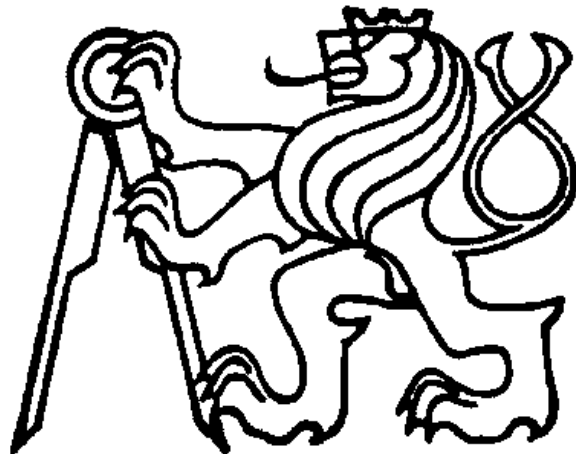


ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE



## ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

### ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

#### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Macnarová Jméno: Adéla Osobní číslo: 438513  
Zadávající 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: Studie proveditelnosti investičního záměru  
Název bakalářské práce anglicky: Feasibility study of investment project  
Pokyny pro vypracování:  
Studie proveditelnosti - vymezení pojmů, náplň  
Představení investičního záměru - výstavba penzionu  
Analýza okolí  
Stanovení příjmů a výdajů v provozní fázi, stanovení investičních výdajů  
Vyhodnocení efektivity a analýza citlivosti  
Doporučení a závěr  
  
Seznam doporučené literatury:  
FOTR J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů. Praha: Grada. 2010, 416 str. ISBN 978-80-247-3293-0  
VALACH, J. a kol. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha: Ekopress. 2010. 507 str. ISBN 978-80-86929-71-2  
Jméno vedoucího bakalářské práce: doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.  
Datum zadání bakalářské práce: 19.2.2018 Termín odevzdání bakalářské práce: 27.5.2018  
*Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku*  
  
.....  
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“.*

.....  
Datum převzetí zadání

.....  
Podpis studenta(ky)

---

# STUDIE PROVEDITELNOSTI INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU

FEASIBILITY STUDY OF INVESTMENT PROJECT

## Poděkování:

Děkuji vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za odborné metodické vedení této práce a za cenné rady i připomínky nezbytné pro její zpracování.

# Anotace:

Tato bakalářská práce se zabývá, jak už sám její název napovídá, studií proveditelnosti investičního záměru.

První, teoretická, část bakalářské práce uvádí základní pojmy, které s tímto tématem velmi úzce souvisí a upřesňuje, jaké fáze investiční projekt a jeho životní cyklus obnáší. V neposlední řadě poskytuje cenné informace o tom, k čemu samotná technicko-ekonomická studie slouží a jak by měla být strukturována.

V další části se práce zabývá konkrétním projektem, na který bude studie proveditelnosti aplikována. Zde je specifikován investiční záměr, obsahuje shrnutí podkladů pro zpracování studie proveditelnosti, stanovení předběžných provozních nákladů, výnosů za poskytnuté služby, cash flow a rizikové scénáře.

## **Annotation:**

This bachelor thesis deals with the issue and significance with the Feasibility study of investment project.

First, theoretical, part of this bachelor thesis shows basic concepts which are closely connected with this topic and specifies which phases investment project and his life cycle contains. Last but not least this document gives us really important information about the Feasibility study and what is it used for.

Next part is about specific project which is background for this Feasibility study. There is our specific project more concretized, contains a summary of the background to the Feasibility study, preliminary operating costs, revenue for the services provided, cash flow and risk scenarios.

## Klíčová slova:

Studie proveditelnosti, investiční záměr, investiční rozhodování, podnikatelská příležitost, investiční a provozní náklady, investice, katastr nemovitostí, cash flow, výnosy, rizika, rizikové scénáře.

### **Key words:**

Feasibility study, investment project, investment decisions, business opportunity, investment and operating costs, investment, cadastral register, cash flow, earnings, risks, risk scenarios.

# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod .....</b>	<b>- 1 -</b>
<b>2</b>	<b>Teoretická část.....</b>	<b>- 2 -</b>
2.1.	<i>Příprava a realizace investičních projektů .....</i>	<i>- 2 -</i>
2.1.1.	Investiční rozhodování ve firmě.....	- 2 -
2.2.	<i>Proces přípravy a realizace projektů.....</i>	<i>- 3 -</i>
2.2.1.	Fáze života projektu.....	- 3 -
2.2.2.	Předinvestiční fáze.....	- 4 -
2.2.3.	Technicko-ekonomická studie projektu ( <i>Feasibility Study</i> ).....	- 5 -
2.3.	<i>Financování investičních projektů.....</i>	<i>- 7 -</i>
2.3.1.	Zdroje financování projektu.....	- 8 -
2.4.	<i>Analýza rizik a jejich řízení.....</i>	<i>- 9 -</i>
2.4.1.	Pojetí rizika .....	- 9 -
2.4.2.	Klasifikace rizika.....	- 9 -
2.4.3.	Náplň řízení rizika .....	- 10 -
2.4.4.	Určení faktorů rizika.....	- 11 -
2.4.5.	Stanovení rizika investičních projektů.....	- 11 -
2.4.6.	Opatření na snížení rizika.....	- 11 -
2.5.	<i>Cash flow.....</i>	<i>- 12 -</i>
2.5.1.	Zjišťování a dělení cash flow .....	- 12 -
2.5.2.	Zisk versus cash flow.....	- 13 -
<b>3</b>	<b>Praktická část.....</b>	<b>- 14 -</b>
3.1.	<i>Představení investičního záměru.....</i>	<i>- 14 -</i>
3.1.1.	Základní údaje o stavbě.....	- 14 -
3.1.2.	Primární informace o pozemku .....	- 15 -
3.2.	<i>Soupis nákladů a výnosů.....</i>	<i>- 21 -</i>
3.2.1.	Vymezení předpokládané sezónnosti .....	- 21 -
3.2.2.	Odhad provozních nákladů.....	- 24 -
3.2.3.	Stanovení výnosů za poskytnuté služby .....	- 28 -
3.2.4.	Zjištění celkových rozpočtových nákladů stavby.....	- 31 -
3.3.	<i>Finanční analýza .....</i>	<i>- 32 -</i>
3.3.1.	Cash flow .....	- 32 -
3.3.2.	Vyhodnocení investice .....	- 34 -

3.4. <i>Analýza rizik</i> .....	- 36 -
3.4.1. Citlivostní analýza .....	- 36 -
<b>4 Závěr .....</b>	<b>- 40 -</b>
<b>Seznam použité literatury</b>	
<b>Seznam obrázků</b>	
<b>Seznam tabulek</b>	



# 1 Úvod

V této bakalářské práci se budu zabývat primárně studií proveditelnosti investičního záměru, jak již vyplývá ze samotného názvu bakalářské práce.

Studie proveditelnosti neboli technicko-ekonomická studie (anglicky Feasibility Study) je klíčovým úkonem, který se provádí v předinvestiční fázi projektu. Vykonáním této studie se ověří skutečnost, je-li realizace zvoleného podnikatelského záměru reálná či výhodná. Podnikatelský záměr může mít několik podob, v tomto případě se jedná o záměr investiční.

Zjednodušeně řečeno, jedná se o dokument, který souhrnně a ze všech realizačně významných hledisek popisuje investiční záměr a jehož účelem je zhodnotit veškeré realizační alternativy a posoudit realizovatelnost daného investičního projektu, jakožto i poskytnout všechny podklady pro samotné investiční rozhodnutí (13, s. 6).

Investiční záměry jsou většinou spojeny s vynaložením vyšších peněžních prostředků na jeho realizaci. U každého takového záměru přitom vzniká riziko, že se nesplní předpoklady, se kterými původně počítal. Právě to je primární důvod zpracování zmíněné technicko-ekonomické studie, která prověří veškeré použité předpoklady a zároveň kvalifikuje rizika neúspěchu. Studie proveditelnosti je v některých případech dokonce striktně vyžadována, a to zejména u projektů, které využívají cizí zdroje, tj. například bankovní úvěr, který se v současné době využívá takřka u většiny realizovaných projektů či záměrů.

Obecně lze tvrdit, že technicko-ekonomická studie snižuje rizika přijetí (investičního) záměru, který by se mohl zakládat na příliš optimistických a neověřených předpokladech. Jelikož výsledkem vyhotovení této studie může být korekce záměru, resp. změna parametrů či jeho nerealizace, přispívá samotné uskutečnění studie k výrazné úspoře zejména finančních prostředků, které by byly vynaloženy bez očekávané návratnosti.

V současné době se pro zpracování technicko-ekonomické studie primárně využívá externí konzultant, který je nezainteresovaný v daném projektu a je tak zajištěna jeho nezávislost. Tudíž je jeho práce založena především na odborných znalostech a jeho úsudku.

V následujících kapitolách této práce stručně představím investiční záměr, budu se zabývat provedením soupisu provozních nákladů a výnosů, vyhotovím finanční analýzu a analýzu rizik. Na základě těchto činností vyhodnotím, zdali je zkoumaný investiční záměr výhodný a jestli doporučuji či nedoporučuji jeho realizaci.

Shrnutím této úvodní kapitoly si dovoluji tvrdit, že bez provedení studie proveditelnosti nelze realizovat vybraný, ať už investiční nebo jiný záměr bez velmi vysokého rizika, jehož naplnění může zapříčinit absolutní krach tohoto záměru a zároveň obrovské ať už finanční, tak existenční potíže investorovi projektu (6).

## 2 Teoretická část

V této kapitole se zaměřím na teoretickou část, která je nezbytná ke zpracování této bakalářské práce. Uvedu zde základní pojmy a principy, které úzce souvisí s řešenou problematikou, tedy se zpracováváním studie proveditelnosti.

### 2.1. Příprava a realizace investičních projektů

V podkapitole 2.1. s názvem „Příprava a realizace investičních projektů“ sdělím důležité informace týkající se investičního rozhodování ve firmě a také samotného procesu přípravy a realizace projektů.

#### 2.1.1. Investiční rozhodování ve firmě

Investiční rozhodování, a to především rozhodování strategického charakteru, vychází z firemní strategie a přispívá tak k její realizaci. Firemní strategie taktéž určuje základní, jinak řečeno strategické, cíle firmy a způsoby jejich dosažení. Mezi těmito cíli hrají velice významnou roli finanční cíle, formulované jako dosažení určité míry zisku, resp. jeho maximalizace, dosažení určité rentability vynaloženého kapitálu, a to zvláště v současném období, dosažení růstu hodnoty firmy. Z tohoto pohledu představuje investiční rozhodování významný nástroj i prostředek, který může k růstu hodnoty firmy výrazně přispět. Z toho pak vyplývá i zásadní význam těchto kritérií hodnocení a výběru investičních projektů, jako jsou například čistá současná hodnota či index rentability, jež jsou v úzkém vztahu s hodnotou firmy (1, s. 16).

Příprava, hodnocení i výběr investičních projektů by měly vycházet nejen z cílů firemní strategie, ale také respektovat určité její složky, které tvoří především následující strategie:

- **výrobová** (naznačuje, které výrobky, služby, resp. jejich skupiny chce firma rozvíjet, resp. utlumovat),
- **marketingová** (určuje, na jaké trhy se chce firma orientovat, jak se chce na ně dostat a jak bude prodej podporovat),
- **inovační** (tato strategie říká, na jaké technologie, procesy a produkty se zaměří inovační úsilí),
- **finanční** (k jaké struktuře zdrojů financování chce firma dospět),
- **personální** (o jaké druhy pracovníků, kompetence a znalosti se chce firma opírat),
- **zásobovací** (určuje základní druhy vstupů a způsoby jejich zabezpečení) (2, s.13).

Kromě interních faktorů propojených s firemní strategií, musí investiční rozhodování respektovat i určité externí faktory spojené s podnikatelským okolím. Mnoho z těchto faktorů má charakter **faktorů rizika a nejistoty**, jejichž vývoj lze jen velice obtížně předvídat. Mezi takovéto faktory patří chování konkurence, tržní situace, ceny základních surovin a energií, měnové kurzy a jiné. Způsob respektování a jejich integrace do investičního rozhodování samozřejmě ovlivňují kvalitu tohoto rozhodování, a to velmi výrazně.

Nelze opomenout, že podnikatelské okolí nepřináší pouze rizika, ale je také **zdrojem příležitostí**. Ty mohou být základem zajímavých investičních projektů (1, str. 16).

## 2.2. Proces přípravy a realizace projektů

V kapitole nesoucí název „Proces přípravy a realizace projektů“ nastíním a vysvětlím veškeré fáze života projektu a následně podrobněji rozeberu jednotlivé fáze. S ohledem na zvolené téma této bakalářské práce se zde budu věnovat zejména fázi předinvestiční, ve které se zpracovává již několikrát výše zmíněná studie proveditelnosti neboli technicko-ekonomická studie projektu (Feasibility Study).

### 2.2.1. Fáze života projektu

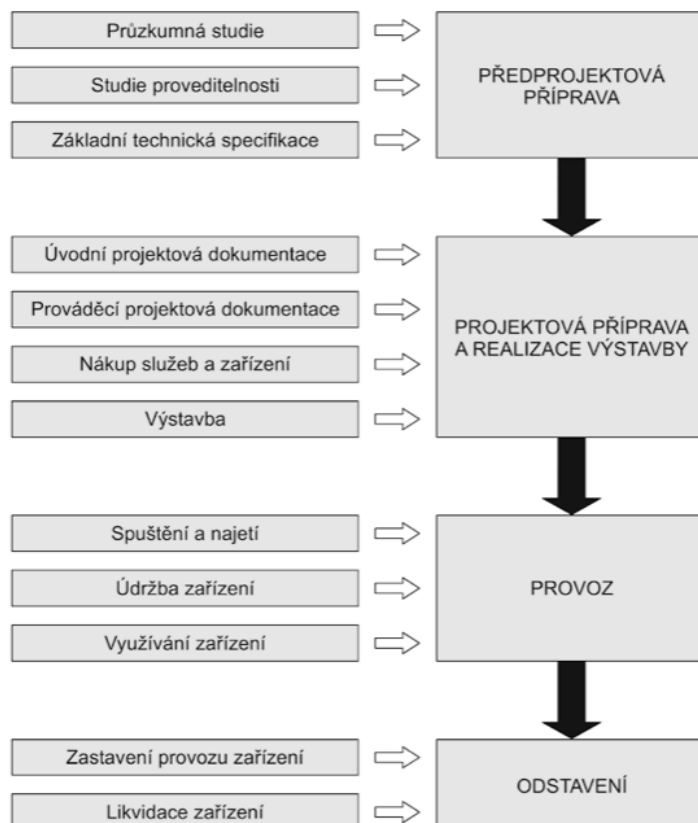
I přes to, že se v bakalářské práci, jak zde bylo již několikrát uvedeno, budu zabírat pouze fází předinvestiční, a to zejména v praktické části, jelikož se právě v ní provádí také několikrát zmiňovaná studie proveditelnosti, shledávám za více než přínosné shrnout, veškeré části, které život projektu obnáší, a to i ty, které nejsou stěžejním tématem této práce.

Vlastní přípravu a realizaci projektů od identifikace základní myšlenky projektu až po ukončení jeho provozu a likvidaci, je možné chápat jako určitý sled následujících čtyř fází:

- **předinvestiční** fáze (neboli předprojektová příprava);
- **investiční** fáze (projektová příprava a realizace výstavby);
- **provozní** fáze (nazývána také jako fáze operační);
- **ukončení provozu a likvidace** (2, s. 16).

Výše zmíněné etapy projektu lze vidět také v grafické podobě, a to na následujícím obrázku:

Obrázek 1 – *Etapy života projektu*



Zdroj: (4, str. 24)

Příčemž každá z těchto fází je velice důležitá z hlediska projektu. I přes to se však musí věnovat zvýšená pozornost **předinvestiční fázi**, neboť úspěch či neúspěch daného projektu bude ve značné míře záviset na informacích a poznacích marketingové, technicko-technologické, finanční a ekonomické povahy, získaných právě v rámci analýz z předprojektové fáze projektu. Výstupem předinvestiční fáze je investiční rozhodnutí, to znamená rozhodnutí o tom, zda projekt bude nebo nebude realizován (2, s. 16).

**Investiční fáze** poté obsahuje zpravidla dvě základní etapy, konkrétně etapu projekční a etapu realizační, tj. etapu výstavby. Během investiční fáze probíhá výstavba projektu a tato fáze je dokončena předáním dokončeného projektu do zkušebního, příp. trvalého provozu (1, s. 23).

**Provozní fáze** začíná zkušebním provozem s realizací postupného náběhu instalované jednotky na projektovou kapacitu. Součástí provozní fáze není jenom běžný provoz vybudované jednotky, ale i jeho postupné zdokonalování, a hlavně řádná údržba jednotky (1, s. 24).

## 2.2.2. Předinvestiční fáze

V této podkapitole se soustředím hlavně na upřesnění a seznámení se s předinvestiční fází projektu, která je klíčová pro tuto bakalářskou práci, jelikož se právě v této fázi, zpracovává studie proveditelnosti.

**Předinvestiční fáze** především zahrnuje tři následující dílčí etapy:

- identifikaci podnikatelských příležitostí;
- předběžný výběr projektů a přípravu projektu obsahující analýzu jeho variant;
- hodnocení budoucího projektu a rozhodnutí o jeho realizaci či zamítnutí (2, s. 16).

