

**ČESKÉ VYSOKÉ  
UČENÍ TECHNICKÉ  
V PRAZE**

**FAKULTA  
STAVEBNÍ**



**DIPLOMOVÁ  
PRÁCE**

**2021**

**DENIS  
GABRIEL**

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Gabriel Jméno: Denis Osobní číslo: 438051  
Fakulta/ústav: Fakulta stavební  
Zadávající katedra/ústav: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví  
Studijní program: Stavební inženýrství  
Studijní obor: Projektový management a inženýring

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Investiční záměr – Rekonstrukce staré fary z roku 1725 a její ekonomická návratnost

Název diplomové práce anglicky:

Investment plan - Reconstruction of the old rectory from 1725 and its > economic return

Pokyny pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část: Metody a techniky hodnocení investičního záměru a výpočtu ekonomické návratnosti.

II. Praktická část: Zpracování investičního záměru. Porovnání využití fary jako zařízení pro ubytování, nebo její prodej. Následné vyhodnocení těchto variant.

Závěr

Seznam doporučené literatury:

SRPOVÁ, Jitka. Podnikatelský plán a strategie. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4103-1.

FOTR, Jiří a SOUČEK, Ivan. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.

DOLANSKÝ, Václav, MĚKOTA, Vladimír a NĚMEC, Vladimír. Projektový management. Praha: Grada, 1998. ISBN 80-716-9287-5.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

Ing. Vladimíra Nováková, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSV

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

Datum zadání diplomové práce: 24.09.2020

Termín odevzdání diplomové práce: 03.01.2021

Platnost zadání diplomové práce: \_\_\_\_\_

Ing. Vladimíra Nováková, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) práce

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

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

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

\_\_\_\_\_  
Podpis studenta

## **Investiční záměr – Rekonstrukce staré fary z roku 1725 a její ekonomická návratnost**

Investment plan – Reconstruction of the old  
rectory from 1725 and its economic return

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího diplomové práce Ing. Vladimíry Novákové, PhD.

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

3.1.2021

Denis Gabriel

## **PODĚKOVÁNÍ**

Chtěl bych poděkovat Ing. Vladimíře Novákové, Ph.D. za vedení, ochotu, rady a trpělivost při zpracování diplomové práce.

## **ANOTACE**

Tato diplomová práce se zabývá investičním záměrem pro rekonstrukci a modernizaci bývalé fary v chráněné krajinné oblasti Kokořínsko. Cílem práce je vyhodnocení ekonomické efektivity a návratnosti této investice.

V teoretické části je vysvětlena problematika studie proveditelnosti, oceňování majetku a finanční analýzu.

V praktické části jsou představeny varianty využití objektu, jeho charakteristika a popis rekonstrukce. Dále obsahuje ocenění nemovitosti pomocí vybraných metod a finanční analýzu. V závěru je finanční analýza vyhodnocena a doporučena varianta využití objektu po rekonstrukci.

## **ANNOTATION**

This diploma thesis deals with the investment plan for the reconstruction and renovation of the parsonage located in the protected landscape area Kokořínsko. The aim of this thesis is to evaluate the economic efficiency and payback of this project.

In the theoretical part there is an explanation of performed studies, property valuation and financial analysis.

The practical part presents variants of use of the parsonage, its description and a description to the reconstruction. This part also includes an real estate valuation using selected valuation methods and financial analysis.

In the conclusion the financial analysis is evaluated and some variants of using the object after reconstruction are recommended.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Investiční záměr, rekonstrukce, oceňování, finanční analýza, efektivnost investice, návratnost investice.

## **KEY WORDS**

Investment plan, reconstruction, appraisal, financial analysis, investment efficiency, return on investment.

# OBSAH

<b>Úvod</b> .....	<b>1</b>
<b>Teoretická část</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Studie proveditelnosti</b> .....	<b>2</b>
1.1. Co je studie proveditelnosti .....	2
1.2. Postup zpracování studie.....	3
1.3. Obecná struktura studie .....	3
1.3.1. Stručné vyhodnocení projektu.....	3
1.3.2. Stručný popis podstaty projektu a jeho etap .....	3
1.3.3. Analýzy trhu, marketingové nástroje a odhad poptávky .....	4
1.3.4. Projektový management a řízení lidských zdrojů .....	4
1.3.5. Technické a technologické řešení projektu .....	4
1.3.6. Dopad projektu na životní prostředí .....	4
1.3.7. Zajištění investičního a oběžného majetku .....	4
1.3.8. Finanční plán a analýza projektu .....	5
1.3.9. Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu .....	5
<b>2. Oceňování nemovitostí</b> .....	<b>5</b>
2.1. Základní pojmy .....	5
2.2. Metody oceňování.....	6
2.3. Administrativní cena nemovitosti .....	7
2.4. Porovnávací metoda.....	9
2.4.1. Postup zpracování porovnávací metody .....	9
2.4.2. Porovnávací jednotka .....	10
2.4.3. Korekční činitelé.....	10
2.4.4. Analýza porovnávací hodnoty .....	11
2.5. Výnosová metoda.....	11
2.5.1. Výnosy z nemovitostí .....	11
2.5.2. Příjmy z nemovitosti.....	13
2.5.3. Výnosová a kapitalizační míra.....	13
2.6. Nákladová metoda .....	14
2.6.1. Náklady .....	15
2.6.2. Životnost staveb.....	16



2.6.3.	Opotřebenění staveb .....	17
<b>3.</b>	<b>Finanční analýza a hodnocení efektivnosti projektu .....</b>	<b>17</b>
3.1.	Peněžní toky (Cash Flow – CF) .....	17
3.2.	Statické metody .....	18
3.2.1.	Prostá doba návratnosti (PP) .....	18
3.3.	Dynamické metody.....	19
3.3.1.	Diskontní sazba .....	20
3.3.2.	Diskontovaná doba návratnosti (DPP) .....	21
3.3.3.	Čistá současná hodnota (NPV) .....	22
3.3.4.	Vnitřní výnosové procento (IRR) .....	23
3.3.5.	Index ziskovosti (PI) .....	23
	<b>Praktická část .....</b>	<b>24</b>
<b>4.</b>	<b>Charakteristika objektu.....</b>	<b>24</b>
4.1.	Popis objektu.....	24
4.2.	Popis původního stavu před rekonstrukcí .....	25
4.3.	Historie.....	26
4.4.	Lokalita.....	26
<b>5.</b>	<b>Rekonstrukce .....</b>	<b>28</b>
5.1.	Popis rekonstrukce .....	28
5.1.1.	Co je již hotovo.....	28
5.1.2.	Co ještě čeká .....	29
5.2.	Náklady rekonstrukce .....	29
<b>6.</b>	<b>Ocenění nemovitosti.....</b>	<b>30</b>
6.1.	Porovnávací metoda.....	30
6.1.1.	Objekty ke srovnání 1 – lokalita Kokořínsko.....	30
6.1.2.	Shrnutí vybraných nemovitostí pro porovnání 1 .....	34
6.1.3.	Porovnání a zjištění hodnoty 1 - lokalita Kokořínsko .....	34
6.1.4.	Objekty ke srovnání 2 – roubenky v chráněných oblastech.....	36
6.1.5.	Shrnutí vybraných nemovitostí pro porovnání 2 .....	38
6.1.6.	Porovnání a zjištění hodnoty 2 - roubenky v chráněných oblastech .....	39
6.1.7.	Vyhodnocení porovnávací metody .....	41
6.2.	Výnosová metoda.....	41
6.2.1.	Konkurenční objekty ke srovnání.....	41

6.2.2.	Shrnutí vybraných nemovitostí.....	45
6.2.3.	Výpočet ceny ubytování .....	45
6.2.4.	Roční náklady .....	48
6.2.5.	Vyhodnocení výnosové metody.....	49
6.3.	Nákladová metoda .....	49
6.4.	Hodnota nemovitosti.....	51
<b>7.</b>	<b>Finanční analýza .....</b>	<b>52</b>
7.1.	Prodej po dokončení rekonstrukce .....	52
7.2.	Krátkodobý pronájem.....	52
7.2.1.	Cena ubytování .....	53
7.2.2.	Roční výnosy .....	53
7.2.3.	Roční náklady .....	55
7.2.4.	Diskontní sazba .....	56
7.2.5.	Vyhodnocení návratnosti - Realistický scénář .....	57
7.2.6.	Vyhodnocení návratnosti - Pesimistický scénář .....	58
7.2.7.	Vyhodnocení návratnosti - Optimistický scénář .....	59
7.3.	Vyhodnocení záměru a doporučení .....	60
	<b>Závěr.....</b>	<b>63</b>
	<b>Seznam zkratk.....</b>	<b>65</b>
	<b>Seznam zdrojů.....</b>	<b>65</b>
	<b>Seznam grafů .....</b>	<b>69</b>
	<b>Seznam obrázků.....</b>	<b>69</b>
	<b>Seznam vzorců .....</b>	<b>70</b>
	<b>Seznam tabulek.....</b>	<b>70</b>
	<b>Seznam příloh .....</b>	<b>72</b>
	<b>Přílohy .....</b>	<b>73</b>

# ÚVOD

Cílem této diplomové práce je zhodnocení budoucího využití nemovitosti, která se nachází v Chráněné krajinné oblasti Kokořínsko. Jedná se o starou faru z 18. století, která spadá do vesnické památkové zóny Kruh. Hlavní motiv pro psaní této práce byl samotný návrh investora.

Tato práce je rozdělena na část teoretickou a část praktickou. Teoretická část je dále rozdělena na tři kapitoly. V první kapitole se dozvíme základní informace o studii proveditelnosti. Další kapitola je zaměřena na oceňování nemovitostí, kde se probírají jednotlivé metody oceňování nemovitého majetku. Třetí kapitola teoretické části řeší problematiku finanční analýzy a celkového vyhodnocení projektu.

V praktické části jsou použity poznatky získané z teoretické části. V první řadě je potřeba představit nemovitost a seznámit s jejím stavem. Nemovitost je již ve stavu částečné rekonstrukce. Přízemí objektu je již zrekonstruováno, stejně tak střecha a hlavní technické zázemí. Bude následovat rekonstrukce prvního patra, dovybavením vířivou vanou a zvelebení okolí nemovitosti. U rekonstrukce je kladený vysoký nárok na komfort, fara by tak po dokončení měla nabídnout komfortní bydlení splňující požadavky i těch náročnějších zájemců o ubytování.

Protože nemovitost leží v zajímavé a turisticky atraktivní oblasti, je zde i část, která je věnována právě lokalitě a okolí. Důležitou částí je samotné ocenění hodnoty nemovitosti. Pro samotné ocenění budovy se počítalo se stavem nemovitosti po dokončení probíhající rekonstrukce. S hodnotou se následně bude pracovat dále při vyhodnocení. Vyhodnocením se zjistí návratnost projektu a určí se, jestli bude lepší nemovitost po rekonstrukci prodat nebo ji dovybavit nábytkem a pronajímat jako rekreační objekt. Toto zjištění je hlavním cílem práce, a tedy pomoc investorovi při výběru jedné z variant.

# TEORETICKÁ ČÁST

V této části diplomové práce budou vysvětleny základní pojmy související se studií proveditelnosti, oceňováním a finanční analýzou. Budou zde popsány všechny metodiky a informace potřebné vypracování investičního záměru.

## 1. Studie proveditelnosti

První kapitol obsahuje důležité informace o studii proveditelnosti a její struktuře.

### 1.1. Co je studie proveditelnosti

Studie proveditelnosti je také nazývána jako technicko-ekonomická studie, nebo anglicky Feasibility study. Zpracovává se v rámci předinvestiční fáze, na základě významných bodů popisuje investiční záměr. Jejím účel je zhodnocení všech alternativ a posouzení realizovatelnosti vybraného investičního projektu. Důležité je poskytnutí veškerých podkladů pro samotné investiční rozhodnutí.

Studii proveditelnosti mohou předcházet ještě další studie, a to studie příležitosti (oportunity study) a předběžná studie proveditelnosti (pre-feasibility study).

Ve studii příležitosti (oportunity study) se definuje co největší počet investičních příležitostí, které se považují za ekonomicky výnosné. Slouží pro vytřízení smysluplných projektů, pro které se mohou následně zpracovávat další studie, které jsou mnohem nákladnější a podrobnější.

Předběžná studie proveditelnosti (pre-feasibility study) je již podrobnější než studie příležitosti. Je velmi podobná studii proveditelnost strukturou informací, ale je méně podrobná a přesná. Dá se říct, že je to mezistupeň mezi těmito studiiemi.

[1]

Správně zpracovaná studie obsahuje detailní analýzu projektu a jednotlivé varianty řešení projektu. Ve vypracované studii jsou jasné hlavní cíle, marketingové strategie a tržní podíly, kterých je potřeba dosáhnout. Náklady na pořízení, marketingové náklady, výrobní náklady, pracovní kapitál, tržby, analýza doby návratnosti prostředků, které byly investovány jsou obsaženy ve finanční části studie. I studie, která ukáže, že by byl projekt neúspěšný nám může ušetřit čas a spoustu peněz. [2]

## 1.2. Postup zpracování studie

Studie je podle problematiky rozdělena do jednotlivých kapitol, které jsou řešeny v souvislosti s investičním záměrem. Jednotlivá hlediska výstavby a provozu je možné řešit samostatně, po krocích. Je tedy důležité se v postupným vypracováváním studie vracet i k předešlým kapitolám. Avšak každý projekt je jedinečný a je možné některé kapitoly vynechat a jiné, významné pro daný projekt, přidat.

Druhým významným charakteristickým znakem je variabilita řešení a přístupu k jednotlivým problémům. Jak už bylo uvedeno, přestože jsou téměř všechny projekty řešeny podobným způsobem, tak je každý projekt ojedinělý. Je tedy nutné ke každému projektu přistupovat zvlášť, jako by byl novou záležitostí. [1]

## 1.3. Obecná struktura studie

Jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole, studie proveditelnosti má určité kapitoly, ovšem nelze se striktně řídit podle nich. Nicméně jsou okruhy, které jsou obvykle totožné u většiny projektů.

Osnova studie proveditelnosti, která respektuje obvyklou strukturu a zohledňuje některé formální náležitosti vypadá takto.

### 1.3.1. Stručné vyhodnocení projektu

Ve stručnosti sepsané zásadní závěry, jež vyplývají z vypracované studie proveditelnosti. Zásadní ukazatele a jejich hodnoty vypočtené z hotovostních toků (výnosy a náklady) obsažených v konečném finančním plánu jsou uvedeny v tabulce. Je zde zhodnocení finanční efektivity projektu, jeho realizovatelnost a vyhodnocená rizika.

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

Komplexní popis etap projektu a jeho hlavních charakteristik.

Jsou zde zodpovězeny základní otázky:

- jaký je název, význam a zaměření projektu
- jaké služby nebo produkty budou poskytovány po dokončení projektu, jestli řeší nějaký problém chybějících služeb
- kdo je investorem

- jaká je velikost projektu
- jaká je lokalizace projektu
- jaké etapy má projekt a jaká mají specifika

### **1.3.3. Analýzy trhu, marketingové nástroje a odhad poptávky**

Je to jedna z nejdůležitějších součástí, která určuje úspěšnost projektu. Obsahuje charakteristiku marketingových aspektů. Řeší se veškeré odhady potřeb koncových uživatelů a konkurenceschopnost v následující struktuře:

- výzkumná a analytická část trhu a poptávky
- marketingové strategie
- marketingový mix

### **1.3.4. Projektový management a řízení lidských zdrojů**

Zahrnuje veškeré plánování, organizaci, řízení a kontrolu lidských zdrojů, procesů a organizačních jednotek v rámci projektu.

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

Shrnuje všechny technické a technologické aspekty, kterými mohou být například zvolení správné technologie, technických parametrů jednotlivých zařízení, a také klady a zápory těchto řešení. Nesmí se opomenout ani technická rizika, energetické a materiálové toky, informace o životnostech zařízení, nutné údržbě a opravách.

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

Vyjmenování pozitivních a negativních vlivů na životní prostředí v jednotlivých fázích projektu.

### **1.3.7. Zajištění investičního a oběžného majetku**

Struktura dlouhodobého majetku, investičních nákladů, servisních podmínek a nákladů na znovupořízení. Definice majetku potřebného v jednotlivých částech studie proveditelnosti. Výstupem by pak měl být seznam investic, doba investice a rozdělení majetku.

### 1.3.8. Finanční plán a analýza projektu

Tento oddíl je věnován tvorbě finančního plánu a s ním spojenou analýzou rozpočtu projektu. Popisují se finanční toky v průběhu projektu. Finanční analýza má za cíl analyzovat náklady a dát nám náhled na to, jak budou vypadat peněžní toky v průběhu projektu. Základem je přehled nákladů pro realizaci projektu, tzn. jejich výše a struktura.

Finanční plán musí být tvořen plánem průběhu nákladů a výnosů, plánem peněžního toku a plánem, který udává stav majetku a zdroje jeho krytí.

### 1.3.9. Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu

Efektivita projektu po ekonomické stránce se hodnotí pomocí ukazatelů, které vychází z tzv. cash flow, případně diskontovaného cash flow. Mezi ukazatele, které se využívají pro vyhodnocení patří doba návratnosti, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, index ziskovosti a další. [1]

## 2. Oceňování nemovitostí

S pojmem oceňování nemovitého majetku se v běžném životě můžeme setkat poměrně často. Ať už jde o ocenění majetku potřebného k prodeji nemovitosti, dědictví, určení daňového základu, uzavírání pojistných smluv, uzavírání úvěrů apod.

### 2.1. Základní pojmy

#### Nemovitost

Za nemovitost se podle platné legislativy považují pozemky a na nich postavené stavby, jíž s nimi jsou spojeny základem. Do nemovitostí patří i trvalé porosty a vodní plochy, které jsou součástí pozemku.

#### Pozemek

Část zemského povrchu, která je oddělena hranicí od sousedních částí. Hranice může být správní, evidenční, kvalitativní, vlastnickou a také rozlišenou způsobem využití pozemku. Pozemky mohou být stavební, zemědělské, lesní, vodní nádrže a vodní toky a jiné.

### **Parcela**

Jedná se o pozemek, určený polohově a geometricky, je zobrazen v katastrální mapě a má své parcelní číslo.

### **Zastavěná plocha stavby**

Plocha, která je ohraničena pravoúhlými průměty vnější hrany svislých konstrukcí všech podlaží, tedy nadzemních i podzemních, do horizontální roviny.

### **Podlahová plocha**

Půdorysná plocha místností a prostorů uvnitř stavby, ohraničených vnitřními hranami konstrukcí stěn.

### **Obestavěný prostor**

Prostor, ohraničený z každé strany určitou konstrukcí. Po stranách vymezený vnějším pláštěm stavby. Dole je ohraničený spodním lícem nejnižšího podzemního podlaží nebo přízemím, pokud nedisponuje podzemním podlažím. Nahoře tento prostor končí vnějším lícem střešní krytiny. Pokud se nad posledním podlažím nachází půdní prostor, je tento prostor ohraničený horním lícem podlahy půdy.

### **Cena**

Požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka za službu nebo zboží.

### **Hodnota**

Hodnota není požadovaná, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částkou. Jedná se o ekonomickou kategorii vyjadřující finanční vztah zboží a služeb, které je možno koupit a prodat.

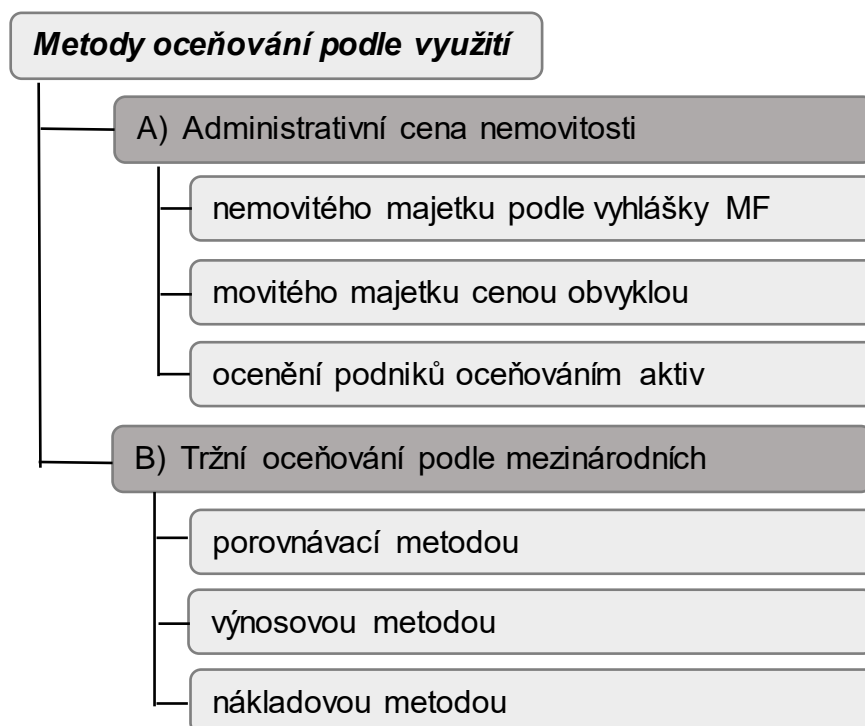
## **2.2. Metody oceňování**

V České republice se oceňují nemovitosti dvěma primárními směry, které v jádru tvoří dva naprosto odlišné styly oceňování, jejichž výsledky nelze smísit. Prvním směrem je administrativní oceňování nemovitostí, dalším pak oceňování nemovitostí na tržních principech.

V následujícím schéma jsou zobrazeny jednotlivé metody oceňování.



Obrázek 1 - Metody oceňování



Zdroj: [3, p. 31]

## 2.3. Administrativní cena nemovitosti

Administrativní cena je zjištěná cena dle cenového předpisu. Při tvorbě této ceny je ve snaze ji navrhnout v souladu s podmínkami, které jsou sestaveny na základě trhu se skutečnými nemovitostmi. Jde o cenu uměle vytvořenou, která může mít se skutečnou tržní cenou jen málo společného. Při zpracování jsou zde vymezená pravidla a subjektivní pohled je zde omezen. [4]

Cena zjištěná se oceňuje podle zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku, vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 488/2020 Sb., která je platná od 1.1.2021. Ocenění touto metodou vychází z množství zjednodušení a průměrů.

