

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Předinvestiční studie relaxačního komplexu

2016

Matěj Buňat



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Buňat Jméno: Matěj Osobní číslo: 410674

Zadávací katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

Studijní program: Stavební inženýrství

Studijní obor: Management a ekonomika ve stavebnictví

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: Předinvestiční studie relaxačního komplexu

Název bakalářské práce anglicky: Pre-investment study of relaxation complex

Pokyny pro vypracování:

- 1) Situační studie, výběr lokality, rozsah komplexu
- 2) Předinvestiční proces, propočty
- 3) Riziková analýza
- 4) Rozhodovací proces, alternativy
- 5) Varianty financování projektu
- 6) Vyhodnocení efektivnosti investice

Seznam doporučené literatury:

- [1] Tománková, J., Čápková, D.: Management staveb, Praha FinEco, 2013
- [2] Schneiderová Heralová, R., Střelcová, I., Brožová, L., Strnad, M.: Oceňování v rámci výstavbového projektu, ČVUT v Praze, 2013
- [3] Berka, V., Hořčicová, E., Klouček, J., Matějka, P., Měšťanová, D.: Nástroje řízení kvality a rizik, Praha ČVUT, 2011
- [4] Pelák, J., Účetnictví v příkladech - repetitorium k základům účetnictví, Praha Oeconomica, 2007

Jméno vedoucího bakalářské práce: Doc. Ing. Dana Měšťanová, CSc.

Datum zadání bakalářské práce: 1.3.2016

Termín odevzdání bakalářské práce: 22.5.2016


Podpis vedoucího práce


Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

5.3.2016
Datum převzetí zadání


Podpis studenta(ky)

Abstrakt

Tato práce se zabývá investičním projektem výstavby a provozování relaxačního komplexu se zaměřením na jógu. Hlavním cílem práce je vyhodnotit ekonomickou efektivnost projektu. Nejprve je provedena prvotní studie v předinvestiční fázi projektu. Dále je stanoven možný rozsah komplexu a výběr lokality pro možnou výstavbu. Počáteční investice do projektu je stanovena pomocí propočtu. V další části práce analyzuje životními náklady a příjmy komplexu, zabývá se také možnými zdroji financování. Na konci práce jsou vyčísleny některé finanční ukazatele zhodnocení ekonomické efektivnosti a vyhotoven rozhodovací proces.

Klíčová slova

Investice, předinvestiční studie, ekonomická efektivnost, cash flow, projekt relaxačního komplexu.

Abstract

This work deals with an investment project of development and service of yoga relax center. The main goal of this thesis is to analyze economic efficiency of the project. At the beginning, pre-investment study of pre-investment phase of project has been done. Then a range of the project and selection of building locality are specified. Initial capital of the project is evaluate from costing. Next part of this thesis analyses costs and revenues of the complex and also possible financing sources. In the end, some financial indicators of economic efficiency are evaluated and decision-making process is done.

Keywords

Investment, pre-investment study, economic efficiency, cash flow, project of relax center.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval samostatně pouze za odborného vedení vedoucího práce doc. Ing. Dany Měšťanové, CSc. Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze dne 20. 5. 2016

Matěj Buňat

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval paní doc. Ing. Daně Měšťanové, CSc. za její odborné vedení, řadu cenných rad a užitečných připomínek.

1. Obsah

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Obsah | 1 |
| 2. | Úvod | 4 |
| 2.1. | Důvod výstavby relaxačního komplexu se zaměřením na jógu | 4 |
| 2.2. | Vize relaxačního komplexu | 5 |
| 2.3. | Pár řádek o józe..... | 5 |
| 2.3.1. | Jóga..... | 5 |
| 2.3.2. | Jógový pobyt..... | 5 |
| 2.3.3. | Jógová centra v Praze | 6 |
| 2.3.4. | Jógový dům..... | 7 |
| 2.4. | Návrh relaxačního komplexu se zaměřením na jógu | 7 |
| 3. | Investiční fáze projektu | 8 |
| 3.1. | Investiční rozhodování..... | 8 |
| 3.2. | Projekt | 8 |
| 3.3. | Předinvestiční fáze | 9 |
| 3.4. | Investiční fáze | 9 |
| 3.5. | Provozní fáze | 9 |
| 4. | Možnosti relaxačního komplexu s ubytováním..... | 10 |
| 4.1. | Rozsah relaxačního centra se zaměřením na jógu | 10 |
| 4.2. | Předběžný návrh hotelu..... | 10 |
| 4.3. | Možnosti odhadu výpočtu rozměrů komplexu s hotelem | 11 |
| 5. | Výběr vhodné lokality a pozemku | 13 |
| 5.1. | Stanovení min. velikosti pozemku | 13 |
| 5.2. | Stanovení lokality relaxačního komplexu..... | 13 |
| 5.3. | Možné výběry pozemku..... | 14 |
| 5.4. | Výběr vhodného pozemku | 24 |
| 6. | Stanovení předpokládaných nákladů na výstavbovou činnost | 25 |
| 6.1. | Propočet | 25 |
| 6.1.1. | Stavební objekty | 25 |
| 6.1.2. | Projektové a průzkumné práce | 26 |
| 6.1.3. | Provozní soubory | 26 |
| 6.1.4. | Stroje, zařízení, inventář | 27 |
| 6.1.5. | Umělecká díla | 27 |
| 6.1.6. | VRN, NUS | 27 |
| 6.1.7. | Ostatní náklady | 27 |
| 6.1.8. | Rezerva | 27 |
| 6.1.9. | Ostatní investice | 27 |

| | | |
|---------|--|----|
| 6.1.10. | Nehmotný investiční majetek | 27 |
| 6.1.11. | Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby | 27 |
| 6.2. | Vlastní výpočet propočtu výstavbového projektu..... | 27 |
| 6.3. | Rekapitulace propočtu | 32 |
| 7. | Životní cyklus stavby..... | 34 |
| 7.1. | Životní cyklus obecně | 34 |
| 7.1.1. | Požizovací náklady | 34 |
| 7.1.2. | Provozní náklady | 34 |
| 7.1.3. | Obnova, údržba..... | 34 |
| 7.1.4. | Ekologické likvidace stavby | 34 |
| 7.2. | Stanovení životních nákladů pro tento projekt | 35 |
| 7.3. | Rekapitulace LCC nákladů | 36 |
| 8. | Zdroje financování projektu | 37 |
| 8.1. | Interní zdroje | 37 |
| 8.1.1. | Dlouhodobé | 37 |
| 8.1.2. | Krátkodobé | 39 |
| 8.2. | Externí zdroje..... | 39 |
| 8.2.1. | Dlouhodobé | 39 |
| 8.2.2. | Krátkodobé | 41 |
| 8.3. | Umořování dluhu úvěru | 41 |
| 9. | Riziková analýza..... | 43 |
| 9.1. | Riziko vs. nebezpečí | 43 |
| 9.2. | Řízení rizik..... | 43 |
| 9.3. | SWOT analýza | 45 |
| 9.4. | Analýza rizik projektu relaxačního centra | 45 |
| 10. | Cash flow | 47 |
| 10.1. | Výdaje | 47 |
| 10.2. | Příjmy | 47 |
| 10.3. | Výpočet cash flow | 48 |
| 11. | Rozhodovací procesy, alternativy..... | 50 |
| 11.1. | Metody statické | 50 |
| 11.1.1. | Prostá doba návratnosti (Payback Period – PP)..... | 50 |
| 11.1.2. | Průměrný roční výnos (Average Annual Return – AAR)..... | 50 |
| 11.2. | Metody dynamické | 50 |
| 11.2.1. | Diskontovaná doba návratnosti (Discounted Payback Period – DPP)..... | 51 |
| 11.2.2. | Čistá současná hodnota (Net Present Value – NPV) | 51 |
| 11.2.3. | Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return – IRR) | 51 |

| | |
|---|----|
| 11.2.4. Index ziskovosti (Profiability Index – PI)..... | 51 |
| 11.3. Náš rozhodovací proces | 51 |
| 12. Závěr..... | 53 |
| 13. Seznam obrázků..... | 54 |
| 14. Seznam tabulek..... | 55 |
| 15. Seznam grafů | 56 |
| 16. Seznam použitých zkratk | 57 |
| 17. Literatura | 58 |
| 18. Seznam inzerátů..... | 59 |
| 19. Seznam příloh | 60 |

2. Úvod

2.1. Důvod výstavby relaxačního komplexu se zaměřením na jógu

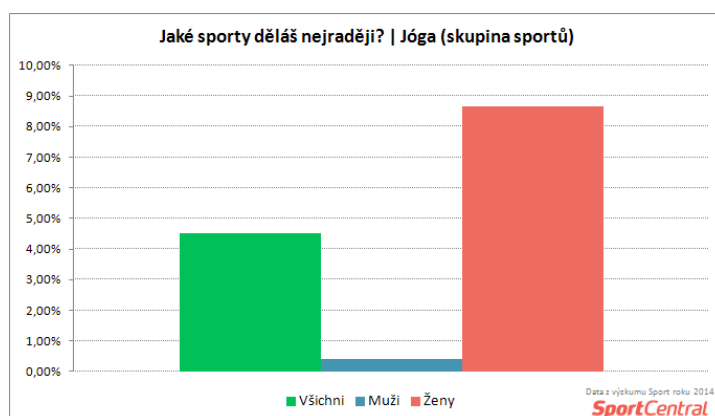
Na začátek bychom chtěli objasnit, proč uvažujeme o výstavbě relaxačního centra se zaměřením na jógu. Současné životní tempo vyžaduje i relaxaci.

V dnešní době se čím dál tím více lidí začíná zaobírat novým smyslem relaxačních přístupů pro zkvalitnění svého života, kterým je jóga. Jóga není pouze cvičení. V tom správném smyslu se jedná o životní styl. Stále více se lze setkávat s jógovými centry či jógovými pobyty. Proto by nebylo špatné tyto dvě věci spojit v jedno. Aby se nejednalo pouze o hotel, který nabízí pouze jógu, tak je v BP navržen a posouzen záměr vytvořit relaxační hotel, kde by si člověk došel odreagovat od současných starostí. Kde by se nabízeli různé procedury i víkendové akce (jóga, zdravá záda atd.). [1]

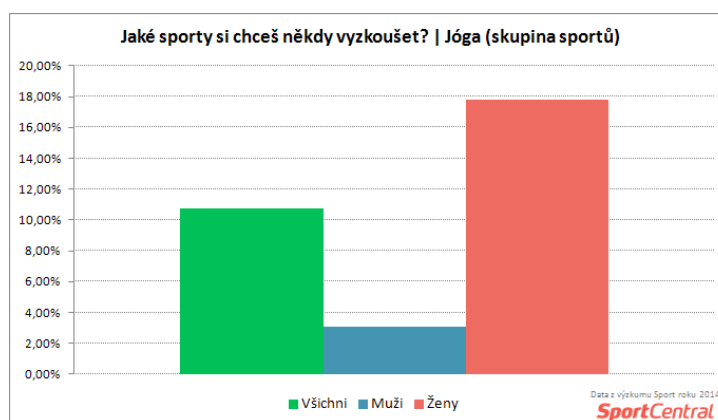
Internetová stránka www.sportcentral.cz interpretuje za období 17. 11. – 5. 12. 2014 výzkum Sport roku 2014. Výzkumu se tehdy zúčastnilo 4443 respondentů ve věku 12 – 65 let z celé České republiky. Z výzkumu (Graf 1) je zřejmé, že jóga se tehdy neumístila úplně nejlépe, jako nejoblíbenější sport ji uvedlo pouhých 4,54 % dotazovaných.

Nicméně oblíbenost jógy již tehdy měla mezi oběma pohlavími nárůst. V průzkumu (Graf 2) celkem 10,72 % respondentů uvedlo, že by si chtěli tento sport vyzkoušet.

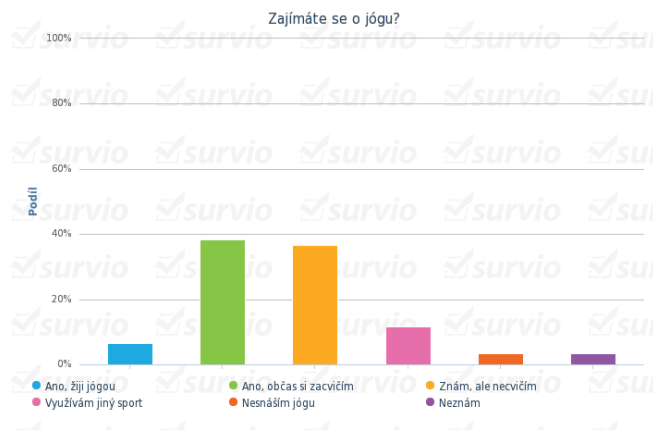
V průzkumu provedeném pro tuto BP v roce 2016 (Graf 3), které se zúčastnil menší počet respondentů, pouhých šedesát, byla odpověď, že jógu cvičí 45 %.



Graf 1: Výzkum – Jaký je váš nejoblíbenější sport, odpověď na možnost jóga. Rok 2014. [2]



Graf 2: Chtěli byste někdy jógu vyzkoušet? Rok 2014. [2]



Graf 3: Zajímáte se o jógu? Rok 2016. (vlastní, pomocí webu: survio.com)

2.2. Vize relaxačního komplexu

Investičním záměrem řešeným v práci je relaxační komplex, který bude mít za úkol zrelaxovat klienta, udělat něco pro jeho duševní i fyzické zdraví.

Komplex bude zaměřen na jógu (semináře, cvičení), zdravé stravování a odreagování od normálních strastí života.

2.3. Pár řádek o józe

2.3.1. Jóga

Jóga je opravdu úžasná. Dokáže v člověku probudit pravé já, pomoci vymanit se z krunýře formovaného předchozími podmínkami a najít niternou radost.

Zrození jógy je datováno zhruba před čtyřmi tisíci lety ve starověké Indii. Vyvinula se jako životní styl a zůstává živá dodnes, neboť předjímá kodex chování a způsob myšlení, které přinášejí odpovědi na základní otázky týkající se zdraví a blaha těla, mysli a duše.

V sanskrtu znamená slovo jóga „jho“, „sjednocení“ či „spojení“. Pomáhá vysvětlit tajemství dlouhověkosti, neboť jako filozofický systém učí, jak rozřešit konflikty a dualitu a svést dohromady tělo i mysl, individuální a absolutní vědění. Toto spojení vytváří v nitru mír, který přináší nejen dobré fyzické a mentální zdraví a blaženost v duši, nýbrž i odhaluje pravdu. [3]

Zkušenost s jógou bývá u lidí velmi podobná, jako u paní Grimeové. Vlastně se nedá popsat, proč je jóga tak nakažlivá, ale většinu uchvátí hned po první hodině. Existuje samozřejmě spousta druhů a ne každému vyhovuje stejný druh jógy, to je možná to kouzelné.

Stará a věčná pravda

Zhruba od 2. tisíciletí před naším letopočtem, kdy se v Indii začalo rozvíjet písemnictví, se metody jogínského způsobu života šířily ústně: předáváním poznatků z učitele na žáka. Uplynula další řada století a shrnul indický mudrc Pataňdžali, spojil všechny poznatky v díle *jógasútra*. Jedná se o sbírku krátkých průpovědek, dodnes uznávané za základní pramen a pilíř teorie klasické jógy. Jedná se taky o jedinou věc, na které se všechny styly jógy shodnou. [3]

2.3.2. Jógový pobyt

Existuje spousta firem, které provozují jógové pobyty. Jedná se o ubytování v nějakém hotelu, kde jsou naplánované cvičení, kurzy a semináře. Jógu, ale většinou cvičí ženy a hotely mají většinou dvou a vícelůžkové pokoje. Což trochu zabraňuje trávit společný klidný čas partnerů. Proto by nebylo špatné udělat nějakou akci zaměřenou pro celou rodinu. Právě proto by nebylo od věci založení relaxačního komplexu se zaměřením na jógu. [1]

2.3.3. Jógová centra v Praze

Již nyní jsou po celé české republice založená jógová centra. Takové centrum je většinou součástí nějakého komplexnějšího domu. Mají tam 1 - 2 cvičební tělocvičny. Nicméně si je možné jít si tam zacvičit, ne úplně zjistit vše o tom o čem jóga přesně je. Což je další důvod, proč by nebylo špatné postavit komplex.

V Praze lze nalézt několik jógových center a všechny jsou výdělečné. Mezi ně patří např. Yogacentrum Holešovice, Yogacentrum, JÓGA CENTRUM.

Jelikož jsou většinou poblíž centra, tak není úplně možné se odreagovat od okolního světa a soustředit se pouze na správné prožití těla, myslí.

Jedná se většinou nově zrekonstruované pokoje, které jsou předělány na cvičební pokoj. Většinou o rozměrech 50m².

Cena hodinového cvičení se pohybuje okolo 200 Kč. Záleží na náročnosti, výběru lektora a pravidelnosti cvičení. [1]

Yoga centrum:



Obr. 1: Yogacentrum v Praze – Holešovicích. [4]



Obr. 2: Yogacentrum v Praze – Holešovicích. [4]

2.3.4. Jógový dům

Existují již i domy jógy, které mají stejné uplatnění jako jógová centra. Jsou ovšem větší, proto mají více cvičebních pokojů. A mnohem snadněji je možné uspořádat semináře, kurzy pro větší počet návštěvníků. [1]



Obr. 3:- Dům jógy Vinohrady. [5]

2.4. Návrh relaxačního komplexu se zaměřením na jógu

Tato práce se bude věnovat takové výstavbě relaxačního centra, který by byl spojením hotelu, jógového centra, okrasné zimní zahrady, ve které by bylo možné si i zacvičit. Poblíž komplexu by bylo možné nechat vystavět tenisové nebo golfové hřiště, určené převážně pro zbytek rodiny, kterým jóga nepřišla k srdci, s tím ovšem zatím nebude počítáno. V domě by se také provozovali léčebné procedury (masáže, rehabilitace apod.).

Předmětem je porovnání vícero možných návrhů a porovnání jejich finanční strategie, včetně zjištění bodu zvratu. Jednalo by se o velkou počáteční investici, a není předem jasné, jestli se vyplatí a návratnost bude dlouhodobější.

