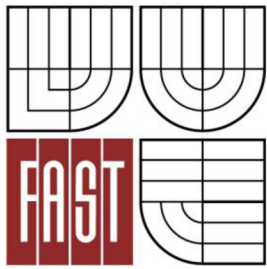




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

POSOUZENÍ INVESTIČNÍHO PROJEKTU – VÝSTAVBA HORSKÝCH APARTMÁNŮ

EVALUATION OF THE INVESTMENT PROJECT: SKI RESORT APARTMENT COMPLEX

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. JANA VOTROUBKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. GABRIELA KOCOURKOVÁ

BRNO 2014



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor 3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant Bc. JANA VOTROUBKOVÁ

Název Posouzení investičního projektu - výstavba horských apartmánů

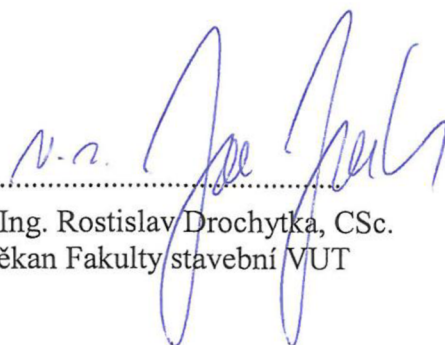
Vedoucí diplomové práce Ing. Gabriela Kocourková

Datum zadání diplomové práce 31. 3. 2013

Datum odevzdání diplomové práce 17. 1. 2014

V Brně dne 31. 3. 2013


.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu


.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT



Podklady a literatura

Fotr, Souček: Investiční rozhodování a řízení projektů, Grada publishing a.s., Praha 2011, ISBN: 978-80-247-3293-0

Koráb, Peterka, Režňáková: Podnikatelský plán, Computer Press, a.s., Brno 2008, ISBN: 978-80-251-1605-0

Korytářová, Fridrich, Puchýř: Ekonomika investic, CERM s.r.o., Brno 2002, ISBN 80-214-2089-8

Korytářová: Investování, opora VUT FAST, Brno

Stavební zákon

Obchodní zákoník

Živnostenský zákon

Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)

Cílem práce je posouzení výhodnosti investičního projektu.

1. Investice, investiční projekt
2. Podnikatelský plán, finanční plán
3. Financování investičních projektů
4. Zpracování konkrétního podnikatelského plánu - horský apartmán
5. Vyhodnocení ekonomické výhodnosti daného projektu

Požadovaným výstupem je zpracování konkrétního podnikatelského projektu a vyhodnocení jeho ekonomické výhodnosti.

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

.....Kocourková.....

Ing. Gabriela Kocourková
Vedoucí diplomové práce

Abstrakt

Diplomová práce si klade za cíl analyzovat efektivnost investičního projektu výstavby horského apartmánového domu.

Podkladem pro posouzení hodnocené investice vybranými metodami je návrh konkrétního investičního projektu.

V závěru jsou výsledky metod zhodnoceny. Autorka přidává i vlastní návrh řešení a doporučení.

Abstract

The objective of the diploma thesis is to analyze the effectiveness of the investment project for the construction of the ski resort apartment house.

The design of a particular investment project serves as the basis for the evaluation of the rated investments by using the selected methods.

As a conclusion, the results of the methods are evaluated. The author also adds her own suggestion and recommendation.

Klíčová slova

investice, tržby, obsazenost, náklady, apartmán, čistá současná hodnota, diskontovaná doba návratnosti, vnitřní výnosové procento, index rentability

Key Words

Investment, Revenues, Availability, Apartment, Net Present Value, Discounted Payback Method, Internal Rate of Return, Profitability Index

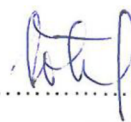
Bibliografická citace VŠKP

VOTROUBKOVÁ Jana: *Posouzení investičního projektu – výstavba horských apartmánů*. Brno, 2014. 99 s., 15 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Gabriela Kocourková.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 12. 1. 2014

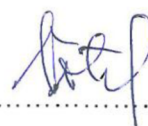


.....
podpis autora

Poděkování

Ráda bych poděkovala všem, kteří mi zapůjčili potřebnou literaturu nebo mě jakkoliv podpořili při psaní této diplomové práce. Zejména děkuji mé vedoucí, Ing. Gabriele Kocourkové, za cenné připomínky a velmi ochotný přístup při zpracování, a doc. Ing. Vítu Hromádkovi, Ph.D. za odborné rady z oblasti investic v cestovním ruchu. Děkuji i mé rodině a přáteli za jejich velkou podporu a trpělivost po celou dobu mého studia.

V Brně dne 12. 1. 2014



.....
podpis autora

OBSAH

1 ÚVOD	10
2 INVESTIČNÍ PROJEKT	11
2.1 Investiční prostor	12
2.2 Investiční projekty z hlediska rozvoje podniku	12
2.3 Investiční projekty z hlediska věcné náplně projektu	13
2.4 Forma realizace projektů	13
2.5 Fáze života projektu	13
2.5.1 Předinvestiční fáze	13
2.5.2 Investiční fáze	14
2.5.3 Provozní fáze	14
2.5.4 Ukončení provozu a likvidace	14
3 PLÁNOVÁNÍ	15
3.1 Proces plánování	15
3.2 Podnikatelský plán	16
3.2.1 Titulní strana	16
3.2.2 Exekutivní souhrn	16
3.2.3 Popis podniku	16
3.2.4 Externí prostředí - trh	17
3.2.5 Marketingový plán	17
3.2.6 Operační plán	17
3.2.7 Personální zdroje	17
3.2.8 Finanční plán	18
3.2.9 Hodnocení rizik	18
3.2.10 Přílohy	19
3.3 Studie proveditelnosti	19
3.3.1 Obsah studie proveditelnosti	19
4 FINANCOVÁNÍ	20
4.1 Externí zdroje financování	20
4.1.1 Dlouhodobé úvěry	20
4.1.2 Krátkodobé úvěry	21
4.1.3 Leasing	21
4.1.4 Dotace a granty	21
4.2 Interní zdroje financování	22
4.2.1 Nerozdělený zisk minulých let	22
4.2.2 Odpisy	22
5 EFEKTIVNOST INVESTIČNÍHO PROJEKTU	24

5.1 Doba návratnosti	24
5.2 Čistá současná hodnota	25
5.3 Vnitřní výnosové procento	25
5.4 Index rentability	27
5.5 Rentabilita investice	27
5.6 Bod zvratu	28
6 CESTOVNÍ RUCH, UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ	29
6.1 Specifika podnikání v cestovním ruchu	29
6.2 Požadavky na ubytování v apartmánu	29
6.3 Oficiální jednotná klasifikace ubytovacích zařízení	30
6.3.1 Kategorie ubytovacích zařízení	30
6.3.2 Třídy ubytovacích zařízení	31
7 PŘÍPADOVÁ STUDIE KONKRÉTNÍHO PROJEKTU	32
7.1 Investor	32
7.2 Záměr investora	32
7.3 Výběr lokality	33
7.4 Analýza konkurence	35
7.5 SWOT analýza projektu	35
7.5.1 Silné stránky	36
7.5.2 Slabé stránky	37
7.5.3 Příležitosti	38
7.5.4 Hrozby	38
7.6 Cíle projektu	40
7.6.1 Krátkodobé cíle	40
7.6.2 Střednědobé cíle	40
7.6.3 Dlouhodobé cíle	40
7.7 Pracovní příležitost	41
7.8 Rizika projektu	41
7.9 Finanční plán	41
7.10 Časový plán realizace projektu	41
8 INVESTIČNÍ NÁKLADY	43
8.1 Pozemek	43
8.2 Stavba	43
8.2.1 Anketa před samotným návrhem	43
8.2.2 Studie objektu	44
8.2.3 Honorář za projektovou dokumentaci	51
8.2.4 Náklady stavebníka na zhotovení stavby	51
8.3 Daňová povinnost	53

8.3.1 Daň z pozemků	53
8.3.2 Daň ze staveb	53
8.4 Vybavení interiéru a exteriéru.....	54
8.5 Ostatní investice.....	54
8.6 Investice celkem.....	55
8.7 Financování investice	55
8.7.1 Vlastní zdroje	55
8.7.2 Cizí zdroje	55
9 TRŽBY	57
9.1 Vymezení období	57
9.1.1 Vánoce a Silvestr	57
9.1.2 Zimní sezóna.....	57
9.1.3 Letní sezóna.....	58
9.1.4 Vedlejší sezóna	58
9.2 Cena za pobyt.....	58
9.3 Poplatky obci.....	60
9.3.1 Poplatek z ubytovací kapacity.....	60
9.3.2 Poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt	60
9.4 Souhrn celkových výnosů.....	60
10 NÁKLADY	62
10.1 Provoz domu	62
10.1.1 Energie	62
10.1.2 Vodné, stočné	64
10.2 Poplatky obci.....	65
10.2.1 Poplatek z ubytovací kapacity.....	65
10.2.2 Poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt	65
10.2.3 Poplatek za svoz komunálního odpadu	65
10.3 Náklady na zaměstnance	65
10.3.1 Hrubá mzda zaměstnanci	66
10.3.2 Pojištění za zaměstnance	66
10.4 Pojistné osob samostatně výdělečně činných.....	66
10.4.1 Zdravotní pojištění.....	67
10.4.2 Sociální pojištění	67
10.5 Administrativa.....	67
10.5.1 Vedení účetnictví.....	67
10.5.2 Kancelářské potřeby	67
10.6 Provoz soukromého vozidla v podnikání	67
10.6.1 Pohonné hmoty	68

10.6.2 Náhrada za opotřebení soukromého vozidla	68
10.7 Ostatní náklady	68
10.7.1 Internet	68
10.7.2 Telefon	68
10.7.3 Úklidové a prací prostředky	69
10.7.4 Propagace	69
10.8 Odpisy	69
10.9 Daňová povinnost.....	70
10.9.1 Daň z nemovitosti.....	70
10.9.2 Silniční daň.....	70
10.9.3 Daň z příjmu.....	70
10.10 Úroky z úvěru	71
10.11 Souhrn provozních nákladů.....	71
11 VSTUPY PRO HODNOCENÍ INVESTIČNÍHO PROJEKTU.....	73
11.1 Specifikace variant	73
11.1.1 Stoprocentní varianta.....	73
11.1.2 Optimistická varianta.....	73
11.1.3 Pesimistická varianta	74
11.1.4 Realistická varianta	74
11.2 Tržby v jednotlivých variantách.....	75
11.3 Náklady v jednotlivých variantách.....	76
11.4 Výkaz zisku a ztráty.....	78
11.5 Obecné shrnutí projektu před analýzou efektivnosti	80
12 HODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTIČNÍHO PROJEKTU.....	81
12.1 Diskontní sazba.....	81
12.2 Čistá současná hodnota (NPV)	81
12.3 Diskontovaná doba návratnosti (DN).....	85
12.4 Vnitřní výnosové procento (IRR).....	86
12.5 Index rentability (IR)	87
12.6 Přehled hodnocení stanovených ukazatelů	89
12.7 Shrnutí	89
13 ZÁVĚR	90
Seznam použitých zdrojů	93
Seznam použitých zkratk a symbolů	95
Seznam tabulek, obrázků a grafů.....	96
Seznam příloh.....	99

1 ÚVOD

Rekreace je nedílnou součástí života lidí. Ale k dobrému podávání pracovních výsledků je doporučováno si po námaze odpočinout. V České republice je mnoho lidí, kteří odjíždějí na dovolenou do „teplých krajů“, naleznou se však i tací, kteří dávají přednost naší zemi. Dobrým místem pro ně mohou být hory. Ty nabízejí čerstvý vzduch, nedotčenou přírodu a především ticho, které lidé, pracující ve městech, ocení.

V současné době je v České republice k prodeji množství horských apartmánů. Vlastník takového apartmánu má možnost celoroční rekreace bez nutnosti včasné rezervace místa. Bohužel, cena takového apartmánu často odpovídá i ceně za byt v centru krajského města. Například Beskydy: 2+kk – 2,5 mil. Kč (apartmány Razula, Velké Karlovice), Krkonoše: 2+kk – 3 mil. Kč (apartmány Cihlářka, Černý Důl), Orlické hory: 2+kk – 2,7 mil. Kč (apartmány Pod Zakletým, Říčky v Orlických horách).

Pohled na nabídky developerů těchto projektů potvrzuje, že taková investice zájemce v současné době příliš neláká. Pokud si spočítají, kolik je stojí rekreace v pronajatém ubytovacím zařízení, koupě apartmánu se jeví jako velmi neekonomická. Snad jen pokud plánují v době své nepřítomnosti takový apartmán pronajmát, mohou zisky z pronájmu v dlouhodobějším horizontu investici pokrýt. Alternativou k prodeji apartmánů tedy může být jejich pronájem.

Podnětem pro vypracování této diplomové práce se stala žádost o pomoc s podnikáním mého známého. Vlastní fungující penzion v Orlických horách, který zamýšlí prodat a namísto penzionu provozovat ubytovací zařízení, ve kterém by pronajímal turistům apartmány. Protože je investice do výstavby nového objektu důležitým rozhodnutím, předpokladem úspěšného podnikání je dobrý podnikatelský plán.

Diplomová práce se bude zabývat návrhem a posouzením investičního projektu výstavby horského apartmánového domu. Cílem práce bude posouzení finanční výhodnosti investičního projektu, a následné rozhodnutí, zda je ekonomicky výhodné projekt za těchto podmínek realizovat.

Teoretická část soustředí informace z literatury, legislativy, internetu a praktických poznatků. Ty budou sloužit jako podklady pro praktickou část.

První kapitola teoretické části se bude zabývat investičním projektem. Druhá bude věnována plánování a struktuře podnikatelského plánu. Třetí kapitola popíše, jaké jsou možné způsoby financování investice, ve čtvrté již budou zmíněny některé metody hodnocení efektivnosti investičního projektu. Poslední kapitola teoretické práce nastíní některé aspekty cestovního ruchu, typy ubytovacích zařízení, a jaké požadavky jsou na ně kladeny.

Praktická část nejprve přiblíží plán investora, který se zajímá o pronájem horských apartmánů. Jednotlivé body plánu volně vyjdou ze struktury podnikatelského plánu a studie proveditelnosti, které budou v teoretické části popsány. Nejdůležitější částí plánu investora v této práci bude poté samotný finanční plán. Ten má sloužit jako podklad pro posouzení efektivnosti hodnocené investice.

V závěru budou výsledky metod zhodnoceny. Autorka přidá i vlastní návrh řešení a doporučení.

2 INVESTIČNÍ PROJEKT

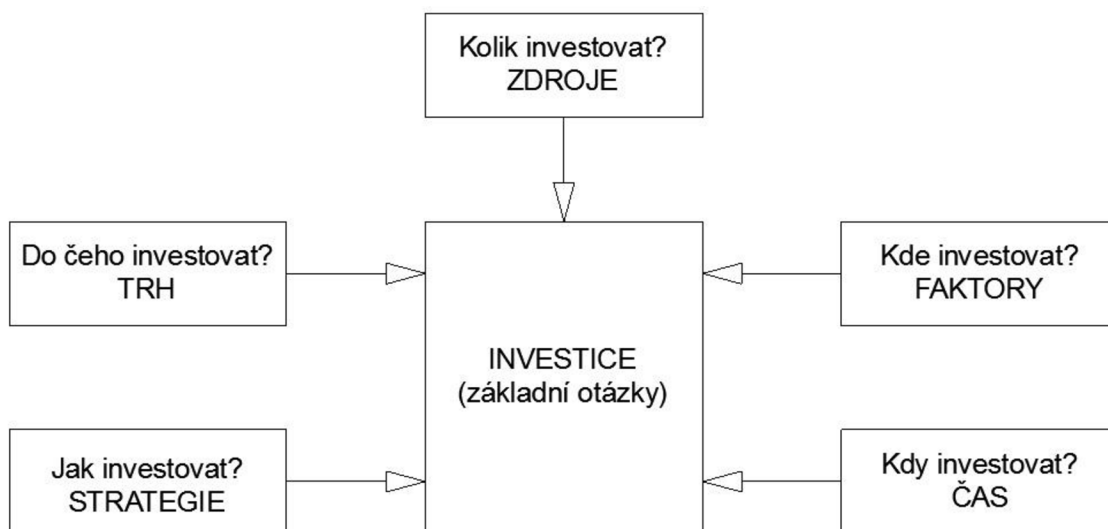
Investice představuje prostředky, kterých se dobrovolně vzdáme v očekávání, že nám v budoucnu přinesou efekt. (Tillmann, 1997, s. 28)

Aby se mohl podnik efektivně a dlouhodobě rozvíjet, vytváří **projekt** pro rozvoj investic. Nejprve si investoři položí základní otázky:

- *kolik investovat?*
- *do čeho investovat?*
- *kdy investovat?*
- *kde investovat?*
- *jak investovat?*

Investoři rozhodují o tom, jak se bude projekt do budoucna vyvíjet, zda je vůbec vhodný a jaká se předpokládá jeho efektivnost.

V průběhu životnosti projektu se očekává, že vložená investice přinese zisk, rozšíří nabídku produktů, zajistí pro pracovníky lepší mzdové a sociální podmínky a v neposlední řadě se také očekává i *nárůst přidané hodnoty jako celku*. (Polách, Drábek, Merková, Polách, 2012, s. 18)



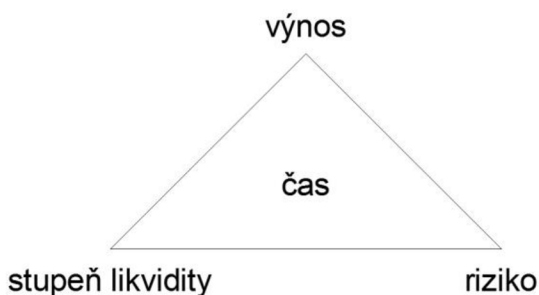
Obr. 2.1 – Základní otázky investice (Polách, Drábek, Merková, Polách, 2012, s. 19)

Tyto i další cíle mohou být vzájemně konfliktní, což investor musí ošetřit už v předinvestiční fázi. Investor by neměl zapomenout, že kromě budoucích přínosů jsou s investicí spojené i fixní náklady. Pokud s touto skutečností nepočítá při plánování

investice, místo zisku by přišla ztráta, která by mohla vést až k bankrotu investora. (Polách, Drábek, Merková, Polách, 2012, s. 18)

2.1 Investiční prostor

Pokud se rozhodneme investovat, musíme sledovat především tyto atributy, které společně tvoří základní investiční prostor:



Obr. 2.2 – Základní investiční prostor (Korytářová, 2006, s. 13)

- výnos (tj. všechny příjmy plynoucí z investice),
- stupeň likvidity (tj. schopnost přeměny investice na peněžní jednotku),
- riziko (tj. odchylka skutečných výnosů investice od očekávaných).

Všechny atributy mají určitou hodnotu v čase.

V reálném investičním projektu není možné dosáhnout maxima ve všech těchto attributech, avšak projekt může mít „nejvýhodnější poměr výnosů, rizika a likvidity“. (Korytářová, 2006, s. 13)

2.2 Investiční projekty z hlediska rozvoje podniku

K rozvoji podniku se podle Fotra a Součka vytvářejí tyto projekty:

- *rozvojové, orientované na expanzi* – podnik chce na trh proniknout s novým výrobkem nebo službou, aby zvýšil objem své produkce, které by vedlo k navýšení tržeb,
- *obnovovací* – podnik využívá takové výrobní zařízení, kterému se blíží konec životnosti. Pro podnik je provoz takového zařízení nákladnější a je tedy potřeba hledat zařízení nové, méně nákladné na provoz,
- *mandatorní (regulatorní)* – podnik v tomto projektu neřeší ekonomickou problematiku, ale problematiku legislativní, tj. dosažení zákonů, předpisů a nařízení, řešících otázku podnikatelských činností. Chce například, aby byl jeho současný stav v souladu s platnými normami (hygienické normy, bezpečnost práce, ...). (Fotr, Souček, 2011, s. 17)

2.3 Investiční projekty z hlediska věcné náplně projektu

Fotr a Souček rozlišují projekty podle věcné náplně jako projekty:

- *zavedení nových výrobků, resp. technologií* – tj. produkty a technologie, které už na trhu jsou, ale podnik sám by je zavedl jako svoji novinku,
- *výzkumu a vývoje nových výrobků a technologií* – pro podniky se jedná o rizikový a nesnadno hodnotitelný projekt, který může být vytvořen i s navazujícím projektem,
- *inovace informačních systémů, resp. zavedení informačních technologií* – jejich přínos lze obtížně kvantifikovat, a tedy se jedná (stejně jako v předchozím případě) o nesnadno ekonomicky hodnotitelný projekt,
- *zvýšení bezpečnosti provozu a bezpečnosti práce* – opět nesnadné ekonomické hodnocení projektu. Tyto projekty jsou obvykle mandatorní,
- *snížení negativního vlivu na životní prostředí* – opět nesnadné ekonomické hodnocení projektu,
- *infrastrukturní projekty* – součásti větších projektů. (Fotr, Souček, 2011, s. 17)

2.4 Forma realizace projektů

Podle Fotra a Součka jsou formy realizace výstavby:

- *investiční výstavby* – projekty, které se vytvářejí v existujícím podniku, nebo jako Green Field (= na zelené louce). Jedná se o „rozšíření výrobní kapacity, zavedení nových výrobků a technologií, rozšíření kapacity obslužných (podpůrných činností)“. Hodnocení Green Field projektů je snadnější než projektů v podnicích již existujících.
- *akvizice* – jedná se o nákup části nebo celého již existujícího podniku za účelem doplnění, nebo rozšíření podnikatelské činnosti kupujícího. (Fotr, Souček, 2011, s. 18)

2.5 Fáze života projektu

Od vyslovení prvního nápadu projektu po jeho likvidaci projekt prochází těmito fázemi:

- *předinvestiční (předprojektová příprava),*
- *investiční (projektová příprava a realizace výstavby),*
- *provozní (operační),*
- *ukončení provozu a likvidace.* (Fotr, Souček, 2011, s. 23)

2.5.1 Předinvestiční fáze

Na vypracování předinvestiční fáze by měl být kladený největší důraz, protože se v ní zpracovávají analýzy, které slouží jako podklad pro rozhodování v následujících fázích. Přestože je zpracování analýz nákladnější, měla by se tato vyšší částka vrátit v podobě dobře rozmyšleného projektu. Již před zahájením samotné investice by analýzy měly odhalit špatný projekt.

Předinvestiční fáze se skládá ze tří částí. Nejprve se

- *identifikují podnikatelské příležitosti*, poté se
- *předběžně vybírají projekty* a provádí se analýza variant projektů, nakonec se
- *projekty hodnotí* a vybírají se, které se zamítnou, a které se budou realizovat.

(Fotr, Souček, 2011, s. 26)

Předkládaná diplomová práce se z velké části pohybuje právě v předinvestiční fázi projektu.

2.5.2 Investiční fáze

Tato fáze se dělí na dvě etapy:

- *projekční etapa*,
- *realizační etapa (etapa výstavby)*.

Zhotoví se projektová dokumentace, kterou může investor ještě hodnotit, protože dosud není výdaj na případnou změnu tak vysoký. Teprve v době realizace projektu (výstavby) už by byly změny stavby mnohem nákladnější. Na konci realizační etapy probíhá kolaudační řízení, kontrola provedeného díla, předání stavby a případné zaškolení osob, které budou dílo užívat. (Fotr, Souček, 2011, s. 33)

2.5.3 Provozní fáze

Počátek provozní fáze je v době zkušebního provozu, kdy se postupně dílo uvede do běžného chodu. Během provozní fáze probíhá nejen provoz, ale i opravy a údržby, které mohou prodloužit životnost díla. (Fotr, Souček, 2011, s. 37)

2.5.4 Ukončení provozu a likvidace

Dosluhující majetek s sebou rovněž přináší na jedné straně výdaje spojené s likvidací majetku a s následnou sanací zbylého prostoru, na straně druhé příjmy z prodeje nepotřebných zásob a částí, které lze ještě využít. Rozdíl těchto příjmů a výdajů je tzv. *likvidační hodnotou projektu*. Pokud je tato hodnota kladná, zlepšuje čistou současnou hodnotu projektu a vnitřní výnosové procento (více o těchto ukazatelích v 5. kapitole této práce). Likvidační hodnota projektu bývá často z pohledu investora až příliš optimistická. (Fotr, Souček, 2011, s. 38)

3 PLÁNOVÁNÍ

V této kapitole je nejprve popsán proces plánování. Následně se zabývá tím, co to je podnikatelský plán a jakých oblastí se týká.

3.1 Proces plánování

Abychom si ujasnili, jakým směrem se bude naše investice ubírat, sestavíme přehled bodů, kterých chceme dosáhnout, a které jsou z našeho pohledu nezbytné a užitečné.