Využívá se zejména při stanovení daně z převodu nemovitosti, darovací daně, odměny notářů a správců dědictví a v některých případech i při vyvlastnění.

Vyhláška rozlišuje tři typy ocenění:

- Nákladový způsob
- Porovnávací způsob

- Kombinace nákladového a výnosového způsobu

### **Nákladový způsob**

Tento způsob v zájmu zachování spojitosti oceňovacích předpisů a budování ucelených cenových řad vychází z oceňovacích postupů a cenových úrovní sepsaných ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. Tato část se pravidelně aktualizuje podle vývoje cen stavebních prací a o vliv prodejnosti nemovitostí na trhu.

Nákladovým způsobem se oceňují budovy, haly, inženýrské a pozemní stavby, rodinné domy, rekreační chalupy, domky, chaty, zahrádkářské chaty a spousta dalších objektů.

Pro rodinné domy, rekreační chalupy, rekreační domky, vedlejší stavby a garáže se používá vzorec:

*Vzorec 1 - Zjištěná cena nemovitosti nákladovým způsobem*

$$CN = ZCU * OP - opotřeben\acute{i}$$

*Zdroj: [5, p. 82]*

OP = obestavěný prostor

ZCU = základní cena upravená

Cena nemovitosti se získá roznásobením obestavěného prostoru a základní ceny upravené. Tato cena se následně sníží o opotřebením podle stavu a stáří objektu a její předpokládané životnosti.

*Vzorec 2 – ZCU – nákladový způsob*

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i * K_p$$

*Zdroj: [5, p. 82]*

Základní cena (ZC) i koeficienty K se získají podle aktuálně platné vyhlášky.

### **Porovnávací způsob**

Tento způsob zjišťování ceny je předepsán a používá se pro garáže, byty ve víceúčelových domech a pro rekreační a zahrádkářské chaty. Vypočte se vynásobením základní ceny (ZC) a koeficientu cenového porovnání ( $K_{CP}$ ).

### **Kombinace nákladového a výnosového způsobu**

Vyplývá ze snahy přiblížit zjištěnou cenu skutečným podmínkám na trhu s nemovitostmi. Výhodou je zohlednění jak nákladů vložených do nemovitosti, tak

i výnosů, které je nemovitost schopna generovat. Konečná zjištěná cena není vypočtena aritmetickým průměrem z cen získaných těmito dvěma způsoby, ale stanovuje se se zohledněním na příležitosti a negativní vlivy v okolí nemovitosti.

Tato možnost se používá u pronajatých, částečně pronajatých nebo potencionálně pronajimatelných budov a hal. [5]

## **2.4. Porovnávací metoda**

Postup porovnávací metody ocenění nemovitosti je postaven na tržním principu srovnání hodnoty nemovitosti s cenami podobných nemovitostí, které byly na trhu v nedávné době prodány nebo nabízeny. Z tohoto porovnání vzejde tzv. porovnávací hodnota, která se rovná ceně srovnatelné nemovitosti získané na trhu s nemovitostmi, s přihlédnutím na odlišnosti a časový posun.

Základem porovnávací metody je přímý vztah k cenám porovnatelných nemovitostí na trhu. Případné odlišnosti a jejich odlišnost od oceňované nemovitosti snižují spolehlivost výsledku. Ceny nabízených nemovitostí, a tedy i hodnotu oceňované nemovitosti určuje poptávka. Čím vyšší bude poptávka po určitém typu nemovitosti, tím se zvýší jak ceny nabízených nemovitostí, tak i zjišťovaná hodnota.

Při porovnání je potřeba brát v úvahu různé externí vlivy, které hodnotu ovlivní. Jde tak například o regionální vlivy, ekonomickou depresi, ekonomický růst, externality, dopravní dostupnost, životní prostředí, výhled, služby a infrastrukturu.

Nejsou to ale jen externí vlivy, které mohou mít dopad na hodnotu. Mezi důležité faktory, které dosti ovlivňují jsou součástí nemovitosti. Mohou samotnou hodnotu, jak zvyšovat, tak i snižovat. Snížení může způsobit například špatné dispoziční řešení, výška stropů (jak příliš nízké, tak i příliš vysoké), apod. [5]

### **2.4.1. Postup zpracování porovnávací metody**

Proces porovnávací metody má 3 hlavní části, ty se dále rozdělují do dílčích kroků a postupů.

První část je přípravná fáze. V této fázi se sbírají data a informace. Mezi ně patří sběr prodejních cen, nabídkových cen a cen vydražených nemovitostí. Dále důležité informace o nemovitostech a jejich podstatné vlastnosti. Důležité je určit, jestli budou nemovitosti porovnávány jako celky nebo s přepočtem na správně zvolenou jednotku, tou může být například Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

Druhou fází je porovnávací část. V této části se vyberou nejvhodnější nemovitosti pro porovnání. Následně se zvolí nejvhodnější způsob a jednotky, kterými se nemovitosti porovnají. U nemovitosti je potřeba najít veškeré cenotvorné odlišnosti.

V závěrečné fázi se provede analýza a vyhodnocení výsledků. [5]

### 2.4.2. Porovnávací jednotka

Porovnávací jednotkou se rozumí veličina, pomocí které je následně možné porovnat všechny vybraně nemovitosti. I když mají nemovitosti vždy určenou cenu za nemovitost jako celek, je možné přepočítat cenu na určitou jednotku. U pozemku je možné tuto cenu přepočítat na m<sup>2</sup>, u objektů (pro bydlení, občanských, administrativních, průmyslových, zemědělských apod.) za m<sup>2</sup> podlahové plochy nebo m<sup>3</sup> obestavěného prostoru. U nemovitostí, které jsou určeny k rekreaci a ubytování, je přepočítaná cena na lůžka nebo pokoje. Vždy je potřeba správně vybrat, podle čeho se bude daná nemovitost porovnávat a pak už jen tuto jednotku použít. [5]

### 2.4.3. Korekční činitelé

Protože jsou nemovitosti, jak již bylo řečeno k různým účelům, je potřeba správně upravit ceny porovnatelných nemovitostí v závislosti na odlišnostech. Úpravy cen mohou být provedeny v podobě koeficientů, procentuálních odpočtů a přípočtů nebo srážkami absolutních částek.

Při porovnávání cen platí tato pravidla:

- Pokud je oceňovaná nemovitost téměř totožná, pak se hodnota oceňované nemovitosti rovná ceně známé nemovitosti.
- Pokud je oceňovaná nemovitost horší, potom by měla být hodnota oceňované nemovitosti nižší než cena známé nemovitosti.
- Pokud je však oceňovaná nemovitost lepší, znamená to, že hodnota bude vyšší než cena u známé nemovitosti.

Při oceňování jsou obvykle posuzovány odlišné podmínky transakce a odlišné vlastnosti nemovitosti. Mezi odlišné vlastnosti transakce patří vlastnická práva, finanční podmínky, podmínky prodeje, tržní podmínky a daňové podmínky. U odlišností vlastností nemovitostí jsou to technické parametry, ekonomické charakteristiky, poloha, způsob využití a nerealitní faktory. [5]

#### 2.4.4. Analýza porovnávací hodnoty

Během hledání porovnávací hodnoty vzejde několik dalších výsledků, ty je potřeba sjednotit do jednoho čísla. To lze provést několika způsoby.

- a) Přiklonění se k výsledku, jež nejvíce odpovídá nejvhodnějšímu vzorku a prohlásí se za porovnávací hodnotu.
- b) Spočte se aritmetický průměr, vážený aritmetický průměr, medián nebo modus jednotlivých výsledků a z toho se získá porovnávací hodnota.
- c) Porovnávací hodnota se určí odhadem z intervalu definovaném dílčími výsledky.

Příznakem volby nejvhodnějšího vzorku se může stát například podobnost, počet a velikost cenových úprav, souměrnost cenových úprav, stupeň ověření, aktuálnost a další.

### 2.5. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na ekonomickém pohledu na nemovitost. Jejím výsledkem je výnosová hodnota, která se stanoví rozdílem diskontovaných příjmů z pronájmu nebo provozu nemovitosti, kterých lze dosáhnout po dobu celé životnosti nemovitosti. [4]

Výnosová hodnota se mění podle vývoje situace na trhu. V očekávaných výnosech se musí ukázat možné změny výnosů a kapitalizačních měr. Dále se zde mohou promítnout změny hodnoty nemovitosti, které vychází z funkčních, právních, užitkových, finančních změn a technického stavu nemovitosti, do kterého patří opotřebení a znehodnocení. [5]

#### 2.5.1. Výnosy z nemovitostí

Budoucí zisk z nemovitosti je také možné přesněji určit jako rozdíl všech pozitivních efektů vyplývajících z vlastnictví a podmiňujících záporných efektů. Dalo by se zjednodušeně říct, že je to rozdíl mezi předpokládanými výnosy a výdaji, zpravidla za jeden rok.

Při výpočtu rozlišujeme čtyři typy výnosů:

- PHV – potenciální hrubý výnos
- EHV – efektivní hrubý výnos

- $V$  – čistý provozní výnos
- $V_M$  – čistý provozní výnos po odpočtu splátek

Pro výpočet výnosů jsou ale důležité tři záporně působící položky:

- výpadek nájemného a ztráty ( $r_{VN}$ )
- provozní náklady (PN)
- splátky půjčky ( $R_s$ )

V následující tabulce je znázorněn vztah mezi jednotlivými výnosy.

Tabulka 1 - Vztah mezi jednotlivými výnosy

<b>potenciální hrubý výnos (PHV)</b>
- výpadek nájemného a ztráty ( $r_{VN}$ )
<b>= efektivní hrubý výnos (EHV)</b>
- provozní náklady (PN)
<b>= čistý provozní výnos (V)</b>
- splátky půjčky ( $R_s$ )
<b>= čistý provozní výnos po odpočtu splátek (<math>V_M</math>)</b>

Zdroj: [5, p. 43]

### Potenciální hrubý výnos

Potenciální hrubý výnos je celkový výnos z vlastněné nemovitosti s předpokladem stoprocentního využití nemovitosti. Z tohoto výnosu se neodečítají provozní náklady. Obvykle je stanoven na dobu jednoho roku.

### Efektivní hrubý výnos

Jak už z tabulky vyplývá, jde o potenciální hrubý výnos snížený o ztráty z příjmu. Tyto ztráty vycházejí zejména z neobsazenosti prostor, výměny nájemníků, prodlevou platby od nájemníků nebo živelnými katastrofami.

Některé typy nemovitostí mají obsazenost závislou na sezónních obdobích a podmínkách. U nemovitostí s určitou závislostí na ročním období počítáme s potenciálním výnosem za část roku, kdy je nemovitost v provozu. Nejedná se tedy o riziko spojené s výpadkem nájemného.

## **Čistý provozní výnos**

Získáme jej odečtením celkových provozních nákladů od efektivního výnosu. Provozní náklady jsou náklady, které jsou nutné k provozu nemovitosti. Můžeme je rozlišit jako vykazované provozní náklady a očekávané provozní náklady. Dále se můžou rozdělit na fixní náklady (náklady, které nezávisí na obsazenosti a intenzitě využívání nemovitosti), variabilní náklady (jejich výše závisí na obsazenosti a využívání konkrétní nemovitosti) a obnovovací náklady (náklady na obnovu jednotlivých konstrukcí a vybavení v závislosti na životnosti).

## **Čistý provozní výnos po odpočtu splátek**

Jedná se o čistý očekávaný výnos, který se vypočte z čistého provozního výnosu, od kterého se odečtou roční splátky úvěrů. [5]

### **2.5.2. Příjmy z nemovitosti**

Nájemné, které je skutečně možné získat pronajmutím veškerých pronajimatelných prostor. Je nutné ověřit si platný stav pro konkrétní objekt, místo a čas. Při výpočtu možné výše nájmu vycházíme z reálných podkladů. Její výši ovlivňuje mnoho vlivů:

- velikost a význam obce
- úroveň cen v obci
- poloha nemovitosti v rámci obce
- občanská vybavenost obce
- přístup k nemovitosti
- dopravní spojení
- poloha nemovitosti s ohledem na světové strany
- příslušenství objektu
- vybavení a stav objektu [4]

### **2.5.3. Výnosová a kapitalizační míra**

Výnosová hodnota se dá brát jako investice. Účastníci této investice očekávají od trhu návratnost kapitálu a zisk z vloženého kapitálu. Rozdíl mezi kapitalizační a výnosovou mírou je ten, že kapitalizační míra udává poměr očekávaného ročního výnosu a současnou hodnotou nemovitosti. U výnosové kapitalizace je míra kapitalizace vyjádřena součtem nebo rozdílem složky výnosnosti a návratnosti.

Výnosové typy měř jsou míra výnosová, míra diskontní, míra úroková, vnitřní míra výnosnosti. Mezi kapitalizační míry patří celková míra kapitalizace, kapitalizace pozemku, kapitalizace vlastního podílu, kapitalizace stavby.

Výnosová míra není celkovou mírou kapitalizace, může se jí rovnat, ale i lišit. Závisí na předpokládaných změnách ročních výnosů a hodnoty nemovitosti v budoucích obdobích. Míra kapitalizace se míře výnosnosti rovná, pokud se dá předpokládat, že si nemovitost v budoucnosti udrží svou hodnotu. [5]

### **Výpočet míry výnosnosti**

Míra výnosnosti se nedá určit přesně, proto se odhaduje na základě podobných nemovitostí s úpravou o přírážky a srážky.

*Vzorec 3 - Výpočet míry výnosnosti*

$$i_v = i_p \pm \Delta i$$

*Zdroj: [5, p. 59]*

$i_v$  je míra výnosnosti

$i_p$  je míra výnosnosti dosahovaná u podobných nemovitostí

$\Delta i$  jsou přírážky a srážky vycházející z odlišností výchozí míry výnosnosti [5]

## **2.6. Nákladová metoda**

Nákladovou metodou se získá reprodukční hodnota nemovitosti, která se také jinak nazývá věcnou hodnotou. Jedná se o oceňování na základě cenového předpisu. [4]

Věcná hodnota, kterou získáme je v podstatě výše nákladů, které by byly potřeba pro znovuvybudování nemovitosti do stavu, odpovídajícího nemovitosti v době oceňování a nákupu pozemku.

Při výpočtu touto metodou se zohledňuje opotřebení, které snižuje hodnotu a zohledňují se také funkční a ekonomické nedostatky.

### **Postup výpočtu věcné hodnoty nákladovou metodou:**

- a) popis nemovitosti
- b) výpočet obestavěného prostoru
- c) stanovení typu objektu
- d) výpočet reprodukční ceny



- e) předpokládaná životnost
- f) opotřebení
- g) funkční nedostatky
- h) ekonomické nedostatky

Obestavěný prostor se počítá podle ČSN EN 73 40 55 nebo podle oceňovací vyhlášky č.3/2008 Sb. [5]

### 2.6.1. Náklady

Náklady, které by byly potřebné na realizaci obdobné nemovitosti se stejnými technickými a funkčními parametry a se započtením srážky z opotřebení.

Při oceňování pomocí nákladové metody je potřeba brát ohledy na konstrukční řešení stavby, použité materiály a technologie.

Jsou tři možnosti, které je možné použít pro výpočet. První je globální způsob stanovení nákladů. Využívá rozpočtové ukazatele stavebních objektů nebo ukazatele přibližné ceny za měrnou jednotku nebo účelovou jednotku. Základní kritérium při volbě ukazatele by měla být konstrukčně materiálová charakteristika. Náklady se odhadují na základě rozpočtových a cenových ukazatelů a je potřeba je zobecnit, tzn. přizpůsobit jejich výši v situaci, kdy je odlišné řešení, kvalita, množství a druh vybavení apod. Přizpůsobit cenové ukazatele je potřeba i v případě odlišné zastavěné plochy nebo výšky podlaží. U ukazatelů je vyžadována aktuálnost, v případě, že nejsou aktuální, je potřebný přepočtení na jinou cenovou úroveň.

Druhým způsobem je stavebnicový způsob stanovení nákladů. Zde se využívají agregované ceny jednotlivých konstrukčních částí a funkčních dílů. Princip tkví v součtu cen jednotlivých konstrukčních částí nebo funkčních dílů. Tento způsob je poněkud pracnější než globální metoda, ale za to přesnější.

Třetí způsob je podrobný položkový rozpočet nákladů. Jedná se o položkový rozpočet s využitím směrných cen nebo orientačních jednotkových cen stavebních a montážních prací. Pro položkový rozpočet je potřeba již i stavební dokumentace, z té se vytvoří výkaz výměr a ocení jednotkovými cenami. Nejpracnější způsob výpočtu a zbytečně pracný pro účely tržního ocenění. [5]

#### **Ke stanovení cen je možné využít:**

- a) Cenové databáze staveb, objektů, konstrukcí a prací vytvořené z vlastních dat.

- b) Základní ceny za měrnou jednotku, doprovázené cenovým předpisem včetně úprav koeficienty. Za měrnou jednotku se běžně používá 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.
- c) Softwarové programy pro oceňování stavebních konstrukcí a prací, které mají agregované ceny a katalogy staveb.
- d) Jednotkové a agregované ceny stavebních prací z cenových soustav.
- e) Přepočítání pořizovací ceny na současnou hodnotu pomocí indexů.
- f) Porovnání. [5]

### 2.6.2. Životnost staveb

Pro oceňování je životnost doba, která začíná vznikem stavby a končí jejím zchátráním, za předpokladu pravidelné údržby během její existence. Znamená to, že nebyl objekt ponechán napospas osudu.

Dá se říci, že životnost je schopnost objektu naplňovat požadované funkce do doby, než dosáhne mezního stavu, při daném systému předepsané údržby a oprav. [4]

U životnosti objektu se rozlišují čtyři druhy:

- technická životnost – počíná vznikem stavby a končí jejím zchátráním a technickým zánikem za předpokladu pravidelné údržby
- právní životnost – od kolaudačního souhlasu po povolení o odstranění stavby
- ekonomická životnost – začíná vznikem stavby a končí ztrátou ekonomické užitečnosti a smysluplnosti, okamžikem trvalé ztráty výnosů
- morální životnost – od vzniku stavby do okamžiku zastarání stavby, tzn. nevyhovující dispoziční řešení, styl, standardy, technologie apod.

Pro nákladovou metodu je směrodatná ekonomická a technická životnost.

#### Technická životnost

Technická životnost je ovlivněna především konstrukčním systémem, údržbou, rekonstrukcí a modernizací. Běžně převyšuje ekonomickou životnost. Předpokládané životnosti staveb i jednotlivých konstrukcí lze nalézt v literatuře. Zásadní vliv na technickou životnost mají především:

- způsob založení ve vazbě na základové podmínky (vhodné založení podle typu zeminy)

- návrh konstrukčního řešení a technologické provedení částí dlouhodobé životnosti (základy, svislé nosné konstrukce, vodorovné nosné konstrukce, střecha a schodiště)
- způsob a intenzita užívání
- četnost provedení běžných údržeb
- modernizace, důležité opravy [5]

### **Ekonomická životnost**

Doba, po kterou je stavba využitelná. Její konec přichází se ztrátou výnosů s ohledem na náklady, které jsou oproti nim nesrovnatelně vysoké. J ten moment je výhodnější stavbu odstranit a následně nahradit novou stavbou, tím se zhodnotí i pozemek. [4]

### **2.6.3. Opotřebení staveb**

Opotřebení neboli znehodnocení stavby vyjadřuje úpadek kvality nemovitosti a tím způsobenou ztrátu ceny vlivem používání, vlivem atmosférických podmínek a změnami materiálu. Opotřebení se vyjadřuje v procentech z hodnoty, za jakou by měla oceňovaná stavba, kdyby byla nová. Obecně platí, že součet opotřebení a technické hodnoty stavby se rovná 100 %. Pro výpočet opotřebení se používají 3 způsoby: globální odhad opotřebení, analytický výpočet opotřebení a nákladový výpočet opotřebení. [5]

## **3. Finanční analýza a hodnocení efektivnosti projektu**

V této kapitole jsou obsaženy potřebné informace pro sestavení CF a vyhodnocení efektivnosti záměru.

### **3.1. Peněžní toky (Cash Flow – CF)**

Peněžní toky slouží u projektů pro hodnocení ekonomické efektivnosti. Tvoří je všechny příjmy a výdaje, které projekt generuje. Tyto příjmy a výdaje se mapují od výstavby, přes provozování až po likvidaci.

Během období výstavby je obvyklé generování pouze výdajů a v rámci stavby je to i nejnákladnější období. Výdaje v tomto období se nazývají výdaje investičního charakteru.

V případě provozu už se objevují kromě výdajů také příjmy. Příjmy v tomto období tvoří tržby za prodej produkce, služeb, na něž je projekt zaměřený. Příjmy mohou být také z pronájmu. Výdaje se mohou vztahovat jak k dodatečným investicím, tak převážně k provozním záležitostem, které jsou potřebné pro správný chod. Investiční výdaje mohou být na dokončení výstavby, která pokračovala již za provozu, ale také na rozšíření nebo dovybavení.

Při likvidaci, po skončení životnosti projektu mohou nastat jak příjmy, tak i výdaje. V závislostech na charakteru projektu mohou v některých případech převyšovat příjmy, v jiných naopak výdaje. Příjmy by převyšovali zejména v případě prodeje pozemků, prodeje materiálu nebo prodeje vybavení, které ještě nepřekročilo svou dobu životnosti. Výdaje spojené s likvidací jsou většinou výdaje na demolici, demontáže zařízení, ekologickou likvidaci a v některých případech výdaje na likvidaci ekologických škod. [6]

## **3.2. Statické metody**

Tyto metody nerespektují faktor času. Nejsou nikterak náročné, a proto se využívají pro krátkodobé projekty, které mají malou požadovanou dobu návratnosti. Jejich doba návratnosti se pohybuje mezi 1 až 2 lety. Při rozhodování a vyhodnocení investice je nicméně čas důležitý a jeho zanedbáním může být vyhodnocení zkreslené, což by mohlo vést ke špatnému rozhodování.