Předpokládáme, že by o to mohl být velký zájem. Nicméně návratnost je nutno rozbořem ověřit. Bude tedy takový dům vůbec realizovatelný? [1]

3. Investiční fáze projektu

3.1. Investiční rozhodování

Investiční rozhodování nás provází téměř každý den. Ať už se jedná o nákup v supermarketu, či kam uložit své vlastní peníze (zdroje). Existují dva hlavní způsoby jak nakládat se zdroji, spotřebovat nebo investovat. Spotřebovat znamená právě např. nákup potravin, které potřebujeme k životu, zatímco investovat znamená, že na úkor vlastních zdrojů, které někam odevzdám, očekávám, že se budou dané zdroje zvětšovat např. investování do cenných papírů, vlastního podnikání. Pro většinu těchto rozhodování se vyplácí sestavovat studie, jestli se vůbec tato investice vyplatí.

3.2. Projekt

Dle normy ISO 100006 je projekt definován jako: „Projekt je jedinečný proces sestávající z řady koordinovaných a řízených činností s daty zahájení a ukončení, prováděný pro dosažení cíle, který vyhovuje specifickým požadavkům, včetně omezení daných časem, náklady a zdroji.“

Projekt je tedy proces činností, díky kterým je snaha vytvořit nebo změnit něco konkrétního. Projekt má tři typické znaky: cíl, čas a jedinečnost. [6]

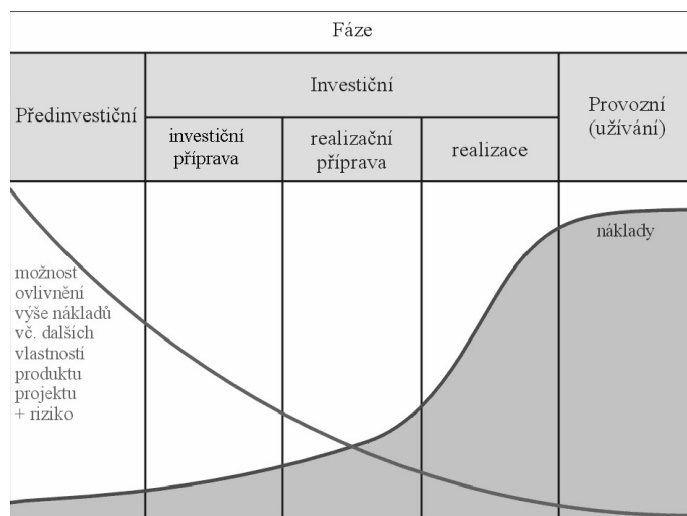
V tomto našem případě se věnujeme výstavbovému projektu, který nemá přesně definovaný čas.

Každý výstavbový projekt má tři fáze. Každá fáze má definovaný začátek a konec a navzájem na sebe navazují. První fází je předinvestiční fáze, poté následuje investiční fáze a poslední fází je fáze provozní.



Obr. 4: Cyklus výstavbového projektu.

Zároveň nám následující Obr. 5 ukazuje, jak se mohou v průběhu výstavbového projektu měnit návrhy projektu a následné zvýšení jejich nákladů.



Obr. 5: Porovnání nákladů a efektivity změn v projektu. [7]

3.3. Předinvestiční fáze

Předinvestiční fáze se zpracovává na samotném začátku projektu. Často se používá i označení investiční záměr. Začíná prvotními podněty, myšlenkami, záměry. Poté se řeší koncepce výstavbového projektu, ve kterém se řeší nejjobecnější klady a zápory, rizika a příležitosti, odhaduje se cena projektu apod. Charakterizujeme je zejména sběrem informací a jejich vyhodnocením. Na konci této fáze se v závislosti na vyhodnocení rozhodneme, jestli budeme nebo nebudeme projekt realizovat. Finálně tato předinvestiční fáze končí podáním a následným vydáním územního rozhodnutí o umístění stavby. [7]

V této fázi se zpracovávají následující studie: studie příležitosti, předinvestiční studie, dokumentace pro vydání stavby (územní rozhodnutí).

V této fázi nebudeme ve výpočtech rozlišovat rozdíly mezi náklady a výdaji, příjmy a výnosy, protože jsme pouze ve fázi odhadů a toto rozlišování ještě nejsme schopni správně rozlišit. Hlavním rozdílem mezi těmito výrazy je časové rozlišení. Příjmy a náklady nastávají v momentě, kdy obdržím nebo vydám peníze, jedná se o základ daňové evidence pro živnostníky. Zatímco náklady a výdaje nastávají v okamžiku, kdy si je „zasloužíme“. Pro výnosy tedy není důležité, kdy dané peníze dostanu, nýbrž, kdy na ně mám nárok, tzn.: vykonal jsem danou službu, prodal výrobek. [8]

V této fázi ještě můžeme hodně upravovat projekt za téměř zanedbatelné peníze, viz Obr. 5: Porovnání nákladů a efektivity změn v projektu.

3.4. Investiční fáze

Investiční fáze se rozděluje na investiční přípravu, realizační přípravu a samotnou realizaci.

V investiční přípravě a realizační přípravě sestavujeme další podrobnější studie a zejména dokumentaci pro stavební povolení, rozhoduje se o rozpočtových nákladech, jejich financování a organizaci výstavby. Sestavujeme tedy rozpočet stavby a hledáme zhotovitele stavby. Realizační příprava končí uzavřením smlouvy o dílo.

Realizace stavby je časové období od předání staveniště do jejího dokončení a uvedení do užívání. [7]

3.5. Provozní fáze

Provozní fáze neboli fáze užívání. Na začátku provozní fáze již máme ukončenou celou investiční fázi. Provozní fáze se rozděluje na krátkodobý a dlouhodobý pohled. Krátkodobý pohled řeší uvedení do provozu, protože se mohou objevit chyby či nedostatky při původních odhadech ve studiích a začít je řešit, abychom omezili pozdější náklady. Dlouhodobý pohled řeší celkové strategie a řešení příjmů a výnosů z užívání projektu. [9]

4. Možnosti relaxačního komplexu s ubytováním

4.1. Rozsah relaxačního centra se zaměřením na jógu

Náš výstavbový projekt bude relaxační centrum s ubytováním, to znamená, že se bude jednat o hotel s širším využitím, proto musíme určit standard a rozsah komplexu. Zejména o těchto rozměrech rozmýšlet.

V relaxačním centru plánujeme výstavbu hotelu, cvičebních prostor, prostor pro masáže, prostor pro menší ordinaci k zdravému životnímu stylu.

Legislativní určení velikosti hotelu

Jelikož jedním z částí komplexu bude hotel, budeme řešit tuto část. Hotely se řadí do pěti kategorií. Každá kategorie je ohodnocena daným počtem hvězdiček. Počet by měl určovat kvalitu hotelu, rozlohu pokojů a možný servis. Zároveň s vyšším standardem se poměrově zvyšuje i cena ubytování.

Ve Vyhlášce č. 268 / 2009¹, § 43,44 se dozvídáme o minimálních disproporcích pro hotely obecně, popř. specifikované pro daný typ hotelu, jejich výňatek zde odcitujeme: *Hotely se člení do pěti tříd. Minimální šířka chodeb pro hosty je 1500 mm, nejmenší průchozí šířka schodiště pro hosty je 1100 mm. Nejmenší šířka chodby pro zaměstnance je 1200 mm, nejmenší průchozí šířka schodiště pro zaměstnance je 1100 mm. Komunikace zaměstnanců se nesmí křížit s komunikací hostů. Světla výška pokoje hosta musí být minimálně 2600 mm. Předstih pokoje hosta musí mít minimální průchozí šířku 900 mm. Vstup do hygienického zařízení se řeší z této předstih. Nejmenší plocha pokoje v ubytovací jednotce v členění do tříd činí a) 8 m² u jednolůžkového pokoje, 12,6 m² u dvoulůžkového pokoje pro třídu jedna a dvě hvězdičky, b) 9,5 m² u jednolůžkového pokoje, 13,3 m² u dvoulůžkového pokoje pro třídu tři hvězdičky, c) 11,4 m² u jednolůžkového pokoje, 13,3 m² u dvoulůžkového pokoje pro třídu čtyři hvězdičky, d) 12 m² u jednolůžkového pokoje, 16 m² u dvoulůžkového pokoje pro třídu pět hvězdiček. Jestliže u ubytovací jednotky třídy jedna až tři hvězdičky má pokoj více než dvě lůžka, pro každé další lůžko se nejmenší podlahová plocha pokoje zvětšuje o 5 m². Hygienické zařízení ubytovací jednotky musí mít plochu nejméně 4 m². Stavba ubytovacího zařízení s více než třemi nadzemními podlažími musí být vybavena výtahem. V části ubytovacího zařízení, kde jsou poskytovány stravovací služby a kde je provozována společenská nebo kulturní činnost, musí být samostatná místnost se záchodovou mísou pro veřejnost odděleně pro muže a pro ženy obojí s předstihem a umyvadlem. Požaduje se a) pro ženy jedna záchodová mísa na 10 žen, pro každých dalších 20 žen jedna další záchodová mísa, b) pro muže jedna záchodová mísa a jedno pisoárové stání nebo mušle na 10 mužů, pro každých dalších 40 mužů jedna další záchodová mísa a jedno pisoárové stání nebo mušle.*

4.2. Předběžný návrh hotelu

Předpokládáme, že se bude jednat o tříhvězdičkový hotel, zejména kvůli nižší ceně a nejrozšířenějšímu standardu u lidí zabývajících se jógou. Toto vychází i z námi vytvořené ankety k této práci (Příloha 3). Nicméně rozlohu pokojů budeme pro komfort klientů, i možnému budoucího zvýšení počtu hvězd uvažovat rozměry pro pětihvězdičkové hotely.

¹ Celá vyhláška k nalezení na internetových stránkách: <http://www.businessinfo.cz/>, které jsou garantované státem.

4.3. Možnosti odhadu výpočtu rozměrů komplexu s hotelem

Protože jsme v předinvestiční fázi a zatím nemáme žádný podklad, jak bude komplex vypadat. Jediné co máme, je představa. Žádnou dokumentaci, např. dokumentace pro územní řízení, stavební povolení, nemáme. Tvorba přesné dokumentace je příliš drahou záležitostí a je potřeba mít alespoň předpoklad toho, že do tohoto projektu budeme chtít jít. Zpracovává se většinou až na konci předinvestiční fáze nebo při investiční přípravě, jak již bylo řečeno v kapitole Investiční fáze projektu (str. 8). Pro odhad nákladů na stavbu nicméně budeme potřebovat stanovit plochu komplexu. Musíme tedy stanovit, v našem případě inženýrsky odhadnout, metry čtvereční a také výšky jednotlivých podlaží.

Máme více možností jak odhadnout dané údaje.

- a) Výkresy dispozičního řešení komplexu, se splněním požadavků dle vyhlášky
- b) Odhad rozměrů dle požadavků vyhlášky
- c) Odhad rozměrů dle již stávajícího hotelu, uzpůsobenému ke komplexu

Jsou společnosti, které jsou natolik zkušené, že dokáží odhadnout cenu pouze z podlahové plochy, samozřejmě díky dlouholeté praxi a opakujícím se stavbám, my nemáme dostatečnou praxi v obou, proto nebudeme tuto variantu rozvíjet.

Vzhledem k tomu, že nemáme výkresy tohoto komplexu, nebudeme využívat možnost resp. první možnost stanovení rozměrů. Využijeme odhad rozměrů (b) a to při použití dispozice již existující dokumentace, která by vyhovovala naší představě (c). Rozhodli jsme se pro rozměry pětihvězdičkového hotelu, jak již bylo specifikováno dříve. Každý si může určit postup stanovení rozměrů, jaký bude chtít. Jedná o úplně prvotní odhad, jde tedy o to, abychom nezapomněli na žádnou důležitou výměru (místnost, rozměr).

V našem případě jsem zvolil tento postup:

- 1) Stanovení počtu pokojů
- 2) Stanovení rozměrů pro pokoje (pokoj, chodba, koupelna)
- 3) Rozměry kuchyně, restaurace
- 4) Stanovení počtu cvičeben a jejich rozměry
- 5) Odhad plochy chodeb, recepce
- 6) Odhad společenské místnosti určené pro školení, workshopy i možné konference.
- 7) Určení dalších možných aktivit v komplexu a jejich odhad rozměrů

Výpočet můžeme nalézt v Tab. 1: Odhad rozměrů relaxačního komplexu.

Tab. 1: Odhad rozměrů relaxačního komplexu.

| Název | Počet | Rozměr [m ²] | Celková plocha [m ²] |
|-----------------------------|-------|--------------------------|----------------------------------|
| Pokoje | | | |
| <i>Dvoulůžkových</i> | 30 | 16 | 480 |
| <i>Předsíně</i> | 30 | 3 | 90 |
| <i>Hygienické zařízení</i> | 30 | 4 | 120 |
| <i>Chodba</i> | 3 | 40 | 120 |
| Ostatní místnosti: | | | |
| <i>Společenské prostory</i> | 1 | 30 | 30 |
| <i>Recepce</i> | 1 | 25 | 25 |
| <i>Restaurace</i> | 1 | 200 | 200 |
| <i>Kuchyň</i> | 1 | 200 | 200 |
| <i>Cvičebny</i> | 3 | 25 | 75 |
| <i>Masáže</i> | 1 | 10 | 10 |
| <i>Lázně</i> | 1 | 80 | 80 |
| <i>Poradenská klinika</i> | 1 | 20 | 20 |
| <i>Zázemí</i> | 1 | 400 | 400 |
| <i>toalety</i> | 8 | 10 | 80 |
| <i>schodiště</i> | 2 | 20 | 40 |
| <i>výtah</i> | 2 | 7,5 | 15 |
| Odhad rozměrů: | | | 1985 m² |
| <i>výška podlaží</i> | 3 m | | 5955 m³ |

Velikost jednoho podlaží činí 678 m². S tímto rozměrem budeme počítat pro výběr pozemku.

Druhá možnost, kterou budeme zpracovávat je použití již existující dokumentace pro hotel. Z něho si vezmeme pouze půdorysy, okótujeme je a použijeme. Jedná se pouze o pomoc při odhadu rozměrů hotelu, nikoli snaha napodobovat takový hotel, jednak protože se nechystáme vystavět hotel, nýbrž relaxační centrum s ubytováním.

V příloze (Příloha 1), jsme si stanovili rozměry hotelu, vyhovujícímu k našemu záměru. Kde nám vyšlo, že plocha jednoho podlaží bude 617 m². Uvažujeme 3 patra. Takže celková rozloha dle této možnosti bude 1851 m². Výšku podlaží uvažujeme stejnou jako v možnosti za b), čili 3 m. Prostor pro výpočet této varianty za c) činí 5553 m³.

Jelikož nám obě možnosti vyšly téměř shodně, budeme uvažovat rozměr z možnosti za c), tedy 5553 m³.

5. Výběr vhodné lokality a pozemku

V předinvestiční fázi je nejdůležitější část najít správnou lokalitu, kde budeme chtít výstavbový projekt situovat. Pro každou stavbu jsou určeny jiné parametry, kterým se věnujeme, a taky mají jinou váhu důležitosti. To zejména kvůli náročnosti, návštěvnosti, nákladnosti, dostupnosti a dalších subjektů. Tím nejdůležitějším, proč se tolik zabíráme výběrem lokality je, abychom posoudili jeho vhodnost z hlediska dosažení, pokud možno maximalizaci, užiteků. Jinak řečeno, splnit veškeré stanovené cíle projektu. V našem případě jsou hlavními parametry, co nejnižší počáteční náklady, výborná kvalita a co nejvyšší možné výnosy v budoucích letech. To je možné splnit, pouze pokud se budeme snažit mít co nejvyšší obsazenost a klientskou spokojenost. [7]

5.1. Stanovení min. velikosti pozemku

Když máme stanovenou velikost komplexu, kterou jsme zjistili pro náš případ, budeme potřebovat půdorysnou plochu na výstavbu komplexu, cca 700 m².² Dále bychom vedle relaxačního komplexu nechali vystavět parkoviště, pokud nebudou vystavěny podzemní garáže, bazén, zimní zahradu a venkovní zahradu, zejména pro možné venkovní cvičení v letních měsících. Hledáme tedy pozemek, který bude mít rozlohu alespoň 2 000 m².

5.2. Stanovení lokality relaxačního komplexu

Když jsme si určili minimální velikost pozemku, který budeme hledat, tak v této fázi výběru pozemku musíme definovat lokalitu, kam bychom situovali vhodný pozemek.

Zvolíme a definujeme možné varianty lokalit, kde komplex nechat vystavět a vyhodnotíme jejich klady a zápory.

Obecný výběr lokalit, které přicházejí v úvahu

- 1) Lokalita, která je situována v blízkosti Prahy
 - a. Dojezdová vzdálenost do centra max. 40 min
 - b. Pokud možno situována v blízkosti dálnice
 - c. Dostupnost hromadné dopravy (vlak, autobus)
 - d. Klidná část, kde nebude jezdit mnoho dopravních prostředků, aby byla podtrhnuta atmosféra relaxačního centra.
- 2) Lokalita, v přírodě
 - a. Poblíž vycházkových cest (relaxace – příroda)
 - b. Oblast, kde nebude téměř žádná dopravní situace
 - c. Dostupnost hromadné dopravy
- 3) Lázeňsky vyhlášené lokality
 - a. Poblíž již existujících vyhlášených lázeňských míst
- 4) Horské lokality
 - a. Vyhlášené destinace, kde by byla i vyšší možnost návštěvníků v době zimní sezóny.

Možnosti výběru lokalit dáme do srovnávací tabulky a vyhodnotíme, která varianta pro nás bude nejzajímavější, a budeme se jí více zabývat.