### **Identifikace podnikatelských příležitostí** (*Opportunity Scouting Study*)

Identifikace podnikatelských příležitostí tvoří jakési východisko předinvestiční fáze, neboť projekty se zpravidla odvíjejí od vyjasnění určitých podnikatelských příležitostí. Tato fáze může být přitom již určitým podnětem pro mobilizaci finančních zdrojů, jelikož potencionální investoři, ať již domácí či zahraniční, mají zájem na získávání informací o nově identifikovaných, zajímavých, a hlavně životaschopných podnikatelských příležitostech.

Takto získané podněty, tedy určité podnikatelské příležitosti je však třeba posoudit a vyhodnotit před jejich podrobným propracováním do podoby investičního projektu. Určitou formou vyjasnění jednotlivých příležitostí jsou **studie těchto příležitostí** (*Opportunity Studies*), jejichž cílem je zpracování dostupných informací o jednotlivých příležitostech zavedení výroby určitého produktu do formy, která by umožnila posoudit, alespoň v hrubé míře, efekty a také nadějnost projektů založených právě na těchto příležitostech (1, s. 26).

Podobný obsah má i **průzkumná studie** (*Scouting Study*), která je zaměřena spíše na posouzení významu možného investičního řešení.

Výsledkem vyhodnocení těchto studií je pak první selekce podnikatelských příležitostí, tj. určitý předběžný výběr těch příležitostí, kterým bude věnována další pozornost, a naopak vyloučení příležitostí, z jejichž studií vyplynula např. velká rizikovost projektů, které by byly založeny na těchto příležitostech, nedostatečná výše ekonomických efektů, nadměrná finanční náročnost aj. (1, s. 26-27).

Dalším krokem v předinvestiční fázi jsou tzv. **předběžné technicko-ekonomické studie** (*Pre-Feasibility Study*). Tyto studie slouží jako základ finálního rozhodnutí o realizaci či zamítnutí

projektu. Představují určitý mezistupeň mezi stručnými studii příležitostí a podrobnými technicko-ekonomickými studii (*Feasibility Studies*) (2, s. 18).

Cílem předběžné technicko-ekonomické studie je určit, zda:

- byly vyšetřeny a posouzeny všechny možné varianty projektu;
- povaha a náplň projektu opravňuje jeho detailní analýzu v podobě technicko-ekonomické studie projektu;
- určité aspekty projektu jsou do té míry závazné, že vyžadují podrobné šetření pomocí podpůrných a doplňkových studií, jako jsou marketingové průzkumy, laboratorní testy, poloprovozní ověřování aj.;
- základní myšlenka, na které je projekt založen, je pro určitého investora nebo skupinu investorů (tj. subjekty, které se budou podílet na financování projektu) dostatečně atraktivní, nebo tomu je naopak;
- podnikatelská příležitost je do té míry slibná, že již na základě informací z této studie lze rozhodnout o realizaci projektu
- stav životního prostředí v předpokládané lokalitě realizace projektu i potencionální dopady tohoto projektu jsou v souladu s existujícími standardy ochrany životního prostředí (1, s. 27-28).

Za výsledek posouzení předběžné technicko-ekonomické studie se zpravidla považuje buď rozhodnutí o zpracování detailní technicko-ekonomické studie (v případě nadějnosti a značné potenciální efektivity projektu), nebo rozhodnutí o zastavení dalších prací na přípravě projektu (v opačném případě, tedy není-li zde žádný nebo velmi malý potenciál efektivity projektu či velké míře rizika a podobně) (2, s. 18).

Dalším krokem navazujícím na technicko-ekonomickou studii je již několikrát omílaná **technicko-ekonomická studie projektu**, nazývaná také **studie proveditelnosti (Feasibility Study)**. Této studii věnujeme celou následující kapitolu, jelikož se jedná o stěžejní pojem a zároveň i téma této bakalářské práce.

### 2.2.3. Technicko-ekonomická studie projektu (*Feasibility Study*)

**Náplň studie proveditelnosti** je poskytnout veškeré podklady potřebné pro investiční rozhodnutí. V jejím rámci je třeba formulovat a kriticky vyšetřit základní komerční, technické, finanční a ekonomické požadavky, resp. požadavky týkající se ochrany životního prostředí, a to na základě variantních řešení, která byla koncipována již v předběžné technicko-ekonomické studii.

Nyní stručně konkretizují výše uvedené slovní spojení „veškeré podklady potřebné pro investiční rozhodnutí“, to znamená zejména všechny požadavky a možnosti související s uvedením investice do realizační fáze, zejména rozpracování technických a finančních požadavků; celá studie se pochopitelně opírá o situaci na trhu a zároveň o její prognózu. Situace v podniku a na trzích je hodnocena v kontextu podnikového mikrookolí a makrookolí, kdy vše musí být podloženo důkladnou finančně-ekonomickou analýzou a hodnocením jednotlivých variant projektů (5, s. 30).

Ačkoli je obsahová náplň technicko-ekonomické studie obdobná jako v předběžné technicko-ekonomické studii, musí být technicko-ekonomická studie zpracována s výrazně vyšší přesností. Základem přístupu k jejímu vypracování je tzv. **iterační proces se zpětnými vazbami**, kdy se k volbě základních charakteristik postupně dospívá v jednotlivých

optimalizačních krocích, respektujících existující závislosti mezi těmito charakteristikami (jedná se například o závislosti technologického procesu a umístění jednotky apod.). Důležitým prvkem je zpětnovazebnost tohoto procesu, která je dána tím, že výsledky volby určité charakteristiky projektu v některém z následujících kroků nás občas nutí vrátit se k určitým předchozím rozhodnutím a modifikovat je. Je zřejmé, že součástí tohoto procesu je taktéž identifikace **základních rizikových faktorů** a následné hodnocení jejich dopadů na studovaný projekt. Výsledkem technicko-ekonomické studie se stává výběr nejvhodnější varianty projektu, stanovení harmonogramu realizace a rámcového rozpočtu (1, s. 28-29).

V případě, že by se při zpracovávání odhalily určité slabiny projektu a jeho ekonomická efektivnost nebude dostatečná, je třeba hledat další varianty projektu (např. změna výrobního programu, jeho tržního zaměření, uplatnění jiné technologie aj.), které by byly ekonomicky výhodnější. Jestliže se i navzdory tomu ukáže, že projekt není životaschopný, je třeba tento fakt konstatovat a uvést jeho příčiny. I když tedy technicko-ekonomická studie vede k závěru nerealizovat projekt, je i toto zjištění třeba chápat jako cenný výsledek, neboť to může zabránit případným značným ztrátám. (2, s. 19-20)

Zároveň je třeba upozornit, že technicko-ekonomickou studii má smysl zpracovávat pouze v tom případě, měla-li předchozí fáze přípravy projektu kladné výsledky ohledně posouzení získání zdrojů pro jeho financování. V opačném případě by totiž byly veškeré vynaložené prostředky a čas na zpracování Feasibility Study vynaloženy naprosto zbytečně (2, s. 20).

### **Postup při zpracování studie proveditelnosti**

Studie proveditelnosti je rozdělena do samostatných kapitol, které jsou tématicky rozděleny dle problematiky, která je v souvislosti s investičním záměrem řešena. Tyto zmíněné stránky výstavby a provozu projektu lze řešit metodou per partes (tzn. krok po kroku neboli jednu po druhé), je však nutné uvědomit si, že se zvolené varianty řešení v rámci jednotlivých kapitol vzájemně ovlivňují a změna či úprava jedné z nich může mít a zpravidla také má, vliv na vhodnost zvolených variant řešení u témat zpracovaných v kroku předešlém (13, s. 8).

Jako druhý charakteristický znak lze označit obvykle nutnou variabilitu přístupů k jednotlivým řešeným problémům a samozřejmě i tvůrčí přístup. Ačkoliv jsou tedy projekty a jejich prvky často řešeny obdobným způsobem, každý reálný investiční záměr je zajisté něčím originální, ať již novým prostředím, ve kterém je realizován, subjektem, který rozhoduje o jeho realizaci či časem, ve kterém se jeho realizace plánuje. To zjednodušeně značí, že je každý projekt jedinečný a specifický (13, s. 9).

**Stanovení investičních a provozních nákladů** je jedním z nejdůležitějších úkonů ovlivňujících ekonomickou efektivnost projektu. Pro stanovení těchto nákladů lze užít:

- vypsání a vyhodnocení nabídkových řízení vycházejících z kvalitativní specifikace projektu;
- cen z obdobných projektů ke kalkulaci nákladů založené na kvantitativní specifikaci projektu;
- jednotkových nákladových parametrů odvozených ze srovnatelných projektů (např. náklady na 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, resp. na 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru);
- odhady celkových nákladů pro skupiny výrobních zařízení, resp. určité funkční části projektu s využitím nákladů existujících srovnatelných projektů (1, s. 29-30).

### **Hodnocení a výběr variant**

Zpracování technicko-ekonomické studie je často obtížné vzhledem k existenci většího počtu variant projektu (velikosti výrobní jednotky, jejího umístění, zdroje financování projektu) i

předpokladů, z nichž vychází hodnocení a výběr těchto variant. Důležité je však připomenout, že posouzení a předběžný výběr variant by měly proběhnout již v rámci předběžné technicko-ekonomické studie. Důležité je uvést metody a postupy užití při hodnocení variant a podrobně zdůvodnit zvolené varianty projektu (1, s. 31).

### **Zpracovatelský tým**

Technicko-ekonomickou studii projektu by měl zpracovávat tým odborníků z různých profesí tak, aby byly odborně pokryty veškeré významné oblasti projektu. V závislosti na podmínkách, typu a rozsahu projektu by měl zpracovatelský tým tvořit:

- ekonom (pravděpodobně v roli vedoucího týmu);
- marketingový specialista;
- odborník z oblasti managementu (včetně personálního managementu);
- specialista z oblasti financování a účetnictví;
- odborný pracovník dle zaměření projektu.

Kromě těchto stálých členů, tvořících základ zpracovatelského týmu, je třeba často angažovat pro určité časově omezené úkoly i specialisty z dalších oblastí, kteří se tak stávají dočasnými členy týmu (1, s. 31-32).

Závěrem kapitoly uvedu základní obsah technicko-ekonomické studie, tedy stručný výčet toho, co by tato studie měla obsahovat:

- analýzu trhů (tzn. stanovit cílový trh, analyzovat budoucí segment zákazníků a zároveň vývoj budoucí poptávky, taktéž analyzovat tržní konkurenci i její možný vývoj),
- marketingovou strategii (určit cílové skupiny zákazníků, cenovou a nákladovou politiku apod.)
- analýzu výrobních postupů (a to z hlediska ceny, kvality, dostupnosti, míry rizika aj.),
- analýzu výrobního zařízení a technologie (cena, stanovení výše provozních nákladů, spolehlivost a například nároky na parametry vstupů lidských zdrojů),
- analýzu lidských zdrojů (zejména množství a kvalifikační struktura),
- analýzu lokalizace projektu (tzn. požadavky na infrastrukturu, likvidaci odpadů, klimatické podmínky),
- analýzu organizace a řízení
- analýzu rizika,
- finanční analýzu a hodnocení,
- plán realizace (5, s. 30).

V praktické části této bakalářské práce se budu zabírat konkrétně analýzou trhu, marketingovou strategií, analýzou lidských zdrojů, analýzou rizika (tzv. citlivostní analýzou) a finanční analýzou (resp. sestavením výkazu cash flow).

## **2.3. Financování investičních projektů**

Financování projektů představuje v přímé návaznosti na jejich přípravu a realizaci zásadní aspekt, který je významný v souvislosti s hodnocením rizik projektu a provedením jeho ekonomických analýz (1, s. 44).

Na základě podmínek financování projektů jsou pak určovány parametry jako například:

- doba realizace projektu;
- doba splácení úvěru, resp. financování projektu;

- podmínky realizace projektu (např. splátkový kalendář atp.) (1, s. 44).

Konkrétně druhou odrážkou, tedy dobou splácení úvěru, se budu zabírat v praktické části této práce.

### 2.3.1. Zdroje financování projektu

Obecně lze shrnout financování podnikových investic jako činnost zabývající se získáváním finančních zdrojů, např. kapitálu a peněz, pro založení podniku a jeho následný rozvoj při optimálních nákladech na jejich obstarání a s definovanou cenou za jejich užívání, tj. cena kapitálu a WACC (1, s. 44).

Zkratka WACC vyjadřuje hodnotu vážených průměrných nákladů kapitálu.

Základními nástroji využitelnými pro financování projektů jsou:

- již výše zmíněné WACC;
- doba splácení úvěru a s ním spojené úroky (jedná-li se o cizí financování);
- výnosnost vlastního kapitálu, kterou očekávají akcionáři (jde-li o financování z vlastních zdrojů);
- peněžní toky projektu včetně příjmových a výdajových toků (1, s. 44).

Finanční zdroje se člení podle více hledisek, tím nejvýznamnějším je místo, odkud se zdroje získaly. Dle tohoto hlediska se rozlišují interní a externí zdroje financování, resp. interní a externí kapitál (1, s. 45).

Mezi základní formy **financování z vlastních zdrojů** se řadí následující:

- základní vklad;
- navýšení základního kapitálu;
- nerozdělený zisk a odpisy;
- účasti, subvence a dary (1, s. 47).

Subvence vyjadřuje podporu, pomoc či finanční podpora z veřejných prostředků s přesným účelem použití (24).

Nyní upřesním, co si představit pod pojmem **cizí zdroje financování**. Ty lze klasifikovat jako zdroje, které si podnik zapůjčil a budou muset být vráceny či financování cizím kapitálem/dluhem, zde se jedná o tzv. substituci vlastního kapitálu kapitálem cizím s dostatečnými náklady (popř. úroky) (1, s. 49).

Jsou to zejména bankovní úvěry nebo obligace, což je cenný papír, který emituje podnik s cílem získat nějaký určitý finanční zdroj (1, s. 50).

Dále se vyskytují i **nestandardní formy financování** projektů, které zahrnují BOOT, PPP a rizikový kapitál (1, s.53).

BOOT neboli *Build-Own-Operate-Transfer*, je zvláštní forma financování umožňující sdílení rizika projektu, kdy privátní investor získává „koncesi“ na financování, projektování, realizaci výstavby atp. obvykle pro veřejný sektor s tím, že se posléze projekt převede na poskytovatele „koncese“ a to až po stabilizaci provozu, trhu a získání určitých zkušeností (1, s. 53).



PPP, anglicky nazýváno jako *Public Private Partnership*, je rovněž iniciován veřejným sektorem (1, s. 54). Tento model je založen na vytvoření konkurenčního prostředí mezi soukromými subjekty, využívajícího transparentnost poptávky zapříčiněné tendrem a otevřeným výběrovým řízením. Řízení projektu je pak založeno na stanovení smluvních podmínek při následné kontrole (25, s. 157).

Další a poslední typ financování, který zde uvedu, je **financování projektů z provozních zdrojů**.

Typickým způsobem pro tuto formu financování je leasing. Finanční leasing představuje dlouhodobý pronájem hmotného i nehmotného majetku, přičemž majetek zůstává ve vlastnictví pronajímatele a doba leasingu bývá totožná s ekonomickou dobou životnosti projektu (1, s. 57). Druhým způsobem je provozní neboli operativní, leasing. Zde jde o krátkodobý pronájem majetku, kdy majetek zůstává ve vlastnictví pronajímatele a doba leasingu nedosahuje doby ekonomické životnosti projektu (1, s. 57).

## 2.4. Analýza rizik a jejich řízení

Riziko je druh nejistoty, u které je možné kvantifikovat její pravděpodobnost pomocí obvyklých statistických metod (3, s. 156).

Souhrn aktivit, zaměřených na rizikovou stránku investičních projektů, se nazývá **řízení rizika** (neboli management rizika) projektů (2, s. 135).

Respektování rizika je nutným atributem správného rozhodnutí o investicích (3, s. 154).

Teorie rizika investičního rozhodování obsahuje řadu více či méně složitých matematicko-statistických nástrojů a postupů při měření a zohledňování rizika (3, s. 154).

Podnikatelské riziko lze definovat jako nebezpečí, že se dosažené výsledky podnikání budou odchylovat od předpokládaných výsledků. Tyto odchylky mohou být příznivé (resp. žádoucí) nebo nepříznivé (resp. nežádoucí) a zároveň mohou nabývat různé intenzity (3, s. 155).

### 2.4.1. Pojetí rizika

Riziko je spojeno jak s nadějí na dosažení zvláště dobrých hospodářských výsledků, tak s nebezpečím podnikatelského neúspěchu, následně vedoucího ke ztrátám, které mohou narušit finanční stabilitu firmy a tím pádem i vést k jejímu úpadku (2, s. 135).

Podnikatelské riziko má dvě stránky – pozitivní a negativní. Pozitivní stránka je spojena s nadějností úspěchu, uplatněním na trhu či dosažením vysokého zisku. Negativní stránka se projevuje nebezpečím dosažení horších hospodářských výsledků, než jaké byly předpokládány či případným vznikem ztráty, v krajním případě až bankrotu (2, s. 136).

Lze tvrdit, že nejistotu neboli nespolehlivost odhadu vývoje faktorů rizika a nejistoty lze snížit (např. lepším poznáním procesů generujících tyto faktory atp.), ale nikoliv ji zcela odstranit vzhledem k stochastické povaze procesů generujících rizikové faktory (2, s. 136).

### 2.4.2. Klasifikace rizika

Riziko je možno klasifikovat dle mnoha aspektů, jimi jsou zejména následující:

- Podnikatelské a čisté; **podnikatelské riziko** (*business risk*) má pozitivní a negativní stránku, zatímco **čisté riziko** (*pure risk*) má pouze negativní stránku. Existuje zde tedy pouze nebezpečí vzniku nepříznivých situací.