### **3.2.1. Prostá doba návratnosti (PP)**

Anglicky Payback Period, používá se tedy zkratka PP. Při metodě doby návratnosti tedy nerespektujeme čas. Zjišťujeme moment, kdy se kladný peněžní tok vyrovná kapitálovým výdajům.

Pro výpočet prosté doby návratnosti se používá vzorec:

Vzorec 4 – Výpočet prosté doby návratnosti

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

Zdroj: [7, p. 47]

V následující tabulce lze vidět na počátku investiční náklady, které dosahovaly 6 mil. Kč. V následujících obdobích jsou patrné jednotlivé výnosy. Ve čtvrtém období je již kumulované CF poprvé kladné, to znamená, že se projekt dostal ve 3. období přes bod zvratu a výnosy již pokryly počáteční investici.

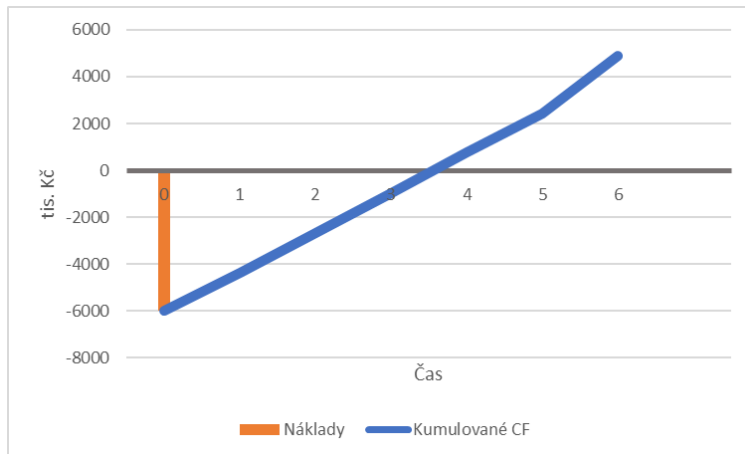
Tabulka 2 – příklad CF pro metodu PP

(tis. Kč)	0	1	2	3	4	5	6
CF celkem	-6000	1640	1680	1720	1720	1680	2440
kumulované CF	-6000	-4360	-2680	-960	760	2440	4880

Zdroj: [7]

V grafu níže je tento příklad znázorněn graficky. V místě, kde kumulované CF protíná nulovou osu je bod zvratu. Z toho lze vyhodnotit, že doba návratnosti je u tohoto příkladu přibližně 3,5 roku.

Graf 1 - Znázornění PP



Zdroj: Vlastní zpracování

[7]

### 3.3. Dynamické metody

Dynamické metody se od statických liší tím, že faktor času respektují.

### 3.3.1. Diskontní sazba

Diskontní sazba se také nazývá úrokovou mírou a určuje nejlepší možný výnos alternativní investice, kterou by se mohl investor zabývat místo vybrané investice, kterou se zrovna zaobírá. Diskontní sazba vyjadřuje výši výnosu z investované částky, o kterou investor přijde v případě uskutečnění plánované investice. Slouží k přepočtu budoucí hodnoty peněžních toků na jejich současnou hodnotu pomocí diskontování.

Při odhadu a porovnání diskontní sazby je potřeba, aby investor zohlednil také vliv inflace na proměnné. Reálná diskontní sazba na rozdíl od nominální diskontní sazby zohledňuje i vliv inflace a jeho vypovídající hodnota je vyšší. [8]

Hodnota diskontní sazby se stanovuje podle financování projektu. Při výpočtu sazby u projektů veřejného sektoru při financování z dotací je míra diskontní sazby stanovena na 5 % a výše společenské diskontní sazby na 5,5 %, dle metodických pokynů Evropské unie.

Pro projekty soukromého sektoru, financovaných ze soukromých prostředků je míra diskontní sazby vypočtena podle nákladů vlastního kapitálu. Pro tento výpočet se používá metoda CAPM. Její princip je založen na předpokladu, že investor srovnává výnos určité investice s výnosem efektivního portfolia, tvořeného produkty mající shodnou míru rizikovosti s plánovanou investiční příležitostí. [9]

*Vzorec 5 - CAPM metoda*

$$r_e = r_f + \beta_i * (r_m - r_j)$$

*Zdroj: [10]*

Kde:

$r_e$	náklady na vlastní kapitál
$r_f$	bezriziková úroková míra
$\beta_i$	systematické (tržní) riziko
$(r_m - r_j)$	tržní riziková prémie

[10]

Pro projekty soukromého sektoru, financovaných z cizích zdrojů se uvažuje diskontní sazba ve shodné úrovni jako úroková míra cizího kapitálu. Při financování, které využívá financování z vlastního i cizího kapitálu se přirovnává výši diskontní sazby k průměrným váženým nákladům kapitálu. Pro tento výpočet se používá

metoda WACC. Vyjadřuje průměrnou cenu, kterou musí podnik platit za využití svého, tedy cizího kapitálu. [9]

Vzorec 6 - WACC metoda

$$WACC = r_d(1 - d) * \frac{CK}{K} + r_e * \frac{VK}{K}$$

Zdroj: [11, p. 314]

Kde:

$r_d$  náklady na cizí kapitál

$d$  sazba daně z příjmů

$r_e$  očekávaný výnosnost vlastního kapitálu

$CK$  tržní hodnota úročeného kapitálu (cizí kapitál)

$VK$  tržní hodnota vlastního kapitálu

$K$  tržní hodnota celkového investovaného kapitálu

[11]

### 3.3.2. Diskontovaná doba návratnosti (DPP)

DPP se od prosté doby návratnosti liší právě již zmíněným zohledněním faktoru času. V této metodě jde o stejný princip, a to zjištění okamžiku, kdy diskontované peněžní toky přesáhnou kapitálový výdaj.

Pro výpočet diskontované doby návratnosti se používá vzorec:

Vzorec 7 - Výpočet diskontované doby návratnosti

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

Zdroj: [7, p. 47]

V následující tabulce je již přidáno diskontované CF.

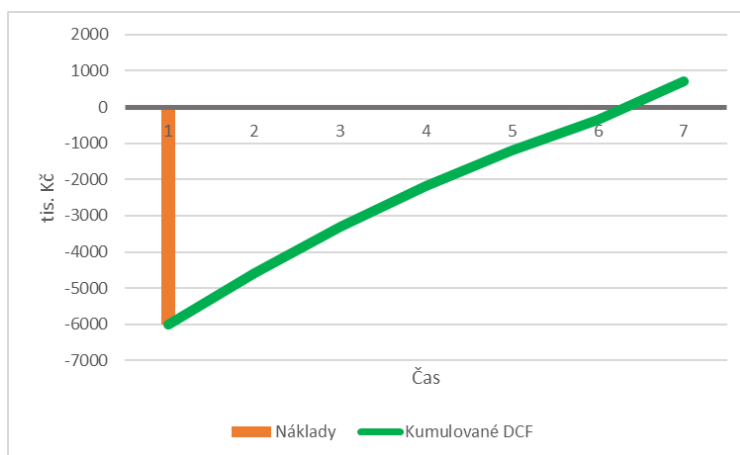
Tabulka 3 - příklad DCF pro metodu DPP

(tis. Kč)	0	1	2	3	4	5	6
CF celkem	-6000	1640	1680	1720	1720	1680	2440
DCF	-6000	1426	1270	1131	983	835	1055
kumulované DCF	-6000	-4574	-3304	-2173	-1189	-354	701

Zdroj: [7]

Pokud v projektu budeme brát v potaz faktor času, prodlouží se doba, kdy výnosy pokryjí investiční náklady. Jak z tabulky č. 3, tak z grafu níže je zřejmé, že při diskontovaném kumulovaném CF dojde k bodu zvratu až po 6. roce.

Graf 2 - Znáornění DPP



Zdroj: Vlastní zpracování

[7]

### 3.3.3. Čistá současná hodnota (NPV)

Zkratka NPV je z anglického spojení „Net present value“. Tato metoda je v praxi nejvíce využívána. Definice čisté současné hodnoty je rozdíl mezi sumou diskontovaných příjmů z investice a kapitálových výdajů. Počítá se s časovou hodnotou peněz.

Výpočet NPV se provádí pomocí následujícího vzorce:

Vzorec 8 - Výpočet čisté současné hodnoty

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

Zdroj: [7, p. 48]

$C_t$  = peněžní toky v daném období

$n$  = doba životnosti projektu

$i$  = diskontní úroková míra

$t$  = čas

Pokud ve výpočtu NPV bude výsledek rovný nule, pak se příjmy rovnají výdajům. Kladná hodnota NPV znamená, že diskontované příjmy jsou vyšší než výdaje. V tomto případě by mohl být projekt úspěšný. Třetí možnost je, že vyjde NPV záporné, to znamená vyšší výdaje než diskontované příjmy a projekt je nepřijatelný.

[7]



### 3.3.4. Vnitřní výnosové procento (IRR)

„Internal rate of return“ je anglický název, tedy zkratka IRR. Definuje se jako diskontní míra, při níž je čistá současná hodnota rovna 0.

*Vzorec 9 - Výpočet vnitřního výnosové procenta*

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

*Zdroj: [7, p. 49]*

Využitím metody IRR se eliminují subjektivní výběry diskontního faktoru. Pro projekt je ale potřebné, aby měl investor představu, jakou míru zhodnocení u projektu požaduje. [7]

### 3.3.5. Index ziskovosti (PI)

V angličtině jako „profitability Index“ se zkratkou PI. Index ziskovosti se dá definovat jako poměr mezi diskontovanými příjmy a diskontovanými investičními výdaji.

*Vzorec 10 - Výpočet indexu ziskovosti*

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

*Zdroj: [7, p. 49]*

Pokud bude PI menší než 1, pak budou diskontované příjmy rovny diskontovaným výdajům. Jestliže se bude PI rovnat 1, bude výsledek stejný jako, když bude menší než 1. Pokud ale bude vyšší než 1, znamená to, že diskontované příjmy převýší výdaje, z toho vyplývá, že je daný projekt přijatelný. [7]

# PRAKTICKÁ ČÁST

Požadavkem investora je zrekonstruování roubenky z roku 1725 v CHKO Kokořínsko. Rekonstrukce již započala, ale není zdaleka u konce. Proto je ještě dost času promyslet, co bude dále s roubenkou.

Cílem je vytvořit komfortní a krásné bydlení. První variantou je dokončení rekonstrukce a ihned se pokusit prodat nemovitost se ziskem. Druhou možností je dokončení rekonstrukce a následně objekt provozovat jako rekreační objekt určený pro krátkodobé ubytování.

Účelem této práce je zjistit ekonomickou návratnost v případě krátkodobého pronajímání nemovitosti. Tím vyhodnotit, jestli bude vhodnější nemovitost takto pronajímat, nebo ihned po rekonstrukci prodat. Horizont požadované návratnosti vložených finančních prostředků je 15 let.

Proto bude potřeba zjistit, jak oceněním hodnotu nemovitosti, tak i případný výnos z pronájmu. Následně vyhodnotit pomocí finanční analýzy ekonomickou návratnost a doporučit investorovi výhodnější variantu.

## 4. Charakteristika objektu

V charakteristice objektu je celý objekt popsán spolu s popisem historie a okolí.

### 4.1. Popis objektu

Jedná se o barokní faru z roku 1725, která byla upravována v první polovině 19. století a dále v postupně během 20. století. Fara leží na ostrožně ve východní části obce. Severně od fary, ve vzdálenosti 15 metrů, se nachází kostel svatého Vojtěcha, který je oddělený od fary hranicí pozemku a plotem.

Stavba je situována na parcele st. 2, v katastrálním území Doksy, okres Česká Lípa a plocha této parcely je 885 m<sup>2</sup>. K objektu ovšem náleží rozdělené pozemky, které jsou okolo objektu a je jich celkem 5 (parcely 77/3, 78, 701/10, 748, 80). Jejich výměra je 2425 m<sup>2</sup>.

Tabulka 4 - Pozemek

Č.	Popis	Parcelní číslo	Výměra
1	Hlavní parcela se stavbou	st. 2	885 m <sup>2</sup>
2	Přilehlý pozemek	77/3	1979 m <sup>2</sup>
3	Přilehlý pozemek	78	122 m <sup>2</sup>
4	Přilehlý pozemek	701/10	23 m <sup>2</sup>
5	Přilehlý pozemek	748	32 m <sup>2</sup>
6	Přilehlý pozemek	80	269 m <sup>2</sup>
Celkem:			3310 m <sup>2</sup>

Zdroj: Vlastní zpracování (příloha č. 8)

Fara má obdélníkový půdorys a stěny jsou převážně zbudovány technikou roubení. Celá budova má dvě patra a podkrovní prostor, nicméně je nepodsklepená. Na severní straně objektu byla přisazena přístavba také obdélníkového tvaru.

Obrázek 2 – Fara – exteriér (před rekonstrukcí)



Zdroj: Wikipedia [12]

## 4.2. Popis původního stavu před rekonstrukcí

Střecha je valbová, s konstruovanými námětky a přesahem krajů střechy přes jednotlivá průčelí. Konstrukce krovu je řešena hambálkovou soustavou, takže je půda celkem prostorná. Střecha přístavby na západním průčelí je pultová střecha, navazující na dolní okraj valbové střechy hlavního objektu. Krytiny obou střech byly z azbestocementový šablon kladené nakoso, při spodních okrajích střechy procházel lem šablon kladených vodorovně.

Přízemí je dispozičně řešené jako trojdílný dvoutrakt. Shodnou dispozici má také 1. patro, do kterého vede ze spodní chodby přímé dřevěné schodiště.

Podlahy v přízemí byly v některých místnostech z dřevěných prken a v některých pouze jako betonová podlaha nebo linoleum. Podlahy druhého patra už jsou jen dřevěné prkenné. Podlaha půdy je tvořena mohutnou vrstvou betonové mazaniny. Stěny a stropy jsou omítnuty včetně všech trámů ve stropech. K hlavní budově je připojená přístavba, která je také roubená. V místě připojení přístavby je patrná původní struktura obvodové zdi a průčelí, kde je do úrovně stropu hliněná omítka a horní část v půdní nadezdívce je roubená konstrukce z trámů znatelné tloušťky.

### 4.3. Historie

Farnost byla založena již v 1. polovině 14. století. Existence samotné stavby fary je známa až z roku 1725, kdy se stavěla nová fara na místě té staré. První stavební úpravy jsou doloženy z roku 1778. Původní krov se stojatými stolicemi se dochoval do poloviny 19. století. Katastrální mapy z 19. století zachytily budovu obdélníkového tvaru s údaji, že je postavena ze spalného materiálu, tedy roubenou. Na dochovaných fotografiích z doby mezi první a druhou světovou válkou je již patrná omítaná přístavba, která byla připojena k západnímu průčelí. Ostatní průčelí byla na rozdíl od současné podoby bez bednění, pohledově s roubením. Na bedněný plášť byla průčelí upravena až po druhé světové válce.

*Obrázek 3 - Fara v meziválečném období*



*Zdroj: Katalog vesnické památkové zóny Kruh [13]*

### 4.4. Lokalita

Tato fara leží v malé vesnici jménem Kruh, v Libereckém kraji. Celá tato vesnice byla v roce 2005 prohlášena za vesnickou památkovou zónu a celá její zástavba je

tedy chráněna. Celá tato osada se nyní považuje již spíše za rekreační a leží v blízkosti hradu Houska, který je od osady vzdálen jen 3 km. V celé vesnici se nachází 41 domů a trvale zde žije 47 obyvatel.

[14]

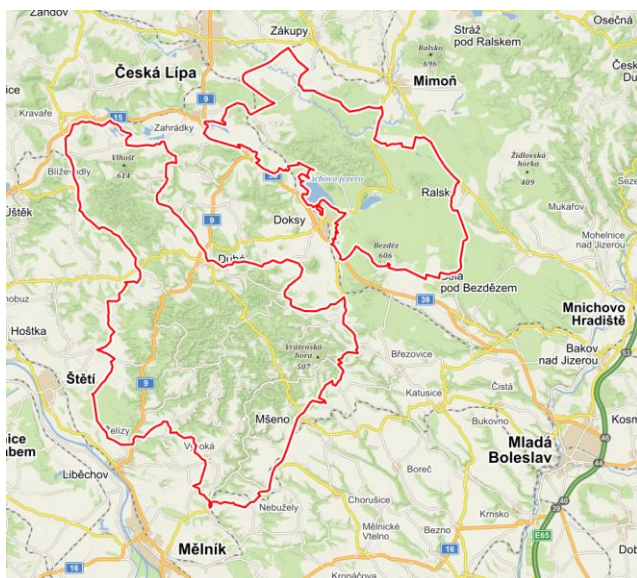
Obrázek 4 - Poloha osady Kruh.



Zdroj: Mapy [15]

Objekt leží zároveň v chráněné krajinné oblasti Kokořínsko, takzvaném Máchově kraji. Dělí se na dvě části, jedna část leží mezi městy Česká Lípa a Mělník a druhá v okolí Máchova jezera, tedy severně od města Doksy. Celá oblast se rozpíná na 420 metrech čtverečních.

Obrázek 5 - CHKO Křivoklátsko



Zdroj: Mapy [15]

Křivoklátsko je charakteristické pískovcovými skalami a nádhernou krajinou, proto je tato oblast vyhledávána turisty. Neméně tomu také přispívá Máchovo jezero, hrad Křivoklát, hrad Bezděz a hrad Houska.

## **5. Rekonstrukce**

Tato kapitola navazuje na předchozí kapitolu popisu objektu. Nachází se zde popis provedené i plánované rekonstrukce a její náklady.

### **5.1. Popis rekonstrukce**

Stanovení cílů rekonstrukce bylo vytvoření komfortního a příjemného prostředí, kam se každý návštěvník bude rád vracet. Jedná se hlavně o interiér a okolí domu. Další nutností bylo ošetření všech konstrukcí, aby se zajistila životnost a funkčnost objektu.

#### **5.1.1. Co je již hotovo**

##### **Střecha**

Rekonstrukce započala rekonstrukcí střechy. Zprvu byl zkontrolován stav střešních vazníků a krokví, ty byly ve skvělém stavu, proto padlo rozhodnutí o jejich zachování a ošetření. Na konstrukci krovu se položila nová parozábrana, namontovaly nové střešní latě a položila nová krytina ve stylu původní střechy. Výběr krytiny padl na Dacoru – eternit, ta je velmi podobná původní krytině a byla vybrána na základě pokynu památkového ústavu. Spolu se střechou se ještě dodaly nové okapy a dva komíny prostupující střechou vyžadovaly opravu.

##### **Interiér**

Dalším bodem rekonstrukce byla rekonstrukce interiéru přízemního podlaží. Na podkladu byla z betonové mazaniny vytvořena vyrovnávací vrstva. Do obytných místností a koupelny bylo položeno podlahové vytápění. Nášlapná vrstva podlahy je tvořena keramickou dlažbou.

Schodiště bylo v rámci rekonstrukce obroušeno, očištěno a bylo zachováno.

Po celém přízemí jsou rozvedeny nové elektroinstalace a rozvody vody. Stěny následně nově omítnuty a na stropech byl vytvořen sádrokartonový podhled. Ve dvou místnostech byly stropní trámy opískovány a vyplněny novou jílovou hmotou.

Koupelna má nové obklady a je vybavena zařizovacími předměty. V kuchyni kompletní kuchyňská linka včetně spotřebičů.

Okna a dveře v objektu jsou již také vyměněna. Okny bylo dosaženo vyšší tepelné izolace objektu. Přístavba objektu slouží jako technická místnost a nachází se zde i tepelné čerpadlo, které zásobuje objekt teplou vodou a slouží i k vytápění celého objektu.

### 5.1.2. Co ještě čeká

Rekonstrukce celého 1. patra je na řadě nyní.

Zde bude rekonstrukce také pokračovat. Dřevěné podlahy budou opískovány a ošetřeny, poškozená prkna nahrazena novými.

Schodiště z 1. patra, vedoucí na půdu je také dřevěné a během rekonstrukce 1. patra bude také restaurováno. Jelikož nebude půda využívána pro bydlení, rekonstrukce se jí netýká.

Dalším bodem pak budou úpravy prostranství okolo domu. Bude zde vytvořeno jezírko a veškeré venkovní plochy budou zkrášleny. K domu patří také sklípek, který bude upravený. Pro ubytované bude k dispozici venkovní vířivka, která tomuto bydlení dodá atraktivitu.

## 5.2. Náklady rekonstrukce

V následující tabulce jsou vyobrazeny kompletní náklady na rekonstrukci.

Tabulka 5 - Náklady rekonstrukce

Popis	Stav	Částka
1. etapa rekonstrukce objektu	Provedeno	2 800 000 Kč
2. etapa rekonstrukce objektu	V plánu	1 000 000 Kč
Vybavení jednoho pokoje	Provedeno	40 000 Kč
Dovybavení pokojů nábytkem	V plánu	200 000 Kč
Venkovní úpravy	V plánu	150 000 Kč
Vířivka	V plánu	250 000 Kč
Sklípek	V plánu	50 000 Kč
<b>Celkové náklady na rekonstrukci:</b>		<b>4 490 000 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Do nákladů 1. etapy patří kompletní rekonstrukce přízemí včetně tepelného čerpadla a střechy. Všechny další náklady kromě vybavení jedné ložnice jsou



odhadnuty investorem na základě rozpočtu a již provedených prací v přízemí. Do nákladů 2. etapy spadá rekonstrukce prvního patra.

Nábytkem je vybavený jeden pokoj v přízemí. Jelikož budou všechny pokoje vybaveny stejně a v objektu je 5 ložnic, odhad těchto nákladů je 200 000 Kč.

Výše celkových nákladů je 4 490 000 Kč.

## **6. Ocenění nemovitosti**

Pro ocenění nemovitosti budou provedeny metody tržního ocenění. Administrativní cena nemovitosti není v tomto případě potřebná, ta se používá pro výpočty daní.

### **6.1. Porovnávací metoda**

Při porovnávací metodě jsem hledal podobné objekty v okolí. Kritérium pro výběr bylo, aby to byla roubenka v podobném stavu. Bohužel je ale problém v této lokalitě takové objekty najít, přestože jsem trh s nemovitostmi v této lokalitě sledoval několik měsíců. Proto jsem se rozhodl porovnávací metodu rozdělit na dvě části.