² Jak jsme odhadli a zaokrouhlili v kapitole: 4.3 Možnosti odhadu výpočtu rozměrů komplexu s hotelem

Tab. 2: Srovnávací tabulka možných lokalit.

| Možnosti | 1) | 2) | 3) | 4) |
|---------------|--|---|-------------------------------------|--|
| <i>Klady</i> | Dostupnost Samostatné akce Víceúčelové | Relaxační prostředí | Atmosféra Vyšší prodejní ceny | Příroda Vzduch |
| <i>Zápory</i> | Požizovací cena | Horší dostupnost Menší obsazenost = menší hotel | Velká konkurence | Sezónní provoz Velká konkurence hotelů |

Vzhledem ke kladům a záporům vycházejících z Tab. 2 jsme se rozhodli pro možnost 1) Lokalita, která je situována v blízkosti Prahy.

5.3. Možné výběry pozemku

Máme více možností hledání pozemku.

- a) Najít vhodný pozemek ke koupi a poté realizovat výstavbovou činnost
- b) Najít pozemek s již stojící budovou vhodnou k provozování daného záměru
- c) Oslovit města či vesnice, které nabízejí volnou plochu pro komerční využití

Dále si musíme zkonkretizovat kritéria, která musí daný pozemek splnit. Podle nich poté vybereme ten nejvhodnější. Každé kritérium lze pouze splnit nebo nesplnit. Každé kritérium bude mít určitou procentuální váhu důležitosti. V součtu musí váhy vyjít 100 %. Nejvhodnější pozemek je ten s největším součtem.

Tab. 3: Bodová hodnocení pozemku.

| Kritérium | Specifikace | Váha |
|----------------------------|---|------|
| Vzdálenost do centra Prahy | Max. 40 min. | 20 % |
| Dostupnost MHD | Max. 1,5 km od hranice pozemku | 20 % |
| Relaxační prostředí | Klidná část obce Bez výrazných hluků | 30 % |
| Anketa ³ | odpovědi potenciálních zákazníků | 30 % |

³ Příloha 2 Anketa

Ad a) Najít vhodný pozemek ke koupi a poté realizovat výstavbovou činnost

Na realitním serveru⁴ byly nalezeny následující inzeráty pozemků vhodné k výstavbě:

Inzerát č. 1: Bojanovice



Obr. 6: Inzerát: Bojanovice.

Prodej komerčního pozemku: Bojanovice, okres Praha-západ

Cena za pozemek: 3 497 472 Kč, včetně provize, poplatků a právního servisu

V Bojanovicích u Prahy, okres Praha - západ, k prodeji stavební pozemek o výměře 9936 m². Tento rovinatý pozemek se nachází v průmyslové zóně, je ze dvou stran přístupný z veřejné komunikace. Na pozemku je elektrická trafostanice. Dle platného územního plánu je tento stavební pozemek určen pro zástavbu např.: občanské vybavení, malá a střední komerční zařízení, ubytovací zařízení, trvalé bydlení personálu, kulturní a společenská zařízení, garáže a parkoviště. Zastavitelná plocha pozemku je 40 %. U pozemku je také autobusová zastávka. Středisková obec Bojanovice se nachází 20 km jižně od okraje Prahy.

Cena za m²: 352 Kč

Plocha pozemku: 9936 m²

Inzerát č. 2: Křenek



Obr. 7: Inzerát: Křenek.

Prodej komerčního pozemku: Křenek, okres Praha-východ

Cena za pozemek: 2 786 000 Kč, včetně provize

⁴ www.sreality.cz

Nabízíme k prodeji pozemky o rozloze 13.930 m² v obci Křenek u Staré Boleslavi. Pozemky jsou dle územního plánu určeny jak pro komerční výstavbu tak další druhy činností. Elektrina na hranici pozemku, tlaková kanalizace v obci, voda k vybudování. Rovinatý a slunečný pozemek v klidné části obce, bez provozu. PID linka č. 419, vlaková zastávka Dřísy vzdálená 800 metrů. Metro Černý Most a Letňany 20 min autem. V obci se nachází obchod se smíšeným zbožím, restaurace, hřiště, v současné době výstavba dětské školky. V blízkosti obce písčná jezera vhodná ke koupání (Křenecké jezero, jezero Lhota). V okolí borové lesy, krásná příroda.

Cena za m²: 200 Kč

Plocha pozemku: 13 930 m²

Inzerát č. 3: Vestec



Obr. 8: Inzerát: Vestec.

Prodej komerčního pozemku: Vestec, okres Praha-západ

Cena za pozemek: 3 270 000 Kč

Pozemek leží v klasickém intravilánu obce Vestec u Prahy. Pozemek je územním plánem obce určen k budoucí zástavbě komerčně laděného objektu. Je veden jako plocha pro území nerušící výroby, služeb a komerce. Je vhodný např. pro výstavbu školícího zařízení, domu seniorů atd. Plyn běží v přilehlé komunikaci, voda a kanalizace v dosahu.

Cena za m²: 1 499 Kč

Plocha pozemku: 2181 m²

Inzerát č. 4: Slapy



Obr. 9: Inzerát: Slapy.

Prodej komerčního pozemku: Slapy, okres Praha-západ

Cena za pozemek: 4 900 000 Kč

Nabízíme k prodeji slunný pozemek o velikosti 2.137 m² v atraktivní lokalitě, přímo u břehu Slapské přehrady v lokalitě Ždán s krásným výhledem do okolí. Jedná se o pozemek k rekreačnímu využití. Na pozemku přípojka elektřiny.

Cena za m²: 2 293 Kč

Plocha pozemku: 2137 m²

Inzerát č. 5: Přezletice



Obr. 10 Inzerát: Přezletice.

Prodej komerčního pozemku: Přezletice, okres Praha-východ

Cena za pozemek: 5 500 000 Kč

Exkluzivně nabízíme ke koupi velký pozemek 16.587 m² na hranici Prahy v sousedství zámku Ctěnice, Přezletice, okr. Praha-východ. Jedná se o pozemek, na který je platné územní rozhodnutí pro výstavbu zahrádkářské kolonie pro účely pronájmu. Dle ÚP pozemky pro krátkodobou rekreaci včetně navazujících, přiměřeně dimenzovaných zařízení, kulturní areál, jízdárny, pastviny (výborná půda pro pěstování plodin - dle zpracovaného hydrogeologického průzkumu), lesoparky, parky, pobytové louky, koupaliště, možnost psiho hřbitova, farmy, kryté jízdárny apod. Je zde možno realizovat mnoho záměrů, představivosti se meze nekladou. Část pozemku je oplocena, je zde zdroj pitné vody. Velký pozemek vhodný pro rekreaci na hranici Prahy, výborná dopravní dostupnost (zastávka MHD 800m). V sousedství Ctěnický zámek, Ctěnický háj, rybník pro rybáře - krásná příroda, rozvíjející se lokalita, nyní v blízkosti vzniká golfové hřiště.

Cena za m²: 332 Kč

Plocha pozemku: 16587 m²

Srovnání jednotlivých inzerátů pozemků

Nalezli jsme 5 variant, které odpovídají vybrané lokalitě z předchozí kapitoly. Jeden inzerát, konkrétně č. 4: Slapy, by splňoval hned dvě hlediska lokality a to, lokalita v blízkosti Prahy a zároveň přírodní lokalita.

Nyní je potřeba dle kritérií vybrat ten nejvhodnější pozemek. Provedli jsme anketu pro budoucí potenciální zákazníky (Příloha 2 Anketa), kde byla položena otázka, kde by se jim daný komplex líbil.

V ideálním případě je ještě potřeba ověřit jestli je daný pozemek v katastru nemovitostí⁵ zapsán se stejnou výměrou. Provéřit jestli na něm nejsou věcná břemena, kdo je vlastníkem nemovitosti, druh pozemku, který nám prozradí, zda se může daný komplex vystavět. Abychom mohli tento bod splnit, potřebovali bychom znát číslo parcely. Tyto údaje jsou uvedeny pouze v inzerátu u pozemku ve městě Křenek. Pro něj jsme danou kontrolu udělaly (Příloha 4 Výpis z katastru nemovitostí pro inzerát Křenec) a komplex by se v něm vystavět mohl, ale nesouhlasí výměra v inzerátu. V inzerátu je uvedena výměra 13 930 m², zatímco v katastru je uvedeno pouhých 6609 m². Zjištění, proč nesouhlasí tato výměra je potřeba řešit s realitní kanceláří, která bohužel neodpovídá.

Nyní jsme vytvořili tabulku pro každý pozemek, a ohodnotili jsme je dle Tab. 3: Bodová hodnocení pozemku.

Bojanovice

Tab. 4: Vyhodnocení pozemku: Bojanovice.

| Kritérium | Specifikace | Váha | Splnil |
|----------------------------|---|----------|---------------|
| Vzdálenost od centra Prahy | Max. 40 min. | 20 % | Ano |
| Dostupnost MHD | Max. 1,5 km od hranice pozemku | 30 % | Ano |
| Relaxační prostředí | Klidná část obce Bez výrazných hluků | 30 % | Ano |
| Anketa | - | 20 % | Ano |
| Celkový počet bodu | | 1 | SPLNIL |

Křenek

Tab. 5: Vyhodnocení pozemku: Křenek.

| Kritérium | Specifikace | Váha | Splnil |
|----------------------------|---|------------|---------------|
| Vzdálenost od centra Prahy | Max. 40 min. | 20 % | Ano |
| Dostupnost MHD | Max. 1,5 km od hranice pozemku | 30 % | Ano |
| Relaxační prostředí | Klidná část obce Bez výrazných hluků | 30 % | Ano |
| Anketa | - | 20 % | Ne |
| Celkový počet bodu | | 0,8 | SPLNIL |

⁵Internetové stránky pro nahlížení, <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>

Vestec

Tab. 6: Vyhodnocení pozemku: Vestec.

| Kritérium | Specifikace | Váha | Splnil |
|----------------------------|---|------------|---------------|
| Vzdálenost od centra Prahy | Max. 40 min. | 20 % | Ano |
| Dostupnost MHD | Max. 1,5 km od hranice pozemku | 30 % | Ano |
| Relaxační prostředí | Klidná část obce Bez výrazných hluků | 30 % | Ano |
| Anketa | - | 20 % | Ne |
| Celkový počet bodu | | 0,8 | SPLNIL |

Slapy

Tab. 7: Vyhodnocení pozemku: Slapy.

| Kritérium | Specifikace | Váha | Splnil |
|----------------------------|---|------------|-----------------|
| Vzdálenost od centra Prahy | Max. 40 min. | 20 % | Ano |
| Dostupnost MHD | Max. 1,5 km od hranice pozemku | 30 % | Ne |
| Relaxační prostředí | Klidná část obce Bez výrazných hluků | 30 % | Ano |
| Anketa | - | 20 % | Ne |
| Celkový počet bodu | | 0,5 | NESPLNIL |

Přezletice

Tab. 8: Vyhodnocení pozemku: Přezletice.

| Kritérium | Specifikace | Váha | Splnil |
|----------------------------|---|------------|---------------|
| Vzdálenost od centra Prahy | Max. 40 min. | 20 % | Ano |
| Dostupnost MHD | Max. 1,5 km od hranice pozemku | 30 % | Ano |
| Relaxační prostředí | Klidná část obce Bez výrazných hluků | 30 % | Ano |
| Anketa | - | 20 % | Ne |
| Celkový počet bodu | | 0,8 | SPLNIL |

Všechny inzeráty, teď dáme do srovnávací tabulky.

Tab. 9: Srovnávací tabulka pozemku.

| Název pozemku | Výměra [m ²] | Cena za m ² | Cena za pozemek | Výsledek hodnocení |
|---------------|--------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Bojanovice | 9 936 | 352 | 3 497 472 Kč | 1 |
| Křenek | 13 930 | 200 | 2 786 000 Kč | 0,8 |
| Vestec | 2 181 | 1 499 | 3 270 000 Kč | 0,8 |
| Slapy | 2 137 | 2 293 | 4 900 000 Kč | 0,5 |
| Přezletice | 16 587 | 332 | 5 500 000 Kč | 0,8 |

Nejlépe dopadl pozemek ve vesnici Bojanovice, který splnil veškeré požadované body.

Ad b) Najít pozemek s již stojící budovou vhodnou k provozování daného záměru

V tomto případě máme dvě možnosti co udělat se stavbou. Buď můžeme upravit, zvětšit či přestavit stavbu, která je inzerována nebo ji nechat v tom stavu ve kterém ji nakoupíme. Samozřejmě je možné, že stavba bude potřebovat rekonstrukci.

Na realitním serveru⁶ byly nalezeny následující inzeráty vhodné k nákupu a provozování hotelu:

Inzerát č. 1: Praha – Břevnov



Obr. 11: Inzerát nemovitosti: Praha – Břevnov.

Prodej ubytovacího zařízení: Hošťálkova, Praha - Břevnov

Celková cena: 55 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Nabízíme k prodeji hotel s 26 pokoji (18 dvoulůžkových, 8 třílůžkových). Hotel je po celkové rekonstrukci, má 4 podlaží a celkovou užitnou plochu 920m². Velikost pozemku je

⁶ www.sreality.cz

271m². Hotel se nachází v klidné části Prahy 6 - Břevnov. Dostupnost MHD u hotelu - tramvajové linky č. 22 a 25 pro rychlé spojení do centra.

Cena za m²: 59 783 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Užitná plocha: 920 m²

Doprava: MHD

Vybavení: ano

Inzerát č. 2: Praha 10



Obr. 12: Inzerát nemovitosti: Praha 10.

Prodej ubytovacího zařízení: Praha 10

Celková cena: 46 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Objekt celkově v dobrém stavu (nová fasáda, střecha), výtah. Hotel má 68 lůžek (25 dvoulůžkových pokojů a 6 třílůžkových pokojů – variabilně se mění na jedno až čtyřlůžkové). V hotelu je 12 garážových stání. Pozemek celkem: 520 m². Nájem činil v roce 2015 2.000.000,- Kč. Stávající nájemce má smlouvu do roku 2016. Restaurace v přízemí (42 míst) vč. poměrně dobře zařízené kuchyně, součástí je i garsonka pro kuchaře. Dále je součástí vinárna. Pokud je hotel plný, ke snídaním se používá i vinárna. Současná obsazenost cca 90%, především ruská klientela. Vytápění je plynovými kotli.

Cena za m²: 30 585 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Užitná plocha: 1504 m²

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

Inzerát č. 3: Řevnice



Obr. 13: Inzerát nemovitosti: Řevnice.

Prodej ubytovacího zařízení: Řevnice, okres Praha-západ

Celková cena: 34 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize a kompletního servisu

Nabízíme prodej penzionu s restaurací v krásném klidném prostředí Brdských lesů nedaleko Prahy a Karlštejna. Objekt s velkými pozemky je vhodný pro bydlení, rekreaci či podnikání. Je vhodný pro zájemce, kteří mají rádi klid, přírodu a naprosté soukromí. Objekt byl uveden do provozu v roce 2013. Restaurace s krásnou kachlovou pecí má kapacitu 60 míst a spolu s terasou uspokojí 110 hostů. Novou, výborně zařízenou kuchyni ocení zajisté každý odborník. Ve 2. NP se nachází ubytovací kapacita, která skýtá 6 dvoulůžkových pokojů s koupelnami a balkony. Ve 3. NP se nachází dva apartmány, rovněž s balkony. Součástí objektu je rovněž menší wellness centrum s finskou saunou, vířivkou, klidovou zónou, ochlazovací zónou a mini fitness. U objektu je požární nádrž, která je řešena formou biotopu, vhodného ke koupání.

Cena za m²: 36 970 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Novostavba

Užitná plocha: 944 m²

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

Inzerát č. 4: Praha 6 – Dejvice



Obr. 14: Inzerát nemovitosti: Praha 6 – Dejvice.

Prodej ubytovacího zařízení: Paťanka, Praha 6 - Dejvice

Celková cena: 35 990 000 Kč za nemovitost, včetně právních služeb

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej penzionu a restaurace. Budova byla původně vinařská usedlost obklopená svahy vinné révy. Toto stavení s krásnou historií je zrekonstruované a nyní se nabízí k ubytování. Penzion má již 16 let stálou klientelu a obsazenost. V přízemí se nachází 13 pokojů s vlastním sociálním vybavením, v prvním patře je také 13 pokojů se společným sociálním vybavením a kuchyňkou. V podkroví se nachází školící místnost a soukromý apartmán, který lze používat i pro klienty. K penzionu náleží vlastní zahradní restaurace (stáří 2 roky), venkovní terasy a parkovací místa na vlastním pozemku. K dispozici jsou i hospodářské výsledky za uplynulé desetiletí. Vytápění a ohřev vody je pomocí tepelného čerpadla a solárních panelů.

Cena za m²: 43 466 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Plocha zastavěná: 414 m²

Užitná plocha: 828 m²

Energetická náročnost budovy: Třída C - Úsporná

V tomto případě není z fotografií v inzerátech úplně jasné, v jakém jsou jednotlivé stavby stavu. Proto je velmi důležité si domluvit i prohlídku dané stavby. Snažil jsem se spojit s třemi realitními makléři kvůli prohlídce, bohužel marně. Můžeme říci, že se může jednat o nereseriovní nabídky.

Opět si všechny inzeráty dáme do srovnávací tabulky.

Tab. 10: Srovnávací tabulka ubytovacího zařízení.

| Název ubyt. zařízení | m ² | Cena za m ² | Cena za ubyt. zařízení |
|----------------------|----------------|------------------------|------------------------|
| Hošťálkova | 920 | 59 783 | 55 000 000 Kč |
| Praha 10 | 1 504 | 30 585 | 46 000 000 Kč |
| Řevnice | 944 | 36 970 | 34 900 000 Kč |
| Paťalka | 828 | 43 466 | 35 990 000 Kč |

Všechny inzeráty se nachází přímo v Praze, splňují tedy všechny požadavky, které jsme si zvolili. My bohužel nebudeme dělat individuální prohlídky daných hotelů. Je to důležité k rozhodnutí, musíme se podívat na stav daného objektu, díky tomu odhadnout cenu na rekonstrukci. Hlavním důvodem, proč jsme neudělali prohlídky je, že realitní makléři se neozvali. Nebudeme tedy tuto variantu více rozvádět. Do ankety převedeme jednu z možností, abychom mohli porovnat, kolik lidí by mělo zájem o komplex přímo v Praze nebo mimo Prahu. Největší zájem o komplex by bylo přímo v Praze.