Soustava těchto bodů dává dohromady plán, proces sestavování těchto bodů nazýváme plánování.

Koráb, Peterka a Režňáková rozlišují tři stupně plánovacích procesů:

1. *porozumění, kde jsme*
2. *rozhodnutí, kam chceme jít*
3. *plánování, jak se tam dostaneme*

V prvním stupni si ujasníme naši pozici na trhu. Uděláme si představu o tom, jaká je naše konkurence, zda můžeme s naším nabízeným produktem konkurovat, či být jedineční, pokud přicházíme na trh s něčím novým.

Stanovíme si také, jací budou naši zákazníci, nebo čím si získáme na svoji stranu zákazníky nerozhodnuté.

Nesmíme zapomenout také na vnitřní prostředí firmy, jaké zaměstnance máme, čím jsou pro nás nepostradatelní či zbyteční, jací jsme my sami ve vztahu k naší firmě. Máme vůbec dostatek finančních prostředků na rozvoj firmy?

Nezbytnou součástí je i pohled na trh jako celek, jakou máme na trhu pozici, zda je trh stabilní, nebo se mění a jak ho ovlivňují změny z jiných odvětví. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 9)

Druhý stupeň nás přiměje k rozhodnutí, kam chceme jít. Jaké jsou naše cíle v podnikání a zda se mohou nějak lišit s těmi, které máme mimo profesní život. „*Cíle musí být specifikovatelné, měřitelné, dosažitelné reálně i ve stanoveném čase.*“ Jsou to tzv. SMART kritéria, z angl. **s**pecific, **m** measurable, **a**chievable, **r**ealistic, **t**imetable, tedy specifická, měřitelná, dosažitelná, realistická a včasné a časově vymezená. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 10)

Třetí stupeň pomůže stanovit, jak se k cílům dostaneme. K tomu se využívá strategie, ve které se stanoví, jak spolu budou pracovat oblasti marketingu, operací, lidí a financí. Další fází je marketingový plán, především marketingový mix (4P – **p**roduct, **p**rice, **p**romotion, **p**lace) a možnosti orientace na potenciální zákazníky. Závěrem je sestaven rozpočet pro stanovení výše potřebných finančních zdrojů. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 10)

3.2 Podnikatelský plán

Na konci každého rozhodování o podnikání by měl být vytvořený podnikatelský plán.

Koráb, Peterka a Režňáková tento plán definují jinými slovy jako dokument, který majitelům firmy nebo externím investorům pomáhá plánovat výdaje. Zpracovává ho sám podnikatel a konkretizuje v něm veškeré vnitřní i vnější vlivy. Autoři také nabízejí jednu z možných osnov podnikatelského plánu:

- *Titulní strana*
- *Exekutivní souhrn*
- *Popis podniku*
- *Externí prostředí – trh*
- *Marketingový plán*
- *Operační plán*
- *Personální zdroje*
- *Finanční plán*
- *Hodnocení rizik*
- *Přílohy*

Vždy ale obsah i rozsah podnikatelského plánu závisí na konkrétním směru podnikání. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 73)

3.2.1 Titulní strana

Bývá nedílnou součástí každého podnikatelského záměru, pokud podnikatel hodlá svůj záměr předvést veřejně (konzultace, žádost o poskytnutí finančního příspěvku, ...).

V základní formě postačí název dokumentu, případně podtitul, jméno autora (autorů) a datum vzniku záměru. Součástí titulních listů je obsah dokumentace a seznam příloh, popřípadě také krátký úvod. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 74)

3.2.2 Exekutivní souhrn

V krátkosti poskytuje ty nejpodstatnější informace o záměru a o cílech (ve výhledu 6 až 9 měsíců nebo 3 až 5 let) podnikatele. Měl by být stručným, ale výstižným shrnutím celého podnikatelského plánu, proto se zpracovává až na konci podnikatelského plánu.

Zkušení investoři očekávají, že exekutivní souhrn v podnikatelském plánu naleznou. Proto by měl být psaný tak, aby vzbudil zájem investora o daný produkt. Samozřejmostí je vysoká kvalita zpracování. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 75)

3.2.3 Popis podniku

Objasňuje formu, odvětví a případně i vizi podnikání.

Detailně se popíše produkty a služby, kterých se záměr týká. Popis by měl být pojatý tak, aby přesvědčil o vhodnosti produktu na trhu. Zároveň informuje o postupu výroby a prodeje včetně způsobu vedení účetnictví, pojištění a platbě či neplatbě DPH.

Objasňuje a zdůvodňuje také strukturu podnikání a podnikové struktury (místo výroby, prodeje). Včetně kontaktních údajů provozovny a sídla firmy.

Podnikatel by měl mít dopředu ujasněné i scénáře vývoje (nejlepší a nejhorší). Vyvaruje se tak ukvapených reakcí, pokud k takové situaci dojde.

Vše se popisuje reálně, není namístě přehnané sebevědomí, ale ani přehnaná sebekritika. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 77)

3.2.4 Externí prostředí - trh

V této kapitole se charakterizují příležitosti a hrozby trhu, na který zamýšlí podnikatel se svým záměrem vstoupit. Investor by měl získat odpovědi na následující otázky:

Jaká je konkurence a jací jsou potenciální zákazníci?

Jací subdodavatelé se na záměru podílejí?

Jaký je trend v oboru a jaká je poptávka?

V jakém stavu je politická situace, legislativa, popřípadě i přírodní podmínky?

Jakých zdrojů bude podnikatel v průběhu využívat?

(Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 80)

3.2.5 Marketingový plán

Marketingový plán popisuje strategii podniku – jak se zamýšlí podnikatel na trhu prosadit – a to nejen v blízké budoucnosti. Jak bude výrobek distribuovat, oceňovat, propagovat a rozvíjet.

Podnikatel využívá při jeho sestavení marketingový mix (produkt, cena, propagace, distribuce), či SWOT analýzu (silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby). Nikdy nesmíme zapomenout na to, jak se projeví zvolené strategie v nákladech. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 82)

3.2.6 Operační plán

Zpracovává realizaci podnikatelského plánu (a popisu vlastní výroby) do jednotlivých etap a kroků v čase.

Jednotlivými kroky se rozumí počátek podnikání, doba pořízení nástrojů a vybavení, termín uzavření dohod s odběrateli a dodavateli, počátek splácení úvěru.

Bud' může mít jednoduchou podobu tabulky, která shromažďuje jednotlivé milníky a fáze realizace záměru, nebo může podnikatel k jeho sestavení využít metody typu Ganttovy diagramy, síťový graf nebo metodu kritické cesty. Pro sestavení lze využít softwarové produkty. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 85)

3.2.7 Personální zdroje

Pokud podnikatel svůj záměr realizuje sám (například jako živnostník), postačí v této kapitole pouze údaje o vlastníkově firmě, jeho kvalifikaci a zkušenostech.

Zahrnuje-li záměr více pracovníků, je nutné definovat požadavky na jednotlivé profese – kvalifikace, kontrola, přijímání pracovníků, mzdy a benefity, či potřebný počet osob na určité pozici. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 87)

3.2.8 Finanční plán

Finanční plán zakončuje podnikatelský plán. Sestavuje se ve fázi, kdy jsou známy všechny peněžní vstupy a výstupy do produktu. Pomocí finančního plánu může investor rozhodnout, zda je jeho investice výhodná či nikoliv.

Sestavení finančního plánu spočívá v návrhu a porovnání variant možného řešení investičního záměru.

Měl by být vypracovaný pro výhled minimálně tří let.

Na jeho základě bychom měli stanovit potřebný základní kapitál a jeho možnosti získání, a dále pomocí finančního plánu stanovíme výnosy a náklady. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 127)

3.2.9 Hodnocení rizik

Podnikatelský plán vždy nese i určitou nejistotu. Jako prevence slouží analýza rizik. Jednotlivé scénáře a strategie by měly být co nejpřesnější, aby jim bylo možné co nejefektivněji čelit.

K jejich identifikaci jsou potřeba především znalosti a zkušenosti z podnikání. Výhodou jsou i znalosti matematické statistiky, ekonomie, mikroekonomie a finančního managementu.

Obvyklá rizika podniku mají možnou následující strukturu:

Majetková rizika

- *majetkové krádeže,*
- *obchodní podvody,*
- *přírodní katastrofy,*
- *požár.*

Zákaznická rizika

- *dlouhodobé závazky (záruky, podpora),*
- *odpovědnost za škody,*
- *nedobytné pohledávky.*

Personální rizika

- *nepoctivost zaměstnanců,*
- *ztráta klíčových pracovníků – manažerů,*
- *konkurence dřívějších pracovníků.*

Kumulace těchto rizik by mohla vést až k bankrotu podniku. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 89)

3.2.10 Přílohy

Přílohy doplňují podnikatelský plán o další informace, které jsou v plánu pouze zmíněné. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 38)

3.3 Studie proveditelnosti

Jinou formou podnikatelského plánu je studie proveditelnosti (anglicky Feasibility Study).

I ta je základním nástrojem investora v době jeho rozhodování. Jejím cílem také je obsáhnout všechny informace, které jsou potřebné pro rozhodnutí, zda projekt bude realizován či nikoliv. Studie proveditelnosti by měla poskytnout podklady pro investiční záměr.

Nemá přesně danou strukturu, ale existuje například manuál zpracovaný společností United National Industrial Development Organisation (UNIDO).

Studii proveditelnosti by mělo zpracovat co nejširší spektrum odborníků v různých oblastech, které se řešeného projektu týkají. (Korytářová, 2006, s. 94-95)

3.3.1 Obsah studie proveditelnosti

Doc. Korytářová ve své studijní opoře k předmětu Ekonomika investic uvádí základní obsah studie proveditelnosti:

1. *Přehled výsledků podle jednotlivých kapitol (Executive summary)*
2. *Současný stav a chronologický vývoj projektu (Project background and history)*
3. *Analýza trhu a kapacita závodu (Market and plant capacity)*
4. *Dodávky surovin a materiálů nezbytných pro aktivity související s projektem (Materials and inputs)*
5. *Umístění stavby a její dopady na životní prostředí (Location and site)*
6. *Technické řešení projektu (Project engineering)*
7. *Organizační a režijní náklady výstavby a provozu (Plant organisation and operating costs)*
8. *Lidské zdroje (Manpower)*
9. *Časový plán realizace projektu (Implementation scheduling)*
10. *Finanční a ekonomická analýza (Financial and Economic Analysis)*
11. *Závěrečné hodnocení projektu (Korytářová, 2006, s. 95)*

4 FINANCOVÁNÍ

Všechny finanční potřeby (založení, chod a rozvoj) investice jsou financované ze zdrojů.

V zásadě platí, že majetek spotřebovaný v dlouhodobém výhledu musí být financovaný dlouhodobými zdroji, naopak krátkodobá investice může být financována zdroji krátkodobými. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 183)

Pro financování zakázky je možné zdroje rozdělit na interní (pokud je investorem již existující firma) nebo externí (pokud je investorem firma nová).

Dále rozlišujeme zdroje na cizí, zapůjčené investorovi, kdy poskytovatel předpokládá jejich navrácení. (Fotr, Souček, 2011, s. 49) Opakem jsou vlastní zdroje, tj. zdroje, které může investor využít bez cizí pomoci. Je to například základní kapitál nebo nerozdělený zisk z minulých let. (Fotr, Souček, 2011, s. 47)

4.1 Externí zdroje financování

Začínající firma hledá zdroje pro své podnikání u různých poskytovatelů. Získat je možné dlouhodobé úvěry, krátkodobé úvěry, leasing nebo dotace. (Fotr, Souček, 2011, s. 46)

4.1.1 Dlouhodobé úvěry

Banky je poskytují například ve formě investičního nebo hypotečního úvěru.

Investiční úvěr

Je splatný až několik desítek let, banky jej poskytují na nákup nebo renovaci dlouhodobého aktiva. Není vhodný pro krátkodobé financování cash flow.

Žadatel nemusí být klientem úvěru poskytující banky (věřitel), přesto je výhodnější o investiční úvěr žádat u banky, která žadateli účet již vede. Odměnou totiž může být nižší úroková míra. Banka má žadatelovy dokumenty jednoduše dostupné a dokáže snáze stanovit bonitu (tj. důvěryhodnost) firmy. Dalším podkladem pro poskytnutí investičního úvěru je například investiční záměr, projektová dokumentace nebo studie proveditelnosti. (Podnikatelské úvěry, 2013, online)

Je požadováno ručení dlouhodobým majetkem, někdy i třetí osobou. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 184)

Cena za vyřízení úvěru bývá procentem z poskytnuté částky, přičemž banka určí také její maximální hodnotu. (Podnikatelské úvěry, 2013, online)

Hypoteční úvěr

V tomto případě žadatel ručí nemovitým majetkem. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 184) Nemovitost musí být pojištěná a její hodnotu pro ručení stanoví odhadce nemovitosti. Vlastnictví bývá doloženo výpisem z katastru nemovitostí. Ručení nemovitým majetkem přináší výhodnější úrokové sazby, které mohou být při nákupu, výstavbě, rekonstrukci nebo přestavbě nemovitosti.

Stejně jako u investičního úvěru je poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr stanovený procentem z výše úvěru a je také omezený minimální a maximální částkou. Další poplatek je za vedení účtu, který se platí měsíčně. (Podnikatelské úvěry, 2013, online)

4.1.2 Krátkodobé úvěry

Krátkodobé úvěry slouží k financování provozního kapitálu (zásob, pohledávek a provozních nákladů). Používají se pouze dočasně do té doby, než se vyřídí dlouhodobý úvěr. Podkladem pro poskytnutí krátkodobého úvěru postačí výhled cash flow pro jeden rok, aby žadatel doložil schopnost zaplacení úvěru a úroky. Ztrátová firma bude mít se získáním úvěru problém. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 184)

4.1.3 Leasing

Při leasingu je majetek užíván bez vynaložení vlastních finančních zdrojů. Poplatky za užívání majetku jsou daňově uznatelným nákladem. Leasingová společnost je majitelem majetku, podnik má věc v nájmu. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 186)

Rozlišujeme tři typy leasingu: finanční, operativní a zpětný. Pořízená věc může být jak nová, tak použitá. Výše úrokové sazby závisí na hodnotě majetku nebo rizikovosti. Dvě leasingové společnosti mohou nabídnout na stejnou věc odlišnou úrokovou sazbu. (Leasing, 2013, online)

Finanční leasing

Nájemce se po splacení měsíčního paušálu a následném ukončení leasingové smlouvy stává majitelem splacené věci. Než je věc splacená, jejím majitelem je leasingová společnost. Měsíční paušál se skládá z odměny leasingové společnosti, z pořizovací ceny majetku a pojištění majetku. Dále nájemce hradí údržbu, pohonné hmoty, povinné ručení nebo dálniční známku. (Leasing, 2013, online)

Operativní leasing

V tomto případě údržbu a provoz pronajímané věci nehradí nájemce, ale pronajímatel. Po splacení leasingu se však nájemce majitelem pronajímané věci nestane. Může ale s poskytovatelem leasingu uzavřít smlouvu na pronájem znovu. Stejně jako u finančního leasingu jsou splátky daňově uznatelným nákladem. Nájemce neplatí akontaci. (Leasing, 2013, online)

Zpětný leasing

Majitel věci nabídne leasingové společnosti její vlastnictví, leasingová společnost se po uzavření smlouvy stane majitelem věci a původní majitel, nynější nájemce, platí leasingové splátky. (Leasing, 2013, online)

4.1.4 Dotace a granty

Jedná se o bezúročné poskytnutí prostředků, které se při dodržení podmínek nemusí vracet.

Dotace se poskytují na pokrytí osmdesáti a více procent nákladů na investiční projekt. Prvním typem jsou dotace, které stát poskytuje například na podporu v sociálním

zabezpečení a není nutné o ně žádat. Druhým typem jsou dotace ze státních fondů, o něž je nutné žádat.

Granty mají přesnější účel použití, než dotace.

(Co jsou to granty a dotace?, 2013, online)

4.2 Interní zdroje financování

Zdroje, které firma vytvoří sama v rámci své podnikatelské činnosti, jsou nerozdělený zisk minulých let, fondy ze zisku a odpisy (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 184)

4.2.1 Nerozdělený zisk minulých let

Projekty s vyšším rizikem, které je obtížnější financovat externími zdroji, je možné krýt nerozděleným ziskem. Oproti úvěru nebo obligaci je nerozdělený zisk málo stabilním zdrojem, protože zisku, který předpokládáme, nemusí být dosaženo.

„Nerozdělený zisk je ta část zisku po zdanění, která nebyla rozdělena na výplatu dividend, tantiém nebo na tvorbu fondů.“

Postup tvorby nerozděleného zisku je přehledně popsán v následující tabulce:

Tab. 4.1 – Postup tvorby nerozděleného zisku (Korytářová, 2006, s. 111)

zisk běžného období
-daň z příjmu
=zisk po zdanění
-splátky úvěrů
-příděl do rezervního fondu
-příděly do ostatních fondů
-úhrada tantiém
-výplata dividend
+/- časová rozlišení nákladů
=nerozdělený zisk běžného roku
+nerozdělený zisk minulých let (počátkem roku)
=nerozdělený zisk koncem roku

4.2.2 Odpisy

Odpisy v projektu jsou nákladovou položkou, snižují tedy zisk a tím také výši daně z příjmu. Přestože jsou nákladem, nejsou výdajem a lze je tak využít na „obnovu dlouhodobého majetku, krytí nárůstu pohledávek, splátky úvěrů...“ (Korytářová, 2006, s. 111)

Odpisováním se pořizovací cena majetku rozloží do více let. Počet let závisí na charakteru odpisovaného majetku. Příloha č. 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu dělí hmotné majetky do jednotlivých odpisových skupin, kterým jsou v § 30 tohoto zákona přiděleny doby odpisování jednotlivého majetku.

Tab. 4.2 – Doby odpisování dle odpisové skupiny § 30 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu

Odpisová skupina	Doba odpisování
1	3 roky
2	5 let
3	10 let
4	20 let
5	30 let
6	50 let

Odpisy rozlišuje tento zákon na rovnoměrné a zrychlené.

Z těchto údajů lze dosazením do vzorců vypočítat výše odpisů pro jednotlivé roky.

Vztah pro výpočet **rovnoměrného odpisu**:

$$Od = \frac{VC}{100} \times s \quad (4.1)$$

kde *Od* ... roční výše odpisu

VC ... vstupní cena

s ... roční odpisová sazba dle § 31 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu (Korytářová, 2006, s. 113)

Vztahy pro výpočet **zrychleného odpisu**:

pro první rok odpisování

$$Od_1 = \frac{VC}{k_1} \quad (4.2)$$

kde *k* ... odpisový koeficient dle § 32 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu

pro další roky odpisování

$$Od_{2-n} = \frac{2 \times ZC}{k_n - (n - 1)} \quad (4.3)$$

kde *ZC* ... zůstatková cena

n ... pořadový rok odpisování (Korytářová, 2006, s. 114)

5 EFEKTIVNOST INVESTIČNÍHO PROJEKTU

Následující kapitola popisuje, jaké metody pomohou investorům při volbě vhodného projektu.

Jsou to tyto základní metody:

- doba návratnosti,
- čistá současná hodnota,
- vnitřní výnosové procento,
- index rentability,
- rentabilita investice,
- bod zvratu.

5.1 Doba návratnosti

Představuje dobu, za kterou se nám tato investice vrátí v podobě výnosů. Metoda je velmi jednoduchá a tedy i oblíbená. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 177)

Vztah pro projekty s konstantními výnosy:

$$DN = \frac{IC}{R} \quad (5.1)$$

Vztah pro projekty s proměnlivou výší ročních výnosů:

$$DN = \text{počet let spodní hranice intervalu} + \frac{(R \text{ kumulované horní hranice intervalu} - IC)}{\text{roční } R \text{ spodní hranice intervalu}} \quad (5.2)$$

kde DN ... doba návratnosti

IC ... investiční náklady

R ... roční výnosy (Korytářová, 2006, s. 44)

Pokud se výpočet doby návratnosti použije pro projekty, které trvají déle než jeden rok, musí se jednotlivé peněžní toky diskontovat. Principem je kumulace diskontovaných výnosů až do okamžiku, kdy se jejich výše rovná výši investičních nákladů.

Doba návratnosti je vhodná pro projekty, u kterých máme jistotu návratnosti vložené investice. Neměla by však být brána jako rozhodující ukazatel, protože informuje o stavu projektu pouze do dosažení doby návratnosti. Často jsou totiž příjmy vyšší až po jejím dosažení, a to v posledních letech předpokládané životnosti projektu. (Korytářová, 2006, s. 45)

5.2 Čistá současná hodnota

Rozdílem mezi diskontovanými příjmy a investicí vloženou do projektu získáme čistou současnou hodnotu (anglicky Net Present Value, tj. NPV). Ta představuje výnos z realizace projektu. Projekt přijímáme pouze, pokud je čistá současná hodnota nezáporná, tj. $NPV \geq 0$.

Koráb, Peterka a Režňáková ve své knize Podnikatelský plán popisují hodnocení projektu z hlediska čisté současné hodnoty takto: „S růstem požadované míry výnosnosti klesá a blíží se k nule. Pokud se míra požadované výnosnosti zvyšuje úměrně riziku projekt, může být projekt s vyšší mírou rizika (možnou odchylkou od předpokladů) zamítnutý i při stejném peněžním toku jako projekt s nižším rizikem.“ (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 175)

Čistá současná hodnota je závislá na požadované míře výnosnosti a na plánu peněžních toků. Počítá se podle vztahu:

$$NPV = PV - IC \quad (5.3)$$

kde NPV ... čistá současná hodnota v Kč

PV ... současná hodnota v Kč

IC ... investiční náklad v Kč

současná hodnota má následující vztah:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (5.4)$$

kde PV ... současná hodnota v Kč

R_i ... výnosy v jednotlivých letech v Kč

i ... počet let od 1 do n

r ... diskontní sazba (časová hodnota peněz) v %/100 podle Korytářové, jinak také požadovaná výnosnost investičního projektu podle Korába, Peterky a Režňákové (Korytářová, 2006, s. 33) (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 175)

5.3 Vnitřní výnosové procento

Z anglického Internal Rate of Return (IRR) představuje výši procent, které projekt vynáší. Matematicky lze IRR popsat tak, že „hledáme IRR rovno takové diskontní sazbě, která má $NPV = 0$ “. (Fotr, Souček, 2011, s. 80)

$$NPV = \sum_{i=0}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} - IC = 0 \quad (5.5)$$

kde NPV ... čistá současná hodnota v Kč

R_i ... výnosy v jednotlivých letech v Kč

IC ... investiční náklad v Kč

$i \dots$ počet let od 1 do n

$r \dots$ diskontní sazba (časová hodnota peněz) v %/100 podle Korytárové, jinak také požadovaná výnosnost investičního projektu podle Korába, Peterky a Režňákové (Korytárová, 2011, s. 38) (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 175)

Přijatelný projekt má **IRR \geq diskontní sazbě** projektu.

Pokud projekt probíhá ve třech letech (investice v prvním roce, peněžní toky ve druhém a ve třetím roce), lze IRR vypočítat jako kvadratickou rovnici.

Pro více než tři roky je už výpočet složitější a řeší se nejčastěji metodou lineární interpolace a to buď graficky, nebo početně.

- graficky – vypočítají se NPV pro více diskontních sazeb a výsledky se poté zakreslí do grafu. Na horizontální ose je diskontní sazba, na vertikální ose je NPV. V místě, kde křivka protne horizontální osu (kde je NPV = 0), se dostane odhad hodnoty IRR.
- početně
 1. odhad hodnoty IRR (r) projektu
 2. výpočet NPV pro toto IRR (r)
 3. porovnání s rozhodovacími kritérii
 $NPV = 0 \dots$ odhad správný
 $NPV > 0 \dots$ odhad nízký (r_1)
 $NPV < 0 \dots$ odhad vysoký (r_2)
 4. postup bude opakován, dokud nebude dosaženo kladné hodnoty NPV a záporné hodnoty NPV
 5. dosazení do interpolačního vzorce stanoví skutečnou hodnotu IRR

$$IRR = r_1 + \frac{NPV +}{|NPV +| + |NPV -|} \times (r_2 - r_1) \quad (5.6)$$

kde $r_1 \dots$ odhadované IRR pro kladnou NPV

$r_2 \dots$ odhadované IRR pro zápornou NPV (Korytárová, 2011, s. 38)

Výhodou metody IRR je, že není potřebné znát přesnou hodnotu diskontní sazby, stačí mít pouze odhad, v jakém rozmezí se má diskontní sazba pohybovat. Po výpočtu IRR lze pouze porovnat IRR s odhadem diskontní sazby a určit, zda je projekt přijatelný, či nikoliv.