V první části je potřeba najít v lokalitě Kokořínska nemovitosti, které mají alespoň z části podobný charakter vzhledem k oceňované nemovitosti.

Ve druhé části naopak hledat roubené stavby po České republice, v lokalitách srovnatelných s Kokořínskem. Tyto lokality by měly být turisticky atraktivní chráněné krajinné oblasti (popřípadě kraj národního parku). Zároveň by se mělo jednat již pouze o roubenky ve srovnatelném stavu.

#### **6.1.1. Objekty ke srovnání 1 – lokalita Kokořínsko**

##### **a) Dům Ždírec**

Prvním objektem porovnání je nemovitost ležící v obci Ždírec, která je od vesnice Kruh vzdálena 4 km. Leží na kraji CHKO Kokořínsko.



Obrázek 6 - Objekt - Ždírec



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) [25]

Jedná se o dům, který má 3 nadzemní podlaží. K domu patří dvě garáže. Okolí domu je upravené, k domu je připojený venkovní přístřešek. V domě zůstane veškeré vybavení, včetně nadstandardního vybavení kuchyně.

Plocha celého pozemku je 2 817 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha objektu je 350 m<sup>2</sup>. Za objekt s užitnou plochou 720 m<sup>2</sup> majitel požaduje 7 490 000 Kč. [25]

### **b) Dubá – Nový Berštejn**

Jedná se o roubenku v západní části Kokořínska. Nachází se v těsné blízkosti města Dubá. Nachází se v podzámčí zámku Berštejn, který je zrekonstruován a přestavěn na zámecký hotel.

Obrázek 7 - Objekt - Dubá, Berštejn



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) [26]

Dům je sice roubený, ale je poměrně nově postavený, při porovnání tedy bude potřeba zohlednit jeho stáří. Roubenka je vybavena nadstandardně, ať už jde o

interiér, či sklípek, který je součástí objektu a je určený pro relaxaci. K obýváku je připojena i zimní zahrada.

Požadovaná cena za tento dům je 9 900 000 Kč. Zastavěná plocha domu je 125 m<sup>2</sup> a užitná 243 m<sup>2</sup>. K objektu patří celkem hezky upravený pozemek o velikosti 1118 m<sup>2</sup>. [26]

### **c) Nedamovská, Dubá**

Třetí nemovitost eží nedaleko předchozího objektu, v západní části města Dubá. Tím, že leží ještě v části města, není v této lokalitě příliš soukromí.

*Obrázek 8 - Objekt - Dubá, Nedamovská*



*Zdroj: [www.reality.idnes.cz](http://www.reality.idnes.cz) [27]*

Stavba je z první poloviny 19. století a nedávno byla zrekonstruována a zmodernizována. V budově se nachází několik ložnic a koupelen. Součástí je i sauna a vířivka. Topení je řešeno elektrokotlem a v obývacím pokoji se nachází výkonný krb. Nábytek není součástí prodej a je potřeba to zohlednit v porovnání.

Tento dům je nabízen za cenu 7 990 000 Kč včetně pozemku o velikosti 2 139 m<sup>2</sup>. Užitná plocha domu je 360 m<sup>2</sup>. [27]

### **d) Vrchovany**

Vrchovany, ve kterých se nachází další objekt, leží v severozápadní části Kokořínska. Vzdálenost od nejbližšího města, čímž je Dubá, je 3 km.

Obrázek 9 - Objekt – Vrchovany



Zdroj: [www.reality.idnes.cz](http://www.reality.idnes.cz) [28]

Tento objekt se od ostatních liší tím, že ještě neproběhla rekonstrukce. Konstrukce budovy je převážně roubená. Objekt má dvě podlaží.

Tento objekt je nabízen za cenu 3 500 000 Kč. Jeho užitná plocha je 200 m<sup>2</sup> a zastavěnou plochu 150 m<sup>2</sup>. Zahrada domu je rozlehlá, má rozlohu 4 188 m<sup>2</sup>. [28]

#### e) Mšeno – Sedlec

Poslední objekt z lokality Kokořínska leží u jihovýchodního kraje CHKO. Veškerá důležitá občanská vybavenost je k dispozici ve 2 kilometry vzdáleném městě Mšeno, pod které tato část spadá. Kruh je od Sedlece vzdálen 17 kilometrů.

Obrázek 10 - Objekt - Mšeno, Sedlec



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) [29]

Nemovitost pochází z 19. století a prošla rekonstrukcí celého přízemí. V rámci rekonstrukce byly provedeny veškeré rozvody vody, elektroinstalace a topení.

Cena nemovitosti s užitnou plochou 100 m<sup>2</sup> je 3 480 000 Kč. Zastavěná plocha je 87 m<sup>2</sup> a plocha pozemku je 1000 m<sup>2</sup>. [29]



### 6.1.2. Shrnutí vybraných nemovitostí pro porovnání 1

V následující tabulce jsou přehledně vypsány všechny porovnávané nemovitosti v CHKO Kokořínsko a jeho blízkém okolí.

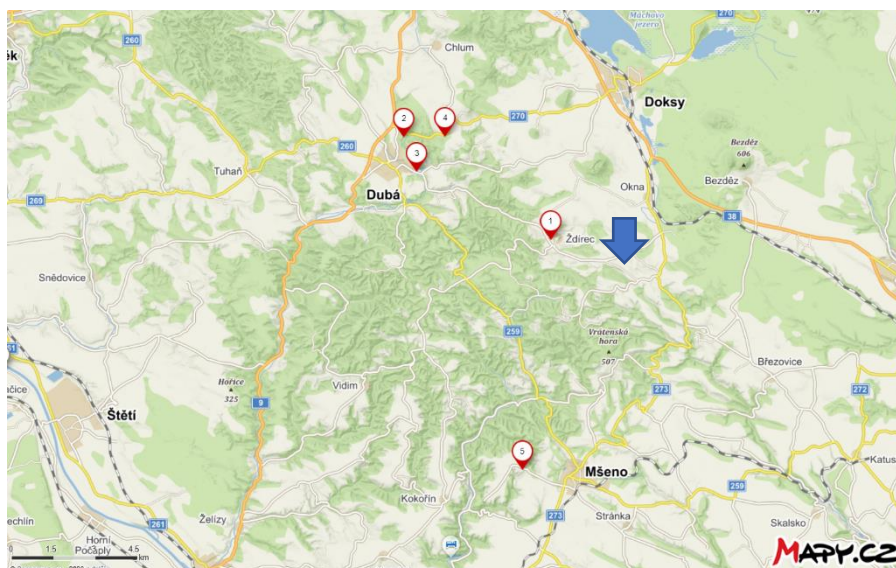
Tabulka 6 - Přehled objektů – PM1

Prodej domů v okolí Kokořínska					
Č.	Obec	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Pozemek (m <sup>2</sup> )	Cena
RD 1	Ždírec	350	720	2817	7 490 000 Kč
RD 2	Dubá - Nový Berštejn	125	243	1118	9 900 000 Kč
RD 3	Dubá - Nedamovská	180	360	2139	7 990 000 Kč
RD 4	Vrchovany	150	200	4188	3 500 000 Kč
RD 5	Mšeno - Sedlec	87	100	1000	3 480 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro lepší představu je zde přiložena mapa s polohou jednotlivých nemovitostí v rámci první porovnávací metody. Modrá šipka ukazuje polohu Kruhu, kde se oceňovaná nemovitost nachází.

Obrázek 11 - Zobrazení porovnávaných objektů z PM1 v mapě



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

### 6.1.3. Porovnání a zjištění hodnoty 1 - lokalita Kokořínsko

V následující tabulce je porovnání všech zmíněných objektů v první části porovnávací metody.

Tabulka 7 - Stanovení jednotkové ceny porovnávací metodou č. 1

Rodinný dům	Oceňovaný	RD 1	RD 2	RD 3	RD 4	RD 5
Cena včetně provize	-	7 490 000 Kč	9 900 000 Kč	7 990 000 Kč	3 500 000 Kč	3 480 000 Kč
Odhad provize RK 3%	-	224 700 Kč	297 000 Kč	239 700 Kč	105 000 Kč	104 400 Kč
Cena bez provize RK	-	7 250 000 Kč	9 603 000 Kč	7 750 300 Kč	3 395 000 Kč	3 375 600 Kč
Lokalita	Kruh	Ždírec	Dubá - Nový Berštejn	Dubá - Nedamovská	Vrchovany	Mšeno - Sedlec
korekční koeficient	1,00	1,10	0,98	1,10	1,10	1,02
Pozemek (m2)	3310	2817	1118	2139	4188	1000
korekční koeficient	1,00	1,01	1,08	1,04	0,96	1,09
Úpravy pozemku	Velmi dobré - z části	Dobré	Výborné	Dobré	Dostačující	Dostačující
korekční koeficient	1,00	1,03	0,98	1,03	1,05	1,05
Stav budovy	Velmi dobrý	Velmi dobrý	Dobry	Velmi dobrý	Dobry	Velmi dobrý
korekční koeficient	1,00	1,00	1,05	1,02	1,05	1,02
Vzhled budovy	Velmi dobrý	Dostačující	Výorný	Dobry	Dostačující	Dostačující
korekční koeficient	1,00	1,05	0,95	1,04	1,07	1,05
Materiál nosné kce.	Roubená	Zděná	Roubená	Zděná	Roubená	Zděná
korekční koeficient	1,00	0,96	1,00	0,96	1,00	0,96
Rekonstrukce	Celková	Část	Novostavba	Celková	Ne	Část
korekční koeficient	1,00	1,08	0,90	1,00	1,20	1,08
Vytápění	Tepelné čerpadlo, podlahové vytápění, kachlová kamna	Standardní	Tepelné čerpadlo, podlahové vytápění	Rekonstruované, krb	Zastaralé	Rekonstruované, kachlová kamna
korekční koeficient	1,00	1,10	1,00	1,01	1,10	1,03
Garáž	Ne	Ne	Nedokončená	Ne	Ne	Ano
korekční koeficient	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,95
Sklep / sklípek	Ano	Ne	Velký, moderní	Ne	Ano, starý	Ano, starý
korekční koeficient	1,00	1,10	0,85	1,10	1,08	1,08
Vzhled interiéru	Velmi dobrý	Dobry	Výborný	Výborné	Špatný	Dostatečný
korekční koeficient	1,00	1,10	0,93	0,95	1,25	1,17
Vybavení	Velmi dobré	Dobré	Výborné	Ne	Ne	Dobré
korekční koeficient	1,00	1,05	0,93	1,20	1,20	1,05
Nadstandardní vybav.	Vířivka	Ne	Zimní zahrada	Vířivka	Ne	Ne
korekční koeficient	1,00	1,05	1,00	1,00	1,03	1,10
Soukromí	Ano	Ne	Ano	Ne	Částečné	Ano
korekční koeficient	1,00	1,05	1,00	1,05	1,02	1,00
Energetické vlastosti	Dostačující	Dobré	Velmi dobré	Dobré	Dostačující	Dobré
korekční koeficient	1,00	0,97	0,95	0,97	1,00	0,97
Dopravní dostupnost	Dobrá	Dobrá	Velmi dobrá	Výbróná	Velmi dobrá	Dobrá
korekční koeficient	1,00	1,00	0,99	0,98	0,99	1,00
Občanská vybavenost	7 km	6 km	0,5 km	0 km	3 m	2 km
korekční koeficient	1,00	0,99	0,93	0,92	0,98	0,96
Celkový korekční koeficient	1,00	1,64	0,51	1,37	2,08	1,58
Cena po korekci	-	11 890 000 Kč	4 897 530 Kč	10 617 911 Kč	7 061 600 Kč	5 333 448 Kč
Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	209	720	243	360	200	100
Cena za 1m <sup>2</sup> užitné pl.	-	16 514 Kč	20 154 Kč	29 494 Kč	35 308 Kč	53 334 Kč
Průměrná cena za 1m <sup>2</sup> užitné plochy	30 961 Kč					
CENA RD	6 461 536 Kč					

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka byla sestavena na základě odlišností jednotlivých nemovitostí v Kokořínsku. Pokud je v rámci kritéria nemovitost horší oproti ON, je koeficient vyšší. V opačném případě se koeficient snižuje. Z těchto koeficientů se vypočetl pro každou nemovitost celkový koeficient upravující cenu, se kterou se pak násobí a výsledkem je upravená cena nemovitosti z inzerátu.

I po srovnání nemovitostí dle koeficientů jsou v jednotkových cenách vidět značné odlišnosti. Může se tak stát neodborným odhadem ceny nebo přílišným nadhodnocením nebo podhodnocením ceny prodávajícím.

Z porovnání vyplývá, že průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy je 30 961 Kč. Užitná plocha ON je 209 m<sup>2</sup> (příloha č. 4). Odhad hodnoty podle tohoto porovnání pak vychází 6 451 536 Kč.

#### 6.1.4. Objekty ke srovnání 2 – roubenky v chráněných oblastech

##### a) Dolní Podluží

Dolní Podluží leží nedaleko CHKO České Švýcarsko a zároveň CHKO Lužické hory. Občanská vybavenost je zde dostupná v nedalekém Varnsdorfu.

Obrázek 12 - Objekt - Dolní Podluží



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) [30]

Chalupa byla dlouhodobě pronajímána pro krátkodobou rekreaci. Objekt je plně vybaven nábytkem. K objektu patří garáž, zahrada s přístřeškem pro posezení. Vytápění objektu je obstaráno elektrokotlem a k dispozici jsou i dva krby.

Cena nemovitosti je 5 200 000 Kč. Užitná plocha objektu je 240 m<sup>2</sup> a plocha pozemku je 850 m<sup>2</sup>. [30]

##### b) Jablonec nad Jizerou

Jablonec nad Jizerou se nachází v chráněné krajinné oblasti Jizerské hory a je v nedaleké blízkosti NP Krkonoše. Veškerá potřebná občanská vybavenost je dostupná přímo v Jablonci nad Jizerou. Objekt se nachází nedaleko lyžařského areálu, proto je tato lokalita o to zajímavější.

Obrázek 13 - Objekt - Jablonec nad Jizerou



Zdroj: [www.reality.souseded.cz](http://www.reality.souseded.cz) [31]

Objekt je po celkové rekonstrukci. Objekt je kompletně vybaven nábytkem.

Objekt má užitnou plochu 91 m<sup>2</sup> a plochu pozemku 206 m<sup>2</sup>. Cena této roubenky je 4 890 000 Kč. [31]

### c) Dolní Rokytnice

Dolní Rokytnice se nachází nedaleko místa, kde se nachází předchozí roubenka. Dolní Rokytnice spolu s celou Rokytnicí nad Jizerou poskytuje dostatečnou občanskou vybavenost. Celá tato lokalita je také vhodná pro lyžaře.

Obrázek 14 - Objekt - Dolní rokytnice



Zdroj: [www.reality.souseded.cz](http://www.reality.souseded.cz) [32]

Objekt byl využíván jako objekt pro krátkodobou rekreaci. Proběhla částečná rekonstrukce. Objekt je vytápěn pomocí elektrokotle a krbových kamen. Veškeré vybavení v objektu zůstává i po prodeji.

Cena nemovitosti je 6 690 000 Kč. Užitná plocha je 224 m<sup>2</sup>, plocha dostupného pozemku je 556 m<sup>2</sup>. [32]

#### d) Kořenov

Kořenov leží mezi městy Desná a Harrachov. Je tady tedy dobrá občanská vybavenost ve vzdálenosti do 7 km.

Obrázek 15 - Objekt - Kořenov



Zdroj: [www.reality.sousedede.cz](http://www.reality.sousedede.cz) [33]

Objekt má starší vybavení, které je zahrnuto v ceně. Rekonstrukce zde neproběhla, ale objekt má vše potřebné. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva.

Tento roubený dům je nabízen za cenu 3 950 000 Kč. Spolu s objektem je k dispozici rozlehlý pozemek o velikosti 5 002 m<sup>2</sup>. Celková užitná plocha domu je 105 m<sup>2</sup>. [33]

#### 6.1.5. Shrnutí vybraných nemovitostí pro porovnání 2

V následující tabulce jsou přehledně vypsány všechny porovnávané roubenky, které se nacházejí v různých CHKO v Česku.

Tabulka 8 - Přehled objektů - PM2

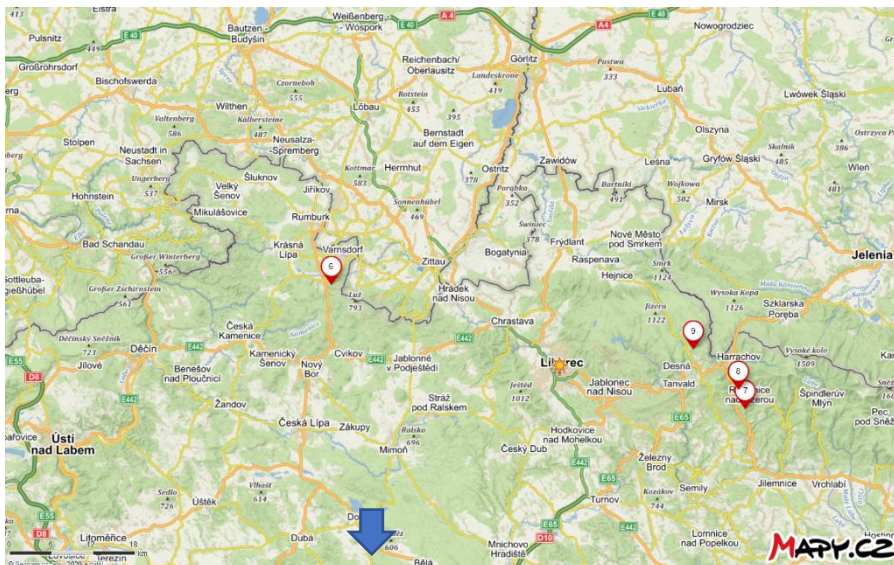
Prodej domů v různých CHKO					
Č.	Obec	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Pozemek (m <sup>2</sup> )	Cena
RD 6	Dolní Podluží	x	240	850	5 200 000 Kč
RD 7	Jablonec nad Jizerou	x	91	206	4 890 000 Kč
RD 8	Dolní Rokytnice	x	224	556	6 690 000 Kč
RD 9	Kořenov	x	105	5002	3 950 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování



V obrázku níže se nachází zobrazení poloh nemovitostí v rámci různých CHKO v ČR pro druhou porovnávací metodu. Modrá šipka ukazuje poloha Kruhu, kde se oceňovaná nemovitost nachází.

Obrázek 16 - Zobrazení porovnávaných objektů z PM2 v mapě



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Je zřejmé, že všechny vybrané objekty jsou jen v severních Čechách. Je to způsobeno tím, že nejvíce vyhovující a porovnatelné objekty se nacházejí právě zde a také tím, že po těchto oblastech je největší poptávka. Dalo by se i říct, že je výhodné, že většina těchto nemovitostí leží v Libereckém kraji, kde leží také osada Kruh, ve které se nachází ON.

### 6.1.6. Porovnání a zjištění hodnoty 2 - roubenky v chráněných oblastech

V tabulce č. 9, je porovnána druhá skupina objektů.

Tabulka je sestavena na stejném principu jako porovnávací metoda č.1. Odlišný je počet porovnávaných nemovitostí. Přizpůsobena byla i kritéria a odebrány kritéria, které mají všechny nemovitosti stejné.

Tabulka 9 - Stanovení jednotkové ceny porovnávací metodou č. 2

Rodinný dům	Oceňovaný	RD 6	RD 7	RD 8	RD 9
<b>Cena včetně provize</b>	-	5 200 000 Kč	4 890 000 Kč	6 690 000 Kč	3 950 000 Kč
<b>Odhad provize RK 3%</b>	-	Nebyla započtena	146 700 Kč	200 700 Kč	118 500 Kč
<b>Cena bez provize RK</b>	-	5 200 000 Kč	4 743 300 Kč	6 489 300 Kč	3 831 500 Kč
<b>Lokalita</b>	Kruh v Podbezdězí	Dolní Podluží	Jablonec nad Jizerou	Dolní rokytnice	Kořenov
korekční koeficient	1,00	1,10	0,95	1,00	1,00
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	3310	850	206	556	5002
korekční koeficient	1,00	1,03	1,05	1,04	0,97
<b>Úpravy pozemku</b>	Velmi dobré - část pozemku	Dobry	Dobry	Dobry	Dostatečný
korekční koeficient	1,00	1,03	1,01	1,03	1,05
<b>Stav budovy</b>	Velmi dobrý	Velmi dobrý	Výborný	Velmi dobrý	Dobry
korekční koeficient	1,00	1,00	0,95	1,00	1,03
<b>Vzhled budovy</b>	Velmi dobrý	Dobry	Výborný	Dobry	Dostatečný
korekční koeficient	1,00	1,03	0,95	1,03	1,05
<b>Rekonstrukce</b>	Ano	Ano	Ano	Ne	Ne
korekční koeficient	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05
<b>Vytápění</b>	Tepelné čerpadlo, kachlová kamna	Elektrické	Tepelné čerpadlo, kachlová kamna	Krbová kamna, elektrické	Tuhá paliva
korekční koeficient	1,00	1,02	1,00	1,01	1,03
<b>Vzhled interiéru</b>	Velmi dobrý	Dobry	Velmi dobrý	Dobry	Dobry
korekční koeficient	1,00	1,05	1,00	1,05	1,05
<b>Vybavení</b>	Velmi dobré	Dobré	Velmi dobré	Dobré	Dobré
korekční koeficient	1,00	1,05	1,00	1,05	1,05
<b>Nadstandardní vybavení</b>	Vířivka	Venkovní posezení	Venkovní posezení, bar	Ne	Ne
korekční koeficient	1,00	1,02	1,00	1,04	1,04
<b>Soukromí</b>	Ano	Ano	Ano	Ano	Samota
korekční koeficient	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96
<b>Energetické vlastosti</b>	Dostačující	Dostačující	Dobré	Dostačující	Dostačující
korekční koeficient	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00
<b>Turistika a aktivity</b>	Převážně letní sezóna	Celoročně	Celoročně	Celoročně	Celoročně
korekční koeficient	1,00	0,96	0,96	0,96	0,96
<b>Občanská vybavenost</b>	Dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá
korekční koeficient	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95
<b>Celkový korekční koeficient</b>	1,00	1,24	0,78	1,21	1,19
<b>Cena po korekci</b>	-	6 448 000 Kč	3 699 774 Kč	7 852 053 Kč	4 559 485 Kč
<b>Užitná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	209	240	91	224	105
<b>Cena za 1m<sup>2</sup> užitné pl.</b>	-	26 867 Kč	40 657 Kč	35 054 Kč	43 424 Kč
<b>Průměrná cena za 1m<sup>2</sup> užitné plochy</b>	36 500 Kč				
<b>CENA RD</b>	7 617 573 Kč				

Zdroj: Vlastní zpracování

Z této tabulky vychází průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy na 36 500 Kč. Užitná plocha ON je 209 m<sup>2</sup> (příloha č. 4). Odhad hodnoty podle tohoto porovnání pak vychází 7 617 573 Kč.