- Systematické a nesystematické; **systematické** je vyvoláno společnými faktory a postihuje všechny hospodářské jednotky. Zdrojem tohoto druhu rizika mohou být změny peněžní či rozpočtové politiky a podobně. **Nesystematické** riziko je specifické pro jednotlivé firmy a jejich investiční projekty. Zdrojem pak může být např. odchod klíčových pracovníků firmy, vstup nového konkurenta na trh a jiné.
- Vnitřní a vnější; **vnitřní rizika** se vztahují k určitým faktorům uvnitř firmy (např. technicko-technologická rizika). **Vnější rizika** se naopak vztahují k podnikatelskému okolí, ve kterém firma podniká.
- Ovlivnitelné a neovlivnitelné; toto členění je spojeno s možností manažera, resp. firmy působit na příčinu jejich vzniku. Jako **ovlivnitelné** se chápe riziko, které lze eliminovat určitým opatřením orientovaným na jeho příčiny. **Neovlivnitelné** riziko není možno působit na jeho příčiny. Lze ovšem přijmout opatření snižující nepříznivé následky těchto rizik.
- Primární a sekundární; **sekundární** riziko je vyvoláno přijetím určitého opatření na snížení rizika **primárního**.
- Rizika **ve fázi přípravy a realizace projektu**; představují veškeré druhy rizik, která ohrožují splnění termínu dokončení projektu, nepřekročení investičních nákladů a kvalitu projektu (2, s. 138-139).

Dalším významným a velmi bohatým členěním rizik je jejich členění dle věcné náplně. Z tohoto hlediska se rozlišují následující rizika:

- Technicko-technologická;
- výrobní;
- ekonomická;
- tržní;
- finanční;
- legislativní;
- politická;
- enviromentální;
- spojená s lidským činitelem;
- informační;
- zásahy vyšší moci (2, s. 140).

Tímto byla shrnuta základní dělení rizik dle různých kritérií. Členění rizik je samozřejmě ještě více než je zde ukázáno, uvedla jsem ovšem ta nejvýznamnější a nejpoužívanější rozdělení.

### 2.4.3. Náplň řízení rizika

Základní cíl řízení rizika je zvýšení pravděpodobnosti jejich úspěchu a minimalizace nebezpečí takového neúspěchu, který může ohrozit finanční stabilitu firmy a tím pádem vést až k jejímu úpadku (2, s. 141).

Práce s rizikem a nejistotou by měla prolínat celou přípravu projektu od začátku až do konečného rozhodnutí o jeho přijetí či zamítnutí. Cílem řízení rizika je zjištění následujících informací:

- které faktory jsou významné a nejvíce ovlivňující riziko daného projektu;
- jak velké je riziko projektu a zda je přijatelné či nepřijatelné;
- jakými opatřeními lze riziko projektu snížit (2, s. 141).

Řízení rizika projektů lze rozdělit do určitých kroků, kterými jsou určení faktorů rizika projektu, stanovení jejich významnosti a určení rizika projektu – tyto tři fáze lze souhrnně označit jako **analýzu rizika** projektu. Další fáze, jako hodnocení rizika a přijetí opatření na jeho snížení či příprava plánu korekčních opatření, lze nazvat **řízením rizika** projektu (2, s. 141).

#### 2.4.4. Určení faktorů rizika

Základem pro určení rizikových faktorů bývají znalosti, zkušenosti a intuice pracovníků, podílejících se na přípravě projektu. Vlastní určení faktorů rizika velice usnadní následující kroky:

- **rozčlenění projektu** do částí dle fází nebo dle věcných oblastí;
- stanovení **oblastí zranitelnosti projektu, potencionálních problémů** a možných **poruch**;
- **zpochybňování významných faktorů**, ovlivňujících výsledky projektu, které byly doposud uvažovány na základě minulých zkušeností za jisté;
- využití výsledků **postauditů** projektů realizovaných v minulosti (2, s. 142).

Výsledkem této fáze by měl být písemný záznam všech faktorů rizika, které ohrožují či mohou ohrozit projekt nebo veškerou podnikatelskou činnost firmy (2, s. 143).

#### 2.4.5. Stanovení rizika investičních projektů

Toto riziko lze určit buď v **číselné podobě** pomocí statistických charakteristik (např. pomocí rozptylu, směrodatné odchylky atp.) nebo **nepřímo** pomocí určitých manažerských charakteristik (2, s. 155).

Nepřímé stanovení rizika investičních projektů je jednodušší z hlediska uplatňovaných nástrojů, zatímco číselné stanovení rizika projektu je náročnější a předpokládá uplatnění nástrojů rizikového rozhodování (tj. scénáře či simulace metodou Monte Carlo) (2, s. 156).

**Scénáře** jsou obvykle chápány jako vzájemně konzistentní kombinace hodnot klíčových faktorů. Každý vytvořený scénář představuje odlišný budoucí vývoj neboli stav podnikatelského okolí (2, s. 162).

Východiskem pro tvorbu scénářů bývá **analýza citlivosti**, jejímž výsledkem je určení klíčových rizikových faktorů (2, s. 163).

Nejjednodušší možností je případ jediného klíčového rizikového faktoru. Složitější je poté situace v případě, že je více klíčových rizikových faktorů, tedy dva a více. Užitečným a využívaným nástrojem pro zobrazení scénářů s více rizikovými faktory jsou pravděpodobnostní stromy (tj. graf, který tvoří kroužky, tzv. situační uzly a hrany) (2, s. 163).

#### 2.4.6. Opatření na snížení rizika

**Opatření na snížení rizika** je nespočet s odlišnou věcnou náplní, i přes to je ovšem možné rozdělit je do dvou skupin opatření, která jsou zaměřená na:

- **odstranění**, resp. oslabení vzniku příčin rizika; cílem tohoto opatření je ovlivnění zdrojů rizika tak, aby v budoucnu nedocházelo k situacím pro projekt značně nepříznivých,
- **snížení nepříznivých důsledků rizika**; zde je cílem snížení nepříznivých dopadů výskytu u určitých rizikových situací (2, s. 183).

Mezi **opatření zaměřená na příčiny rizika** se řadí především:

- **využívání síly** k oslabení nebo eliminaci rizik;
- **přesun neboli transfer rizika** na jiné subjekty založený na uplatnění konkurenčních schopností firmy a jejího dobrého postavení na trhu;
- **kvalita informace a těsnost styku se zákazníky**, umožňující snížení tržních rizik;
- **získávání dodatečných informací** (platí jen pokud je nejistota vyvolána nedostatečným poznáním určitých procesů či objektů);
- **zvyšování kvantity a kvality zdrojového zabezpečení**;
- **vertikální integrace** (což je nahrazení nákupu komponentů a polotovarů vlastní výrobou) (2, s. 184).

Dalším členěním opatření rizik jsou **opatření na snižování nepříznivých dopadů rizika**. Mezi rizika tohoto charakteru se řadí zejména opatření odlišné věcné náplně jako jsou například následující:

- flexibilita projektu (např. použití flexibilnější technologie);
- diverzifikace (tzn. rozložení rizika na co největší základnu);
- dělení rizika (riziko se rozdělí mezi dva či více účastníků, kteří se společně podílejí na realizaci určitého projektu);
- pojištění;
- další opatření (termínové zajišťování, uplatnění etapových rozhodovacích postupů, snižování fixních nákladů, vytváření rezerv) (2, s. 185-187).

Tímto jsem shrnula primární informace ke kapitole zabývající se riziky a jejich analýzou. Závěrem lze říci, že analýza rizik a jejich následná opatření jsou jednou z nejdůležitějších činností při hodnocení technické a ekonomické výhodnosti investičního záměru.

## 2.5. Cash flow

Tento anglický pojem lze do českého jazyka přeložit jako peněžní tok. Jedná se o rozdíl mezi peněžními příjmy a peněžními výdaji za určité sledované období (28).

V praxi cash flow vykazuje skutečný peněžní tok (resp. příjmy a výdaje) a vykazuje se v přehledu o skutečných peněžních tocích, který je součástí účetní závěrky (28).

### 2.5.1. Zjišťování a dělení cash flow

Pro cash flow, jakožto velice důležitý prvek znázorňující finanční situaci podniku, se sestavuje jeho samostatný výkaz tzv. výkaz o cash flow (29, s. 335).

Cash flow se zjišťuje dvěma metodami – přímou metodou a nepřímou metodou.

**Přímá metoda** je metoda, kdy jsou dané částky cash flow zjišťovány jako celkové sumy všech příjmů produkujících fondy a celkové sumy všech výdajů spotřebovávajících fondy.

Zatímco **nepřímá metoda** vychází z provozního zisku, který se upraví o ty výnosy a náklady, které se netýkají pohybu prostředků v průběhu období (to jsou např. odpisy) (29, s. 335).

Výsledná částka zjištěná jednou z výše uvedených metod se poté doplní o výsledek cash flow z finanční a investiční oblasti (29, s. 335).

Obě metody určování cash flow uvažují tři oblasti činnosti podniku, dle kterých se následně rozdělují i samotné cash flow (29, s. 335).

CF lze tedy dle základních činností rozdělit na:

- cash flow z provozní činnosti (tj. výroba, prodej výrobků a služeb);
- cash flow z investiční činnosti (v této oblasti se soustřeďují změny investičního majetku a jeho zdrojů);
- cash flow z finanční činnosti (zde se uvažují fondy plynoucí z použití úvěrů aj. dluhů, společných akcií atp.) (28, 29, s. 335).

V praktické části bakalářské práce budu pracovat zejména s cash flow z provozní činnosti (z provozu penzionu).

### 2.5.2. Zisk versus cash flow

Z názvu kapitoly vyplývá, že zisk není totožný s hodnotou cash flow. Proto je pro podnik velice důležité sledovat obě zmíněné veličiny.

Zisk se od cash flow liší, protože:

- existuje rozdíl mezi pohybem hmotných prostředků a jejich peněžím vyjádřením;
- existuje také časový nesoulad mezi hospodářskými operacemi, které vyvolávají náklady a jejich účetním zachycením;
- používají se různé účetní metody, což vede k rozdílům mezi výnosy a příjmy či mezi náklady a výdaji, a tím pádem i mezi ziskem a cash flow;
- zisk vychází striktně z rozdílu mezi výnosy a náklady, zatímco cash flow je založeno na příjmech a výdajích a vyjadřuje reálné toky peněz (29, s. 333).

Z výše zmíněných důvodů je pro každý podnik nutné sledovat a zároveň i produkovat jak zisk, tak cash flow (29, s. 333).

V praktické části této bakalářské práce, v rámci zpracování tabulky cash flow, tedy budu sledovat i veličinu vyjadřující zisk před zdaněním.

## 3 Praktická část

### 3.1. Představení investičního záměru

V této části představím konkrétní investiční záměr, který zpracuji v této bakalářské práci. Jak již bylo zmíněno v teoretickém úvodu výše, klíčem k výběru a posouzení vhodného investičního projektu je zjistit co nejvíce informací spojených s daným projektem a tyto získané poznatky poté dále zpřesňovat a rozvíjet.

#### 3.1.1. Základní údaje o stavbě

Absolutním úvodem shrnu ty nejprimárnější skutečnosti o zpracovávaném investičním záměru.

Jedná se o projekt rodinného domu s penzionem. Stavba je situována na dvou parcelách, konkrétně na parcele 2335/5 a 2335/42, v katastrálním území Frymburk, okres Český Krumlov. Jde o podsklepený objekt rodinného domu s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Základním účelem tohoto objektu (rodinného domu) je logicky rodinné bydlení. V objektu se kromě dvou bytových jednotek nachází také prostory pro rekreaci, a to konkrétně dva apartmány. Právě tyto prostory pro rekreaci jsou předmětem zkoumané investiční studie.

*Obrázek 2 – Fotografie stavebního objektu*



Zdroj: (40)

Plocha pozemku 2335/5 činí 1 524 m<sup>2</sup>, u parcely č. 2335/42 je to 247 m<sup>2</sup>. Součtem vzniká parcela o celkové ploše 1 771 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha objektem předmětného rodinného domu je 306,73 m<sup>2</sup>.

K provedení studie proveditelnosti na tento, již specifický projekt ovšem využijí pouze část penzionu, kterou následně budu vyšetřovat. Aby bylo možné uvažovat jen tento segment objektu využívaný pro rekreaci, je ho v první řadě nutné specifikovat. K tomuto účelu slouží následující tabulka:

Tabulka 1 – Rozdělení výměr objektu

	1 PP	1 NP	Podkroví	Společné prostory	CELKEM [m <sup>2</sup> ]
RD	147,92	52,71	88,18	47,41	336,22
<b>Penzion</b>	137,96	49,22	82,98	47,41	<b>317,57</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Pro část penzionu (a zároveň také investičního záměru) je uvažována plocha 317,57 m<sup>2</sup>.

### 3.1.2. Primární informace o pozemku

Zanalyzovat pozemek a jeho okolí je jedním z nejzásadnějších bodů pro zhotovení technicko-ekonomické studie.

Prvním úkonem v této fázi je propátrání každé parcely v katastru nemovitostí.

**Katastr nemovitostí** je v podstatě soubor údajů o nemovitostech v České republice a zahrnuje jejich soupis, popis, geometrické i polohové určení. Obsahuje taktéž evidenci vlastnických i jiných věcných práv, zákonem stanovených k těmto nemovitostem. Provozuje ho Český úřad zeměměřický a katastrální.

Samotné nahlížení do katastru nemovitostí je bezplatné a bez nutnosti registrace, avšak některé jeho funkce, jako například výpis z KN, jsou v tomto případě nedostupné.

Mezi funkce, které KN nabízí, patří zejména:

- vyhledání parcely,
- vyhledání stavby,
- vyhledání jednotky,
- vyhledání řízení,
- zobrazení katastrální mapy (7).

Po vyhledání pozemků o parcelních číslech 2335/5 a 2335/42, k.ú. Frymburk v katastru nemovitostí, konstatuji, že se na daných pozemcích nacházejí určitá omezení. Vše je k nahlédnutí na následujících obrázcích, které jsou právě výpisem z KN jednotlivých parcel.

### Obrázek 3 – Výpis z KN pro parcelu 2335/5

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2335/5</a>
Obec:	<a href="#">Frymburk [545481]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Frymburk [635260]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2257</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1524
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Louise Maršalová, I. smlouva, č. 7001 Homole	1/2
Regina Štěpánková, I. smlouva, č. 6, Libuš, 14200 Praha 4	1/2

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">93621</a>	1524

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zdroj: (8)



## Obrázek 4 – Výpis z KN pro parcelu 2335/42

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2335/42</a>
Obec:	<a href="#">Frymburk [545481]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Frymburk [635260]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2257</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	247
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
I. .... 7001 Homole	1/2
II. .... 6, Libuš, 14200 Praha 4	1/2

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## Zdroj: (8)

Z katastru nemovitostí vyplývají následující zjištění.

Parcela č. 2335/42 se nachází v **chráněné krajinné oblasti II. – IV. zóna**. Charakteristika takové chráněné krajinné oblasti vyplývá ze **Zákona o ochraně přírody a krajiny 114/1992 Sb. (9)**, který mimo jiné, uvádí, že chráněné krajinné oblasti jsou:

- Rozsáhlá území s harmonicky utvářenou krajinou, určitým reliéfem, podílem přirozených ekosystémů, lesních i travních porostů či dochovanými památkami historického osídlení.
- Hospodářské využívání takovýchto území se provádí dle zón tak, aby se zlepšoval jejich přírodní stav a zároveň byly vytvářeny optimální ekologické funkce. Rekreační využití je přípustné, jestliže nepoškozuje přírodní hodnoty těchto oblastí (9).

Dále specifikuje základní ochranné podmínky těchto chráněných krajinných oblastí, které jsou podle **Zákona o ochraně přírody a krajiny** následující:

Na území chráněných krajinných oblastí je zákaz:

- zneškodňovat odpady mimo vyhrazená místa;
- tábořit či rozdělávat ohně mimo vyhrazená místa;

- vjíždět mimo silnice a místní komunikace s motorovými či obytnými přívěsy, kromě vozidel orgánů státní správy a vozidel nezbytných pro lesní a zemědělské hospodaření, obranu státu apod.;
- záměrně rozšiřovat geograficky nepůvodní druhy rostlin a živočichů;
- užívat otrávené návnady;
- stavět nové dálnice, sídelní útvary a další;
- pořádat automobilové nebo motocyklové soutěže;
- provádět chemický posyp cest;
- měnit doposud dochované přírodní prostředí v rozporu s podmínkami ochrany chráněné krajinné oblasti (9).

Další zákazy stanovené Zákonem o ochraně přírody a krajiny (9) jsou:

- umísťovat a povolovat nové stavby;
- povolovat či měnit využití území;
- měnit stávající skladbu a plochy kultur (výjimkou je změna z plánu péče o chráněnou krajinnou oblast);
- hnojit pozemky;
- těžit nerosty a humolity (9).

Jedná-li se o první a druhou zónu chráněné krajinné oblasti, je zde dále zákaz:

- hospodařit na pozemcích či provádět terénní úpravy značného rozsahu;
- chovat zvěř;
- pořádat soutěže na jízdách kolech mimo tomuto účelu vyhrazená místa (9).

Druhá parcela 2335/5 se, stejně jako parcela předchozí, nachází v chráněné krajinné oblasti II. – IV. zóna. Skýtá však ještě další podstatná omezení, která představují určitá nebezpečí vztahující se k umístění parcely, která mohou výrazně zvýšit rizikovost plánované investice.

Dalším omezením je **věcné břemeno** (dle listiny).

Věcné břemeno omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Věcná břemena, která jsou spojena s vlastnictvím nemovitosti, přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele (10)

Následujícím omezením umístěním na našem pozemku je **BPEJ** (tzn. bonitovaná půdně ekologická jednotka).