Nevýhodou této metody je, že pokud má projekt v průběhu svého životního období náhle zápornou hodnotu NPV (například z důvodu nákupu nového majetku), má rovnice IRR tolik řešení, kolikrát se v průběhu života projektu změnilo znaménko cash flow. (Fotr, Souček, 2011, s. 82)

5.4 Index rentability

Rentabilita, jinak také výnosnost nebo ziskovost, je jedním z poměrových ukazatelů efektivnosti projektu. Poměruje se potřebná současná hodnota a investiční náklad. Jinak také:

$$IR = \frac{PV}{IC} \quad (5.7)$$

kde IR ... *index rentability v Kč/Kč*

PV ... *současná hodnota v Kč*

IC ... *investiční náklad v Kč (Korytářová, 2006, s. 35)*

Pokud je $IR \geq 1$, je projekt přijatelný.

Čím vyšší index rentability, tím vyšší zhodnocení investovaného kapitálu

Výpočet IR je vhodný, pokud má investor omezené zdroje financování projektu a volí mezi více projekty s kladnou NPV. (Koráb, Peterka, Režňáková, 2008, s. 176)

5.5 Rentabilita investice

Rentabilita neboli ziskovost.

Z anglického Return On Investment.

Rentabilita investice udává, kolik procent nám ročně přináší jedna investovaná koruna.

$$ROI = \frac{zisk}{IC} \times 100\% \quad (5.8)$$

kde ROI ... *rentabilita investice v %*

zisk ... *zisk po zdanění v Kč*

IC ... *investiční náklad v Kč*

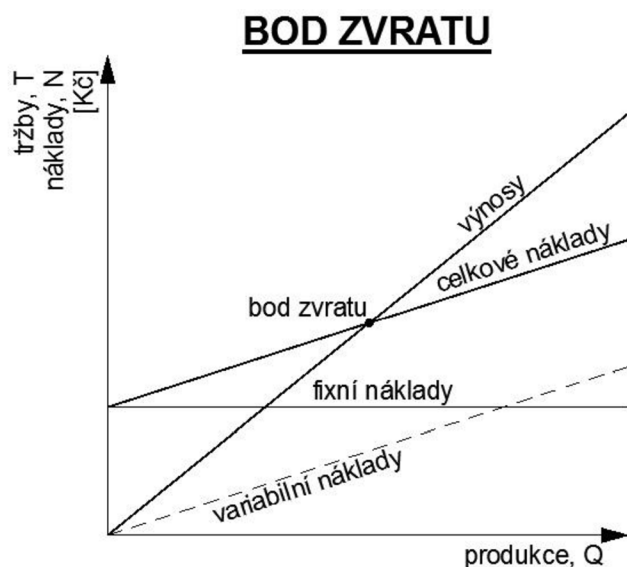
Pokud se porovnává více projektů, nejvhodnější z pohledu rentability investice je projekt s nejvyššími procenty.

Zároveň by nejvhodnější projekt měl být ten, který má rentabilitu investice vyšší než je úroková míra.

Jak píše Polách, Drábek, Merková a Polách (2012): „*ziskovost investičního projektu by měla být minimálně tak vysoká, jako je nynější výnosnost podniku jako celku; samozřejmě pokud projektem nejsou sledovány jiné cíle podniku (návaznost projektů, postupné investování apod.)*“. (Polách, Drábek, Merková, Polách, 2012, s. 74)

5.6 Bod zvratu

Jedná se o stav, kdy se výnosy rovnají celkovým nákladům:



Graf 5.1 – Bod zvratu (Bod zvratu, 2013, online)

Bod zvratu poté slouží k tomu, abychom dokázali *odhadnout přijatelnost rizika poklesu výroby zboží pro prodej*. (Tillmann, 1997, s. 43)

Promítnutím celkových nákladů a výnosů do vodorovné osy (produkce) a svislé osy (zisk) vidíme, že s rostoucí produkcí rostou i zisky.

$$T = CN \quad (5.9)$$

$$p \times Q = FN + n_v \times Q \quad (5.10)$$

$$Q = \frac{FN}{(p - n_v)} \quad (5.11)$$

kde T ... tržby

CN ... celkové náklady

p ... jednotková cena

Q ... množství produkce

FN ... fixní náklady

n_v ... jednotkové variabilní náklady (Bod zvratu, 2013, online)

6 CESTOVNÍ RUCH, UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ

Investiční projekt v předkládané diplomové práci se pohybuje v odvětví cestovního ruchu. Konkrétně jde o pronájem apartmánů v horské rekreační oblasti. V této kapitole jsou uvedena specifika podnikání v cestovním ruchu, jaké jsou požadavky na ubytování v apartmánu a jak jsou klasifikována ubytovací zařízení v České republice.

6.1 Specifika podnikání v cestovním ruchu

Podle nařízení vlády č. 140/2000 Sb. je podnikání v oboru ubytovací služby živností **ohlašovací volnou**.

K tomu doplňuje nařízení vlády č. 469/2000 Sb. činnosti, které mohou a které nemohou být zákazníkům nabízené.

Podnikatel může poskytovat ubytování ve stavbách pro individuální rekreaci a v rodinném, či bytovém domě. Pokud má takové ubytovací zařízení kapacitu maximálně 10 lůžek, může být k ubytování nabízena i snídaně. Naopak výroba a prodej pokrmů a nápojů v zařízeních nad 10 lůžek není povoleno (taková činnost vyžaduje živnostenské oprávnění na hostinskou činnost).

V ostatních ubytovacích zařízeních (definované § 43 vyhlášky 268/2009 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu) není možné pokrmy vyrábět a prodávat. Takovými zařízeními jsou například kempy, či ubytovny.

Kromě pronájmu prostor k ubytování není v rámci této živnosti dovolené poskytovat pronájem jiných prostor, nemovitostí, bytů a nebytových prostor. (Kysilková, Holasová, Doležal, 2006)

6.2 Požadavky na ubytování v apartmánu

§ 43 vyhlášky 268/2009 Sb. o technických požadavcích na výstavby vymezuje požadavky na stavby ubytovacích zařízení.

Některé typologické požadavky:

- minimální světlá výška místností je 2 600 mm,
- minimální šířka společné komunikace je 1 500 mm,
- minimální šířka jednoho ramene schodiště je 1 100 mm,
- maximálně 30 % plochy pokoje pro hosta může být pod šikmou částí střechy.

6.3 Oficiální jednotná klasifikace ubytovacích zařízení

Klasifikace slouží pro zařazení ubytovacích zařízení do jednotlivých tříd. Za cíl si klade zlepšení orientace spotřebitelů (hostů) a zprostředkovatelů (cestovních kanceláří a agentur), zkvalitnění služeb a zvýšení transparentnosti trhu s ubytováním.

Oficiální jednotnou klasifikaci ubytovacích zařízení České republiky sestavila Asociace hotelů a restaurací České republiky na základě Usnesení vlády ze dne 17. 7. 1999 č. 717 a za podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR a České centrály cestovního ruchu CzechTourism. Toto rozřazení platí pro období let 2013 – 2015.

Tato jednotná klasifikace je součástí evropského systému Hotelstars Union, který zaručuje stejné parametry kvality ubytovacích služeb. Kromě klasifikace v České republice sjednocuje i klasifikace v Německu, Rakousku, Maďarsku, Švýcarsku, Švédsku, Nizozemí, Lucembursku, Litvě, Lotyšsku, Estonsku a Maltě.

Klasifikace je pro jednotlivé provozovatele pouze doporučující a uvádí minimální požadavky.

Certifikát opravňující k užívání klasifikace je obnovován jednou za tři roky. (Asociace hotelů a restaurací České republiky, 2013)

6.3.1 Kategorie ubytovacích zařízení

- hotel
 - ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty,
 - člení se do pěti hvězdiček,
 - hotel garni - pro omezený rozsah stravování (nejméně snídaně), člení se do čtyř hvězdiček,
- motel
 - ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty,
 - zejména pro motoristy,
 - člení se do čtyř hvězdiček,
 - požadavek na možnost parkování motorových vozidel,
- penzion
 - s nejméně 5 a maximálně 20 pokoji pro hosty,
 - člení se do čtyř hvězdiček,
 - absence restaurace,
 - nabízí alespoň místnost pro stravování, která může sloužit hostům k dennímu odpočinku,
- hotel
 - umístěné v trvale zakotvené osobní lodi,
 - člení se do čtyř hvězdiček,
 - neumožňuje umístit do kajuty příležitostné lůžko,
 - ostatní požadavky a kritéria se řídí podle hotelů příslušných hvězdiček,

- specifická hotelová zařízení
 - lázeňský/spa hotel
 - hotel v místě se statusem lázeňského města (dle lázeňského zákona),
 - lázeňský hotel garni
 - hotel garni v místě se statusem lázeňského města (dle lázeňského zákona),
 - resort/golf resort
 - uzavřený soubor objektů (tři až pěti hvězdičkový),
 - golf resort musí být vybavený normovaným hřištěm o devíti jamkách dle parametrů České golfové federace,
- depandace
 - slouží jako vedlejší budova pro poskytnutí služeb ubytovaným podle příslušné kategorie,
 - od hlavního ubytovacího zařízení je vzdálená maximálně 500 m,
- ostatní ubytovací zařízení
 - kemp (tábořiště),
 - chatová osada,
 - turistická ubytovna.
 - řídí se *„Doporučením upravujícím základní ukazatele pro poskytování ubytovacích služeb v rámci ubytování v soukromí, v kempech a chatových osadách a turistických ubytovnách“*.

Apartmentové ubytování je specifickým typem ubytování, kdy je místnost pro spaní oddělená od místnosti se sedací soupravou a kuchyňským koutem.

Jiným typem ubytování je například studio, kdy je prostor pro spaní a kuchyňský kout ve společné místnosti. (Asociace hotelů a restaurací České republiky, 2013)

6.3.2 Třídy ubytovacích zařízení

- * *Tourist*
- ** *Economy*
- *** *Standard*
- **** *First Class*
- ***** *Luxury*

Hotel garni, pension, motel, botel a depandace mohou mít maximálně čtyři hvězdičky. (Asociace hotelů a restaurací České republiky, 2013)

7 PŘÍPADOVÁ STUDIE KONKRÉTNÍHO PROJEKTU

V následujících kapitolách bude představený plán investora. Jednotlivé kapitoly volně vycházejí ze struktur podnikatelských plánů, které byly představeny v teoretické části této práce. Cílem praktické části je návrh investičního projektu a posouzení jeho ekonomických a finančních aspektů.

7.1 Investor

Investorem je fyzická osoba, která vlastní živnostenské oprávnění pro hostinskou a ubytovací činnost. Má 30 let praxe v oboru pohostinství. Trvalé žije v Rokytnici v Orlických horách. Účetnictví vede podnikateli externí účetní.

Investor má s podobným provozem zkušenosti ze současného podnikání. Je provozovatelem penzionu v Orlických horách. Penzion však vyžaduje vysoké náklady na provoz a není pro turisty strategicky umístěný. Objekt ale může sloužit i pro trvalé bydlení. Investor se proto rozhodl penzion prodat a výnosem z tohoto prodeje z části novou investici financovat. Kromě příjmu z provozu penzionu má i příjem z jiné podnikatelské činnosti.

7.2 Záměr investora

Záměrem investora je výstavba apartmánového domu v obci Říčky v Orlických horách. Z investičního pohledu se jedná o tzv. Green Field projekt (= na zelené louce).

Apartmánový dům by sloužil pro celoroční ubytování turistů, kteří si v posledních letech Říčky velmi oblíbili. Největší příjem by měl investor v zimní sezóně, nezanedbatelným obdobím je také období letních prázdnin.

Hlavní výhodou takového ubytování je, že ubytovaný má v apartmánu soukromí a nesdílí prostory pro hygienu nebo vaření s cizími ubytovanými. Každý apartmán má vlastní sociální zařízení a vlastní kuchyňku.

Ze zkušeností cestovních agentur roste poptávka po možnosti vlastního vaření na dovolené. Lidé si raději dováží vlastní potraviny, protože restauratěři se stále velmi málo přizpůsobují zákazníkům, kteří mají problém s omezeným jídelníčkem (bezlepková dieta, Crohnova choroba, diabetes, vegetariánství). A také proto, že ubytování mnohdy preferují levnější vaření před stravováním se v restauracích. Tito lidé by mohli být hlavní cílovou skupinou v tomto typu ubytovacího zařízení.

Samozřejmostí je úklid společných prostor ve veřejných částech interiéru i exteriéru zaměstnancem provozovatele.

Pronájem apartmánu je pro zákazníka výhodnější v tom, že nemusí celý rok platit za nemovitost, kterou využívá pouze několik dní v roce.

Apartmánové ubytování není v lokalitě příliš rozšířené. Nejčastěji je ubytování poskytované v penzionech (vlastní sociální zařízení, společná jídelna s polopenzí nebo veřejná kuchyň pro všechny ubytované), nebo v chalupách (objekt k pronájmu velké skupině, kde ubytovaní sdílejí veškeré zařízení společně). V menším množství se zde vyskytují i horské chaty (využívané například školami v rámci lyžařských výcviků), nebo hotely (nadstandardní ubytování doplněné například wellness službami). Pokud

ubytovací zařízení pobyt v apartmánu umožňuje, bývá apartmán pouze jako součást penzionu.

Každé ubytovací zařízení v obci nese své jméno, většinou podle umístění v lokalitě (pod Zakletým, u Sv. Josefa), podle provozovatele (Macháček, Michal, u Šenkýřů), nebo podle historických a bájných postav z oblasti (Konšel, Rampušák).

Pozemek pro výstavbu se nachází při úpatí Pustého kopce (tzv. Pustáku). Pro orientaci hostů dostane ubytovací zařízení název **Apartmenty u Pustáku**.

7.3 Výběr lokality

Orlické hory jsou rozvíjející se oblastí v severovýchodních Čechách, převážně v Královéhradeckém kraji, částečně také v Pardubickém kraji.

V zimním období turisté navštěvují Orlické hory a Podorlicko především pro rozmanité zimní sporty. Hory a podhůří nabízejí pestré možnosti s různými náročnostmi pro sjezdové lyžování, snowboarding nebo snowkiting. K dispozici jsou i bílé stopy pro běžkaře.

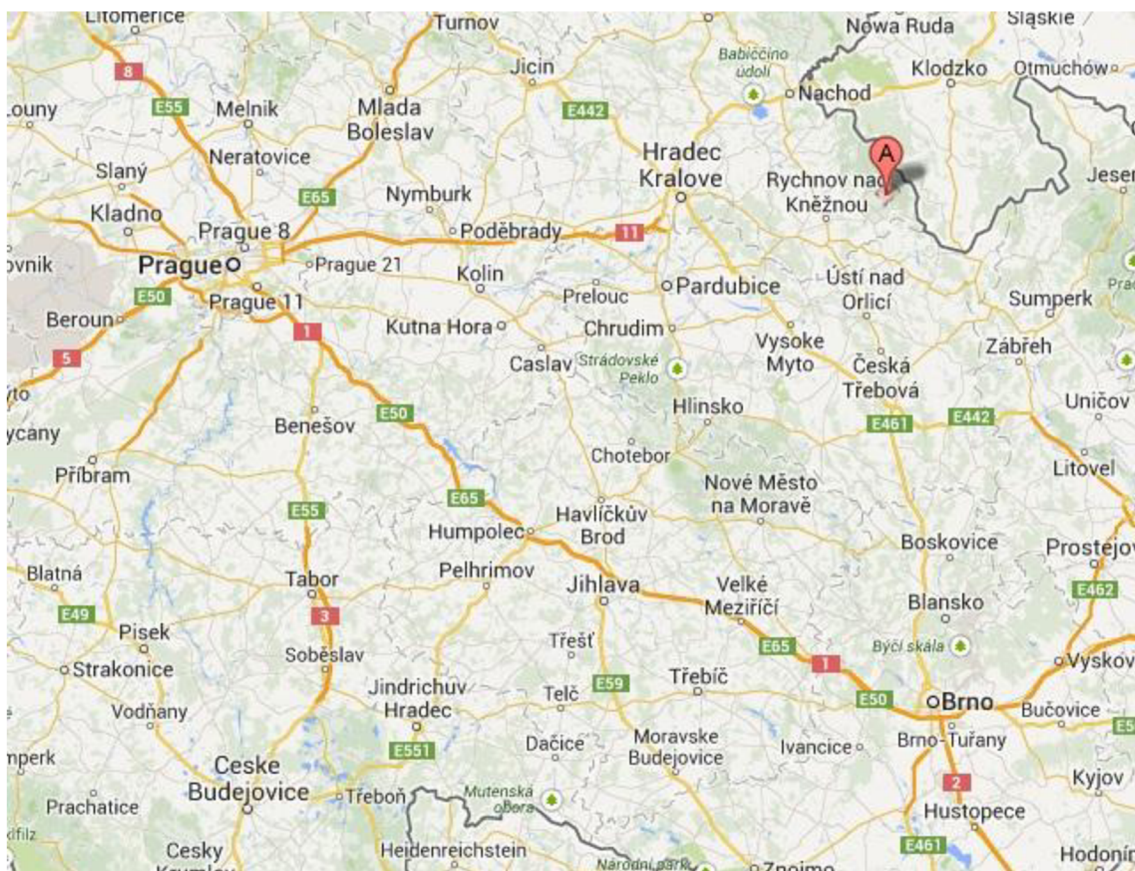
Pro zájemce jsou tu ski areály Říčky, Deštné, České Petrovice, Čenkovice a Peklák.

Celodenní permanentky jsou cenově příznivější než v nejvyhledávanějších Krkonoších, přesto je úroveň ski areálů velmi vysoká.

Letní dovolenou mohou návštěvníci trávit aktivně chůzí na túry nebo jízdou po cyklostezkách, či po vodě. Dnes je zde téměř samozřejmostí možnost relaxování v bazénech nebo při masáží. Rozvíjí se zde také mnoho adrenalinových sportů. Pro zájemce o poznání oblast nabízí:

- zámky v Častolovicích, Opočně, Rychnově nad Kněžnou, Doudlebách nad Orlicí, Kostelci nad Orlicí,
- hrady v Potštejně a Liticích nad Orlicí,
- muzea v Rokytnici v Orlických horách (ptactvo Orlických hor) a ve Vamberku (krajka),
- kostel v Neratově, Kunštátská kaple,
- pátrání po stopách slavných osobností a rodáků – Karel Poláček, Alois Jirásek (spisovatelé), František Vladislav Hek (národní buditel), František Martin Pelcl (vlastenec, buditel a spisovatel), Antonín Hudeček, František Kupka (malíři), Alois Jirásek, Jiří Šlitr (hudebník), Roman Šebrle (atlet), Jan Kopecký (automobilový závodník).

V oblasti se rozkládá Chráněná krajinná oblast Orlické hory, která se vyznačuje specifickými pravidly pro výstavbu.



Obr. 7.1 – Lokalita na mapě [mapy.google.com]

Říčky v Orlických horách si investor vybral proto, že se v poslední době dovolna rozšiřují a jsou častým cílem turistů.

Vybraný pozemek se nachází v okrajové části obce, má výbornou dostupnost autem i autobusem. Od blízké autobusové zastávky (3 minuty chůze) je možné zdarma skibusem dojet až do Ski Centra Říčky v Orlických horách. Silnice k pozemku je v zimě udržovaná.

Jezdí zde také pětkrát denně linkové autobusy do Rokytnice v Orlických horách, odkud je možné vlakem či autobusem pokračovat do hlavních železničních uzlů Týniště nad Orlicí, Žamberk nebo Hradec Králové, ne hlavních autobusových uzlů Rychnov nad Kněžnou nebo Žamberk (údaje dle www.idos.cz ke dni 7. srpna 2013).

Od Brna jsou Říčky vzdálené (podle maps.google.com) 140 km, od Prahy 172 km.

Do pěti minut chůze od pozemku je hospoda, kde se mohou ubytování v apartmánech stravovat. Téměř naproti hospodě je prodejna potravin, která má podle majitele prodejny otevřeno od pondělí do soboty.

Do obce bude investor dojíždět ze svého bydliště v Rokytnici v Orlických horách, které je vzdálené 7,5 km od místa vybudování apartmánového domu.

7.4 Analýza konkurence

Podle webových stránek obce Říčky v Orlických horách www.obecricky.cz se v obci nachází 17 ubytovacích zařízení. Vlastní vaření v samostatném apartmánu nabízí pouze tři ubytovací zařízení (v tabulce jsou pro zachování anonymity označeny pouze jako A, B, C). Dále se v lokalitě nachází množství chalup, které poskytují tzv. ubytování v soukromí, tedy pronájem celého objektu pro velkou skupinu osob.

Přímí konkurenti jsou v následující tabulce:

Tab. 7.1 – Tabulka konkurence v lokalitě [autorka dle ceníku provozovatelů]

Název	Cena za lůžko v hlavní sezóně	Skladba ceny	Poznámky
A	385 Kč	apartmán	
B	358 Kč	apartmán	bez energie
C	270 – 310 Kč	apartmán	bez vytápění a elektrické energie, v blízkosti navrhovaného objektu

Nejbližší konkurent (z hlediska umístění v obci) – C, nabízí ubytování pro větší skupiny osob (apartmány pro 13, 9 a 4 osoby). Ceny za ubytování má stanovené pouze za pobyt, palivo do krbových kamen, které má každý apartmán vlastní, si každý host platí dodatečně. Zároveň cena za ubytování nezahrnuje elektrickou energii a konečný úklid, který každý ubytovaný provede sám a apartmán předá uklizený.

7.5 SWOT analýza projektu

Silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby projektu jsou přehledně shromážděné v následující tabulce:

Tab. 7.2 – SWOT analýza projektu, vnitřní analýza [autorka]

VNITŘNÍ ANALÝZA	
Silné stránky	Slabé stránky
Zkušenosti investora Znalost lokality Klidné prostředí Tradiční horský ráz lokality Zastávka linkového autobusu, dostupnost i v zimních měsících Zastávka skibusu Nový nábytek a vybavení Oddělené kuchyňské kouty od obytného prostoru	Investor je soukromá osoba Konkurence Nové ubytovací zařízení Nedostatek vlastních zdrojů

Tab. 7.3 – SWOT analýza projektu, vnější analýza [autorka]

VNĚJŠÍ ANALÝZA	
Příležitosti	Hrozby
Dynamicky se rozvíjející turistická oblast Zájem o pobyt na horách v zimě i v létě Nedostatek apartmánového ubytování Nabídka ubytování prostřednictvím zprostředkovatelského serveru	Neschopnost splácet úvěr Sezónnost Odliv turistů do zahraničí Legislativní změny

7.5.1 Silné stránky

Zkušenosti investora

Investor má s provozem ubytovacího zařízení dlouholeté zkušenosti, dosud provozuje v Orlických horách penzion.

Znalost lokality

Investor v lokalitě žije od dětství, může ubytovaným poskytnout informace o lokalitě a doporučit zajímavá turistická místa. Orientuje se také v konkurenčním prostředí.

Klidné prostředí

Ubytovaní mohou ocenit umístění v klidné části při výjezdu z obce.

Tradiční horský ráz lokality

Obec Říčky leží v Chráněné krajinné oblasti Orlické hory, která má přísná pravidla na výstavbu. Novostavby i přestavby musí vzhledově i materiálově odpovídat tradičnímu způsobu výstavby. V lokalitě je mnoho původních zděných objektů i tradičních roubených, které jsou pro Orlické hory typické.



Obr. 7.2 – Historická fotografie obce, nedatovaná [rickyvorlickychhorach.galerie.cz]

Stavby jsou zde většinou obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, přízemní s obytným podkrovím.

Zastávka linkového autobusu, dostupnost i v zimních měsících

Pro zákazníky, kteří nemají možnost se do Říček dopravit vlastním autem, bude jistě příjemným zjištěním, že mají možnost využít linkového autobusu se zastávkou tři minuty chůze od apartmánů. Objekt je automobilem i autobusem bez problému dostupný i v zimních měsících, podmínkou je mít na vozidle zimní výbavu.

Zastávka skibusu

Zastávka linkového autobusu funguje i pro místní skibus. Protože je tato zastávka první na trase do skicentra, mají nastupující jisté, že se v autobuse posadí a nemusí se tak tísnit s nastupujícími na dalších stanicích. Skibus jezdí dle jízdního řádu cca 15 minut a od sezóny 2013/2014 bezplatně.

Nový nábytek a vybavení

Investor trvá na tom, aby nábytek a vybavení bylo nové. Jiní pronajímatelé často svá ubytovací zařízení vybavují bazarovým nábytkem, který bývá opotřebovaný a nevzhledný. Prostředí, ve kterém ubytování tráví čas, by mělo působit příjemným a čistým dojmem. Věřím, že vyšší počáteční investice do nového nábytku a vybavení se investorovi vrátí vyšším zájmem zákazníků. Nábytek a vybavení nebudou kopií interiérů starých horských chalup. Většina nábytku bude nakoupena v nábytkovém řetězci IKEA, který je variabilní a moderní.