Ad c) Oslovit města či vesnice, které nabízejí volnou plochu pro komerční využití

Pro tuto variantu jsme vytvořili přílohu (Příloha 5 Univerzální dopis pro budoucí výstavbu) a napsali seznam možných obcí, které by mohli mít zájem, např. Černošice⁷, Jesenice⁸.

5.4. Výběr vhodného pozemku

Vypracovali jsme nejdůležitější část v předinvestiční studii, výběr pozemku.

Vybíráme tedy pozemky pouze k výstavbě. Nejvyšší bodové ohodnocení získal pozemek ve městě Bojanovice, budeme tedy uvažovat následující výpočty a odhady s tímto pozemkem.

⁷ Více informací včetně regulačního plánu na stránkách města: <http://www.mestocernosice.cz/>

⁸ Více informací včetně regulačního plánu na stránkách města: <http://mujesenice.cz/>

6. Stanovení předpokládaných nákladů na výstavbovou činnost

Ve stavebnictví se snažíme sestavit výpis pokud možno všech nákladů, které vzniknou během výstavby projektu. Snažíme se je strukturovat tak, aby bylo pro všechny strany jednoduché se zorientovat v nákladech. Proto se v investiční výstavbě využívá nákladový princip tvorby ceny, ve kterém se snažíme stanovit celkové náklady vynaložené na pořízení.

Strany, které se podílejí na investiční činnosti, jsou stavebník (objednatel), zhotovitel (dodavatel), projektant, zároveň se podílí na procesu i orgány státní správy, stavební a finanční úřady, banky, stavební spořitelny a další subjekty. [10]

6.1. Propočet

Abychom mohli stanovit, kolik budou naše počáteční náklady, tak stanovíme tzv. propočet stavby. Existuje více způsobů, jak propočet stavby určit. Buď můžeme počáteční náklady spočítat pomocí tří hlavních celků (Hard cost – hrubé náklady (ZRN, VRN), Soft cost – čisté náklady (projektové průzkumné práce, náklady na marketing) a provozní fáze (nákup vybavení atd.) nebo pomocí klasického propočtu.

Propočet se strukturuje na tyto položky:

- 1) Stavební objekty
- 2) Projektové a průzkumné práce
- 3) Provozní soubory
- 4) Stroje, zařízení, inventář
- 5) Umělecká díla
- 6) VRN, NUS
- 7) Ostatní náklady
- 8) Rezerva
- 9) Ostatní investice
- 10) Nehmotný investiční majetek
- 11) Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby

6.1.1. Stavební objekty

Obsahují veškeré náklady na pořízení včetně materiálu, předepsaných zkoušek a kontrol.

Ceny za stavební objekty se v této fázi pro nás stávají základními rozpočtovými náklady (ZRN). Pomocí nich se často stanovují i ostatní položky propočtu, protože jsme v přípravné, odhadované části projektu a nekalkulujeme veškeré položky zvlášť.

V předinvestiční fázi ještě nemáme dostatek informací k tomu, abychom mohli stanovit přesné položky na stavební objekty a jejich výkazy výměr, z nich poté sestavujeme položkový rozpočet. Proto se náklady odhadnou pomocí měrných jednotek⁹ (MJ), nejčastěji metry, metry čtvereční užité plochy, metry krychlové obestavěného prostoru. Základními kritérii pro stanovení základních rozpočtových nákladů jsou typ a rozsah konstrukce (konstrukční řešení stavby, materiál, technologie atd.). Odlišnosti můžeme promítnout pomocí poměrových koeficientů. [10]

Pro stanovení ceny za měrné jednotky používáme různé oceňovací podklady. Většinou je stanovují rozpočtářské společnosti. Nejpoužívanějšími podklady jsou soustava rozpočtářských

⁹ Měrná jednotka je příslušná k jednotlivým druhům konstrukcí a prací, je součástí každé rozpočtářské položky a vztahuje se k ní cena. [11]

ukazatelů od společnosti ÚRS Praha, a.s.¹⁰ a Katalog staveb a objektů od společnosti RTS Brno, a.s.¹¹

Cenové ukazatele vyjadřují hodnotu Základních rozpočtových nákladů (ZRN). Neobsahují tedy žádné vedlejší rozpočtové náklady (VRN), které je nutno v rámci propočtu dokalkulovat podle konkrétních podmínek zamýšlené stavby a neobsahují rovněž žádnou rezervu nezbytnou ke korekci předpokládané chybové odchylky. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH. Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25 %, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka, se kterou je nutno kalkulovat je ± 15 %. [11]

6.1.2. Projektové a průzkumné práce

Projektové a průzkumné práce dělíme do 9 výkonových fází (VF):

Tab. 11: Seznam výkonnostních fází. (převzato z www.cka.cz, vlastní úprava)

| Výkonová fáze | Název | Zkratka |
|---------------|--|-----------|
| VF1 | Příprava zakázky | PPR |
| VF2 | Návrh/studie stavby | STS |
| VF3 | Vypracování dokumentace pro územní řízení | DUR |
| VF4 | Vypracování dokumentace pro stavební řízení | DSP |
| VF5 | Vypracování dokumentace pro provedení stavby | DPS |
| VF6 | Vypracování dokumentace pro zadání stavby | DZS |
| VF7 | Spolupráce při výběru dodavatele | VDS |
| VF8 | Spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského a technického investorského dozoru | ATD / ITD |
| VF9 | Spolupráce po dokončení stavby a uvedení do užívání | SKP |

Pro určení nákladů na projektové a průzkumné práce používáme dostupné podklady jako:

- UNIKA
- Honorářový a výkonový řád ČKA a ČKAIT
- Individuální kalkulace
- Hodinová zúčtovací sazba
- Expertní procentní odhad ze ZRN

V této fázi ovšem máme odhadnuté náklady na ZRN, tak odhadujeme i náklady na projektové a průzkumné práce.

6.1.3. Provozní soubory

Jedná se o soubory, které jsou technologické zařízení (provozní soubor). Je to tedy něco, co neumí budoucí stavební firma vyrobit a bude to součástí stavebních objektů, jako např. linky spojené se stavebním objektem (montážní, stáček), stroje, technické zařízení.

Používáme expertní odhad nebo kalkulaci. [10]

¹⁰ Katalog k nalezení na webových stránkách ÚRS Praha a.s.: <http://www.pro-rozpocety.cz/>

¹¹ Katalog k nalezení zdarma na webových stránkách RTS Brno a.s.: www.stavebnistandardy.cz

6.1.4. Stroje, zařízení, inventář

Jedná se o náklady na stroje, zařízení, inventář, které nejsou provozním souborem např. umístění, osazení, stroje jako dlouhodobý majetek¹². [10]

6.1.5. Umělecká díla

Umělecké dílo je objekt, který je vytvořen člověkem. Hlavní funkcí je funkce estetická, může samozřejmě plnit i další funkce.

6.1.6. VRN, NUS

Vedlejší rozpočtové náklady, někdy nazývány jako náklady na umístění stavby. Jedná se o náklady spojené zejména se zařízením staveniště (napojení staveniště na vodu, elektrickou energii, zařízení zázemí jako kanceláře pro vedení stavby, prostor pro technický dozor, šatny, umývárny, zábory, sklady, skládky, vnitrostaveništní komunikace, oplocení atd.), také v této položce zohledňujeme územní vliv a mimořádně ztížené pracovní podmínky.

Tyto náklady jsou velmi individuální pro každou stavbu, proto by se měly kalkulovat zvlášť. V předinvestiční fázi můžeme opět využít odhad, jako procentuální sazbu ze ZRN. Společnost RTS a.s. doporučuje tuto sazbu jako 1% až 3%. [10]

6.1.7. Ostatní náklady

Ostatní náklady jsou náklady, které se nedají zařadit do jiné kategorie. Jedná se zejména o daně (daň z nemovitosti), odvody a poplatky. Dále se jedná o náklady na marketing, koordinátora BOZP. Jsou to např. náhrady na patenty, licence na výstavbu, vytyčování sítí, příplatky za připojení k veřejným sítím. Tyto náklady můžeme buď opět individuálně zkalkulovat, nebo stanovit jako sazbu ze ZRN. [10]

6.1.8. Rezerva

Používá se na ochranu rizik. Více o rizicích v kapitole 9. Riziková analýza (str. 43). Rezerva se také oceňuje pomocí procentuální sazby ze ZRN, a to 4% - 7% pro novostavby, 5% - 10 % pro rekonstrukce a modernizace. [10]

6.1.9. Ostatní investice

Jedná se o ostatní investice, které jsou potřeby vynaložit na výstavbový projekt.

Nejčastěji se jedná o nákup pozemku.

6.1.10. Nehmotný investiční majetek

Jedná se o nákup licencí, patentů, franchise, které nám zaručí již známé postupy nebo jméno a díky tomu větší potenciál rychlého startu. Samozřejmě se za tyto položky platí nemalé částky, a proto s nimi musíme počítat.

6.1.11. Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby

Jedná se ostatní náklady na přípravu a realizaci stavby. Např. kompletační činnost, zabezpečení pozemku.

6.2. Vlastní výpočet propočtu výstavbového projektu

Jak bylo vysvětleno v této kapitole, nejdůležitější položka propočtu jsou základní rozpočtové náklady, náklady na stavební objekty pro samotnou výstavbu. Uvažujeme tedy variantu nákupu pozemku, nikoli nákup již existující stavby.

¹² Dlouhodobý hmotný majetek je dle daňového zákona takový, který má náklady vyšší než 40 000 Kč a životností nad 1 rok.

Pro výpočet ZRN potřebujeme výpočet MJ stavebních objektů (SO). V našem případě, kdy nemáme žádnou projektovou dokumentaci, protože investora stojí další peníze, které v této fázi zatím nechce investovat, tak použijeme naše odhady z kapitoly 4. Možnosti odhadu výpočtu rozměrů komplexu s hotelem (str. 11).

Tab. 12: Odhadnuté MJ jednotlivých stavebních objektů.

| Označení | Název | MJ | Odhad MJ |
|----------|-----------------------------|----------------|----------|
| SO01 | Novostavba: Rel. komplex | m ³ | 5553 |
| SO02 | Kanalizační přípojka DN 200 | m | 25 |
| SO03 | Vodovodní přípojka DN 100 | m | 25 |
| SO04 | Elektrická přípojka | m | 25 |
| SO05 | Venkovní bazének | ks | 1 |
| SO06 | Zahrada | m ² | 1000 |
| SO07 | Parkoviště | m ² | 200 |

Když máme vypočteny, v našem případě odhadnuty, měrné jednotky, můžeme postupovat v určení nákladů dále. Druhou důležitou částí, kterou potřebujeme určit je obor jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO). Tato klasifikace již není oficiálně platná, nicméně se pro účely výstavby stále používá.

Podrobně se budeme věnovat pouze SO01, ostatní SO budou uvedeny v Tab. 18: Odhad ZRN. SO01 se klasifikuje jako budova občanské výstavby, specifitěji, Budovy pro společné ubytování a rekreaci (označení 801.7¹³). Když jsme si vybrali v cenových ukazatelích pro nás vhodný obor JKSO, máme odhadnut počet MJ, m³, musíme uvažovat o posledním kroku potřebném pro výpočet nákladů na SO01, tím je konstrukční systém (KS) stavby.

Jelikož nemáme jasnou představu o komplexu, můžeme si „hrát“ s výběrem KS a porovnáme si rozdíl mezi cenami více variant. Vzhledem k smyslu hotelu budeme uvažovat následující KS:

1. svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
2. svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná
3. svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty.

Tab. 13: Cena měrné jednotky.¹⁴

| JKSO | Název | Průměr [Kč/MJ] | Konstrukčně materiálová charakteristika [Kč/MJ] | | |
|-------|---|-------------------|--|------|------|
| | | | 1 | 2 | 3 |
| 801.7 | Budovy pro společné ubytování a rekreaci | 6183 | 5680 | 8530 | 5360 |

Srovnání jednotlivých konstrukčních systémů:

Nemůžeme jednoznačně říct který konstrukční systém je nejlepší, která varianta je nejlevnější. Nejdražší variantou jsou železobetonové monolitické stavby.

¹³ Dle ukazatelů JKSO.

¹⁴ Dle cenových ukazatelů pro rok 2016 na www.stavebnistandardy.cz

Dřevostavby

Tab. 14: Výhody a nevýhody dřevostaveb.

| Výhody | Nevýhody |
|--|--|
| Možná rychlost výstavby. | Nutné kontroly |
| Záleží na přesném typu dřevostavby (dřevostavba surového typu, dřevostavba sendvičovou). | Dřevo neustále pracuje – vysychá. |
| Přírodní ekologický materiál. | Napadení škůdci, hnilobou. |
| Recyklovatelnost materiálu = Ekologie | Přírodní ekologický materiál (sesychá a kroutí se) |
| Estetika | Doporučuji využívat kvalifikované firmy, které budou opravdu využívat kvalitní materiál a postupy, tím možná o dost nižší kvalita. |
| | Špatný zvukový izolant |

Zděné

Tab. 15: Výhody a nevýhody zděných staveb.

| Výhody | Nevýhody |
|--|--|
| Na trhu velké množství druhů cihel, nejčastější je cihla pálená. | Nechat stavbu co nejdéle vyvětrat před úplným uzavřením konstrukce (oken, dveří apod.). Vzniká menší riziko popraskání zdiva a plesnivění. |
| Možnost použití cihly, která bude mít zároveň dostačující tepelně izolační vlastnosti. | Časově náročnější. |
| Malá náchylnost na dotvarování. | Tloušťka obvodové konstrukce. |

Monolitické betonové stavby:

Tab. 16: Výhody a nevýhody monolitický betonových konstrukcí.

| Výhody | Nevýhody |
|------------------------|--|
| Trvanlivost, odolnost. | Objemové změny. |
| Požární odolnost. | Hmotnost. |
| Pevnost v tlaku. | Nutné vyztužení (malá pevnost v tahu). |
| Libovolnost tvaru | Recyklovatelnost, ekologie. |

Nakonec jsme vytvořili srovnávací celkovou cenu za hotel v různých konstrukčních systémech.

Tab. 17: Výhody a nevýhody monolitický betonových konstrukcí.

| Název | | MJ | Odhad MJ | Cena / MJ | Cena bez DPH | |
|-------|--------------|-----------------------------|----------------|-----------|--------------|---------------|
| SO01 | Rel. komplex | z cihel | m ³ | 5 553 | 5 680 | 31 541 040 Kč |
| | | monolitická betonová plošná | m ³ | 5 553 | 8 530 | 47 367 090 Kč |
| | | dřevěná | m ³ | 5 553 | 5 360 | 29 764 080 Kč |

Jak lze vidět, tak předpokládaná cena novostavby u dřevěných konstrukcí, a konstrukcí z cihel je velmi podobná.

Výběr konstrukčního systému

Nakonec jsme vybrali konstrukční systém z cihel. Jak bylo psáno tak jedním z důvodů, proč jsme si vybrali KS zděný z cihel je cena a následná nenáročnost v budoucnu, oproti dřevostavbám. V ukazatelích na stránkách RTS Brno a.s., můžeme zjistit předpokládané % sazby z celkové ceny, jde do jednotlivého oddílu rozpočtu.

Pomocí toho ukazatele jsme si stanovili předpokládanou cenu za stavební objekt, budovy hotelu. Ještě potřebujeme určit další stavební objekty: bazén, zahrada, přípojky viz Tab. 12: Odhadnuté MJ jednotlivých stavebních objektů. Vzhledem ke komerčním účelům pro stavbu je stanovena jednotná sazba DPH ve výši 21 %¹⁵.

Tab. 18: Odhad ZRN bez DPH.

| JKSO | Označení | Název | Odhad MJ | Cena / MJ | Cena bez DPH |
|----------------------------------|----------|--------------------------|---------------------|-----------|----------------------|
| 801.7 | SO01 | Novostavba: Rel. komplex | 5553 m ³ | 5 680 | 31 541 040 Kč |
| 827.2 | SO02 | Kanalizační přípojka | 25 m | 5 110 | 127 750 Kč |
| 827.1 | SO03 | Vodovodní přípojka | 25 m | 2 500 | 62 500 Kč |
| 828.7 | SO04 | Elektrická přípojka | 25 m | 2 650 | 66 250 Kč |
| 815.0 | SO05 | Venkovní bazének | 1 ks | 450 000 | 450 000 Kč |
| - | SO06 | Zahrada | 1000 m ² | 300 | 300 000 Kč |
| 822.2 | SO07 | Parkoviště | 200 m ² | 1 705 | 341 000 Kč |
| Cena za stavební objekty celkem: | | | | | 32 888 540 Kč |

Tímto jsme odborným odhadem stanovili ZRN. Teď musíme stanovit ostatní součásti propočtu dle kapitoly: 6.1 Propočet – str. 25. Stanovili jsme tedy náklady na ZRN ve výši 32 888 540 Kč bez DPH.

¹⁵ Dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Projektové a průzkumné práce

Pro výpočet projektových a průzkumných prací využijeme program na www.stavebnistandardy.cz¹⁶. Pro stanovení nákladů na tyto práce musíme znát cenu ZRN v mil Kč a honorářovou zónu, ta je popsána přímo v programu. Vzhledem k relaxačnímu zařízení jsme v zóně IV. Po dosazení do programu nám byly odhadnuty tyto procentuální sazby na výpočet nákladů:¹⁷

Vypočítali jsme celkové náklady na projektové a průzkumné práce, ty jsme poté rozdělili dle procentuálního podílu k jednotlivým VF.

