



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

INVESTIČNÍ EFEKTIVNOST DOMU PRO SENIORY V IVANČICÍCH

INVESTMENT EFFICIENCY OF A HOME FOR THE ELDERLY IN IVANČICE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Marek Vaníček

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Monika Doležalová

BRNO 2022

Zadání diplomové práce

Student: **Ing. Marek Vaníček**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. Monika Doležalová**
Akademický rok: 2021/22
Ústav/odbor: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Investiční efektivnost domu pro seniory v Ivančicích

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student v prvním kroku zjistí všechny investice, které bude potřebné vložit do nově budovaného domu pro seniory ve městě Ivančice. V dalším kroku stanoví výnosy z pronájmu jednotlivých lůžkových pokojů. Variantně určí hodnotu objektu součtem tržních hodnot jednotlivých jednotek – bytů a nebytových prostorů. Pro tento případ si vyhotoví alternativní dispozice podlaží objektu a vyčíslí nákladovou hodnotu stavby, kterou pak zohlednění ve vložených investicích pro tuto variantu. Na základě dosažených výsledků student vyhodnotí efektivnost investice v případě pronájmů a v případě prodeje jednotek.

Cíle diplomové práce:

Vyhodnocení investiční efektivnosti navrhovaných variant domu pro seniory v Ivančicích.

Seznam literatury:

ORT, P.; ORTOVÁ – ŠEFLOVÁ, O. Oceňování nemovitostí v praxi. 1. vydání. Praha 2: Nakladatelství Leges, s.r.o. 2017, 144 s. ISBN: 978-80-7502-234-9.

VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vydání. EKOPRESS, 2010, 513 s. ISBN 978-80-86929-71-2.

STAIGER, R. Foundations of real estate financial modelling. New York: Routledge, 2015, 295 p., ISBN 978-1-138-02516-5.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2021/22

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et
Ph.D.
vedoucí odboru

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel

Abstrakt

Předmětem diplomové práce je posouzení investiční efektivity novostavby domova pro seniory v Ivančicích. Pro tento účel byla analyzována vstupní data místního realitního trhu, byly stanoveny náklady na výstavbu objektu a všechny faktory ovlivňující jejich výši. V dalším kroku byly stanoveny výnosy z pronájmu lůžkových pokojů. Variantně bylo původní dispoziční řešení objektu přeprojektováno na bytový dům. V jednotlivých podlažích byly vytvořeny jednotky – byty a v 1. NP rovněž nebytové prostory. Obdobně pro variantu bytového domu byly stanoveny náklady na výstavbu a následně stanovena výnosová hodnota v případě pronájmu jednotlivých bytů a nebytových prostor. V dalším kroku byla stanovena tržní hodnota v případě prodeje jednotek a nebytových prostor. V závěrečném vyhodnocení byly porovnány všechny posuzované varianty a byla posouzena jejich investiční efektivnost.

Abstract

The subject of the diploma thesis is the assessment of the investment efficiency of a new retirement home in Ivančice. For this purpose were analyzed the input data of the local real estate market, the costs of construction of the building and all factors influencing their amount were determined. In next step were determined incomes from renting of bed rooms. Alternatively, the original layout of the building was redesigned into an apartment building. Units – flats and non-residential premises were created on the individual floors. Similarly, for the apartment building variant were determined construction costs and subsequently the income approach value was determined in the case of renting individual apartments and non-residential premises. In the next step was determined total market value of the building using the sum of market values of each apartments and non-residential premises. In the final evaluation, all assessed variants were compared and their investment efficiency was determined.

Klíčová slova

Domov pro seniory; Ivančice; bytový dům; investiční efektivnost

Keywords

Retirement home; Ivančice; apartment building; investment efficiency

Bibliografická citace

VANÍČEK, Marek. *Investiční efektivnost domu pro seniory v Ivančicích*. Brno, 2022. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/135622>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Monika Doležalová.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Investiční efektivnost domu pro seniory v Ivančicích“ jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědom následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně _____

Ing. Marek Vaníček
autor

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl rád poděkovat své vedoucí diplomové práce paní Ing. Monice Doležalové za odborné vedení, cenné rady, trpělivost a ochotu a vstřícné a profesionální jednání při konzultacích a zpracování této práce.

Také bych chtěl poděkovat všem svým blízkým za podporu, pevné nervy, trpělivost a pomoc po celou dobu mého studia.

OBSAH

OBSAH.....	13
1 ÚVOD.....	17
2 FORMULACE PROBLÉMU A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ.....	18
3 ZÁKLADNÍ POJMY.....	19
3.1 Nemovitá věc.....	19
3.2 Pozemek.....	19
3.3 Bytový dům.....	20
3.4 Byt.....	20
3.5 Nebytové prostory.....	20
3.6 Domovy pro seniory.....	20
3.7 Domovy se zvláštním režimem.....	21
3.8 Analýza realitního trhu.....	21
3.9 Investice.....	21
3.10 Náklady.....	22
3.11 Výnosy.....	22
3.12 Čistý provozní příjem.....	23
3.13 Investiční efektivnost.....	23
3.13.1 Čistá současná hodnota.....	24
3.13.2 Index rentability.....	24
3.13.3 Vnitřní výnosové procento.....	25
3.13.4 Doba návratnosti.....	25
3.14 Hodnocení nákladů životního cyklu.....	25
3.15 Cena.....	26
3.16 Tržní hodnota.....	27
3.17 Metody ocenění stavby, jednotek a nebytových prostor.....	27
3.17.1 Nákladová metoda ocenění.....	27
3.17.2 Výnosová metoda ocenění.....	28
3.17.3 Porovnávací metoda ocenění.....	29
4 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V IVANČICÍCH.....	31
4.1 Popis vybrané oblasti.....	31
4.1.1 Poloha.....	31
4.1.2 Historie.....	32
4.1.3 Obyvatelstvo.....	33

4.1.4	<i>Občanská vybavenost</i>	33
4.1.5	<i>Technická infrastruktura</i>	33
4.1.6	<i>Zeleň a přírodní prvky</i>	34
4.1.7	<i>Rekreace a sport</i>	35
4.2	Segmentace realitního trhu	35
4.2.1	<i>Volné pozemky</i>	36
4.2.2	<i>Pozemky stavebně využité</i>	37
4.2.3	<i>Trh s nemovitostmi</i>	38
4.3	SWOT analýza	39
4.4	Rozvoj oblasti.....	39
4.5	Analýza zařízení DS a DZR v okrese Brno-venkov.....	40
4.5.1	<i>Komplexní data</i>	40
4.5.2	<i>Analýza DS a DZR okres Brno-venkov</i>	40
5	NOVĚ BUDOVANÝ OBJEKT DOMOVA PRO SENIORY	42
5.1	Popis území s posuzovanou stavbou	42
5.1.1	<i>Lokalita</i>	42
5.1.2	<i>Pozemky</i>	42
5.1.3	<i>Územní plán</i>	44
5.2	Objekt domova pro seniory.....	44
5.2.1	<i>Základní charakteristika objektu</i>	44
5.2.2	<i>Architektonické řešení stavby</i>	44
5.2.3	<i>Konstrukční řešení</i>	47
6	POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ.....	48
6.1	Použité metody - Domov pro seniory	48
6.2	Použité metody – Bytový dům.....	49
7	VLASTNÍ ŘEŠENÍ	50
7.1	Vlastní řešení – domov pro seniory	51
7.1.1	<i>Stanovení vstupních investic – domov pro seniory</i>	51
7.1.2	<i>Stanovení výnosů a nákladů z provozu – domov pro seniory</i>	53
7.1.3	<i>Stanovení výnosové hodnoty bez dotačních příspěvků - domov pro seniory</i>	60
7.1.4	<i>Stanovení výnosové hodnoty s uvážením dotačních příspěvků - DS</i>	61
7.1.5	<i>Hodnocení investiční efektivnosti – domov pro seniory</i>	62
7.2	Vlastní řešení – bytový dům.....	64
7.2.1	<i>Variantní řešení objektu – bytový dům</i>	64
	<i>Základní charakteristika objektu – bytový dům</i>	64

	<i>Architektonické řešení stavby – bytový dům</i>	64
7.2.2	<i>Stanovení vstupních investic – bytový dům</i>	65
	<i>Náklady na pořízení pozemků – bytový dům</i>	65
7.2.3	<i>Stanovení výnosů a nákladů – bytový dům</i>	67
	<i>Stanovení nájmů bytů a nebytových prostor</i>	67
	<i>Stanovení nákladů na dosažení nájmů</i>	69
7.2.4	<i>Stanovení výnosové hodnoty – bytový dům</i>	72
7.2.5	<i>Stanovení tržní hodnoty – bytový dům</i>	73
7.2.6	<i>Stanovení investiční efektivity – bytový dům</i>	74
8	DISKUZE / ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ	77
8.1.1	<i>Porovnání DS a BD z hlediska vstupních investic</i>	78
8.1.2	<i>Porovnání DS a BD z hlediska výnosové hodnoty</i>	78
8.1.3	<i>Porovnání DS a BD z hlediska investiční efektivity</i>	79
8.1.4	<i>Porovnání DS a BD z pohledu nákladů životního cyklu</i>	80
8.1.5	<i>Závěrečná analýza</i>	81
9	ZÁVĚR	83
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	85
	SEZNAM TABULEK	88
	SEZNAM GRAFŮ	89
	SEZNAM OBRÁZKŮ	89
	SEZNAM ZKRATEK	89
	SEZNAM PŘÍLOH	90

1 ÚVOD

Domovy pro seniory a domovy se zvláštním režimem představují specifické nemovitosti sociálních služeb, které bezesporu stárnoucí populace potřebuje. Jsou však investice do takového druhu nemovitostí pro investory finančně výhodné? Diplomová práce se zabývá problematikou investiční efektivity domu pro seniory.

Za tímto účelem je posuzován navržený stavební záměr novostavby domova seniorů ve městě Ivančice na Brněnsku. V diplomové práci jsou nejprve stanoveny vstupní investice nutné k vybudování předmětného domova pro seniory. Následně jsou stanoveny čisté provozní příjmy a to jednak se zohledněním získání finančních příspěvků z dotačních programů, rovněž i bez těchto příspěvků.

Variantně byly zpracovatelem diplomové práce upraveny dispozice objektu domova seniorů v Ivančicích, navržen byl bytový dům s nebytovými prostory. Se zohledněním všech změn byly stanoveny vstupní investice pro jeho vybudování. Následně byla stanovena tržní hodnota bytového domu v případě prodeje jednotlivých bytů a nebytových prostor a v případě jejich pronájmu. V závěru práce byla podrobně vyhodnocena investiční efektivity obou variant.

2 FORMULACE PROBLÉMU A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Cílem práce je vyhodnotit investiční efektivnost pro investiční projekt výstavby a provozu domova pro seniory v Ivančicích. Dále porovnání dosažených výsledků s investiční efektivností při výstavbě a následném prodeji bytových jednotek, variantně pak pronájmu jednotek navrženého bytového domu ve stejné lokalitě. Objem stavby je v obou případech zachován.

PRO TUTO PRÁCI BYL STANOVEN NÁSLEDUJÍCÍ PROBLÉM:

- Porovnání investiční efektivnosti domova seniorů v Ivančicích a variantního řešení bytového domu v případě pronájmu a v případě prodeje jednotlivých jednotek

CÍL PRÁCE JE:

- Určit vstupní investice do výstavby domova seniorů
- Určit vstupní investice do výstavby variantně vytvořeného bytového domu
- Stanovení čistých provozních příjmů domova seniorů
- Stanovení tržní hodnoty bytového domu v případě prodeje jednotlivých bytů a nebytových prostor
- Stanovení výnosů z pronájmu jednotek - bytů a nebytových prostor
- Porovnání investiční efektivnosti všech variant

PRO DOSAŽENÍ CÍLŮ BYLY UČINĚNY TYTO KROKY:

- Analýza realitního trhu Ivančicka
- Analýza domovů seniorů a domovů se zvláštním režimem v okrese Brno-venkov
- Vytvoření alternativních dispozic stavebního projektu Domova seniorů přeprojektováním na bytový dům
- Analýza investiční efektivnosti domova seniorů a bytového domu
- Analýza nákladů životního cyklu domova seniorů a bytového domu
- Vytvoření databáze stavebních pozemků, bytů a nebytových prostor určených k pronájmu a prodeji v lokalitě Ivančicka

Poznámka: Tato diplomová práce se nezabývá problematikou DPH, jedná se o komplikovanou problematiku, která není předmětem řešení této práce. Vstupní hodnoty jsou tedy uváděny bez DPH.

3 ZÁKLADNÍ POJMY

V této kapitole jsou definovány základní pojmy a definice, kterými se tato práce zabývá.

3.1 NEMOVITÁ VĚC

Nemovitými věcmi jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, rovněž i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Zákon stanovuje, že určitá věc, která není součástí pozemku a nelze-li takovou věc přemístit z místa na místo bez porušení její podstaty je nemovitou věcí. Nemovitou věcí je rovněž jednotka a nebytová jednotka. [5]

Nemovitost je majetek s jedinečnými charakteristiky, který může být transformován fyzicky i finančně. Jelikož se nejedná o zboží, neexistuje u nemovitosti finanční model „one size fits all“, ve finančních pojmech by měla nemovitost reflektovat jak výnos, tak riziko. [8]

Pro zjednodušení bude v následujícím textu této práce používán pojem „nemovitost“, který nahrazuje právní pojem „nemovitá věc“.

3.2 POZEMEK

Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem. [1]

Součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem, stavby a jiná zařízení zřízené na pozemku. Stavby dočasné nejsou součástí pozemku. [5]

Pozemek, který je geometricky a polohově určen, znázorněn v katastrální mapě a označen parcelním číslem je parcelou. Stavební parcelou je pak pozemek, který je druhem pozemku určen jako zastavěná plocha a nádvoří. [2]

Plošný obsah průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných jednotkách se zaokrouhlením na celé čtvereční metry se nazývá výměra pozemku. [2]

Rozeznáváme pozemky podle druhu na ornou půdu, zahrady, ovocné sady, chmelnice, vinice, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. [2]

3.3 BYTOVÝ DŮM

Bytový dům je stavba pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. [3]

Bytový dům disponuje více, než třemi bytovými jednotkami, společnými prostory, do kterých patří chodby, schodiště, výtahy, sklepy, půdy a další.

3.4 BYT

Byt je část domu skládající se z místností, nebo souboru několika místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny. [4]

Podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákon, je jednotka zahrnující byt definována, jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá. Právně bytová jednotka vzniká sepsáním dokumentu „Prohlášení vlastníka nemovitosti“, ve kterém jsou vymezeny všechny náležitosti, jako je umístění jednotky, podlahová plocha, příslušenství a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti a funkčním celku. Tento dokument se následně předkládá katastrálnímu úřadu, který jednotku zapíše do KN. [5]

3.5 NEBYTOVÉ PROSTORY

Zpravidla se v budovách nacházejí byty, nebytové prostory a prostory společné. Nebytovým prostorem se rozumí místnost, nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům, než k bydlení. K nebytovým prostorům rovněž patří podíl na společných částech domu a příslušenství domu určené pro společné užívání. Nebytovým prostorem není příslušenství bytu, nebo společné části domu. [2]

3.6 DOMOVY PRO SENIORY

Domovy pro seniory, dále zkráceně „DS“, jsou objekty sociálních služeb poskytující péči osobám, které potřebují pravidelnou pomoc jiné osoby z důvodu snížené soběstačnosti zejména z důvodu pokročilého věku. Tyto zařízení poskytují pobytové služby, stravu, pomoc při zvládnutí běžných úkonů péči o vlastní osobu, pomoc při osobní hygieně, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, sociálně terapeutické činnosti, aktivizační činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a obstarávání osobních záležitostí. Tyto základní činnosti

definuje zákon č. 108/2006 Sb. o sociálních službách, mnohé domovy pro seniory poskytují dále i další služby. [6]

3.7 DOMOVY SE ZVLÁŠTNÍM REŽIMEM

Domovy se zvláštním režimem, dále zkráceně „DZR“ jsou rovněž objekty sociálních služeb poskytující péči osobám, které potřebují pravidelnou pomoc jiné osoby z důvodu snížené soběstačnosti zejména z důvodu pokročilého věku. Tyto zařízení poskytují stejné služby, jako domovy pro seniory. Objekty DZR poskytují péči především osobám, které již nejsou schopny setrvat ve svém původním sociálním prostředí a jedná se o osoby s chronickým duševním onemocněním, závislostí na návykových látkách, nebo osoby se stařeckou, Alzheimerovou demencí a dalšími typy demence. [6]

Většina zařízení DZR v České republice je rozdělena na dvě oddělení a to oddělení domova pro seniory a domova se zvláštním režimem.

K dalším zařízením poskytující sociální služby a zařízení určené pro osoby pokročilého věku se sníženou soběstačností, patří domovy s pečovatelskou službou, chráněné domovy, centra denních služeb, denní a týdenní stacionáře a komunitní domovy pro seniory.