Oddělené kuchyňské kouty od spacího prostoru

Hosté ubytovacích zařízení, ve kterých si mohou sami vařit, vidí často velkou nevýhodu (viz anketa v kapitole 8.2.1) v přítomnosti kuchyňského koutu v místnosti, kde poté spí. Dispoziční řešení tohoto projektu nabízí všechny apartmány s odděleným kuchyňským koutem od ložnic (viz kapitola 8.2.2.2).

7.5.2 Slabé stránky

Investor je soukromá osoba

Investor je živnostníkem, nemá k sobě žádného společníka. Dosud podnikal sám a rozhodl se i sám požádat o úvěr. Uvědomuje si však, že jako jediná splácející osoba nese podstatně větší riziko schopnosti úvěr splácet. Je také sám na propagační činnost, která by ho mohla odvádět od jiných aktivit.

Konkurence

Tento bod je podrobně popsán v kapitole 7.4 Analýza konkurence.

Nové ubytovací zařízení

Jako nová provozovna si své místo na trhu může hledat pomaleji. V prvních letech by mohl být zájem malý, investor si musí nejprve klientelu vybudovat.

Nedostatek vlastních zdrojů

Investor předpokládá, že je projekt schopný z vlastních zdrojů financovat pouze částkou 2 500 000 Kč. A to pouze výnosem z prodeje penzionu, který dosud vlastní. Částku odhaduje podle ceny za prodej podobného objektu v této lokalitě. Investiční náklady jeho záměru jsou odhadované na cca 5 500 000 Kč (přesněji v kapitole 8 Investiční náklady).

7.5.3 Příležitosti

Dynamicky se rozvíjející turistická oblast

Tento bod je podrobně popsán v kapitole 7.3 Výběr lokality.

Zájem o pobyt na horách v zimě i v létě

Tento bod je podrobně popsán v kapitole 7.2 Záměr investora.

Nedostatek apartmánového ubytování

Investor vidí v provozování apartmánového domu velkou příležitost. V lokalitě jsou pouze tři jiní ubytovatelé, kteří poskytují ubytování v apartmánu. Pouze jeden z nich provozuje apartmány v celém objektu.

Tento bod je podrobně popsán v kapitole 7.4 Analýza konkurence.

Nabídka ubytování prostřednictvím zprostředkovatelského serveru

Aby investor mohl informovat zákazníky o svém apartmánovém domě, a tím si zajistit poptávku, počítá s propagací formou facebookového profilu, který je zdarma. Tento způsob propagace je díky možnosti sdílení nabídky mezi uživateli velmi rozšířený, bohužel ne všichni zájemci mají profil na Facebooku a nemohou tedy investorovu nabídku vidět.

Proto si vybral k propagaci ještě veřejně přístupný server e-chalupy.cz, který je největším a nejnavštěvovanějším serverem s pronajímanými chatami a chalupami. Vybral si možnost přednostního řazení nabídky.

7.5.4 Hrozby

Neschopnost splácet úvěr

Obsazenost apartmánů je velmi závislá na finanční situaci zákazníků a také na počasí.

V zimní sezóně je velmi důležitý dostatek sněhu, pokud budou vysoké teploty a tedy obleva, lidé o pobyt v horách zájem mít nebudou.

Stejně tak v letní sezóně (červenec, srpen) je velmi důležité, aby nebylo mnoho deštivých dnů. Lidé by si pravděpodobně vybrali k dovolené jinou destinaci. Nejvýnosnější je období mezi Vánocemi a Novým rokem. Pokud by se ekonomická situace potenciálních zájemců zhoršovala, zůstali by v tomto období raději doma.

Všechny tyto nepříznivé situace snižují zisk investora, a tím i jeho schopnost splácet úvěr, který splácí sám

Sezónnost

Jak už bylo zmíněno v předchozím bodě, ubytovací zařízení není výnosné po celý rok. Zájem o ubytování bývá v této lokalitě v měsících:

- leden
 - do první lednové neděle, kdy ještě zůstávají ubytovaní po novoročních pobytech,
 - v průběhu měsíce je zájem o zimní pobyty pouze během víkendů,
 - poslední lednový víkend přijíždějí první zájemci o pobyty v jarních prázdninách základních a středních škol,
- únor
 - během jarních prázdnin se prudce zvyšuje zájem o pobyty, mnoho provozovatelů umožňuje ubytování pouze v týdenních turnusech,
- březen
 - ještě v první polovině měsíce jsou jarní prázdniny, takže dále pokračuje zájem o pobyt (nadále trvá požadavek na týdenní turnusy ze strany provozovatelů),
 - lyžařská střediska ukončují provoz o Velikonocích, záleží na termínu, kdy Velikonoce jsou. Pokud je sněhu dostatek, není důvod sezónu ukončit předčasně,
- duben
 - zájem se prudce snižuje. Pokud ubytovaní projeví zájem, zůstávají pouze na víkend,
- květen
 - v tomto měsíci bývají ubytovací zařízení téměř prázdná, zájem o ubytování pravděpodobně je o Státních svátcích 1. a 8. května,
- červen
 - květen i červen je vhodným obdobím pro případné opravy a údržby objektů, zájem o ubytování opět začíná až v posledním víkendu, kdy začínají přijíždět hosté na prázdninový pobyt,
- červenec, srpen
 - během letních prázdnin přijíždí do hor velké množství turistů, kteří dávají přednost aktivní dovolené před pobytem u moře,
- září, říjen, listopad
 - s počátkem školního roku se zájem o ubytování opět snižuje, pouze během svátků 28. září, 28. října a 17. listopadu spíše mají turisté o ubytování zájem,
- prosinec
 - přestože v prosinci jsou již zimní střediska otevřená, jezdí se za vedlejší ceny, a o ubytování není velký zájem,

- před Vánocemi začínají přijíždět lidé, kteří chtějí svátky strávit mimo domov v jiném prostředí (často zůstávají až do konce roku). Právě tato část roku bývá nejvýnosnější.

Odliv turistů do zahraničí

V současné době se zvyšuje zájem Českých turistů o pobyt v zahraničí – v lyžařských střediscích v zimě a v přímořských letoviscích v létě. Důvodem bývá stálost počasí a přírodních podmínek.

Legislativní změny

Během psaní této práce jsem narazila na několik plánovaných legislativních změn, se kterými je investiční projekt úzce spojený. Je to například plánovaný nárůst sazby daně z příjmu fyzické osoby z 15 % na 19 %. Dále je to například změna sazby za sociální a zdravotní pojištění. Tato práce počítá se současně platnými hodnotami, proto jsou změny sazeb velkou hrozbou, mohou ovlivnit výpočty a tedy i zkreslit výsledné posouzení projektu.

7.6 Cíle projektu

Investor si vytyčil následující cíle projektu:

7.6.1 Krátkodobé cíle

V období do jednoho roku:

- vypracování projektové dokumentace,
- získání stavebního povolení.

7.6.2 Střednědobé cíle

V období do dvou let:

- zahájení propagace,
- výběr dodavatele stavby a zahájení výstavby,
- dokončení stavby,
- nákup nábytku a vybavení, zařízení interiéru a úprava exteriéru,
- přivítání prvních zákazníků.

7.6.3 Dlouhodobé cíle

V období delším než dva roky:

- pevné místo na trhu,
- kvalitní služby,
- pružné přizpůsobení se požadavkům zákazníků,
- splátka úvěru do 20 let,

- obsazenost 100 % v období vánočních svátků,
- obsazenost 90 % v zimním období,
- obsazenost 75 % v letním období,
- rozdělení ceny za pobyt na pevnou složku za ubytování a pohyblivou složku dle skutečné spotřeby vody, elektrické energie, topení, použití pračky a vysavače.

7.7 Pracovní příležitost

Provoz domu by zajišťoval částečně investor, ale pomoc s provozem plánuje nabídnout někomu z místních obyvatel. V obci se lidé dlouhodobě trápí vysokou nezaměstnaností a toto by mohla být vítaná možnost přivýdělku. Tato osoba, zaměstnaná na částečný úvazek, převezme apartmán od odjíždějících hostů, následně provede úklid, aby bylo ubytování připravené pro příjezd nových hostů. Ti od zaměstnance převezmou klíče. Pokud by v době příjezdu nebyl zaměstnanec přítomen, byl by schopný přijít ze svého bydliště do pěti minut. Po předchozí domluvě může do domu přijet také sám investor. Tento model je běžný například v alpských zimních rekreačních objektech, kde také provozovatel nebydlí přímo v pronajímaném objektu.

7.8 Rizika projektu

Protože je investiční projekt založený pouze na odhadu situace, do hodnocení projektu vstupují rizika spojená s nepřesnou vizí situace.

Mezi nejvýznamnější rizika patří:

- růst cen vstupů (elektrická energie, vodné, stočné, palivo, úklidové prostředky),
- snížení poptávky (posílení konkurence, zhoršené finanční možnosti zákazníků),
- zvýšení daní a odvodů (daň z příjmu, daň z nemovitosti, silniční daň, sazba sociálního a zdravotního pojištění),
- nepříznivé počasí (deštivé léto, zima bez sněhu),
- lidský faktor (poškození vybavení, či celého objektu).

7.9 Finanční plán

Finanční plán je podrobně popsán v následujících kapitolách 8 Investiční náklady, 9 Tržby a 10 Náklady. Je sestavený pro posouzení investičního záměru **pro horizont dvaceti let**, což je předpokládaná ekonomická životnost projektu v této podobě.

7.10 Časový plán realizace projektu

2014	hodnocení investičního projektu
2014	vypracování projektové dokumentace, získání stavebního povolení
2014	výběr dodavatele stavby
leden 2015	zahájení fyzické realizace projektu

2015 provedení stavby
říjen 2015 (nejpozději) uzavření pracovní smlouvy se zaměstnancem
přihlášení zaměstnance na zdravotní pojišťovnu a OSSZ
listopad 2015 (nejpozději) nákup nábytku a vybavení
prosinec 2015 (nejpozději) zařízení interiéru a úprava exteriéru
závěrečná kontrola před uvedením objektu do provozu
2. 1. 2016 zahájení provozu apartmánového domu

8 INVESTIČNÍ NÁKLADY

Tato kapitola popisuje, s jakými náklady je spojený investiční projekt. V závěru je nastíněn způsob financování této investice.

8.1 Pozemek

V začátcích psaní předkládané diplomové práce (únor 2013) byl v požadované lokalitě k prodeji nabízen pouze jeden pozemek s inženýrskými sítěmi (voda, kanalizace, elektřina). Po domluvě s realitním makléřem je tento konkrétní pozemek uvažovaný jako pozemek pro výstavbu horských apartmánů.

Z inzerátu na serveru www.sreality.cz (poslední aktualizace ke dni 11. ledna 2013) lze pro potřeby stanovení nákladů vyčíst tyto údaje:

Plocha pozemku:	1 548 m ²
Cena za m ² :	556,30 Kč bez DPH
Cena pozemku:	861 100 Kč bez DPH

(cena je včetně právního servisu a služeb realitní kanceláře).

8.2 Stavba

Stavbu domu v chráněné oblasti omezují regulativy, které jsou pochopitelné pro dodržení tradičního rázu krajiny. Exteriér domu je navržený v klasickém podorlickém stylu.

8.2.1 Anketa před samotným návrhem

Před samotným rozvržením dispozičního řešení bylo potřebné si ujasnit vybavení jednotlivých apartmánů pro co největší pokrytí požadavků potenciálních zákazníků. V malé anketě bylo prostřednictvím internetu dotazováno 100 osob, které autorka sama oslovila.

Otázky:

- vadí mi spaní v jedné místnosti s více než jednou osobou?
- vadí mi spaní na rozkládací pohovce?
- vadí mi spaní v místnosti s kuchyňským koutem?
- vadí mi toaleta v koupelně?
- kolik jsem ochotná/ochotný za jednu osobu za noc v horském apartmánu maximálně zaplatit?
- s kým jezdím na dovolené?

Ze vzorku 100 lidí jsem obdržela například tyto odpovědi:

- 79 % dotazovaných nevdí, když sdílí pokoj s další osobou,
- 57 % dotazovaných nevdí, když spí na rozkládací pohovce,
- 61 % dotazovaných vadí spaní v místnosti s kuchyňským koutem,
- 76 % dotazovaných nevdí toaleta v koupelně,
- 60 % dotazovaných by za jednu noc v apartmánu zaplatilo do 400 Kč,
- 97 % dotazovaných jezdí na dovolené s rodinou.

Za pomoci výsledků ankety byla vypracována studie domu.

8.2.2 Studie objektu

Jedná se o dvoupodlažní dům (přízemí a obytné podkroví) se sedlovou střechou.

Konstrukční a materiálové řešení



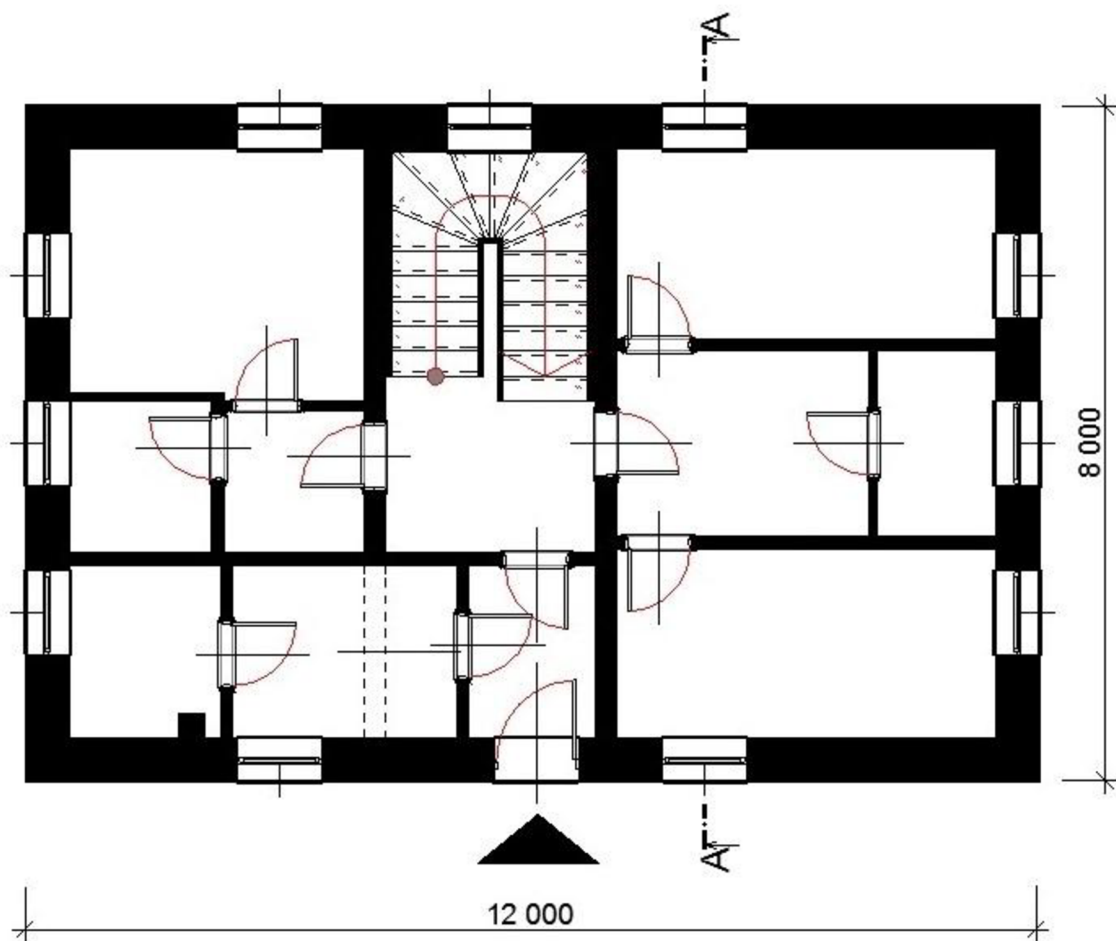
Obr. 8.1 – Vizualizace domu [autorka]

Nosná konstrukce bude zděná z děrovaných cihel tloušťky 300 mm a z vnější strany zateplená polystyrenem o tloušťce 200 mm. Na střešní krytinu bude použita pálená taška. Sokl bude obložený kamenem z místních zdrojů. Štíty budou vertikálně obložené dřevěným obkladem v odstínu tmavě hnědá, aby byl zachován tradiční podorlický styl. Okna a dveře budou dřevěné. S ohledem na velké množství sněhu nebudou na dům osazena střešní okna. Místo nich budou po obou stranách střešní roviny vyzděné průběžné vikýře s okny. Ty umožní v podkroví zvýšit světlou výšku

místností a zajistí denní světlo v místnostech i v době, kdy by byla střešní okna pod sněhem.

Dispoziční řešení

Pro orientační propočet nákladů na výstavbu jsou zde nastíněné vnější rozměry objektu:



Obr. 8.2 – Půdorysné rozměry [autorka]



Obr. 8.3 – Řez A-A objektem [autorka]

Každý apartmán nabízí tyto prostory:

- koupelna,
- kuchyň (nádobí k vaření a podávání pokrmů, mikrovlnná trouba, lednice, sporák, dřez, rychlovarná konvice),
- jídelní kout,
- šatní skříň,
- sušárna, prádelna, prostor pro uložení sportovního vybavení.

První, menší apartmán, umožňuje ubytování dvou osob na pevné posteli a jedné osoby na jednolůžku. Druhý apartmán nabízí spaní pro čtyři osoby na pevných postelích a pro další dvě osoby na rozkládací pohovce. Dále jsou zde úložné prostory pro zimní vybavení a technická místnost, ve které je prádelna, ohřívač vody a elektrokotel. Po schodišti se přijde do podkroví, ve kterém jsou dva apartmány. První poskytuje spaní pro čtyři osoby na pevném lůžku. Druhý apartmán je totožný s velkým přízemním, tj. lze v něm ubytovat čtyři osoby na pevných postelích a dvě osoby na rozkládací pohovce. Každý apartmán má vlastní sociální zařízení a vlastní kuchyň, obojí dveřmi oddělené od obytné místnosti.

V podkroví je úklidová komora se skladem ložního prádla a úklidových prostředků a malé zázemí pro provozovatele (investora).

Investor každý apartmán pro přehlednost pojmenoval jmény postav z obcí Kačenčiny pohádkové říše¹, které jsou i Říčky součástí. Jsou to *Víla Julinka* (Rokytnice v Orlických horách)², *Hejkal* (Kounov)³, *Ledříček* (Bartošovice v Orlických horách)⁴ a *Vodník* (Dobré)⁵.



Obr. 8.4 – Pohádkové bytosti Orlických hor [www.orlickehory.eu]

¹ Kačenčina pohádková říše je projekt Dobrovolného svazu obcí Regionu Orlické hory. Společně se podílejí na propagaci lokality pohádkovou formou. Obce v pohádkové říši mají své symboly v podobě pohádkových postav z bájí a legend Orlických hor.

² Víla Julinka – patronka bylinkářů a kořenářek, která žije v Julinčině údolí, mezi Rokytnicí a Říčkami.

³ Hejkal – trochu popleta, ale jinak velký dobrák, který žije v údolí obce Kounov.

⁴ Ledříček – Josef Ledr, zvaný Ledříček (mladší z rodu, aby se odlišil od jeho otce). Bohatým bral a chudým dával, avšak na rozdíl od Jánošíka byl Ledr historicky doložen osobou.

⁵ Vodník – škodolibý obyvatel rybníka pod Dobrým, který byl zadobře jen s mlynáři, pilaři, voraři a rybáři. [www.orlickehory.eu]

Apartmány k pronájmu jsou následující:

Tab. 8.1 – Přehled apartmánů k pronájmu [autorka]

Název	Počet osob	Z toho na pevné posteli	Z toho na rozkládací pohovce
Apartmán 1 – Víla Julinka	3	3	0
Apartmán 2 – Hejkal	6	4	2
Apartmán 3 – Ledříček	4	4	0
Apartmán 4 – Vodník	6	4	2
Počet ubytovaných celkem	19	15	4

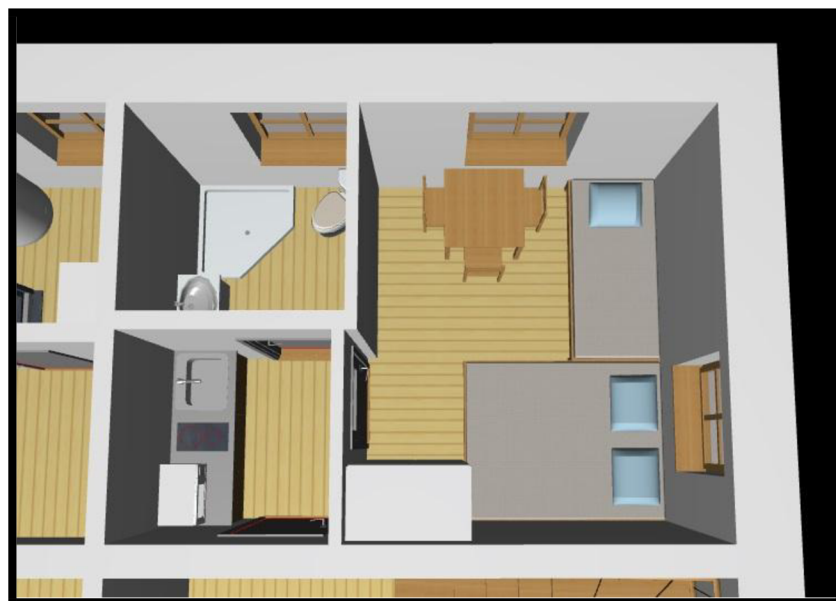
Celkem je zde možné ubytovat **15 osob na pevné posteli** a **4 osoby na rozkládací pohovce**. Cena ubytování za osoby spící na rozkládací pohovce je předpokládána nižší, než za osoby spící na pevné posteli (s ohledem na velikost spací plochy).



Obr. 8.5 – Vizualizace 1NP [autorka]



Obr. 8.6 – Vizualizace 2NP [autorka]



Obr. 8.7 – Vizualizace, apartmán 1 – Víla Julinka [autorka]



Obr. 8.8 – Vizualizace, apartmán 2 – Hejkal [autorka]



Obr. 8.9 – Vizualizace, apartmán 3 – Ledříček [autorka]



Obr. 8.10 – Vizualizace, apartmán 4 – Vodník [autorka]

Studie a vizualizace jsou vytvořené autorkou této práce ve studentské verzi grafického programu ArchiCad.

8.2.3 Honorář za projektovou dokumentaci

Poptávkou u projekční kanceláře, která působí v lokalitě výstavby, by cena za vyhotovení projektové dokumentace, včetně úředních poplatků a autorského dozoru, byla

140 000 Kč bez DPH.

8.2.4 Náklady stavebníka na zhotovení stavby

Rozpočtové náklady jsou součtem základních rozpočtových nákladů, vedlejších rozpočtových nákladů a nákladů na kompletační a inženýrskou činnost. (dle Novákové, Waldhanse a Nového, 2009)

Skutečná cena stavby však závisí na nabídce dodavatele stavby. Pro účely investorského plánu jsou ceny určeny dle sazebníků.

Základní rozpočtové náklady

Pro odhad nákladů na stavbu jsem použila Rozpočtový ukazatel stavebního objektu (RUSO). Jeho hodnota bude vstupním údajem pro základní rozpočtové náklady (ZRN). (Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2013, online)

Pro výpočet RUSO je potřebné znát velikost obestavěného prostoru stavby (dle ČSN 73 4055 Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů) a cenový ukazatel, který lze určit podle JKSO objektu a konstrukčně materiálové charakteristiky.

JKSO:

801.7 Budovy pro společné ubytování a rekreaci

konstrukčně materiálová charakteristika:

1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

cenový ukazatel:

5 495 Kč/m³

obestavěný prostor stavby (OP)⁶

669,86 m³

výpočet⁷

5 495 x 669,86 = 3 680 881 Kč

Základní rozpočtové náklady činí 3 680 881 Kč.

Vedlejší rozpočtové náklady

VRN lze stanovit jako 5 % z hodnoty ZRN (dle Novákové, Waldhansé a Nového, 2009)

0,05 x 3 680 881 = 184 044 Kč

Vedlejší rozpočtové náklady činí 184 044 Kč.