Tab. 19: Výpočet projektových a průzkumných prací.

| Číslo VF | Název VF | Podíl | Cena výkonu |
|---|--|-------|--------------|
| VF1 | Příprava zakázky | 1% | 33 217 Kč |
| VF2 | Návrh/studie stavby | 13% | 431 827 Kč |
| VF3 | Vypracování dokumentace pro územní řízení | 15% | 498 261 Kč |
| VF4 | Vypracování dokumentace pro stavební řízení | 22% | 730 783 Kč |
| VF5 | Vypracování dokumentace pro provedení stavby | 28% | 930 088 Kč |
| VF6 | Vypracování dokumentace pro zadání stavby | 7% | 232 522 Kč |
| VF7 | Spolupráce při výběru dodavatele | 1% | 33 217 Kč |
| VF8 | Spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského a technického investorského dozoru | 11% | 365 392 Kč |
| VF9 | Spolupráce po dokončení stavby a uvedení do užívání | 2% | 66 435 Kč |
| Cena celkem za projektové a průzkumné práce | | | 3 321 743 Kč |

Provozní soubory

Jelikož se nepočítá s lázeňským centrem, vytvoříme tady přírážku, za menší lázně uvnitř, místnosti na jógu, masáže apod. Jelikož se v hotelu uvažujeme o zdravotnickém servisu, který ovšem budeme pouze pronajímat a nebudeme provozovat, ani nakupovat stroje do této ordinace.

Odhadneme přírážku jako 4% ze ZRN.

Stroje, zařízení, inventář

V návrhu komplexu neuvažujeme Stroje, zařízení, inventář.

Umělecká díla

V hotelu zatím nepočítáme s žádnými uměleckými díly.

¹⁶ Odkaz na program: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm

¹⁷ Program nám vypočítal, že rozmezí za všechny projektové a průzkumné práce bude od 9,48-10,72% ze ZRN. Stanovíme tedy sazbu průměrem tohoto rozmezí, tedy 10,1%.

VRN / NUS

Vzhledem k velkému pozemku, který plánujeme kupovat, tak nebudeme používat žádné záборы apod. Proto stanovíme náklady na umístění stavby menší než by jsme volili třeba v Praze. Stanovujeme je jako % sazbu z ZRN. Naše sazba bude 2%.

Rezerva

Vzhledem k velkým odhadům v předinvestiční fázi bych raději zvolil větší rezervu. A to sazbou 8%.

Ostatní investice

Další investicí je nákup pozemku. Nakonec byl vybrán pozemek v Bojanovicích a to za cenu 3 497 472 Kč.

Nehmotný investiční majetek

Pro tento projekt nejsou uvažovány.

Ostatní náklady

Do tohoto oddílu spadají náklady, které se nedají zařadit do jiné kategorie. Jedná se zejména o náklady na marketing, koordinátora BOZP a náklady na dosud nezapočítané daně. Tyto náklady byly odhadnuty ve výši 3 % z celkových nákladů na stavbu.

Ještě musíme stanovit náklady na vybavení hotelu, což také nebude úplně malá částka.

Vybavení hotelu:

- Každý pokoj: Lůžko, šatník, koš na odpadky, 1 sedací možnost na 1 lůžko, stůl/psací stůl/deska, stolek na kufr, osvětlení pokoje, noční lampička, uzamykatelná skříň/zásuvka, televize
- Recepce: uzamykatelný trezor, stůl, židle, počítač, telefon, posezení u recepcce
- Jídelna: stůl, židle
- Kancelář: psací stůl, židle, skříň
- Prádelna: pračky, sušičky (3 ks a 3 ks)
- Šatna: skříňky pro zaměstnance

Výpočet celkové částky na vybavení je uvedena v příloze (Příloha 6 Výpočet vybavení). Celková suma za vybavení činí 2 429 750 Kč bez DPH a 2 939 998 Kč včetně DPH.

6.3.Rekapitulace propočtu

Ted', když jsme si stanovili jednotlivé oddíly propočtu, sestavíme rekapitulaci všech počátečních nákladů neboli počáteční investicí. Veškeré náklady jsou uvedeny bez DPH, DPH které činí 21 %¹⁸, a cenou včetně DPH. Tuto částku potřebujeme znát také kvůli tomu, abychom díky ní mohli zjistit jednotlivé finanční ukazatelé ve fázi rozhodování.

¹⁸ Dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Tab. 20: Rekapitulace propočtu.

| Název | Cena bez DPH | DPH | Cena vč. DPH |
|------------------------------|----------------------|------------|----------------------|
| Stavební objekty | 32 888 540 Kč | 21% | 39 795 133 Kč |
| Projektové a průzkumné práce | 3 321 743 Kč | 21% | 4 019 308 Kč |
| Provozní soubory | 1 315 542 Kč | 21% | 1 591 805 Kč |
| Stroje, zařízení, inventář | 0 Kč | 21% | 0 Kč |
| Umělecká díla | 0 Kč | 21% | 0 Kč |
| NUS | 657 771 Kč | 21% | 795 903 Kč |
| Rezerva | 2 631 083 Kč | 21% | 3 183 611 Kč |
| Ostatní investice | 3 497 472 Kč | 21% | 4 231 941 Kč |
| Ostatní náklady | 657 771 Kč | 21% | 795 903 Kč |
| Další náklady | 0 Kč | 21% | 0 Kč |
| Vybavení | 2 429 750 Kč | 21% | 2 939 998 Kč |
| Celkem | 47 399 671 Kč | | 57 353 602 Kč |

Částka bude předmětem i jednání za účelem zajištění financování.

7. Životní cyklus stavby

7.1. Životní cyklus obecně

Náklady životního cyklu, anglicky life cycle cost (LCC), jsou veškeré náklady vynaložené na pořízení a využívání stavby po celou dobu její ekonomické životnosti včetně ekologické likvidace.

Pro celkové stanovení používáme jednoduchý vzorec:

$$LCC = IN + PN + UON + LN \quad (1)$$

IN... jsou pořizovací náklady

PN... jsou náklady na provoz

UON... jsou náklady na údržbu a obnovu

LN... jsou náklady na ekologickou likvidaci

7.1.1. Pořizovací náklady

Pořizovacími náklady se rozumí veškeré náklady v předinvestiční a investiční fázi projektu. Těmi nejzásadnějšími položkami většinou bývají:

- Vypracování architektonické studie
- Studie proveditelnosti
- Provedení průzkumu trhu
- Nákup pozemku
- Veškeré projektové a průzkumné práce
- Vlastní realizace stavby

Jejich předpoklad jsme určovali v předchozí části pomocí propočtu stavby. [10]

7.1.2. Provozní náklady

Náklady, které nastávají ve fázi provozní. Jedná se zejména o tyto náklady:

- Energie, vytápění, klimatizace
- Voda, odpadní voda, odpad
- Servisní poplatky, pojištění, ostražba, úklid
- Údržba zeleně
- Administrativní poplatky (daně, náklady na správu objektu) [10]

7.1.3. Obnova, údržba

Tyto náklady také vznikají v provozní fázi. Doba využívání stavby bývá 50, i více let, to ovšem nemůžeme říct o všech součástech stavby jako například mytí a čištění fasády, výměny oken, dveří, výměna střechy. S těmito náklady samozřejmě musíme počítat, Je to ovšem velmi nepřesné, nýbrž nevíme, jaká bude finanční situace v celém období využívání stavby. [10]

7.1.4. Ekologické likvidace stavby

Jako poslední část v životním cyklu stavby musíme počítat s ekonomickou likvidací. Je to tedy poslední náklad, který budeme do této stavby investovat. Těmito náklady se rozumí:

- Náklady na odstranění stavby
- Náklady na recyklaci stavby
- Náklady na úpravu terénu [10]

7.2. Stanovení životních nákladů pro tento projekt

Jak již bylo zmíněno výše, tak náklady na pořízení jsme spočítali v první části této studie.

Celkové náklady na pořízení činí: 47 399 671 Kč bez DPH, 57 353 602 Kč vč. DPH.

Provozní náklady

Náklady na energie a pojištění:

Náklady na energie a pojištění jsme stanovili na rok.

Tab. 21: Náklady na energii a pojištění.

| Název | Odhad nákladů za rok |
|-----------------|----------------------|
| Energie na vodu | 311 900 Kč |
| Vytápění | 606 937 Kč |
| Elektřina | 898 745 Kč |
| Pojištění | 127 252 Kč |
| Celkem | 1 944 834 Kč |

Náklady na zaměstnance:

V této části neřešíme, kolik budeme mít zaměstnanců. Pouze jsme určili, že měsíc má 30 dní. A každý den bude mít daná profese určitý úvazek, který můžeme vidět v následující tabulce. Z každého hrubého platu pro zaměstnance musíme odvést jako společnost odvody, které činí 34 %.

Tab. 22: Náklady na zaměstnance.

| Odhad - Personál | Kč / měs. | Kč / MJ | Úvazek |
|---------------------|-------------------|-----------------|---------|
| Recepce | 39 732 Kč | 110 Kč / hod | 12 hod |
| Úklid | 14 448 Kč | 60 Kč / hod | 8 hod |
| Údržbář | 11 610 Kč | 90 Kč / hod | 6 hod |
| Pokojská | 15 652 Kč | 65 Kč / hod | 8 hod |
| Asistentka | 16 125 Kč | 100 Kč / hod | 7,5 hod |
| Manažer | 34 400 Kč | 200 Kč / hod | 8 hod |
| Lektor (4x) | 100 000 Kč | 25000 Kč / měs. | |
| Mzdy | 231 967 Kč | | |
| Odvod 34% | 78 869 Kč | | |
| Celkové mzdy | 310 836 Kč | | |

V poslední řadě, budeme potřebovat určit náklady na materiál, který měsíčně vypotřebujeme. Odhadli jsme je na 50 000 Kč za měsíc, do této částky, počítáme ručníky, mýdla, jóga-matky atd.

Obnova a údržba

Obnovu a údržbu vyřešíme tím, že budeme měsíčně odkládat 5 % z příjmu z letního období, i v období zimním, do fondu na rezervy na obnovu a údržbu.

Odhad likvidace

Jelikož počítáme s tím, že bude hotel stát více jak 100 let, tak nemůžeme stanovit náklady na likvidaci, protože tuto cenu nemůžeme stanovit s tak velkým předstihem, vzhledem k měnovým politikám.

7.3.Rekapitulace LCC nákladů

Počáteční náklady jsou stanoveny v propočtu, viz Tab. 20: Rekapitulace propočtu (str. 33). V ní jsme stanovili náklady na částku: 47 399 671 Kč bez DPH, 57 353 602 Kč vč. DPH

Stanovíme ještě celkové náklady provozního cyklu v přepočtu na měsíc, které jsou v přehledu v následující Tab. 23.

Tab. 23: Rekapitulace provozních nákladů za měsíc.

| Název | Náklady |
|----------------------------|-------------------|
| Náklady na energie | 162 070 Kč |
| Náklady na mzdy | 310 836 Kč |
| Náklady na materiál | 50 000 Kč |
| Náklady na obnovu a údržbu | 5 % z příjmů |
| Ekologická likvidace | ??? |
| Celkem | 553 583 Kč |

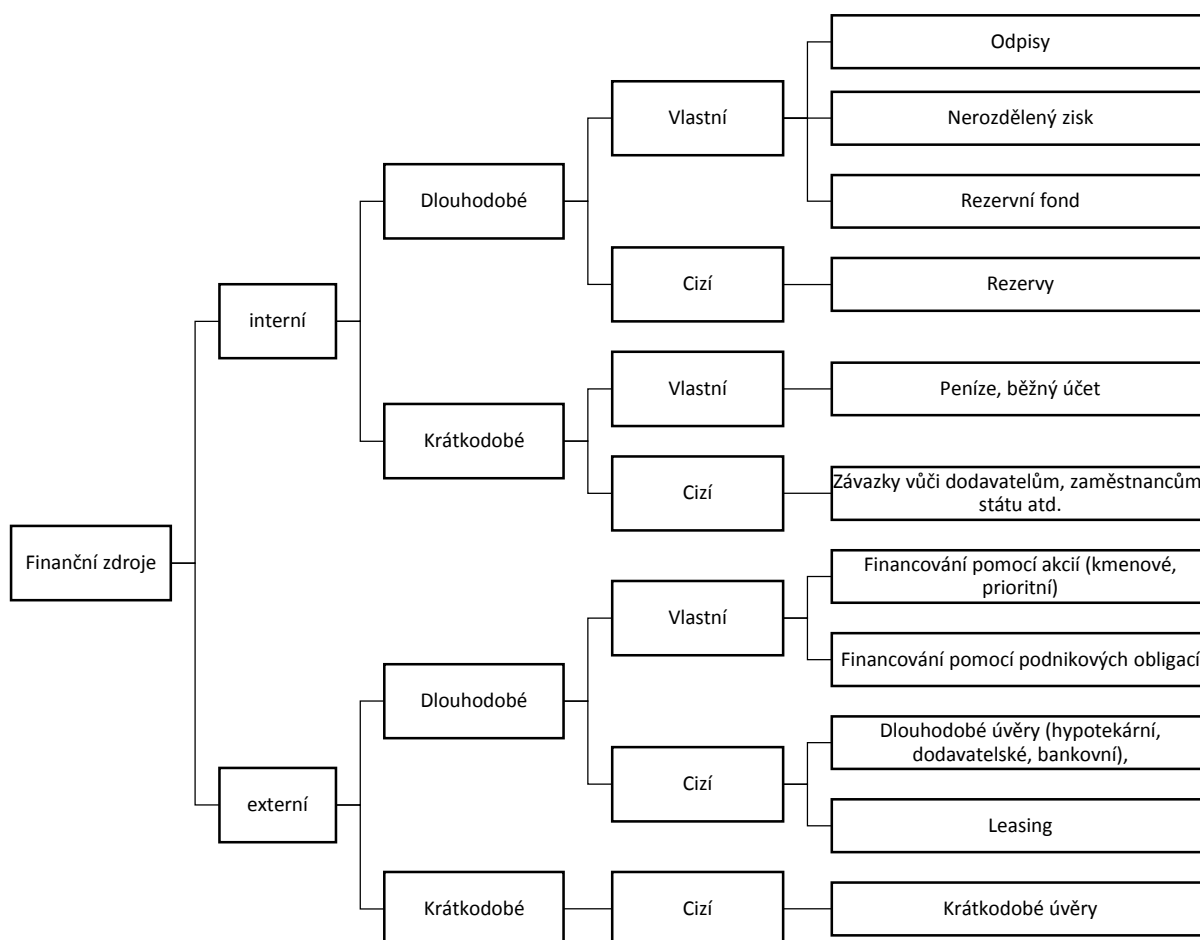
8. Zdroje financování projektu

Máme spoustu možností jak jakýkoli projekt financovat. Jak již bylo řečeno, tak všichni chceme své zdroje pokud možno rozmnožovat a jedním z možností je investovat do nějakého projektu. V každém projektu bychom měli udělat plán financování, protože ne vždy máme pouze svoje vlastní zdroje. Musíme zvážit náklady a podmínky, které jsou s daným financováním spojené.

Najít správnou volbu financování daného projektu je nejdůležitější úlohou finančního manažera v podniku.

Zdroje financování se dělí hned z několika hledisek na interní a externí, dlouhodobé a krátkodobé, vlastní a cizí viz Obr. 15: Rozdělení finančních zdrojů.

Optimální investování je, když krátkodobými zdroji financujeme krátkodobý majetek a dlouhodobými zdroji dlouhodobý majetek.



Obr. 15: Rozdělení finančních zdrojů.

8.1. Interní zdroje

Interní zdroje vznikají na základě vnitřní činnosti podniku či vlastní produkci fyzické osoby.

8.1.1. Dlouhodobé

Dlouhodobé zdroje jsou takové, jejich doba trvání je delší než 1 rok.

8.1.1.1. Vlastní

Odpisy

Odpisy používá jakýkoli podnikatel, právnická i fyzická osoba. Odpisy tvoří v podniku zajímavý zdroj financování. Nejedná se přímo o kladný tok peněz, ale snižují daňový základ pro podnik, proto je můžeme vnímat jako zdroj financování. Výše odpisu závisí na investičním majetku, jeho pořizovací ceně a metodě odpisování.

Odpis je časové rozlišení výdajů na pořízení dlouhodobého aktiva, nikoli opotřebením majetku. Odpisy používáme u dlouhodobého nehmotného i hmotného majetku, jejichž cena je vyšší než 40 000 Kč pro DHM a 60 000 Kč pro DNM a dobou využívání delší jak 1 rok v roce 2016.¹⁹

Rozlišujeme dva druhy odpisů, na jedné straně jsou daňové a na druhé účetní. Daňové odpisy jsou pro všechny subjekty stejné. Rozlišujeme celkem 6 odpisových skupin. Do každé z nich patří určitá aktiva a jsou stanoveny jejich doby odpisu, viz Tab. 24: Odpisové skupiny. (úprava: vlastní). Účetní odpisy nejsou nikde v zákoně přesně určeny. Každá firma se snaží určit účetní odpisy podle toho, jak dlouho dané aktivum bude chtít vlastnit a používat. Samozřejmě se opět jedná o odhad, ideální případ nastane, když dané aktivum odepíšeme v momentě vyřazení aktiva. [9]

Tab. 24: Odpisové skupiny.²⁰ (úprava: vlastní)

| Odpisová skupina | Příklady | Odpisová doba |
|------------------|---|---------------|
| 1 | Kancelářské stroje, televizní kamery ... | 3 roky |
| 2 | Automobil, televizní přijímače ... | 5 let |
| 3 | Vytápění, jeřáby ... | 10 let |
| 4 | Budovy ze dřeva a plastů, oplocení, inženýrské stavby | 20 let |
| 5 | Výrobní budovy, komunikace ... | 30 let |
| 6 | Hotely, obchodní domy, muzea ... | 50 let |

Nerozdělený zisk

Nerozdělený zisk je v podniku část zisku, která je již zdaněna²¹ a není stanoveno majitelem, valnou hromadou, jak s ním bude naloženo. Většinou se zisk rozděluje mezi majitele, na výplatu dividend či tvorbu fondů. Může se stát, že podnik bez peněžních prostředků v pokladně či na bankovních účtech, ale vykazuje vysoký zisk. Nerozdělený zisk se rozděluje na nerozdělený zisk z minulých let a nerozdělený zisk z běžného období.