3.8 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU

Analýza realitního trhu je proces poskytující důležité informace o trhu s nemovitostmi. Jejím cílem je minimalizovat rizika a maximalizovat příležitosti. Tvoří základ pro rozhodování ohledně umístění a lokality, velikosti projektu, designu, kvality, funkce, vybavení, stanovení cílové skupiny a stanovení cen. Analýza trhu identifikuje potenciální uživatele nemovitosti, a to jak kupující, tak nájemce a jejich vlastnosti. [10]

Analýza realitního trhu zahrnuje data z minulosti a zároveň reflektuje současný stav a prognózuje stav budoucí. Je zdrojem aktuálních a přesných dat, v co největším rozsahu a zpracování na základě znalostí a zkušeností ze skutečného světa. [10]

3.9 INVESTICE

Investice jsou prostředky finančního charakteru, které byly vloženy (investovány) do určitého projektu za účelem jejich zhodnocení a získání výnosu. Investor vždy podstupuje určitou míru rizika, které by však mělo být vyváжено požadovaným výnosem. [18]

Investice jsou charakterizovány z makroekonomického hlediska jako přetvoření úspor na kapitálové statky. Znamenají vynaložení dnešní (jisté) hodnoty pro účel získání budoucí (zpravidla méně jisté) hodnoty. [9]

3.10 NÁKLADY

Náklady jsou účelovým úbytkem prostředků s cílem ekonomického prospěchu. Je to vyjádření peněžní hodnoty všech vstupů účelně vynaložených na získání výnosů. Náklady lze také vyjádřit, jako spotřebu zdrojů. [11]

Náklady lze dělit podle kritérií:

Kalkulační členění

- Přímé náklady
- Nepřímé náklady

Členění podle objemu prováděných úkonů

- Variabilní náklady
- Fixní náklady

Členění v závislosti na zhodnocení majetku

- Provozní náklady
- Investiční náklady

Provozní náklady jsou běžné výdaje vynaložené na zajištění provozu, na nákup drobných zdrojů a jejich opravy, údržbu a nákup služeb. [11]

Investiční náklady jsou výdaje na nákup zdrojů, zejména nemovitostí, technologií a zařízení, větších hodnot s charakterem investice. Tyto investice mají větší časový, organizační i finanční rámec a proto jsou často realizovány formou projektu. [11]

3.11 VÝNOSY

Výnosy jsou peněžní prostředky, které jsou výsledkem všech činností, produkce nebo služeb za určité období, bez ohledu na to, zda došlo v tomto období k jejich úhradě. [11]

Výnosy lze rozdělit:

- Provozní výnosy
- Finanční výnosy

- Mimořádné výnosy

Provozní výnosy jsou výnosy získané z provozně-hospodářské činnosti, jsou to tržby za prodej výrobků, služeb, pronájmu a jiné obchodní činnosti. Finanční výnosy jsou získané z investic, cenných papírů, vkladů apod. Mimořádné výnosy jsou z prodeje odepsaného zařízení, nebo jiného majetku. [11]

3.12 ČISTÝ PROVOZNÍ PŘÍJEM

Čistý provozní příjem, dále v práci zkráceně „NOI“ z anglického „Net Operating Income“ jsou příjmy z pronájmu a ostatní příjmy po odečtení nákladů na neobsazenost a dalších nákladů spojených s provozem nemovitosti. Využívá se pro hodnocení výnosnosti nemovitostí nebo projektů produkující stálý příjem. [33]

Pro účely této práce v případě hodnocení domova seniorů představují příjmy z pronájmu úhrady za pobyt, mezi ostatní příjmy jsou zařazeny příjmy z příspěvků na provoz a u varianty se zahrnutím dotací se navíc jedná o finanční příjmy z dotačních příspěvků ve výši pokrytí provozních nákladů spojených s nemovitostí. Pro bytový dům to jsou přímo příjmy z pronájmu jednotlivých bytů a nebytových prostor. Mezi náklady spojené s provozem nemovitosti je v obou variantách zahrnuta správa nemovitosti, pojištění nemovitosti, opravy a údržba, náklady na likvidaci stavby a neobsazenost.

3.13 INVESTIČNÍ EFEKTIVNOST

Mezi nejdůležitějšími vytyčené cíle pro většinu investorů patří finanční cíle. Pro posuzování investic existuje několik různých postupů se specifickými kritérii, které slouží k posouzení investiční efektivity. V praxi se nejvíce využívají metody „průměrných ročních nákladů (anglicky Annual Cost), diskontované náklady (anglicky discounted cost), čistá současná hodnota (anglicky Net Present Value), index rentability (anglicky Profitability Index), vnitřní výnosové procento (anglicky Internal Rate of Return), průměrná výnosnost (anglicky Average Rate of Return) a doba návratnosti (anglicky Payback Period). [9]

V dalších kapitolách jsou metody, které jsou v této práci využity k hodnocení investiční efektivity řešených projektů, podrobně popsány.

3.13.1 Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota, dále zkráceně „NPV“ je současná hodnota všech budoucích peněžních toků, diskontovaná přiměřenou tržní sazbou. Tato metoda se využívá při hodnocení výnosnosti investic. Je to ukazatel, který informuje, kolik finančních prostředků daná investice ve zvolené době životnosti přinese. NPV počítá pouze s budoucími finančními toky. [8]

$$NPV = \sum_{j=0}^n \frac{FV_j}{(1+i)^j} \quad (1)$$

kde NPV je čistá současná hodnota, FV_j jsou finanční toky v jednotlivých letech, i je úroková míra, j je zamýšlená doba životnosti investice [32]

Výsledný ukazatel čisté současné hodnoty indikuje:

$NPV > 0$	diskontované peněžní příjmy převyšují investiční náklad; projekt je přijatelný, zaručuje požadovanou míru výnosu
$NPV = 0$	investiční projekt je indiferentní, není zaručena míra výnosu
$NPV < 0$	projekt je nepřijatelný, nezajišťuje požadovanou míru výnosu

3.13.2 Index rentability

Index rentability, dále zkráceně „PI“ je ukazatel vyjadřující poměr očekávaných diskontovaných peněžních příjmů z projektu k počátečním kapitálovým výdajům. Ukazatel je výhodné používat, jako doplňující kritérium k NPV a při porovnávání více investičních variant mezi sebou. [8]

$$PI = \sum_{j=1}^n \frac{FV_j}{(1+i)^j} / IN \quad (2)$$

kde PI je index rentability, FV_j jsou finanční toky v jednotlivých letech, i je úroková míra, j je zamýšlená doba životnosti investice, IN jsou počáteční kapitálové výdaje [32]

Výsledný ukazatel čisté současné hodnoty indikuje:

$PI > 0$	diskontované peněžní příjmy převyšují investiční náklad; projekt je přijatelný, zaručuje požadovanou míru výnosu
$PI = 0$	investiční projekt je indiferentní, není zaručena míra výnosu
$PI < 0$	projekt je nepřijatelný, nezajišťuje požadovanou míru výnosu

3.13.3 Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento, dále zkráceně „IRR“ je míra výnosnosti bez vnějších faktorů, jako jsou riziko, inflace a základní kapitál, při níž je čistá současná hodnota investičního projektu rovna nule. Diskontované peněžní příjmy jsou stejné jako diskontované kapitálové výdaje. [8]

$$0 = \sum_{j=1}^n \frac{FV_j}{(1 + IRR)^j} - IN \quad (3)$$

kde IRR je vnitřní výnosové procento, FV_j jsou finanční toky v jednotlivých letech, i je úroková míra, j je zamýšlená doba životnosti investice, IN jsou počáteční kapitálové výdaje [32]

3.13.4 Doba návratnosti

Doba návratnosti, dále zkráceně „PB“ je doba, za kterou se vrátí vložené investice do projektu z peněžních příjmů. Zjednodušeně je to počet let, za které se investice vrátí. Pokud je výsledná hodnota menší než doba životnosti projektu, náklady vynaložené na projekt se vrátí. Doba návratnosti můžeme vypočítat statickou metodou, která nezohledňuje faktor času, nebo dynamickou metodou, která zohledňuje faktor času s doplněním diskontovaných peněžních toků. [12]

$$\text{Staticky:} \quad PB = |IN| / \left(\sum_{j=1}^n \frac{FV_j}{n} \right) \quad (4)$$

$$\text{Dynamicky:} \quad PB = |IN| / \left(\sum_{j=1}^n \frac{FV_j}{(1+i)^j} / n \right) \quad (5)$$

kde PB je doba návratnosti, FV_j jsou finanční toky v jednotlivých letech, i je úroková míra, j je zamýšlená doba životnosti investice, IN jsou počáteční kapitálové výdaje [32]

3.14 HODNOCENÍ NÁKLADŮ ŽIVOTNÍHO CYKLU

Náklady životního cyklu, dále v práci zkráceně „LCC“ z anglického „Life Cycle Cost“ představuje pojem reflektující postupy analýzy hodnocení a kalkulaci nákladů spojených s pořízením, užíváním a likvidací výrobku nebo stavby. Metoda je užívána k předběžným analýzám při rozhodování o investicích a porovnání variant návrhů, nebo jako detailní analýza při plánování nákladů, nebo rovněž jako detailní analýza zaměřená na varianty klíčových konstrukcí, systémů nebo vybavení. [31]

Jedná se o součet všech odhadovaných nákladů spojených s pořízením, provozem a likvidací stavby, diskontovaný na současnou hodnotu. [31]

$$LCC = C_p + \sum_{t=0}^{LC} \frac{C_t}{(1+r)^t} \quad (6)$$

kde LCC jsou celkové náklady životního cyklu, C_p jsou náklady na pořízení, r je diskontní sazba, C_t je součet všech nákladů po dobu životnosti a LC je délka životního cyklu [31]

3.15 CENA

Je pojem, který je užíván pro požadovanou, nabízenou, nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo služby. Cena může mít, ale i nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přiřkládají jiné osoby. Cena se stanovuje dohodou, nebo oceněním. [2]

Hodnota věci, lze ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem. Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci. [5]

Cena obvyklá je taková cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém styku v tuzemsku ke dni ocenění bez vlivu zvláštních okolností, či zvláštní oblíbenosti. [13]

Cena pořizovací neboli cena historická je cena, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení. U staveb se jedná o cenu v době jejich postavení bez odpočtu opotřebení. [2] Pořizovací cenou je cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. [16]

Cena reprodukční je cenou, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. [2] Stanovuje se u staveb podrobným položkovým rozpočtem, agregovanými položkami, nebo propočtem pomocí technicko-hospodářských ukazatelů. [2]

Věcná hodnota neboli časová cena je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří při obdobné intenzitě používání. [2]

Jednotková cena je cena stanovená za měrnou jednotku něčeho, například za kus, kilogram, metr, metr krychlový apod. [2]

3.16 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota je hodnota stanovená na základě obchodu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím na volném trhu. [11]

Jedná se o odhadovanou částku, za kterou by měl být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v obchodním styku uskutečněném v souladu s principy tržního odstupu, po náležitém marketingu, kde obě strany jednájí informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Tržním odstupem se rozumí, že mezi účastníky směny nejsou žádné zvláštní vzájemné vztahy a zároveň jednájí vzájemně nezávisle. [7]

3.17 METODY OCENĚNÍ STAVBY, JEDNOTEK A NEBYTOVÝCH PROSTOR

Stavba, nebo její část se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem, nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb je stanoveno vyhláškou. [7]

Jednotka, která je bytem, nebo byt zahrnuje, se oceňuje nákladovým nebo porovnávacím způsobem včetně podílu na společných částech nemovitosti, i společných částech umístěných mimo dům, včetně podílu na nemovitostech tvořící příslušenství domu určené pro společné užívání. [7]

Jednotka, kterou je nebytový prostor se oceňuje nákladovým nebo porovnávacím způsobem včetně podílu na společných částech nemovitosti, i společných částech umístěných mimo dům, včetně podílu na nemovitostech tvořící příslušenství domu určené pro společné užívání. [7]

3.17.1 Nákladová metoda ocenění

Tato metoda ocenění vychází z nákladů, které byly potřeba vynaložit na pořízení obdobné nemovitosti v určitém čase. Rozeznáváme 4 základní způsoby a to:

- Zjištění výchozí ceny ze stavebně technických parametrů
- Zjištění výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.
- Zjištění výchozí ceny staveb tzv. bodovací metodikou
- Zjištění výchozí ceny budov na základě obytné místnosti

Zjištění ceny ze stavebně technických parametrů se dále dělí na metody individuální kalkulace, podrobný položkový rozpočet, metoda agregovaných položek a propočet ceny. [2]

Výsledkem této metody je výchozí cena, což je reprodukční cena stavby bez ceny pozemku.

V této diplomové práci je cena objektu domova seniorů Ivančice stanovena pomocí propočtu ceny podle THU – technicko-hospodářských ukazatelů. Tyto ukazatele vycházejí ze statistických aktuálních cenových ukazatelů ve stavebnictví s rozdělením podle druhu staveb a konstrukcí jednotné klasifikace stavebních objektů a prací výrobní povahy (JKSO). THU vyjadřují měrnou jednotku například Kč/m³ obestavěného prostoru. [2]

THU jsou vytvářeny čtyřmi způsoby a to:

- Ukazatele jsou tvořeny stavebními společnostmi
- Ukazatele jsou tvořeny státními organizacemi
- Ukazatele jsou tvořeny inženýrskými organizacemi
- Ukazatele jsou uveřejněny ve vyhlášce o oceňování majetku

Pro účely této práce byly převzaty hodnoty THU od specializované inženýrské společnosti RTS a.s., která se zaměřuje na vývoj Českých stavebních standardů, cen ve stavebnictví, tvorbu rozpočtů a komplexní činnosti ve stavebnictví. [17]

3.17.2 Výnosová metoda ocenění

Podstatou výnosové metody je zjištění, jaké finanční prostředky musí být investovány při určitém úroku, aby přinesly stejné výnosy, jako předpokládané budoucí nájemné z dané věci. Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. [2]

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 \quad (7)$$

kde CV je cena určená výnosovým způsobem v Kč, N je roční nájemné v Kč za rok, p je míra kapitalizace v procentech

Tento vzorec lze použít pouze za předpokladu, že platí, že výnosy jsou po celou dobu konstantní a předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá. Tento výpočet se nazývá tzv. věčná renta a jedná se o nejčastější způsob výpočtu výnosové hodnoty. V případě, že příjmy nejsou konstantní, nebo se jedná o menší dobu výnosů, využije se k výpočtu složitějších vzorců. [2]

Výnosová metoda vychází z časové hodnoty peněz, stanovuje očekávané budoucí výnosy, které jsou diskontované na současnou hodnotu ke dni ocenění. Stanovení budoucích výnosů je složité a je ovlivněno mnoha faktory. [2]

Pro stanovení výnosového ocenění nemovitosti se počítá pouze s výnosy z nájemného, kterého by bylo možné reálně dosáhnout v případě pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti a případně dalšími výnosy spojenými s nemovitostí. Dále se počítá s náklady na dosažení výnosu z nájemného. Mezi tyto náklady patří daň z nemovitosti, pojištění stavby, opravy a údržba, rezervy, v určitých případech osvětlení, vytápění a úklid společných prostor, správa nemovitosti, amortizace, rovněž je nutné uvažovat do nákladů s neobsazeností pronájmů. [2]

Pro účely stanovení výnosové metody jsou definovány základní pojmy následovně:

Nájemné – je peněžní částka, kterou hradí nájemce pronajímateli nemovitosti za přenechání práva užívat nemovitost s ohledem na její hodnotu a všechny náklady související s jejím vlastnictvím a provozem [2]

Hrubý výnos z nájemného – jsou výnosy z úhrad nájemce pronajímateli za přenechání práva užívání nemovitosti bez započítání nákladů souvisejících s užíváním jednotky [2]

Náklady spojené s pronajímáním nemovitosti – jsou náklady, které musí pronajímatel vynaložit v souvislosti s vlastnictvím nemovitosti. Jsou to především náklady na daň z nemovitosti, pojištění stavby, náklady na opravy a údržbu, správa nemovitosti, amortizace a další. [2]

Čistý výnos z nájemného – je hrubý výnos z nájemného, od kterého jsou odečteny náklady spojené s pronajímáním nemovitosti. Ve své podstatě se jedná o zisk. [2]

3.17.3 Porovnávací metoda ocenění

Tato metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji na současném trhu. Reflektuje hodnotu, za kterou by se daná nemovitost mohla na trhu prodat v daném čase a místě. Jedná se o nejobjektivnější způsob ocenění, jelikož se jedná o skutečnou reflexi trhu. [2]

V této metodě se uplatňují podobné nemovitosti, které byly v nedávné době obchodovány na trhu, anebo jsou aktuálně nabízeny. Je nutné vyloučit mimořádné okolnosti trhu, jako je stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím a vlivy zvláštní oblíbenosti. [2]

Pro správnou aplikaci této metody musí být dodrženy základní podmínky:

- Porovnávané nemovitosti musí být obdobné (charakter, poloha, velikost, vybavení, technický stav apod.)
- Podmínky trhu musí být obdobné (segment trhu, lokalita, účastníci trhu, musí se jednat o volný trh)
- Počet porovnávaných nemovitostí musí být dostatečně obsáhlý
- Porovnávané ceny musí být poměrně aktuální

Při porovnávání je nutné zohlednit odlišnosti jednotlivých nemovitostí, pro tento účel se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které jsou stanoveny odhadcem na základě charakteru porovnávaných vzorků. Hodnoty koeficientů vycházejí rovněž z analýzy trhu. [2]

4 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V IVANČICÍCH

Pro účely seznámení se s oblastí zájmu, získání podkladů a dat byla vypracována analýza realitního trhu, která je rozdělena na pět částí. V první části je předmětem analýzy průzkum lokality, demografie, historie, občanské vybavenosti, technické a dopravní infrastruktury, zeleně a přírodních prvků a rekreace. V další části je zpracována segmentace lokálního trhu s nemovitostmi, dále SWOT analýza s možnými prognózy rozvoje. Z hlediska posuzování specifického zařízení, jako je domov pro seniory byl do analýzy realitního trhu přidán i průzkum z hlediska počtů a kapacit zařízení DS a DZR v okrese Brno-venkov.