### 6.1.7. Vyhodnocení porovnávací metody

Hodnota porovnávací metody se získá z průměru těchto hodnot. Pro tento případ je oběma možnostem porovnání dána stejná váha, jelikož ani jedna metoda se nedá považovat za velmi přesnou.

Tabulka 10 - Vyhodnocení porovnávacích metod

Metoda	Cena
Porovnávací metoda č. 1	6 461 536 Kč
Porovnávací metoda č. 2	7 564 607 Kč
<b>Průměr :</b>	7 013 071 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky vyhodnocení lze vidět průměrnou hodnotu těchto porovnání, která činí 7 013 071 Kč. Toto je hodnota nemovitosti vypočtena porovnávacím způsobem.

## 6.2. Výnosová metoda

Pro výnosovou metodu jsem v lokalitě Kokořínsko hledal nemovitosti podobného charakteru, které by byly nabízeny k pronájmu. Protože dlouhodobé pronájmy v této lokalitě nejsou nabízeny a je tato lokalita turisticky žádaná, vybíral jsem objekty, které jsou určeny pro rekreační ubytování.

Kritéria výběru byla jasná, hledat a vybrat roubené chalupy, které se dají pronajmout jako celek. Další kritérium bylo, aby ležely v CHKO Kokořínsko a jeho těsném okolí.

### 6.2.1. Konkurenční objekty ke srovnání

#### a) Chalupa v Ráji

Jedná se o roubený dům v obci Ráj, která leží v západní části Kokořínska, 4,2 km od města Mšeno. Nachází se v mezi hrady Houska a Kokořín, od obou je vzdálen 5 km. Jeho název je Pension v Ráji i když se jedná o rekreační dům, k němu lze využít restauraci, která je vzdálena 60 m.

Obrázek 17 - Chalupa v Ráji



Zdroj: <http://www.pensionvraji.cz/>

Tento rekreační objekt má kapacitu 20 lůžek, v celkem 7 pokojích. Ke každému pokoji je přidělena samostatná koupelna. Disponuje společenskou místností. Ubytování mohou využít koupele v kádi s horkou vodou. K objektu patří rozlehlá zahrada s hřištěm na nohejbal a přístřeškem s grilem.

Cena pronájmu za celý dům, za týden je 73 500 Kč. Hlavní sezóna probíhá od března do prosince, ale po domluvě je možné se ubytovat i mimo toto období. Cena je konečná.

### b) Chalupa ve Žďáru

Obec Žďár se nachází asi 1 km severně od vesnice Kruh, kde leží oceňovaná nemovitost. V jeho blízkosti se nachází hrad Houska (4,2 km). Nejbližším městem jsou Doksy, které jsou vzdáleny 7,8 km.

Obrázek 18 - Chalupa ve Žďáru



Zdroj: <https://www.e-chalupy.cz/kokorinsko/chalupa-doksy-ubytovani-pronajmuti-6028.php>



Nabízená chalupa má kapacitu 12 lůžek, které jsou rozděleny do 3 pokojů. K dispozici je kuchyň a společenská místnost, kde se nachází i pec s ležením. V rámci exteriéru lze využít hřiště na disk golf, dětské a volejbalové hřiště. V letní sezóně je možné využít venkovní bazén.

Cena za pronájem celého objektu za týden je 30 730 Kč v sezóně (červen – srpen a v prosinci), mimo sezónu 24 430 Kč. K ceně je dále potřeba připočíst 150 Kč za elektřinu za den. Ceny se tak zvednou na 31 780 Kč v sezóně a 24 430 Kč mimo sezónu.

### c) Chalupa v Dobřeni

Třetí chalupa se nachází obci Dobřeň, ta leží ve středu Kokořínska. Nejbližší město je Dubá, dojezdová vzdálenost je 10 km. V této oblasti je největší koncentrace pískovcových skal.

Obrázek 19 - Chalupa v Dobřeni



Zdroj: <https://www.booking.com>

Chalupa v Dobřeni má ve 4 pokojích celkem 8 lůžek. Také se zde nachází kuchyně a společenská místnost. Nadstandardním vybavením je zde sauna. Okolo domu je velká zahrada, pergola a gril.

Cena za týdenní pronájem chalupy je 36 828 Kč a je možné si ji pronajmout kdykoliv. V ceně je zahrnuto povlečení i energie.

### d) Chalupa Horní Vidím

Horní Vidím je součástí obce Vidím, která leží na jihozápadě Kokořínska. Nejbližší město, Liběchov, je vzdálené 9,6 km.

Obrázek 20 - Chalupa Horní Vidím



Zdroj: <https://www.ceskapohoda.cz/kokorinsko-chalupy/roubena-chalupa/>

Rekreační chalupa v Horní Vidími disponuje kapacitou 5 lůžek. V objektu se nachází 3 ložnice, kuchyně a společenská místnost. Jako jediná nenabízí připojení k internetu. Zahrada není nikterak velká, ale je zde hřiště na volejbal a místo na opékání. Ve vzdálenosti 300 m je pak možnost využití dětského hřiště.

Cena za chalupu je 12 100 Kč za týden. K ceně je ale potřeba připočíst 300 Kč za energie a 600 Kč za povlečení. Celková cena je tedy 13 000 Kč za týden a je možné se ubytovat od května do srpna.

### e) Chalupa v Tupadlech

Tupadly se nacházejí na trase mezi Mělníkem a Dubou, 4,5 km od města Liběchov. Leží jihozápadně od Kokořínska a dá se říci, že jsou již na samém kraji. Roubenka ovšem splňuje všechna kritéria a pískovcové skály v okolí dokazují, že do Kokořínska stále patří.

Obrázek 21 - Chalupa Tupadly



Zdroj: <https://www.e-chalupy.cz/kokorinsko/ubytovani-tupadly-roubenka-k-pronajmu-9496.php>

Ve 4 pokojích se zde nachází místa na spaní pro 12 ubytovaných. K dispozici je opět kuchyně a společenská místnost. Okolí domu je pečlivě upraveno a je zde vybudované jezírko s potůčkem a můstek. Ubytování mohou využívat také bazén.

Cena za krátkodobý pronájem objektu v sezóně je 32 800 Kč za týden a mimo sezónu je to 29 800 Kč. Tyto ceny jsou konečné a je v nich zahrnuto vše potřebné.

### 6.2.2. Shrnutí vybraných nemovitostí

V níže uvedené tabulce jsou přehledně vypsány všechny objekty s počty lůžek a cenami za týden.

Tabulka 11 - Přehled objektů - VM

Rekreační roubenky v lokalitě Kokořínsko							
Č.	Obec	Cena za celý dům (S)	Cena za celý dům (MS)	Počet lůžek	Ložnice	Cena za 1 lůžko (S)	Cena za 1 lůžko (MS)
RO 1	Ráj	73500	73500	20	7	3 675 Kč	3 675 Kč
RO 2	Žďár	31780	25480	12	3	2 648 Kč	2 123 Kč
RO 3	Dobřeň	36828	36828	8	4	4 604 Kč	4 604 Kč
RO 4	Horní Vidím	13000	13000	6	3	2 167 Kč	2 167 Kč
RO 5	Tupadly	32800	29800	12	4	2 733 Kč	2 483 Kč
<b>Průměr:</b>						3 165 Kč	3 010 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

### 6.2.3. Výpočet ceny ubytování

Pro výpočet ceny ubytování, která je následně pro tuto metodu potřebná, je použita tabulka srovnání jednotlivých nemovitostí a úpravy ceny podle odlišností. Stanovení ceny pronájmu vybraných nemovitostí probíhá na principu kvalitativních a kvantitativních cenotvorných ukazatelů.

Tabulka 12 - Srovnání VM

Název	ON	RO 1	RO 2	RO 3	RO 4	RO 5
Cena za týden (S)	-	73 500 Kč	31 780 Kč	36 828 Kč	13 000 Kč	32 800 Kč
Cena za týden (MS)	-	73 500 Kč	25 480 Kč	36 828 Kč	13 000 Kč	29 800 Kč
Lokalita	Kruh	Ráj	Žďár	Dobřeň	Horní Vidím	Tupadly
korekční koeficient	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1,10
Provedení interiéru	Nadstandard	Nadstandard	Standard	Nadstandard	Podstandard	Nadstandard
korekční koeficient	1,00	1,00	1,07	1,00	1,15	1,00
Občanská vybavenost v okolí	9,3 km	4,2 km	7,8 km	10 km	11,8 km	4,9 km
korekční koeficient	1,00	0,95	0,98	1,04	1,05	0,96
Zahrada (velikost a úprava)	Velká, jezírko	Střední	Velká	Velká	Střední	Velká, jezírko
korekční koeficient	1,00	1,07	1,03	1,03	1,07	1,00
Venkovní podezení	Standardní	Přístřešek	Standardní	Přístřešek	Standardní	Přístřešek
korekční koeficient	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,95
Internet	Ano	Ano	Ano	Ano	Ne	Ano
korekční koeficient	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
Kuchyně	Ano	Ne	Ano	Ano	Ano	Ano
korekční koeficient	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
Společenská místnost	Ano	Ano, s barem	Ano	Ano	Ne	Ano
korekční koeficient	1,00	0,97	1,00	1,00	1,10	1,00
Hřiště	Ne	1 hřiště	3 hřiště	Ne	2 hřiště	Ne
korekční koeficient	1,00	0,96	0,90	1,00	0,94	1,00
Bazén/sauna/vířivka	Vířivka	Kád'	Bazén	Sauna	Ne	Bazén
korekční koeficient	1,00	1,02	1,00	1,00	1,10	1,00
Vnitřní krb/kachlová kamna	Kamna	Ne	Kamna	Krb	Ne	Ne
korekční koeficient	1,00	1,01	1,00	1,00	1,01	1,01
Vzhled exteriéru budovy	Dobry	Velmi dobrý	Dobry	Velmi dobrý	Dobry	Dobry
korekční koeficient	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00
Další	Nic	Restaurace, koupelny u pokojů	Nic	Nic	Nic	Nic
korekční koeficient	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Celkový korekční koeficient</b>	<b>1,00</b>	<b>0,83</b>	<b>1,03</b>	<b>0,97</b>	<b>1,52</b>	<b>1,02</b>
Cena (S) po korekci	-	61 005 Kč	32 733 Kč	35 723 Kč	19 760 Kč	33 456 Kč
Cena (MS) po korekci	-	61 005 Kč	26 244 Kč	35 723 Kč	19 760 Kč	30 396 Kč
Počet lůžek	12	20	12	8	6	12
Cena za jedno lůžko (S)	-	3 050 Kč	2 728 Kč	4 465 Kč	3 293 Kč	2 788 Kč
Cena za jedno lůžko (MS)	-	3 050 Kč	2 187 Kč	4 465 Kč	3 293 Kč	2 533 Kč
Prům. cena za lůžko (S)	-	3 265 Kč				
Prům. cena za lůžko (MS)	-	3 106 Kč				
Cena ubytování ON (S)	39 179 Kč					
Cena ubytování ON (MS)	37 270 Kč					

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce jsou jednotlivé vlastnosti rekreačních chalup, které mají vliv na celkovou cenu. Oceňovaná nemovitost má koeficient 1,00, ostatní porovnávané objekty pak mají určené indexy podle toho, jestli jsou v daném kritériu lepší nebo horší. Vyšší koeficient znamená horší vlastnost, nižší koeficient zase lepší. V závěru se pak určí celkový koeficient za celý objekt, kterým se pak upraví cena a přiblíží se co nejvíce stavu oceňované nemovitosti. Tato upravená cena se následně vydělí počtem lůžek a získá se cena jednoho lůžka za týden. Tyto ceny, od všech objektů se zprůměrují, čímž získáme týdenní cenu 3265 Kč za lůžko v sezóně a 3106 Kč mimo sezónu.



Po získání průměrných cen pronájmu za 1 lůžko je již snadné vypočítat cenu týdenního pronájmu oceňované nemovitosti. Ta se získá vynásobením 12 lůžky, která jsou předpokládány v případě pronájmu objektu. Výsledné ceny tedy vychází, v případě pronájmu, na 39 179 Kč za celý objekt v sezóně a 37 270 Kč mimo sezónu.

Tuto cenu je možné využít pro stanovení ceny pronájmu našeho objektu. Pro samotné ocenění nemovitosti je potřeba přihlídnout na nadnesení ceny. Z realitní praxe potom vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle

nižší než cena nabídková, z toho důvodu je v rámci procesu ocenění užito koeficientu druhu transakce. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Protože je tato oblast turisticky žádaná, je potřeba tento koeficient započítat. Hodnota koeficientu druhu transakce v našem případě byla stanovena na hodnotu 0,8.

Tabulka 13 - Ceny ubytování s přihlédnutím na nadnesení ceny - VM

Cena ubytování ON (S) s přihlédnutím na nadnesení ceny	31 344 Kč
Cena ubytování ON (MS) s přihlédnutím na nadnesení ceny	29 816 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro stanovení ročního efektivního hrubého výnosu jsem si vytvořil tabulku s přehledem obsazenosti v jednotlivých měsících. Obsazenosti udávají procentuální obsazenost v daném měsíci, tzn. kolik dnů z měsíce je objekt pronajat.

Tabulka 14 - Přehled obsazenosti - VM

Název měsíce	Stav	Dnů	Týdnů	Sezóna		Mimo sezónu	
				95% obsaz.	50% obsaz.	25% obsaz.	15% obsaz.
Leden	Mimo sezónu	31	4,43				4,43
Únor	Mimo sezónu	28	4,00				4,00
Březen	Mimo sezónu	31	4,43			4,43	
Duben	Mimo sezónu	30	4,29			4,29	
Květen	Mimo sezónu	31	4,43		4,43		
Červen	V sezóně	30	4,29	4,29			
Červenec	V sezóně	31	4,43	4,43			
Srpen	V sezóně	31	4,43	4,43			
Září	Mimo sezónu	30	4,29		4,29		
Říjen	Mimo sezónu	31	4,43			4,43	
Listopad	Mimo sezónu	30	4,29			4,29	
Prosinec	Vánoce a Silvestr - sezóna	31	4,43	2,21			2,21
<b>Počet týdnů</b>		<b>365</b>	<b>52,1</b>	15,36	8,71	17,43	10,64
<b>Obsazenost</b>				0,95	0,50	0,25	0,15
<b>Cena za ubytování za týden</b>				31 343,54 Kč	29 815,70 Kč	29 815,70 Kč	29 815,70 Kč
<b>Celková cena za ubytování</b>				457 279,90 Kč	129 911,27 Kč	129 911,27 Kč	47 598,64 Kč
<b>Celková cena za ubytování za celé období</b>				<b>764 701 Kč</b>			

Zdroj: Vlastní zpracování

Z výpočtů vyšly předpokládané výnosy (s úpravou ceny) v sezóně na 457 280 Kč a mimo sezónu (také s úpravou ceny) 307 421 Kč. Roční efektivní výnos,

s přihlédnutím na obsazenost a nadhodnocení cen, je tedy 764 701 Kč. Tuto částku využijeme ve vyhodnocení výnosové metody.

#### 6.2.4. Roční náklady

Pro přesný odhad ceny pomocí výnosové metody je nutné od ceny pronájmu také odečíst náklady uvedené v tabulce č. 15.

Tabulka 15 – Roční náklady - VM

Daň z nemovitosti	4 216 Kč
Roční pojištění	7 343 Kč
Energie (elektřina)	38 869 Kč
Vodné a stočné	18 480 Kč
Internetové připojení	4 200 Kč
Ostatní náklady (povlečení, úklid,...)	50 000 Kč
Rezervu na údržbu a opravy	25 800 Kč
<b>Roční provozní náklady</b>	<b>148 908 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Daň z nemovitosti byla vypočtena pomocí daňové kalkulačky pro rok 2020 na webu [www.mesec.cz](http://www.mesec.cz) (screenshot s výslednou daní je v příloze č. 1. [16])

Pojištění nemovitosti a domácnosti jsem získal z webu pojišťovny Direct (kalkulace pojištění je v příloze č. 2. [17])

Pro výpočet přibližné spotřeby a ceny za elektřinu bylo využito fakturace elektřiny porovnatelného dvoupatrového domu s tepelným čerpadlem (faktura ročního vyúčtování v příloze 3).

Další položkou nákladů je položka vodného a stočného, která je vypočtena pomocí údajů z webu Severočeské vodovody a kanalizace. Průměrná spotřeba vody na jednoho člověka 89 litrů. Cena vodného a stočného pro rok 2020 je 0,09891 Kč/litr, z toho vyplývá, že jedna osoba za den vypotřebuje v průměru vodu za 8,8 Kč. Při počtu 12 osob po dobu 25 týdnů v roce vychází tento náklad 18 480 Kč. [18]

Internet je nabízen přímo na stránkách obecně prospěšného spolku Kruh v Podbezdězí, z.s. za 350 Kč/měsíc. Za rok tato částka činí 4200 Kč. [19]

Cena za úklid a vyprání povlečení byla stanovena na 2000 Kč týdně v případě využití. Z tabulky obsazenosti vyplývá, že by byl objekt obsazen 25 týdnů v roce, proto tyto náklady vychází 50 000 Kč.

Dále je potřeba do nákladů započítat rezervu na opravy a údržbu, tyto náklady byly stanoveny na 125 Kč/m<sup>2</sup>. Užiténá plocha objektu je 206,4 m<sup>2</sup> a rezerva tedy činí 25 800 Kč.

Za pomoci těchto výdajů jsem mohl spočítat celkové roční provozní náklady na provoz rekreačního objektu, které činí 148 908 Kč.

### 6.2.5. Vyhodnocení výnosové metody

V následující tabulce je již výpočet samotné hodnoty nemovitosti vypočtené pomocí výnosové metody.

Tabulka 16 – Vyhodnocení - VM

<b>Roční efektivní hrubý výnos</b>	<b>764 702 Kč</b>
Roční provozní náklady	148 908 Kč
<b>Roční čistý provozní výnos</b>	<b>615 794 Kč</b>
Míra kapitalizace	8%
<b>Hodnota nemovitosti</b>	<b>7 697 426 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Z výpočtu ceny ubytování (kapitola 6.2.3) jsme mohli zjistit, že roční efektivní hrubý výnos je 764 702 Kč, od něho se odečetly náklady ve výši 148 908 Kč (kapitola 6.2.4). Tím jsme získali čistý provozní výnos a ten činí 615 794 Kč.

Míra kapitalizace pro tento typ objektu je 7,5 %. Tato hodnota byla zjištěna z přílohy č. 22, vyhlášky č. 488/2020 Sb. vydané Ministerstvem financí a byla navýšena o 0,5 %, které je touto vyhláškou povoleno v případě víceúčelového využití. Pomocí této míry je vypočtena hodnota nemovitosti, ta činí 7 697 426 Kč.

## 6.3. Nákladová metoda

Při stanovení tržní hodnoty pomocí nákladové metody je potřeba nejprve určit náklady na pořízení stavby.

Cena za jednotku obestavěného prostoru je stanovena pomocí cenové soustavy JKSO. Zařazení objektu je „803 - Budovy pro bydlení“. Konstrukčně materiálová charakteristika je „svíslá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty“.

Jednotková cena: 8560 Kč/m<sup>3</sup>

Zdroj: [http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu\\_2020.html](http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2020.html)

Jednotkovou cenu za m<sup>3</sup> roznásobíme s výměrou obestavěného prostoru, který je 1085 m<sup>3</sup> včetně střechy a základů.

Tabulka 17 - Hodnota objektu - NM

Agregovaná cena (AC)	8 560 Kč
Obestavěný prostor (OP)	1085
CN = AC x OP	9 287 600 Kč
Předpokládaná životnost objektu	80 let
Odhad opotřebení	45%
C = CN - Opotřebení	5 108 180 Kč
Cn	5 108 180 Kč
<b>Hodnota ke dni odhadu zjištěná nákladovým způsobem</b>	<b>5 108 180 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Životnost roubených budov bývá okolo 80 let, v situaci, kdy se neprovádějí generální opravy a rekonstrukce. Opotřebení bylo stanoveno na 45 % s ohledem na stáří konstrukcí.

Hodnota objektu je tedy 5 108 180 Kč. K této hodnotě je potřeba připočítat hodnotu venkovních úprav a pozemku. Hodnota venkovních úprav je vypočtena v následující tabulce.

Tabulka 18 - Hodnota venkovních úprav - NM

Hodnota RD zjištěná nákladovým způsobem s přihlédnutím k výčtu, standardu a stáří	5 108 180 Kč
	5%
<b>Hodnota venkovních úprav zjištěná nákladovým zp.</b>	<b>255 409 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Hodnota venkovních úprav se vztahuje k hodnotě objektu a její hodnota je 255 409 Kč.

V tabulce č. 19 je spočtena hodnota pozemku. Výměra celého pozemku je 3310 m<sup>3</sup>. Jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku byla v této oblasti vyhodnocena podle vybraného prodeje pozemku u nedalekého města Mšeno, inzerovaného na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) s hodnotou 800 Kč/m<sup>2</sup>.