Kompletační a inženýrská činnost

KC lze stanovit jako 2 % ze součtu ZRN a VRN (dle Novákové, Waldhansé a Nového, 2009)

0,02 x (3 680 881 + 184 044) = 77 298 Kč

Náklady na kompletační a inženýrskou činnost činí 77 298 Kč.

$${}^6 OP = Oz + Os + Ov + Ot [m^3] \quad (8.1)$$

kde: Oz... obestavěný prostor základů

Os... obestavěný prostor spodní stavby

Ov... obestavěný prostor vrchní stavby

Ot... obestavěný prostor střechy (výpočet dle ČSN 73 4055)

$${}^7 RUSO = RU \times OP [Kč] \text{ (dle ÚRS Praha, a.s.)} \quad (8.2)$$

Celkové náklady na zhotovení stavby jsou poté součtem ZRN, VRN a KC

$$3\,680\,881 + 184\,044 + 77\,298 = 3\,942\,223 \text{ Kč bez DPH.}$$

Náklady na přípojky stavby

Prodejce odhadl cenu přípojek na

$$150\,000 \text{ Kč bez DPH.}$$

Celková cena stavby je poté

$$140\,000 + 3\,942\,223 + 150\,000 = 4\,232\,223 \text{ Kč bez DPH.}$$

8.3 Daňová povinnost

Zákon č. 338/1992 Sb. ukládá majiteli pozemků a staveb povinnost zaplatit daň z nemovitostí.

8.3.1 Daň z pozemků

§ 2-6 zákona:

celková výměra pozemku snižená o zastavěnou plochu stavby

$$1\,548 \text{ m}^2 - (8 \times 12) = 1\,452 \text{ m}^2$$

sazba daně z pozemku (zastavěná plocha a nádvoří)

$$0,2 \text{ Kč} / 1 \text{ m}^2$$

koeficient podle velikosti obce (obec do 1 000 obyvatel)

$$1,0$$

místní koeficient (§ 12)

$$2,0$$

výpočet

$$1\,452 \times 0,2 \times 1,0 \times 2,0 = \underline{581 \text{ Kč}}$$

8.3.2 Daň ze staveb

§ 7-11 zákona:

zastavěná plocha stavby

$$8 \times 12 = 96 \text{ m}^2$$

sazba daně ze staveb (stavba užívaná pro podnikatelskou činnost – ostatní podnikatelská činnost)

$$10 \text{ Kč/m}^2$$

počet dalších NP, které zabírají více než 2/3 plochy 1NP

$$1$$

sazba za každé další NP

0,75 Kč

koeficient podle velikosti obce (obec do 1 000 obyvatel)

1,0

místní koeficient (§ 12)

2,0

výpočet

$(10 + 0,75) \times 1,0 = 10,75 \text{ Kč/m}^2$

$96 \times 10,75 \times 2,0 = \underline{2\ 064 \text{ Kč}}$

Výsledná daňová povinnost (roční)

$581 + 2\ 064 = \mathbf{2\ 645 \text{ Kč}}$

8.4 Vybavení interiéru a exteriéru

Vybavením interiéru je myšlen základní nábytek, ložní prádlo a úklidové potřeby. Velká část vybavení se nakoupí v obchodním domě IKEA. Kromě nábytku bude zakoupena pračka, myčka a vysavač, vše bude k dispozici také hostům bez navýšení ceny za ubytování.

V exteriéru se prozatím počítá s vybudováním malého dětského pískoviště. Pokud hosté projeví zájem, je investor ochotný (po zhodnocení své finanční situace) pro letní sezóny nechat na pozemku zbudovat také altán a vybavit jej zahradním nábytkem.

Celkové náklady na vybavení jsou předpokládány ve výši

219 950 Kč vč. DPH, tj. **173 761 Kč bez DPH.**

Seznam položek k zakoupení je v příloze této práce.

8.5 Ostatní investice

Z cenových nabídek, které investor obdržel, byly nejvýhodnější tyto částky:

kotel na vytápění SPAW-MET KMT MODEL A 25 kW

32 943 Kč bez DPH

router pro internet + připojení (OK-NET)

2 015 Kč bez DPH

letáčky, vizitky, cedule (Ceník tisku CZ)

$$1\,991 + 2\,062 + 269 = 4\,321 \text{ Kč bez DPH}$$

8.6 Investice celkem

Tab. 8.2 – Souhrn investičních nákladů [autorka]

	Cena bez DPH
Pozemek	861 100 Kč
Výstavba	
- projektová dokumentace	140 000 Kč
- stavba	3 942 223 Kč
- přípojky	150 000 Kč
Daň ze stavby	2 064 Kč
Daň z pozemku	581 Kč
Vybavení	173 761 Kč
Kotel na peletky	32 943 Kč
Wifi router	2 015 Kč
Propagace	4 321 Kč
Investiční náklady celkem	5 309 007 Kč

8.7 Financování investice

Po vyčíslení celkových investičních nákladů je v této kapitole popsán způsob financování investorského projektu.

8.7.1 Vlastní zdroje

Investor předpokládá, že výstavbu apartmánového domu zahájí pouze v případě, že prodá nemovitost ve svém výlučném vlastnictví. Předpokládaná hodnota zisku z prodeje této nemovitosti by neměla klesnout pod

2 500 000 Kč.

Tato částka je stanovena s ohledem na podobné objekty, které se v této lokalitě v nedávné době prodávaly (zdroj: sreality.cz, mmreality.cz).

8.7.2 Cizí zdroje

Zbytek investice by měl pokrýt úvěr ve výši

2 809 007 Kč.

Tato částka představuje investiční náklad financovaný cizím zdrojem bez DPH. Investor plánuje požádat dodavatele o umožnění odkladu fakturace, kdy by zbytek částky doplatil poté, co mu stát přeplatek vrátí.

Hypoteční úvěr

Ve spolupráci s finančním poradcem byl vybrán optimální způsob financování.

Investor by požádal o úvěr ve výši 2 809 007 Kč. S ohledem na bonitu klienta nabízí finanční poradce následující varianty:

Tab. 8.3 – Nabízené formy úvěru (Reiffeisen Bank)

Délka splácení	20 let	15 let	10 let	5 let
Měsíční anuitní splátka	16 421,32 Kč	20 205,48 Kč	27 895,69 Kč	51 214,03 Kč
Úroková sazba p.a.	3,59 %			

Investor si vybral splácení úvěru po dobu dvaceti let. Na konci bude splaceno (včetně úroků)

3 941 116,21 Kč

Investor má v současné době příjem navíc i z jiné podnikatelské činnosti. Po vypočtení čistého příjmu bude zřejmé, zda je v možnostech investora úvěr splatit.

Součástí poskytnutého úvěru je i pojištění nemovitosti.

Jiné možnosti financování

V době psaní této práce ještě nebyly veřejně známé dotace pro rok 2016, které by byly pro tento investorský záměr vhodné. Proto s nimi investor ve svém plánu nepočítá.

9 TRŽBY

Výše tržeb z pronájmu apartmánů je proměnlivá podle období v průběhu roku. Tato období jsou popsána v této kapitole. S ohledem na jednotlivá období jsou potom stanoveny i ceny za pronájem jednotlivých apartmánů. Nedílnou součástí ceny za ubytování jsou i poplatky obci z ubytovací kapacity a poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt.

9.1 Vymezení období

Průzkumem ceníků ostatních ubytovatelů v okolí byla zvolena čtyři cenová období v roce, která se liší svoji atraktivitou termínu v dané lokalitě. Vycházejí ze zvyklostí a ze zájmu zákazníků o tyto termíny.

9.1.1 Vánoce a Silvestr

„Vánoce a Silvestr“ je období, ve kterém se předpokládá největší zájem turistů. Pokud je ubytovací zařízení oblíbené, bývá termín zamluvený i s ročním předstihem. Začátek termínu je stanovený na den před Štědrým dnem, konec termínu je proměnlivý s ohledem na konec vánočních svátků (obvykle to bývá 2. ledna následujícího roku). Cena za pobyt v těchto dnech bývá v některých ubytovnách i dvojnásobná oproti dnům v klasické zimní sezóně.

Toto období trvá celkem

Tab. 9.1 – Počet dnů sezóny Vánoce a Silvestr [autorka]

rok 2016	12 dní
rok 2017	11 dní
rok 2018	11 dní

9.1.2 Zimní sezóna

Zimní sezóna bývá pro poskytovatele horského ubytovacího zařízení v tomto období nejdelším stabilním zdrojem příjmů z celého roku. Zájem turistů, a tedy skutečná délka období, závisí především na počasí. Může sněžit mnohem dříve (nebo i později), než je předpokládaný začátek sezóny. Stejně je to i s koncem sezóny. Před Vánocemi nebývá o zimní ubytování takový zájem, jako například během jarních prázdnin, které začínají v únoru.

Pro tento výpočet je začátek sezóny zvolený 3. ledna a konec přibližně o Velikonocích.

V následujících letech je tedy předpokládaná délka sezóny

Tab. 9.2 – Počet dnů zimní sezóny [autorka]

rok 2016	90 dní
rok 2017	105 dní
rok 2018	105 dní

9.1.3 Letní sezóna

Během letních prázdnin se celé odvětví cestovního ruchu pomalu připravuje na nadcházející sezónu, přesto i toto období láká turisty na čerstvý vzduch, čistou přírodu, odpočinek a úkryt před horkým sluncem v nížinách. I v Říčkách a nejbližším okolí je možné hojně využívat služeb místních provozovatelů.

Toto období trvá po dobu letních prázdnin základních a středních škol, tedy od prvního víkendu po předání závěrečného vysvědčení do posledního prázdninového víkendu.

Celkem se pro výpočet předpokládá počet dní, které jsou uvedené v tabulce níže

Tab. 9.3 – Počet dnů letní sezóny [autorka]

rok 2016	65 dní
rok 2017	65 dní
rok 2018	65 dní

9.1.4 Vedlejší sezóna

Toto období začíná dnem odjezdu posledních hostů zimní sezóny, předpokládá se, že to bude první úterý po Velikonočním pondělí, je přerušeno letní sezónou a pokračuje začátkem školního roku. Konec sezóny by byl 22. prosince, nebo v sobotu před Štědrým dnem.

Celkem se pro výpočet předpokládá

Tab. 9.4 – Počet dnů vedlejší sezóny [autorka]

rok 2016	198 dní
rok 2017	184 dní
rok 2018	184 dní

9.2 Cena za pobyt

Před stanovením ceny za lůžko byl proveden průzkum cen u okolních konkurentů. Apartmánové ubytování nabízí v podobné lokalitě pouze tři provozovatelé.

Protože ne vždy je apartmán plně obsazený, rozhodl se investor požadovat vždy zaplacení za celý apartmán, ne za každé lůžko zvlášť. Takto mívají ceny stanovené i jiná ubytovací zařízení.

Investor se, s ohledem na konkurenční ceny za pobyt, rozhodl pro následující ceník:

Tab. 9.5 – Ceny za den pronájmu jednotlivých apartmánů [autorka]

	Zimní sezóna	Vánoce a Silvestr	Letní sezóna	Vedlejší sezóna
Apartmán 1 – Víla Julinka	1 000 Kč	1 757 Kč	870 Kč	739 Kč
Apartmán 2 – Hejkal	2 000 Kč	3 513 Kč	1 739 Kč	1 478 Kč
Apartmán 3 – Ledříček	1 391 Kč	2 435 Kč	1 217 Kč	1 000 Kč
Apartmán 4 – Vodník	2 000 Kč	3 513 Kč	1 739 Kč	1 478 Kč
Denní tržby celkem	6 391 Kč	11 217 Kč	5 565 Kč	4 696 Kč

Tato cena nezahrnuje poplatky obci a je bez DPH.

Následující tabulka porovnává cenu v navrhovaném objektu s cenami v konkurenčních objektech. Pokud je v ceníku stanovena cena za celý apartmán, je cenou za lůžko podíl

$$\frac{\text{cena za apartmán}}{\text{počet lůžek v apartmánu}} \quad (9.1)$$

Tab. 9.6 – Srovnání ceny za lůžko s konkurencí [autorka dle ceníku provozovatelů]

Název	Cena za lůžko v hlavní sezóně	Poznámky	Cena v ceníku
A	385 Kč	konečná cena	za lůžko
B	358 Kč	bez energie	za každý apartmán
C	270 – 310 Kč	bez vytápění a energie	za každý apartmán
Apartmány u Pust'áku	380 – 400 Kč	konečná cena	za každý apartmán

Ceny jsou včetně DPH a nezahrnují poplatky obci.

Cena přibližně odpovídá cenám konkurenčních objektů.

Zákazníci vždy předem obdrží emailem nebo poštou Smlouvu o ubytování dle § 754 zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník), ve znění pozdějších předpisů. Ve smlouvě jsou kontaktní údaje o ubytovateli. Smlouva sjednává termín nástupu a termín ukončení, upřesňuje částku k zaplacení (případně zálohu, doplatek a výši rekreačních poplatků) a způsob platby. Dále je ubytovaný seznámen se svými právy a povinnostmi. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, které obě strany opatří svými podpisy.

9.3 Poplatky obci

Zákon č. 565/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů umožňuje obcím vybírat prostřednictvím ubytovatelů poplatek z ubytovací kapacity a poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt. O jejich výši je ubytovaná osoba předem informovaná.

9.3.1 Poplatek z ubytovací kapacity

Podle Obecně závazné vyhlášky č. 3/2011 obce Říčky v Orlických horách platí poplatek z ubytovací kapacity ubytovatel, který poskytuje za úplatu přechodné ubytování.

Za každý využitý den a lůžko je stanovena částka **4 Kč**. Přechodně ubytovaní žáci a studenti tento poplatek neplatí.

9.3.2 Poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt

Obec Říčky v Orlických horách vydala také Obecně závaznou vyhlášku č. 2/2011, která ukládá ubytovateli rovněž povinnost zaplatit za každého ubytovaného, který v obci pobývá za účelem léčení nebo rekreace.

Za každý započatý den je pro osobu stanovený poplatek ve výši **10 Kč**. Za den příchodu se neplatí. Tento poplatek neplatí například osoby mladší 18 let a starší 70 let.

9.4 Souhrn celkových výnosů

Zde je nastíněný výpočet pro první rok provozu objektu, tj. rok 2016.

Tab. 9.7 – Tržby za pobyt v roce 2016 [autorka]

	Zimní sezóna	Vánoce a Silvestr	Letní sezóna	Vedlejší sezóna
Denní tržby	6 391 Kč	11 217 Kč	5 565 Kč	4 696 Kč
Počet dnů v jednotlivé sezóně v roce 2016	90	12	65	198
Tržby v jednotlivé sezóně v roce 2016 (denní tržby *počet dnů v roce)	575 217 Kč	134 609 Kč	361 739 Kč	929 739 Kč
Tržby v roce 2016 celkem	2 001 304 Kč			

Tab. 9.8 – Poplatky obci v roce 2016 [autorka]

	Poplatek z ubytovací kapacity	Poplatek za rekreační nebo lázeňský pobyt
Denní výše poplatku	4 Kč	10 Kč
Počet osob v apartmánech	19	19
Počet dnů v roce 2016	365	365
Výše jednotlivých poplatků v roce 2016 (denní výše poplatků * počet osob v apartmánu * počet dnů v roce)	27 740 Kč	69 350 Kč
Výše poplatků v roce 2016	97 090 Kč	

Celkem jsou v plně obsazeném objektu tržby za rok 2016

$$2\,001\,304 + 97\,090 = 2\,098\,394 \text{ Kč.}$$

10 NÁKLADY

Zde jsou vyčíslené jednotlivé náklady na:

- provoz domu (energie na vytápění a elektrická energie, vodné a stočné),
- poplatky obci (z ubytovací kapacity, za lázeňský nebo rekreační pobyt, za svoz komunálního odpadu),
- náklady na zaměstnance,
- pojištění osob samostatně výdělečně činných,
- administrativu,
- provoz soukromého vozidla v podnikání,
- ostatní náklady (internet, telefon, úklidové a prací prostředky, propagace),
- odpisy,
- daňovou povinnost (daň z nemovitosti, silniční daň, daň z příjmu),
- úroky z úvěru.

10.1 Provoz domu

Největší položkou v souhrnu nákladů zaujímá samotný provoz domu. V práci jsou vypočítané pouze náklady v takové variantě, kdy je dům maximálně obsazený, a tedy náklady jsou nejvyšší.

10.1.1 Energie

Náklady na energie investor předpokládá s ohledem na obsazenost objektu. Každý apartmán je možné regulovaně vytápět, takže neobsazený apartmán nebude vytápěný, topení se spustí dopoledne v den příjezdu hostů. Případný zisk vlivem snížení ceny energií může investor využít například na modernizaci objektu.

Vytápění

Pro orientační výpočet roční spotřeby tepla byla použita zjednodušená aplikace *Online kalkulačky úspor a dotací Zelená úsporám* z webu tzb-info.cz.

Výpočty součinitelů prostupu tepla jsou součástí přílohy této práce. Slouží jako vstupní údaje pro zjednodušený výpočet roční potřeby energie na vytápění.

Tab. 10.1 – Vstupní údaje pro zjednodušený výpočet [autorka za pomoci *Online kalkulačky úspor a dotací Zelená úsporám*, tzb-info.cz]

Konstrukce	Součinitel prostupu tepla U [W/m^2K]	Plocha A [m^2]
Vnější stěna	0,1075	180,719
Podlaha na terénu	0,1536	96,000
Střecha	0,1460	112,860
Okna	0,7	26,625
Dveře	1,1	2,450

Tab. 10.2 – Charakteristika objektu [autorka za pomoci *Online kalkulačky úspor a dotací Zelená úsporám*, tzb-info.cz]

Lokalita	Říčky v Orlických horách
Převažující vnitřní teplota v otopném období	21 °C
Objem budovy	669,86 m ³
Celková podlahová plocha všech podlaží budovy vymezená vnitřním lícem obvodových stěn (bez nevytápěných prostor)	192 m ²

Tab. 10.3 – Výstupy z Online kalkulačky úspor a dotací Zelená úsporám [autorka za pomoci *Online kalkulačky úspor a dotací Zelená úsporám*, tzb-info.cz]

Roční potřeba energie na vytápění	54,4 kWh/m ²
Tepelná ztráta objektu	5,89 kW

Následující hodnoty jsou výstupem z kalkulačky *Potřeba tepla pro vytápění a ohřev teplé vody* z webu tzb-info.cz:

Celková vypočtená roční potřeba energie na vytápění a ohřev teplé vody je

79,4 GJ/rok,
což odpovídá 22,1 MWh/rok.

Podle kalkulačky *Porovnání nákladů na vytápění podle druhu paliva* (tzb-info.cz) odpovídá tato potřeba množství 5 204 kg peletků za rok.

Při 5,2 Kč/kg peletků jsou vypočtené roční náklady na vytápění peletkami

5,2 Kč/kg x 5 204 kg = 27 061 Kč vč. DPH, tj. 22 364 Kč bez DPH

Denní náklady na vytápění jsou

22 364 / 365 = 61 Kč

Investor předpokládá (s ohledem na horskou lokalitu) délku topné sezóny v roce 2016 ve všech sezónách, kromě letní sezóny (pro zjednodušení)

184 dnů.

Spotřeba elektrické energie

Výpočet spotřeby elektrické energie počítá s těmito spotřebiči:

Tab. 10.4 – Celková spotřeba elektrických spotřebičů [autorka za pomoci údajů k jednotlivým spotřebičům]

Spotřebič	Příkon [W]	Počet hodin denně v provozu	Počet spotřebičů v domě	Spotřeba [kWh]
Lednice	30	24	4	1 051
Mikrovlnná trouba	1 200	0,5	4	876
Notebook	40	2	6	175
Sporák	2 200	1	4	3 212
Myčka	2 100	1	2	1 533
Pračka	800	1	1	292
Vysavač	1 800	2	1	1 314
Rychlovarná konvice	2 000	0,5	4	1 460
Světlo	20	4	20	584
Celková spotřeba [kWh]				10 497

Elektrická energie v této lokalitě stojí **3,83 Kč/kWh**.

Při ročním příkonu spotřebičů **10 497 kWh** jsou roční náklady na elektrickou energii při plně obsazeném ubytovacím zařízení

$$3,83 \times 10\,497 = \mathbf{40\,254\,Kč\ bez\ DPH.}$$

10.1.2 Vodné, stočné

Podle průměrné spotřeby vody odpovídá pro plně obsazené ubytovací zařízení (tj. 19 osob) roční spotřeba vody údajům v následující tabulce:

Tab. 10.5 – Spotřeba vody za rok [autorka za pomoci kalkulačky spotřeby vody z webu penize.cz]

Položka	Spotřeba [l]
Spotřeba vody v kuchyni	642
Spotřeba vody v koupelně	17 108
Spotřeba vody za rok	923 000

V roce 2013 byla v obci sazba vodného **20 Kč/m³** vč. DPH a stočného **21 Kč/m³** vč. DPH.

Z toho vyplývá, že odhadované roční náklady na vodné a stočné jsou

$$(923 \times 20) + (923 \times 21) = 37\,843 \text{ Kč vč. DPH, tj. } \mathbf{31\,275 \text{ Kč bez DPH.}}$$

10.2 Poplatky obci

Zákon č. 565/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, umožňuje obcím vybírat prostřednictvím ubytovatelů poplatků z ubytovací kapacity a poplatků za lázeňský nebo rekreační pobyt. O jejich výši je ubytovaná osoba předem informována.

10.2.1 Poplatek z ubytovací kapacity

Obec požaduje za každý využitý den a lůžko

4 Kč

Předpokládaná výše poplatku z ubytovací kapacity je při plné obsazenosti za rok 2016

27 740 Kč.

Viz také kapitola 9.3.1 Poplatek z ubytovací kapacity.

10.2.2 Poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt

Za každý den pobytu platí ubytování obci

10 Kč (neplatí osoby mladší 18 let a starší 70 let)

Předpokládaná výše poplatku za lázeňský nebo rekreační pobyt je při plné obsazenosti za rok 2016

69 350 Kč.

Viz také kapitola 9.3.2 Poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt.

Oba výpočty jsou shrnuté v tabulce 9.8 – Poplatky obci v roce 2016.

V této práci se uvažuje, že poplatek bude vybrán za každého ubytovaného, bez ohledu na jeho věk nebo status (dítě, student). Poplatky nejsou příjmem investora, ale jsou obratem odevzdávané obci, a proto v tomto výpočtu nezáleží na jejich výši.

10.2.3 Poplatek za svoz komunálního odpadu

Obecně závazná vyhláška č. 4/2011 o místních poplatcích určuje roční sazbu za odvoz komunálního odpadu

500 Kč.

10.3 Náklady na zaměstnance

Investor přijme na poloviční úvazek jednoho zaměstnance, který se bude starat o provoz objektu.

10.3.1 Hrubá mzda zaměstnanci

Zaměstnanec zajistí předání a převzetí apartmánů, úklid pronajímaných prostor, úklid společných prostor uvnitř i vně objektu, včetně odklizení sněhu. Také bude zaměstnanec doplňovat peletky do podavače.

Předpokládaný počet odpracovaných hodin za týden se skládá z

- úklidu vnitřních a vnějších prostor, nákupu 10,5 h/týdně,
- úklidu sněhu 3,5 h/týdně (v topné sezóně),
- úklidu apartmánů 8 h/týdně,
- doplnění peletek 0,25 h/týdně (v topné sezóně).

Hrubá mzda je investorem stanovena na

58 273 Kč / rok.

10.3.2 Pojištění za zaměstnance

V době psaní této práce ještě nebylo možné s jistotou použít sazby odvodu pojistného na sociální zabezpečení a všeobecné zdravotní pojištění pro roky 2016 a výše. Z tohoto důvodu jsou použité sazby v hodnotách platných pro rok psaní této práce, tedy rok 2013. Tento způsob výpočtu byl konzultovaný s vyučující předmětu Účetnictví.

Odvod pojistného na sociální zabezpečení

Zákon č. 589/1992 Sb. o pojistném na sociálním zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti ukládá zaměstnavateli povinnost odvést

25 % z vyměřovacího základu, tj. ze mzdy za celý rok.

Odvod pojistného na všeobecné zdravotní pojištění

Zákon č. 592/1992 Sb. o pojistném na všeobecné zdravotní pojištění ukládá zaměstnavateli povinnost odvést

9 % z vyměřovacího základu, tj. ze mzdy za celý rok.

Předpokládaný roční odvod pojistného na sociální zabezpečení a na všeobecné zdravotní pojištění je

$58\,273 \times 0,34 = 19\,813$ Kč.

10.4 Pojistné osob samostatně výdělečně činných

V době psaní této práce ještě nebyly známe ani platné sazby a výše záloh pro pojistné osob samostatně výdělečně činných (dále jen OSVČ) pro rok 2016, proto budou v tomto výpočtu použity hodnoty platné v době psaní této práce, tedy pro rok 2013.

10.4.1 Zdravotní pojištění

Vyměřovací základ je tvořen z dosaženého zisku za předchozí rok. Ten pro rok 2016 ještě není známý, proto bude první rok zaplacená pouze minimální záloha, která bude následující rok doplacena.