4.1 POPIS VYBRANÉ OBLASTI

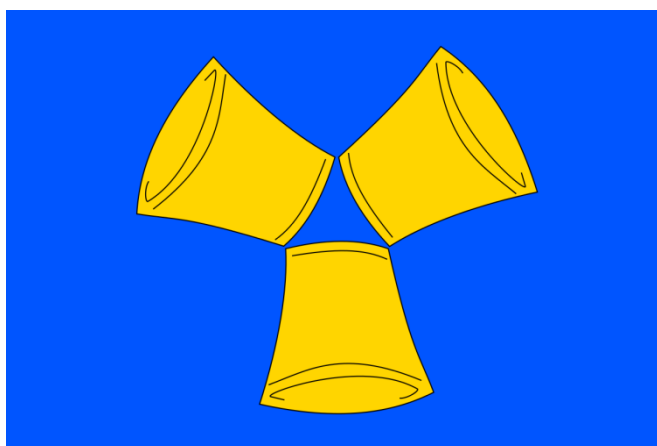
Město Ivančice je pověřenou obcí a obcí s rozšířenou působností (ORP) pro sedmnáct dalších obcí. Žije zde téměř deset tisíc obyvatel a území obce má rozlohu 47,65 km² a je rozdělenou do osmi katastrálních území. [15]

4.1.1 Poloha

Ivančice se nachází v České republice v Jihomoravském kraji, okresu Brno-venkov přibližně patnáct kilometrů jihozápadně od statutárního města Brna. Z geologického hlediska se nachází v Boskovické brázdě při soutoku řek Jihlava, Oslava a Rokytná s průměrnou nadmořskou výškou 210 m. n. m. [15]



Obr. č 1 – Znak města Ivančice [34]



Obr. č 2 – Vlajka města Ivančice [35]

4.1.2 Historie

První osídlení se odhaduje na počátek 6. století v době velkého stěhování národů slovanskými osadníky. První opevněná tvrz střežila obchodní stezku již za dob Velkomoravské říše. Na počátku 14. století bylo hradiště dobyto a vypáleno oddílem Kumánů a na svém místě již nikdy nebyla obnovena. Významné tržiště „Libické“ obchodní stezky se přesunulo do osady v údolí. Město bylo založeno ve 13. století, za vlády krále Přemysla Otakara I. První dochovaná zmínka pochází z roku 1221. [15]

Ivančice patří mezi nejstarší města na Moravě. Velký význam mělo zdejší vinařství, které se promítlo i do nejstarší dochované pečeti města, na níž je vyobrazena vinná kád. [20]

Největší rozkvět zažilo město v 16. století, kdy ve městě sídlili českobratrští biskupové a zvláště za doby biskupa Jana Blahoslava a jeho díla získaly Ivančice titul centra moravské vzdělanosti. Zásluhou biskupů se v Ivančicích začala překládat známá Bible Kralická, jejíž překlad byl dokončen a následný tisk v přesunutě tiskárně biskupů právě v Kralicích. [20]

Temné časy zažily Ivančice během třicetileté války, plenění uherské armády, císařskými vojsky i následné obsazení města Švédy. Temné časy dokonala morová epidemie, která na dlouhou dobu zpusťovala domy i vinice. [20]

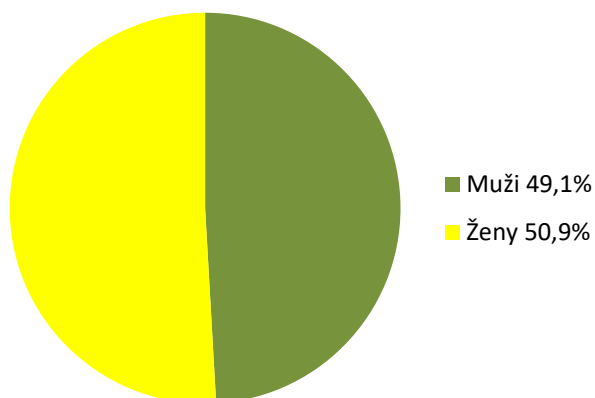
V nedávné historii 19. století se Ivančice staly centrem hospodářského života širokého okolí a proslavili se hojným pěstováním chřestu a především, jako rodiště světoznámého secesního malíře Alfonse Muchy. Ve 20. století bylo k Ivančicím postupně připojeno šest okolních vesnic a na kulturní scéně byly proslaveny, jako rodiště známého herce Vladimíra Menšíka. [20]



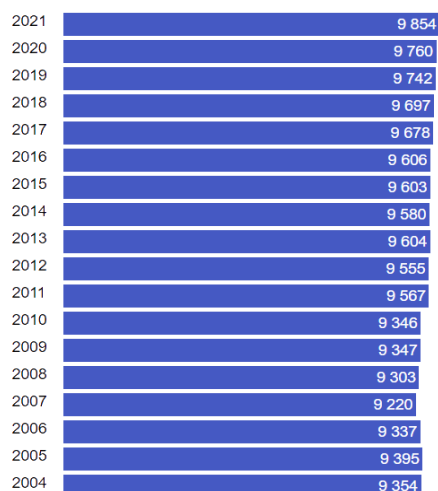
Obr. č 3 – Bratrská škola v Ivančicích, Slovanská epopěj [16]

4.1.3 Obyvatelstvo

Ke dni zpracování této práce měly Ivančice dle Malého lexikonu obcí 9854 obyvatel. Rozložení obyvatelstva dle pohlaví činí 50,9 % ženy a 49,1 % muži. Rozdělení podle věku činí 16,8 % obyvatel je mladších 15 let, zbylých 83,2 % je starších 15 let. Vývoj počtu obyvatel Ivančic má mírnou tendenci růstu. [21]



Graf č. 1 – Rozložení obyvatelstva podle pohlaví [vlastní]



Graf č. 2 – Vývoj počtu obyvatel [vlastní]

4.1.4 Občanská vybavenost

Ve městě se nachází úplná občanská vybavenost. Nachází se zde základní školy a mateřské školy, střední škola, základní umělecké školy, obchody, restaurace, služby, kulturní zařízení, zařízení pro sport a rekreaci, nemocnice, hasičská stanice, pošta, banky, bankomaty, autoservis a čerpací stanice. Další občanská vybavenost se nachází v nedalekém statutárním městě Brně.

4.1.5 Technická infrastruktura

Technická infrastruktura obecně zahrnuje dopravu, energetiku, spoje a informační systémy, odpadové hospodářství, zásobování pitnou vodou, zemním plynem, elektřinou a jiné.

Ivančice jsou zásobovány pitnou vodou ze dvou zdrojů a to JÚ Ivančice, Moravské Bránice a JÚ Rosice, odkud je voda jímána a následné zásobování města probíhá ze dvou vodojemů VDJ Réna a VDJ Ivančice – Padochovka. Zásobovací řády vodovodu jsou vybudovány v celém zastavěném území města. [15]

Ve městě je vybudovaná stoková síť jednotného systému napojená do čistírny odpadních vod, která je situována na východním okraji města. Na stokovou síť města jsou napojeny rovněž sítě odpadních vod města Oslavany. [15]

Zásobování elektrickou energií je zajištěno distribuční soustavou společnosti E.GD z napájecího bodu umístěného severozápadně od řešeného území. Napájecí rozvod je řešen v okrajových částech města nadzemním vedením a ve vnitřním městě podzemním vedením. Na území města se nachází 46 sloupových a 20 zděných trafostanic zajišťující zásobování distribuční soustavy města i soukromý sektor. Území disponuje také třemi malými vodními elektrárnami. [15]

Zásobování zemním plynem je řešeno pomocí vysokotlakého plynovodu a distribuční soustavy se systémem regulačních stanic na středotlaký a nízkotlaký plynovod. [15]

Z telekomunikačních proudů se ve městě nachází funkční pošta, telefonní spojení je zajištěno digitální ústřednou a rozsahem pokrytí zařízení mobilních operátorů, územím rovněž procházejí trasy dálkových optických kabelů a paprsky radioreléových tras veřejné komunikační sítě. [15]

Město Ivančice je spádovým městem pro okolní vesnice. Je součástí integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje, čímž je zajištěna dobrá dopravní návaznost na Brno pomocí vlakové dopravy, hromadné autobusové dopravy a městské hromadné dopravy přímo v Ivančicích. Nedílnou součástí je také pěší doprava a cyklistická doprava, pro niž jsou Ivančice východiskem stávajících cykloturistických i turistických tras, spojujících město s širokým okolím. [15]

4.1.6 Zeleň a přírodní prvky

Územím města protékají řeky Jihlava, Oslava, Rokytaná, dále Řeznický potok, Mřenkový potok, potok Polanka a Martálka. Nacházejí se zde také nádrže a to rybník u Letkovic, rekreační oblast Na Réně a letovisko na řece Jihlavě. Řeka Jihlava a Rokytaná má také ve městě aktivní záplavové území. [15]

V řešeném území se nachází chráněná území přírody a lokality Natura 2000. Mezi tyto lokality patří údolí Jihlavy, Pekárka, řeka Rokytaná, Krumlovský les a Krumlovsko – Rokytenské slepence. Mezi další chráněné oblasti patří přírodní parky Bouchal, Budkovické slepence, Pekárka a přírodní rezervace Nad řekami. Dále se v území nachází na čtyřicet významných krajinných prvků. [15]

Mimo chráněné lokality a prvky se na území nachází lesy, louky, parky a další přírodní prvky a sídelní zeleň.

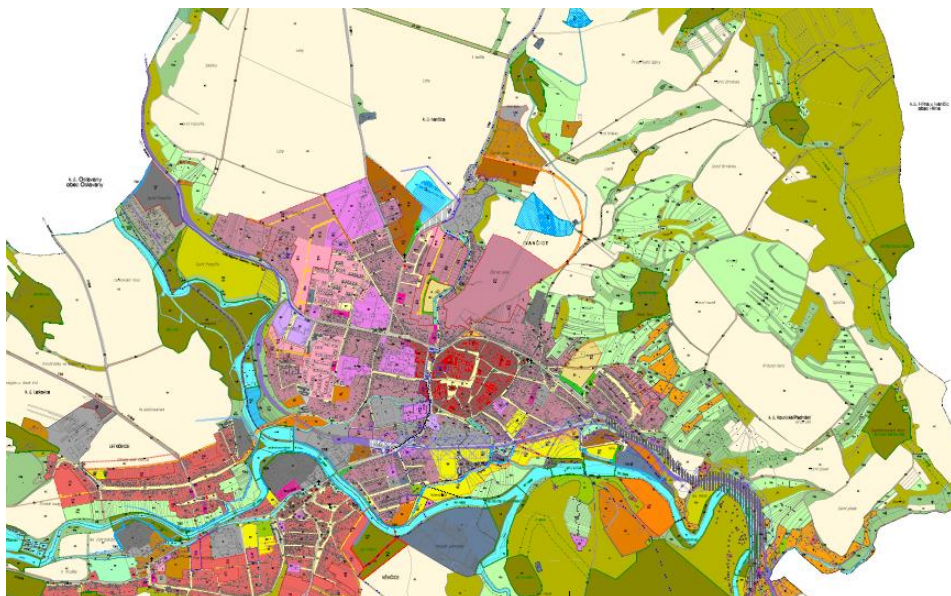
4.1.7 Rekreace a sport

Různorodá krajina s kvalitními přírodními hodnotami s návazností na zastavěnou část území města vytváří vhodný potenciál pro rozvoj rekreačních a zahrádkářských oblastí. Územním plánem jsou vymezeny plochy pro rodinnou i hromadnou rekreaci a zahrádkářské oblasti. [15] Mezi chatové oblasti patří „Réna“ a rekreační oblast „Stříbrný mlýn“.

Pro sportovní účely se ve městě nachází sportoviště, sportovní kluby a organizace různých forem. Nachází se zde městská sportovní hala, TJ Sokol, TJ Orel, skatepark, fotbalová, atletická a dětská hřiště.

4.2 SEGMENTACE REALITNÍHO TRHU

Podle platného územního plánu města a získaných znalostí a informací o daném území se ve městě Ivančice nacházejí převážně stavebně využitě pozemky (a to zejména zastavěné rodinnými domy, dále pak bytovými a polyfunkčními domy a v menší míře rovněž průmyslovými objekty, veřejnou vybaveností a sportovními objekty), nebo pozemky plnící funkci rekreace, zeleně či lesů (tyto pozemky se nedají započítat mezi pozemky volné). V řešeném území se nachází rovněž v hojném zastoupení pozemky volné (to jsou pozemky zemědělské či nezastavěné mimo zeleň).



Obr. č 4 - Snímek územního plánu Ivančice [15]

Řešené území je rozděleno do osmi katastrálních území tvořící jeden funkční celek v návaznosti na Územní plán města Ivančice. Tento funkční celek se skládá z katastrálních území Ivančice, Alexovice, Budkovice, Hrubšice, Letkovice, Němčice u Ivančic, Řeznovice a Kounické Předměstí. [15]

Z důvodu získání potřebných podkladů a charakteru cíle a předmětu této práce jsou následující kapitoly zaměřeny především na analýzu stavebních pozemků a bytů o dispozicích 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk a 3+1.

4.2.1 Volné pozemky

Zemědělské pozemky – v řešeném území se nachází zemědělské plochy mimo zastavěné území. Podle statistických údajů KN se v řešeném území nachází 1898 ha zemědělské půdy. [22]

Pozemky zastavitelné podle platného ÚP - platným územním plánem jsou určeny části území k zastavění. Tyto území jsou specifikovány pro daný účel využití.

Tab. č. 1 – Zastavitelné plochy dle ÚP Ivančice [15]

Navrhovaný způsob využití území	Výměra celkem [ha]	V zastavěném území [ha]	Mimo zastavěném území [ha]
BH – bydlení v bytových domech	5,7	0,48	5,22
DS, DU – dopravní infrastruktura	2,1	0,2	1,9
OH – veřejná pohřebiště	1,86	0,09	1,77
OS – tělovýchova a sport	11,29	0	11,29
OV – občanské vybavení	0,93	0	0,93
PV – veřejná prostranství	9,78	1,25	8,53
RH – hromadná rekreace	4,35	0	4,35
SM – smíšené obytné městské	31,05	0,65	30,40
SV – smíšené obytné venkovské	30,2	2,45	27,75
VL – lehký průmysl	2,25	0	2,25
VS – smíšené výrobní	7,6	0	7,6
VT – těžký průmysl	5,62	0	5,62
ZO – zeleň ochranná a izolační	1,18	0,21	0,97
Celkem	113,91	5,33	108,58

Z tabulky č. 1 je patrné, že jsou územním plánem v největším zastoupení navrženy plochy k zastavění pro bydlení. V celkovém porovnání jsou plochy určené k zastavění v převážné většině navrženy mimo zastavěné území, což znamená, že územní plán navrhuje rozvoj zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území města a jeho částí na úkor ploch produkčních. Dále jsou ÚP navrženy plochy k přestavbě a plochy změn v krajině. [15]

4.2.2 Pozemky stavebně využité

Pozemky s rodinnými domy – v bližším centru města se nachází hustá zástavba převážně řadových rodinných domů. V okrajových částech má poté zástavba rodinných domů charakter venkovský.

Pozemky se stavbami pro rodinnou rekreaci – v řešeném území se nachází několik zahrádkářských a chatových oblastí. Tyto oblasti jsou vymezeny a rozděleny územním plánem na plochy individuální rekreace a zahrádkářské osady.

Pozemky s bytovými domy – v řešeném území se nacházejí bytové domy zděné i panelové. Nejvíce zastoupené jednotky na trhu jsou s dispozičním uspořádáním 1+kk a 2+kk.

Pozemky s komerčními objekty – sféra komerčních objektů je ve městě zastoupena v hojném počtu. Komerční prostory jsou ve větší míře zastoupeny vymezením nebytových prostor v stávající zástavbě objektů pro bydlení. Objekty s komerčním využitím jsou primárně soustředěny při centru města.

Pozemky s výrobní a skladovacími objekty – výrobní, skladovací a průmyslové objekty a areály jsou decentralizované, situované průběžně v profilu města především v okrajových částech města.

Pozemky s objekty veřejné vybavenosti – v řešeném území se nachází úplná občanská vybavenost, která je rozprostřena rovnoměrně v zastavěném území města.

Ostatní – do této kategorie se řadí především garáže a další pozemky a stavby, které nebylo možné zařadit do předchozích kategorií.