Tabulka 19 - Hodnota pozemku - NM

Obvyklá cena pozemku (ZC)	800 Kč
Výměra pozemku (V)	3310
C = ZC x V	2 648 000 Kč
<b>Hodnota pozemku</b>	<b>2 648 000 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Hodnota pozemku roznásobením výměry a jednotkové ceny vyšla 2 648 000 Kč. Celková tržní hodnota vypočtena pomocí nákladové metody je tedy 8 011 589 Kč. Shrnutí všech tří členů této hodnoty je vidět v rekapitulaci nákladové metody, v tabulce č. 20.

*Tabulka 20 - Rekapitulace - NM*

<b>Rekapitulace nákladové metody</b>	
Rodinný dům	5 108 180 Kč
Venkovní úpravy	255 409 Kč
Pozemek	2 648 000 Kč
<b>Tržní hodnota</b>	<b>8 011 589 Kč</b>

*Zdroj: Vlastní zpracování*

## 6.4. Hodnota nemovitosti

Samotné ocenění nemovitosti, pro zjištění hodnoty, za kterou by se nemovitost v souvislosti s jednou z variant prodávala byla spočtena pomocí 3 různých tržních metod. Administrativní cena nemovitosti nebyla potřebná pro tento případ a bylo proto využito jen tržní hodnoty – porovnávací metoda, výnosová metoda a nákladová metoda.

*Tabulka 21 - Tržní hodnota*

<b>Metoda</b>	<b>Váha</b>	<b>Cena</b>
Porovnávací	50%	7 013 071 Kč
Výnosová	30%	7 697 426 Kč
Nákladová	20%	8 011 589 Kč
<b>Vážený průměr tržních hodnot</b>		<b>7 418 081 Kč</b>
<b>Zaokrouhlená objektivní tržní hodnota</b>		<b>7 420 000 Kč</b>

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Pro vyhodnocení hodnoty ze všech tří metod jsem nastavil pro každou metodu určitou váhu. Nejvyšší váhu má porovnávací metoda, nejnižší pak nákladová.

Vypočtená hodnota pomocí všech metod, tzv. obvyklá tržní hodnota této nemovitosti je po zaokrouhlení 7 420 000 Kč.

## 7. Finanční analýza

### 7.1. Prodej po dokončení rekonstrukce

Protože známe cenu pořízení objektu, veškeré náklady a pravděpodobnou hodnotu nemovitosti po dokončení rekonstrukce, je možné jednoduchým výpočtem zjistit hrubý zisk.

*Tabulka 22 - Porovnání skutečných nákladů a hodnotu nemovitosti*

<b>Výdaje</b>	
Pořízení objektu	1 500 000 Kč
Náklady na rekonstrukci	4 490 000 Kč
<b>Výnosy</b>	
Obvyklá tržní hodnota nemovitosti	7 420 000 Kč
<b>Hrubý zisk</b>	
<b>1 430 000 Kč</b>	

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Nemovitost byla koupena za 1 500 000 Kč. Náklady byly stanoveny v kapitole 6.2. a jejich výše je 4 490 000 Kč.

Předpokládaná cena, za kterou by bylo možné nemovitost prodat, byla stanovena na základě oceňovacích metod. Výnos z prodeje by tedy mohl být prezentovaný touto částkou a jeho výše je 7 420 000 Kč.

Hrubý zisk z okamžitého prodeje by tedy mohl být 1 430 000 Kč. V případě okamžitého prodeje nevzniknou žádné dodatečné náklady. Tento zisk by však v případě okamžitého prodeje podléhal dani z prodeje nemovitosti, která činí 15 % ze zisku. V tomto případě by byla daň 214 500 Kč a čistý zisk by tak vycházel 1 215 500 Kč.

V případě prodeje by se vyplatilo nemovitost prodat až po 5 letech od pořízení a tím by byla nemovitost osvobozena od daně z prodeje nemovitosti.

### 7.2. Krátkodobý pronájem

S přihlédnutím na stav rekonstrukce se předpokládá, že by dokončení proběhlo v roce 2021 a v dalším roce by se začalo pronajímat.

### 7.2.1. Cena ubytování

Výše výnosů vychází z výpočtů ve výnosové metodě (kapitoly 6.2.3 – Výpočet ceny ubytování). Zde byla ovšem výše ceny ubytování vynásobena koeficientem druhu transakce, tzn. koeficientem pro redukci nadnesení ceny. V případě ocenění bylo potřeba znát cenu bez nadnesení ceny. Nyní je potřeba znát cenu ubytování, kterou by si majitel skutečně řekl. Proto je potřeba tyto ceny za jednotlivé sezóny vydělit zpět koeficientem 0,8, tím získáme skutečnou cenu nájmu.

Tabulka 23 - Cena ubytování pro CF

Cena ubytování ON (S) s přihlédnutím na nadnesení ceny	31 344 Kč
Cena ubytování ON (MS) s přihlédnutím na nadnesení ceny	29 816 Kč
Cena ubytování ON (S) bez přihlédnutí na nadnesení ceny	39 179 Kč
Cena ubytování ON (MS) bez přihlédnutí na nadnesení ceny	37 270 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

CF bude vypracováno na základě 3 scénářů – realistického, pesimistického a optimistického.

### 7.2.2. Roční výnosy

Pro výnosy jsem si stanovil 3 scénáře, se kterými se v této práci dále pracuje.

#### Výnosy při realistickém scénáři

Tabulka vychází z tabulky č. 14 v kapitole 6.2.3. (výnosová metoda). Dále je zde již upravená cena ubytování z kapitoly 7.2.1., ta již nezahrnuje zohlednění nadnesení ceny. Dalo by se říct, že je to předpokládaná obsazenost.

Tabulka 24 - Cena ubytování - realistický scénář

Název měsíce	Stav	Dnů	Týdnů	Sezóna			
				95% obsaz.	50% obsaz.	25% obsaz.	15% obsaz.
Leden	Mimo sezónu	31	4,43				4,43
Únor	Mimo sezónu	28	4,00				4,00
Březen	Mimo sezónu	31	4,43			4,43	
Duben	Mimo sezónu	30	4,29			4,29	
Květen	Mimo sezónu	31	4,43		4,43		
Červen	V sezóně	30	4,29	4,29			
Červenec	V sezóně	31	4,43	4,43			
Srpen	V sezóně	31	4,43	4,43			
Září	Mimo sezónu	30	4,29		4,29		
Říjen	Mimo sezónu	31	4,43			4,43	
Listopad	Mimo sezónu	30	4,29			4,29	
Prosinec	Vánoce a Silvestr - sezóna	31	4,43	2,21			2,21
<b>Počet týdnů</b>		<b>365</b>	<b>52,1</b>	<b>15,36</b>	<b>8,71</b>	<b>17,43</b>	<b>10,64</b>
<b>Obsazenost</b>				<b>0,95</b>	<b>0,50</b>	<b>0,25</b>	<b>0,15</b>
<b>Cena za ubytování za týden</b>				<b>39 179,43 Kč</b>	<b>37 269,63 Kč</b>	<b>37 269,63 Kč</b>	<b>37 269,63 Kč</b>
<b>Celková cena za ubytování</b>				<b>571 599,87 Kč</b>	<b>162 389,09 Kč</b>	<b>162 389,09 Kč</b>	<b>59 498,30 Kč</b>
<b>Roční hrubý výnos z ubytování</b>				<b>955 876 Kč</b>			

Zdroj: Vlastní zpracování

Zde vychází celkový roční hrubý výnos z pronájmu 955 876 Kč.

### Výnosy při pesimistickém scénáři

V tomto scénáři se počítá s nižší obsazeností, a tedy i nižšími výnosy. Obsazenost zde klesne o 5 %.

Tabulka 25 - Cena ubytování - pesimistický scénář

Název měsíce	Stav	Dnů	Týdnů	Sezóna		Mimo sezónu	
				90% obsaz.	45% obsaz.	20% obsaz.	10% obsaz.
Leden	Mimo sezónu	31	4,43				4,43
Únor	Mimo sezónu	28	4,00				4,00
Březen	Mimo sezónu	31	4,43			4,43	
Duben	Mimo sezónu	30	4,29			4,29	
Květen	Mimo sezónu	31	4,43		4,43		
Červen	V sezóně	30	4,29	4,29			
Červenec	V sezóně	31	4,43	4,43			
Srpen	V sezóně	31	4,43	4,43			
Září	Mimo sezónu	30	4,29		4,29		
Říjen	Mimo sezónu	31	4,43			4,43	
Listopad	Mimo sezónu	30	4,29			4,29	
Prosinec	Vánoce a Silvestr - sezóna	31	4,43	2,21			2,21
<b>Počet týdnů</b>		<b>365</b>	<b>52,1</b>	15,36	8,71	17,43	10,64
<b>Obsazenost</b>				0,90	0,45	0,20	0,10
<b>Cena za ubytování za týden</b>				39 179,43 Kč	37 269,63 Kč	37 269,63 Kč	37 269,63 Kč
<b>Celková cena za ubytování</b>				541 515,67 Kč	146 150,18 Kč	129 911,27 Kč	39 665,53 Kč
<b>Roční hrubý výnos z ubytování</b>				<b>857 243 Kč</b>			

Zdroj: Vlastní zpracování

Hrubý roční výnos při pesimistickém scénáři klesne na 857 243 Kč.

### Výnosy při optimistickém scénáři

Nejlepší situace, která by mohla nastat, a to navýšení obsazenosti o 5 %

Tabulka 26 - Cena ubytování - optimistický scénář

Název měsíce	Stav	Dnů	Týdnů	Sezóna		Mimo sezónu	
				100% obsaz.	55% obsaz.	30% obsaz.	20% obsaz.
Leden	Mimo sezónu	31	4,43				4,43
Únor	Mimo sezónu	28	4,00				4,00
Březen	Mimo sezónu	31	4,43			4,43	
Duben	Mimo sezónu	30	4,29			4,29	
Květen	Mimo sezónu	31	4,43		4,43		
Červen	V sezóně	30	4,29	4,29			
Červenec	V sezóně	31	4,43	4,43			
Srpen	V sezóně	31	4,43	4,43			
Září	Mimo sezónu	30	4,29		4,29		
Říjen	Mimo sezónu	31	4,43			4,43	
Listopad	Mimo sezónu	30	4,29			4,29	
Prosinec	Vánoce a Silvestr - sezóna	31	4,43	2,21			2,21
<b>Počet týdnů</b>		<b>365</b>	<b>52,1</b>	15,36	8,71	17,43	10,64
<b>Obsazenost</b>				1,00	0,55	0,30	0,20
<b>Cena za ubytování za týden</b>				39 179,43 Kč	37 269,63 Kč	37 269,63 Kč	37 269,63 Kč
<b>Celková cena za ubytování</b>				601 684,07 Kč	178 628,00 Kč	194 866,91 Kč	79 331,07 Kč
<b>Roční hrubý výnos z ubytování</b>				<b>1 054 510 Kč</b>			

Zdroj: Vlastní zpracování

Zde by vyšel hrubý roční výnos 1 054 510 Kč.



### 7.2.3. Roční náklady

#### Fixní náklady

Jsou pro všechny scénáře stejné. Tyto náklady jsou vyobrazeny v následující tabulce.

Tabulka 27 - Fixní náklady

<b>Fixní náklady</b>	
Daň z nemovitosti	4 216 Kč
Roční pojištění nemovitosti a domácnosti	7 343 Kč
Rezervu na údržbu a opravy	25 800 Kč
Internetové připojení	4 200 Kč
<b>Roční fixní náklady</b>	<b>41 559 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

#### Variabilní náklady pro realistický scénář

Variabilní náklady pro realistický scénář vychází z tabulky č. 15 z kapitoly 6.2.4.

Tabulka 28 – Variabilní náklady – realistický scénář

<b>Variabilní náklady</b>	
Energie (elektřina)	38 869 Kč
Vodné a stočné	18 480 Kč
Ostatní náklady (povlečení, úklid,...)	50 000 Kč
<b>Roční variabilní náklady</b>	<b>107 349 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

#### Variabilní náklady pro pesimistický scénář

Variabilní náklady pro pesimistický scénář vychází z realistického scénáře. S 5% poklesem v ubytování ovšem dojde i k poklesu těchto nákladů.

Tabulka 29 – Variabilní náklady – pesimistický scénář

<b>Variabilní náklady</b>	
Energie (elektřina)	36 926 Kč
Vodné a stočné	17 556 Kč
Ostatní náklady (povlečení, úklid,...)	47 500 Kč
<b>Roční variabilní náklady</b>	<b>101 982 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

#### Variabilní náklady pro optimistický scénář

Variabilní náklady pro pesimistický scénář vychází z realistického scénáře. S 5% nárůstem v ubytování dojde i k nárůstu těchto nákladů.

Tabulka 30 – Variabilní náklady – optimistický scénář

<b>Variabilní náklady</b>	
Energie (elektřina)	40 812 Kč
Vodné a stočné	19 404 Kč
Ostatní náklady (povlečení, úklid,...)	52 500 Kč
<b>Roční variabilní náklady</b>	<b>112 716 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

### **Daň z příjmu**

Pro správné sestavení CF a vyhodnocení návratnosti je potřeba započítat i daň z příjmu. Pro výpočet základu daně z příjmu bude využito stanovení výdajů paušálem. Způsob použití těchto výdajů je určen procentní sazbou z příjmu krátkodobého pronájmu. Výše těchto výdajů je 60 % ze získaných příjmů. [20]

Základ daně pro výpočet daně v CF tedy bude 40 % z výnosů.

### **7.2.4. Diskontní sazba**

Pro sestavení CF a ukazatele čisté současné hodnoty je potřebné určit diskontní sazbu. Diskontní míra se sestavuje na základě použití zdrojů.

V případě této nemovitosti využívá investor jen vlastní zdroje. V důsledku toho bude zjištění diskontní sazby vyčísleno pomocí CAPM metody.

Pro výpočet sazby pomocí této metody, jak bylo uvedeno v teoretické části, je potřeba znát bezrizikovou úrokovou míru, systematické tržní riziko a střední očekávaný výnos tržního portfolia.

Bezriziková úroková míra vychází z průměrné výnosnosti desetiletých vládních dluhopisů České republiky. Podle portálu [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz) je k datu 30.9.2020 tato výnosnost 0,95 %. [21]

Systematické tržní riziko je stanoveno na principu beta-faktoru daném pro odvětví rekreace pro ne zadluženou společnost a není tedy potřeba upravovat. Toto systematické riziko je k lednu 2020 na hodnotě 0,9 %. [22]

Riziková prémie vycházející ze vztahu ( $r_m - r_f$ ) je stanovena na základě rizikové premie kapitálového trhu pro Českou republiku. Tato premie již zohledňuje za Moody hodnocení rizikovou přírážku pro Českou republiku. Tato hodnota k červenci 2020 činí 6,12 %. [23]

Z těchto vstupních informací získáme náklady na vlastní kapitál, které činí 6,458%. Hodnota nákladů na vlastní kapitál v tomto případě představuje diskontní sazbu.

## 7.2.5. Vyhodnocení návratnosti - Realistický scénář

Výkaz CF pro realistický scénář byl sestaven na základě hodnot příjmů z plánované obsazenosti, z tabulky č. 24 (kapitola 7.2.2.), výdajů z kapitoly 7.2.3.

Diskontní sazba pro diskontované CF byla vypočtena v předchozí kapitole (7.2.4.).

Tabulka 31 - CF - realistický scénář

Realistický	Rok					
	0	1	2	3	...	10
	2021	2022	2023	2024	...	2031
<b>Příjmy</b>	- Kč	<b>955 876 Kč</b>	<b>955 876 Kč</b>	<b>955 876 Kč</b>	...	<b>955 876 Kč</b>
Tržby z pronájmu	- Kč	955 876 Kč	955 876 Kč	955 876 Kč	...	955 876 Kč
<b>Výdaje</b>	<b>5 990 000 Kč</b>	<b>206 261 Kč</b>	<b>206 261 Kč</b>	<b>206 261 Kč</b>	...	<b>206 261 Kč</b>
Investice	5 990 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	...	- Kč
Fixní náklady	- Kč	41 559 Kč	41 559 Kč	41 559 Kč	...	41 559 Kč
Variabilní náklady	- Kč	107 349 Kč	107 349 Kč	107 349 Kč	...	107 349 Kč
Daňový základ (40 %)	- Kč	382 351 Kč	382 351 Kč	382 351 Kč	...	382 351 Kč
Daň z příjmu	- Kč	57 353 Kč	57 353 Kč	57 353 Kč	...	57 353 Kč
<b>CF</b>	-5 990 000 Kč	749 616 Kč	749 616 Kč	749 616 Kč	...	749 616 Kč
<b>Kumulované CF</b>	-5 990 000 Kč	-5 240 384 Kč	-4 490 768 Kč	-3 741 153 Kč	...	1 506 158 Kč
<b>DCF</b>	-5 990 000 Kč	704 526 Kč	662 149 Kč	622 320 Kč	...	403 109 Kč
<b>KDCF</b>	-5 990 000 Kč	-5 285 474 Kč	-4 623 325 Kč	-4 001 005 Kč	...	- 575 831 Kč

Realistický					
	11	12	13	14	15
	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Příjmy</b>	<b>955 876 Kč</b>	<b>955 876 Kč</b>	<b>955 876 Kč</b>	<b>955 876 Kč</b>	<b>955 876 Kč</b>
Tržby z pronájmu	955 876 Kč	955 876 Kč	955 876 Kč	955 876 Kč	955 876 Kč
<b>Výdaje</b>	<b>206 261 Kč</b>	<b>206 261 Kč</b>	<b>206 261 Kč</b>	<b>206 261 Kč</b>	<b>206 261 Kč</b>
Investice	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Fixní náklady	41 559 Kč	41 559 Kč	41 559 Kč	41 559 Kč	41 559 Kč
Variabilní náklady	107 349 Kč	107 349 Kč	107 349 Kč	107 349 Kč	107 349 Kč
Daňový základ (40 %)	382 351 Kč	382 351 Kč	382 351 Kč	382 351 Kč	382 351 Kč
Daň z příjmu	57 353 Kč	57 353 Kč	57 353 Kč	57 353 Kč	57 353 Kč
<b>CF</b>	749 616 Kč	749 616 Kč	749 616 Kč	749 616 Kč	749 616 Kč
<b>Kumulované CF</b>	2 255 774 Kč	3 005 389 Kč	3 755 005 Kč	4 504 621 Kč	5 254 237 Kč
<b>DCF</b>	378 862 Kč	356 073 Kč	334 655 Kč	314 526 Kč	295 607 Kč
<b>KDCF</b>	- 196 969 Kč	159 104 Kč	493 759 Kč	808 285 Kč	1 103 892 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výdaje v CF jsou uvažovány konstantní, i když se pravděpodobně vzhledem k vývoji míry inflace budou ceny za energie zvyšovat. Při diskontní sazbě 6,458 % dosáhl parametr NPV hodnoty 1 103 892 Kč.

Doba návratnosti při reálném scénáři je mezi 11. a 12. rokem. Z toho vyplývá, že projekt s největší pravděpodobností dosáhne návratnosti před investorem stanovenou dobou 15 let, neboť tento scénář je nejvíce pravděpodobný.

Vnitřní výnosové procento vyšlo 9,15 % a je vyhovující.

Parametr PI, na hodnotě 1,184 ukazuje výhodnost projektu.

Tabulka 32 – Návratnost – realistický scénář

Výsledné hodnoty realistického scénáře	
Diskontovaná doba návratnosti	11,52 let
NPV	1 103 892 Kč
IRR	9,15%
PI	1,184

Zdroj: Vlastní zpracování

## 7.2.6. Vyhodnocení návratnosti - Pesimistický scénář

CF pesimistického scénáře bylo sestaveno na základě hodnot příjmů z obsazenosti v tabulce č. 25 (kapitola 7.2.2.), výdajů z kapitoly 7.2.3. Zde bylo počítáno s nižší obsazeností.

Tabulka 33 - CF - pesimistický scénář

Pesimistický	Rok					
	0	1	2	3	...	10
	2021	2022	2023	2024	...	2031
<b>Příjmy</b>	- Kč	<b>857 243 Kč</b>	<b>857 243 Kč</b>	<b>857 243 Kč</b>	...	<b>857 243 Kč</b>
Tržby z pronájmu	- Kč	857 243 Kč	857 243 Kč	857 243 Kč	...	857 243 Kč
<b>Výdaje</b>	<b>5 990 000 Kč</b>	<b>194 975 Kč</b>	<b>194 975 Kč</b>	<b>194 975 Kč</b>	...	<b>194 975 Kč</b>
Investice	5 990 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	...	- Kč
Fixní náklady	- Kč	41 559 Kč	41 559 Kč	41 559 Kč	...	41 559 Kč
Variabilní náklady	- Kč	101 982 Kč	101 982 Kč	101 982 Kč	...	101 982 Kč
Daňový základ (40 %)	- Kč	342 897 Kč	342 897 Kč	342 897 Kč	...	342 897 Kč
Daň z příjmu	- Kč	51 435 Kč	51 435 Kč	51 435 Kč	...	51 435 Kč
<b>CF</b>	-5 990 000 Kč	662 268 Kč	662 268 Kč	662 268 Kč	...	662 268 Kč
<b>Kumulované CF</b>	-5 990 000 Kč	-5 327 732 Kč	-4 665 465 Kč	-4 003 197 Kč	...	632 675 Kč
<b>DCF</b>	-5 990 000 Kč	622 432 Kč	584 992 Kč	549 805 Kč	...	356 137 Kč
<b>KDCF</b>	-5 990 000 Kč	-5 367 568 Kč	-4 782 576 Kč	-4 232 771 Kč	...	-1 206 711 Kč

Realistický	11	12	13	14	15
	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Příjmy</b>	<b>857 243 Kč</b>	<b>857 243 Kč</b>	<b>857 243 Kč</b>	<b>857 243 Kč</b>	<b>857 243 Kč</b>
Tržby z pronájmu	857 243 Kč	857 243 Kč	857 243 Kč	857 243 Kč	857 243 Kč
<b>Výdaje</b>	<b>194 975 Kč</b>	<b>194 975 Kč</b>	<b>194 975 Kč</b>	<b>194 975 Kč</b>	<b>194 975 Kč</b>
Investice	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Fixní náklady	41 559 Kč	41 559 Kč	41 559 Kč	41 559 Kč	41 559 Kč
Variabilní náklady	101 982 Kč	101 982 Kč	101 982 Kč	101 982 Kč	101 982 Kč
Daňový základ (40 %)	342 897 Kč	342 897 Kč	342 897 Kč	342 897 Kč	342 897 Kč
Daň z příjmu	51 435 Kč	51 435 Kč	51 435 Kč	51 435 Kč	51 435 Kč
<b>CF</b>	662 268 Kč	662 268 Kč	662 268 Kč	662 268 Kč	662 268 Kč
<b>Kumulované CF</b>	1 294 943 Kč	1 957 211 Kč	2 619 478 Kč	3 281 746 Kč	3 944 013 Kč
<b>DCF</b>	334 715 Kč	314 582 Kč	295 660 Kč	277 876 Kč	261 161 Kč
<b>KDCF</b>	- 871 996 Kč	- 557 414 Kč	- 261 754 Kč	16 121 Kč	277 283 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Již z cashflow je vidět, že i přes nižší obsazenost po celých 15 let je čistá hodnota kladná a činí 277 283 Kč. V následující tabulce je zahrnuta jak čistá hodnota, tak i ostatní ukazatele návratnosti.