Zdravotní pojištění za rok činí (dle zákona č. 592/1992 Sb. o pojistném na veřejné zdravotní pojištění) 13,5 % z vyměřovacího základu, který činí 50 % ze zisku.

Minimální roční výše zálohy (hodnota pro rok 2013 použitá v roce 2016)

20 976 Kč

10.4.2 Sociální pojištění

OSVČ odvádí z ročního vyměřovacího základu (dle zákona č. 589/1992 Sb. o pojistném na sociální zabezpečení) 29,2 %. Dobrovolně může odvádět i pojištění nemocenské, které činí 1,4 % z vyměřovacího základu. To se investor rozhodl neplatit.

Minimální roční výše zálohy (hodnota pro rok 2013 použitá v roce 2016)

22 680 Kč

10.5 Administrativa

10.5.1 Vedení účetnictví

Účetnictví bude vedeno v rámci ostatních podnikatelských aktivit investora.

10.5.2 Kancelářské potřeby

Roční náklady na kancelářské potřeby investor ze zkušeností odhadl na

10 000 Kč vč. DPH, tj. **8 264 Kč bez DPH.**

10.6 Provoz soukromého vozidla v podnikání

Investor předpokládá, že přestože se v obci Říčky nachází obchod se základními potravinami (v neděli otevřený není), bude potřebné nárazově dojíždět pro další zboží alespoň do blízkého města Rokytnice v Orlických horách, kde se nachází nejen obchod s potravinami, ale také s drogistickým zbožím, elektrospotřebiči a podobně.

Tyto nákupy zabezpečí zaměstnanec, kterému budou na základě smlouvy o pronájmu propláceny pohonné hmoty a amortizace. Předpokládá se, že tyto cesty budou maximálně **tříkrát týdně**.

Investor předpokládá, že sám bude jezdit alespoň **dvakrát týdně** dům kontrolovat.

Pohonné hmoty a amortizace se zahrnou do provozních nákladů. Tyto provozní náklady závisí na obsazenosti lůžek, a tedy nutnosti zboží nakoupit.

10.6.1 Pohonné hmoty

Ke dni 16. srpna 2013 byla cena nafty **35,81 Kč/l** (dle hodnot serveru www.ceskybenzin.cz).

Délka zpáteční cesty od pozemku v obci Říčky na náměstí v Rokytnici v Orlických horách je podle maps.google.com **15 km**.

Spotřeba soukromého vozidla podle technického průkazu je **5,0 l/100 km** (tato hodnota je předpokládána i u vozidla, které vlastní zaměstnanec).

Při plně obsazeném domě jsou roční náklady na pohonné hmoty:

$$\begin{aligned} & \text{roční náklady na pohonné hmoty} \\ &= \frac{\text{cena za 1 litr nafty}}{100} \times \text{ujetá vzdálenost} \times \text{spotřeba} \times \text{počet jízd týdně} \\ & \quad \times \text{počet týdnů v roce} \end{aligned} \tag{10.4}$$

$35,81 / 100 \times 15 \times 5,0 \times 5 \times 52$ (týdnů v roce) = 6 983 Kč vč. DPH, tj. **5 771 Kč bez DPH**.

10.6.2 Náhrada za opotřebení soukromého vozidla

Pro rok 2013 podle § 157 odst. 4 zákoníku práce je sazba základní náhrady za jeden kilometr u osobních silničních motorových vozidel stanovena na **3,60 Kč**.

Pro rok 2016 ke dni 16. srpna 2013 nebyla sazba známa.

Náhrada za opotřebení soukromého vozidla je při plně obsazeném domě za rok

$$\begin{aligned} & \text{náhrada za opotřebení vozidla} = \\ & \text{sazba základní náhrady za 1 km} \times \text{ujetá vzdálenost} \times \text{počet jízd týdně} \times \\ & \text{počet týdnů v roce} \end{aligned} \tag{10.5}$$

$$3,6 \times 15 \times 5 \times 52 = \mathbf{14\ 040\ Kč}.$$

10.7 Ostatní náklady

10.7.1 Internet

Nejnižší nabízená cena za bezdrátový internet je 212,40 Kč bez DPH za každý měsíc (dle ceníku OK NET), tj.

$$212,40 \times 12 = \mathbf{2\ 549\ Kč\ bez\ DPH/rok}.$$

10.7.2 Telefon

Předpokládaná měsíční platba za mobilní telefon je 413,25 Kč bez DPH, tj.

$$413,25 \times 12 = \mathbf{4\ 959\ Kč\ bez\ DPH/rok}.$$

10.7.3 Úklidové a prací prostředky

Investor ze zkušeností z dosavadního podnikání odhadl roční náklady na úklidové a prací prostředky v celkové výši

1 028 Kč bez DPH.

10.7.4 Propagace

Investor si k propagaci vybral server e-chalupy.cz.

Poplatek za „profi balíček + přednostní řazení“ je 136 Kč/měsíc bez DPH. Roční platba je tedy

136 x 12 = 1 626 Kč bez DPH.

10.8 Odpisy

Odpisování bylo zvoleno zrychlené. Podle přílohy 1, zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu je odpisovaný majetek (se vstupní cenou vyšší než 40 000 Kč) zatříděný do odpisových skupin:

Tab. 10.6 – Majetek k odpisování [autorka]

Majetek	Pořizovací cena bez DPH	Odpisová skupina	Délka odpisování
Stavba	4 232 223 Kč	5.	30 let
Vnitřní a vnější vybavení	173 761 Kč	2.	5 let

Tab. 10.7 – Odpis stavby [autorka]

Rok	Pořizovací cena	Koeficient	Odpis	Zůstatková cena
2016	4 232 233	30	141 074	4 091 149
2017		31	272 743	3 818 406
2018		31	263 338	3 555 068

Tab. 10.8 – Odpis vnitřního a vnějšího vybavení [autorka]

Rok	Pořizovací cena	Koeficient	Odpis	Zůstatková cena
2016	173 761	5	34 752	139 008
2017		6	55 603	83 405
2018		6	41 703	41 703

Celkem je tedy výše odpisů v prvních třech letech životnosti projektu:

Tab. 10.9 – První tři roky odpisování [autorka]

Rok	Odpisy celkem
2016	175 826
2017	328 347
2018	305 041

Odpisy ve všech letech jsou součástí přílohy této práce.

10.9 Daňová povinnost

10.9.1 Daň z nemovitosti

Výpočet daně z nemovitosti byl provedený v kapitolách 7.3.1 Daň z pozemků a 7.3.2 Daň ze staveb této práce. Předpokládaná výše daně z nemovitosti je součtem obou dílčích daní, tedy

daň z pozemků	581 Kč,
daň ze staveb	2 064 Kč,
celkem tedy	2 645 Kč.

10.9.2 Silniční daň

Podle zákona č. 16/1993 Sb., o dani silniční, je investor povinen platit za soukromé vozidlo využívané k podnikatelským účelům silniční daň. Její výše je odvislá od druhu vozidla – osobní automobil nebo ostatní vozidla (jednostopá, nákladní) a na objemu motoru v cm³.

Investor i zaměstnanec vlastní **osobní automobily** o objemu motoru **1 900 cm³**.

Silniční daň pro rok 2013 je 3 000 Kč

Stejnou výši této daně předpokládá investor i za osobní auto zaměstnance.

Pro obě osobní auta je celková výše silniční daně

$$2 \times 3\,000 = \mathbf{6\,000\,Kč.}$$

10.9.3 Daň z příjmu

Sazba daně z příjmu fyzických osob podle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu byla v roce 2013

15 %

z rozdílu výnosů a nákladů (provozních nákladů, odpisů a úroků z úvěru).

Změna sazby daně z příjmu není ve výpočtu uvažována.

10.10 Úroky z úvěru

Investor se rozhodl pro splácení úvěru po dobu následujících 20 let.

Součástí splátky je podle finančního poradce i pojištění objektu.

Tab. 10.10 – Přehled splátek úvěru (Reiffeisen Bank)

Úroková sazba p.a.	3,59 %
Měsíční anuitní splátka	16 421,32 Kč
Roční anuitní splátka	197 055,84 Kč

Tab. 10.11 – Splátkový kalendář úvěru pro rok 2016 [autorka]

Měsíc	Splátka	Úrok	Úmor	Úvěr
Leden	16 421,32	8 403,61	8 017,70	2 800 989,30
Únor	16 421,32	8 379,63	8 041,69	2 792 947,60
Březen	16 421,32	8 355,57	8 065,75	2 784 881,85
Duben	16 421,32	8 331,44	8 089,88	2 776 791,98
Květen	16 421,32	8 307,24	8 114,08	2 768 677,89
Červen	16 421,32	8 282,96	8 138,36	2 760 539,54
Červenec	16 421,32	8 258,61	8 162,70	2 752 376,83
Srpen	16 421,32	8 234,19	8 187,12	2 744 189,71
Září	16 421,32	8 209,70	8 211,62	2 735 978,09
Říjen	16 421,32	8 185,13	8 236,18	2 727 741,91
Listopad	16 421,32	8 160,49	8 260,82	2 719 481,09
Prosinec	16 421,32	8 135,78	8 285,54	2 711 195,55
Celkem 2016	197 055,84	99 244,35		

10.11 Souhrn provozních nákladů

Tab. 10.12 – Fixní náklady v roce 2016 [autorka]

Položka	Roční náklady
Poplatek za svoz komunálního odpadu	500 Kč
Sociální pojištění OSVČ - záloha	22 680 Kč
Zdravotní pojištění OSVČ - záloha	20 976 Kč
Propagace	1 626 Kč
Daň z nemovitosti	2 645 Kč
Silniční daň	6 000 Kč
Celkem	54 427 Kč

Tab. 10.13 – Průměrné denní variabilní náklady v roce 2016 [autorka]

Položka	Roční náklady	Průměrné denní náklady
Vytápění	22 364 Kč	61 Kč
Elektrická energie	40 254 Kč	110 Kč
Vodné, stočné	31 275 Kč	86 Kč
Hrubá mzda zaměstnanci	58 273 Kč	160 Kč
Soc. a zdrav. poj. zaměstnance	19 813 Kč	54 Kč
Kancelářské potřeby	8 264 Kč	23 Kč
Pohonné hmoty	5 771 Kč	16 Kč
Opotřebení soukromého vozidla	14 040 Kč	38 Kč
Internet	2 549 Kč	7 Kč
Telefon	4 959 Kč	14 Kč
Úklidové a prací prostředky	1 028 Kč	3 Kč
Celkem	186 227 Kč	510 Kč

Tab. 10.14 – Poplatky za ubytované [autorka]

Poplatek	Denní sazba	Kapacita	Celkem
Poplatek z ubytovací kapacity	4 Kč	19	76 Kč
Popl. za lázeňský nebo rekreační pobyt	10 Kč	19	190 Kč
Celkem za den			266 Kč

Tab. 10.15 – Odpisy v roce 2016 [autorka]

Položka	Částka
Odpis stavby	141 074 Kč
Odpis vybavení	34 752 Kč
Celkem	119 397 Kč

Tab. 10.16 – Ostatní náklady v roce 2016 [autorka]

Položka	Částka
Úrok	99 244 Kč

11 VSTUPY PRO HODNOCENÍ INVESTIČNÍHO PROJEKTU

Před samotnou analýzou projektu jsou vstupní údaje pro přehlednost tabelovány.

11.1 Specifikace variant

Byly vytvořeny čtyři varianty výpočtů podle scénářů, které by mohly během životnosti projektu nastat.

11.1.1 Stoprocentní varianta

Tato varianta odráží ideální (ač nepravděpodobnou) variantu stoprocentní obsazenosti všech lůžek ve všech sezónách. Té však s jistotou není možné dosáhnout, protože například během školního roku turisté o dlouhodobé pobyty zájem nejeví. Stoprocentní varianta by měla přinést údaj o maximálním možném zisku, kterého může investor dosáhnout ve zvoleném období. V porovnání výpočtů má funkci etalonu.

11.1.2 Optimistická varianta

Obecně má na vysokou obsazenost vliv především počasí. Pokud není v zimě sníh a v létě je hodně deštivých dnů, lidé nemají o turistické pobyty zájem. Z tohoto důvodu je optimistická varianta vytvořená s ohledem na dobré sněhové podmínky v zimních měsících a na malé množství deštivých dnů v letních měsících. Čísla jsou vysledována za posledních 7 let, kdy autorka Říčky v Orlických horách v průběhu celého roku často navštěvuje. Odpovídají příznivějším délkám lyžařské sezóny a slunečným dnům v letním období.

V období Vánoc a Silvestru bývá o pobyt na horách velký zájem, je zde však ponechaná rezerva na případné pozdní odřeknutí zájemců a již následné neobsazení míst.

Následující hodnoty jsou stanovené odhadem zájmu o jednotlivé dny v roce s přihlédnutím k předchozím letům.

Hodnoty nejsou příliš vysoké, protože investor nepočítá s velkým zájmem. Nabízí specifický způsob ubytování, který v oblasti není tak běžný. Predikce pro jednotlivé dny v roce jsou váženým průměrem přepočítány do sezón.

Optimistická varianta tedy počítá s obsazeností:

Tab. 11.1 – Předpokládaná obsazenost v optimistické variantě [autorka]

	2016	2017	2018	2019-2035
Zimní sezóna	59 %	62 %	62 %	65 %
Vánoce a Silvestr	90 %	91 %	92 %	93 %
Letní sezóna	65 %	65 %	70 %	70 %
Vedlejší sezóna	16 %	17 %	17 %	17 %

11.1.3 Pesimistická varianta

Pesimistická varianta popisuje stav, kdy je velmi málo sněhu během zimní sezóny a v období od Vánoc do Silvestru. A naopak v letní sezóně je vysoký počet deštivých dnů. Tak, jako tomu bylo v lokalitě během nepříznivých dnů v předchozích letech.

Obsazenost v pesimistické variantě je poté:

Tab. 11.2 – Předpokládaná obsazenost v pesimistické variantě [autorka]

	2016	2017	2018	2019-2035
Zimní sezóna	31 %	35 %	37 %	41 %
Vánoce a Silvestr	75 %	76 %	77 %	78 %
Letní sezóna	25 %	30 %	30 %	35 %
Vedlejší sezóna	7 %	8 %	9 %	9 %

11.1.4 Realistická varianta

Optimistická varianta odráží skutečnost, jakou by si investor přál, aby nastala. Naopak pesimistická varianta popisuje stav, který by nastal za velmi nepříznivých podmínek, a který by si investor přál, aby v žádném případě nenastal.

Pro zobrazení stavu, který je uprostřed obou variant, a který by reálně nastat mohl (s ohledem na jakékoliv náhlé změny počasí), je zde vyjádřená poslední varianta.

Obsazenost v realistické variantě je stanovená jako průměr optimistické a pesimistické varianty:

Tab. 11.3 – Předpokládaná obsazenost v realistické variantě [autorka]

	2016	2017	2018	2019-2035
Zimní sezóna	41 %	48 %	50 %	53 %
Vánoce a Silvestr	83 %	84 %	85 %	86 %
Letní sezóna	45 %	48 %	50 %	53 %
Vedlejší sezóna	12 %	12 %	13 %	13 %

11.2 Tržby v jednotlivých variantách

V této kapitole jsou popsány způsoby výpočtu tržeb v jednotlivých variantách pro rok 2016 (první rok života projektu). Obdobně jsou spočtené i následující roky.

Vstupní hodnoty plynou z tabulek

- 9.1 – 9.4 (počet dnů v jednotlivé sezóně),
- 9.5 Ceny za pronájem jednotlivých apartmánů,
- 11.1 – 11.4 (předpokládaná obsazenost ve všech variantách),

a z kapitol

- 9.3.1 Poplatek z ubytovací kapacity (tj. 4 Kč/os/den),
- 9.3.2 Poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt (tj. 10 Kč/os/den).

Pro výpočet tržeb je použitý vztah:

$$\text{tržby} = \text{suma cen za pronájem všech apartmánů za den} \times \text{obsazenost} \times \text{počet dní v sezóně} \quad (11.1)$$

Pro výpočet poplatků za ubytované je použitý vztah:

$$\begin{aligned} \text{poplatky za ubytované} \\ = (\text{součet denních poplatků za osobu}) \times \text{kapacita objektu} \\ \times \text{obsazenost} \times \text{počet dní v sezóně} \end{aligned} \quad (11.2)$$

V jednotlivých variantách jsou potom tržby následující:

Tab. 11.4 – Tržby ve stoprocentní variantě pro rok 2016 [autorka]

	Zimní sezóna	Vánoce + Silvestr	Letní sezóna	Vedlejší sezóna	Celkem
Obsazenost	100 %	100 %	100 %	100 %	
Počet dní	90	12	65	198	
Tržby	575 217	134 608	361 739	929 739	2 001 304 Kč
Poplatky za ubytované	23 940	3 192	17 290	52 668	97 090 Kč
Celkem					2 098 394 Kč

Tab. 11.5 – Tržby v optimistické variantě pro rok 2016 [autorka]

	Zimní sezóna	Vánoce + Silvestr	Letní sezóna	Vedlejší sezóna	Celkem
Obsazenost	59 %	90 %	65 %	16 %	
Počet dní	90	12	65	198	
Tržby	337 235	121 148	235 130	150 037	843 551 Kč
Poplatky za ubytované	14 035	2 873	11 239	8 499	36 646 Kč
Celkem					880 197 Kč

Tab. 11.6 – Tržby v pesimistické variantě pro rok 2016 [autorka]

	Zimní sezóna	Vánoce + Silvestr	Letní sezóna	Vedlejší sezóna	Celkem
Obsazenost	31 %	75 %	25 %	7 %	
Počet dní	90	12	65	198	
Tržby	179 727	100 957	90 435	66 508	437 627 Kč
Poplatky za ubytované	7 480	2 394	4 323	3 768	17 964 Kč
Celkem					455 591 Kč

Tab. 11.7 – Tržby v realistické variantě pro rok 2016 [autorka]

	Zimní sezóna	Vánoce + Silvestr	Letní sezóna	Vedlejší sezóna	Celkem
Obsazenost	41 %	83 %	45 %	12 %	
Počet dní	90	12	65	198	
Tržby	235 839	111 725	162 783	111 569	621 916 Kč
Poplatky za ubytované	9 815	2 649	7 781	6 320	26 565 Kč
Celkem					648 481 Kč

11.3 Náklady v jednotlivých variantách

Obdobným způsobem jsou sestavené i tabulky pro výpočet nákladů. Vstupními hodnotami jsou výstupy pro rok 2016 z těchto tabulek:

- 10.12 Fixní náklady
- 10.13 Průměrné denní variabilní náklady
- 10.14 Poplatky za ubytované
- 10.15 Odpisy
- 10.16 Ostatní náklady

Pro výpočet variabilních nákladů je použitý vztah:

$$\text{variabilní náklady} = \text{denní variabilní náklady} \times \text{obsazenost} \times \text{počet dní v sezóně} \quad (11.3)$$

Pro výpočet nákladů na vytápění je použitý vztah:

$$\text{náklady na vytápění} = \text{denní náklady na vytápění} \times \text{obsazenost} \times \text{počet dní v sezóně} \quad (11.4)$$

Ve vedlejší sezóně je uvažováno 81 topných dní, naopak v letní sezóně není vytápění uvažováno vůbec.

Poplatky za ubytované osoby odpovídají hodnotám v tabulkách 11.4 – 11.7.

Tab. 11.8 – Náklady ve stoprocentní variantě pro rok 2016 [autorka]

	Zimní sezóna	Vánoce + Silvestr	Letní sezóna	Vedlejší sezóna	Celkem
Obsazenost	100 %	100 %	100 %	100 %	
Počet dní	90	12	65	198	
Fixní náklady					54 427 Kč
Variabilní náklady	45 919	6 123	33 164	101 022	186 227 Kč
Náklady na vytápění	5 490	732	0	4 941	11 163 Kč
Poplatky za ubytované	23 940	3 192	17 290	52 668	97 090 Kč
Celkem					348 907 Kč

Tab. 11.9 – Náklady v optimistické variantě pro rok 2016 [autorka]

	Zimní sezóna	Vánoce + Silvestr	Letní sezóna	Vedlejší sezóna	Celkem
Obsazenost	59 %	90 %	65 %	16 %	
Počet dní	90	12	65	198	
Fixní náklady					54 427 Kč
Variabilní náklady	26 921	5 510	21 556	16 302	70 290 Kč
Náklady na vytápění	14 035	659	0	797	4 675 Kč
Poplatky za ubytované	14 035	2 873	11 239	8 499	36 646 Kč
Celkem					166 038 Kč

Tab. 11.10 – Náklady v pesimistické variantě pro rok 2016 [autorka]

	Zimní sezóna	Vánoce + Silvestr	Letní sezóna	Vedlejší sezóna	Celkem
Obsazenost	31 %	75 %	25 %	7 %	
Počet dní	90	12	65	198	
Fixní náklady					54 427 Kč
Variabilní náklady	14 347	4 592	8 291	7 227	34 457 Kč
Náklady na vytápění	1 715	549	0	353	2 618 Kč
Poplatky za ubytované	7 480	2 394	4 323	3 768	17 964 Kč
Celkem					109 466 Kč

Tab. 11.11 – Náklady v realistické variantě pro rok 2016 [autorka]

	Zimní sezóna	Vánoce + Silvestr	Letní sezóna	Vedlejší sezóna	Celkem
Obsazenost	41 %	83 %	45 %	12 %	
Počet dní	90	12	65	198	
Fixní náklady					54 427 Kč
Variabilní náklady	18 827	5 082	14 924	12 123	50 955 Kč
Náklady na vytápění	2 251	608	0	593	3 451 Kč
Poplatky za ubytované	9 815	2 649	7 781	6 320	26 565 Kč
Celkem					135 399 Kč

11.4 Výkaz zisku a ztráty

Kapitoly 11.2 Tržby v jednotlivých variantách a 11.3 Náklady v jednotlivých variantách shromažďují vstupy pro sestavení výkazů zisku a ztráty.

V příloze této práce jsou uvedeny tabulky pro 20 let splácení úvěru, zde jsou pro nedostatek místa pouze první tři roky realizace projektu 2016 – 2018 a poslední dva roky splácení úvěru 2034 – 2035.

Tab. 11.12 – Výkaz zisku a ztráty pro stoprocentní variantu [autorka]

Rok provozu	2016	2017	2018	2034	2035
Výnosy celkem	2 098 394	2 117 307	2 117 307	2 110 525	2 110 525
Provozní náklady	348 957	620 936	535 105	599 372	602 189
Odpisy	175 826	328 347	305 041	112 859	103 454
Úroky z úvěru	99 244	95 675	91 975	10 585	3 779
Náklady celkem	624 027	1 044 957	932 121	722 816	709 423
Zisk před zdaněním	1 474 367	1 072 350	1 185 187	1 387 709	1 401 102
Daň z příjmu (15 %)	221 155	160 853	177 778	208 156	210 165
Zisk po zdanění	1 253 212	911 498	1 007 409	1 179 552	1 190 937

Tab. 11.13 – Výkaz zisku a ztráty pro optimistickou variantu [autorka]

Rok provozu	2016	2017	2018	2034	2035
Výnosy celkem	880 197	942 735	969 587	999 783	999 783
Provozní náklady	166 059	224 294	196 915	265 439	268 256
Odpisy	175 826	328 347	305 041	112 859	103 454
Úroky z úvěru	99 244	95 675	91 975	10 585	3 779
Náklady celkem	441 130	648 315	593 931	388 883	375 489
Zisk před zdaněním	439 067	294 420	375 656	610 900	624 294
Daň z příjmu (15 %)	65 860	44 163	56 348	91 635	93 644
Zisk po zdanění	373 207	250 257	319 308	519 265	530 650

Tab. 11.14 – Výkaz zisku a ztráty pro pesimistickou variantu [autorka]

Rok provozu	2016	2017	2018	2034	2035
Výnosy celkem	455 591	527 525	555 419	599 069	599 069
Provozní náklady	109 478	119 217	123 051	151 315	154 055
Odpisy	175 826	328 347	305 041	112 859	103 454
Úroky z úvěru	99 244	95 675	91 975	10 585	3 779
Náklady celkem	384 548	543 238	520 067	274 759	261 288
Zisk před zdaněním	71 043	-15 714	35 352	324 310	337 780
Daň z příjmu (15 %)	10 656	0	5 303	48 646	50 667
Zisk po zdanění	60 386	-15 714	30 049	275 663	287 113

Tab. 11.15 – Výkaz zisku a ztráty pro realistickou variantu [autorka]

Rok provozu	2016	2017	2018	2034	2035
Výnosy celkem	648 481	733 122	765 075	787 147	787 147
Provozní náklady	135 414	153 483	140 233	204 997	207 814
Odpisy	175 826	328 347	305 041	112 859	103 454
Úroky z úvěru	99 244	95 675	91 975	10 585	3 779
Náklady celkem	410 485	577 504	537 248	328 441	315 047
Zisk před zdaněním	237 996	155 618	227 827	458 706	472 099
Daň z příjmu (15 %)	35 699	23 343	34 174	68 806	70 815
Zisk po zdanění	202 297	132 275	193 653	389 900	401 284

Výkaz zisku a ztráty slouží jako podklad pro výpočet ekonomických ukazatelů.