Jedná se o hlavní mapovací a oceňovací jednotku zemědělské půdy, která je určena pětimístným kódem. Tento kód, neboli kód BPEJ, shrnuje primární půdní a klimatické podmínky, které ovlivňují produktivitu půdy a tím i její oceňovací hodnotu (11).

Zbývajícím omezením na parcele 2335/5 je další způsob ochrany nemovitosti, a to **zemědělský půdní fond**.

Jak uvádí Zákon č.334/1992 Sb. (9), zemědělským půdním fondem se rozumí bohatství naší země, určitým nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu.

Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, tzn. ornou půdu, která má být nyní i nadále obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (9).

Mimo jiné do zemědělského půdního fondu spadají též rybníky s chovem ryb i nezemědělská půda potřebná k zajištění zemědělské výroby, např. polní cesty, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy a jiné (9).

Druhým, neméně důležitým úkonem při analyzování pozemku, je vyhledání parcel v územním plánu.

**Územní plán** je základním koncepčním dokumentem obce, který mimo jiné uvádí, kde se smí stavět, popřípadě co a za jakých podmínek. Dále stanovuje podmínky pro již postavené stavby nebo navrhuje v krajině přírodní místa pro živočichy a podobně (14).

Odborně se dá říci, že ÚP vytváří podmínky pro ideální rozvoj (14).

Zpracovatelem ÚP může být každý, kdo splňuje následující kvalifikační požadavky:

- autorizovaný architekt, který má autorizaci a osvědčení zvláštní odborné způsobilosti na základě zkoušky dle zákona
- ostatní osoby, které mají VŠ vzdělání uznané pro autorizaci v oboru ÚP a min. 18 měsíců odpovídající praxe či VŠ vzdělání příbuzné nebo se stavebním zaměřením a 3 roky odpovídající praxe
- popřípadě osoby, splňující výjimku dle zákona (15).

Vytvoření územního plánu trvá zhruba dva až tři roky (14).

Územní plán bývá obvykle k nahlédnutí online na webových stránkách příslušné obce. U města Frymburk tomu tak ovšem není, na webových stránkách městyse Frymburk územní plán sice visí, ale není k němu odemčený přístup. Z tohoto důvodu jsem byla nucena postupovat v této fázi poněkud odlišným způsobem, než je běžné.

Přímo na geoportálu jihočeského kraje lze po podrobnějším prozkoumání nalézt výřezy územně plánovací dokumentace tohoto území a dohledala jsem zde i zpracovávanou parcelu.

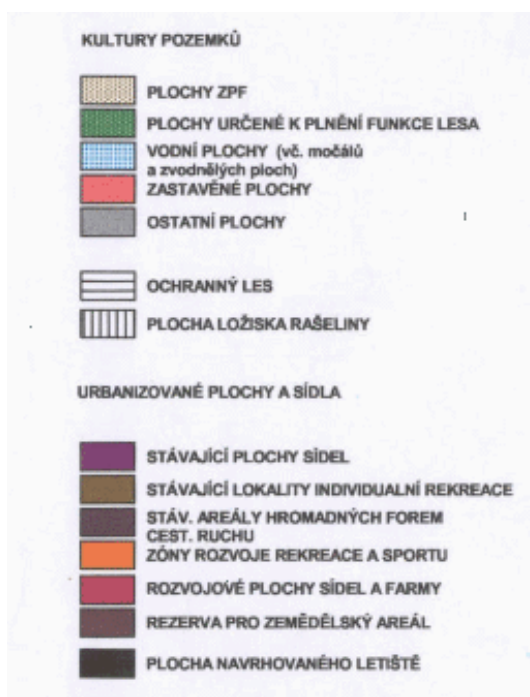
Na následujícím obrázku lze shlédnout výřez ÚP, získaného výše uvedeným způsobem:

*Obrázek 5 – Výřez územně plánovací dokumentace Jihočeského kraje*



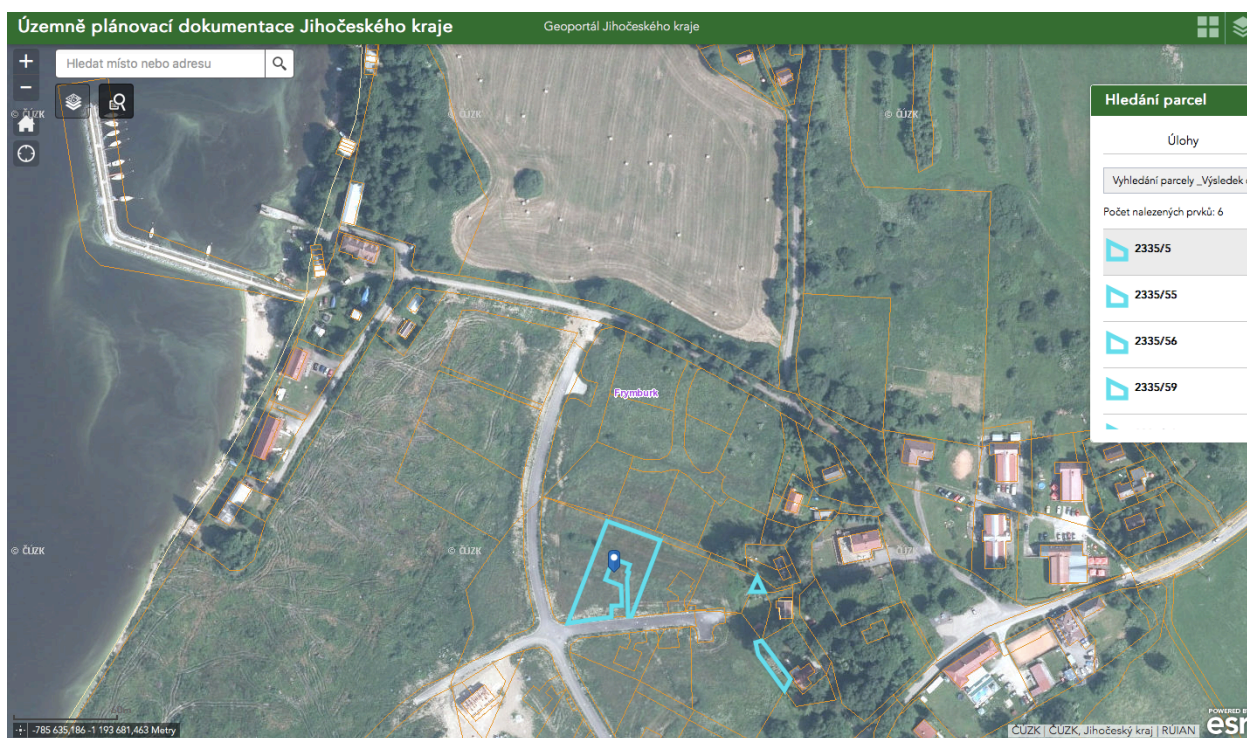
Zdroj: (16)

Obrázek 6 – Legenda k územně plánovací dokumentaci (Legenda k Obrázku 5)



Zdroj: (16)

Obrázek 7 – Vyhledání parcely 2335/5 v územně plánovací dokumentaci Jihočeského kraje



Zdroj: (16)

V územním plánu nelze vyhledávat přímo podle parcelního čísla, proto bylo nezbytné nejprve dohledat pozemek v obyčejné satelitní mapě (viz Obrázek 7) a podle té poté analyzovat ten samý pozemek v územním plánu (viz. Obrázek 5).

Následně dle zabarvení parcely v územním plánu zjišťuji, že se zkoumaný pozemek nachází v území nesoucí název „Rozvojové plochy sídel a farmy“. To pro účely investičního záměru nepřináší nijaká omezení, což znamená, že je stavba RD s podkrovím (tzn. nízká stavba s šikmou střechou) v souladu jak s životním prostředím, tak s výškovou úrovní okolních budov, resp. s územním plánem.

Mimo jiné technická zpráva k projektu, podle které pracuji s tímto investičním záměrem je zpracovaná jako PD pro změnu stavby, tzn. pouhá změna PD pro níž již bylo získáno stavební povolení, tzn. že je zde zajištěn soulad s ÚP.

Pro ověření a úplnost této BP jsem ovšem územní plán dohledala a zpracovala.

## 3.2. Soupis nákladů a výnosů

V následující kapitole se pokusím provést co nejrealističtější odhad veškerých provozních nákladů spojených s investičním záměrem stavby penzionu, jelikož ovlivňuje ekonomickou efektivnost projektu.

V této investiční studii tedy pracuji pouze s částí penzionu, nikoliv s částí pro rodinné bydlení – částí rodinného domu. Důležitým aspektem k určení investičních nákladů je stanovení možného počtu návštěvníků penzionu. Penzion skýtá celkem dva apartmány, které vždy tvoří jedna ložnice a jeden pokoj. Jelikož jsou pokoje dostatečně prostorné, mohu v každém z nich uvažovat dvojlůžko včetně přistýlky ke každému tomuto dvojlůžku. V celkovém součtu tedy počítám se čtyřmi dvojlůžky a dvěma přistýlkami.

### 3.2.1. Vymezení předpokládané sezónnosti

Dalším aspektem, nezbytným pro realistické určení provozních nákladů, je sezónnost. Veškerý cestovní ruch je zatížen sezónností. V České republice je výhodou, že nevymezuje pouze jedno roční období, ve kterém ji lze navštívit. V zimě jsou lákadlem pobyty na horách, jelikož se zde nachází sjezdovka či bruslení v přírodě, dále například vánoční trhy, v létě to může být koupání v přírodní vodní nádrži Lipno nebo turistické výlety po okolí (17). Vzhledem k umístění zkoumaného investičního záměru (penzionu) mohou návštěvníci využít pobytu téměř celoročně, i přesto však lze mimo sezónu očekávat určitý úbytek návštěvnosti.

Letní sezóna je obvykle směřována na letní prázdniny, tedy měsíce červenec a srpen. Po prozkoumání sezónních a mimosezónních cen obdobných penzionů a hotelů ve Frymburku, předpokládám letní sezónu v období letních prázdnin, tedy měsíce červenec a srpen. Dále pak 26.12. až 2.1. v zimním období. Konkrétní předpoklad sezónnosti lze vidět v následující tabulce.

Tabulka 2 – Vymezení předpokládané sezónnosti

Roční období	Vymezení sezónnosti	Počet dní
Léto	01.07. až 31.08.	61
Zima	26.12. až 02.01.	8
SEZÓNNOST CELKEM [dní]		69

Zdroj: vlastní zpracování

Odhadovaná sezónnost aplikovatelná na tento investiční záměr činí 69 dní.

Důležitou informací, kterou rozvinu níže, je určení koeficientu sezónnosti, se kterým se bude pracovat v následujících kapitolách.

Nyní aplikuji zjednodušený postup pro určení koeficientu sezónnosti.

V první řadě je nezbytné určit počet dní v roce, s tím, že pro zjednodušení situace neuvažuji přechodný rok (Tabulka 3).

Tabulka 3 – Počet dní v roce

Měsíc	Počet dní v měsíci
Leden	31
Únor	28
Březen	31
Duben	30
Květen	31
Červen	30
Červenec	31
Srpen	31
Září	30
Říjen	31
Listopad	30
Prosinec	31
Celkem	365

Zdroj: vlastní zpracování

V Tabulce 4 lze vidět shrnutí jaký počet dní předpokládám pro období sezóny (viz Tabulka 2) a pro období mimo sezónu. Mimo sezónu pracuji s předpokládanou dobou trvání 269 dní.

Tabulka 4 – Počet dní v sezóně a mimo sezónu

Celkem dní v roce	365
Sezóna	69
Mimo sezónu	296

Zdroj: vlastní zpracování

Následně, jelikož potřebuji zjistit předpokládaný koeficient sezónnosti jak v sezóně – zde je to poměrně jasné, předpokládám koeficient roven 1,0 po dobu uvažované sezóny, která činí 69 dní, tak mimo ní – zde již nastává složitější úvaha, poněvadž do tohoto předpokladu vstupují další veličiny, jako například státní svátky, jarní a podzimní prázdniny atp.

V Tabulce 5 jsem vypsala veškeré volné dny v průběhu roku, abych získala jejich přesné množství a dobu trvání. Tato informace bude sloužit k přesnějšímu odhadu návštěvnosti penzionu mimo sezónu.

Tabulka 5 - Veškeré volné dny během roku

	Termín	Počet dní
Jarní prázdniny	4.2.-17.3.	42
Podzimní prázdniny	26.-27.10.	2
Státní svátky	1.1.	1
	30.3.	1
	1.5.	1
	8.5.	1
	5.7.	1
	6.7.	1
	28.9.	1
	28.10.	1
	17.11.	1
	24.12.	1
	25.12.	1
	26.12.	1
1.4.	1	

Zdroj: vlastní zpracování

V Tabulce 5 jsou ovšem obsaženy i volné dny, které jsou již jednou zahrnuty v předpokládané sezóně. Nebudu s nimi tedy uvažovat v období mimo sezónu a zredukuji je v následující tabulce, tedy v Tabulce 6.

Tabulka 6 – Zredukováné volné dny během roku

	Termín	Počet dní
Jarní prázdniny	4.2.-17.3.	42
Podzimní prázdniny	26.-27.10.	2
Státní svátky	30.3.	1
	1.5.	1
	8.5.	1
	28.9.	1
	28.10.	1
	17.11.	1
	24.12.	1
	25.12.	1
	1.4.	1
<b>Celkem dní</b>		<b>53</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Finální krokem zjištění koeficientu sezónnosti a mimosezónnosti je přiřazení očekávané obsazenosti penzionu v jednotlivých obdobích. Pro období v sezóně předpokládám plně obsazený penzion. Mimo sezónu, ve dnech, kdy jsou státní svátky či víkendy očekávám poloviční obsazenost. Mimo sezónu, během školního roku, lze předpokládat nulovou

obsazenost, proto zde počítám s oběma neobsazenými apartmány. Dle zmíněných zjištění a předpokladů určím konečné koeficienty. Výsledek této úvahy lze shlédnout v Tabulce 7.

Tabulka 7 – Výsledné koeficienty obsazenosti v sezóně a mimo sezónu

	Počet dní
Dny, mimo sezónu celkem	296
Volné dny mimo sezónu, s předpokládanou poloviční obsazeností	53
Dny, mimo sezónu s předpokládanou nulovou obsazeností	207
Dny, v sezóně, s předpokládanou plnou obsazeností	69
Víkendy, s předpokládanou poloviční obsazeností	36
<b>Koeficient obsazenosti mimo sezónu</b>	<b>0,3</b>
<b>Koeficient obsazenosti v sezóně</b>	<b>1,0</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Zrekapituluji-li finální výsledek vyplývající z Tabulky 7, dostávám koeficient obsazenosti mimo sezónu 0,3 a koeficient obsazenosti v sezóně 1,0.

S těmito získanými koeficienty budu nyní pracovat v následujících kapitolách.

### 3.2.2. Odhad provozních nákladů

V předchozí kapitole došlo k určení předpokládané sezónnosti. Tuto skutečnost nyní využiji v současné kapitole pro přesnější odhad provozních nákladů.

**Náklady** podniku tvoří peněžní částky, které podnik účelně vynaloží na získání výnosů. Rozdíl mezi výnosy a náklady poté tvoří výsledek hospodaření podniku; kdy se jedná buď o zisk (převyšují-li výnosy) či o ztrátu (převyšují-li náklady) (20, s 74).

Definici výnosů vysvětlím v následující kapitole.

Náklady podniku tvoří:

- Běžné provozní náklady (jako je spotřeba materiálu a energií nebo osobní náklady);
- Odpisy dlouhodobého majetku;
- Ostatní provozní náklady;
- Finanční náklady (např. úroky či jiné náklady);
- Mimořádné náklady (ty mohou tvořit dary, mimořádné odměny aj.) (20, s 74).

Primárně zjistím očekávané náklady na mzdy zaměstnanců. Abych to však mohla provést, je nezbytné nejprve určit zaměstnance, které budu v penzionu zaměstnávat.

Organizační struktura (18) většího hotelu se sestává z následujících úseků či oddělení:

- Generální ředitel (tj. hlavní ředitel zodpovědný za celý chod hotelu, přímo pod ním pracují tzv. výkonní ředitelé);



- Oddělení účetnictví (neboli finanční kontrolor, zodpovídá za efektivní hospodaření s finančními zdroji);
- Obchod a marketing (ten má zejména funkci získávání nových klientů a dosažení předem stanovených obchodních cílů);
- Lidské zdroje (primárně u velkých hotelů, ředitel oddělení lidských zdrojů následně řídí ostatní manažery);
- Technické oddělení (zabývá se řemeslnými obory spojenými s provozem hotelu);
- Zábava (zejména v lázeňských či wellness centrech atp.);
- Bezpečnost a ochrana;
- Ubytovací úsek;
- Stravovací úsek (18).

Shrnutí organizační struktury výše se ovšem týká velkého hotelu či penzionu se sto i více zaměstnanci. To není případ zkoumaného investičního záměru, a tak organizační struktura bude několikanásobně jednodušší.

Konkrétně pro mnou zpracovávanou studii RD s penzionem uvažuji následovně. Jedná se o velmi malý rodinný penzion, tím pádem bude organizační struktura velmi zjednodušená a strohá.

V první řadě se opět zaměřím na projektovou dokumentaci penzionu a prozkoumám dispoziční řešení stavby. Z půdorysů zjišťuji, že se v budově nevyskytují společné prostory pro hromadné stravování, tedy jídelna, ani restaurační kuchyň pro zaměstnance (viz Příloha č. 1 – Příloha č. 3). V 1 NP se však nachází kuchyňský kout v každém apartmánu určený pro vlastní potřebu ubytovaných hostů (viz Příloha č. 2). V návaznosti na tuto skutečnost tedy nepředpokládám jako zaměstnance samostatného kuchaře.