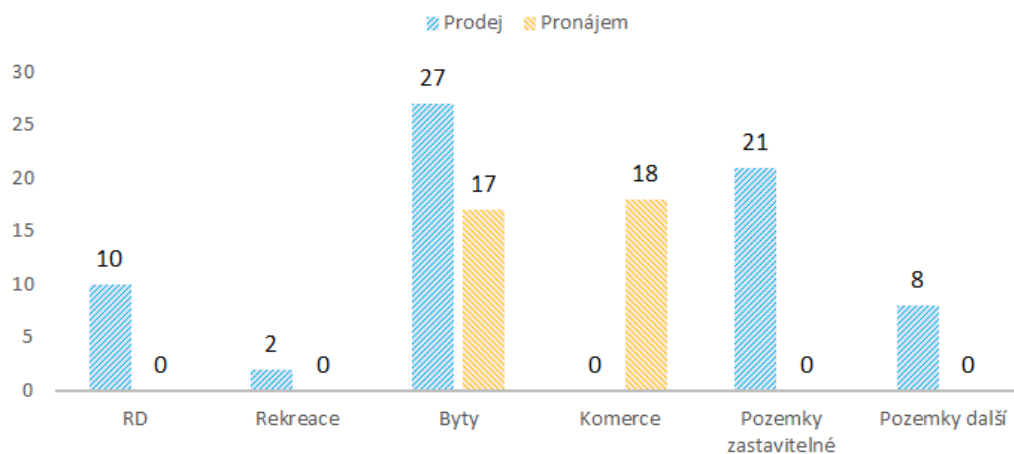
Výše uvedené informace se vztahují k předmětnému období zpracování této práce, ve kterém byl lokální trh s nemovitostmi pro účel této práce zkoumán.

4.2.3 Trh s nemovitostmi

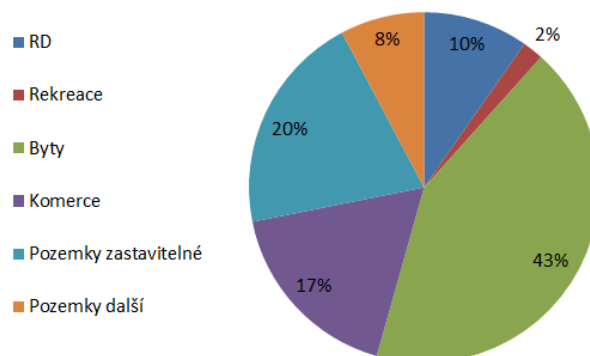
Trh s nemovitostmi je velmi proměnlivý v čase. Tato analýza realitního trhu byla zpracována v době vypracování diplomové práce a následující data byla získána a zpracována v tomtéž období.

Tab. č. 2 – Podíl nemovitostí na lokálním trhu [vlastní]

Nemovitost	Počet vzorků		
	Prodej	Pronájem	Celkem
Rodinné domy	10	0	10
Rekreační objekty	2	0	2
Byty	27	17	44
Komerční prostory	0	18	18
Pozemky zastavitelné	21	-	21
Pozemky další	8	-	8
Celkem	68	35	103



Graf č. 2 – Segmentace realitního trhu podle prodeje a pronájmu [vlastní]



Graf č. 3 - Segmentace realitního trhu podle druhu nemovitosti [vlastní]

4.3 SWOT ANALÝZA

Tato analýza integruje všechny dostupné a získané poznatky, sjednocuje je a vyhodnocuje v komplexní tabulce rozčleněné na interní a externí analýzu s kladnými a zápornými stránkami. Pro interní analýzu jsou kladné stránky „silné stránky“, záporné jsou „slabé stránky“. Pro externí analýzu jsou kladné stránky „příležitosti“ a pro záporné jsou to „hrozby“. [11]

Následující tabulka reprezentuje SWOT analýzu pro město Ivančice, která byla vypracována ze získaných informací při průzkumu a zkoumání řešeného území a aktuálního územního plánu.

Tab. č. 3 – SWOT analýza města Ivančice [15]

SWOT analýza	Kladné stránky	Záporné stránky
Interní analýza	Poloha v návaznosti na město Brno Vysoký podíl kultur orné půdy Integrace dopravního systému IDS JmK Nízký podíl tranzitní silniční dopravy Atraktivita regionu pro turistiku Dobré pokrytí mateřskými školami Zdravotní péče – nemocnice Kvalitní přírodní hodnoty Vinařská tradice Neexistence brownfieldů	Výskyt poddolovaných a sesuvných území Ložiska nerostných surovin Výskyt záplavového území Hluková zátěž Zanedbaná silniční síť Tranzit silniční dopravy centrem města Absence sociálního bydlení Nedostatečné pokrytí služeb pro seniory Nízká bytová výstavba
Externí analýza	Realizace protipovodňových opatření Modernizace kanalizace Výsadba ochranné zeleně Rozvoj sítě cyklostezek Rekonstrukce a modernizace silniční sítě Větší propagace kulturních a volnočasových aktivit Technická připravenost pozemků Možnost čerpat dotační programy	Riziko povodní a zvýšené riziko eroze Urbanizace volné krajiny Zábory zemědělské půdy Narušení vodních zdrojů a jejich ochranných pásem Zanedbávání údržby silničních a železničních tratí Stárnutí a chátrání bytového fondu Nevhodné podmínky pro podnikání

4.4 ROZVOJ OBLASTI

Město má potenciál pro rozvoj v širším spektru oblastí. Zejména se jedná o rozvoj v oblasti budování, modernizace a rekonstrukce dopravní a technické infrastruktury, odklon silničního tranzitu skrze centrum města, dále řešení problémů se stárnoucí populací a rozšiřování kapacit služeb a lůžek v zařízení pro seniory. Rovněž rozvoj v oblasti čerpání dotací, zajištění bytové výstavby a zajištění bytového fondu pro sociálně slabé. Dále ochrana přírodních území a prvků, regulace zemědělského a lesnického využívání a rozvoj turismu a sítě cyklostezek.

4.5 ANALÝZA ZAŘÍZENÍ DS A DZR V OKRESE BRNO-VENKOV

Jako vstupní podklad pro zpracování diplomové práce bylo nezbytné provést analýzu a průzkum trhu a dostupných dat v oblasti sociálních zařízení konkrétně domovů pro seniory a domovy se zvláštním režimem. Jako oblast průzkumu byl vybrán okres Brno-venkov, jsou však zahrnuti i komplexní statistická data v rámci České republiky.

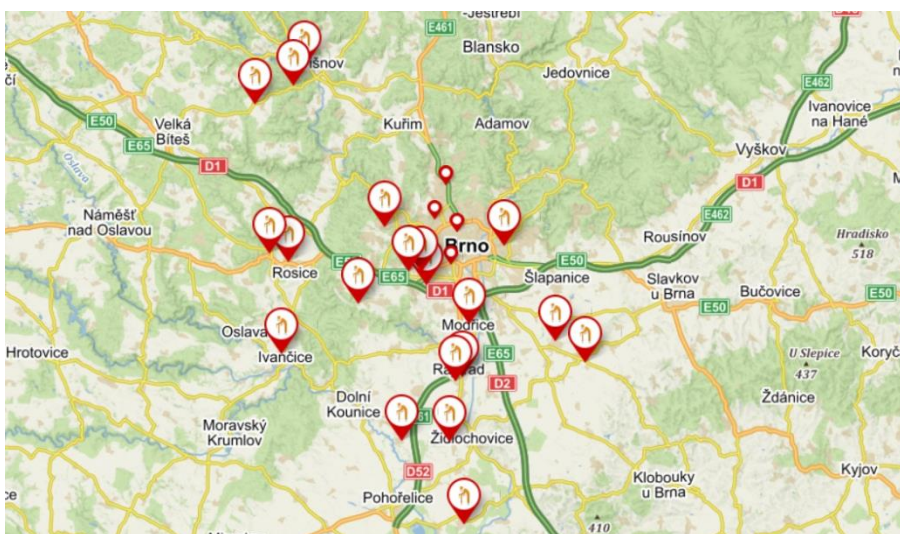
4.5.1 Komplexní data

Podle dat Českého statistického úřadu bylo v Česku v roce 2019 evidováno 2,13 milionu seniorů (osoby starší 65 let věku), což činí přibližně 19,9 % populace. [21]

Podle statistické ročenky ministerstva práce a sociálních věcí bylo k roku 2019 evidováno v Česku 524 domovů pro seniory s 34 913 uživateli a 367 domovů se zvláštním režimem s 19 979 uživateli. V domovech pro seniory bylo evidováno 12 733 jednolůžkových pokojů, 10 083 dvoulůžkových pokojů a 1387 vícelůžkových pokojů. V zařízení domovů se zvláštním režimem bylo evidováno 3009 jednolůžkových, 7279 dvoulůžkových a 1612 vícelůžkových pokojů. [23]

4.5.2 Analýza DS a DZR okres Brno-venkov

Domovy seniorů a domovy se zvláštní péčí mohou být provozované obcí nebo krajem nebo soukromým provozovatelem. V analýze bylo uvažováno v širším měřítku oblasti v rámci okresu. Z dostupných informací bylo zjištěno, že v okrese Brno-venkov se nachází celkem 9 zařízení DS a 8 zařízení DZR, které jsou povětšinou přidruženy k domovům seniorů.



Obr. č 5 - Mapa DS a DZR [24]

Tab. č. 4 – Kapacity zařízení DS a DZR Brno-venkov [vlastní]

Název zařízení	Typ zařízení DS/DZR	Obec	Počet lůžek			
			1 lůžkové pokoje	2 lůžkové pokoje	3 lůžkové pokoje	Celkem kapacita
Domov sv. Alžběty	DS	Tišnov	7	18	21	46
DS Předklášteří	DS	Předklášteří				52
	DZR					32
Domov u Františka	DS	Újezd u Brna	14	6		20
	DZR		40	40		80
DS Sokolnice	DS	Sokolnice				21
	DZR					99
Domov Matky Rosy	DS	Rajhrad	33	4	3	40
DS Náměšť nad Oslavou	DS	Náměšť nad Oslavou	66	18		84
	DZR		20			20
Seniorcentrum Blansko	DS	Blansko				70
	DZR					74
Město Ivančice	DS	Ivančice	39	46		85
Lumina	DS	Křtiny	7	36	6	49
DS Zastávka	DZR	Zastávka u Brna				145
Villa Martha	DZR	Hrušovany u Brna				75
Seniorprojekt	DZR	Vranovice				76
Celkem kapacita zařízení DS						467
Celkem kapacita zařízení DZR						601
Celkem kapacita DS a DZR						1068

Z analyzovaných dat vyplývá, že lůžková kapacita domovů seniorů v okrese Brno-venkov je 467 lůžek a lůžková kapacita domovů se zvláštním režimem je 601 lůžek. Celková lůžková kapacita zařízení DS a DZR je 1068 lůžek.

5 NOVĚ BUDOVANÝ OBJEKT DOMOVA PRO SENIORY

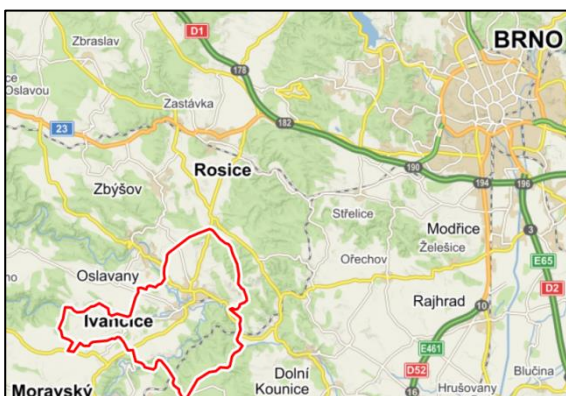
Navržený stavební záměr novostavby samostatně stojícího objektu sloužící pro sociální služby jako domov pro seniory je plánován v severní části města Ivančice v blízkosti stávajícího domova pro seniory provozovaného městem. Realizace stavby a následný provoz je iniciován soukromým investorem.

5.1 POPIS ÚZEMÍ S POSUZOVANOU STAVBOU

Město Ivančice se nachází v Jihomoravském kraji, okrese Brno-venkov přibližně 15 km jihozápadně od statutárního města Brna. Z geologického pohledu se nachází v Boskovické brázdě při soutoku řek Jihlava, Oslava a Rokytná a má průměrnou nadmořskou výšku 210 m. n. m. Město také spadá do mikroregionu Ivančicko, což je dobrovolný svazek několika obcí. [15]



Obr. č 6 – Mapa ČR [vlastní]



Obr. č 7 – Mapový snímek [24]

5.1.1 Lokalita

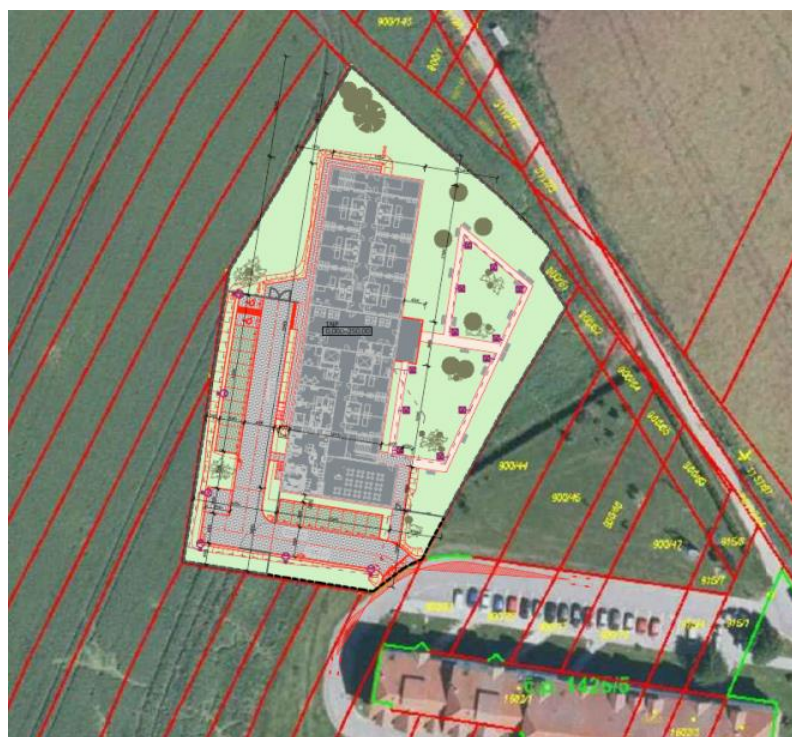
Stavba je situována v severní části města Ivančice při jeho hranici zastavěného území. Stavba je navržena s návazností na stávající domov seniorů, který je provozován městem Ivančice.

5.1.2 Pozemky

Stavba je navržena na souboru pozemků ve městě Ivančice v katastrálním území Ivančice. V následující tabulce je uveden výpis všech dotčených pozemků. Samotná stavba bude realizována na souboru pozemků parcelní čísla 900/36, 900/37, 900/38, 900/39, 900/43, 900/146 a 900/147 vše v katastrálním území Ivančice.

Tab. č. 5 – Seznam dotčených pozemků [vlastní]

	Pozemek parcelní číslo	Katastrální území	Výměra [m ²]	Druh pozemku
Vlastní pozemky (hlavní stavby)	900/36	Ivančice	671	orná půda
	900/37		689	orná půda
	900/38		951	orná půda
	900/39		394	orná půda
	900/43		507	orná půda
	900/146		1 120	orná půda
	900/147		607	orná půda
Dotčené pozemky (IS, komunikace apod.)	900/73		1 471	orná půda
	900/74		1 833	orná půda
	900/75		267	orná půda
	900/77		215	orná půda
	900/81		283	orná půda
	900/140		1 229	orná půda
	3112/9		3 994	ostatní plocha
Celkem			14 231	



Obr. č 8 – Situace stavby v zákresu ortofoto snímku [vlastní]

5.1.3 Územní plán

Podle platného územního plánu města Ivančice schváleného usnesením zastupitelstva města ze dne 10. 4. 2017, který nabyl účinnosti dne 26. 4. 2017, se navržený stavební záměr nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím plochy označené „OV – občanské vybavení“. Konkrétně se jedná o plochy sloužící pro umístění staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro vzdělání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu, výzkum, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu, sport, související dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství a sídelní zeleň. [15]

Při umísťování občanského vybavení na plochy OV musí být přednostně zohledněny podmínky využití území – Z11. Obsluha území: dopravní ze stávajícího a navrženého koridoru veřejného prostranství a dle potřeby napojit na stávající inženýrské sítě. Prostorové uspořádání: respektovat trasu a podmínky OP telekomunikačního vedení. Výšková regulace: max. 4.NP. [15]

Stavební záměr byl navržen v souladu s platným územním plánem.

5.2 OBJEKT DOMOVA PRO SENIORY

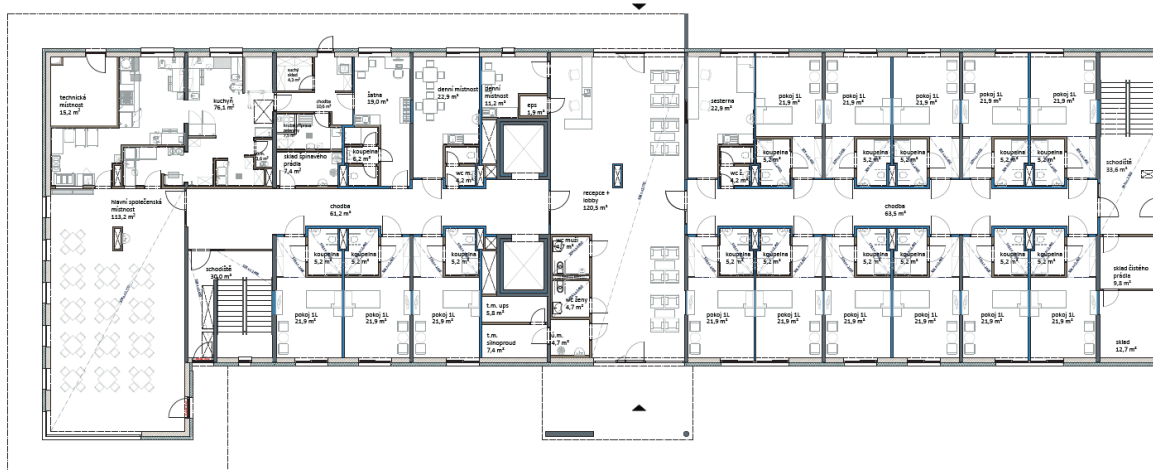
5.2.1 Základní charakteristika objektu

Jedná se o novostavbu samostatně stojícího funkčního objektu sociální péče pro seniory. Objekt je čtyřpodlažní, všechna podlaží jsou nadzemní. Objemově se jedná přibližně o kvádr s maximální výškou 14,3 m. Zastavěná plocha činí 1286 m², obestavěný prostor je 18 683 m³. Je zde navrženo 89 lůžek, 20 parkovacích míst a s maximálně 30 zaměstnanci. Tento objekt je navržen jako bezbariérový.