11.5 Obecné shrnutí projektu před analýzou efektivnosti

Před samotnou analýzou efektivnosti projektu jsou v této kapitole shrnuty obecné předpoklady pro realizaci projektu:

- tržby plynou z pronájmu apartmánů, jejich výše se mění s obsazeností objektu,
- variabilní náklady jsou stanovené ročně s ohledem na obsazenost objektu; náklady na vodné, stočné a elektrickou energii jsou uvažovány dle obsazenosti, náklady na vytápění jsou uvažovány podle topné sezóny a rovněž dle obsazenosti, růst cen není uvažován,
- na fixní náklady nemá obsazenost vliv, je vždy uvažována jako stoprocentní, růst cen není uvažován,
- investiční náklady stavby jsou stanovené odhadem pomocí rozpočtového ukazatele, pozemek ocenila realitní kancelář,
- ve výpočtech je uvažována neutrální inflace, protože vlivem inflace by rostly náklady, což by se promítlo do cen za ubytování, takže by rostly i tržby,
- poplatky obci jsou uvažovány za každého ubytovaného (bez ohledu na jeho věk),
- splácení úvěru se předpokládá po dobu dvaceti let,
- veškeré ceny jsou bez DPH,
- ve 2. roce provozu vykazuje pesimistická varianta ztrátu,
- investor předpokládá, že v průběhu roku 2014 mu bude vypracována projektová dokumentace a získá stavební povolení,
- investičním rokem bude rok 2015, provoz apartmánů bude zahájen v roce 2016,
- efektivnost projektu bude analyzována v časovém horizontu dvaceti let, což je jeho předpokládaná ekonomická životnost,
- po splacení úvěru předpokládá investor modernizaci objektu.

12 HODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTIČNÍHO PROJEKTU

Následující výpočty by měly investorovi pomoci se rozhodnout, zda projekt zahájit, nebo jeho realizaci odmítnout. Pro výpočet byl použitý program Microsoft Office Excel. Pro přehlednost jsou výpočty prováděny v tabulkách. Protože jsou výpočty provedeny ve výhledu 20 let, není možné (s ohledem na šířku strany) vložit celé tabulky. V práci jsou tabulky zkrácené, v přílohách jsou potom k nahlédnutí tabulky kompletní.

Metody jsou použité pro výpočet v

- stoprocentní variantě,
- optimistické variantě,
- pesimistické variantě,
- realistické variantě.

12.1 Diskontní sazba

Pro výpočet byla zvolena míra výnosu

6 %.

Je těžké odhadnout situaci na trhu, protože je zde velké riziko v podobě špatného počasí, od kterého se odvíjí nízká obsazenost. Zvolená hodnota diskontní sazby je spíše přáním investora, jaký výnos by uvítal. Diskontní sazba je s výhodou vyšší, než je úroková sazba u bankovního úvěru (3,59 %).

12.2 Čistá současná hodnota (NPV)

Vstupní hodnoty do výpočtu čisté současné hodnoty jsou:

- cash flow projektu,
- odpisy,
- diskontní faktor,
- sazba daně z příjmu.

Čistá současná hodnota odpovídá kumulovaným diskontovaným čistým tokům (součet čistých toků za minulé roky a příslušného roku) pro jednotlivé varianty po dobu splácení úvěru.

Hodnoty v tabulkách jsou výstupy z kapitol 11.2 Tržby v jednotlivých variantách, 11.3 Náklady v jednotlivých variantách a 11.4 Výkaz zisku a ztráty.

V příloze této práce jsou uvedeny tabulky pro 20 let splácení úvěru, zde jsou pro nedostatek místa pouze investiční rok 2015, první tři roky realizace projektu 2016 – 2018 a poslední dva roky splácení úvěru 2034 – 2035.

Tab. 12.1 – Výpočet NPV pro stoprocentní variantu [autorka]

Rok provozu	2015	2016	2017	2018	2034	2035
Příjmy celkem		2 098 394	2 117 307	2 117 307	2 110 525	2 110 525
Investiční náklady	5 309 007					
Náklady bez odpisů		448 201	716 610	627 080	609 957	605 968
Daň z příjmu dle výkazu zisku a ztráty		221 155	160 853	177 778	208 156	210 165
Výdaje celkem	5 309 007	669 356	877 463	804 858	818 113	816 134
Čisté toky	-5 309 007	1 429 038	1 239 844	1 312 450	1 292 412	1 294 391
Kumulované čisté toky	-5 309 007	-3 879 969	-2 640 125	-1 327 675	19 239 249	20 533 640
Diskontované čisté toky	-5 309 007	1 348 149	1 103 457	1 101 958	427 159	403 597
Kumulované diskontované čisté toky	-5 309 007	-3 960 858	-2 857 401	-1 755 443	9 152 186	9 555 783
Diskontní sazba	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
Diskontní faktor	1,000	0,943	0,890	0,840	0,331	0,312

Tab. 12.2 – Výpočet NPV pro optimistickou variantu [autorka]

Rok provozu	2015	2016	2017	2018	2034	2035
Příjmy celkem		880 197	942 735	969 587	999 783	999 783
Investiční náklady	5 309 007					
Náklady bez odpisů		265 303	319 968	288 890	276 023	272 035
Daň z příjmu dle výkazu zisku a ztráty		65 860	44 163	56 348	91 635	93 644
Výdaje celkem	5 309 007	331 164	364 131	345 238	367 658	365 679
Čisté toky	-5 309 007	549 033	578 603	624 348	632 124	634 104
Kumulované čisté toky	-5 309 007	-4 759 974	-4 181 370	-3 557 022	6 412 009	7 046 112
Diskontované čisté toky	-5 309 007	517 956	514 955	524 215	208 925	197 717
Kumulované diskontované čisté toky	-5 309 007	-4 791 051	-4 276 096	-3 751 881	1 531 684	1 729 401
Diskontní sazba	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
Diskontní faktor	1,000	1,060	1,124	1,191	3,026	3,207

Tab. 12.3 – Výpočet NPV pro pesimistickou variantu [autorka]

Rok provozu	2015	2016	2017	2018	2034	2035
Příjmy celkem		455 591	527 525	555 419	599 069	599 069
Investiční náklady	5 309 007					
Náklady bez odpisů		208 722	214 892	215 026	161 900	157 834
Daň z příjmu dle výkazu zisku a ztráty		10 656	0	5 303	48 646	50 667
Výdaje celkem	5 309 007	219 378	214 892	220 329	210 546	208 501
Čisté toky	-5 309 007	236 213	312 633	335 090	388 522	390 568
Kumulované čisté toky	-5 309 007	-5 072 795	-4 760 162	-4 425 072	1 591 305	1 981 873
Diskontované čisté toky	-5 309 007	222 842	278 242	281 348	128 412	121 781
Kumulované diskontované čisté toky	-5 309 007	-5 086 165	-4 807 923	-4 526 575	-1 344 385	-1 222 604
Diskontní sazba	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
Diskontní faktor	1,000	1,060	1,124	1,191	3,026	3,207

Tab. 12.4 – Výpočet NPV pro realistickou variantu [autorka]

Rok provozu	2015	2016	2017	2018	2034	2035
Příjmy celkem		648 481	733 122	765 075	787 147	787 147
Investiční náklady	5 309 007					
Náklady bez odpisů		234 658	249 157	232 207	215 582	211 593
Daň z příjmu dle výkazu zisku a ztráty		35 699	23 343	34 174	68 806	70 815
Výdaje celkem	5 309 007	270 358	272 500	266 381	284 387	282 408
Čisté toky	-5 309 007	378 123	460 622	498 694	502 759	504 739
Kumulované čisté toky	-5 309 007	-4 930 884	-4 470 262	-3 971 568	3 951 847	4 456 586
Diskontované čisté toky	-5 309 007	356 720	409 952	418 713	166 168	157 380
Kumulované diskontované čisté toky	-5 309 007	-4 952 287	-4 542 336	-4 123 623	79 735	237 115
Diskontní sazba	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
Diskontní faktor	1,000	1,060	1,124	1,191	3,026	3,207

NPV je vypočítaná podle vztahu 5.3:

$$NPV = PV - IC$$

Současná hodnota v tab. 12.5 plyne z tab. 12.1 – 12.4,

resp.:

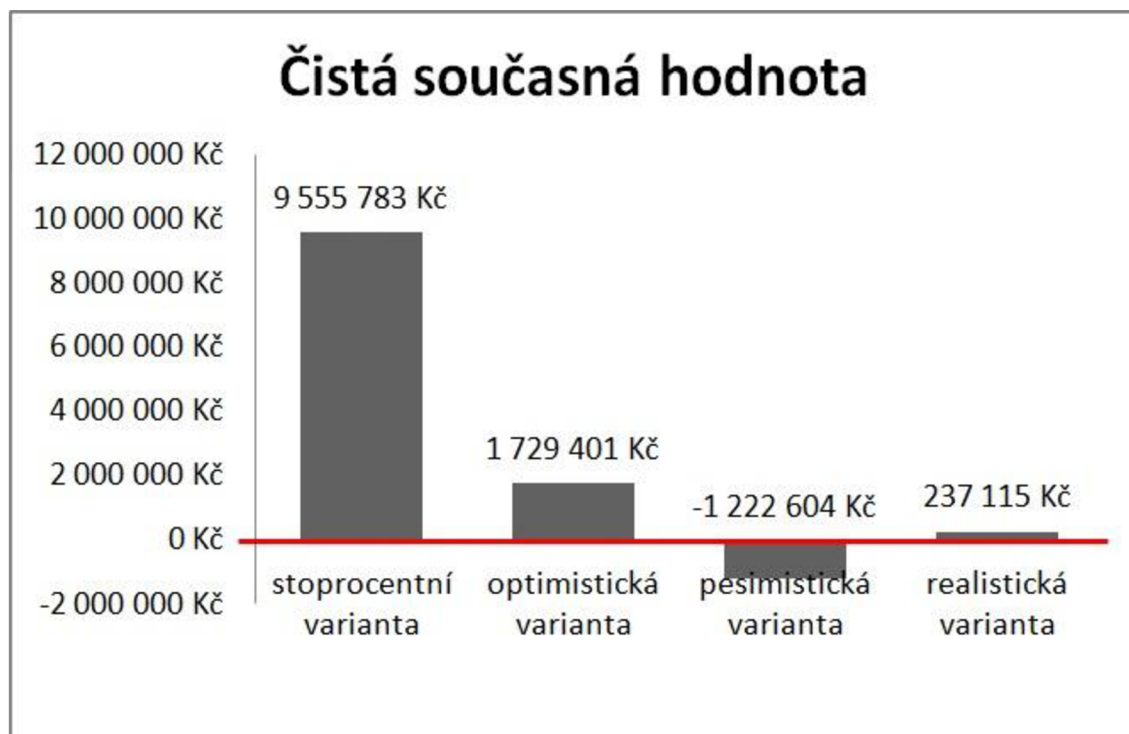
$$\text{současná hodnota} = \text{diskontované čisté toky v letech 2016 až 2035} \quad (12.1)$$

Tab. 12.5 – Přehled hodnot NPV [autorka]

Varianta	Stoprocentní	Optimistická	Pesimistická	Realistická
Současná hodnota = PV	14 864 790	7 038 408	4 086 403	5 546 122
Investice = IC	5 309 007	5 309 007	5 309 007	5 309 007
NPV	9 555 783	1 729 401	-1 222 604	237 115

$$\text{čistá současná hodnota} = \text{kumulovaný diskontovaný čistý tok v roce 2035} \quad (12.2)$$

Graf 12.1 znázorňuje hodnoty NPV ve všech variantách. Červená vodorovná linie představuje hraniční hodnotu oblastí, ve kterých je investice přijatelná (kladná hodnota NPV) nebo nepřijatelná (záporná hodnota NPV).



Graf 12.1 – Graf čisté současné hodnoty [autorka]

Podle očekávání by se měla (s ohledem na cash flow projektu) zamítnout varianta pesimistická, která má zápornou hodnotu NPV. Ostatní varianty naopak hodnotu podnikání zvyšují (včetně realistické varianty, která je lehce nad hranicí přijatelné oblasti).

Avšak není předem jisté, jaká bude skutečná obsazenost objektu. Jisté je, že obsazenost, která je nižší, než realistická hodnota, a tedy přibližuje NPV k nule, může investora velmi znepokojit. Zde se ukazuje, jak výdělečně nejisté je provozovat takové ubytovací zařízení.

12.3 Diskontovaná doba návratnosti (DN)

Jako doplňková metoda k NPV je použita diskontovaná doba návratnosti. Vstupní hodnoty u jednotlivých variant jsou výstupy z tabulek pro výpočet NPV (tab. 12.1 – 12.5). Čisté peněžní příjmy jsou kumulované v každém roce předpokládané životnosti projektu.

Doba návratnosti představuje dobu, za kterou se nám vložená investice vrátí ve formě výnosů.

Investice: 5 309 007 Kč

Tab. 12.6 – Kumulované čisté peněžní příjmy pro výpočet diskontované doby návratnosti [autorka]

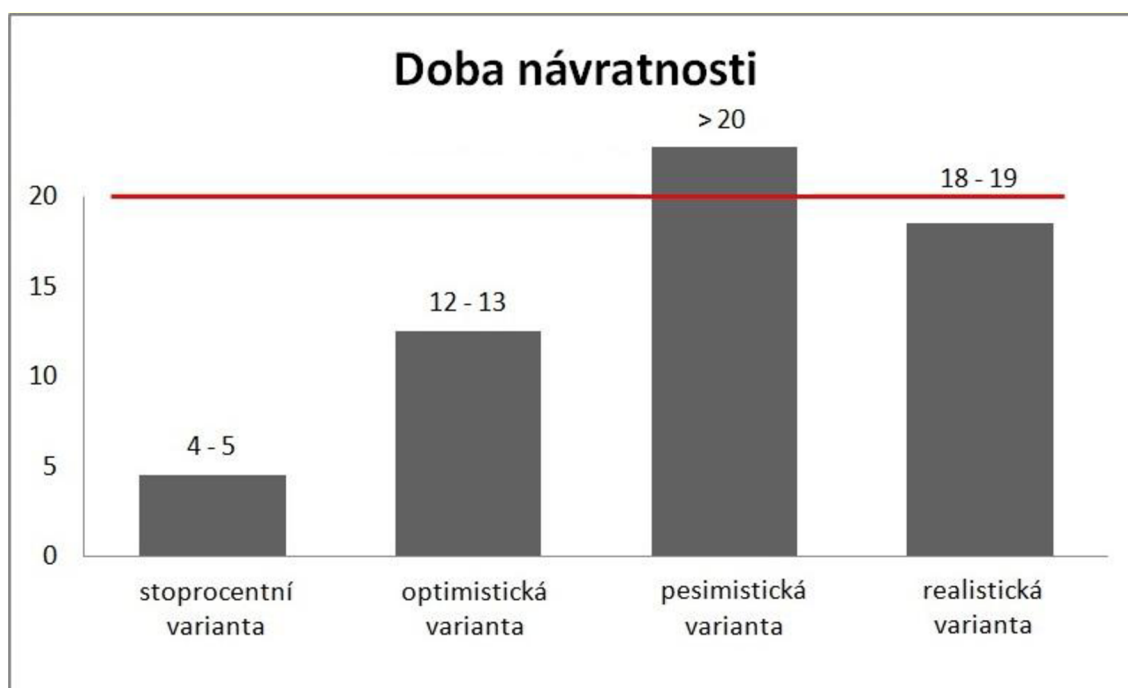
Varianta	Stoprocentní	Optimistická	Pesimistická	Realistická	Rok
2016	1 348 149	517 956	222 842	356 720	1
2017	2 451 606	1 032 911	501 084	766 672	2
2018	3 553 564	1 557 126	782 432	1 185 385	3
2019	4 591 991	2 075 236	1 095 153	1 610 413	4
2020	5 557 697	2 541 752	1 376 683	1 981 044	5
2021	6 450 939	2 959 008	1 624 161	2 312 001	6
2022	7 308 858	3 384 031	1 877 121	2 648 447	7
2023	8 107 926	3 764 057	2 104 375	2 949 209	8
2024	8 862 898	4 119 776	2 317 240	3 230 964	9
2025	9 576 046	4 463 156	2 522 212	3 502 627	10
2026	10 251 977	4 791 471	2 719 351	3 762 689	11
2027	10 889 472	5 100 780	2 905 588	4 007 729	12
2028	11 491 425	5 393 174	3 082 052	4 239 467	13
2029	12 059 748	5 669 449	3 249 254	4 458 524	14
2030	12 596 404	5 930 590	3 407 748	4 665 686	15
2031	13 103 209	6 177 476	3 558 043	4 861 647	16
2032	13 581 880	6 410 940	3 700 620	5 047 069	17
2033	14 034 034	6 631 766	3 836 211	5 222 574	18
2034	14 461 193	6 840 692	3 964 622	5 388 742	19
2035	14 864 790	7 038 408	4 086 403	5 546 122	20

Protože nejsou příjmy během roku rovnoměrné, nelze určit dobu návratnosti s přesností na den. Diskontované doby návratnosti jsou v rozmezí dvou let následovně:

Tab. 12.7 – Diskontované doby návratnosti [autorka]

Varianta	Stoprocentní	Optimistická	Pesimistická	Realistická
Roční interval	2019 - 2020	2027 – 2028	> 2020	2033 - 2034
DN	4 – 5 let	12 – 13 let	> 20 let	18 – 19 let

Diskontovaná doba návratnosti je graficky znázorněná na obr. 12.2. Červená linie představuje ekonomickou životnost projektu (20 let), která by v případě přijatelné investice neměla být překročena.



Graf 12.2 – Graf diskontované doby návratnosti [autorka]

I v tomto případě nevyhoví pesimistická varianta. Také se potvrzuje předešlá skutečnost, daná čistou současnou hodnotou. Realistická varianta má sice diskontovanou dobu návratnosti v oblasti vyhovující, ale je těsně pod hranicí přijetí. Tento ukazatel přináší další pomyslné varování pro investora, že projekt nemá příliš velkou šanci na úspěch. Musel by během prvních 20 let získat větší obsazenost a jistě také navýšit cenu za pronájem apartmánů (s ohledem na zlepšující se pozici na trhu).

12.4 Vnitřní výnosové procento (IRR)

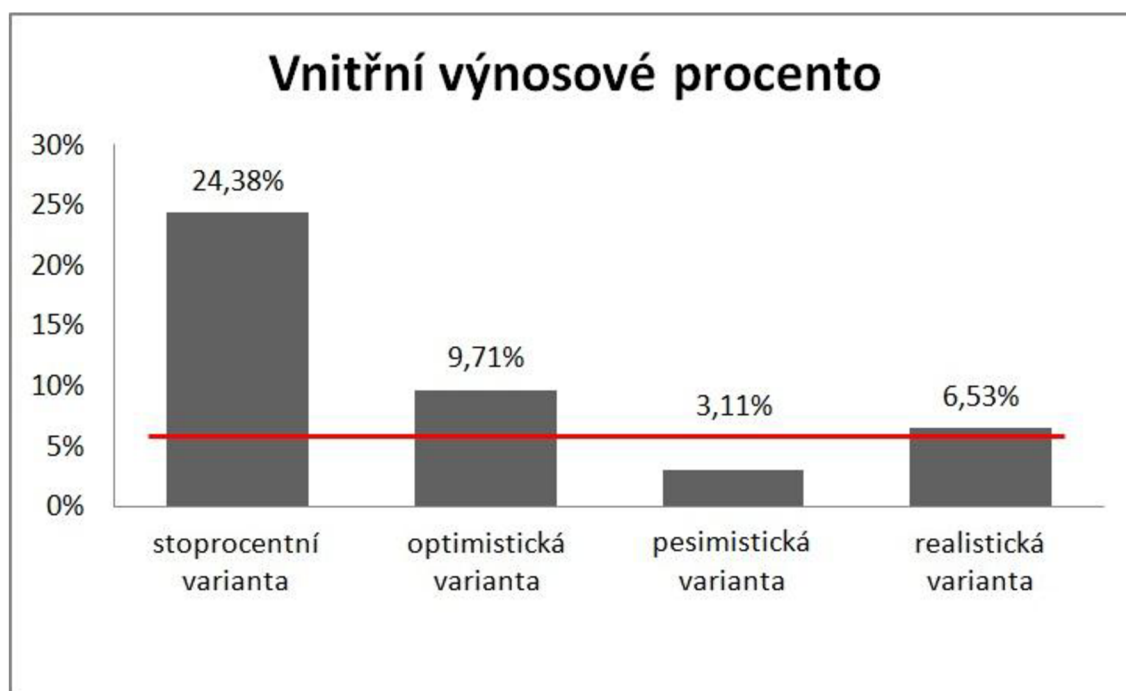
Peněžní toky jsou ve všech variantách od prvního roku životnosti projektu pouze kladné (znaménka se nemění). Tím je splněná podmínka a je možné posuzovat projekt i metodou IRR.

Přestože metodika nabízí nejen početní (iterační metodou), ale i grafické (odhadem hodnoty), pro snadnější nalezení hodnoty v procentech, která odpovídá $NPV = 0$, byla použita funkce Hledání řešení programu Microsoft Office Excel. V tabulce jsou poté hodnoty zaokrouhleny na dvě desetinná místa.

Tab. 12.8 – Výpočet IRR [autorka]

Varianta	Stoprocentní	Optimistická	Pesimistická	Realistická
Vnitřní výnosové procento = IRR	24,38 %	9,71 %	3,11 %	6,53 %
Diskontní sazba	6 %	6 %	6 %	6 %

Obr. 12.3 představuje hodnoty vnitřního výnosového procenta hodnoceného projektu. Červeně je vyznačená hodnota diskontní sazby (6 %).



Graf 12.3 – Graf vnitřního výnosového procenta [autorka]

Projekt je přijatelný, pokud hodnota IRR převyšuje hodnotu diskontní sazby. Pokud by byla obsazenost objektu ještě v hodnotách realistické varianty, lze projekt přijmout, ale to je již s rizikem. Pro navýšení hodnoty IRR jsou opatření navržena v předchozí kapitole.

12.5 Index rentability (IR)

Současná hodnota je součtem diskontovaných čistých toků hotovosti v letech 2016-2035. Index rentability je potom podílem současné hodnoty a investice.

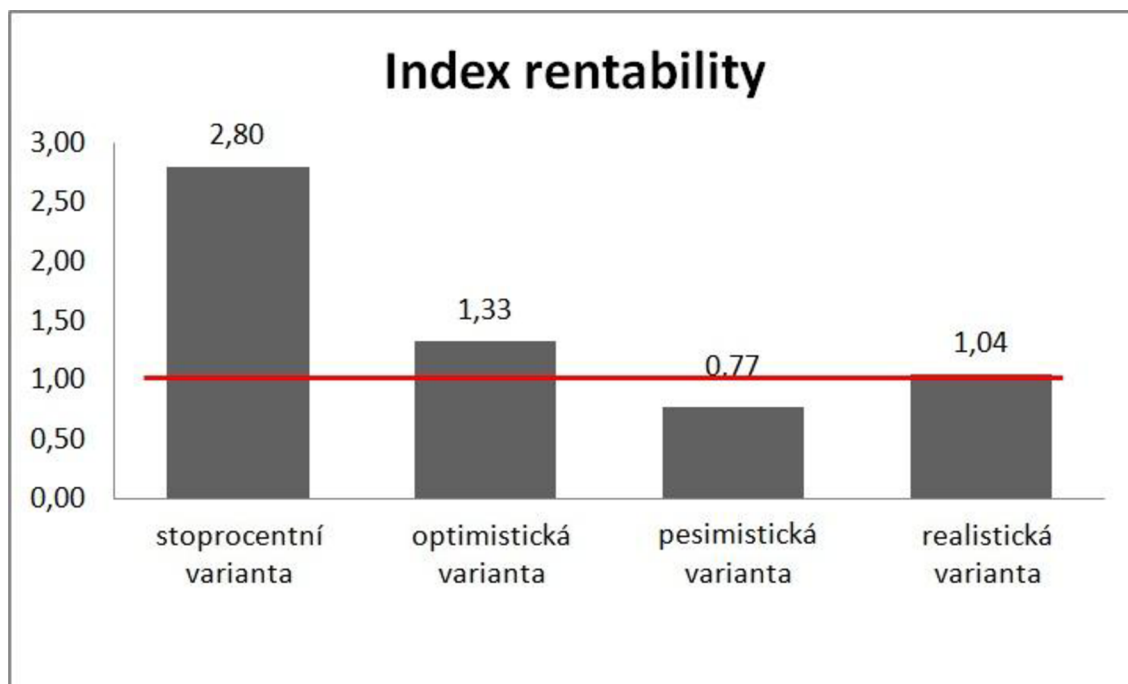
Index rentability je počítaný podle vztahu 5.7:

$$IR = \frac{PV}{IC}$$

Tab. 12.9 – Výpočet IR [autorka]

Varianta	Stoprocentní	Optimistická	Pesimistická	Realistická
Současná hodnota = PV	14 864 790	7 038 408	4 086 403	5 546 122
Investice = IC	5 309 007	5 309 007	5 309 007	5 309 007
Index rentability = IR	2,80	1,33	0,77	1,04

Index rentability informuje o tom, jaký objem peněz představuje jedna investovaná peněžní jednotka. Aby byla investice efektivní, měla by jedna investovaná koruna přinést více než jednu korunu. Na obr. 12.4 je tato přinesená jedna koruna vyznačená červenou linií.