Nesmím však opomenout vedoucího pracovníka, resp. výkonného ředitele, jehož funkci bude zastávat vlastník rodinného domu, jakožto investor neboli objednatel investiční studie.

Další profesí, kterou již budu zaměstnávat je pomocná síla, která zastane pozici pokojské (tj. oddělení s názvem ubytovací úsek). Z toho logicky vyplývá, že v penzionu nabízím pouze ubytování bez stravy. Pomocná síla se ovšem využije pouze v sezóně, a to na poloviční úvazek, mimo sezónu zastane tuto práci vlastník rodinného domu a jeho rodinní příslušníci.

Nezbytným zaměstnancem pro bezproblémový chod podniku je samozřejmě taktéž účetní, ta ale, včetně řemeslníků a dalších profesí, bude nájímána pouze externě, a proto s nimi jmenovitě nepočítám do provozních nákladů, nýbrž je zahrnu do nákladů jednorázových. Nyní již mohu provést odhad provozních nákladů na mzdy pomocí vyčíslení superhrubých mezd zaměstnanců.

Pojem **superhrubá mzda** označuje hrubou mzdu zaměstnance zvýšenou o sociální pojištění (to tvoří 25 %) a zdravotní pojištění (9 %). Sociální a zdravotní pojištění platí zaměstnavatel za zaměstnance (nazýváno také jako hrubé odvody). Pojištění se zaokrouhluje na celé koruny nahoru a superhrubá mzda na stokoruny nahoru (19). Superhrubá mzda je mimo jiné základem daně pro výpočet zálohy na daň z příjmu fyzických osob (15 %) (19, s 169).

V následujících tabulkách uvádím odhadované superhrubé mzdy jednotlivých zaměstnanců, kteří budou v penzionu zaměstnáni. Použité mzdy byly odhadnuty na základě průměrných mezd těchto profesí.

První tabulka (Tabulka 8) simuluje náklady na mzdy v sezóně, resp. pomocného pracovníka na poloviční úvazek k němu samozřejmě připočítám jednorázové náklady na služby (řemeslník, účetní atp.). Tyto náklady započítám v Tabulce 11.

Druhý případ poté počítá se superhrubými mzdami mimo sezónu. Mimo sezónu předpokládám obsazenost penzionu rovnu koeficientu 0,3, to znamená v průměru ani ne jeden apartmán plně využitý návštěvníky, očekávám tedy, že práci pomocné síly, kterou zaměstnávám v sezóně,

zastane pouze vlastník stavby a jeho rodinní příslušníci, na základě tohoto předpokladu zde uvažují pouze jednorázové náklady na služby bez jakýchkoliv dalších stálých zaměstnanců. Není tedy třeba tuto skutečnost zaznamenávat v tabulce.

V tabulce superhrubých mezd neuvažují vlastníka penzionu, který zastává funkci ředitele. Ten může využívat veškerý zisk získaný z provozu zkoumané živnosti. Tento výdělek lze následně použít pro případné vylepšení či rozšíření služeb penzionu a podobně.

*Tabulka 8 – Superhrubé mzdy zaměstnanců v sezóně*

Zaměstnanec	Superhrubá mzda/měsíc
Pomocný pracovník	12 405,00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>12 405,00 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Nyní výsledek předpokládaných superhrubých mezd celkem zprůměruji, jelikož potřebuji zjistit průměrné provozní náklady na mzdy za měsíc. V prvním kroku zjistím celkové náklady na mzdy za rok (viz Tabulka 9).

*Tabulka 9 – Náklady na mzdy za rok celkem*

	Náklady na mzdy celkem/měsíc	Počet dní v daném období	Mzdy celkem za dané období
Sezóna	12 405,00 Kč	69	28 531,50 Kč
Mimo sezónu	- Kč	296	- Kč
<b>Náklady na mzdy za rok celkem</b>			<b>28 531,50 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

V kroku druhém již získávám celkové průměrné náklady na mzdy za měsíc, které uvádí Tabulka 10 s názvem Celkové průměrné náklady na mzdy za měsíc.

*Tabulka 10 – Celkové průměrné náklady na mzdy za měsíc*

Náklady na mzdy za rok celkem	Počet měsíců v roce	Průměrné náklady na mzdy za měsíc celkem
28 531,50 Kč	12	2 377,63 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

V tuto chvíli znám celkové průměrné náklady na mzdy za měsíc, které činí 2 377,63 Kč, zaokrouhlím je tedy na 2 400 Kč, jelikož se superhrubá mzda zpravidla zaokrouhluje na stovky nahoru.

Výše uvedené náklady ovšem netvoří veškeré provozní náklady se kterými je nezbytné se zaobírat. Dalšími náklady spojenými s provozem investičního záměru jsou náklady na energie. Mezi ně se řadí zejména náklady spojené s telekomunikačními službami jako jsou náklady na telefonní služby, internet pro návštěvníky penzionu, plyn, elektrická energie a poplatky za bankovní služby. Výši zmíněných poplatků určím na základě průzkumů trhu. Při zpracovávání těchto provozních nákladů ovšem nesmím opomenout jednorázové náklady na služby, které jsem doposud ještě nezapočítala v předchozích odstavcích. I tyto náklady vynásobím

koeficientem sezónnosti. Je totiž zřejmé, že náklady na energie mimo sezónu budou nižší než náklady v sezóně, kdy je návštěvnost penzionu výrazně vyšší.

Výslednou měsíční částku, značící náklady na energie včetně jednorázových měsíčních nákladů udává Tabulka 11 a Tabulka 12.

*Tabulka 11 – Náklady na energie a jednorázové náklady na služby za měsíc v sezóně*

Sezóna - koeficient sezónnosti 1,0	
Služba	Náklady
Telekomunikační služby	999,00 Kč
Elektrická energie, ÚT, pitná voda	6 000,00 Kč
Bankovní služby	350,00 Kč
Celkové náklady na energie	7 349,00 Kč
Jednorázové náklady na služby	2 000,00 Kč
Náklady na energie a na služby celkem	9 349,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

*Tabulka 12 – Náklady na energie a jednorázové náklady na služby za měsíc mimo sezónu*

Mimo sezónu - koeficient sezónnosti 0,3	
Služba	Náklady
Telekomunikační služby	999,00 Kč
Elektrická energie, ÚT, pitná voda	1 800,00 Kč
Bankovní služby	350,00 Kč
Celkové náklady na energie	3 149,00 Kč
Jednorázové náklady na služby	600,00 Kč
Náklady na energie a na služby celkem	3 749,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Po započtení počtu dní v sezóně a v nesezóně pak získávám výsledek uvedený v Tabulce 13.

*Tabulka 13 – Průměrné náklady na energie a jednorázové náklady na služby za měsíc*

Celkové náklady na energie za měsíc	3 761,56 Kč
Celkové náklady na služby za měsíc	831,67 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Z Tabulky 13 vyplývá, že se náklady na energie rovnají hodnotě 3 762 Kč a jednorázové náklady na služby činí odhadem 832 Kč za měsíc.

Tímto lze považovat určení celkových měsíčních nákladů za hotové. Nyní zbývá pouze sečíst celkové průměrné měsíční náklady na mzdy a celkové měsíční náklady na energie a služby,

čímž vzniknou celkové měsíční provozní náklady spojené s provozem investičního záměru (viz Tabulka 14).

Tabulka 14 – Celkové průměrné provozní náklady

Průměrné náklady na mzdy za měsíc celkem	2 400,00 Kč
Celkové náklady na energie za měsíc	3 761,56 Kč
Celkové náklady na služby za měsíc	831,67 Kč
<b>Celkové měsíční provozní náklady</b>	<b>6 993,23 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Závěrem této kapitoly s názvem Odhad provozních nákladů získávám celkové měsíční provozní náklady, které dosahují hodnoty 6 993 Kč.

### 3.2.3. Stanovení výnosů za poskytnuté služby

V nynější kapitole, určené výnosům, je nezbytné postupovat stejně jako v kapitole předchozí, to znamená, určit předpokládané výnosy za poskytnuté služby odhadem. Žádoucí přitom je, opět uvažovat se sezónností, která již byla zpracována v kapitole 3.2.1.

**Výnosy** podniku jsou určité peněžní částky, které podnik vydělal z veškerých svých činností za dané účetní období (tím může být měsíc či rok) bez ohledu na to, zda v tomto období došlo k jejich inkasu (20, s 74).

Výnosy podniku obvykle tvoří:

- Provozní výnosy (to jsou výnosy získané provozně-hospodářskou činností podniku, resp. tržby za prodej);
- Finanční výnosy (získané z finančních investic, cenných papírů atp.);
- Mimořádné výnosy (mimořádně dosažené např. prodejem odepsaných strojů) (20, s 74).

Aby bylo možné získat reálný odhad výnosů za poskytnuté služby, tedy za ubytování návštěvníků v apartmánech, je zároveň nutné znát ceny obdobných penzionů a hotelů v dané lokalitě. Tyto zmíněné nepostradatelné údaje dohledám na webových stránkách jednotlivých penzionů ve Frymburku. Výsledky vyhledávání lze vidět na následujících obrázcích.

Obrázek 8 – Cena za ubytování v penzionu Markus

#### **Apartmá (2+2 lůžka)**

	mimo sezonu	červen, červenec, srpen a 26. 12. - 2. 1.
Cena základní (obsazena 4 lůžka)	2520 Kč	2820 Kč

Zdroj: (21)

Cena za ubytování v penzionu Markus uvádí cenu za jeden apartmán na jednu noc.

### Obrázek 9 – Cena ubytování v Apartmánech Nowy

kapacita 6 až 8 osob - 4 ložnice

Minimální délka pronájmu 4 noci.

<b>Ceny za týden</b>
Zimní sezona: 17600,- Kč za apartmán.
Letní sezona: 19000,- Kč za apartmán.
Mimo sezonu: 15120,- Kč za apartmán.
<b>Cena za víkend</b>
Zimní sezona: 560,- Kč za osobu.
Letní sezona: 680,- Kč za osobu.
Mimo sezonu: 500,- Kč za osobu.
<b>Silvestr - máme ještě volno</b>
25000,- Kč
Další info na dotaz.

Zdroj: (22)

### Obrázek 10 – Ceny za ubytování v penzionu Star Class

Termín	7. dubna 2018 - 30. června 2018			
	Cena za 1 noc při obsazenosti			
	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.
apartmán č. 1 [4+0]	1 000 Kč	1 000 Kč	1 500 Kč	1 500 Kč
apartmán č. 2 [4+0]	1 000 Kč	1 000 Kč	1 500 Kč	1 500 Kč
apartmán č. 3 [2+0]	1 000 Kč	1 000 Kč		
apartmán č. 4 [4+0]	1 000 Kč	1 000 Kč	1 500 Kč	1 500 Kč
apartmán č. 5 [4+0]	1 000 Kč	1 000 Kč	1 500 Kč	1 500 Kč
apartmán č. 6 [4+0]	?	?	?	?
apartmán č. 7 [2+0]	1 000 Kč	1 000 Kč		
apartmán č. 8 dvě místnosti [4+0]	?	?	?	?

Zdroj: (23)

Cena za ubytování v penzionu Star Class uvádí cenu za jeden apartmán na jednu noc při ubytování určitého počtu osob.

Ve zkoumaném penzionu v této investiční studii, počítám v celkovém součtu se čtyřmi dvoulůžky (dvě v každém apartmánu) a dvěma přistýlkami (jedna na apartmán), což znamená možnost ubytování pro maximální počet deseti osob.

Z dohledaných údajů lze konstatovat, že cena za obdobné ubytovací zařízení ve Frymburku pro pět zákazníků (v našem případě jeden apartmán) vychází v průměru přibližně na 1 500 – 3 000 Kč. Na základě tohoto zjištění uvažuji cenu za noc v sezóně (za jeden apartmán) 2 000 Kč. Mimo sezónu poté uvažuji cenu za apartmán za noc 1 800 Kč.

Nyní tedy mohu pokračovat s přesně určenou cenou za jednu noc za apartmán, ze které však potřebuji získat průměrnou cenu výnosů za oba apartmány za jeden měsíc.

V této fázi určování výnosů za poskytnuté služby již do odhadů zapracuji sezónnost (viz Tabulka 2), kvůli zvýšení míry reálnosti výnosů. Přesný postup stanovení těchto výnosů je zřejmý z Tabulky 15.

V Tabulce 15 uvažuji s následujícími fakty, s tím, že v sezóně lze předpokládat plně obsazený penzion, tedy oba plně využitá apartmány, tzn. koeficient sezónnosti roven 1,0. S předchozím tvrzením ovšem nelze počítat mimo sezónu, kdy do města Frymburk neproudí takové množství turistů, v souvislosti s tím uvažuji mimo sezónu koeficient sezónnosti roven hodnotě 0,3 (přesné určení koeficientu je znázorněno v Tabulce 7), což by vzhledem k umístění investičního záměru a velikosti apartmánu teoreticky mohlo být reálné. Dále nesmím opomenout fakt, že penzion nabízí dva apartmány.

Tabulka 15 – Celkové průměrné výnosy za poskytnuté služby

Výnos za poskytnuté služby za 1 noc/ 2 apartmány v sezóně	4 000,00 Kč
Výnos za poskytnuté služby za 1 noc/ 2 apartmány mimo sezónu	3 600,00 Kč
Sezóna - průměrný výnos za den - koeficient obsazenosti = 1,0	4 000,00 Kč
Mimo sezónu - průměrný výnos za den - koeficient obsazenosti = 0,3	1 080,00 Kč
Sezóna - průměrné výnosy za měsíc - koeficient obsazenosti = 1,0	120 000,00 Kč
Mimo sezónu - průměrné výnosy za měsíc - koeficient obsazenosti = 0,3	32 400,00 Kč
Sezóna - 69 dní - průměrné výnosy za 1 rok	276 000,00 Kč
Mimo sezónu - 269 dní - průměrné výnosy za 1 rok	290 520,00 Kč
Celkové průměrné výnosy za poskytnuté služby za 1 rok	566 520,00 Kč
Celkové průměrné výnosy za poskytnuté služby za 1 den	1 552,11 Kč
<b>Celkové průměrné výnosy za poskytnuté služby za 1 měsíc</b>	<b>46 563,29 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Po praktické aplikaci úvahy z předchozího odstavce získávám průměrné výnosy za poskytnuté služby, které se rovnají výsledné hodnotě 46 563,29 Kč, po zaokrouhlení na celé koruny 46 563 Kč za jeden měsíc.

V dalších kapitolách bude sestaven výkaz cash flow a provedena podrobná citlivostní analýza, avšak pro letmou kontrolu výhodnosti a reálnosti uskutečnění investičního záměru je dobré porovnat hodnoty celkových výnosů a celkových nákladů. Náklady se rovnají hodnotě ve výši 6 993 Kč, zatímco výnosy dosahují částky 46 563 Kč.

Tabulka 16 – Rozdíl mezi výnosy a náklady

Celkové náklady za 1 měsíc	6 993,23 Kč
Celkové výnosy za 1 měsíc	46 563,29 Kč
Rozdíl mezi výnosy a náklady za 1 měsíc	39 570,06 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Z Tabulky 16 vyplývá, že rozdíl mezi výnosy a náklady činí 39 570 Kč za měsíc. Jelikož se jedná o kladnou částku, je zřejmé, že jde o výdělek, tedy že by investice mohla být realizovatelná. Zda-li ovšem zaručí určitou požadovanou návratnost upřesní až následné sestavení výkazu cash flow. Předběžně tedy lze říci, že zkoumaný investiční záměr má určitý potenciál, avšak nelze potvrdit či vyvrátit tvrzení, zda je tento potenciál dostačující.

#### 3.2.4. Zjištění celkových rozpočtových nákladů stavby

Celkové rozpočtové náklady neboli CRN zjistím z propočtu stavby. Nezbytné jsou z důvodu následného vytvoření výkazu cash flow, kterou budu zpracovávat v dalších kapitolách této práce.

Jelikož se chystám celkové rozpočtové náklady odepisovat, musí být jejich suma uvedena bez ceny pozemku – pozemek se totiž neodepisuje.

Jak uvádí Zákon o daních z příjmů 586/1992 Sb. odpisy se stanovují z hmotného majetku. Hmotným majetkem se rozumí následující:

- samostatné hmotné movité věci, popř. soubory hmotných movitých věcí se vstupní cenou vyšší než 40 000 Kč;
- budovy, domy a jednotky;
- stavby, s určitými výjimkami;
- pěstitelské celky trvalých porostů s dobou plodnosti delší než tři roky;
- dospělá zvířata a jejich skupiny;
- jiný majetek vymezený v odstavci 3 tohoto zákona (26).

Zákon o daních z příjmů (26) dále uvádí, že hmotným majetkem vyloučeným z odpisování je:

- bezúplatně převedený majetek dle smlouvy o finančním leasingu, pokud výdaje na jeho pořízení nepřevyší částku 40 000 Kč;
- pěstitelský celek trvalých porostů s dobou plodnosti nad 3 roky;
- hydromeliorace, tj. obor zabývající se úpravou vodních poměrů v půdě a krajině s cílem zlepšení přírodních podmínek pro jejich užívání (27), do 2 let po jejím dokončení;
- umělecké dílo, které je hmotným majetkem, ale není součástí stavby;
- movitá kulturní památka;
- hmotný majetek převzatý povinně bezúplatně dle zvláštních právních předpisů;
- inventarizační přebytky hmotného majetku;
- hmotný movitý majetek nabytý věřitelem v důsledku zajištění dluhu převodem práva
- hmotný majetek, u něhož odpisy či zahraniční položky uplatňuje jiná osoba než odpisovatel;
- hmotný majetek nabytý darováním.