Všichni si myslí, že pro tento zdroj financování jsou náklady nulové, nicméně tomu tak není. Každá investice financovaná právě z nerozděleného zisku by měla mít rovný nebo vyšší výnos než výnosy z dividend pro akcionáře. Tento zdroj můžeme brát jako cenu příležitosti, která bude vyšší nebo rovna dividendovému výnosu. [9]

¹⁹ Údaje použity ze zákona č. 586 / 1992 Sb., o daních z příjmů

²⁰ Údaje použity ze zákona č. 586 / 1992 Sb., o daních z příjmů

²¹ Dle zákoni o dani z příjmu

Rezervní fond

Rezervní fondy neboli fondy ze zisku musí každý podnik vytvářet kvůli daňovým normám, popř. si může podnik upravit ve svých směrnících. Slouží jako pojistka před neočekávanými situacemi v podniku. V akciových společnostech, a nejen v nich, se vytváří většinou dva rezervní fondy: povinné a dobrovolné. Představují tedy část zisku, která je uložena proti budoucím rizikům.

Povinné rezervní fondy se vytváří na základě zákonných norem, kvůli budoucí ochraně akcionářů.

Dobrovolné rezervní fondy se vytváří z vlastního rozhodnutí společnosti, většinou kvůli budoucímu financování větších budoucích investic. [9]

8.1.1.2. Cizí

Rezervy

Rozeznáváme rezervní fondy a rezervy. Rezervy řadíme mezi cizí zdroje, přestože vznikají z našich vlastních peněz. Důvodem je, že je ukládáme do rezervy na konkrétní případ v budoucnosti, např. budoucí nedoplatek elektřiny, daň z příjmu.

8.1.2. Krátkodobé

8.1.2.1. Vlastní

Jedná se zejména o peníze na běžných účtech a v pokladně, které využíváme většinou na okamžité platby zboží a služeb. Neočekáváme z nich žádný budoucí výnos.

8.1.2.2. Cizí

Krátkodobé interní cizí zdroje financování vznikají tím, že bychom měli zaplatit ručitelům (dodavatelé, zaměstnanci apod.), nicméně my jim zaplatíme až po delší době. Většinou na konci splatnosti dané faktury. Což pro podnik znamená „levné peníze“, které by neměl vlastnit, ale ještě nějakou dobu s nimi může hospodařit.

8.2. Externí zdroje

Externí zdroje vznikají mimo podnik a získáváme je do podniku. V České republice bývají nejčastěji externími zdroji bankovní úvěry a leasingy, kmenové akcie.

8.2.1. Dlouhodobé

8.2.1.1. Vlastní

Financování kmenovými akciemi

Kmenové akcie jsou pro podnik trvalým zdrojem externího financování. Jejich základní rozdíl od ostatních typů akcií je, že nejsou splatné. To znamená, že majitel této akcie má právo na výplatu podílu na zisku, nikde ovšem není stanoveno, jakou částku dostane, může se stát, že nedostane nic. Nemají pevně stanovené datum splatnosti.

Majitel této kmenové akcie má právo zúčastnit se valné hromady, která se pravidelně schází minimálně jedenkrát za rok. Dále má právo podílet se na likvidačním zůstatku v případě likvidačního řízení a možnost předkupního práva na vydané nové kmenové akcie, aby mu zůstal stejný procentuální podíl podniku. Kmenové akcie se vlastní tzv. reziduální formou, která uspokojuje požadavky klientů.

Výhody financování pomocí kmenových akcií jsou, že neexistují žádné závazky výplat majitelů, emise akcií je část rizika podnikání přenesena na majitele akcií. Lépe se s nimi obchoduje, oproti prioritním akciím či obligacím, díky tomu je jednodušší prodej. Zároveň jsou vhodné při vyšší úrovni dluhu v kapitálové struktuře.

Hlavními nevýhodami jsou, emise nových kmenových akcií zvyšují hlasovací právo akcionářům, tím se snižuje možnost kontroly managementem. Pro majitele jsou rizikovější, proto investoři požadují vyšší výnos, což zvyšuje nákladovost kmenových akcií. A značná možnost existence rizika převzetí. [9]

Financování prioritními akciemi

Představují část vlastního kapitálu podniku a většinou nejsou splatné, čímž jsou podobné jako kmenové akcie. Nicméně zajišťují majiteli nárok na pevný příjem ve formě výplat na zisku, jedná se o cenné papíry s fixním výnosem. Tento výnos se může změnit, kvůli změnám úrokových mír apod.

Hlavní a zásadní rozdíl mezi nimi a kmenovými je obsažen v jejich názvu, prioritní. Jsou tedy vypláceny prioritně, kmenové jsou vypláceny až po nich, a to při výplatách ze zisku i při případně likvidaci společnosti. Majitel prioritní akcie většinou nemá hlasovací právo, ale má právo volit, pokud podnik po dlouhou dobu nevyplácí výplaty ze zisku.

Výhodami prioritních akcií je, že jejich vydání se nemění hlasovací pole působnosti kmenových akcionářů, management má větší pravomoci. Neuskutečněné výplaty ze zisků z prioritních akcií, nemá takové důsledky, jako nesplácení úroků.

Mezi nevýhody můžeme zařadit, že podnik musí vyplácet stabilní výši podílu na zisku i v případě neúspěšných let. Nejsou daňově uznatelným výdajem. [9]

Financování pomocí podnikových obligací

Jedná se o dluhové cenné papíry. Podnik je emituje, aby mohl získat od potenciálního investora dlouhodobý finanční zdroj financování. Podnik neboli dlužník se zavazuje, že v určité době vyplatí majiteli obligace neboli věřiteli nominální cenu obligace společně s dohodnutými úroky. Věřitel není spolumajitelem podniku, nemá hlasovací právo.

Splácení úroků je pro podnik uznatelný daňový výdaj, jako tomu bývá u klasických úvěrů, na rozdíl od prioritních akcií.

Stát reguluje emisi těchto podnikových obligací, v České republice je vyžadován souhlas České národní banky a Ministerstva financí. Pokud by to vydal bez tohoto souhlasu, mohou mu být vystaveny pokuty.

Při rozhodování v podniku se finanční manažer rozhoduje o vydání či nevydání obligace musí zvážit následující prvky: úrok z obligace, dobu její životnosti, vyhodnocení bonity budoucího věřitele. Má na výběr z velké škály podnikových obligací, např. obligace s pevnou úrokovou sazbou, obligace s pohyblivou úrokovou sazbou.

Výhody obligací jsou, že úrok je většinou pevně stanoven na celou dobu životnosti a věřitel není součástí společnosti, úroky jsou výdajem. Úroky z obligací jsou nižší než úroky z kmenových akcií.

Nevýhodami jsou, že pevný úrok z obligace může být pro podnik nevýhodný v případě nedostatečných příjmů a možnost zvýšení finančního rizika z důvodu větší zadluženosti podniku. [9]

8.2.1.2. Cizí

Financování dlouhodobými úvěry

Dlouhodobé, dokonce i krátkodobé, finanční úvěry podnik získává od různých, většinou, soukromých věřitelů (společnosti, komerční banky apod.). Jedná se o nejčastější způsob financování investic.

Dlouhodobé úvěry jsou takové úvěry, které mají platnost delší než 1 rok. Jedná se o hypotekární úvěr či termínovanou půjčku.

Hypotekární úvěr

Jedná se o úvěr, který vznikne a jako zástava se používá movitý majetek. Je refinancován emisí hypotečních zástavních listů vydaných bankou, buď na již existující majetek, nebo dokonce lze nechat zastavit budoucí majetek, na který si zdroje půjčujeme. Klasicky se tyto úvěry splácí pomocí anuitních splátek. Hypoteční úvěry jsou v dnešní době nejrozšířenějším typem úvěru se zajímavými úrokovými mírami. [9]

Dodavatelské úvěry

Dodavatelské úvěry se poskytují pro financování zařízení, strojů, někdy i některých nehmotných aktiv, záleží vždy na posouzení daného věřitele. Poskytuje aktuální tržní cena investice. Věřitelem je buď samotný dodavatel, nebo se úvěr řeší pomocí bankovního úvěru. Může se zdát, že úroková míra bude nižší než u bankovních úvěrů, nicméně dodavatel většinou navýší cenu za své služby. [9]

Bankovní úvěry

Bankovní úvěry bývají úplně stejné jako hypotekární či dodavatelské, nicméně bývají na nižší částky, s vyšším úrokem a bez zástavy.

Leasing

Rozeznáváme dva typy leasingu, operativní a finanční

V operativním leasingu si vlastně krátkodobě, popř. střednědobě, vypůjčujeme majetek. Na konci smlouvy se majetek předává zpět pronajímateli. Pronajímatel po celou dobu leasingu platí veškeré údržby, opravy a servis majetku.

Ve finančním leasingu si majetek pronajímáme do doby, než jej splatíme. Velmi častý způsob nákupu dlouhodobého hmotného majetku. Jedná se o nezrušitelný pronájem, na konci se přepisuje vlastnické právo k tomuto majetku. [9]

Dotace

Další možností financování projektu je dotace, která nám může hodně pomoci.

8.2.2. Krátkodobé

8.2.2.1. Cizí

Krátkodobé cizí zdroje jsou úplně stejné jako dlouhodobé cizí zdroje. Jediný rozdíl je, že platnost daného zdroje může být max. 1 rok. Jedná se o např. spotřebitelské úvěry, dodavatelské úvěry.

8.3. Umořování dluhu úvěru

Většina úvěrů se splácí v pravidelných, konstantních splátkách. Některé po celou dobu životnosti smlouvy úvěru, některé jen po dobu fixace. Doba fixace znamená, že nám věřitel po určitou dohodnutou dobu, půjčil peníze s daným úrokem. Na konci fixace se stává, že úrokovou

míru změnit. Nicméně s tímto faktorem se ve výpočtech nesetkáme, protože nemůžeme vůbec odhadnout, jakým způsobem se může daná úroková míra změnit. Opakujícím se stejným platbám říkáme anuita (A).

Situace umořování dluhu znamená, že musíme vrátit půjčenou částku s nějakým úrokem věřiteli v pravidelných splátkách. Splátky mohou být buď konstantní, anuitní, nebo proměnlivé. Pro zjištění průběhu úvěru se sestavuje tzv. umořovací plán. U proměnlivých splátek, je to komplikovanější a vždy se řídíme úvěrovou smlouvou.

Anuitní splátka se skládá z úroku a samotného spláčení úvěru (úmor).

Pro výpočet výše anuity (A), musíme znát: výše úvěru (P), dobu spláčení (n) a úrokovou míru (i). Pro výpočet použijeme následující vzorec (umořovatel).

$$A = P \frac{(1+i)^n * i}{(1+i)^n - 1} \quad (2)$$

Musíme si ovšem dát pozor na dosazování správných jednotek, pokud zadáváme dobu spláčení v rocích, použijeme roční úrokovou míru, pokud dobu spláčení v měsících, tak i úroková míra musí být dosazena měsíční.

Když si vypočteme anuitní splátku, můžeme sestavit umořovací plán, někdy nazýván splátkový kalendář. Možný umořovací tvar naleznete v Tab. 25: Umořovací kalendář.

Uvažovali jsme půjčenou částku ve výši 100 000 Kč, úrok 2% p.a. a dobu spláčení 6 let. Výše splátky je vypočítaná anuita, úrok je vždy vypočítán ze zůstatkové hodnoty z minulého období. Úmor je rozdíl anuity a úroku. Zůstatková hodnota pro dané období se vypočítá tak, že k zůstatkové hodnotě z minulého roku odečteme úmor. Zůstatková hodnota musí na konci spláčení být rovna 0.

Tab. 25: Umořovací kalendář.

| Období | Splátka (A) | Úrok | Úmor | Zůstatková hodnota |
|--------|-------------|----------|-----------|--------------------|
| 0 | | | | 100 000 Kč |
| 1 | 17 913 Kč | 2 100 Kč | 15 813 Kč | 84 187 Kč |
| 2 | 17 913 Kč | 1 768 Kč | 16 145 Kč | 68 042 Kč |
| 3 | 17 913 Kč | 1 429 Kč | 16 484 Kč | 51 558 Kč |
| 4 | 17 913 Kč | 1 083 Kč | 16 830 Kč | 34 728 Kč |
| 5 | 17 913 Kč | 729 Kč | 17 184 Kč | 17 544 Kč |
| 6 | 17 913 Kč | 368 Kč | 17 544 Kč | 0 Kč |

Z tabulky je patrné, že postupem času se snižuje částka úroků z anuitní částky a částka úmorů se naopak zvyšuje. [12]

Příklad půjčky 100 tis. Kč je ilustrativní jako další krok investora ve věci zajištění financování.

9. Riziková analýza

9.1. Riziko vs. nebezpečí

Výstavbový projekt je třeba posoudit i s ohledem na rizika. Rozdíl mezi pojmy riziko a nebezpečí je značný. Bohužel jsou tyto dva pojmy často zaměňovány. V běžné mluvě úplně není nutné rozlišovat tyto dva pojmy, nicméně v našem případě to nelze.

Nebezpečí je předvídatelná, může být i nepředvídatelná, událost, která by mohla nastat a negativně by mohla ohrozit i další události. (např. požár na staveništi). Exaktní antonymum pro nebezpečí neexistuje. Můžeme jej nazvat šťastnou událostí, náhodou, která naopak pozitivně ovlivnila další události.

Riziko je stanoveno jako pravděpodobnost určité události (nebezpečí), která může nastat. Snažíme se tedy připravovat na nebezpečí, která mají takové riziko, s kterým mohou ohrozit projekt.

Výstavbové projekty jsou bohužel velmi rizikovými, je to zejména kvůli dlouhodobé výstavbě, jedinečnosti stavby, s problémovými vnějšími vlivy, finančně nákladné a často i proměnlivé v průběhu výstavby. Nesmíme tedy tuto část opomenout, mohou mít totiž opravdu i devastující účinek a to nejen v době výstavby. Nečekaná nebezpečí mohou nastat i v době užívání (např. zemětřesení). To znamená, že pokud na začátku projektu správně vytvoříme efektivní systém řízení rizik, můžeme v budoucnu ušetřit mnoho prostředků, ať už finančních tak i jiných. [13]

9.2. Řízení rizik

Jedná se o proces, ve kterém bereme v potaz veškerá nebezpečí, ty ohodnotíme určitým rizikem a snažíme se preferovat určitou prevenci před nebezpečím.

Obecně se systém rizik řeší v následujícím pořadí:

1. Identifikace a analýza rizika
2. Hodnocení rizika
3. Nakládání s rizikem
4. Vyhodnocení rizika

První fáze je nejdůležitějším prvkem řízení rizik, je potřeba správně identifikovat nebezpečí s daným rizikem. Kvůli tomu je to také nejobtížnější částí. To zejména, pokud nějaké riziko vyhodnotíme špatně, nebo na něj úplně zapomeneme, můžeme tím ohrozit celý projekt. Děláme tedy analýzu rizik. V ní se zaměřujeme na identifikaci nebezpečí, k němu je třeba adekvátně kvantifikovat riziko, vyhodnotit pravděpodobnost výskytu rizika a nakonec dané riziko zkalkulovat.

U kalkulace ještě chvíli zůstaneme. Pokud máme provedeny veškeré předchozí kroky, můžeme začít kalkulovat. Zabýváme se vlastně tzv. indexem rizikovosti. Existuje mnoho způsobů, jak nakonec kalkulovat analýzu rizik. Nejpoužívanější a pro předinvestiční studie dostačující je metoda matice rizik. Obecně to znamená, že určíme nebezpečí, poté ohodnotíme jeho míru dopadu, pravděpodobnost a ot v závislosti na matici rizik viz Obr. 16: Matice rizik. Vyneseme pravděpodobnost a dopad, poté určíme závažnost, pomocí expertního odhadu, nicméně musí odpovídat zbarvení na matici rizik. V čím tmavěji zbarveném poli se nacházíme, tím horší závažnost to pro projekt je. [13]

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|----|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|--|
| Míra dopadu rizika | 10 | | | | | | | | | | | | |
| | 9 | | | | | | | | | | | | |
| | 8 | | | | | | | | | | | | |
| | 7 | | | | | | | | | | | | |
| | 6 | | | | | | | | | | | | |
| | 5 | | | | | | | | | | | | |
| | 4 | | | | | | | | | | | | |
| | 3 | | | | | | | | | | | | |
| | 2 | | | | | | | | | | | | |
| | 1 | | | | | | | | | | | | |
| | 0 | | | | | | | | | | | | |
| | | 0 | 0,1 | 0,2 | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 1 | |
| Pravděpodobnost výskytu rizika | | | | | | | | | | | | | |

Obr. 16: Matice rizik.

V druhé části musíme pro nalezená rizika identifikovat další okolnosti, ne jen je numericky vyjádřit. Stanovíme tedy jejich možný výskyt, jaké bude mít konkrétní dopady a jejich důležitost (šance na výskyt).

Za třetí budeme řešit, jak s danými riziky nakládat, nejčastější způsoby řešení rizik jsou:

Retence

Zadržení nebo akceptování rizika. Přijmeme riziko v takovém stavu, v jakém přijde. Jedná se o pasivní přístup (ignorování) k řešení rizik. Jedná o rizika, které téměř neovlivní projekt.

Prevence

Jistá forma eliminace rizika, na které se připravujeme předem, abychom pokud možno eliminovali dopad rizika.

Redukce

Jedná se o snížení pravděpodobnosti nebo dopadu výskytu rizika. Máme dvě hlavní možnosti redukce: preventivní opatření (redukce vzniku), reaktivní opatření (snížení dopadu).

Diverzifikace

Diverzifikace, neboli rozložení rizika. Jedná se o speciální případ redukce, znamená, že rozdělíme riziko na co největší základnu.

Transfer

Přesun rizika na jiný subjekt.

Pojištění

Jedná se o nejsnazší způsob, jak přesunout rizika na jiný subjekt, pojišťovnu.

Ustoupit od projektu = Rezignace

Pokud je více negativních nebezpečí s velkým rizikem, není vhodné tento projekt vytvářet.

Nakonec vyhodnotíme naše hodnocení rizik. To znamená, že zkontrolujeme předchozí body, shrneme je a vyhodnotíme jejich opatření a většinou vytvoříme dokumentaci řízení rizik. [13]

Dalším, co můžeme v rámci rizikové analýzy řešit je SWOT analýza, ve které se shrnou důležité pozitivní i negativní příležitosti, nebezpečí.