5.2.2 Architektonické řešení stavby

Na následujících obrázcích jsou pro přehlednost uvedena schémata jednotlivých půdorysů podlaží. V příloze č. 6 je přiložena podrobnější projektová dokumentace.

Budova je přibližně obdélníkového půdorysu o čtyřech nadzemních podlažích zastřešena plochou střechou. V prvním nadzemním podlaží se nachází hlavní vstup do objektu z ulice Na úvoze na východní straně, dále je zde situováno zázemí pro zaměstnance, prádelna, kuchyně, technické zázemí objektu, sesterna, společenská místnost a čtrnáct jednolůžkových pokojů.



Obr. č 9 – Půdorys 1.NP domova pro seniory [vlastní]

Ve druhém nadzemním podlaží se nachází komunikační prostory, sesterna, sklady, koupelny, společenská a denní místnost, šest dvoulůžkových a třináct jednolůžkových pokojů.



Obr. č 10 – Půdorys 2.NP domova pro seniory [vlastní]

Ve třetím nadzemním podlaží se nachází komunikační prostory, sesterna, sklady, koupelny, společenská místnost, kanceláře, pět dvoulůžkových a čtrnáct jednolůžkových pokojů.



Obr. č 11 – Půdorys 3.NP domova pro seniory [vlastní]

Ve čtvrtém nadzemním podlaží jsou situovány komunikační prostory, sesterna, sklady, prádelna, společenská místnost, sedm dvoulůžkových a dvanáct jednolůžkových pokojů.



Obr. č 12 – Půdorys 3.NP domova pro seniory [vlastní]

Všechna podlaží jsou propojena schodišti a výtahy.

5.2.3 Konstrukční řešení

Nosný systém je navržen stěnový v kombinaci železobetonových nosných stěn a nosných stěn ze zdiva z keramických tvárnic. Objekt je založen na betonových základových pasech, stropní konstrukce a schodiště jsou železobetonové monolitické. Vnější obvodový plášť je zateplen kontaktním zateplovacím systémem s izolací z minerální plsti. Výplně otvorů jsou s plastovým rámem s izolačním trojsklem, střecha je plochá jednoplášťová. Objekt je větrán nuceně pomocí VZT s rekuperací, vytápění je zajištěno pomocí plynových kondenzačních kotlů.

6 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

Pro orientaci v oblasti, získání potřebných podkladů a seznámení se s lokálním realitním trhem byla vypracována analýza realitního trhu uvedená v předchozí kapitole.

Jako další podklad bylo nutno vypracovat databáze bytů, nebytových prostor a pozemků nabízených k prodeji i k pronájmu. K získání dat databází nemovitostí byly využity známé inzertní realitní weby (např. www.sreality.cz; www.reality.idnes.cz; apod.) [36][37] v kombinaci s daty ze softwaru Delta-NEM [38], ze kterého byly získány i nabídky již minulé. Nabídky nemovitostí starších dat, které byly z databází vybrány, byly přepočítány pomocí HB indexu [25] na současnou hodnotu.

6.1 POUŽITÉ METODY - DOMOV PRO SENIORY

Pro dosažení cílů této práce, bylo nutné v prvotním kroku stanovit vstupní náklady na pořízení vlastní stavby domova pro seniory. K tomuto účelu jako podklad posloužila projektová dokumentace ve stupni pro provádění stavby. Vstupní náklady byly vyčísleny z obestavěného prostoru propočtem pomocí technicko-hospodářských ukazatelů. Porovnávací metoda byla použita pro odhad tržní hodnoty pozemku.

Po vyčíslení vstupních investic, které je nutné vynaložit do záměru a provedení průzkumu realitního trhu a řešeného území byla výnosovou metodou stanovena výnosová hodnota pro případy:

- domov pro seniory bez dotačních příspěvků
- domov pro seniory s dotačními příspěvky

Dále byla vyhodnocena investiční efektivnost domova seniorů pomocí hodnotících kritérií čisté současné hodnoty, doby návratnosti, indexu rentability a vnitřního výnosového procenta a rovněž posouzeny náklady životního cyklu stavby.

6.2 POUŽITÉ METODY – BYTOVÝ DŮM

Cílem práce bylo také přeprojektování dispozičního řešení objektu domova seniorů. Touto úpravou byl navržen bytový dům v obdobném objemovém řešení stavby, jako domov pro seniory. V novém dispozičním řešení bytového domu bylo navrženo 83 bytů o dispozici 1+kk, 6 bytů o dispozici 2+kk, 4 byty o dispozici 3+kk a rovněž 5 nebytových prostor určených ke komerčnímu využití.

Obdobně pro bytový dům byly propočtem vyčísleny vstupní náklady z obestavěného prostoru budovy, který je totožný pro obě varianty, domova seniorů i bytového domu, pomocí technicko-hospodářských ukazatelů. Tržní hodnota pozemku je v obou případech stejná.

Pro bytový dům byly vypočítány:

- Výnosovou metodou výnosová hodnota v případě pronájmu bytů a nebytových prostor
- Tržní hodnota celého objektu pomocí součtu tržních hodnot jednotlivých bytů a nebytových prostor.

V případě pronájmu bytů a nebytových prostor byly prvotně stanoveny přímým porovnáním z vytvořené databáze nájmy jednotlivých bytů a nebytových prostor. Následně byla vypočítána výnosová hodnota bytového domu výnosovou metodou.

V případě stanovení tržní hodnoty bytového domu byly porovnávací metodou z vytvořené databáze stanoveny tržní hodnoty bytů a nebytových prostor a jejich součtem byla vyčíslena tržní hodnota celé nemovitosti.

Obdobně pro bytový dům byla vyhodnocena investiční efektivnost pomocí hodnotících kritérií čisté současné hodnoty, doby návratnosti, indexu rentability a vnitřního výnosového procenta.

7 VLASTNÍ ŘEŠENÍ

V této kapitole jsou popsány postupy a kroky vedoucí k naplnění cíle této práce. Kapitola je rozdělena do dvou hlavních podkapitol, které vlastní řešení rozdělují na část týkající se domova pro seniory a část ohledně bytového domu. V jednotlivých podkapitolách jsou poté stanoveny vstupních investice do výstavby objektů, stanoveny náklady na pořízení pozemků a další potřebné vstupní parametry pro jednotlivé výpočty.

Pro přehlednost členění této kapitoly je následující:

- 7.1 Vlastní řešení – domov pro seniory
 - 7.1.1 Stanovení vstupních investic – DS
 - Náklady na pořízení pozemku - DS
 - Náklady na pořízení objektu - DS
 - Vedlejší rozpočtové náklady - DS
 - 7.1.2 Stanovení výnosů a nákladů – DS
 - Stanovení výnosů - DS
 - Stanovení dotačních příspěvků - DS
 - Stanovení nákladů - DS
 - 7.1.3 Stanovení výnosové hodnoty bez dotačních příspěvků – DS
 - 7.1.4 Stanovení výnosové hodnoty s dotačními příspěvky – DS
 - 7.1.5 Hodnocení investiční efektivity – DS
- 7.2 Vlastní řešení – bytový dům
 - 7.2.1 Variantní řešení objektu – bytový dům
 - 7.2.2 Stanovení vstupních investic – BD
 - Náklady na pořízení pozemku - BD
 - Náklady na pořízení objektu - BD
 - Vedlejší rozpočtové náklady - BD
 - 7.2.3 Stanovení výnosů a nákladů - BD
 - Stanovení výnosů z nájmu - BD
 - Stanovení nákladů pro dosažení nájmu - BD
 - 7.2.4 Stanovení výnosové hodnoty – BD
 - 7.2.5 Stanovení tržní hodnoty – BD
 - Odhad tržních hodnot bytů a nebytových prostor
 - 7.2.6 Hodnocení investiční efektivity - BD

7.1 VLASTNÍ ŘEŠENÍ – DOMOV PRO SENIORY

7.1.1 Stanovení vstupních investic – domov pro seniory

Vstupní investice do nově budovaného objektu se skládají z několika položek a to konkrétně z nákladů na pořízení pozemků, nákladů na vybudování samotného objektu včetně ostatních souvisejících staveb, jako jsou přípojky inženýrských sítí, dopravní napojení, zpevněné plochy apod. a ostatních vedlejších rozpočtových nákladů, které zahrnují inženýrskou a projektovou činnost, zařízení staveniště, provozní náklady, územní vlivy a rezervu.

NÁKLADY NA POŘÍZENÍ POZEMKU - DS

Náklady na pořízení pozemku byly stanoveny pomocí průměrné jednotkové tržní ceny za m² stavebního pozemku v místě stavby. Tato jednotková cena byla stanovena odhadem pomocí porovnání se vzorky z vytvořené databáze, která byla vytvořena z nabídek inzertních webů. Databáze obsahuje 17 srovnávaných pozemků, jejichž ceny byly upraveny pomocí indexu odlišnosti. Databáze obsahuje i pozemky nabízené v minulosti, tyto ceny byly přepočítány na současnou hodnotu pomocí HB indexu dostupného na webových stránkách Hypoteční banky [25]. Zjištění jednotkové ceny je podrobněji řešeno v příloze č. 3.

Jednotková cena:	3 078 Kč/m ²
Výměra pozemků:	4 939 m ²
Náklady na pořízení pozemků:	15 202 242 Kč

NÁKLADY NA POŘÍZENÍ OBJEKTU - DS

Náklady na vybudování objektu byly stanoveny propočtem pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU) pro rok 2022. [17] Na výstavbu staveb určených pro sociální služby podle zatřídění JKSO s označením „801.9 Budovy pro sociální péči“ je na základě konstrukčně materiálové charakteristiky jednotková cena v Kč vztažena k m³ obestavěného prostoru stavby stanovena následovně:

Jednotková cena:	10 210 Kč/m ³ [17]
Obestavěný prostor:	18 683 m ³
Cena stavebního objektu:	190 753 430 Kč

VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY

Do nákladů na výstavbu je nutné přiřadit i další náklady a to především náklady na inženýrskou a projektovou činnost, zařízení staveniště, náklady na provozní soubory, územní vlivy, náklady na provoz investora a rezervu. Tyto náklady jsou stanoveny odhadem zpracovatele diplomové práce na základě získaných informací o dané problematice a vyjádřeny v procentuálním zastoupení z ceny stavebního objektu.

Inženýrská a projektová činnost (4 %)	7 630 137 Kč
Zařízení staveniště (3,5 %)	6 676 370 Kč
Náklady na provozní soubory (2 %)	3 815 069 Kč
Územní vlivy (1,2 %)	2 289 041 Kč
Provozní náklady investora (0,8 %)	1 526 027 Kč
Rezerva na rizika (8 %)	15 260 274 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady celkem (19,5 %)	37 196 918 Kč

PŘEHLED VSTUPNÍCH INVESTIC - DS

Byly stanoveny celkové náklady na výstavbu domova pro seniory pomocí propočtu. Přehled hodnot je uveden v následující tabulce.

Tab. č. 6 – Přehled vstupních investic DS [vlastní]

Vstupní investice	Výše nákladu [Kč]
Náklady na pořízení pozemků	15 202 242
Náklady na pořízení objektu	190 753 430
Vedlejší rozpočtové náklady	37 196 918
Celkem vstupní investice DS	243 152 590

7.1.2 Stanovení výnosů a nákladů z provozu – domov pro seniory

Domovy pro seniory jsou financovány tzv. „vícezdrojově“ to znamená, že se financování těchto provozů skládá z několika různých zdrojů.

Mezi hlavní zdroje financování DS patří:

- Úhrady klientů za pobyt a stravování (dle zákona č. 108/2006 Sb.),
- Příspěvky na péči MPSV (dle vyhlášky č. 505/2006 Sb.),
- Úhrady za nadstandartní služby,
- Úhrady za fakultativní služby,
- Platby zdravotních pojišťoven za provedené úkony,
- Dotace státu, krajů, obcí
- Příspěvky a dary

Z průzkumu trhu a sféry zařízení DS a DZR plyne, že většina soukromých zařízení získává výnosy rovněž z položky nad rámec zákonem stanovených úhrad za pobyt a služby. Pověštinou jsou tyto výnosy definovány, jako „příspěvky na provoz“. V případě, že tyto úhrady není schopen financovat sám senior, jsou tyto úhrady hrazeny rodinnými příslušníky, nebo osobami blízkými.

Mezi hlavní náklady DS patří náklady na provoz z technického hlediska, jedná se o náklady za spotřebované energie, odpad, pojištění nemovitosti, opravy a údržbu. Dále jsou to náklady na provoz zařízení samotného, které z přibližně 60 % tvoří mzdová složka, dále náklady na materiál, přípravu jídla apod.

Z hlediska cílů této práce a provozní podstaty zařízení DS jsou pro stanovení výnosové hodnoty uvažovány pouze náklady na provoz zařízení z technického hlediska spojené s nemovitostí, jako jsou náklady na pojištění stavby, opravy a údržba, správa nemovitosti a neobsazenost. Mezi výnosy jsou zařazeny výnosy za pronájem lůžkových pokojů klientům, dále příspěvky na provoz zařízení a dotace ze státního rozpočtu a obcí.

Odhad možných čerpaných dotačních příspěvků je uveden níže. Tyto dotace lze využít na přímé a nepřímé náklady. Přímé náklady jsou dotačním programem stanoveny jako náklady přímo spojené s příslušnou sociální službou, nepřímé náklady jsou náklady vznikající v souvislosti s poskytováním příslušné sociální služby, mezi které patří i náklady na energie, pojištění stavby, údržba, správa nemovitosti a další. Z těchto důvodů je v této práci uvažováno v předmětných hodnoceních s dotacemi ve výši pokrytí nákladů spojených přímo s nemovitostí, nikoliv v celkové možné výši.

V praxi v případě provozování domů pro seniory je převážná část dotací čerpána a využita na pokrytí nákladů spojených s poskytováním sociální služby. V tomto případě by se však jednalo o investiční hodnocení podniku, což není předmětem této práce.

Stanovení výnosů - domov pro seniory

Výnosy z úhrad klientů za pobyt

Pro stanovení výnosové hodnoty se počítá pouze s výší nájemného a případnými dalšími výnosy. V případě domova pro seniory se jedná o úhrady klientů za ubytování, které je definováno v maximální výši prováděcí vyhláškou č. 505/2006 Sb. zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách a to: [6] [26]

250 Kč denně celkem za ubytování včetně úklidu, praní, drobných oprav ložního a osobního prádla a ošacení, žehlení [26]

Po analýze konkurenčního prostředí domovů seniorů byly stanoveny výše úhrad za pobyt za den pro DS Ivančice v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 505/2006 Sb. následovně:

Tab. č. 7 – Výše úhrad za pobyt DS Ivančice [6] [26]

Typ pokoje	Výše úhrad za pobyt
Jednolůžko	250 Kč
Dvoulůžko	230 Kč

Na základě stanovených denních úhrad za pobyt byly vyčísleny měsíční a roční výnosy DS při 100% obsazenosti všech 89 lůžek z toho 53 lůžek je v jednolůžkových pokojích a zbylých 36 ve dvoulůžkových. Neobsazenost je zahrnuta níže ve stanovených nákladech.

Tab. č. 8 – Přehled výnosů za pobyt DS Ivančice [vlastní]

Typ pokoje	Měsíční výnos	Roční výnos
Jednolůžko	403 021 Kč	4 836 250 Kč
Dvoulůžko	251 850 Kč	3 022 200 Kč
Celkem:	654 871 Kč	7 858 450 Kč

Další výnosy

Dle zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách musí uživatelé sociální služby po zaplacení úhrady za ubytování a stravu za kalendářní měsíc zůstat částka alespoň ve výši 15 % jeho měsíčního příjmu. [6] Mnozí soukromí provozovatelé zařízení DS a DZR nabízejí i nadstandartní služby a péči a rovněž i mají podmíněný pobyt v zařízení úhradami spoluúčasti na provozních nákladech, dále jen „příspěvky na provoz“, které většinou bývají zajištěny osobou blízkou, nebo příbuznými seniora. Z důvodu soukromého provozovatele DS Ivančice bylo uvažováno s obdobným měsíčním poplatkem ve výši 6 000 Kč za jednolůžkový pokoj a 4 900 Kč za pobyt ve dvoulůžkovém pokoji. Z těchto poplatků byly vyčísleny další výnosy následovně:

Tab. č. 9 – Přehled výnosů z příspěvků na provoz [vlastní]

Typ pokoje	Měsíční výnosy	Roční výnosy
Jednolůžko	318 000 Kč	3 816 000 Kč
Dvoulůžko	176 400 Kč	2 116 800 Kč
Celkem:	494 400 Kč	5 932 800 Kč

Stanovení dotačních příspěvků - domov pro seniory

Výnosy z dotací kraje

Stát poskytuje prostřednictvím krajů dotace ze státního rozpočtu pro poskytovatele sociálních služeb podle § 101a zákona č. 108/2006 Sb. [6]

Podmínky a výše čerpání dotací jsou stanoveny jednotlivými kraji. Mezi uznatelné náklady, které je možné z dotací hradit patří i provozní náklady, udržování, pojištění nemovitosti a ostatní služby související s poskytováním základní činnosti.