CRN dosahují hodnoty 20 037 686 Kč bez DPH. V jejich ceně není obsažen pozemek, jak vyplývá z Přílohy 4 této bakalářské práce. Tyto celkové rozpočtové náklady ovšem nelze rovnou použít, jelikož v této investiční studii nepracuji s celým objektem, nýbrž pouze s částí penzionu. Z toho vyplývá nutnost rozložení CRN dle výměry penzionu, která již byla určena v Tabulce 1 tohoto dokumentu.

Tabulka 17 – Rozložení CRN

	1 PP	1 NP	Podkroví	Společné prostory	CELKEM [m2]
RD	147,92	52,71	88,18	47,41	336,22
<b>Penzion</b>	137,96	49,22	82,98	47,41	<b>317,57</b>
Celkové CRN					20 037 686,00 Kč
CRN část RD					10 304 640,31 Kč
<b>CRN část penzionu</b>					<b>9 733 045,69 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Celkové rozpočtové náklady, které využiji v této studii proveditelnosti mají hodnotu 9 733 045,69 Kč po zaokrouhlení na celé koruny je to 9 733 046 Kč.

### 3.3. Finanční analýza

Pro tento investiční záměr provedu jako první krok sestavení tabulky cash flow. Tyto tabulky zpracuji celkem dvě – v prvním případě budu uvažovat předpoklad, že je celý projekt financován z vlastního kapitálu, ve druhém případě, bude využit bankovní úvěr.

#### 3.3.1. Cash flow

Samotný výpočet cash flow provádím v programu Microsoft Excel pro snadnější zpracování a zadávání vzorců. Jak jsem již uvedla, tabulky cash flow budou celkem dvě.

V první tabulce cash flow počítám **CF pro efektivnost investice**. Uvažuji zde výnosy z ubytování hostů a provozní náklady určené v předchozích kapitolách. Dále v této variantě využiji hodnotu CRN, taktéž vypočtenou v kapitolách výše, a fakt, že CRN odepisuji na 50 let. Požadovaný výnos předpokládám 5 %. Ze vstupních údajů spočtu zisk před zdaněním a následně ze zisku před zdaněním spočtu i daň z příjmu, a to jako výši daně z příjmu vynásobenou hodnotou zisku před zdaněním. Jelikož v této práci předpokládám jako investora vlastníka nemovitosti, počítám s daní z příjmu fyzických osob, jejíž hodnota je 15 %. Výslednou hodnotu CF pak získám jako příjmy minus výdaje minus daň z příjmu. Následně dopočítám diskontované CF a kumulované diskontované CF. Závěrem vypočtu hodnoty NPV (čistá současná hodnota), PI (index ziskovosti) a IRR (vnitřní výnosové procento). Nejvýznamnějším ukazatelem je velikost PI, která by, aby byl projekt přijatelný, měla být větší než jedna.

Index ziskovosti (*Profitability Index*) vyjadřuje poměr přínosů k počátečním kapitálovým výdajům (32) a spočte se dle vzorce na Obrázku 11.



Obrázek 11 – Vzorec pro výpočet Indexu ziskovosti

$$PI = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}}{I}$$

Zdroj: (32)

V tabulce druhé uvažují **CF s financováním**. Postup výpočtu i vstupní údaje z předchozí varianty zůstávají obdobné, avšak přibudou zde některé výpočty navíc. CF s financováním znamená, že si k realizaci investičního záměru sjednám hypoteční úvěr od banky. K finálnímu výpočtu CF je potřeba hodnota anuity, tedy splátky, kterou opakovaně platím bance. V tomto případě tedy spočtu CF jako příjmy, od kterých odečtu výdaje, daň z příjmu, splátku úvěru a daň z nemovitosti.

Daň z nemovitosti neboli daň z nemovitých věcí je tvořena daní z pozemků a daní ze staveb. Vlastníci nemovitostí ji platí pravidelně každý rok. Specialitou této daně je daňové přiznání, které se ovšem podává jen jednou, poté již finanční úřad vyzývá vlastníka nemovitosti k placení bez jeho podání (34).

Odhadla jsem ji zadáním údajů o pozemku, které jsou převzaty z projektové dokumentace – konkrétně z Technické zprávy (viz Příloha č. 5), určila na základě odhadu webové kalkulačky pro její výpočet.

Obrázek 12 – Webová kalkulačka pro výpočet daně z příjmu

Výměra pozemku:	<input type="text" value="1771"/>	m2
Druh pozemku:	<input type="text" value="Stavební pozemek"/>	
Zastavěná plocha:	<input type="text" value="306,73"/>	m2
Druh stavby:	<input type="text" value="Budovy a RD pro rodinnou rekreaci"/>	
Počet nadzemních podlaží (mimo přízemí):	<input type="text" value="1"/>	
Počet obyvatel v obci:	<input type="text" value="1 000 - 6 000"/>	
Místní koeficient:	<input type="text" value="žádný"/>	
<input type="button" value="Spočítej"/>		
Daň z pozemku:	<input type="text" value="4 959"/>	Kč
Daň ze staveb:	<input type="text" value="2 073"/>	Kč
Daň z nemovitosti celkem:	<input type="text" value="7 032"/>	Kč

Zdroj: (33)

Dalším nezbytným údajem je anuita. To je pravidelná splátka, kterou věřitel splácí dlouhodobý dluh. Anuitu tvoří vlastní splátka dluhu (tzv. úmor) a zbytek činí placení úroku. S postupem času splácení klesá v anuitní splátce podíl úroků a zvyšuje se podíl úmoru (31).

Obrázek 13- – Hypoteční kalkulačka od Komerční banky

ÚDAJE K HYPOTÉCE		VÝSLEDEK	
Cena nemovitosti	<input type="text" value="9 733 046"/>	Kč	
Naspořená částka	<input type="text" value="5 000 000"/>	Kč	
Výše hypotečního úvěru	4 733 046	Kč	
Doba splácení	<input type="text" value="20"/> <span>▼</span> <span>–</span> <span>+</span>	let	
Doba fixace úrokové sazby	<input type="text" value="5"/> <span>▼</span> <span>–</span> <span>+</span>	let	
Váš věk	<input type="text" value="35"/>	let	
Měsíční příjem	<input type="text" value="46 563"/>	Kč	
Měsíční výdaje	<input type="text" value="6 993"/>	Kč	
<input type="button" value="PŘEPOČÍTAT"/>		<input type="button" value="ZAVOLEJTE MI"/>	

**MĚSÍČNÍ SPLÁTKA**  
**25 602 Kč**

PEVNÁ ÚROKOVÁ SAZBA  
2,69 % p.a.

Vámi zadané údaje o příjmech a výdajích **odpovídají možnosti** získat požadovaný úvěr.

RPSN 3,25 % ⓘ

CELKOVÁ SPLATNÁ ČÁSTKA 6 416 831,18 Kč ⓘ

Zdroj: (30)

Pro výpočet anuity, jsem použila kalkulačku od Komerční banky dostupnou na webových stránkách Komerční banky, která mi určila výši pevné úrokové sazby potřebné ke zjištění výše splátky úvěru (viz Obrázek 13).

### 3.3.2. Vyhodnocení investice

Nejprve zhodnotím výsledek **cash flow pro efektivnost investice**. Při uvažovaném požadovaném zisku 5 % vychází index ziskovosti PI 0,77, což je hodnota menší než jedna a značí to, že se projekt nevyplatí. V návaznosti na tento výsledek nedoporučuji investovat do zkoumaného investičního záměru.

Doplňkové kritérium hodnocení investice IRR (tj. vnitřní výnosové procento) dosahuje hodnoty 3,54 %. Jelikož tento ukazatel udává relativní výnos neboli rentabilitu, kterou projekt během svého životního cyklu poskytuje, je toto procento opravdu nízké a potvrzuje neefektivnost investičního záměru (37).

NPV, čistá současná hodnota, vychází -2 009 635,92 Kč. Tato veličina udává celkovou současnou hodnotu všech peněžních toků souvisejících s investičním projektem (38). Jelikož je tato hodnota záporná, potvrzuje se opět neefektivnost zkoumané investice.

Nedoporučení investovat do tohoto projektu přetrvává, i když vezmu v úvahu fakt, že nemovitost může mít při pravidelné a důkladné údržbě po 50 zkoumaných letech hodnotu například 30 milionů Kč, jelikož se její hodnota v průběhu let zvyšuje.

Veškerá tato tvrzení lze vidět na Obrázku 14.

Obrázek 14 – Výřez tabulky cash flow pro efektivnost

Daň z příjmu FO 15 %	15%	CRN	9 733 046,00 Kč									
Požadovaný výnos 5 %	5%											
INVESTIČNÍ FÁZE												
Doba jednotlivých fází (roky)	1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	
Celková doba (roky)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
PŘÍJMY	výnosy za ubytování hostů			558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	
	příjem z provozu CELKEM			558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	
VÝDAJE	výše investičních nákladů	3 244 349	3 244 349	3 244 349	-	-	-	-	-	-	-	
	výše provozních nákladů				83 916	83 916	83 916	83 916	83 916	83 916	83 916	
	odpisy				194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	
	zisk před zdaněním				280 179	280 179	280 179	280 179	280 179	280 179	280 179	
	daň z příjmů				42 027	42 027	42 027	42 027	42 027	42 027	42 027	
	CF pro efektivnost	-3 244 349	-3 244 349	-3 244 349	432 813	432 813	432 813	432 813	432 813	432 813	432 813	
	diskontované CF	-3 089 856	-2 942 720	-2 802 590	356 076	339 120	322 972	307 592	292 945	278 995	265 710	
	kumulované disk. CF	-3 089 856	-6 032 576	-8 835 166	-8 479 090	-8 139 969	-7 816 997	-7 509 405	-7 216 460	-6 937 465	-6 671 755	

HODNOCENÍ INVESTICE	
NPV	-2 009 635,92 Kč
PI	0,772541241 → PROJEKT SE NEVYPLATÍ (PI < 1)
IRR	3,539% 0,772541241 < 1,0

Zdroj: vlastní zpracování

Jako další zde shrnu vyhodnocení **cash flow s financováním**. Při uvažovaných nákladech a výnosech zjištěných z předchozích kapitol, při předpokládaném bankovním úvěru s úrokovou sazbou 2,69 % p.a. a s dobou splatnosti 10 let lze z tabulky finančního cash flow jednoznačně tvrdit, že zde není schopnost takový úvěr splácet. Zjednodušeně řečeno cash flow je v mínusu až do dvacátého roku provozní fáze projektu, tedy po celou dobu splatnosti úvěru (viz Obrázek 15).

Obrázek 15 – Výřez tabulky finančního cash flow s úvěrem na 10 let

Splatnost úvěru (let)	10	Úhrada splátky/měsíc	45 028,48 Kč									
Úroková sazba úvěru	2,69%	Vlastní zdroje	5 000 000,00 Kč									
Daň z příjmu FO	15%	CRN	9 733 046,00 Kč									
INVESTIČNÍ FÁZE												
doba jednotlivých fází (roky)	1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	
celková doba (roky)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
ZDROJE	vlastní zdroje	3 244 349	1 755 651	0	-	-	-	-	-	-	-	
	bankovní úvěr	0	1 488 697	3 244 349	-	-	-	-	-	-	-	
PŘÍJMY	výnosy za ubytování hostů	0	0	0	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	
	příjem z provozu CELKEM	0	0	0	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	
VÝDAJE	výše investičních nákladů	3 244 349	3 244 349	3 244 349	-	-	-	-	-	-	-	
	výše provozních nákladů				83 916	83 916	83 916	83 916	83 916	83 916	83 916	
ÚVĚR	zůstatek	0	1 488 697	4 733 046	4 259 741	3 786 437	3 313 132	2 839 828	2 366 523	1 893 218	1 419 914	
	výše úroků	0	40 046	127 319	114 587	101 855	89 123	76 391	63 659	50 928	38 196	
	úhrada splátky	0	0	0	540 342	540 342	540 342	540 342	540 342	540 342	540 342	
	odpisy				194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	
	zisk před zdaněním	0	0	0	158 560	171 292	184 024	196 756	209 488	222 220	234 951	
	daň z příjmů				23 784	25 694	27 604	29 513	31 423	33 333	35 243	
	daň z příjmů pro výpočet				23 784	25 694	27 604	29 513	31 423	33 333	35 243	
	daň z nemovitosti				7 032	7 032	7 032	7 032	7 032	7 032	7 032	
	CF finanční	0	-40 046	-127 319	-96 318	-98 228	-100 137	-102 047	-103 957	-105 867	-107 777	

Zdroj: vlastní zpracování

Když ovšem upravím vstupní údaje, konkrétně dobu splatnosti úvěru o 10 let, celková doba splatnosti úvěru tedy bude 20 let, pak je finanční cash flow v kladných hodnotách již v prvním roce provozní fáze. To znamená, že je zde schopnost splácet takový úvěr (viz Obrázek 16).

Obrázek 16 – Výřez tabulky cash flow s úvěrem na 20 let

Splatnost úvěru (let)	20			Úhrada splátky/měsíc		25 520,95 Kč		CRN		9 733 046,00 Kč		
Úroková sazba úvěru	2,69%			Vlastní zdroje		5 000 000,00 Kč						
Daň z příjmu FO	15%											
<b>INVESTIČNÍ FÁZE</b>												
doba jednotlivých fází (roky)		1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8
celková doba (roky)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ZDROJE	vlastní zdroje	3 244 349	1 755 651	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	bankovní úvěr	0	1 488 697	3 244 349	-	-	-	-	-	-	-	-
PRÍJMY	výnosy za ubytování hostů	0	0	0	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756
	příjem z provozu CELKEM	0	0	0	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756
VÝDAJE	výše investičních nákladů	3 244 349	3 244 349	3 244 349	-	-	-	-	-	-	-	-
	výše provozních nákladů				83 916	83 916	83 916	83 916	83 916	83 916	83 916	83 916
ÚVĚR	zůstatek	0	1 488 697	4 733 046	4 496 394	4 259 741	4 023 089	3 786 437	3 549 785	3 313 132	3 076 480	2 839 828
	výše úroků	0	40 046	127 319	120 953	114 587	108 221	101 855	95 489	89 123	82 757	76 391
	úhrada splátky	0	0	0	306 251	306 251	306 251	306 251	306 251	306 251	306 251	306 251
odpisy					194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	194 661
zisk před zdaněním		0	0	0	152 194	158 560	164 926	171 292	177 658	184 024	190 390	196 756
daň z příjmů					22 829	23 784	24 739	25 694	26 649	27 604	28 558	29 513
daň z příjmů pro výpočet					22 829	23 784	24 739	25 694	26 649	27 604	28 558	29 513
daň z nemovitosti					7 032	7 032	7 032	7 032	7 032	7 032	7 032	7 032
CF finanční		0	-40 046	-127 319	138 727	137 773	136 818	135 863	134 908	133 953	132 998	132 043

Zdroj: vlastní zpracování

Závěrem lze říci, že záleží na době splácení bankovního úvěru, která je schopna výrazně ovlivnit celé finanční cash flow.

### 3.4. Analýza rizik

V této kapitole se zaměřím na analýzu rizik. Jako nástroj pro vytvoření analýzy rizik použiji citlivostní analýzu pro jednotlivé scénáře, které jsou spojeny se vstupními proměnnými výpočtu citlivostní analýzy rizik – konkrétně to jsou příjmy z provozu a náklady na provoz.

#### 3.4.1. Citlivostní analýza

Citlivostní analýza je, zjednodušeně vysvětleno, metoda provádění výpočtu, zkoumající vliv změny vstupních proměnných výpočtu na jeho výstupy, resp. výsledky (35).

V citlivostní analýze se většinou využívají tři základní typy scénářů a to optimistický, běžný a pesimistický (36, s. 98).

Citlivostní analýzu aplikuji na již zpracovanou tabulku cash flow z předchozí kapitoly. Vstupní hodnoty, které budu v rámci jednotlivých scénářů měnit, budou příjmy a výdaje. Tedy pro optimistický scénář budu zvyšovat příjmy z provozu penzionu a snižovat provozní náklady, jako pesimistický scénář pak naopak předpokládám růst provozních nákladů a pokles příjmů.

Jako první pesimistický scénář snížím příjmy z provozu o 10 % (viz Obrázek 17). Jednotka o velikosti 10 % je náhodně zvolená hodnota, na které budu simulovat dané scénáře. Citlivostní analýzu lze samozřejmě provést na různé procentuální hodnoty.

Obrázek 17 – Citlivostní analýza s poklesem příjmů o 10 %

Daň z příjmu FO 15 %	15%	Citlivostní analýza:		pokles příjmů		10%		růst provozních nákladů		0%	
Požadovaný výnos 5 %	5%										
INVESTIČNÍ FÁZE											
Doba jednotlivých fází (roky)	1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	
Celková doba (roky)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
PŘÍJMY	výnosy za ubytování hostů			502 880	502 880	502 880	502 880	502 880	502 880	502 880	
	příjem z provozu CELKEM			502 880	502 880	502 880	502 880	502 880	502 880	502 880	
VÝDAJE	výše investičních nákladů	3 244 349	3 244 349	3 244 349	-	-	-	-	-	-	
	výše provozních nákladů				83 916	83 916	83 916	83 916	83 916	83 916	
	odpisy				194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	
	zisk před zdaněním				224 303	224 303	224 303	224 303	224 303	224 303	
	daň z příjmů				33 646	33 646	33 646	33 646	33 646	33 646	
	daň z příjmů pro výpočet				33 646	33 646	33 646	33 646	33 646	33 646	
	CF pro efektivnost	-3 244 349	-3 244 349	-3 244 349	385 319	385 319	385 319	385 319	385 319	385 319	
	diskontované CF	-3 089 856	-2 942 720	-2 802 590	317 003	301 907	287 531	273 839	260 799	248 380	
	kumulované disk. CF	-3 089 856	-6 032 576	-8 835 166	-8 518 163	-8 216 256	-7 928 725	-7 654 886	-7 394 087	-6 909 155	

HODNOCENÍ INVESTICE	
NPV	-2 758 627,76 Kč
PI	0,687767302 → <b>PROJEKT SE NEVYPLATÍ (PI &lt; 1)</b>
IRR	2,943% <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,687767302 &lt; 1,0</span>

Zdroj: vlastní zpracování

V dalším pesimistickém scénáři uvažuji růst provozních nákladů opět o 10 % (viz Obrázek 18).