Tabulka 34 – Návratnost – pesimistický scénář

Výsledné hodnoty pesimistického scénáře	
Diskontovaná doba návratnosti	13,94 let
NPV	277 283 Kč
IRR	7,11%
PI	1,046

Zdroj: Vlastní zpracování

Požadovaná návratnost investorem byla stanovena na 15 let, doba návratnosti je v případě tohoto (nejhoršího) scénáře těsně před 14. rokem.

Vnitřní výnosové procento vychází 7,11 % a převyšuje tak stanovenou diskontní sazbu, která je 6,46 %.

Míra ziskovosti PI má hodnotu 1,046. Projekt je tedy vyhovující i při tomto scénáři.

### 7.2.7. Vyhodnocení návratnosti - Optimistický scénář

Pro výkaz CF pesimistického scénáře bylo použito hodnot příjmů z obsazenosti v tabulce č. 26 (kapitola 7.2.2.), výdajů z kapitoly 7.2.3. Vyšší příjmy i výnosy v tomto scénáři způsobila obsazenost, která byla ve všech obdobích o 5 % vyšší.

Tabulka 35 - CF - optimistický scénář

Optimistický	Rok					
	0	1	2	3	...	9
	2021	2022	2023	2024	...	2030
<b>Příjmy</b>	- Kč	1 054 510 Kč	1 054 510 Kč	1 054 510 Kč	...	1 054 510 Kč
Tržby z pronájmu	- Kč	1 054 510 Kč	1 054 510 Kč	1 054 510 Kč	...	1 054 510 Kč
<b>Výdaje</b>	5 990 000 Kč	217 546 Kč	217 546 Kč	217 546 Kč	...	217 546 Kč
Investice	5 990 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	...	- Kč
Fixní náklady	- Kč	41 559 Kč	41 559 Kč	41 559 Kč	...	41 559 Kč
Variabilní náklady	- Kč	112 716 Kč	112 716 Kč	112 716 Kč	...	112 716 Kč
Daňový základ (40 %)	- Kč	421 804 Kč	421 804 Kč	421 804 Kč	...	421 804 Kč
Daň z příjmu	- Kč	63 271 Kč	63 271 Kč	63 271 Kč	...	63 271 Kč
<b>CF</b>	-5 990 000 Kč	836 964 Kč	836 964 Kč	836 964 Kč	...	836 964 Kč
<b>Kumulované CF</b>	-5 990 000 Kč	-5 153 036 Kč	-4 316 072 Kč	-3 479 108 Kč	...	1 542 676 Kč
<b>DCF</b>	-5 990 000 Kč	786 620 Kč	739 305 Kč	694 835 Kč	...	478 886 Kč
<b>KDCF</b>	-5 990 000 Kč	-5 203 380 Kč	-4 464 075 Kč	-3 769 240 Kč	...	- 395 031 Kč

Realistický	Rok				
	10	11	12	13	14
	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Příjmy</b>	1 054 510 Kč	1 054 510 Kč	1 054 510 Kč	1 054 510 Kč	1 054 510 Kč
Tržby z pronájmu	1 054 510 Kč	1 054 510 Kč	1 054 510 Kč	1 054 510 Kč	1 054 510 Kč
<b>Výdaje</b>	217 546 Kč	217 546 Kč	217 546 Kč	217 546 Kč	217 546 Kč
Investice	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Fixní náklady	41 559 Kč	41 559 Kč	41 559 Kč	41 559 Kč	41 559 Kč
Variabilní náklady	112 716 Kč	112 716 Kč	112 716 Kč	112 716 Kč	112 716 Kč
Daňový základ (40 %)	421 804 Kč	421 804 Kč	421 804 Kč	421 804 Kč	421 804 Kč
Daň z příjmu	63 271 Kč	63 271 Kč	63 271 Kč	63 271 Kč	63 271 Kč
<b>CF</b>	836 964 Kč	836 964 Kč	836 964 Kč	836 964 Kč	836 964 Kč
<b>Kumulované CF</b>	2 379 640 Kč	3 216 604 Kč	4 053 568 Kč	4 890 532 Kč	5 727 496 Kč
<b>DCF</b>	450 081 Kč	423 008 Kč	397 564 Kč	373 651 Kč	351 175 Kč
<b>KDCF</b>	55 050 Kč	478 058 Kč	875 622 Kč	1 249 273 Kč	1 600 448 Kč

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Z předchozích, horších scénářů již vyplynulo, že projekt by v případě předpokladů byl úspěšný i v případě pesimistického scénáře, proto bylo více než zřejmé, že optimistický scénář bude vycházet nad očekávání. Jde jen o zjištění, jaká by byla návratnost investic, pokud by se tento scénář naplnil.

*Tabulka 36 – Návratnost – optimistický scénář*

<b>Výsledné hodnoty optimalistického scénáře</b>	
Diskontovaná doba návratnosti	9,87 let
NPV	1 930 500 Kč
IRR	11,09%
PI	1,322

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Doba návratnosti je v tomto případě nepatrně pod hranicí 10 let. Jelikož investor požadoval návratnost do 15 let, doba návratnosti se v optimistickém případě zkrátila o jednu třetinu.

NPV má v 15. roce hodnotu 1 930 500 Kč.

IRR dosáhlo hodnoty 11,09 %.

Index ziskovosti se dostal až na hodnotu 1,322.

### **7.3. Vyhodnocení záměru a doporučení**

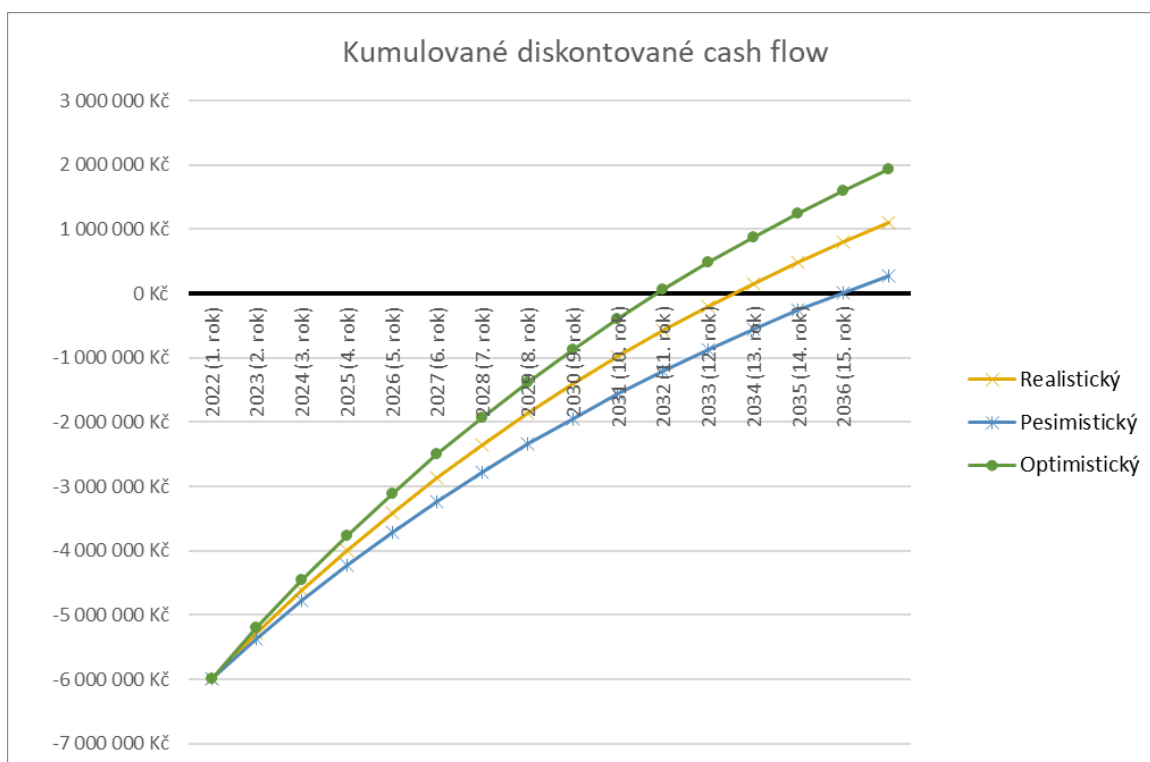
Z vyhodnocení první varianty budoucnosti roubenky po rekonstrukci vyplývá rychlý zisk, který by se ovšem musel zdanit. Daň by v tomto případě byla celkem vysoká a razantně by zisk snížila. Tuto variantu bych doporučil pouze v případě, že by investor potřeboval rychle peníze, nebo by je chtěl investovat někam jinam.

Varianta pronájmu se tváří velice slibně a už proto, že je návratnost investice v případě nejčernějšího scénáře před 14. rokem a výnosnost je vysoká, je pronájem velice výhodný. To určuje také výhodnost celého záměru.

Pokud by však investor chtěl finance zpět v kratším intervalu, než je doba návratnosti u realistického scénáře pronájmu, což je 11 a půl roku, vyplatilo by se počkat 5 let, kdy bude nemovitost osvobozena od daně, v této době ji využívat pro krátkodobý pronájem a následně prodat bez zdanění prodeje nemovitosti. Jak je vidět z CF, pokud vezmeme v úvahu, že první dva roky bude probíhat rekonstrukce, z pronájmů se vrátí již po třech letech cca 2,5 miliónu Kč (NPV ve 4. roce pronájmu je - 3 416 118 Kč, zatímco počáteční investice byla 5 990 000 Kč).

Jednotlivé scénáře pronájmu a jejich návratnosti jsou znázorněny v následujícím grafu.

Graf 3 - Doba návratnosti jednotlivých scénářů



Zdroj: Vlastní zpracování

### Nevyhovující projekt

Jak již bylo napsáno, všechny scénáře obsazenosti objektu vyšly příznivě. Proto jsem vypočítal, o kolik procent by musela klesnout obsazenost od realistického scénáře (plánované obsazenosti), aby bylo na zvážení, jestli nemovitost používat k pronájmu, pokud investor požadoval dobu návratnosti na 15 let.

Tabulka 37 – Nevyhovující projekt - CF

Nevyhovující	Rok					
	0	1	2	3	...	15
	2021	2022	2023	2024	...	2036
<b>Příjmy</b>	- Kč	825 758 Kč	825 758 Kč	825 758 Kč	...	825 758 Kč
Tržby z pronájmu	- Kč	825 758 Kč	825 758 Kč	825 758 Kč	...	825 758 Kč
<b>Výdaje</b>	5 990 000 Kč	192 791 Kč	192 791 Kč	192 791 Kč	...	192 791 Kč
Investice	5 990 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	...	- Kč
Fixní náklady	- Kč	41 559 Kč	41 559 Kč	41 559 Kč	...	41 559 Kč
Variabilní náklady	- Kč	101 687 Kč	101 687 Kč	101 687 Kč	...	101 687 Kč
Daňový základ (40 %)	- Kč	330 303 Kč	330 303 Kč	330 303 Kč	...	330 303 Kč
Daň z příjmu	- Kč	49 545 Kč	49 545 Kč	49 545 Kč	...	49 545 Kč
<b>CF</b>	-5 990 000 Kč	632 967 Kč	632 967 Kč	632 967 Kč	...	632 967 Kč
<b>Kumulované CF</b>	-5 990 000 Kč	-5 357 033 Kč	-4 724 066 Kč	-4 091 099 Kč	...	3 504 503 Kč
<b>DCF</b>	-5 990 000 Kč	594 894 Kč	559 111 Kč	525 480 Kč	...	249 607 Kč
<b>KDCF</b>	-5 990 000 Kč	-5 395 106 Kč	-4 835 996 Kč	-4 310 516 Kč	...	0 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Pomocí citlivostní analýzy v excelu jsem stanovil NPV v 15. roce na hodnotu 0 Kč. Z opačného postupu výpočtu jsem se dostal k procentuálnímu poklesu obsazenosti, který by musel být o více než 6,6 % nižší od nejpravděpodobnějšího scénáře (realistického).

S takovou obsazeností vychází index ziskovosti přesně 1 a vnitřní výnosové procento se rovná diskontní míře.

Tabulka 38 – Nevyhovující projekt - obsazenost

Název měsíce	Stav	Dnů	Týdnů	Sezóna			
				88% obsaz.	43% obsaz.	18% obsaz.	8% obsaz.
Leden	Mimo sezónu	31	4,43				4,43
Únor	Mimo sezónu	28	4,00				4,00
Březen	Mimo sezónu	31	4,43			4,43	
Duben	Mimo sezónu	30	4,29			4,29	
Květen	Mimo sezónu	31	4,43		4,43		
Červen	V sezóně	30	4,29	4,29			
Červenec	V sezóně	31	4,43	4,43			
Srpen	V sezóně	31	4,43	4,43			
Září	Mimo sezónu	30	4,29		4,29		
Říjen	Mimo sezónu	31	4,43			4,43	
Listopad	Mimo sezónu	30	4,29			4,29	
Prosinec	Vánoce a Silvestr - sezóna	31	4,43	2,21			2,21
<b>Počet týdnů</b>		<b>365</b>	<b>52,1</b>	<b>15,36</b>	<b>8,71</b>	<b>17,43</b>	<b>10,64</b>
<b>Obsazenost</b>				<b>0,884</b>	<b>0,434</b>	<b>0,184</b>	<b>0,084</b>
<b>Cena za ubytování za týden</b>				<b>39 179,43 Kč</b>	<b>37 269,63 Kč</b>	<b>37 269,63 Kč</b>	<b>37 269,63 Kč</b>
<b>Celková cena za ubytování</b>				<b>531 912,54 Kč</b>	<b>140 966,59 Kč</b>	<b>119 544,09 Kč</b>	<b>33 334,75 Kč</b>
<b>Roční hrubý výnos z ubytování</b>				<b>825 757,97 Kč</b>			

Zdroj: Vlastní zpracování

S více než 6,6% poklesem by klesly i variabilní náklady. Fixní náklady zůstávají konstantní.

Tabulka 39 – Nevyhovující projekt - náklady

Variabilní náklady	
Energie (elektřina)	36 926 Kč
Vodné a stočné	17 261 Kč
Ostatní náklady (povlečení, úklid,...)	47 500 Kč
<b>Roční variabilní náklady</b>	<b>101 687 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Hodnota poklesu obsazenosti o 6,6 % již není daleko od pesimistického scénáře, který měl 5% pokles obsazenosti. Jelikož je ovšem tato lokalita vyhledávaná, minimálně v letní sezóně, neměl by být problém obsazenosti v realistickém scénáři dosáhnout.



# ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo zjistit návratnost investičního záměru fary z roku 1725. Nachází se v památkově chráněné vesnici Kruh ležící v oblasti CHKO Kokořínsko. Fara je již v částečné rekonstrukci, ale ještě zbývá dokončit značná část.

Teoretická část je rozdělena na tři kapitoly, přičemž první kapitola seznámí čtenáře se základy studie proveditelnosti. Druhá kapitola se zabývá oceňováním staveb, vymezením základních pojmů s podrobným vysvětlením jednotlivých oceňovacích metod. Třetí kapitola je věnována samotné finanční analýze a vyhodnocení projektu, zde se řeší problematika jednotlivých metod a potřebných činitelů.

Praktická část je rozdělena do čtyř kapitol. Zprvu se v ní věnuji samotné charakteristice nemovitosti, historii a v neposlední řadě jejímu okolí, které je velmi zajímavé. Na tuto část volně navazuje kapitola o rekonstrukci, která již probíhá. Jsou zde popsány již provedené úpravy, ale také plánované úpravy a opravy. V druhé části kapitoly jsou rozepsány náklady na celou rekonstrukci.

Šestá kapitola je věnována ocenění nemovitosti ke stavu, v jakém bude fara po dokončení rekonstrukce. Toto ocenění slouží ke stanovení prodejní ceny po dokončení všech úprav. Ocenění probíhá pomocí tří metod – porovnávací, výnosové a nákladové. Porovnávací metoda je rozdělena na dvě jednotlivá porovnání, kvůli malému výběru realit k porovnání v této lokalitě. První výběr nemovitostí tedy probíhá v blízkém okolí fary a druhý výběr náleží nemovitostem stejného charakteru v podobných, ale vzdálenějších chráněných krajinných oblastech. Hodnoty z těchto dvou porovnání jsou následně zprůměrovány. Druhou použitou metodou je výnosová metoda, kde byly vybrány rekreační objekty, které jsou v okolí nabízeny ke krátkodobému pronájmu. Výstupem této metody je tabulka výnosů z pronájmu a nákladů na provoz plánovaného ubytovacího zařízení. Třetí použitá metoda je nákladová, na jejímž základě jsou stanoveny náklady na znovupořízení stejného objektu k současnému stavu. Tyto metody jsou v závěru kapitoly porovnány a pomocí váženého průměru je stanovena výsledná hodnota nemovitosti.

Poslední kapitola obsahuje finanční analýzu zpracovanou na základě předchozích kapitol a z nich získaných dat. Nachází se zde CF pro časové období 15 let, které

si investor určil jako požadovanou dobu návratnosti. Z něj je vypočítána skutečná doba návratnosti, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento a index ziskovosti pro jednotlivé scénáře. CF i vyhodnocení jsou vypracována pro tři scénáře – realistický, pesimistický a optimistický. Z výsledků u krátkodobého pronájmu u všech scénářů vyšly příznivé hodnoty, a proto doporučuji variantu 2, tj. využívat objekt bývalé fary k rekreačním účelům formou krátkodobého pronájmu.

Tuto kapitolu finanční analýzy s vyhodnocením návratnosti investice a doporučením považuji za nejdůležitější část diplomové práce, neboť přináší informace, které mohou být pro investora velmi užitečné.

## SEZNAM ZKRATEK

ON	= oceňovaná nemovitost
KN	= katastr nemovitostí
PM1	= porovnávací metoda č.1
PM2	= porovnávací metoda č.2
VM	= výnosová metoda
S	= sezóna
MS	= mimo sezónu
NM	= nákladová metoda
CF	= cash flow (peněžní tok)
RD	= rodinný dům
RO	= rekreační objekt
JKSO	= jednotná klasifikace stavebních objektů
NP	= národní park
CHKO	= chráněná krajinná oblast
Tzv.	= takzvaný
Tzn.	= to znamená
Tj.	= to je

## SEZNAM ZDROJŮ

- [1] Ing. Patrik Sieber, *Metodická příručka Studie proveditelnosti, Ministerstvo pro místní rozvoj (Společný regionální operační program)* [online]. 2004. [cit. 2020-11-10]. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti.pdf>
- [2] VYTLAČIL, Dalibor. *Projektové řízení a řízení projektů*. Praha: Česká technika- nakladatelství ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04001-0.
- [3] HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.