Graf 12.4 – Graf indexu rentability [autorka]

Při pesimistické variantě obsazenosti přináší jedna investovaná koruna 0,77 Kč (během 20 let splácení úvěru). Tato varianta se opět jeví ekonomicky velmi nevýhodnou. V realistické variantě přináší jedna investovaná koruna pouze 1,04 Kč!

Z tohoto pohledu je realistická varianta hraniční variantou pro přijetí investice.

12.6 Přehled hodnocení stanovených ukazatelů

Následující tabulka je přehledem jednotlivých hodnotících ukazatelů z předchozích kapitol. Vykřičník (!) značí, že podmínka je splněná s minimální rezervou.

Tab. 12.10 – Přehled hodnocení ukazatelů [autorka]

Ukazatel	Vyhovující varianta	Nevyhovující varianta
Čistá současná hodnota = NPV	stoprocentní optimistická realistická	pesimistická
Diskontovaná doba návratnosti = DN	stoprocentní optimistická realistická !	pesimistická
Vnitřní výnosové procento = IRR	stoprocentní optimistická realistická !	pesimistická
Index rentability = IR	stoprocentní optimistická realistická !	pesimistická

12.7 Shrnutí

Závěrečné shrnutí všech zjištěných informací, které z této práce plynou:

- odvětví podnikání není stabilní – především s ohledem na nepříznivé počasí, které snižuje zájem zákazníků,
- podle ukazatele čisté současné hodnoty je investice přijatelná ve všech variantách, vyjma pesimistické,
- diskontovaná doba návratnosti, vnitřní výnosové procento i index rentability vyhovují v realistické variantě pouze s minimální rezervou,
- investice by mohla být finančně výhodná při obsazenosti odpovídající hodnotám, které jsou vyšší než v realistické variantě,
- hodnotící metody potvrzují, že obsazenost přibližující se hodnotám v pesimistické variantě by investorovi mohla přinést velké finanční problémy,
- při dosažení nižších nákladů na výstavbu by mohla mít investice větší šanci na přijetí (skutečné náklady na výstavbu objektu nemusí být totožné s rozpočtovým ukazatelem stavebního objektu, cena závisí na nabídce dodavatele),
- pro investora není výhodné žádat o úvěr sám, protože je velmi málo bonitní,
- v lokalitě jsou pouze tři konkurenti, což dává příležitost si klientelu vybudovat,
- nabízené služby jsou nadstandardní oproti službám, které nabízí konkurence.

Za takovýchto podmínek se investice jeví spíše riziková.

13 ZÁVĚR

Cílem mé diplomové práce bylo posouzení finanční výhodnosti investičního projektu.

Metodami hodnocení investičních projektů jsem analyzovala záměr investora na výstavbu apartmánového domu a následně rozhodla, zda je investice v této lokalitě za těchto podmínek efektivní.

Motivací pro tuto práci byla pomoc soukromému investorovi rozhodnout o jeho budoucí podnikatelské aktivitě a upozornit ho na možná úskalí při případné realizaci projektu.

Diplomová práce je rozdělena na tři části – teoretickou, praktickou a závěr.

V teoretické práci je na základě literární rešerše nastíněna problematika investování, plánování, financování a posouzení investičního projektu. Poslední kapitola teoretické práce je věnována cestovnímu ruchu a jeho členění, a požadavkům na ubytovací zařízení.

V praktické části jsem dle struktur podnikatelského plánu a studie proveditelnosti vypracovala plán investice, který identifikuje investora a jeho záměr. Analyzovala jsem nejbližší konkurenci, která nabízí obdobný pronájem apartmánů, definovala jsem silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby projektu pomocí SWOT analýzy, objasnila jsem cíle projektu a vytvořila časový plán realizace projektu.

S investorem jsme vybrali pozemek v řešené lokalitě, jehož cena (včetně právního servisu a služeb realitní kanceláře) patří do investičních nákladů projektu.

Vytvořila jsem konkrétní návrh realizace záměru investora. Vypracovala jsem zjednodušenou studii objektu, na základě jeho vnějších rozměrů jsem stanovila náklady na výstavbu, které spolu s cenou za pozemek určují výši investičních nákladů. Dispoziční řešení objektu je navrženo za pomoci ankety, kterou jsem provedla mezi zákazníky těchto ubytovacích zařízení.

Dalšími složkami investičních nákladů je nábytek a vybavení apartmánů a společných prostor, náklady na propagaci a daňová povinnost.

Investice je financována z části z vlastních zdrojů investora (finance utržené z prodeje penzionu, který investor provozuje v současné době) a z části z cizích zdrojů ve formě bankovního úvěru. Zde se ukazuje, že investor by měl problém úvěr získat, vzhledem k jeho měsíčním příjmům.

Tržby plynou z pronájmu apartmánů a jsou závislé především na příznivém počasí. Dlouhodobý déšť v letních měsících, nebo nedostatek sněhu v zimních způsobí, že zákazník o pobyt nebude mít zájem. S ohledem na tuto skutečnost není lehké výši tržeb stanovit. Kapitola definuje čtyři varianty procentní obsazenosti (stoprocentní, optimistickou, pesimistickou a realistickou), které jsou v závěru analyzovány. Hodnoty tržeb v jednotlivých variantách jsou procentuálními poměry ze stoprocentní varianty. Ceny za apartmán jsou v průběhu roku rozdílné. Největší obsazenost, a proto i nejvyšší cena, je stanovena za pronájem v období mezi Vánoci a Silvestrem. Významným obdobím je pro ubytovatele v horské oblasti zimní sezóna, která odráží časové rozdělení cen u provozovatelů lyžařských středisek. Investor určil začátek zimní sezóny po odjezdu ubytovaných ze silvestrovského pobytu, konec sezóny bývá před velikonočními svátky. Lokalita poskytuje mnoho turistických míst i během letních prázdnin, proto je i toto období (letní sezóna) významné. Mimo tyto sezóny je cena za pronájem apartmánů nejnižší (vedlejší sezóna). Investor zde také předpokládá nejnižší obsazenost. Rozdělení odpovídá ceníkům ostatních provozovatelů v lokalitě.

Provozní náklady jsou vypočítané dle zákonných povinností, ceníků, webových kalkulátorů a zkušeností investora i autorky této práce. V diplomové práci jsou nastíněny náklady i tržby při plně obsazeném objektu. Další varianty procentní obsazenosti (optimistická, pesimistická a realistická) jsou, stejně jako tržby, procentuálním poměrem ze stoprocentní varianty. Výjimkou jsou náklady na vytápění, které nejsou uvažovány po celý rok, ale pouze v otopných dnech, které plynou ze zkušeností investora z této lokality. Opět jsou vyjádřené ve variantách obsazenosti. Fixní náklady (uvažují se jako poplatek obci za odpad, platba za propagaci, daň z nemovitosti a silniční daň) projektu jsou uvažované vždy jako stoprocentní varianta.

Posledním údajem před samotným posouzením je stanovení diskontní sazby, která představuje procentuální výši výnosu, jakou by investor přivítal.

Další kapitola shrnuje všechny výpočty do výkazů zisku a ztráty, které jsou podkladem pro výpočet ekonomických ukazatelů. Hodnotící období je stanovené délkou předpokládané ekonomické životnosti projektu.

Hodnocení investičního projektu je provedeno metodami čisté současné hodnoty, diskontované doby návratnosti, vnitřního výnosového procenta a indexu rentability.

Investice je přijatelná při optimistické variantě obsazenosti. Stoprocentní varianta má ve výpočtech funkci etalonu, ke kterému jsou ostatní výpočty vztažené.

Metodou čisté současné hodnoty je projekt přijatelný také v realistické variantě, ale její hodnota je lehce nad hranicí. V pesimistické variantě je hodnota NPV hluboko pod hraniční hodnotou, a tedy projekt je v této variantě naprosto nepřijatelný.

Posouzením metodou diskontované doby návratnosti lze opět přijmout realistickou variantu obsazenosti pouze s velkým rizikem. Její hodnota je totiž těsně pod hranicí přijetí. V pesimistické variantě je diskontovaná doba návratnosti delší než ekonomická životnost projektu. Pokud by dlouhodobě obsazenost dosahovala hodnot realistické varianty, nebyl by projekt životaschopný.

Metodou vnitřního výnosového procenta i indexu rentability se opět realistická varianta ukazuje jako hraniční pro přijetí projektu. Její hodnoty jsou těsně nad požadovanou hranicí. V této chvíli se investice ukazuje ekonomicky efektivní pouze za předpokladu, že bude obsazenost nad hodnotami realistické varianty.

S ohledem na tyto metody posouzení **se investice jeví riziková**. Znovu připomínám, že obsazenost, která určuje výši příjmů z pronájmu, je závislá především na přírodních podmínkách. Protože jsou přijatelné hodnoty pouze při obsazenosti odpovídající realistické variantě (nebo vyšší), **za těchto podmínek investici do výstavby objektu nedoporučuji**. Investice je riziková s ohledem na sezónnost trhu. Investice do stavby převyšuje příjmy z něho plynoucí.

Investorovi navrhuji pokusit se vyjednat u dodavatele stavby nižší cenu za výstavbu, která by podstatně snížila výši úvěru. Také by měl znovu podrobně prozkoumat nabídku pozemků k výstavbě, řešený pozemek se mi jeví zbytečně velký. Bylo by výhodné investovat do mnohem menšího pozemku za nižší cenu v obdobně atraktivní lokalitě.

Jedním z nejvyšších nákladů jsou výdaje za energie, vodné a stočné. Výše nákladů je v projektu pouze odhadem, pokud by byla cena za pronájem složená z pevné složky za ubytování a pohyblivé složky, jejíž výše je odvislá od spotřebované energie, vodného a stočného, je možné tržby lépe přizpůsobit nákladům na tyto položky a investice by mohla být přijatelnější.

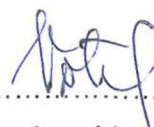
Je nasnadě také zvážit, zda by nebylo pro investora výhodnější se o provoz objektu postarat sám a neplatit zaměstnance. Jeho druhý příjem plyne z práce realizované v místě bydliště, takže není vázaný na nutnost každodenního dojíždění do místa práce. V objektu by si mohl zřídit vlastní bytovou jednotku. Údržba a provoz ubytovacího zařízení by pro něho nebyla tak časově náročná. Předání apartmánu by provedl vždy pouze v čase svého volna.

Další možností je se záměrem počkat do doby, než budou otevřené nové dotační programy pro toto odvětví. Poté by mohl o příspěvek na realizaci požádat.

Doporučuji tedy investorovi zvážit mé návrhy řešení a tomu přizpůsobit i nový finanční plán.

Cíl práce (analýza záměru investora a rozhodnutí o efektivnosti projektu) byl splněný.

V Brně dne 12. 1. 2014



Jana Votroubková

Seznam použitých zdrojů

Literatura

1. ASOCIACE HOTELŮ A RESTAURACÍ ČESKÉ REPUBLIKY: *Oficiální jednotná klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2013 - 2015*. Praha, 20 s.
2. FOTR Jiří, SOUČEK Ivan: *Investiční rozhodování a řízení projektů*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011, 408 s., ISBN 978-80-247-3293-0.
3. KORÁB Vojtěch, PETERKA Jiří, REŽŇÁKOVÁ Mária: *Podnikatelský plán*. 1. vydání. Brno: Computer Press, a. s., 2008, 216 s., ISBN 978-80-251-1605-0.
4. KORYTÁROVÁ, Jana: *Ekonomika investic*. Elektronická studijní opora. Brno, 2006, 170 s.
5. KYSILKOVÁ Barbora, HOLASOVÁ Ivana, DOLEŽAL Přemysl: *Oborová příručka pro živnost Hostinská činnost a Ubytovací služby*. OKM Obchod a cestovní ruch, 2006, 75 s.
6. NOVÁKOVÁ Jana, WALDHANS Miloš, NOVÝ Martin: *Řízení projektu výstavby*. Brno, 2009, 10 s.
7. POLÁCH Jiří, DRÁBEK Josef, MERKOVÁ Martina, POLÁCH Jiří jr.: *Reálné a finanční investice*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, 280 s., ISBN 978-80-7400-436-0.
8. TILLMANN Jiří: *Příprava, provádění a užívání staveb, 2. díl*. 1. vydání. Praha: Prospektrum, 1997, 256 s., ISBN 80-7175-049-2.
9. ÚRS Praha: *Příručka rozpočtáře: rozpočtování a oceňování stavebních prací*. Praha: ÚRS Praha, 2013, 164 s., ISBN 978-80-7369-506-4.

Legislativní prameny

10. Zákon č. 40/1964 Sb., *občanský zákoník*
11. Zákon č. 16/1993 Sb., *o dani silniční*
12. Zákon č. 338/1992 Sb., *o dani z nemovitostí*
13. Zákon č. 565/1990 Sb., *o místních poplatcích*
14. Zákon č. 589/1002 Sb., *o pojistném na sociálním zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti*
15. Zákon č. 592/1992 Sb., *o pojistném na všeobecném zdravotním pojištění*
16. Nařízení vlády č. 140/2000 Sb., *kterým se stanoví seznam oborů živností volných*
17. Nařízení vlády č. 469/2000 Sb., *kterým se stanoví obsahové náplně jednotlivých živností*
18. Vyhláška 268/2009 Sb., *o technických požadavcích na výstavby*
19. Obecná závazná vyhláška obce Říčky v Orlických horách č. 2/2011, *o místním poplatku za lázeňský nebo rekreační pobyt*
20. Obecná závazná vyhláška obce Říčky v Orlických horách č. 3/2011, *o místním poplatku z ubytovací kapacity*

21. Obecná závazná vyhláška obce Říčky v Orlických horách č. 4/2011, o místním poplatku za odpady
22. ČSN 73 0540 Tepelná ochrana budov
23. ČSN 73 4055 Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů

Internet

24. *Bod zvratu* [online]. [cit. 2013-08-17]. Dostupné z: <http://ebitda.cz/naklady/8-bod-zvratu>
25. *Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2013* [online]. [cit. 2013-09-06]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2013.html
26. *Co jsou to granty a dotace* [online]. [cit. 2013-05-26]. Dostupné z: <http://www.dotaceonline.cz/Page.aspx?SP=1181>
27. *Historické fotky Říček* [online]. [cit. 2013-22-12]. Dostupné z: <http://rickyvorlickychhorach.galerie.cz/5789600-pavel-pisa#86898495>
28. *Hotely, penziony Rychnov nad Kněžnou* [online]. [cit. 2013-07-16] Dostupné z: http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/hotely_penziony-rychnov_nad_kneznou/
29. *Leasing* [online]. [cit. 2013-05-26]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/specialy/firemni-finance/leasing/>
30. *Mapa ubytovatelů* [online]. [cit. 2013-05-24]. Dostupné z: http://www.obecricky.cz/mapy/mapa_ubytovani.pdf
31. *Mapy* [online]. [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://maps.google.com>
32. *Online kalkulačka úspor a dotací Zelená úsporám* [online]. [cit. 2013-09-27]. Dostupné z: <http://stavba.tzb-info.cz/tabulky-a-vypocty/128-on-line-kalkulacka-uspor-a-dotaci-zelena-usporam>
33. *Podnikatelské úvěry* [online]. [cit. 2013-05-25]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/specialy/firemni-finance/podnikatelske-uvery/>
34. *Porovnání nákladů na vytápění podle druhu paliva* [online]. [cit. 2013-09-28]. Dostupné z: http://vytapani.tzb-info.cz/tabulky-a-vypocty/139-porovnani-nakladu-na-vytapani-podle-druhu-paliva?energie_gj=98
35. *Potřeba tepla pro vytápění a ohřev teplé vody* [online]. [cit. 2013-09-27]. Dostupné z: <http://vytapani.tzb-info.cz/tabulky-a-vypocty/47-potreba-tepla-pro-vytapani-a-ohrev-teple-vody>
36. *Prodej, ubytování, Rychnov nad Kněžnou* [online]. [cit. 2013-07-16]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz>
37. *Průměrná cena CB* [online]. [cit. 2013-08-16]. Dostupné z: <http://www.ceskybenzin.cz>
38. *Registrace objektu* [online]. [cit. 2013-08-19]. Dostupné z: http://www.e-chalupy.cz/penziony_registrace.htm
39. *Spotřeba vody – kalkulačka* [online]. [cit. 2013-09-28]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/kalkulacky/spotreba-vody>

Seznam použitých zkratk a symbolů

°C	stupeň Celsia
atd.	a tak dále
Bc.	bakalář
CF	cash flow (česky peněžní tok)
cm ³	kubický centimetr (jednotka objemu motoru vozidla)
č.	číslo
ČSN	Česká technická norma
d	tloušťka materiálu
DN	doba návratnosti
doc.	docent
DPH	daň z přidané hodnoty
EPS	pěnový polystyren
IC	investiční náklady
Ing.	inženýr
IRR	vnitřní výnosové procento
Kč	Česká koruna
kWh	kilowatthodina
λ	součinitel tepelné vodivosti
l	litr
m ²	čtverečný metr
např.	například
NP	nadzemní podlaží
NPV	čistá současná hodnota
obr.	obrázek
OSSZ	okresní správa sociálního zabezpečení
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
p.a.	za rok
PV	současná hodnota
R	tepelný odpor
s.	strana
SWOT	analýza silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb
tab.	tabulka
tj.	to jest
tzv.	takzvaně, takzvaný
U	součinitel prostupu tepla
vč.	včetně
vyhl.	vyhláška
zák.	zákon
zkr.	zkratka, zkráceně

Seznam tabulek, obrázků a grafů

Tabulky

Tab. 4.1 – Postup tvorby nerozděleného zisku	22
Tab. 4.2 – Doby odpisování dle odpisové skupiny § 30 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.....	23
Tab. 7.1 – Tabulka konkurence v lokalitě	35
Tab. 7.2 – SWOT analýza projektu, vnitřní analýza.....	35
Tab. 7.3 – SWOT analýza projektu, vnější analýza	36
Tab. 8.1 – Přehled apartmánů k pronájmu	48
Tab. 8.2 – Souhrn investičních nákladů.....	55
Tab. 8.3 – Nabízené formy úvěru (Reiffeisen Bank)	56
Tab. 9.1 – Počet dnů sezóny Vánoce a Silvestr	57
Tab. 9.2 – Počet dnů zimní sezóny	57
Tab. 9.3 – Počet dnů letní sezóny	58
Tab. 9.4 – Počet dnů vedlejší sezóny	58
Tab. 9.5 – Ceny za den pronájmu jednotlivých apartmánů	59
Tab. 9.6 – Srovnání ceny za lůžko s konkurencí	59
Tab. 9.7 – Tržby za pobyt v roce 2016	60
Tab. 9.8 – Poplatky obci v roce 2016	61
Tab. 10.1 – Vstupní údaje pro zjednodušený výpočet	63
Tab. 10.2 – Charakteristika objektu	63
Tab. 10.3 – Výstupy z Online kalkulačky úspor a dotací Zelená úsporám	63
Tab. 10.4 – Celková spotřeba elektrických spotřebičů.....	64
Tab. 10.5 – Spotřeba vody za rok	64
Tab. 10.6 – Majetek k odpisování.....	69
Tab. 10.7 – Odpis stavby	69
Tab. 10.8 – Odpis vnitřního a vnějšího vybavení.....	69
Tab. 10.9 – První tři roky odpisování	70
Tab. 10.10 – Přehled splátek úvěru (Reiffeisen Bank).....	71
Tab. 10.11 – Splátkový kalendář úvěru pro rok 2016	71
Tab. 10.12 – Fixní náklady v roce 2016.....	71
Tab. 10.13 – Průměrné denní variabilní náklady v roce 2016.....	72
Tab. 10.14 – Poplatky za ubytované	72
Tab. 10.15 – Odpisy v roce 2016	72
Tab. 10.16 – Ostatní náklady v roce 2016	72
Tab. 11.1 – Předpokládaná obsazenost v optimistické variantě	74
Tab. 11.2 – Předpokládaná obsazenost v pesimistické variantě.....	74
Tab. 11.3 – Předpokládaná obsazenost v realistické variantě	74

Tab. 11.4 – Tržby ve stoprocentní variantě pro rok 2016.....	75
Tab. 11.5 – Tržby v optimistické variantě pro rok 2016.....	76
Tab. 11.6 – Tržby v pesimistické variantě pro rok 2016.....	76
Tab. 11.7 – Tržby v realistické variantě pro rok 2016	76
Tab. 11.8 – Náklady ve stoprocentní variantě pro rok 2016.....	77
Tab. 11.9 – Náklady v optimistické variantě pro rok 2016.....	77
Tab. 11.10 – Náklady v pesimistické variantě pro rok 2016.....	78
Tab. 11.11 – Náklady v realistické variantě pro rok 2016	78
Tab. 11.12 – Výkaz zisku a ztráty pro stoprocentní variantu.....	78
Tab. 11.13 – Výkaz zisku a ztráty pro optimistickou variantu.....	79
Tab. 11.14 – Výkaz zisku a ztráty pro pesimistickou variantu.....	79
Tab. 11.15 – Výkaz zisku a ztráty pro realistickou variantu	79
Tab. 12.1 – Výpočet NPV pro stoprocentní variantu.....	82
Tab. 12.2 – Výpočet NPV pro optimistickou variantu.....	82
Tab. 12.3 – Výpočet NPV pro pesimistickou variantu	83
Tab. 12.4 – Výpočet NPV pro realistickou variantu.....	83
Tab. 12.5 – Přehled hodnot NPV.....	84
Tab. 12.6 – Kumulované čisté peněžní příjmy pro výpočet diskontované doby návratnosti	85
Tab. 12.7 – Diskontované doby návratnosti.....	86
Tab. 12.8 – Výpočet IRR	87
Tab. 12.9 – Výpočet IR.....	88
Tab. 12.10 – Přehled hodnocení ukazatelů	89

Obrázky

Obr. 2.1 – Základní otázky investice.....	11
Obr. 2.2 – Základní investiční prostor	12
Obr. 7.1 – Lokalita na mapě	34
Obr. 7.2 – Historická fotografie obce, nedatovaná.....	36
Obr. 8.1 – Vizualizace domu	44
Obr. 8.2 – Půdorysné rozměry	45
Obr. 8.3 – Řez A-A objektem.....	46
Obr. 8.4 – Pohádkové bytosti Orlických hor.....	47
Obr. 8.5 – Vizualizace 1NP	48
Obr. 8.6 – Vizualizace 2NP	49
Obr. 8.7 – Vizualizace, apartmán 1 – Víla Julinka	49
Obr. 8.8 – Vizualizace, apartmán 2 – Hejkal.....	50
Obr. 8.9 – Vizualizace, apartmán 3 – Ledříček.....	50

Obr. 8.10 – Vizualizace, apartmán 4 – Vodník	51
--	----

Grafy

Graf 5.1 – Bod zvratu	28
Graf 12.1 – Graf čisté současné hodnoty	84
Graf 12.2 – Graf diskontované doby návratnosti.....	86
Graf 12.3 – Graf vnitřního výnosového procenta	87
Graf 12.4 – Graf indexu rentability.....	88

Seznam příloh

Příloha 1 – Součinitele prostupu tepla

Příloha 2 – Seznam vnitřního a vnějšího vybavení

Příloha 3 – Odpisy hmotného majetku

Příloha 4 – Splátkový kalendář poskytnutého úvěru

Příloha 5 – Výkaz zisku a ztráty – stoprocentní varianta

Příloha 6 – Výkaz zisku a ztráty – optimistická varianta

Příloha 7 – Výkaz zisku a ztráty – pesimistická varianta

Příloha 8 – Výkaz zisku a ztráty – realistická varianta

Příloha 9 – Čistá současná hodnota – stoprocentní varianta

Příloha 10 – Čistá současná hodnota – optimistická varianta

Příloha 11 – Čistá současná hodnota – pesimistická varianta

Příloha 12 – Čistá současná hodnota – realistická varianta