Obrázek 18 – Citlivostní analýza s nárůstem nákladů o 10 %

Daň z příjmu FO 15 %	15%	Citlivostní analýza:		pokles příjmů		0%		růst provozních nákladů		10%	
Požadovaný výnos 5 %	5%										
INVESTIČNÍ FÁZE											
Doba jednotlivých fází (roky)	1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	
Celková doba (roky)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
PŘÍJMY	výnosy za ubytování hostů			558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	
	příjem z provozu CELKEM			558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	
VÝDAJE	výše investičních nákladů	3 244 349	3 244 349	3 244 349	-	-	-	-	-	-	
	výše provozních nákladů				92 308	92 308	92 308	92 308	92 308	92 308	
	odpisy				194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	
	zisk před zdaněním				271 787	271 787	271 787	271 787	271 787	271 787	
	daň z příjmů				40 768	40 768	40 768	40 768	40 768	40 768	
	daň z příjmů pro výpočet				40 768	40 768	40 768	40 768	40 768	40 768	
	CF pro efektivnost	-3 244 349	-3 244 349	-3 244 349	425 680	425 680	425 680	425 680	425 680	425 680	
	diskontované CF	-3 089 856	-2 942 720	-2 802 590	350 208	333 532	317 649	302 523	288 117	274 397	
	kumulované disk. CF	-3 089 856	-6 032 576	-8 835 166	-8 484 958	-8 151 426	-7 833 777	-7 531 254	-7 243 137	-6 968 740	

HODNOCENÍ INVESTICE	
NPV	-2 122 122,23 Kč
PI	0,759809583 → <b>PROJEKT SE NEVYPLATÍ (PI &lt; 1)</b>
IRR	3,451% <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,759809583 &lt; 1,0</span>

Zdroj: vlastní zpracování

Jelikož vyhodnocení cash flow s požadovaným ziskem 5 % a s předpokládanými náklady a výnosy bylo negativní, je zřejmé, že se zhoršením faktorů v pesimistickém scénáři bude mít za výsledek opět negativní stanovisko. Hodnoty PI jsou nižší než při předpokládaných nákladech, což značí snížení efektivnosti investice a následně nedoporučení její realizace.

Při zhoršení obou vstupních hodnot – poklesu příjmů i nárůstu nákladů se efektivnost investice logicky ještě více sníží.

Nyní se soustředím na scénář optimistický. Ten je přesným opakem toho negativního a pozitivní pro průběh cash flow je tedy nárůst příjmů a pokles provozních nákladů.

Na Obrázcích 19 a 20 je možné vidět výsledek cash flow při zvýšení příjmů o 20 % a při snížení nákladů o 20 %. Vyhodnocení CF zůstává i při takto radikálním navýšení vstupních hodnot stále negativní, i když s výrazně příznivějšími čísly oproti předchozím scénářům, a to zejména oproti hodnotám na Obrázku 17.

Obrázek 19 – Citlivostní analýza s nárůstem příjmů o 20 %

Daň z příjmu FO 15 %	15%	Citlivostní analýza:		pokles příjmů	-20%	růst provozních nákladů	0%			
Požadovaný výnos 5 %	5%									
<b>INVESTIČNÍ FÁZE</b>										
Doba jednotlivých fází (roky)	1	2	3	1	2	3	4	5	6	7
Celková doba (roky)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>PŘÍJMY</b>	výnosy za ubytování hostů			670 507	670 507	670 507	670 507	670 507	670 507	670 507
	příjem z provozu CELKEM			670 507	670 507	670 507	670 507	670 507	670 507	670 507
<b>VÝDAJE</b>	výše investičních nákladů	3 244 349	3 244 349	3 244 349	-	-	-	-	-	-
	výše provozních nákladů				83 916	83 916	83 916	83 916	83 916	83 916
	odpisy				194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	194 661
	zisk před zdaněním				391 930	391 930	391 930	391 930	391 930	391 930
	daň z příjmů				58 790	58 790	58 790	58 790	58 790	58 790
	daň z příjmů pro výpočet				58 790	58 790	58 790	58 790	58 790	58 790
	CF pro efektivnost	-3 244 349	-3 244 349	-3 244 349	527 802	527 802	527 802	527 802	527 802	527 802
	diskontované CF	-3 089 856	-2 942 720	-2 802 590	434 224	413 546	393 854	375 099	357 237	340 226
	kumulované disk. CF	-3 089 856	-6 032 576	-8 835 166	-8 400 942	-7 987 396	-7 593 542	-7 218 443	-6 861 207	-6 520 981

<b>HODNOCENÍ INVESTICE</b>	
NPV	-511 652,26 Kč
PI	0,942089118 → <b>PROJEKT SE NEVYPLATÍ (PI &lt; 1)</b>
IRR	4,643% <span style="float:right">0,942089118 &lt; 1,0</span>

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledkem navýšení příjmů o 20 % zůstává i nadále negativní stanovisko, tedy neefektivnost investice. Na Obrázku 20 o hodnotu 20 % zase snížím náklady. Investice do investičního záměru však zůstává, i v tomto případě, neefektivní.

Obrázek 20 – Citlivostní analýza s poklesem nákladů o 20 %

Daň z příjmu FO 15 %	15%	Citlivostní analýza:		pokles příjmů	0%	růst provozních nákladů	-20%			
Požadovaný výnos 5 %	5%									
<b>INVESTIČNÍ FÁZE</b>										
Doba jednotlivých fází (roky)	1	2	3	1	2	3	4	5	6	7
Celková doba (roky)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>PŘÍJMY</b>	výnosy za ubytování hostů			558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756
	příjem z provozu CELKEM			558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756	558 756
<b>VÝDAJE</b>	výše investičních nákladů	3 244 349	3 244 349	3 244 349	-	-	-	-	-	-
	výše provozních nákladů				67 133	67 133	67 133	67 133	67 133	67 133
	odpisy				194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	194 661
	zisk před zdaněním				296 962	296 962	296 962	296 962	296 962	296 962
	daň z příjmů				44 544	44 544	44 544	44 544	44 544	44 544
	daň z příjmů pro výpočet				44 544	44 544	44 544	44 544	44 544	44 544
	CF pro efektivnost	-3 244 349	-3 244 349	-3 244 349	447 079	447 079	447 079	447 079	447 079	447 079
	diskontované CF	-3 089 856	-2 942 720	-2 802 590	367 813	350 298	333 617	317 731	302 601	288 191
	kumulované disk. CF	-3 089 856	-6 032 576	-8 835 166	-8 467 353	-8 117 055	-7 783 438	-7 465 708	-7 163 107	-6 874 916

<b>HODNOCENÍ INVESTICE</b>	
NPV	-1 784 663,31 Kč
PI	0,798004555 → <b>PROJEKT SE NEVYPLATÍ (PI &lt; 1)</b>
IRR	3,711% <span style="float:right">0,798004555 &lt; 1,0</span>

Zdroj: vlastní zpracování

Závěrem citlivostní analýzy vyexportuji ještě jeden, poslední, scénář. Jedná se o zjištění, jaké by musely být příjmy, aby efektivnost investice měla kladný výsledek. Jelikož při nárůstu příjmů o 20 % jsou výsledné hodnoty těsně pod hranicí úspěšnosti projektu, je jasné, že se bude jednat o nepatrný nárůst hodnot z Obrázku 19. Účinek navýšení této hodnoty o 10 % lze vidět

na Obrázku 21. Na základě výsledků tohoto scénáře lze tvrdit, že při požadovaném zisku 5 % a při navýšení příjmů o 30 % je investice do zkoumaného investičního záměru efektivní.

Obrázek 21 – Citlivostní analýza s nárůstem příjmů o 30 %

Daň z příjmu FO 15 %	15%	<b>Citlivostní analýza:</b>		pokles příjmů	-30%	růst provozních nákladů	0%				
Požadovaný výnos 5 %	5%										
		INVESTIČNÍ FÁZE			1	2	3	4	5	6	7
Doba jednotlivých fází (roky)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Celková doba (roky)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PŘÍJMY	výnosy za ubytování hostů				726 383	726 383	726 383	726 383	726 383	726 383	726 383
	příjem z provozu CELKEM				726 383	726 383	726 383	726 383	726 383	726 383	726 383
VÝDAJE	výše investičních nákladů	3 244 349	3 244 349	3 244 349	-	-	-	-	-	-	-
	výše provozních nákladů				83 916	83 916	83 916	83 916	83 916	83 916	83 916
odpisy					194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	194 661	194 661
zisk před zdaněním					447 806	447 806	447 806	447 806	447 806	447 806	447 806
daň z příjmů					67 171	67 171	67 171	67 171	67 171	67 171	67 171
daň z příjmů pro výpočet					67 171	67 171	67 171	67 171	67 171	67 171	67 171
CF pro efektivnost		-3 244 349	-3 244 349	-3 244 349	575 296	575 296	575 296	575 296	575 296	575 296	575 296
diskontované CF		-3 089 856	-2 942 720	-2 802 590	473 297	450 759	429 295	408 852	389 383	370 841	353 182
kumulované disk. CF		-3 089 856	-6 032 576	-8 835 166	-8 361 869	-7 911 109	-7 481 815	-7 072 963	-6 683 580	-6 312 739	-5 959 557

HODNOCENÍ INVESTICE	
NPV	237 339,57 Kč
PI	1,026863057 → <b>PROJEKT SE VYPLATÍ (PI &gt; 1)</b>
IRR	5,163% <b>1,026863057 &gt; 1,0</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Shrnutím kapitoly s názvem citlivostní analýza si dovoluji nedoporučit tento investiční záměr. Ze zkoumání různých scénářů vyplývá, že by investice, při uvažovaném zisku 5 %, byla efektivní při nárůstu příjmů o 30 %, což je poměrně nereálné, vzhledem k tomu, že realistický scénář, tedy scénář se vstupními údaji zjištěnými v předchozích kapitolách této bakalářské práce, byl určen na základě reálných informací a zjištění.

## 4 Závěr

Hlavním cílem této bakalářské práce bylo zpracování a vyhodnocení studie proveditelnosti, která by měla sloužit jako podklad pro rozhodnutí o realizaci zamýšleného investičního záměru. Jednalo se o projekt RD s penzionem, kdy v této práci bylo uvažováno pouze s částí penzionu, jen ta tedy byla považována za zkoumaný investiční záměr.

V úvodní kapitole praktické části této práce byl blíže představen investiční záměr. Pomocí analýzy okolí byly zjištěny základní údaje o pozemcích, na kterých by se plánovaná stavba měla nacházet. V pokračující kapitole poté došlo ke stanovení provozních nákladů a výnosů, které se sloužily jako podklad pro navazující finanční analýzu (neboli tabulky cash flow). Závěrečným bodem této práce bylo vypracování analýzy rizik s využitím citlivostní analýzy. Veškeré dílčí body práce, které byly stanoveny v jejím úvodu, tedy byly vypracovány.

Na základě zpracované studie proveditelnosti s výše zmíněným obsahem zkoumaný investiční záměr nedoporučuji. Nedoporučení investice je založeno zejména na zjištění výrazné neefektivnosti investice v posledních kapitolách – konkrétně v kapitolách, věnujícím se zpracování finanční analýzy a analýzy rizik, která již zmíněnou neefektivnost investice potvrdila.

Z tohoto důvodu se jako ideální jeví investici nerealizovat, případně navržení doporučení na úpravu projektu a jeho následné využití tak, aby byla investice, do něj vložená, výrazně efektivnější.

Pointou celé práce je obzvlášť zdůraznění a znázornění skutečnosti, že zpracování Studie proveditelnosti je zásadní krok v procesu předinvestiční fáze každého projektu. Kdyby nebyla technicko-ekonomická studie vypracována a investiční záměr byl zrealizován, mohlo by mít toto jednání fatální následky, ohrožující finanční životnost projektu i samotného investora. Proto důrazně doporučuji vložit počáteční finanční prostředky do zpracování této studie v předinvestiční fázi projektu, jelikož jejím opomenutím mohou být způsobeny velice neblahé následky.



# Použité zkratky:

KN – katastr nemovitostí

k.ú. – katastrální území

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

ÚP – územní plán

PD – projektová dokumentace

tzn. – to znamená

resp. – respektive

aj. – a jiné

RD – rodinný dům

ÚT – ústřední topení

CRN – celkové rozpočtové náklady

PI – index ziskovosti

NPV – čistá současná hodnota

IRR – vnitřní výnosové procento

p.a. – per annum (úrok za jeden rok)

tzv. – tak zvaně

atp. – a tak podobně

např. – například

# Seznam použité literatury

1. Fotr, Jiří, Souček, Ivan. Investiční rozhodování a řízení projektů. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011. 416 stran. ISBN 978-80-247-3293-0.
2. Fotr, Jiří, Souček, Ivan. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. Praha: Grada Publishing, a.s., 2005. 356 stran. ISBN 80-247-0939-2.
3. Valach, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2001. 447 stran. ISBN 80-86119-38-6.

## Internetové zdroje

4. Fotr, Jiří, Souček, Ivan. Investiční rozhodování a řízení projektů. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011. 416 stran. ISBN 978-80-247-3293-0. Dostupné z: <https://books.google.cz/books>
5. Scholleová, Hana. Investiční controlling. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011. 288 stran. ISBN 978-80-247-2952-7. Dostupné z: <https://books.google.cz/books>
6. Management-consulting.cz. Studie proveditelnosti. [online]. [cit. 10.03.2018]. Dostupné z: <http://www.management-consulting.cz>.
7. Kristiánová, Olga. Prezentace s názvem Katastr nemovitostí. [online]. [cit. 17.03.2018]. Dostupné z: [http://wiki.cs.vsb.cz/images/1/1c/Gis\\_kri314.pdf](http://wiki.cs.vsb.cz/images/1/1c/Gis_kri314.pdf).
8. [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz). Vyhledání parcely. [online]. [cit. 18.03.2018]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.
9. [www.zakonyprolidi.cz](http://www.zakonyprolidi.cz). Zákon o ochraně přírody a krajiny (ze dne 19. února 1992). [online]. [cit. 20.03.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-114>.
10. [www.vecne-bremeno.cz](http://www.vecne-bremeno.cz). Věcné břemeno. [online]. [cit. 20.03.2018]. Dostupné z: <https://www.vecne-bremeno.cz>.
11. [www.pozemkyafarmy.cz](http://www.pozemkyafarmy.cz). Cena pozemku dle BPEJ. [online]. [cit. 20.03.2018]. Dostupné z: <http://www.pozemkyafarmy.cz/bpej.html>.
12. [www.zakonyprolidi.cz](http://www.zakonyprolidi.cz). Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu (z 12. května 1992). [online]. [cit. 20.03.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-334>.
13. Sieber, Patrik. Studie proveditelnosti metodická příručka. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2004. 43 stran. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti>.

14. [www.upinfo.cz](http://www.upinfo.cz). Informace o územním plánování. [online]. [cit. 24.03.2018]. Dostupné z: <http://www.upinfo.cz/uzemni-plan/>.
15. Sklenář, Patrik. Prezentace s názvem Pořizování územního plánu. [online]. [cit. 24.03.2018]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani.../UP-porizeni-2014-13022014.ppt>.
16. <https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz>. Územně plánovací dokumentace Jihočeského kraje. [online]. [cit. 25.03.2018]. Dostupné z: <https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/javascript/upd/>.
17. <http://5hvezd.cz>. Sezónnost: Proč mám najednou méně hostů než před měsícem? [online]. [cit. 02.04.2018]. Dostupné z: <http://5hvezd.cz/superhostitel/sezonnost-proc-mam-najednou-mene-hostu-nez-pred-mesicem/>.
18. [www.oahstrebic.cz](http://www.oahstrebic.cz). Organizační a řídicí struktura hotelu. [online]. [cit. 02.04.2018]. Dostupné z: [http://www.oahstrebic.cz/uploaded/dokumentUc/48/20151123\\_104037\\_3.struktura-hotelu.doc](http://www.oahstrebic.cz/uploaded/dokumentUc/48/20151123_104037_3.struktura-hotelu.doc).
19. Šteker, Karel, Otrusinoá Milana. Jak číst účetní výkazy. Praha: Grada Publishing, a.s., 2016. 288 stran. ISBN 978-80-271-9351-6. Dostupné z: [https://books.google.cz/books?id=Km\\_LDQAAQBAJ&pg=PT168&dq=superhrubá+mzda&hl=cs&sa=X&ved=0ahUKEwj5PeurKHaAhUBZIAKHx8pDqEQ6AEIRjAF#v=onepage&q=superhrubá%20mzda&f=false](https://books.google.cz/books?id=Km_LDQAAQBAJ&pg=PT168&dq=superhrubá+mzda&hl=cs&sa=X&ved=0ahUKEwj5PeurKHaAhUBZIAKHx8pDqEQ6AEIRjAF#v=onepage&q=superhrubá%20mzda&f=false)
20. Synek, Miloslav, prof. Ing., CSc., a kolektiv. Manažerská ekonomika. Praha: Grada Publishing, a.s., 2012. 480 stran. ISBN 978-80-247-7528-9. Dostupné z: <https://books.google.cz/books?id=bAdbAgAAQBAJ&pg=PA74&dq=výnosy+za+služby&hl=cs&sa=X&ved=0ahUKEwjS-Ie10qjaAhXHsKQKHbxsAvMQ6AEILzAB#v=onepage&q=výnosy%20za%20služby&f=false>
21. [www.lipno-markus.cz](http://www.lipno-markus.cz). Ceník ubytování. [online]. [cit. 07.04.2018]. Dostupné z: <http://www.lipno-markus.cz/cenik>.
22. [www.e-chalupy.cz](http://www.e-chalupy.cz). Ceník ubytování. [online]. [cit. 07.04.2018]. Dostupné z: [http://www.e-chalupy.cz/jizni\\_cechy/apartmany-nowy-frymburk-4879.php#ceny](http://www.e-chalupy.cz/jizni_cechy/apartmany-nowy-frymburk-4879.php#ceny).
23. [www.penzion-star-class.penzion.cz](http://www.penzion-star-class.penzion.cz). Ceník ubytování. [online]. [cit. 07.04.2018]. Dostupné z: <https://penzion-star-class.penzion.cz/cenik/>.
24. <http://slovník-cizich-slov.abz.cz>. Význam slova subvence. [online]. [cit. 15.04.2018]. Dostupné z: <http://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/slovo/subvence>.
25. Palatková, Monika. Marketingový management destinací. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011. 208 stran. ISBN 978-80-247-3749-2. Dostupné z: <https://books.google.cz/books?id=KxlgAgAAQBAJ&pg=PA158&dq=PPP+financová+n%C3%AD&hl=cs&sa=X&ved=0ahUKEwi2uJ->

[q1LzaAhXKZlAKHf9rBxkQ6AEITDAG#v=onepage&q=PPP%20financován%C3%AD&f=false](http://q1LzaAhXKZlAKHf9rBxkQ6AEITDAG#v=onepage&q=PPP%20financován%C3%AD&f=false).