Výpočet státní dotace poskytované prostřednictvím krajů byla pro DS Ivančice vypočítána podle „Pravidel financování sociálních služeb v JMK pro léta 2021 – 2022“ následovně: [30]

$$FP_{01} = (FP * L) - (S_U * L) - a * (FP * L) * \text{počet lůžek} \quad (8)$$

kde FP_{01} je optimální finanční podpora v Kč na jedno lůžko, FP je stanovená hodnota finanční podpory na 1 lůžkoden, L je celkový plánovaný počet lůžkodnů, S_U je stanovená sazba úhrady, a je stanovený podíl spolufinancování obcí a JMK

Vstupní parametry do výpočtu:

- Počet lůžek 89
- Počet lůžkodnů „L“ 365
- Hodnota „FP“ 1100 Kč [30]
- Hodnota „SU“ 170 Kč (70 % průměrných úhrad za pobyt za den)
- Podíl „a“ 0

$$FP_{01} = (1100 * 365) - (170 * 365) - 0 * (1100 * 365) * 89 \quad (9)$$

$$FP_{01} = 30\,211\,000 \text{ Kč}$$

Vypočtená optimální finanční podpora činí 30 211 000 Kč za rok za předpokladu splnění všech zákonných podmínek k čerpání dotace a za předpokladu 100% obsazenosti v průběhu roku. Dále dle pravidel financování sociálních služeb jsou od optimální výše podpory odečteny očekávané související výnosy a předpokládané spolufinancování z jiných zdrojů. Proto od vypočtené optimální výše dotace jsou odečteny výnosy z příspěvku na provoz a dotace města Ivančice vyčíslené v následující podkapitole.

Po odečtení souvisejících výnosů je výše státní dotace vyčíslena na hodnotu 22 479 000 Kč za rok.

Výnosy z dotací města

Na provoz zařízení sociální péče rovněž přispívají obce neinvestičními dotacemi. Pro DS Ivančice byla uzavřena smlouva mezi provozovatelem a městem Ivančice o poskytování neinvestiční dotace ve výši **1 637 040 Kč** ročně.

Započitatelné dotace

Předmětem této práce je vyhodnocení investiční efektivity domova seniorů v Ivančicích z pohledu nemovitosti, z těchto důvodů je do dalších výpočtů uvažováno s čerpáním dotací ve výši pouze na pokrytí provozních nákladů nemovitosti v souladu se stanovenými podmínkami čerpání dotací. Výše dotace z celkově možných 24 116 040 Kč ročně na pokrytí provozních nákladů spojených s nemovitostí byla vyčíslena z níže uvedených nákladů na dosažení výnosů na částku **1 609 179 Kč**.

Stanovení nákladů na dosažení výnosů - domov pro seniory

Náklady na dosažení výnosů se skládají z:

- Daň z nemovitosti
- Pojištění stavby
- Opravy a údržba
- Správa nemovitosti
- Neobsazenost
- Likvidace stavby

Daň z nemovitosti

Podle zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí spadá domov pro seniory do zařízení sociálních služeb, podle kterého je funkční celek pozemku a stavby pro sociální služby osvobozen od daně z nemovitosti. [27]

Pojištění stavby

Pojištění nemovitosti obecně zahrnuje pojištění živelní a odpovědnosti vlastníka za případné škody. Pojištění nemovitosti bylo na základě uvážení odhadnuto, jako jedno promile z reprodukční ceny objektu. Tímto způsobem bylo roční pojištění celého objektu vyčísleno na částku **190 753 Kč**. Přesné stanovení výše pojištění by bylo možné stanovit na základě konkrétní nabídky pojišťovacích ústavů.

Opravy a údržba

Tato položka je rozdělena na dvě části:

- Náklady na běžnou údržbu a drobné opravy
- Náklady na opravy většího charakteru

Náklady na běžnou údržbu a drobné opravy zahrnují běžné činnosti, jako revizi komínu, seřízení kotle, čištění střechy a drobné opravy. Tyto opravy byly vyčísleny paušální částkou 9000 Kč za rok.

Opravy většího charakteru se řídí plánem oprav, který zahrnuje například výměnu oken, rekonstrukci pokrývky střechy, klempířských prvků, fasádní omítky a podobné investice do udržovacích prací. Náklady na jednotlivé položky byly stanoveny procentuálním odhadem z reprodukční ceny stavby. Pro účely této práce a účely použití výnosové metody byly tyto náklady rozpočítány rovnoměrně do jednotlivých let předpokládané životnosti stavby ve výši 654 920 Kč za rok.

Roční náklady na údržbu a opravy menšího i většího charakteru činí **663 920 Kč**. Celkové rozložení nákladů je uvedeno v příloze č. 4.

Správa nemovitosti

Správa nemovitosti zahrnuje sjednávání nájemních smluv, vybírání a vymáhání nájemného, prohlídky nemovitostí, zajišťování dodavatelů údržby a oprav, jednání s úřady a pojišťovnami, vyplňování daňových přiznání, rozúčtování služeb spojených s poskytováním užívání bytu a další činnosti. [2]

Výše nákladů na správu nemovitosti se stanoví na základě poskytovaných služeb a konkrétní nabídky společností poskytující tyto služby. Pro účel diplomové práce byla výše nákladů na správu nemovitosti zařízení DS odhadnuta. Odhadem byly stanoveny náklady na správu nemovitosti 150 Kč/ lůžko/ měsíc. Z tohoto odhadu byla vyčíslena roční výše nákladů na správu nemovitosti s 89 lůžky na **160 200 Kč**.

Neobsazenost

Je třeba uvažovat, že nebudou všechny lůžka trvale obsazeny. Pro účel diplomové práce byla odhadnuta neobsazenost jako 2 % z ročních výnosů za pronájem lůžkového pokoje, což v součtu všech lůžek činí **157 169 Kč**.

Likvidace stavby

Tyto náklady představují finanční jistinu ukládanou do peněžního ústavu, která by měla zaručit, že po konci životnosti stavby bude mít její vlastník finanční obnos na její znovuvybudování, nebo likvidaci. V této práci bylo uvažováno s případnou likvidací po skončení životnosti stavby. Náklady na likvidaci stavby byly odhadnuty ve výši 35 700 800 Kč, odhad uveden v příloze č. 4. Tato hodnota byla přepočítána složeným úrokováním na roční částky podle následujícího vzorce:

$$X = \frac{C * i}{q^n - 1} \quad (10)$$

kde X je částka, kterou je nutno uložit každoročně na složené úrokování, C jsou odhadnuté náklady na likvidaci stavby, i je reálná úroková míra (uvažováno 1 %), q je úročitel $(1+i)$, n je doba životnosti stavby [2]

Výsledná roční částka pro ukládání finanční jistiny do peněžního ústavu byla vyčíslena na **437 137 Kč**.

Přehled výnosů a nákladů - domov pro seniory

Přehled výnosů s dotacemi, výnosů bez dotací a přehled nákladů je uveden v následující tabulce:

Tab. č. 10 – Přehled ročních výnosů, dotací a nákladů DS Ivančice [vlastní]

Výnos/náklad		Varianta 01 – bez dotací	Varianta 02 – s dotacemi
Výnosy	Výnosy z úhrad za pobyt	7 858 450 Kč	
	Výnosy z příspěvků na provoz	5 932 800 Kč	
	Dotace ve výši pokrytí nákladů nemovitosti	-	1 609 179 Kč
Náklady	Náklady na pojištění nemovitosti	190 753 Kč	
	Náklady na opravy a údržbu	663 920 Kč	
	Náklady na správu nemovitosti	160 200 Kč	
	Náklady na neobsazenost	157 169 Kč	
	Náklady na likvidaci stavby	437 137 Kč	
Celkem výnosy		13 791 250 Kč	15 400 429 Kč
Celkem náklady		1 609 179 Kč	1 609 179 Kč
Celkem čistý provozní příjem		12 182 071 Kč	13 791 250 Kč

7.1.3 Stanovení výnosové hodnoty bez dotačních příspěvků - DS

Tab. č. 11 – Výpočet výnosové hodnoty DS Ivančice bez dotací [vlastní]

Ocenění pro zjištění obvyklé ceny, neplatí pro ocenění podle cenového předpisu				
Zadání				
(1)	Pozemek – celkem výměra	VP	m ²	4 939
(2)	Zastavěná plocha	ZP	m ²	1 286
(3)	Podlahová plocha	PP	m ²	4289
(4)	Obestavěný prostor DS Ivančice	OP	m ³	18 683
(5)	Reprodukční cena	RC	Kč	190 753 430
(6)	Stáří (novostavba)	S	roků	0
(7)	Doba dalšího trvání	T	roků	60
(8)	Předpokládaná životnost	Z	roků	60
(9)	Opotřebení (novostavba)	A	%	0
(10)	Časová cena stavby (zaokrouhleno)	C	Kč	190 753 000
(11)	Úroková míra pro amortizaci	i	-	0,01
Výnosy				
(12)	Dosažitelné roční hrubé nájemné za celou nem.		Kč/r	7 858 450
(13)	Další výnosy (příspěvky na provoz)		Kč/r	5 932 800
(14)	Hrubé nájemné ročně celkem	Nh	Kč/r	13 791 250
Výdaje				
(15)	Daň z nemovitostí - dle zákona		Kč/r	0
(16)	Pojištění - 1 promile z RC		Kč/r	190 753
(17)	Opravy a údržba - výpočtem		Kč/r	663 920
(18)	Správa nemovitosti - odhadem		Kč/r	160 200
(19)	Náklady na likvidaci při zbytkové životnosti		Kč/r	437 137
(20)	Neobsazenost		Kč/r	157 169
(21)	Výdaje celkem		Kč/r	1 609 179
(22)	Čisté roční nájemné	N	Kč/r	12 182 071
(23)	Předpoklad konstantních dlouhodobých výnosů?			ano
(24)	Úroková míra pro výpočet výnosové hodnoty	u	%	10,00
(25)	Úroková míra setinná	$i = u / 100$	-	0,10
(26)	Úročitel	$q = 1 + i$	-	1,10
(27)	Vztah pro výpočet - věčná renta			$C_V = N / i$
(28)	Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu	C_{VE}	Kč	121 820 709
(29)	Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu (odpočet)	NO		0
(30)	Výnosová hodnota ke dni odhadu	C_V	Kč	121 821 000
(31)	Rozdíl C_V a RC	$C_V - RC$	Kč	-68 932 430

7.1.4 Stanovení výnosové hodnoty s uvážením dotačních příspěvků - DS

Tab. č. 12 – Výpočet výnosové hodnoty DS Ivančice s dotacemi [vlastní]

Ocenění pro zjištění obvyklé ceny, neplatí pro ocenění podle cenového předpisu				
Zadání				
(1)	Pozemek – celkem výměra	VP	m ²	4 939
(2)	Zastavěná plocha	ZP	m ²	1 286
(3)	Podlahová plocha	PP	m ²	4289
(4)	Obestavěný prostor DS Ivančice	OP	m ³	18 683
(5)	Reprodukční cena	RC	Kč	190 753 430
(6)	Stáří (novostavba)	S	roků	0
(7)	Doba dalšího trvání	T	roků	60
(8)	Předpokládaná životnost	Z	roků	60
(9)	Opotřebení	A	%	0
(10)	Časová cena stavby (zaokrouhleno)	C	Kč	190 753 430
(11)	Úroková míra pro amortizaci	i	-	0,01
Výnosy				
(12)	Dosažitelné roční hrubé nájemné za celou nem.		Kč/r	7 858 450
(13)	Další výnosy (příspěvky na provoz)		Kč/r	5 932 800
(14)	Další výnosy (dotace)		Kč/r	1 609 179
(15)	Hrubé výnosy ročně celkem	Nh	Kč/r	15 400 429
Výdaje				
(16)	Daň z nemovitostí - dle zákona		Kč/r	0
(17)	Pojištění - 1 promile z RC		Kč/r	190 753
(18)	Opravy a údržba - výpočtem		Kč/r	663 920
(19)	Správa nemovitosti - odhadem		Kč/r	160 200
(20)	Náklady na likvidaci při zbytkové životnosti		Kč/r	437 137
(21)	Neobsazenost		Kč/r	157 169
(22)	Výdaje celkem		Kč/r	1 609 179
(23)	Čisté roční nájemné	N	Kč/r	13 791 250
(24)	Předpoklad konstantních dlouhodobých výnosů?			ano
(25)	Úroková míra pro výpočet výnosové hodnoty	u	%	10,00
(26)	Úroková míra setinná	$i = u / 100$	-	0,10
(27)	Úročitel	$q = 1 + i$	-	1,10
(28)	Vztah pro výpočet - věčná renta			$C_V = N / i$
(29)	Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu	C _{VE}	Kč	137 912 500
(30)	Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu (odpočet)	NO		0
(31)	Výnosová hodnota ke dni odhadu (zaokrouhleno)	C _V	Kč	137 913 000
(32)	Rozdíl C _V a RC	C _V -RC	Kč	-52 840 430

7.1.5 Hodnocení investiční efektivity – domov pro seniory

Investiční záměr výstavby a provozu domova pro seniory v Ivančicích byl posouzen zpracovatelem diplomové práce z hlediska investiční efektivity. Pro tento účel byly využity metody čisté současné hodnoty, index ziskovosti, vnitřní výnosové procento a doba návratnosti, které jsou popsány v rešeršní části této práce. Rovněž byly posuzovány náklady životního cyklu.

Investiční efektivity – domov pro seniory

Jako vstupní parametry pro hodnocení investiční efektivity byly zahrnuty vstupní investice, výnosy a náklady DS Ivančice z provozu spjaté přímo s nemovitostí a náklady na likvidaci.

Diskontní sazba v investičních analýzách slouží jako nástroj pro přepočítání budoucích finančních toků na současnou hodnotu zahrnující faktor rizika a času, demonstruje požadovanou míru výnosnosti. Předmětem zájmu je specifická nemovitost, ke které nejsou zveřejňovány informace ohledně prodejů a pronájmů. Stanovit úrokovou míru na základě statistických dat z tohoto důvodu nelze. Úroková míra pro výpočet výnosové hodnoty pro DS Ivančice byla odhadnuta na základě průzkumu a dotazování u dvou bank působících na hypotečním trhu v ČR, ve výši 10 %. Do hodnocení finanční efektivity byla rovněž zahrnuta inflace v podobě průměrného ročního indexu, který byl vypočítán z průměrné roční míry inflace z předchozích let.

Ekonomická životnost domova pro seniory Ivančice byla odhadnuta na 60 let.

V následující tabulce je uveden přehled výsledků jednotlivých metod hodnocení investiční efektivity DS Ivančice. Výpočtová tabulka je uvedena v příloze č. 4.

Tab. č. 13 – Přehled výsledků hodnocení investiční efektivity DS Ivančice [vlastní]

Posuzovaná varianta DS při 10% diskontní sazbě	Metoda hodnocení	Hodnota
Domov seniorů bez dotací	NPV	-74 708 566 Kč
	PI	0,7
	PB	-
	IRR	-2,41 %
Domov seniorů s dotacemi	NPV	-51 547 642
	PI	0,8
	PB	-
	IRR	-1,63 %

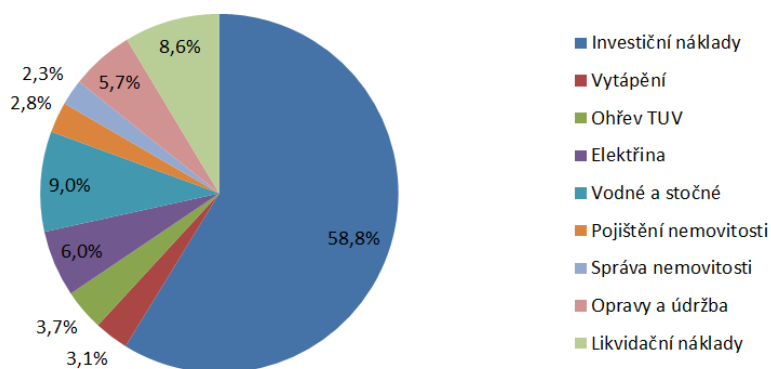
Z dosažených výsledků je patrné, že investiční úvaha do domova seniorů Ivančice z pohledu investování do nemovitostí při odhadnuté diskontní sazbě 10 % je v obou případech z hlediska investičního záměru nepřijatelná. Není možné dosáhnout přijatelné míry výnosu. Projekt je ztrátový.

Náklady životního cyklu – domov pro seniory

Domov seniorů Ivančice byl rovněž posouzen z hlediska nákladů životního cyklu LCC pro účely transparentního porovnání s variantním řešením bytového domu.