- [4] HÜTTER, David, Jan NOVOTNÝ a Renáta NEŠPORKOVÁ. *Základy oceňování majetku (podniku a nemovitostí)*. Ostrava: Vysoká škola podnikání, 2008. ISBN 978-80-7410-007-9.
- [5] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.
- [6] 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. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.
- [7] PROSTĚJOVSKÁ, Zita. *Finanční řízení a investování*. 1. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006. ISBN 80-010-3566-2.
- [8] REJNUŠ, O.; ŠOBA, O. *Hodnocení výnosnosti finančních investic*. PEF MZLU v Brně. 2004 [cit. 2020-10-10]. Dostupné z: [http://svse.sweb.cz/materialy/investice\\_2.pdf](http://svse.sweb.cz/materialy/investice_2.pdf)
- [9] PETŘÍK, Tomáš. *Ekonomické a finanční řízení firmy: manažerské účetnictví v praxi*. Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-1046-3.
- [10] KISLINGEROVÁ, Eva. *Oceňování podniku*. 2., přeprac. a dopl. vyd. Praha: C.H. Beck, 2001. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-717-9529-1.
- [11] MAŘÍK, Miloš. *Metody oceňování podniku: proces ocenění, základní metody a postupy*. Čtvrté upravené a rozšířené vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-38-5.
- [12] Kruh (Doksy). cs.wikipedia.org [online]. [cit. 2020-11-09]. Dostupné z: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Kruh\\_\(Doksy\),\\_%C4%8D.\\_p\\_22.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Kruh_(Doksy),_%C4%8D._p_22.jpg)
- [13] Kolektiv (autor hesla k č. p. 22 - Miroslav Kolka). *Plán zásad památkové ochrany území vesnické památkové zóny Kruh v Podbezdězí*, nepublikovaný strojepis, NPÚ, ÚOP v Ústí nad Labem, 2005.
- [14] „Český statistický úřad. Sčítání lidu, domů a bytů 2001 [online]. 2001-03-01 [cit. 2001-03-01]., [Online].
- [15] Základní mapa. www.mapy.cz [online]. [cit. 2020-12-21]. Dostupné z: <https://mapy.cz>
- [16] Daňová kalkulačka: výpočet daně z nemovitých věcí 2020. [Online]. [cit. 2020-12-22]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>

- [17] Pojištění majetku. Pojišťovna Direct [online]. [cit. 2020-12-29]. Dostupné z: <https://www.direct.cz/pro-lidi/majetkove-pojisteni>
- [18] Spotřeba vody. Severočeské vodovody a kanalizace [online]. [cit. 2020-12-29]. Dostupné z: <https://www.scvk.cz/vse-o-vode/pitna-voda/spotreba-vody>
- [19] Internet. [www.kruhvpodbezdezi.cz](http://www.kruhvpodbezdezi.cz) [online]. [cit. 2020-12-29]. Dostupné z: <https://www.kruhvpodbezdezi.cz/obcane/>
- [20] Sdílená ekonomika, ubytovací služby. [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz) [online]. [cit. 2020-12-29]. Dostupné z: [https://www.ochrance.cz/fileadmin/user\\_upload/Letaky/Sdilená-ekonomika\\_Ubytovaci-sluzby.pdf](https://www.ochrance.cz/fileadmin/user_upload/Letaky/Sdilená-ekonomika_Ubytovaci-sluzby.pdf)
- [21] Výnos dluhopisu 10R – ČR. [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz) [online]. [cit. 2020-12-29]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/vynos-dluhopisu-10r-cr/>
- [22] DAMODAH ONLINE. Total Betas by sector. 2020. [cit. 30.12.2020]. Dostupné z: [http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/totalbeta.html](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/totalbeta.html)
- [23] DAMODAH ONLINE. Country default spreads and risk premiums. 2020. [cit. 30.12.2020]. Dostupné z: [http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)
- [24] Metody řízení projektu. [www.managementmania.cz](http://www.managementmania.cz) [online]. [cit. 20.11.2020]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/metody-rizeni-projektu>
- [25] Prodej rodinného domu 720 m<sup>2</sup>, pozemek 2 817 m<sup>2</sup>. [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) [online]. [cit. 20.11.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/zdirec-zdirec-/2621283420>
- [26] Prodej chaty 243 m<sup>2</sup>, pozemek 1 118 m<sup>2</sup>. [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) [online]. [cit. 10.12.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/chata/duba-novy-berstejn-/875998300>
- [27] Prodej domu 360 m<sup>2</sup> s pozemkem 2139 m<sup>2</sup>. [www.reality.idnes.cz](http://www.reality.idnes.cz) [online]. [cit. 24.11.2020]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/duba-nedamovska/5eb27332558f0730ca0709e3>

- [28] Prodej chaty/chalupy 200 m<sup>2</sup> s pozemkem 4188 m<sup>2</sup>. [www.reality.idnes.cz](http://www.reality.idnes.cz) [online]. [cit. 22.11.2020]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/vrchovany/5f37960237ba4d154673ef23>
- [29] Prodej rodinného domu 100 m<sup>2</sup>, pozemek 1 000 m<sup>2</sup>. [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) [online]. [cit. 8.12.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/mseno-sedlec-/2658012252>
- [30] Prodej chalupy 240 m<sup>2</sup>, pozemek 850 m<sup>2</sup>. [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) [online]. [cit. 21.12.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/chalupa/dolni-podluzi-dolni-podluzi-/3419077724>
- [31] Prodej chalupy, 91m, Jablonec nad Jizerou. [www.reality.sousedede.cz](http://www.reality.sousedede.cz) [http://www.sreality.cz/](http://www.sreality.cz) [online]. [cit. 21.12.2020]. Dostupné z: <https://reality.sousedede.cz/rodinne-domy/chalupy/?id=YFN12716751337>
- [32] Prodej chaty, 556m, Rokytnice nad Jizerou - Dolní Rokytnice. [www.reality.sousedede.cz](http://www.reality.sousedede.cz) [http://www.sreality.cz/](http://www.sreality.cz) [online]. [cit. 21.12.2020]. Dostupné z: <https://reality.sousedede.cz/rodinne-domy/chaty/?id=XWX041991325266>
- [33] Prodej chalupy, 5002m, Kořenov. [www.reality.sousedede.cz](http://www.reality.sousedede.cz) [http://www.sreality.cz/](http://www.sreality.cz) [online]. [cit. 21.12.2020]. Dostupné z: <https://reality.sousedede.cz/rodinne-domy/chalupy/?id=CMJ303295961>
- [34] Pension v Ráji. [www.pensionvraji.cz](http://www.pensionvraji.cz) [http://www.sreality.cz/](http://www.sreality.cz) [online]. [cit. 27.11.2020]. Dostupné z: [www.pensionvraji.cz/](http://www.pensionvraji.cz/)
- [35] Pohádková chaloupka - Doksy – Žďár. [www.e-chalupy.cz](http://www.e-chalupy.cz) [online]. [cit. 27.11.2020]. Dostupné z: <https://www.e-chalupy.cz/kokorinsko/chalupa-doksy-ubytovani-pronajmuti-6028.php>
- [36] Venkovský dům Dobřeň 21. [www.booking.com](http://www.booking.com) [online]. [cit. 17.12.2020]. Dostupné z: <https://www.booking.com/hotel/cz/dobren-21.cs.html?aid=356980;label=gog235jc-1DCAsoOkIJZG9icmVuLTlxSAVYA2g6iAEBmAEFuAEXyaEM2>
- [37] Roubená chalupa Horní Vidím na Kokořínsku. [www.ceskapohoda.cz](http://www.ceskapohoda.cz) [online]. [cit. 20.11.2020]. Dostupné z: <https://www.ceskapohoda.cz/kokorinsko-chalupy/roubena-chalupa/>

[38] Roubenka – Tupadly. [www.e-chalupy.cz](http://www.e-chalupy.cz) [online]. [cit. 27.11.2020]. Dostupné z: <https://www.e-chalupy.cz/kokorinsko/ubytovani-tupadly-roubenka-k-pronajmu-9496.php>

## SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 - Znázornění PP.....	19
Graf 2 - Znázornění DPP .....	22
Graf 3 - Doba návratnosti jednotlivých scénářů .....	61

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 - Metody oceňování .....	7
Obrázek 2 – Fara – exteriér (před rekonstrukcí) .....	25
Obrázek 3 - Fara v meziválečném období .....	26
Obrázek 4 - Poloha osady Kruh.....	27
Obrázek 5 - CHKO Křivoklátsko .....	27
Obrázek 6 - Objekt - Ždírec .....	31
Obrázek 7 - Objekt - Dubá, Berštejn .....	31
Obrázek 8 - Objekt - Dubá, Nedamovská .....	32
Obrázek 9 - Objekt – Vrchovany.....	33
Obrázek 10 - Objekt - Mšeno, Sedlec.....	33
Obrázek 11 - Zobrazení porovnávaných objektů z PM1 v mapě .....	34
Obrázek 12 - Objekt - Dolní Podluží .....	36
Obrázek 13 - Objekt - Jablonec nad Jizerou .....	37
Obrázek 14 - Objekt - Dolní rokytnice .....	37
Obrázek 15 - Objekt - Kořenov .....	38
Obrázek 16 - Zobrazení porovnávaných objektů z PM2 v mapě .....	39
Obrázek 17 - Chalupa v Ráji.....	42
Obrázek 18 - Chalupa ve Žďáru .....	42
Obrázek 19 - Chalupa v Dobřeni .....	43

Obrázek 20 - Chalupa Horní Vidím .....	43
Obrázek 21 - Chalupa Tupadly .....	44

## SEZNAM VZORCŮ

Vzorec 1 - Zjištěná cena nemovitosti nákladovým způsobem .....	8
Vzorec 2 – ZCU – nákladový způsob .....	8
Vzorec 3 - Výpočet míry výnosnosti .....	14
Vzorec 4 – Výpočet prosté doby návratnosti .....	19
Vzorec 5 - CAPM metoda .....	20
Vzorec 6 - WACC metoda .....	21
Vzorec 7 - Výpočet diskontované doby návratnosti .....	21
Vzorec 8 - Výpočet čisté současné hodnoty .....	22
Vzorec 9 - Výpočet vnitřního výnosové procenta .....	23
Vzorec 10 - Výpočet indexu ziskovosti .....	23

## SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 - Vztah mezi jednotlivými výnosy .....	12
Tabulka 2 – příklad CF pro metodu PP .....	19
Tabulka 3 - příklad DCF pro metodu DPP .....	21
Tabulka 4 - Pozemek .....	25
Tabulka 5 - Náklady rekonstrukce .....	29
Tabulka 6 - Přehled objektů – PM1 .....	34
Tabulka 7 - Stanovení jednotkové ceny porovnávací metodou č. 1 .....	35
Tabulka 8 - Přehled objektů - PM2 .....	38
Tabulka 9 - Stanovení jednotkové ceny porovnávací metodou č. 2 .....	40
Tabulka 10 - Vyhodnocení porovnávacích metod .....	41
Tabulka 11 - Přehled objektů - VM .....	45
Tabulka 12 - Srovnání VM .....	46



Tabulka 13 - Ceny ubytování s přihlédnutím na nadnesení ceny - VM .....	47
Tabulka 14 - Přehled obsazenosti - VM .....	47
Tabulka 15 – Roční náklady - VM.....	48
Tabulka 16 – Vyhodnocení - VM.....	49
Tabulka 17 - Hodnota objektu - NM .....	50
Tabulka 18 - Hodnota venkovních úprav - NM.....	50
Tabulka 19 - Hodnota pozemku - NM .....	50
Tabulka 20 - Rekapitulace - NM .....	51
Tabulka 21 - Tržní hodnota.....	51
Tabulka 22 - Porovnání skutečných nákladů a hodnotu nemovitosti .....	52
Tabulka 23 - Cena ubytování pro CF .....	53
Tabulka 24 - Cena ubytování - realistický scénář .....	53
Tabulka 25 - Cena ubytování - pesimistický scénář .....	54
Tabulka 26 - Cena ubytování - optimistický scénář.....	54
Tabulka 27 - Fixní náklady.....	55
Tabulka 28 – Variabilní náklady – realistický scénář.....	55
Tabulka 29 – Variabilní náklady – pesimistický scénář .....	55
Tabulka 30 – Variabilní náklady – optimistický scénář .....	56
Tabulka 31 - CF - realistický scénář .....	57
Tabulka 32 – Návratnost – realistický scénář.....	58
Tabulka 33 - CF - pesimistický scénář .....	58
Tabulka 34 – Návratnost – pesimistický scénář .....	59
Tabulka 35 - CF - optimistický scénář.....	59
Tabulka 36 – Návratnost – optimistický scénář.....	60
Tabulka 37 – Nevyhovující projekt - CF .....	61
Tabulka 38 – Nevyhovující projekt - obsazenost.....	62
Tabulka 39 – Nevyhovující projekt - náklady.....	62

# SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 - Daň z nemovitosti
- Příloha č. 2 - Pojištění nemovitosti a domácnosti
- Příloha č. 3 - Faktura za elektřinu
- Příloha č. 4 - Půdorysy
- Příloha č. 5 - Reality pro PM1
- Příloha č. 6 - Reality pro PM2
- Příloha č. 7 - Rekreační objekty pro VM
- Příloha č. 8 - Výpisy z katastru nemovitostí

# PŘÍLOHY

Příloha č. 1

Druh nemovitosti	Rekr. zařízení nebo rodinný dům slouží	? nápověda
Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>	208	? nápověda
Počet nadzemních podlaží (mimo přízemí)	1	? nápověda
Koeficienty pro svou nemovitost	<input type="radio"/> znám <input checked="" type="radio"/> neznám	? nápověda
Nemovitost je umístěna v národním parku nebo v zóně I. chráněné krajinné oblasti	<input type="checkbox"/> Nemovitost je umístěna v národním parku nebo v zóně I. chráněné krajinné oblasti	
Obec	Doksy (Česká Lípa)	
<b>Přepočítat</b>		
<a href="#">Nahlásit chybu v kalkulačce</a>		Vložit kalkulačku na můj web

Výsledná daň:

**4 216 Kč**

Zdroj: mesec.cz [16]

Příloha č. 2 - Pojištění



Číslo kalkulace:	6109254687
Datum kalkulace	29. 12. 2020

### 1. Co je pojištěno

Co je pojištěno:	Rodinný dům - stavba a domácnost
Na jaké adrese:	Kruh 22, Doksy, 472 01
Místo pojištění se nachází v 1. povodňové zóně.	

### 2. Pojištění stavby

Co je pojištěno	V jaké výši	Jak je pojištěno
Hlavní budova	5 000 000 Kč	Na novou cenu
Vedlejší budova	200 000 Kč	Na novou cenu
Porosty na pozemku	50 000 Kč	Na obvyklou cenu
Pojištěná rizika	V jaké výši	Jak je pojištěno
Základní nebezpečí a vodovodní škody	5 250 000 Kč	Pojistná částka
Povodeň a záplava	5 250 000 Kč	Limit za škodu
Zatečení vody	60 000 Kč	Roční limit
Odcizení a vandalismus	150 000 Kč	Limit za škodu
Poškození spotřebičů zkratem	150 000 Kč	Limit za škodu
Pojištění skel a sanity	150 000 Kč	Limit za škodu
Poškození fasády	80 000 Kč	Roční limit
Pojištění ztráty nájmu	120 000 Kč	Roční limit
Roční pojistné před slevami:	12 284 Kč	
Výše obchodní slevy:	6 102 Kč	
Celkové výsledné roční pojistné:	6 182 Kč	
Spoluúčast:	1 000 Kč, povodeň 5 000 Kč	



Číslo kalkulace:	6109254687
Datum kalkulace:	29. 12. 2020

### 3. Pojištění domácnosti

Co je pojištěno	V jaké výši	Jak je pojištěno
Vybavení domácnosti	500 000 Kč	Na novou cenu
Věci zvláštní hodnoty	20 000 Kč	Na obvyklou cenu
Věci k výdělečné činnosti	50 000 Kč	Na novou cenu
Věci v nebytových prostorách	180 000 Kč	Na novou cenu
Zahradní vybavení	30 000 Kč	Na novou cenu
Peníze	30 000 Kč	Na obvyklou cenu
Zvířata	30 000 Kč	Na obvyklou cenu
Pojištěná rizika	V jaké výši	Jak je pojištěno
Základní nebezpečí a vodovodní škody	700 000 Kč	Pojistná částka
Povodeň a záplava	700 000 Kč	Limit za škodu
Zatečení vody	60 000 Kč	Roční limit
Odcizení a vandalismus	700 000 Kč	Limit za škodu
Loupež na ulici	40 000 Kč	Limit za škodu
Vloupání do vozidla	40 000 Kč	Roční limit
Poškození spotřebičů zkratem	150 000 Kč	Limit za škodu
Zkažení jídla	10 000 Kč	Roční limit
Roční pojistné před slevami:	2 324 Kč	
Výše obchodní slevy:	1 163 Kč	
Celkové výsledné roční pojistné:	1 161 Kč	
Spoluúčast:	1 000 Kč, povodeň 5 000 Kč	

### 4. Pojištění asistence

Co je pojištěno	V jaké výši	Jak je pojištěno
Pomoc zámečníka	5 000 Kč	Limit za škodu
Pomoc při havarijním stavu	5 000 Kč	Limit za škodu
Oprava spotřebičů	2 500 Kč	Limit za škodu
Uskladnění vybavení	10 000 Kč	Limit za škodu
Náhradní ubytování	20 000 Kč	Limit za škodu
Roční pojistné před slevami:	v oeně pojištění stavby	
Celkové výsledné roční pojistné:	v oeně pojištění stavby	

### 5. Rekapitulace

Celkové výsledné roční pojistné:	7 343 Kč
Frekvence placení:	ročně

Tento dokument je pouze kalkulací, jejíž oena je závazná do 5 dní od data kalkulace, tedy do 3. 1. 2021. Nejedná se o nabídku ani o návrh na uzavření pojistné smlouvy. Pojistné podmínky naleznete na našich webových stránkách [www.direct.cz/ke-stazeni](http://www.direct.cz/ke-stazeni).

Datum a čas tisku: 29. 12. 2020 12:16:14  
Direct pojišťovna, a.s., se sídlem Nové sady 996/25, Brno, 602 00 | IČO: 25073958, DIČ: C2699004195  
zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 3365

2/3

Příloha č. 3 - Elektřina

ČÁST A

E.ON Energie, a.s. - F. A. Gerstnera 2151/8, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice - IČ: 26078201 - DIČ: CZ26078201  
Obchodní rejstřík u Krajského soudu v Českých Budějovicích oddíl II, vložka 1390

**e.on**

E.ON Energie, a.s.  
Kontaktní adresa  
Středisko služeb zákazníkům  
Poštovní příhrádka 54  
656 54 Brno

info@eon.cz  
www.eon.cz

Zákaznická linka  
800 77 33 22

Poruchová služba  
800 22 55 77

Zákaznické číslo: [REDACTED]

Číslo daňového dokladu  
[REDACTED]

**Řádná faktura za elektřinu**

22.10.2020  
Datum vystavení faktury

22.10.2020  
Datum přeměny měřiču spotřeby  
plnění a datum účtování

05.11.2020  
Datum splatnosti faktury

Převod na účet  
Způsob úhrady

19-17608231/0100  
Číslo účtu dodavatele

Variační symbol  
[REDACTED]

v souladu se smlouvou uzavřenou s naší společností jsme provedli vyúčtování v místě spotřeby:  
[REDACTED]

Celková spotřeba elektřiny **11,87200 MWh**  
Celkové průměrné ceny (dodávka + distribuce) bez započtených slev a DPH:  
Stálý plat: 352,18 Kč/měsíc, VT: 2,75 Kč/kWh, NT: 2,26 Kč/kWh

Vyúčtování bylo provedeno za období od 12.10.2019 do 18.10.2020:

	Cena bez DPH (Kč)	Celkem (Kč)
Odběr elektřiny	32 123,21	
Faktura celkem	32 123,21	38 869,08
Započtené zálohy		45 500,00
<b>Přeplatek</b>		<b>6 630,92</b>

Výše uvedený přeplatek Vám bude připsán na Váš bankovní účet.

Zdroj: Vlastní

## Příloha k faktuře za elektřinu

Číslo daňového dokladu

Zákazník

## Přehled výsledných hodnot

	Platba bez DPH (Kč)
Čelkem za související služby v elektroenergetice	12 380,53
Čelkem za dodávku elektřiny	19 742,68
<b>Celka včetně</b>	<b>32 123,21</b>

## Přehled množství dodaných energií a daně z elektřiny

	Dodané množství (MWh)	Daň (Kč)
Základní elektřina	11,87200	335,98
Osvětlovaná elektřina	0,00000	0,00
Elektřina bez daně	0,00000	0,00

## Výčtení zálohových plateb

Způsob úhrady: Převod z účtu

## Přehled přijatých zálohových plateb

Datum přijetí zálohy	Výše plateb včetně DPH (Kč)
21.10.2019	3 500,00
19.11.2019	3 500,00
19.12.2019	3 500,00
20.01.2020	3 500,00
19.02.2020	3 500,00
19.03.2020	3 500,00
20.04.2020	3 500,00
19.05.2020	3 500,00
19.06.2020	3 500,00
20.07.2020	3 500,00
19.08.2020	3 500,00
21.09.2020	3 500,00
19.10.2020	3 500,00
<b>Čelkem za přijetí zálohy (vč. DPH)</b>	<b>45 500,00</b>

## Předpis budoucích stanovených zálohových plateb

Datum splatnosti	Varšabinský symbol	IBAN	Čísloka včetně DPH (Kč)
16.11.2020	6361522752	859182400100830922	3 500,00
16.12.2020	6361522752	859182400100830922	3 500,00
16.01.2021	6361522752	859182400100830922	3 500,00
15.02.2021	6361522752	859182400100830922	3 500,00
15.03.2021	6361522752	859182400100830922	3 500,00
15.04.2021	6361522752	859182400100830922	3 500,00
17.05.2021	6361522752	859182400100830922	3 500,00
15.06.2021	6361522752	859182400100830922	3 500,00
15.07.2021	6361522752	859182400100830922	3 500,00
16.08.2021	6361522752	859182400100830922	3 500,00
15.09.2021	6361522752	859182400100830922	3 500,00
15.10.2021	6361522752	859182400100830922	3 500,00
15.11.2021	6361522752	859182400100830922	3 500,00
15.12.2021	6361522752	859182400100830922	3 500,00

Pokud máte zájem výši zálohy upravit na jinou hodnotu, využijte prosím online zákaznický portál **Energie24**, navštivte naše internetové stránky [www.eon.cz](http://www.eon.cz). V případě změny výše záloh nespomeníte, prosím, upravit výši svého trvalého příkazu, pokud je platba realizována trvalým příkazem k úhradě.

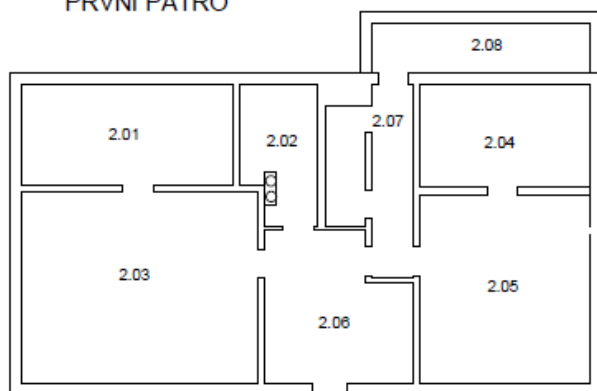
## Příloha č. 4 - Půdorysy

### PŘÍZEMÍ



Číslo	Název místnosti	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Plocha celkem [m <sup>2</sup> ]
1.01	Kuchyně	10,24	103,52
1.02	Koupelna	4,68	
1.03	Obyvací pokoj	30,97	
1.04	Pokoj	17,24	
1.05	Pokoj	17,24	
1.06	WC	1,58	
1.07	Předsíň	12,42	
1.08	Chodba	4,10	
1.09	Sklad	5,06	
1.10	Technická místnost	7,38	

### PRVNÍ PATRO



Číslo	Název místnosti	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Plocha celkem [m <sup>2</sup> ]
2.01	Pokoj	14,82	105,18
2.02	Koupelna + wc	5,73	
2.03	Pokoj	30,97	
2.04	Pokoj	11,49	
2.05	Pokoj	21,56	
2.06	Kuchyně	11,31	
2.07	Chodba	9,29	
2.08	Technická místnost	7,38	

Zdroj: Vlastní zpracování

Přílohy č. 5, 6, 7, 8 jsou přiloženy k této práci samostatně