26. <http://zakony.centrum.cz>. Zákon o daních z příjmů (ze dne 1.června 2016). [online]. [cit. 22.04.2018]. Dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/zakon-o-danich-z-prijmu/cast-3-paragraf-27?full=1>.
27. <http://www.cs-povodne.eu>. Hydromeliorace. [online]. [cit. 22.04.2018]. Dostupné z: <http://www.cs-povodne.eu/Pojmy/Hydromeliorace>.
28. <https://managementmania.com>. Peněžní tok (Cash flow). [online]. [cit. 24.04.2018]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/penezni-tok>.
29. Synek, Miloslav, prof. Ing., CSc., a kolektiv. Manažerská ekonomika, 4, aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007. 464 stran. ISBN 978-80-247-1992-4. Dostupné z: <https://books.google.cz/books?id=qGIHLpxFJlGc&pg=PA333&dq=cash+flow&hl=cs&sa=X&ved=0ahUKEwjxZJHH-9TaAhXoQJoKHfVxAqkQ6wEIMDAB#v=onepage&q=cash%20flow&f=false>.
30. <https://www.kb.cz>. Hypoteční kalkulačka. [online]. [cit. 8.05.2018]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>.
31. <https://www.penize.cz>. Co je anuita. [online]. [cit. 8.05.2018]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/slovník/anuita>.
32. <https://managementmania.com>. Index ziskovosti. [online]. [cit. 8.05.2018]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/index-ziskovosti>.
33. <https://www.finance.cz>. Kalkulátor daně z nemovitých věcí. [online]. [cit. 8.05.2018]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkulacky-a-aplikace/nemovitost/>.
34. <https://www.penize.cz>. Daň z nemovitosti. [online]. [cit. 9.05.2018]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti>.
35. <https://cs.wikipedia.org>. Citlivostní analýza. [online]. [cit. 9.05.2018]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Citlivostn%C3%AD\\_analýza](https://cs.wikipedia.org/wiki/Citlivostn%C3%AD_analýza).
36. Doležal, Jan, Ing., Ph.D, Máchal, Pavel, Ing., CSc., Lacko, Branislav, doc. Ing., CSc., a kolektiv. Projektový management podle IPMA, 2, aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2012. 528 stran. ISBN 978-80-247-4275-5. Dostupné z: <https://books.google.cz/books?id=miRg6nZeMHEC&pg=PA98&lpg=PA98&dq=citlivostn%C3%AD+analýza+scénáře+pozitivn%C3%AD&source=bl&ots=IW8IUkt-Uc&sig=BfibzkFSXkqn4k3pVn7IEas-V7o&hl=cs&sa=X&ved=0ahUKEwjqm5WfpfnaAhULESwKHT49DSsQ6AEIYDAH#v=onepage&q=citlivostn%C3%AD%20analýza%20scénáře%20pozitivn%C3%AD&f=false>.

37. <https://managementmania.com>. Vnitřní výnosové procento (IRR - Internal Rate of Return). [online]. [cit. 9.05.2018]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/vnitni-vynosove-procento>.
38. <https://cs.wikipedia.org>. Čistá současná hodnota. [online]. [cit. 9.05.2018]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Čistá\\_současná\\_hodnota](https://cs.wikipedia.org/wiki/Čistá_současná_hodnota).
39. Projektová dokumentace k akci s názvem Změna stavby – novostavba rodinného domu na parcele č. 2335/42 a č. 2335/5, k.ú. Frymburk. Vypracoval: Hronek, Stanislav, Ing.; Frk, Zdeněk, DiS.; Ateliér Hronek s.r.o. Datum zpracování: rok 2016.
40. <http://www.e-chalupy.cz>. Apartmány Kovadlina – Lipno – Kovářov. [online]. [cit. 13.05.2018]. Dostupné z: [http://www.e-chalupy.cz/jizni\\_cechy/apartman-kovadlina-kovarov-u-lipna-ubytovani-9042.php](http://www.e-chalupy.cz/jizni_cechy/apartman-kovadlina-kovarov-u-lipna-ubytovani-9042.php).

# Seznam obrázků

Obrázek 1 – Etapy života projektu.....	- 3 -
Obrázek 2 – Fotografie stavebního objektu .....	- 14 -
Obrázek 3 – Výpis z KN pro parcelu 2335/5 .....	- 16 -
Obrázek 4 – Výpis z KN pro parcelu 2335/42 .....	- 17 -
Obrázek 5 – Výřez územně plánovací dokumentace Jihočeského kraje.....	- 19 -
Obrázek 6 – Legenda k územně plánovací dokumentaci (Legenda k Obrázku 5).....	- 20 -
Obrázek 7 – Vyhledání parcely 2335/5 v územně plánovací dokumentaci Jihočeského kraje..	- 20 -
Obrázek 8 – Cena za ubytování v penzionu Markus.....	- 28 -
Obrázek 9 – Cena ubytování v Apartmánech Nowy .....	- 29 -
Obrázek 10 – Ceny za ubytování v penzionu Star Class.....	- 29 -
Obrázek 11 – Vzorec pro výpočet Indexu ziskovosti .....	- 33 -
Obrázek 12 – Webová kalkulačka pro výpočet daně z příjmu.....	- 33 -
Obrázek 13- – Hypoteční kalkulačka od Komerční banky .....	- 34 -
Obrázek 14 – Výřez tabulky cash flow pro efektivnost.....	- 35 -
Obrázek 15 – Výřez tabulky finančního cash flow s úvěrem na 10 let.....	- 35 -
Obrázek 16 – Výřez tabulky cash flow s úvěrem na 20 let.....	- 36 -
Obrázek 17 – Citlivostní analýza s poklesem příjmů o 10 % .....	- 37 -
Obrázek 18 – Citlivostní analýza s nárůstem nákladů o 10 % .....	- 37 -
Obrázek 19 – Citlivostní analýza s nárůstem příjmů o 20 % .....	- 38 -
Obrázek 20 – Citlivostní analýza s poklesem nákladů o 20 % .....	- 38 -
Obrázek 21 – Citlivostní analýza s nárůstem příjmů o 30 % .....	- 39 -

# Seznam tabulek

Tabulka 1 – Rozdělení výměr objektu .....	- 15 -
Tabulka 2 – Vymezení předpokládané sezónnosti .....	- 21 -
Tabulka 3 – Počet dní v roce .....	- 22 -
Tabulka 4 – Počet dní v sezóně a mimo sezónu .....	- 22 -
Tabulka 5 - Veškeré volné dny během roku .....	- 23 -
Tabulka 6 – Zredukované volné dny během roku .....	- 23 -
Tabulka 7 – Výsledné koeficienty obsazenosti v sezóně a mimo sezónu .....	- 24 -
Tabulka 8 – Superhrubé mzdy zaměstnanců v sezóně .....	- 26 -
Tabulka 9 – Náklady na mzdy za rok celkem .....	- 26 -
Tabulka 10 – Celkové průměrné náklady na mzdy za měsíc .....	- 26 -
Tabulka 11 – Náklady na energie a jednorázové náklady na služby za měsíc v sezóně .....	- 27 -
Tabulka 12 – Náklady na energie a jednorázové náklady na služby za měsíc mimo sezónu ...	- 27 -
Tabulka 13 – Průměrné náklady na energie a jednorázové náklady na služby za měsíc .....	- 27 -
Tabulka 14 – Celkové průměrné provozní náklady .....	- 28 -
Tabulka 15 – Celkové průměrné výnosy za poskytnuté služby .....	- 30 -
Tabulka 16 – Rozdíl mezi výnosy a náklady .....	- 31 -
Tabulka 17 – Rozložení CRN .....	- 32 -

# Seznam příloh

Příloha 1 – Tabulka místností 1 PP

Příloha 2 – Tabulka místností 1 NP

Příloha 3 – Tabulka místností podkroví

Příloha 4 – Výsek z propočtu RD s penzionem

Příloha 5 – Základní údaje o kapacitě stavby



Příloha 1 – Tabulka místností 1 PP

TABULKA MÍSTNOSTÍ								
č.jedn.	č.míst	účel místn.	plocha (m2)	podlaha	ozn.	povrch stěn	povrch stropu	poznámky
IPP								
	0.01	chodba	24,68	stěrka s protiskl.	H	spár. šalovky + malba	štuková omítka	
	0.02a	zádveří	2,48	stěrka s protiskl.	H	spár. šalovky + malba	štuková omítka	
	0.02b	zádveří	2,26	stěrka s protiskl.	H	spár. šalovky + malba	štuková omítka	
	0.03	technická místnost	16,92	stěrka s protiskl.	H	spár. šalovky + malba	štuková omítka	odv./přív. VZT
	0.04	sklep byt 1	26,37	stěrka s protiskl.	H	spár. šalovky + malba	štuková omítka	odv.do komín.šach
	0.05	technická místnost	15,8	stěrka s protiskl.	H	spár. šalovky + malba	štuková omítka	odv./přív. VZT
	0.06	sklep apartmán 1	24,61	stěrka s protiskl.	H	spár. šalovky + malba	štuková omítka	odv.do komín.šach
	0.07	herna	15,8	stěrka s protiskl.	H	spár. šalovky + malba	štuková omítka	odv./přív. VZT
	0.08	sklep apartmán 2	24,61	stěrka s protiskl.	H	spár. šalovky + malba	štuková omítka	odv.do komín.šach
	0.09	sklep byt 2	26,34	stěrka s protiskl.	H	spár. šalovky + malba	štuková omítka	odv.do komín.šach
	0.10	sprcha + wc	4,85	keramická dlažba	G	keram. Obklad (2,0m)	štuková omítka	odv./přív. VZT
	0.11	sauna	12,03	keramická dlažba	G	dřev. Obklad (2,0m)	štuková omítka	odv./přív. VZT

Zdroj: (39)

Příloha 2 – Tabulka místností 1 NP

TABULKA MÍSTNOSTÍ								
č.jedn.	č.míst	účel místn.	plocha (m2)	podlaha	ozn.	povrch stěn	povrch stropu	poznámky
INP								
BYT 1								
	1.01a	zádveří	7,85	keramická dlažba	F	sádrová omítka	sádrová omítka	
	1.02a	wc	1,6	keramická dlažba	F	keram.obklad	sádrová omítka	
	1.03a	koupelna	6,29	keramická dlažba	F	keram.obklad	sádrová omítka	
	1.04a	k.k. + obývací pokoj	33,72	vinyl.plovoucí podl.	E	k.o. za kuch. Linkou	sádrová omítka	odv. digestoře
	1.05a	terasa	24,77	terasová prkna	L			
APARTÁM 1								
	1.01b	zádveří	6,96	keramická dlažba	F	sádrová omítka	sádrová omítka	
	1.02b	wc	1,6	keramická dlažba	F	keram.obklad	sádrová omítka	
	1.03b	koupelna	6,29	keramická dlažba	F	keram.obklad	sádrová omítka	
	1.04b	k.k. + obývací pokoj	31,84	vinyl.plovoucí podl.	E	k.o. za kuch. Linkou	sádrová omítka	odv. digestoře
	1.05b	terasa	22,29	terasová prkna	L			
APARTÁM 2								
	1.01c	zádveří	6,97	keramická dlažba	F	sádrová omítka	sádrová omítka	
	1.02c	wc	1,6	keramická dlažba	F	keram.obklad	sádrová omítka	
	1.03c	koupelna	6,29	keramická dlažba	F	keram.obklad	sádrová omítka	
	1.04c	k.k. + obývací pokoj	31,84	vinyl.plovoucí podl.	E	k.o. za kuch. Linkou	sádrová omítka	odv. digestoře
	1.05c	terasa	22,29	terasová prkna	L			
BYT 2								
	1.01d	zádveří	7,85	keramická dlažba	F	sádrová omítka	sádrová omítka	
	1.02d	wc	1,6	keramická dlažba	F	keram.obklad	sádrová omítka	
	1.03d	koupelna	6,29	keramická dlažba	F	keram.obklad	sádrová omítka	
	1.04d	k.k. + obývací pokoj	33,72	vinyl.plovoucí podl.	E	k.o. za kuch. Linkou	sádrová omítka	odv. digestoře
	1.05d	terasa	24,77	terasová prkna	L			

Zdroj: (39)

### Příloha 3 – Tabulka místností podkroví

TABULKA MÍSTNOSTÍ								
č.jedn.	č.míst	účel místn.	plocha (m2)	podlaha	ozn.	povrch stěn	povrch stropu	poznámky
ZNP								
BYT 1								
	2.01a	chodba	3,16	vinyl.plovoucí podl.	C	dř. obklad - palubky	dř. obklad - palubky	
	2.02a	pokoj	19,06	vinyl.plovoucí podl.	C	dř. obklad - palubky	dř. obklad - palubky	
	2.03a	ložnice	21,87	vinyl.plovoucí podl.	C	dř. obklad - palubky	dř. obklad - palubky	
APARTÁM 1								
	2.01b	chodba	1,2	vinyl.plovoucí podl.	C	dř. obklad - palubky	dř. obklad - palubky	
	2.02b	pokoj	18,63	vinyl.plovoucí podl.	C	dř. obklad - palubky	dř. obklad - palubky	
	2.03b	ložnice	21,66	vinyl.plovoucí podl.	C	dř. obklad - palubky	dř. obklad - palubky	
APARTÁM 2								
	2.01c	chodba	1,2	vinyl.plovoucí podl.	C	dř. obklad - palubky	dř. obklad - palubky	
	2.02c	pokoj	18,63	vinyl.plovoucí podl.	C	dř. obklad - palubky	dř. obklad - palubky	
	2.03c	ložnice	21,66	vinyl.plovoucí podl.	C	dř. obklad - palubky	dř. obklad - palubky	
BYT 2								
	2.01d	chodba	3,16	vinyl.plovoucí podl.	C	dř. obklad - palubky	dř. obklad - palubky	
	2.02d	pokoj	19,06	vinyl.plovoucí podl.	C	dř. obklad - palubky	dř. obklad - palubky	
	2.03d	ložnice	21,87	vinyl.plovoucí podl.	C	dř. obklad - palubky	dř. obklad - palubky	

Zdroj: (39)

### Příloha 4 – Výsek z propočtu RD s penzionem

#### I/ OSTATNÍ INVESTICE

Pozn. Pozemek vlastní majitel, který na něm staví, tudíž ocenění pozemku je pouze orientační a nebude s touto položkou počítáno v celkových nákladech stavby.

parcela č. 2335/5                      1 524 m<sup>2</sup>  
 parcela č. 2335/42                    247 m<sup>2</sup>  
 Výměra celkem 1 771 m<sup>2</sup>

Obvyklá cena pozemku v místě stavby:                      350 Kč /m2

Cena pozemku = 1 771\*350 = 619 850 Kč

Případ, že není na pozemek vydáno stavební povolení:

Celkem ostatní investice bez DPH:      **619 850 Kč**

Případ, že je na pozemek vydáno stavební povolení:

DPH 21 %:      130 169 Kč

Celkem ostatní investice včetně DPH:      **750 019 Kč**

Zdroj: vlastní zpracování

### Příloha 5 – Základní údaje o kapacitě stavby

a) základní údaje o kapacitě stavby (počet účelových jednotek, jejich velikosti; užitkové plochy, obestavěné prostory, zastavěné plochy apod.):

Plocha pozemku - parcela č. 2335/5:	1524 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku - parcela č. 2335/42:	247 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha objektem RD:	306,73 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor objektem RD:	cca 2580 m <sup>3</sup>
Zpevněné plochy (chodníky, vjezd apod.):	cca 80 m <sup>2</sup>
Zpevněné plochy (parkovací stání):	cca 50 m <sup>2</sup>
Zpevněné plochy (nekrytá terasa):	cca 36 m <sup>2</sup>

Navrhovaný objekt obsahuje dvě bytové jednotky a dva apartmány pro rekreační ubytování.

Zdroj: (39)