Pro hodnocení LCC jsou vstupní parametry, výpočty a stanovení jednotlivých nákladů uvedeny v příloze č. 4.

Hodnota LCC pro investiční projekt DS Ivančice při odhadnuté diskontní sazbě 10 % činí **265 367 415 Kč**.



Graf č. 4 – Graf procentuálního zastoupení nákladů LCC DS [vlastní]

7.2 VLASTNÍ ŘEŠENÍ – BYTOVÝ DŮM

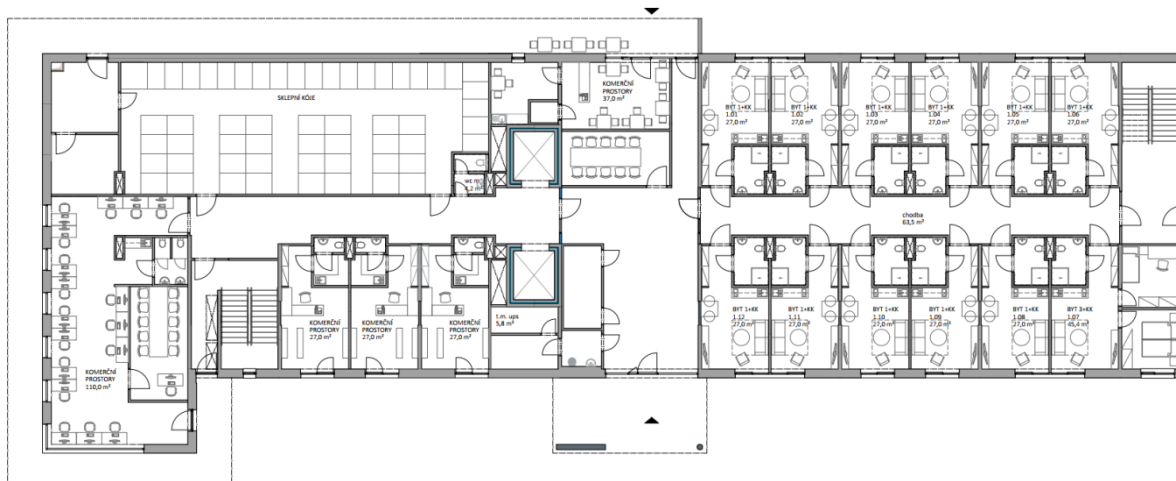
7.2.1 Variantní řešení objektu – bytový dům

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA OBJEKTU

Pro účel diplomové práce byla navržena varianta bytového domu, který vychází ze základního objemového a prostorového řešení DS Ivančice. Variantně byly upraveny dispozice jednotlivých podlaží v co nejmenším rozsahu změn a byl navržen bytový dům s celkem 93 byty o dispozicích 1+kk, 2+kk a 3+kk s převážným zastoupením dispozic 1+kk. V prvním nadzemním podlaží bylo přetvořeno zázemí DS na zázemí bytového domu a to konkrétně na sklepní kóje, kočárkárnu, společenskou místnost a technické zázemí domu. V prvním nadzemním podlaží také byly navrženy nebytové prostory, které mohou být využívány ke komerčním účelům.

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ STAVBY

Půdorys objektu i počet podlaží je obdobný, jako u objektu domova seniorů Ivančice. Byla upravena pouze vnitřní dispozice jednotlivých podlaží. V prvním nadzemním podlaží se nachází hlavní vstup do objektu z ulice Na úvoze na východní straně, dále je zde situováno technické zázemí, společenská místnost, sklepní kóje, jedenáct bytů o dispozici 1+kk a jeden byt o dispozici 3+kk. Dále zde bylo navrženo pět samostatných nebytových prostorů se zázemím určených ke komerčním účelům.



Obr. č 13 – Půdorys 1.NP variantní bytový dům [vlastní]

Druhé nadzemní podlaží je poté navrženo jako typické. Třetí a čtvrté nadzemní podlaží je stejné jako typické podlaží. V každém typickém podlaží jsou navrženy komunikační prostory, 24 bytů o dispozici 1+kk, 2 jednotky o dispozici 2+kk a 1 jednotka o dispozici 3+kk. Všechny podlaží jsou propojeny pomocí schodišť a výtahů.



Obr. č 14 – Půdorys typického podlaží (2.NP, 3.NP, 4.NP) [vlastní]

7.2.2 Stanovení vstupních investic – bytový dům

Vstupní investice do navrženého bytového domu se skládají z několika položek a to konkrétně z nákladů na pořízení pozemků, nákladů na vybudování samotného objektu včetně ostatních souvisejících staveb, jako jsou přípojky inženýrských sítí, dopravní napojení, zpevněné plochy apod. a ostatních vedlejších rozpočtových nákladů, které zahrnují inženýrskou a projektovou činnost, zařízení staveniště, provozní náklady, územní vlivy a rezervu.

NÁKLADY NA POŘÍZENÍ POZEMKŮ - BD

Náklady na pořízení pozemků byly stanoveny již v kapitole 7.1.1. Pro variantně navržený bytový dům budou tyto náklady stejné.

Jednotková cena:	3078 Kč/m ²
Výměra pozemků:	4 939 m ²
Náklady na pořízení pozemků:	15 202 242 Kč

NÁKLADY NA POŘÍZENÍ OBJEKTU - BD

Náklady na vybudování objektu byly stanoveny propočtem pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU) pro rok 2022. [17] Na výstavbu staveb určených

pro sociální služby podle zatřídění JKSO s označením „803.5 Bytové domy netytové“ je na základě konstrukčně materiálové charakteristiky jednotková cena v Kč vztažena k m³ obestavěného prostoru stavby stanovena následovně:

Jednotková cena:	6945 Kč/m ³ [17]
Obestavěný prostor:	18 683 m ³
Cena stavebního objektu:	129 753 435 Kč

VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY - BD

Do nákladů na výstavbu je nutné přiřadit i další náklady a to především náklady na inženýrskou a projektovou činnost, zařízení staveniště, náklady na provozní soubory, územní vlivy, náklady na provoz investora a rezervu. Tyto náklady jsou stanoveny odhadem zpracovatele diplomové práce na základě získaných informací o dané problematice a vyjádřeny v procentuálním zastoupení z ceny stavebního objektu.

Inženýrská a projektová činnost (4 %)	5 190 137 Kč
Zařízení staveniště (3,5 %)	4 541 370 Kč
Náklady na provozní soubory (2 %)	2 595 069 Kč
Územní vlivy (1,2 %)	1 557 041 Kč
Provozní náklady investora (0,8 %)	1 038 027 Kč
Rezerva na rizika (8 %)	10 380 275 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady celkem (19,5 %)	25 301 919 Kč

PŘEHLED VSTUPNÍCH INVESTIC - BD

Byly stanoveny celkové náklady na výstavbu domova seniorů pomocí propočtu. Přehled hodnot je uveden v následující tabulce.

Tab. č. 14 – Přehled vstupních investic - bytový dům [vlastní]

Vstupní investice	Výše nákladu [Kč]
Náklady na pořízení pozemků	15 202 242
Náklady na pořízení objektu	129 753 435
Vedlejší rozpočtové náklady	25 301 919
Celkem vstupní investice BD	170 257 596

7.2.3 Stanovení výnosů a nákladů – bytový dům

V následujících podkapitolách jsou stanoveny výnosy z pronájmu bytů a z pronájmu nebytových prostor. Do nákladů, které je nutné vynaložit na získání požadovaných výnosů je zahrnuta daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, správa, údržba a opravy nemovitosti a náklady na likvidaci stavby a neobsazenost.

V prvotním kroku byly stanoveny nájemní za byty podle dispozičního uspořádání a nájemní za nebytové prostory. V dalším kroku byly stanoveny všechny náklady jako podklad pro výpočet výnosovou metodou. Následně z těchto parametrů byla stanovena výnosová hodnota bytového domu.

STANOVENÍ NÁJMŮ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR

Nájemní jednotlivých jednotek byly odhadnuty, jako obvyklé nájemné. Byly porovnány obdobné nemovitosti na lokálním trhu se započítáním indexu odlišnosti. Databáze nabízených nemovitostí jsou zpracovány v příloze č. 2 a odhad obvyklých nájmů pro konkrétní jednotky je uveden v příloze č. 3. Časově odlišné vzorky byly rovněž přepočítány pomocí HB indexu na současnou hodnotu. [25] Přehled stanovených obvyklých nájmů pro byty a nebytové prostory jsou uvedeny v následujících tabulkách.

Tab. č. 15 – Přehled stanovených obvyklých nájmu bytů[vlastní]

Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Jednotková cena stanovená porovnáním [Kč/m ² /měsíc]	Cena bytu [Kč/měsíc]	Počet bytů	Celkem nájem všech bytů za měsíc
1+kk	27,0	336 Kč	9 072 Kč	74	671 328 Kč
1+kk	43,5		14 616 Kč	6	87 696 Kč
1+kk	34,2		11 491 Kč	3	34 474 Kč
2+kk	40,6	305 Kč	12 383 Kč	6	74 298 Kč
3+kk	45,4	252 Kč	11 441 Kč	4	45 763 Kč
Celkem				93	913 559 Kč
Celkem nájem za jednotky za rok:					10 962 706 Kč

Tab. č. 16 – Přehled stanovených obvyklých nájmu nebytových prostor [vlastní]

Označení	Podlahová plocha [m ²]	Jednotková cena stanovená porovnáním [Kč/m ² /měsíc]	Cena jedné nebytové jednotky [Kč/měsíc]	Počet nebytových jednotek	Celkem nájem všech jednotek za měsíc
Komerce 01	27,0	200 Kč	5 400 Kč	3	16 200 Kč
Komerce 02	37,0		7 400 Kč	1	7 400 Kč
Komerce 03	110,0		22 000 Kč	1	22 000 Kč
Celkem				5	45 600 Kč
Celkem nájem za nebytové jednotky za rok:					547 200 Kč

Koeficienty K_{cr} zohledňující faktory pramenu získání ceny pro jednotlivé porovnávané nemovitosti byly stanoveny na základě porovnání vývoje cen realizovaných a inzerovaných. Toto porovnání bylo provedeno prostřednictvím webového rozhraní Valuo.cz. [28] Dále bylo pro byty při stanovení indexu odlišnosti uvažováno s rozdílem lokality, příslušenství bytu, podlaží na kterém se byt nachází a stavu bytového domu. Pro nebytové prostory bylo při stanovení indexu odlišnosti uvažováno s rozdílem lokality, podlažím a rozdílem stavu nemovitosti.

STANOVENÍ NÁKLADŮ NA DOSAŽENÍ NÁJMŮ

Pro stanovení výnosové hodnoty bylo nutné určit výše nákladů na dosažení nájmu. Mezi tyto náklady patří daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, správa, údržba a opravy nemovitosti, náklady na likvidaci stavby a neobsazenost.

Daň z nemovitosti

Daň z nemovitých věcí se stanoví podle zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí. Pro účely diplomové práce byla daň z nemovitosti vypočítána orientačně za pomoci online daňové kalkulačky. [27] [29]

Vstupní parametry pro výpočet:

- Výměra pozemku: 4 939 m²
- Druh pozemku: orná půda, zahrada
- Zastavěná plocha: 1286 m²
- Druh stavby: Obytný dům
- Počet nadzemních podlaží: 3 (mimo přízemí)
- Počet obyvatel v obci: 6 000 – 10 000
- Místní koeficient Ivančice: 3
- Prům. ceny zemědělských pozemků 12,3 Kč/m²

Z těchto parametrů byla vypočítána daň z nemovitosti ve výši **27 222 Kč** složená z daně z pozemku 987 Kč a daně ze staveb 26 235 Kč.

Pojištění nemovitosti

Pojištění nemovitosti obecně zahrnuje pojištění živelní a odpovědnosti vlastníka za případné škody. Toto pojištění bylo na základě uvážení odhadnuto, jako jedno promile z reprodukční ceny objektu. Tímto způsobem bylo roční pojištění celého objektu vyčísleno na částku **129 753 Kč**. Přesné stanovení výše pojištění by bylo možné stanovit na základě konkrétní nabídky pojišťovacích ústavů.

Správa nemovitosti

Správa nemovitosti zahrnuje sjednávání nájemních smluv, vybírání a vymáhání nájemného, prohlídky nemovitostí, zajišťování dodavatelů údržby a oprav, jednání s úřady a pojišťovnami, vyplňování daňových přiznání, rozúčtování služeb spojených s poskytováním užívání bytu a další činnosti. [2]

Výše nákladů na správu nemovitosti se stanoví na základě poskytovaných služeb a konkrétní nabídky společností poskytující tyto služby. Pro účel diplomové práce byla výše nákladů na správu nemovitosti odhadnuta. Odhadem byly stanoveny náklady na správu nemovitosti 300 Kč/ jednotku/ měsíc. Z tohoto odhadu byla vyčíslena roční výše nákladů na správu nemovitosti s 93 byty a 5 nebytovými jednotkami **352 800 Kč**.

Náklady na údržbu a opravy

Tato položka je rozdělena na dvě části:

- Náklady na běžnou údržbu a drobné opravy
- Náklady na opravy většího charakteru

Náklady na běžnou údržbu a drobné opravy zahrnují běžné činnosti, jako revizi komínu, seřízení kotle, čištění střechy a drobné opravy. Tyto opravy byly vyčísleny paušální částkou 9000 Kč za rok.

Opravy většího charakteru se řídí plánem oprav, který zahrnuje například výměnu oken, rekonstrukci pokrývky střechy, klempířských prvků, fasádní omítky a podobné investice do udržovacích prací. Náklady na jednotlivé položky byly stanoveny procentuálním odhadem z reprodukční ceny stavby. Pro účely této práce a účely použití výnosové metody byly tyto náklady rozpočítány rovnoměrně do jednotlivých let předpokládané životnosti stavby ve výši 445 487 Kč za rok.

Roční náklady na údržbu a opravy menšího i většího charakteru činí **454 487 Kč**. Celkové rozložení nákladů je uvedeno v příloze č. 5.

Neobsazenost

Zejména u nemovitostí s více pronajímatelnými jednotkami je třeba uvažovat, že nebudou všechny jednotky trvale obsazeny. [2] Pro účel diplomové práce byla odhadnuta neobsazenost jako 1 % z ročních nájmů, což v součtu bytů a nebytových prostor činí **115 099 Kč**.

Likvidace stavby

Tyto náklady byly stanoveny v kapitole 7.1.2 pro domov seniorů. Bytový dům je navržen v obdobném objemovém řešení, jako domov seniorů, proto pro účely této práce bylo uvažováno se stejnými náklady na likvidaci. Tyto náklady byly odhadnuty ve výši 35 700 800 Kč. Odhad je uveden v příloze č. 5. Tato hodnota byla přepočítána složeným úrokováním na roční částky pro ukládání finanční jistiny do peněžního ústavu ve výši **437 137 Kč**.

Tab. č. 17 – Přehled nákladů a výnosů bytového domu [vlastní]

Označení položky	Výše ročního výnosu/nákladu
Výnosy z pronájmu bytů za rok	10 962 706 Kč
Výnosy z pronájmu nebytových prostor za rok	547 200 Kč
Náklady – daň z nemovitosti za rok	27 222 Kč
Náklady – pojištění nemovitosti za rok	129 753 Kč
Náklady – správa nemovitosti za rok	352 800 Kč
Náklady – opravy a údržba za rok	454 487 Kč
Náklady – neobsazenost za rok	115 099 Kč
Náklady – likvidace	437 137 Kč
Celkem výnosy	11 509 906 Kč
Celkem náklady	1 516 498 Kč
Celkem čistý provozní příjem	9 993 408 Kč

7.2.4 Stanovení výnosové hodnoty – BD

Tab. č. 18 - Výpočet výnosové hodnoty BD [vlastní]

Ocenění pro zjištění obvyklé ceny, neplatí pro ocenění podle cenového předpisu				
Zadání				
(1)	Pozemek – celkem výměra	VP	m ²	4 939
(2)	Zastavěná plocha	ZP	m ²	1 286
(3)	Podlahová plocha	PP	m ²	4294
(4)	Obestavěný prostor BD	OP	m ³	18 683
(5)	Reprodukční cena	RC	Kč	129 753 435
(6)	Stáří (novostavba)	S	roků	0
(7)	Doba dalšího trvání	T	roků	60
(8)	Předpokládaná životnost	Z	roků	60
(9)	Opotřebení (novostavba)	A	%	0
(10)	Časová cena stavby (zaokrouhлено)	C	Kč	129 753 000
(11)	Úroková míra pro amortizaci	i	-	0,01
Výnosy				
(12)	Dosažitelné roční nájemné za byty		Kč/r	10 962 706
(13)	Dosažitelné roční nájemné za nebytové prostory		Kč/r	547 200
(14)	Hrubé nájemné ročně celkem	Nh	Kč/r	11 509 906
Výdaje				
(15)	Daň z nemovitostí		Kč/r	27 222
(16)	Pojištění nemovitosti		Kč/r	129 753
(17)	Správa nemovitosti - odhadem		Kč/r	352 800
(18)	Opravy a údržba - výpočtem		Kč/r	454 487
(19)	Náklady na likvidaci při zbytkové životnosti		Kč/r	437 137
(20)	Neobsazenost		Kč/r	115 099
(21)	Výdaje celkem		Kč/r	1 516 498
(22)	Čisté roční nájemné	N	Kč/r	9 993 600
(23)	Předpoklad konstantních dlouhodobých výnosů?			ano
(24)	Úroková míra pro výpočet výnosové hodnoty	u	%	8,00
(25)	Úroková míra setinná	$i = u / 100$	-	0,08
(26)	Úročitel	$q = 1 + i$	-	1,08
(27)	Vztah pro výpočet - věčná renta			$C_V = N / i$
(28)	Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu	C _{VE}	Kč	124 917 600
(29)	Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu (odpočet)	NO		0
(30)	Výnosová hodnota ke dni odhadu (zaokrouhлено)	C _V	Kč	124 918 000
(31)	Rozdíl C _V a RC	C _V -RC	Kč	-4 835 435

Úroková míra pro výpočet výnosové hodnoty pro BD v Ivančicích byla odhadnuta na základě průzkumu a dotazování u dvou bank působících na hypotečním trhu v ČR, ve výši 8 %.