9.3. SWOT analýza

Důležitou součástí analýzy tržního prostředí je zkoumání silných a slabých stránek projektu, stejně jako možných příležitostí a rizik, což nám umožní analýza SWOT.

V rámci SWOT analýzy se hledí na vnitřní a vnější faktory.

Vnitřní faktory zahrnují silné stránky (Strengths) a slabé stránky (Weaknesses) organizace (systému). Vnější faktory zahrnují příležitosti (Opportunities) a hrozby (Threats), které souvisí s okolním prostředím organizace (systému). Název SWOT vznikl z počátečních písmen anglických názvů jednotlivých faktorů.



Obr. 17: SWOT analýza.

9.4. Analýza rizik projektu relaxačního centra

Ted' se budeme věnovat rizikům, které mohou ovlivnit náš projekt – Výstavba a provoz relaxačního centra se zaměřením na jógu.

Matice rizik

Rozdělili jsme rizika po dobu výstavby a poté na samotný provoz komplexu. V závorce za názvem jsme stanovili pravděpodobnost a míru dopadu.

Výstavba:

1. Špatný výběr zhotovitele (0,4; 5)
2. Krach ekonomiky (0,2; 6)
3. Živelné pohromy (0,2; 4)
4. Nečekané komplikace (0,3; 9)
 - Např. archeologické nálezy, které prodlouží doby výstavby a cenu.

Provoz:

5. Malá obsazenost (0,5; 9)
6. Propad zájmu o jógu (0,2; 5)
 - Pokud by se tak stalo, můžeme tento komplex přeorientovat.
7. Živelné pohromy (0,2; 4)
8. Konkurence (0,1; 6)

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|----|--------------------------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|
| Míra dopadu rizika | 10 | | | | | | | | | | | |
| | 9 | | | 4 | | 5 | | | | | | |
| | 8 | | | | | | | | | | | |
| | 7 | | | | | | | | | | | |
| | 6 | 8 | 2 | | | | | | | | | |
| | 5 | | 6 | | 1 | | | | | | | |
| | 4 | | 3, 7 | | | | | | | | | |
| | 3 | | | | | | | | | | | |
| | 2 | | | | | | | | | | | |
| | 1 | | | | | | | | | | | |
| | 0 | | | | | | | | | | | |
| | | 0 | 0,1 | 0,2 | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 1 |
| | | Pravděpodobnost výskytu rizika | | | | | | | | | | |

Obr. 18: Matice rizik pro relaxační komplex.

Z matice rizik vidíme, že největším nebezpečím je pro komplex obsazenost. Nenašli jsme ovšem žádné nebezpečí, které by nás ohrožovalo.

Nebezpečí č. 3, 7, 6, a 8 jsou pro nás nezajímavá a zvolili bychom způsob ošetření retencí. Nebezpečí č. 2 nemůžeme ovlivnit, budeme s ním tedy jen počítat. Nebezpečí č. 1 nás může ohrozit, proto bychom měli stanovit určitou prevenci. Což by znamenalo, že bychom si ověřili zhotovitele před podpisem smlouvy o dílo. S nebezpečím č. 4 též nemůžeme nic udělat, s ním můžeme jen počítat. Nejhorším rizikem je budoucí neobsazenost komplexu, tím můžeme částečně předejít dalšími studii a anketami.

SWOT

Tab. 26: analýza SWOT pro relaxační komplex.

| | |
|---|---|
| Silné stránky | Hrozby |
| Kvalitní životní prostředí Ojedinelý komplex se zaměřením na jógu Komplexnost hotelu (ordinace, masáže, lázně, jóga, malé konference) Kvalifikovaný personál | Budoucí nezáměr o jógu Zhoršení hromadné dopravy Nezajímavé okolí hotelu Finanční krize (omezení zájmu lidí) Konkurence |
| Slabé stránky | Příležitosti |
| Stagnace počtu obyvatel a stárnutí populace Nedostatečná úroveň obchodu a služeb v obci Bojanovice | Organizovat jógová setkání Zvát i speciální zahraniční hosty |

10. Cash flow

Abychom mohli stanovit cash flow (CF) projektu, musíme vytvořit, v našem případě, hodně zjednodušený výkaz zisku a ztráty, dříve nazýván jako výsledovka. Jak již bylo vysvětleno, nebudeme rozlišovat časovou hodnotu peněz. To znamená, že nebereme rozdíl mezi nákladem, výdajem a příjmem, výdajem.

10.1. Výdaje

Počáteční výdaje jsme stanovili v propočtu. Nebudeme celou částku dávat do nákladů najednou, ale budeme je odpisovat průběžně pomocí tzv. odpisů, více v kapitole 8.1.1.1 Odpisy (str. 38).

V našem případě se nebudeme zabývat účetními odpisy. Budeme brát v potaz pouze daňové, které nám ovlivní v CF daňový základ a tím i daň z příjmu.

Tab. 27: Odpisy nákladů v projektu relaxačního komplexu.

| Název | Náklady | Doba odpisů [let] |
|--------------------------|---------------|-------------------|
| Pozemek | 3 497 472 Kč | 1 |
| Novostavba: Rel. Komplex | 38 164 658 Kč | 50 |
| Kanalizační přípojka | 154 578 Kč | 20 |
| Vodovodní přípojka | 75 625 Kč | 20 |
| Elektrická přípojka | 80 163 Kč | 20 |
| Venkovní bazének | 544 500 Kč | 20 |
| Zahrada | 363 000 Kč | 1 |
| Parkoviště | 108 900 Kč | 30 |
| Vybavení | 2 939 998 Kč | 3 |

V životním cyklu stavby jsme si odhadli měsíční výdaje, které budeme měsíčně platit, viz Tab. 23: Rekapitulace provozních nákladů za měsíc. Náklady na obnovu a údržbu jsme stanovili jako % z příjmů, tyto výdaje tedy stanovíme až po stanovení příjmů. V letní sezóně očekáváme vyšší příjmy, díky tomu i vyšší náklady na brigádníky apod., zvýšíme tedy měsíční náklady o 10 %.

10.2. Příjmy

Pro stanovení příjmů musíme stanovit ceny za noc v hotelu, ceny za hodiny cvičení, stanovit pronájmy pro ordinaci a masáže.

Stanovení příjmů dále úzce závisí na obsazenosti hotelu. Z průzkumů vychází, že hotely mívají obsazenost mezi 60 – 80 %²². Tento údaj by odpovídal také výsledkům z námi vytvořené ankety (Příloha 3 Vyhodnocení ankety), ve které je uvedeno, že by hotel navštívilo cca. 75%. V našem případě uvažujeme obsazenosti dle tabulky níže:

²² Dle českého statického úřadu (<https://www.czso.cz>)

Tab. 28: Návrh obsazenosti.

| <i>Letní sezóna</i> | |
|---------------------------------|-------|
| <i>Celková obsazenost:</i> | 70,0% |
| <i>Individuální obsazenost:</i> | 30,0% |
| <i>Obsazenost cestovkou:</i> | 40,0% |
| <i>Zimní sezóna</i> | |
| <i>Celková obsazenost:</i> | 55,0% |
| <i>Individuální obsazenost:</i> | 20,0% |
| <i>Obsazenost cestovkou:</i> | 35,0% |

Stanovení ceny ubytování v hotelu

Abychom mohli stanovit cenu za noc v hotelu, musíme udělat analýzu konkurence v okolí. V našem případě nenajdeme konkurenci, která bude úplnou konkurencí, protože takové relaxační centrum ještě v České republice nestojí. Jelikož jsme si stanovili, že se bude jednat o hotel tříhvězdičkový, hledáme v této úrovni.

Vzali jsme tedy možnou nabídku tříhvězdičkových hotelů v okolí, porovnáváme dvoulůžkové pokoje:

Tab. 29: Ceník konkurence.²³

| Konkurence | Letní sezóna | Zimní sezóna |
|----------------------|---------------|---------------|
| | Cena za pokoj | Cena za pokoj |
| Pivotel MMX | 1600 Kč | 1400 Kč |
| Penzion Spálený mlýn | 1450 Kč | 1250 Kč |
| Hotel V Pivovaře | 1000 Kč | 1000 Kč |
| Hotel VZ Měřín | 1600 Kč | 1420 Kč |

Hotel Pivotel má přidanou hodnotu, že se jedná o hotel s pivovarem v jednom. Hotel VZ Měřín je zase v blízkosti Slapské přehrad. Proto mají vyšší cenu. My budeme mít přidanou hodnotu v relaxaci a józe, proto můžeme také dát vyšší cenu než ostatní konkurence. Stanovili jsme tedy cenu v letní sezóně na 1500 Kč a v zimní sezóně na 1300 Kč za dvoulůžkový pokoj. Tato cena je stanovena pro individuální ubytování. My se samozřejmě budeme věnovat i ubytováním přes cestovní kanceláře či skupinové akce na slevových portálech. Tam počítáme s 75% příjmem, tedy 1125 Kč v letním období 975 Kč v zimním období za dvoulůžkový pokoj.

Místnosti na ordinace, masáže budeme pronajímat za paušální poplatek 15 000 Kč za měsíc. Kuchyně si bude vést vlastní účetnictví, tudíž nebudu příjmy a výdaje pro kuchyň, bar počítat.

10.3. Výpočet cash flow

Musíme rozlišovat dva základní pojmy, výkaz CF a CF. Cash flow je přírůstek nebo úbytek peněz oproti loňskému stavu peněz, zatímco výkaz CF je tabulka, která názorně vysvětluje a vypočítává CF.

Existují dvě metody jak stanovit výkaz CF, přímá a nepřímá. V přímé metodě přímo identifikujeme příjmy a náklady a poté přenášíme do výkazu CF. Tato metoda je přijatelná

²³ Použit vyhledávací portál <http://www.hotely.cz/>

v předinvestiční fázi a investiční fázi. V provozní fázi se přímá metoda tolik nepoužívá, protože se může stát, že na nějaký příjem, výdaj zapomeneme nebo zaúčtujeme dvakrát, proto využíváme metodu nepřímou. Metoda nepřímá využívá toho, že hospodářský výsledek se nerovná CF, může to být např. nákup zboží na fakturu. Výkaz CF pomocí nepřímé metody tedy nezačíná počátečním stavem CF, ale hospodářským výsledkem, a od něj odčítáme a přičítáme důvody, proč se HV nerovná CF. [8]

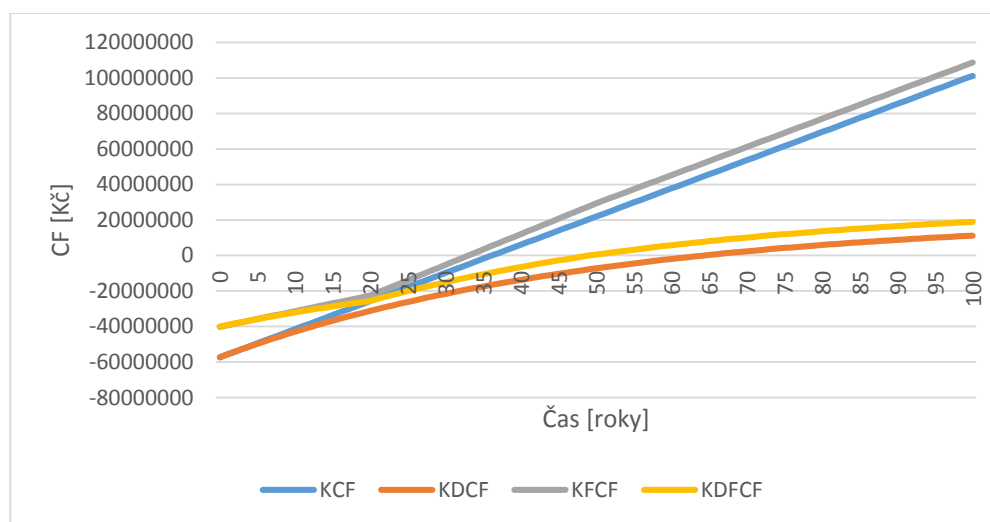
Jak bylo řečeno, my využíváme přímou metodu stanovení CF, je to i z toho důvodu, že nepoužíváme časové rozdělení peněz.

Uvažujeme, že hotel bude vlastnit právnická osoba, proto uvažujeme sazbu daně z příjmu 19%.²⁴

Pro stanovení výkazu CF jsme si tedy stanovili příjmy a výdaje na každý měsíc. Jelikož uvažujeme o úvěru tak jsme si vytvořili umořovací kalendář. Dále jsme stanovili odpisy. Díky tomu stanovíme základ daně, veškeré operace k nalezení v příloze (Příloha 10 Univerzální excel pro výpočet výkazů CF a finančních ukazatelů (CD)).

Posledním údajem, který jsme potřebovali sestavit je umořovací kalendář, protože uvažujeme, že si část peněz půjčíme, nejspíš jako hypotekární úvěr. Uvažujeme, že si vypůjčíme 30 % počáteční investice na 20 let s roční úrokovou mírou 2 % p.a.²⁵ Měsíční anuita nám vyšla 71 836 Kč, celý umořovací plán nalezneme v příloze (Příloha 7).

Vytvořili jsme dva výkazy CF, první je klasický výkaz CF, kde je naším úkolem zjistit návratnost celé investice. Druhým výkazem je výkaz finančního CF, kde zjišťujeme návrat námi vložených peněz. Sestavili jsme z těchto výkazů následující graf.



Graf 4: Vývoj kumulovaného CF (KCF), kumulovaného diskontovaného CF (KDCF), kumulovaného finančního CF (KFCF) a kumulované diskontované finanční CF (KDFCF) v čase.

Celkový výpočet výkazu CF po jednotlivých měsících je k nalezení v přílohách (Příloha 8 Výpočet výkazu, Příloha 10 Univerzální excel pro výpočet výkazů CF a finančních ukazatelů (CD)).

²⁴ Údaje použity ze zákona č. 586 / 1992 Sb., o daních z příjmů, platný pro rok 2016

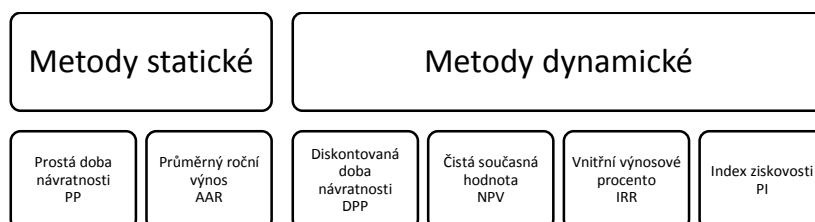
²⁵ V současné době se úrokové míry u hypoték pohybují od 1,49 % do 2,5 %.

11. Rozhodovací procesy, alternativy

Abychom mohli nějakým způsobem rozhodovat, tak potřebujeme stanovit cíle, které bychom chtěli splnit. Pokud bychom si žádné cíle nestanovili, tak rozhodování bude hodně subjektivní a hlavně nevíme, na co vše se máme vytvořit nějaké stanovisko. Zajímají nás zejména dvě stanoviska, investiční a finanční. Investičním stanoviskem určujeme, jestli je investice výhodná, neboli jestli se nám peníze někdy vrátí a budeme na tom v budoucnu vydělávat nebo ne. U finančního stanoviska nám jde o to, jestli jsme zvolili správný způsob financování.

Velmi často se rozhodujeme mezi variantami a právě proto je úplně ideální si dané projekty porovnat pomocí vyhodnocení efektivnosti projektu. V našem případě řešíme jen, jestli by bylo vhodné v tomto projektu pokračovat, což znamená, jestli se stane ziskovým a kdy.

Nejčastěji se projekty vyhodnocují pomocí metod vyhodnocení efektivnosti projektu. Tyto metody ještě dělíme na metody statické a dynamické. Každá z metod má několik ukazatelů, pomocí kterých zjistíme efektivnost. Ukazatelé jsme přehledně zobrazili na Obr. 19.



Obr. 19: Finanční ukazatelé.

K jejich vyhodnocení budeme potřebovat výpočet výkazu CF.

11.1. Metody statické

U metod statických nezohledňujeme faktor času. To znamená, že vše počítáme s nominální hodnotou peněz. Nebereme v potaz inflaci apod. Jedná se tedy o jednodušší metodu, která nám částečně může zkruslovat reprezentativní výsledky a tím i způsobit špatné rozhodnutí. Proto jsou tyto metody vhodnější pro krátkodobé projekty, do 3 let, s nízkou mírou návratnosti. [9]

11.1.1. Prostá doba návratnosti (Payback Period – PP)

V tomto ukazateli se snažíme zjistit dobu, ve které se nám díky výnosům vrátí náš kapitálový výdaj na začátku projektu.

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{PP} CF_t \quad (3)$$

Doba návratnosti nám ve své podstatě řekne i bod zvratu. [9]

11.1.2. Průměrný roční výnos (Average Annual Return – AAR)

Průměrný roční výnos je poměr všech cash flow spojených s investicí a počtem let životnosti investice, nicméně se v dnešní době téměř vůbec nepoužívá. [14]

$$\emptyset CF = \frac{\sum_{t=1}^n CF_t}{n} \quad (4)$$

11.2. Metody dynamické

U těchto metod již zohledňujeme faktor času. Pracujeme s reálnou hodnotou peněz, nebo se k tomu alespoň přiblížit. Hodnotu peněz upravujeme o tzv. diskontní sazbu. Jsou tedy pro náš případ dlouhodobého projektu přijatelnější a mají větší vypovídací schopnost.

11.2.1. Diskontovaná doba návratnosti (Discounted Payback Period – DPP)

Význam diskontovaná doba návratnosti se neliší od prosté doby návratnosti, tedy se snažíme zjistit dobu, ve které se nám díky výnosům vrátí náš kapitálový výdaj na začátku projektu. Jediný rozdíl je v tom, že uvažujeme faktor času. Jestliže tento faktor uvažujeme tak se doba návratnosti oproti prosté prodlouží. [9]

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{DPP} \frac{CF_t}{(1+i)^t} \quad (5)$$

11.2.2. Čistá současná hodnota (Net Present Value – NPV)

V praxi se s tímto ukazatelem nejčastěji setkáme. Je definována jako rozdíl sumy diskontovaných příjmů z investice a kapitálového výdaje. Jediné co si musíme u čisté současné hodnoty určit je doba konce projektu (n). Jinak můžeme říci, že se jedná o kumulované diskontované cash flow v daném časovém období. [9]

$$NPV = -I + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} \quad (6)$$

11.2.3. Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return – IRR)

V tomto ukazateli zjišťujeme, jaká je diskontovaná míra, aby na konci projektu bylo NPV rovno nule. Díky tomuto procentu odpadá z výpočtu subjektivní volba diskontní sazby. Ale samozřejmě musí investor mít určitou představu o míře zhodnocení, kterou chce dosáhnout.

$$0 = -I + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} \quad (7)$$

Bohužel nelze stanovit vnitřní výnosové procento jednoduchým způsobem, jak lze vidět ze vzorce. Musíme použít odhad a vlastně toto procento odhadnout, snažíme se tedy přiblížit NPV co nejblíže k nule. V některých případech se může stát, že IRR vůbec nebude nebo naopak jich může být i více. [9]

11.2.4. Index ziskovosti (Profitability Index – PI)

Jedná se o poměr diskontovaných příjmů a diskontovaných investičních výdajů.

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}}{I} \quad (8)$$

Mohou nastat tři situace výsledků:

PI < 1 Diskontované příjmy jsou nižší než výdaj -> Projekt je ve ztrátě

PI = 1 Diskontované příjmy se rovnají výdajům -> Projekt splatil počáteční investici

PI > 1 Diskontované příjmy jsou vyšší než výdaje -> Projekt je v zisku, tedy uspokojivý

11.3. Náš rozhodovací proces

My si vypočítáme všechny finanční ukazatele a v závislosti na jejich výsledku budeme rozhodovat o projektu.

Vypočetli jsme finanční ukazatele dle vzorců z předchozí části kapitoly a vyšly nám výsledky, které jsme pro dali do tabulek, Tab. 30: Výsledky finančních ukazatelů - metody statické a Tab. 31: Výsledky finančních ukazatelů - metody dynamické. Jelikož je doba návratnosti dlouhá, a některé ukazatele potřebují pro stanovení výsledku časový údaj, tak pro porovnání jsme porovnali jednotlivé výsledky v 20. a 65. roce fungování komplexu.

Tab. 30: Výsledky finančních ukazatelů - metody statické.

| METODY STATICKÉ | |
|---|---------------|
| Prostá doba návratnosti počáteční investice | 36,25 let |
| Prostá doba návratnosti vložených financí | 33,00 let |
| Průměrný roční výnos ve 20. roce | -2 136 494 Kč |
| Průměrný roční výnos v 65. roce | 3 810 196 Kč |

Diskontovanou míru jsme stanovili na 2 % p.a., vycházíme z průměrných údajů inflace, která se v posledních letech drží pod 1 %. Nicméně v roce 2012 se inflace vyšplhala něco nad 3 %. Proto jsme začali uvažovat 2 %.

Tab. 31: Výsledky finančních ukazatelů - metody dynamické.

| METODY DYNAMICKÉ | |
|---|----------------|
| Diskontovaná doba návratnosti počáteční investice | 64,25 let |
| Diskontovaná doba návratnosti vložených financí | 49,25 let |
| Čistá současná hodnota ve 20. roce | -36 352 976 Kč |
| Index ziskovosti ve 20. roce | 0,359 |
| Vnitřní výnosové procento ve 20. roce | -0,614 % |
| Čistá současná hodnota v 65. roce | -17 637 007 Kč |
| Index ziskovosti v 65. roce | - |

Jak můžeme vidět, tak tento investiční plán nemá potenciál a není výhodné uvažovat o výstavbě takového komplexu. Nicméně se nechceme zbavit této myšlenky, protože má velký potenciál. O józe by se mělo více mluvit, zejména kvůli ozdravným výsledkům. Měl by být tento sport více podporován ze strany státu. Protože díky tomu by obyvatelé mohli být zdravější a zároveň by vznikala nová pracovní místa, např. již v dnešní době zdravotní pojišťovna VZP přispívá na cvičení jógy a relaxace, a to částkou 500 Kč.²⁶ Samozřejmě to je podtrhnuto podmínkou pravidelného cvičení, což jen podtrhuje potenciál jógy. Z tohoto důvodu bychom mohli jen uvažovat s rozšiřováním jógových center. Mohli bychom k tomu např. využít i nákup pozemku či budovy od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových²⁷. Tam lze pořídit zajímavé pozemky, parcely či budovy za zajímavé peníze. Teď momentálně, tam bohužel žádný vhodný inzerát není.

²⁶ Dle: <https://www.vzp.cz/o-nas/aktuality/novorocni-predsevzeti-s-vzp-jak-mit-vetsi-sanci-usetet-a-jeste-pri-tom-usetrit>

²⁷ www.uzsvm.cz

12. Závěr

Výstupem bakalářské práce je zjistit, jestli by byla výstavba relaxačního komplexu s hotelem a zaměřením na jógu výnosným projektem. Byl stanoven rozsah a rozměry daného komplexu. Dále byly stanoveny pořizovací náklady pomocí propočtu, dále náklady životního cyklu stavby, nakonec i budoucí očekávané příjmy z provozu daného komplexu. Byly sestaveny výkaz cash flow, výkaz finančního cash flow a vypočteny finanční ukazatelé. Z práce je zřejmé, že se projekt tváří bohužel jako nerealizovatelný, respektive s velmi dlouhou dobou návratnosti investice. Vzhledem k těmto výsledkům není výhodné nadále pokračovat v této studii. Což je překvapivý výsledek vzhledem k současné konkurenci ve výstavbě jógových center, domů atd.

Kvůli představě, že nelze uspokojovat fyzické i duševní stránky člověka s představou budoucích příjmů pro investory bylo zvažováno, co by se ještě dalo realizovat jinak. Výhodnější by bylo rozšířit myšlenku z rozhodovacího procesu, tedy rozšiřovat menší centra, třeba v blízkosti již existujících hotelů a komplexů či ve městech. Zejména více rozšiřovat osvětu jógy a zdravého životního stylu, k tomu stejně bude zapotřebí nějaký prostor pro cvičebny a semináře.

Tato práce by mohla být přínosná pro investory, kteří o něčem podobném uvažují a nevdala by jim tak dlouhá doba návratnosti. Mohl by pro ně být také zajímavý univerzální excel, vytvořený pro sestavení výkazu cash flow po měsících a výpočet finančních ukazatelů podobných projektů. Díky němu by se mohly ušetřit peníze, protože by se nemusely platit tak vysoké částky lidem, kteří zpracovávají podobné předinvestiční studie, jako je tato práce.

Zároveň by mohla zajímat státní úředníky, kteří bohužel toto odvětví prozatím nepodporují, což je velká škoda. Nejen protože by se jednalo o celoplošný přínos, lidé v České republice by byli zdravější, cítili by se lépe, ale vytvořili by se nová pracovní místa, které státu generují další zisky z odvodů. Zároveň by získával další příjmy z výnosů těchto center. Stát přichází o peníze i touto neprodukcí. Peníze by se měly točit a díky tomu se i více rozmnožovat. Bylo by vhodné se zajímat o možné dotování takovýchto výstaveb.

Dalším pro koho by mohla být tato práce inspirací, jsou zdravotní pojišťovny, které by mohly také projevit větší zájem o rozšiřování jógy a podporovat své klienty, jako od letošního roku 2016 zdravotní pojišťovna VZP.

V neposlední řadě, by mohla být tato práce inspirativní pro studenty obdobných škol, kteří nemají během studia zaměření pro podobné projekty, tedy nemají tak hluboké informace o životním cyklu, o oceňování výstavbových projektů, o posouzení návratnosti aj. Mohli by tuto práci využít jako podklad pro sestavení podobných studií.

Nicméně je potřeba uvažovat i tom, že v případě poklesu ekonomické síly obyvatelstva začnou čeští občané šetřit, tím začnou omezovat obdobné aktivity mezi prvními. Zatímco jídlo, oblečení budou muset nakupovat i v době poklesu.

Uvedený myšlenkový a početní postup je možné dále podrobněji propracovat. Cílem však bylo posouzení záměru co do realizovatelnosti či nerealizovatelnosti.

13. Seznam obrázků

| | |
|--|----|
| Obr. 1: Yogacentrum v Praze – Holešovicích. [4]..... | 6 |
| Obr. 2: Yogacentrum v Praze – Holešovicích. [4]..... | 6 |
| Obr. 3:- Dům jógy Vinohrady. [5]..... | 7 |
| Obr. 4: Cyklus výstavbového projektu. | 8 |
| Obr. 5: Porovnání nákladů a efektivnosti změn v projektu. [7]..... | 8 |
| Obr. 6: Inzerát: Bojanovice..... | 15 |
| Obr. 7: Inzerát: Křenek. | 15 |
| Obr. 8: Inzerát: Vestec. | 16 |
| Obr. 9: Inzerát: Slapy..... | 16 |
| Obr. 10 Inzerát: Přezletice. | 17 |
| Obr. 11: Inzerát nemovitosti: Praha – Břevnov. | 20 |
| Obr. 12: Inzerát nemovitosti: Praha 10..... | 21 |
| Obr. 13: Inzerát nemovitosti: Řevnice..... | 22 |
| Obr. 14:Inzerát nemovitosti: Praha 6 – Dejvice. | 23 |
| Obr. 15: Rozdělení finančních zdrojů..... | 37 |
| Obr. 16: Matice rizik..... | 44 |
| Obr. 17: SWOT analýza. | 45 |
| Obr. 18: Matice rizik pro relaxační komplex..... | 46 |
| Obr. 19: Finanční ukazatelé..... | 50 |

14. Seznam tabulek

| | |
|---|----|
| Tab. 1: Odhad rozměrů relaxačního komplexu. | 12 |
| Tab. 2: Srovnávací tabulka možných lokalit. | 14 |
| Tab. 3: Bodová hodnocení pozemku. | 14 |
| Tab. 4: Vyhodnocení pozemku: Bojanovice. | 18 |
| Tab. 5: Vyhodnocení pozemku: Křenek. | 18 |
| Tab. 6: Vyhodnocení pozemku: Vestec. | 19 |
| Tab. 7: Vyhodnocení pozemku: Slapy. | 19 |
| Tab. 8: Vyhodnocení pozemku: Přezletice. | 19 |
| Tab. 9: Srovnávací tabulka pozemku. | 20 |
| Tab. 10: Srovnávací tabulka ubytovacího zařízení. | 24 |
| Tab. 11: Seznam výkonnostních fází. (převzato z www.cka.cz , vlastní úprava) | 26 |
| Tab. 12: Odhadnuté MJ jednotlivých stavebních objektů. | 28 |
| Tab. 13: Cena měrné jednotky. | 28 |
| Tab. 14: Výhody a nevýhody dřevostaveb. | 29 |
| Tab. 15: Výhody a nevýhody zděných staveb. | 29 |
| Tab. 16: Výhody a nevýhody monolitický betonových konstrukcí. | 29 |
| Tab. 17: Výhody a nevýhody monolitický betonových konstrukcí. | 30 |
| Tab. 18: Odhad ZRN bez DPH. | 30 |
| Tab. 19: Výpočet projektových a průzkumných prací. | 31 |
| Tab. 20: Rekapitulace propočtu. | 33 |
| Tab. 21: Náklady na energii a pojištění. | 35 |
| Tab. 22: Náklady na zaměstnance. | 35 |
| Tab. 23: Rekapitulace provozních nákladů za měsíc. | 36 |
| Tab. 24: Odpisové skupiny. (úprava: vlastní). | 38 |
| Tab. 25: Umožovací kalendář. | 42 |
| Tab. 26: analýza SWOT pro relaxační komplex. | 46 |
| Tab. 27: Odpisy nákladů v projektu relaxačního komplexu. | 47 |
| Tab. 28: Návrh obsazenosti. | 48 |
| Tab. 29: Ceník konkurence. | 48 |
| Tab. 30: Výsledky finančních ukazatelů - metody statické. | 52 |
| Tab. 31: Výsledky finančních ukazatelů - metody dynamické. | 52 |

15. Seznam grafů

| | |
|---|----|
| Graf 1: Výzkum – Jaký je váš nejoblíbenější sport, odpověď na možnost jóga. Rok 2014. [2] | 4 |
| | 4 |
| Graf 2: Chtěli byste někdy jógu vyzkoušet? Rok 2014.[2] | 4 |
| Graf 3: Zajímáte se o jógu? Rok 2016. (vlastní, pomocí webu: survio.com) | 5 |
| Graf 4: Vývoj kumulovaného CF (KCF), kumulovaného diskontovaného CF (KDCF), kumulovaného finančního CF (KF CF) a kumulované diskontované finanční CF (KDFCF) v čase | 49 |

16. Seznam použitých zkratek

| | |
|-------|---|
| BP | Bakalářská práce |
| MJ | Měrné jednotky |
| ZRN | Základní rozpočtářské náklady |
| VRN | Vedlejší rozpočtářské náklady |
| NUS | Náklady na umístění stavby |
| SO | Stavební objekt |
| JKSO | Jednotná klasifikace stavebních objektů |
| KS | Konstrukční systém |
| VF | Výkonové fáze |
| LCC | Náklady životního cyklu stavby |
| CF | Cash flow (tok peněz) |
| KCF | kumulovaného CF |
| KDCF | kumulovaného diskontovaného CF |
| KFCF | kumulovaného finančního CF |
| KDFCF | kumulované diskontované finanční CF |
| BOZP | Bezpečnost a ochrana zdraví při práci |
| VZP | Všeobecná zdravotní pojišťovna |

17. Literatura

[1] BUŇAT, Matěj a (eds.). Multifunkční jógový dům v Praze. In: MĚŠŤANOVÁ, Dana a Marie FRANKOVÁ. *Stavebnictví, průmysl, energetika*. Praha 6: České vysoké učení technické v Praze, 2015, s. 4. ISBN 978-80-01-05784-1.

[2] Sport roku 2014. *Sportcentral* [online]. Česká republika: Sportcental, 2014 [cit. 2016-04-20]. Dostupné z: <http://www.sportcentral.cz/sport-roku-2014>

[3] GRIME, Louise. *15 minut jógy denně*. Praha: Ikar, 2010. ISBN 9788024913803.

[4] Yogacentrum. *Yogacentrum* [online]. Praha: Yogacentrum, 2015 [cit. 2016-04-20]. Dostupné z: <http://www.yogacentrum.cz/>

[5] Dům jógy Vinohrady. *Dům jógy* [online]. Praha: Dům jógy, 2015 [cit. 2016-04-20]. Dostupné z: <https://www.dum-jogy.cz/dum-jogy/vinohrady.html>

[6] Projekt. *Managementmania* [online]. [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/projekt>

[7] TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. *Management staveb*. Praha: FinEco, 2013, 225 s. ISBN 9788086590127.

[8] PELÁK, Jiří. *Účetnictví v příkladech: repetitorium k základům účetnictví*. Praha: Oeconomica, 2007, 190 s. ISBN 9788024511900.

[9] PROSTĚJOVSKÁ, Zita a Václav LIŠKA. *Investování pro stavaře*. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 9788086946351.

[10] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování v rámci výstavbového projektu: (propočty, položkové rozpočty)*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební, 2013, 225 s. ISBN 9788001052266.

[11] *Stavební standardy* [online]. RTS, a.s., 2016 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/>

[12] PROSTĚJOVSKÁ, Zita. *Finanční řízení a investování*. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006. ISBN 8001035662.

[13] BERKA, Vilém, Eva HORČIČKOVÁ, Jan KLOUČEK, Petr MATĚJKA, Dana MĚŠŤANOVÁ a Lucie NENADÁLOVÁ. *Nástroje řízení kvality a rizik ve stavební firmě*. V Praze: České vysoké učení technické, 2011, 137 s. ISBN 9788001049778

[14] Průměrný roční výnos. *Managementmania*[online]. [cit. 2016-04-30]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/prumerny-rocni-vynos>

18. Seznam inzerátů

Inzerát č. 1: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/komercni/prezletice-prezletice-/2602479964#img=17&fullscreen=false>

Inzerát č. 2: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/komercni/slapy--/571478876#img=0&fullscreen=false>

Inzerát č. 3: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/komercni/vestec-vestec-/689988444#img=5&fullscreen=false>

Inzerát č. 4: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/komercni/krenek-krenek-/3764940892#img=5&fullscreen=false>

Inzerát č. 5: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/komercni/bojanovice--/231842140#img=0&fullscreen=true>

Inzerát č. 6: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/ubytovani/praha-dejvice-patanka/1305059676#img=3&fullscreen=false>

Inzerát č. 7: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/ubytovani/revnice-revnice-/2523021404#img=11&fullscreen=false>

Inzerát č. 8: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/ubytovani/slapy--/1674879324#img=1&fullscreen=false>

Inzerát č. 9: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/ubytovani/praha--/1864409436#img=0&fullscreen=false>

Inzerát č. 10: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/ubytovani/praha-brevnov-hostalkova/3693322588#img=3&fullscreen=false>

Platné k: 20. 3 2016

Inzerát č. 11: <http://www.hotely.cz/lety/pivotel-mmx/>

Inzerát č. 12: <http://www.hotely.cz/praha-zapad/penzion-spaleny-mlyn/>

Inzerát č. 13: <http://www.hotely.cz/praha-zapad/hotel-v-pivovare/>

Inzerát č. 14: <http://www.hotely.cz/rabyne/hotel-vz-merin/>

Platné k: 30. 4. 2016

19. Seznam příloh

Příloha 1 Půdorys hotelu

Příloha 2 Anketa

Příloha 3 Vyhodnocení ankety

Příloha 4 Výpis z katastru nemovitostí pro inzerát Křenec

Příloha 5 Univerzální dopis pro budoucí výstavbu relaxačního komplexu

Příloha 6 Výpočet vybavení

Příloha 7 Umořovací kalendář

Příloha 8 Výpočet výkazu CF (CD)

Příloha 9 Výpočet výkazu finančního CF (CD)

Příloha 10 Univerzální excel pro výpočet výkazů CF a finančních ukazatelů (CD)