7.2.5 Stanovení tržní hodnoty – BD

V této podkapitole je stanovena tržní hodnota objektu bytového domu součtem tržních hodnot bytů a nebytových prostor. Tržní hodnoty bytů a nebytových prostor byly odhadnuty pomocí porovnávací metody ocenění. Pro tento účel byly zpracovány databáze prodeje bytů a nebytových prostor s obdobnými dispozicemi a parametry v lokalitě Ivančicka. Z důvodu menší dostupnosti dat v lokalitě Ivančic v případě prodejů nebytových prostor, byly do databáze zahrnuty vzorky z širšího okolí. Pro tyto vzorky byla uvažována vyšší redukce při porovnání v ohledu lokality.

Tržní hodnota bytů

Tržní hodnota bytů byla odhadnuta pomocí přímého porovnání. Pro tento účel byla vyhotovena databáze (příloha č. 2). Při stanovení tržní hodnoty byly ceny redukovány koeficientem K_{cr} zohledňující faktory pramenu získání ceny, který byl stanoven na základě porovnání vývoje cen realizovaných a inzerovaných. Toto porovnání bylo provedeno prostřednictvím webového rozhraní Valuo.cz. [28]. Jednotlivé ceny byly rovněž přepočteny pomocí HB indexu na současnou hodnotu. [25] V porovnání byl stanoven index odlišnosti, který byl vypočítán na základě uvážení zpracovatele s ohledem na odlišnost lokalit, příslušenství bytu (balkón, sklepní kóje, parkování), podlaží, na kterém se byt nachází a stav bytového domu. Pro každé dispoziční řešení byly odhadnuty jednotkové tržní ceny zvlášť (příloha č. 3).

Tab. č. 19 – Přehled odhadu tržních hodnot bytů [vlastní]

Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Jednotková cena stanovená porovnáním [Kč]	Cena jednoho bytu [Kč]	Počet bytů	Celkem cena všech bytů
1+kk	27,0	100 511 Kč	2 713 797 Kč	74	200 820 978 Kč
1+kk	43,5		4 372 229 Kč	6	26 233 374 Kč
1+kk	34,2		3 437 476 Kč	3	10 312 429 Kč
2+kk	40,6	85 824 Kč	3 484 454 Kč	6	20 906 726 Kč
3+kk	45,4	73 873 Kč	3 353 834 Kč	4	13 415 337 Kč
Celkem				93	271 688 844 Kč

Tržní hodnota nebytových prostor

Tržní hodnota nebytových prostorů byla stanovena obdobným způsobem, jako tržní hodnota bytů. V porovnání pro nebytové prostory byl stanoven index odlišnosti, který byl uvážením zpracovatele vypočítán na základě odlišnosti lokality, podlaží na kterém se jednotka nachází a odlišnosti ve stavu nemovitosti. (příloha č. 3).

Tab. č. 20 – Přehled odhadu tržních hodnot nebytových prostorů [vlastní]

Označení	Podlahová plocha [m ²]	Jednotková cena stanovená porovnáním [Kč]	Cena jednoho nebytového prostoru [Kč]	Počet nebytových prostor	Celkem cena všech prostor [Kč]
01	27,0	55 939	1 510 353	3	4 531 059
02	37,0		2 069 743	1	2 069 743
03	110,0		6 153 290	1	6 153 290
Celkem				5	12 754 092

Tržní hodnota bytového domu

Tržní hodnota bytového domu byla vyčíslena součtem tržních hodnot jednotlivých bytů a nebytových prostor. Celková tržní hodnota všech bytů činí 271 688 844 Kč a nebytových prostor 12 754 092 Kč.

Výsledná tržní hodnota bytového domu v případě prodeje jednotlivých bytů a nebytových prostor je **284 442 936 Kč**.

7.2.6 Stanovení investiční efektivity – BD

Alternativní bytový dům byl rovněž posouzen z hlediska investiční efektivity a to v případě pronájmu bytových a nebytových prostor a v případě jejich prodeje. Pro tento účel byly využity metody čisté současné hodnoty, index ziskovosti, vnitřní výnosové procento a doba návratnosti, které jsou popsány v rešeršní části této práce. Pro hodnocení investiční efektivity v případě prodeje bytů a nebytových prostor byla aplikována pouze metoda čisté současné hodnoty z důvodu úvahy prodeje bytů a nebytových prostor v krátkém časovém horizontu.

Dále byl objekt bytového domu posouzen z hlediska nákladů životního cyklu stavby.

INVESTIČNÍ EFEKTIVNOST – BD

Jako vstupní parametry pro hodnocení investiční efektivity byly zahrnuty vstupní investice, výnosy z pronájmů bytů a nebytových prostor, provozní náklady na dosažení výnosů z pronájmů a náklady na likvidaci. Pro variantu prodeje to byly pouze vstupní investice a výnosy z prodeje jednotlivých bytů a nebytových prostor.

Diskontní sazba v investičních analýzách slouží jako nástroj pro přepočítání budoucích finančních toků na současnou hodnotu zahrnující faktor rizika a času, demonstruje požadovanou míru výnosnosti. Úroková míra pro výpočet výnosové hodnoty pro BD v Ivančicích byla odhadnuta na základě průzkumu a dotazování u dvou bank působících na hypotečním trhu v ČR, ve výši 8 %. Do hodnocení finanční efektivity byla rovněž zahrnuta inflace v podobě průměrného ročního indexu, který byl vypočítán z průměrné roční míry inflace z předchozích let.

Ekonomická životnost bytového domu byla odhadnuta na 60 let.

V následující tabulce je uveden přehled výsledků jednotlivých metod hodnocení investiční efektivity bytového domu. Výpočtová tabulka je uvedena v příloze č. 5.

Tab. č. 21 – Přehled výsledků hodnocení investiční efektivity bytového domu [vlastní]

Posuzovaná varianta BD při 8% diskontní sazbě	Metoda hodnocení	Hodnota
Pronájem jednotlivých bytů a nebytových prostor	NPV	3 276 318 Kč
	PI	1,0
	PB	-
	IRR	0,12 %
Prodej jednotlivých bytů a nebytových prostor	NPV	108 200 547 Kč

Z dosažených výsledků je patrné, že úvaha investice do předmětného bytového domu je při odhadnuté diskontní sazbě 8 % přijatelná v případě prodeje bytů a nebytových prostor v krátkodobém časovém horizontu. Čistá současná hodnota dosahuje hodnot přes 100 mil. Kč.

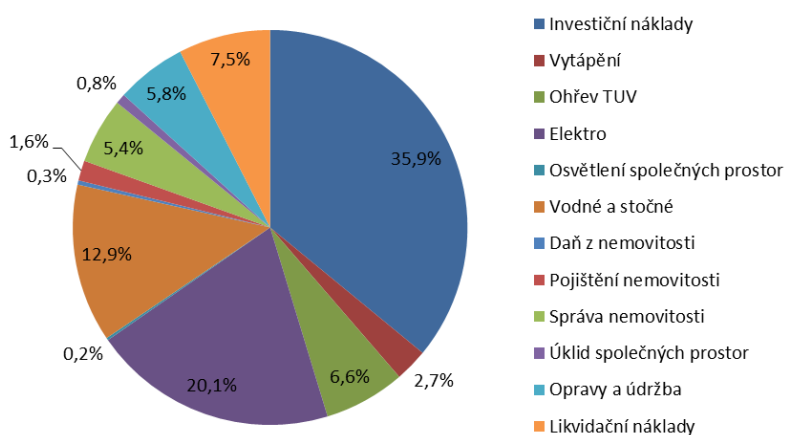
V případě pronájmu bytů a nebytových prostor s dlouhodobým výhledem z dosažených výsledků je nutné konstatovat, že se investiční projekt jeví jako indiferentní, index ziskovosti je 1,0 při vnitřním výnosovém procentu 0,12 % není možné dosáhnout požadovaných výnosů v horizontu ekonomické životnosti, projekt je z investičního hlediska nepřijatelný.

NÁKLADY ŽIVOTNÍHO CYKLU – BD

Alternativní bytový dům byl rovněž posouzen z hlediska nákladů životního cyklu LCC, pro účely transparentního porovnání s domovem seniorů.

Pro hodnocení LCC jsou vstupní parametry, výpočty a stanovení jednotlivých nákladů uvedeny v příloze č. 5.

Hodnota LCC pro investiční projekt bytového domu v Ivančicích při odhadnuté diskontní sazbě 8 % činí **259 395 862 Kč**.



Graf č. 5 – Graf procentuálního zastoupení nákladů LCC BD [vlastní]

8 DISKUZE / ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ

Pro účel dosažení stanovených cílů byly zpracovány dílčí úkoly, jako podklad pro výslednou analýzu řešeného problému.

Do výsledné analýzy byly zařazeny výsledky dílčích úkolů práce a to:

- vstupní investice do výstavby domova seniorů
- vstupní investice do výstavby variantně vytvořeného bytového domu
- výnosy z provozu domova seniorů
- výnosy z pronájmu jednotek - bytů a nebytových prostor
- tržní hodnota bytového domu v případě prodeje jednotlivých bytů a nebytových prostor
- hodnocení investiční efektivity všech variant

Z výsledků řešení dílčích úkolů bylo provedeno porovnání investiční efektivity domova seniorů v Ivančicích a variantního řešení bytového domu v případě pronájmu a v případě prodeje jednotlivých jednotek.

Dosažené výstupy v případě hodnocení Domova seniorů Ivančice mohou být spojeny s rizikem získání dotací. Tyto finanční příspěvky z dotačních programů jsou určeny na přímé náklady, které jsou spjaté s příslušnou sociální službou a nepřímé náklady do kterých spadají mimo jiné i provozní náklady a další náklady spojené s poskytováním sociální služby. Z důvodu vytyčených cílů práce bylo na domov pro seniory nahlíženo jako na nemovitost, nikoliv jako na podnik. Dotační příspěvky byly pro stanovení výnosové hodnoty uváženy pouze ve výši provozních nákladů zařízení spjatých s nemovitostí. Výsledek řešení je tedy pouze částečný.

Hodnocení Domova seniorů Ivančice z pohledu investiční efektivity podniku, při uvážení všech vstupujících nákladů a výnosů zařízení by mohlo být podkladem pro další řešení.

Výsledky hodnocení dílčích cílů byly dosaženy běžně užívanými postupy a metodami na základě zpracovaných podkladů z odborné literatury v rešeršní části této práce. Nebylo však možné provést porovnání dosažených výsledků se závěry jiných konkrétních autorů, jelikož nebyla nalezena obdobná práce, která by se problematikou srovnání investiční efektivity domova seniorů a bytového domu detailně zabývala.

8.1.1 Porovnání DS a BD z hlediska vstupních investic

Pro nově budovaný objekt domova seniorů v Ivančicích a variantního bytového domu byly odhadnuty vstupní investice, skládající se z nákladů na pořízení pozemků, nákladů na vybudování samotných objektů a vedlejších rozpočtových nákladů. Náklady na pořízení pozemků byly odhadnuty pomocí porovnávací metody ocenění. Náklady na vybudování samotných objektů byly vypočítány propočtem z technicko-hospodářských ukazatelů a vedlejší rozpočtové náklady byly odhadnuty procentuálním podílem z reprodukční ceny objektu. Porovnání vstupních investic do obou variant je uvedeno v následující tabulce:

Tab. č. 22 – Přehled vstupních investic [vlastní]

Varianta	Náklady na pořízení pozemků [Kč]	Náklady na vybudování objektu [Kč]	Vedlejší rozpočtové náklady [Kč]	Celkem vstupní náklady [Kč]
Domov pro seniory	15 202 242	190 753 430	37 196 918	243 152 590
Bytový dům	15 202 242	129 753 435	25 301 919	170 257 596

Pro obě varianty bylo uvažováno s umístěním na stejné pozemky a obdobným objemovým řešením. Z tohoto důvodu byly pro obě varianty uvažovány stejné náklady na pořízení pozemků. Samotné objekty se liší pouze vnitřním dispozičním uspořádáním a technickým zařízením. Rozdíl v nákladech na vybudování posuzovaných objektů je závislý na rozdílných jednotkových cenových ukazatelích pro různé druhy staveb. Zpřesnění těchto hodnot by bylo dosaženo vyhotovením podrobných položkových rozpočtů, nebo zahrnutím skutečně dosažených nákladů při realizaci konkrétních staveb na jejich vybudování.

Z hlediska posuzovaných variant a dosažených výsledků jsou vstupní investice do zařízení sociálních služeb řádově o desítky milionů vyšší než pro výstavbu bytových domů.

8.1.2 Porovnání DS a BD z hlediska výnosové hodnoty

Výnosová hodnota byla stanovena pro variantu DS bez čerpání dotací, rovněž pro variantu s čerpáním dotací při odhadnuté úrokové míře 10 % a pro BD při úrokové míře 8 %.

Tab. č. 23 – Přehled výnosových hodnot [vlastní]

Varianta	Výnosová hodnota [Kč]
Domov pro seniory	Bez dotací 121 821 000
	S dotacemi 137 913 000
Bytový dům	124 918 000

Výnosová hodnota představuje součet všech předpokládaných budoucích výnosů z nemovitosti diskontovaných na současnou hodnotu. Z dosažených výsledků a porovnání pouze výnosových hodnot lze konstatovat, že nejvýnosnější se jeví varianta domova pro seniory s uvážením dotací, nicméně u této varianty je nutné uvažovat s jistým rizikem při získávání dotací.

8.1.3 Porovnání DS a BD z hlediska investiční efektivity

Všechny předmětné varianty projektu byly posouzeny z hlediska investiční efektivity. Pro tento účel byly využity metody zpracované v rešeršní části této práce a to konkrétně čistá současná hodnota, index ziskovosti, vnitřní výnosové procento a doba návratnosti. V případě prodeje bytů a nebytových prostor bytového domu byla investice hodnocena pouze čistou současnou hodnotou z důvodu uvážení prodeje v krátkém časovém horizontu.

Tab. č. 24 – Přehled výsledků hodnocení investiční efektivity [vlastní]

Posuzovaná varianta investičního projektu		Metoda hodnocení - výsledky			
		NPV	PI	PB	IRR
Dům pro seniory při 10% diskontní sazbě	Bez dotací	-74 708 566 Kč	0,7	-	-2,41%
	S dotacemi	-51 547 642 Kč	0,8	-	-1,63%
Bytový dům při 8% diskontní sazbě	Pronájem bytů a nebytových prostor	3 276 318 Kč	1,0	-	0,12%
	Prodej bytů a nebytových prostor	108 200 574 Kč	-	-	-

Z dosažených výsledků je patrné, že v případě investiční úvahy do domova pro seniory Ivančice při odhadnuté ekonomické životnosti projektu 60 let a při diskontní sazbě 10 % není dosaženo požadované výnosnosti v rozsahu doby životnosti projektu, vnitřní výnosové procento a čistá současná hodnota je záporná, diskontované peněžní výnosy jsou menší než výdaje, investiční záměr je nepřijatelný a to i v případě čerpání dotací.

Při uvážení nižších diskontních sazeb lze dosáhnout příznivých výsledků hodnocení investiční efektivity projektu zařízení DS v obou variantách s ohledem na dotace. Nižší diskontní sazby lze uvážit při hodnocení projektu ve veřejném zájmu, což však ignoruje výtěžnost peněz pro budoucí generace. Variantní rozptyl diskontních sazeb bylo zkoumáno pouze z informativních důvodů a je zpracováno blíže v příloze č. 4.

Z hodnocení dále vyplývá, že investice do předmětného bytového domu v případě pronájmu bytů a nebytových prostor v dlouhodobém časovém horizontu, při obdobné ekonomické životnosti 60 let a diskontní sazbě 8 % je rovněž nepřijatelná. Čistá současná hodnota sice dosahuje kladných hodnot, což reflektuje fakt, že diskontované peněžní výnosy převyšují náklady, nicméně index ziskovosti je indiferentní, což nezaručuje požadovanou míru výnosu, doba návratnosti je neurčitá v rozmezí životnosti investice a vnitřní výnosové procento nedosahuje požadované míry výnosu.

Jako nejvhodnější se jeví varianta prodeje bytů a nebytových prostor bytového domu v krátkodobém časovém horizontu. Čistá současná hodnota v porovnání s ostatními variantami dosahuje nejvyšší hodnoty přibližně 108 mil. Kč.

Pro informativní účely je přehled výsledků hodnocení investičního projektu bytového domu v Ivančicích při variantním rozptylu diskontních sazeb rovněž uveden v příloze č. 5.

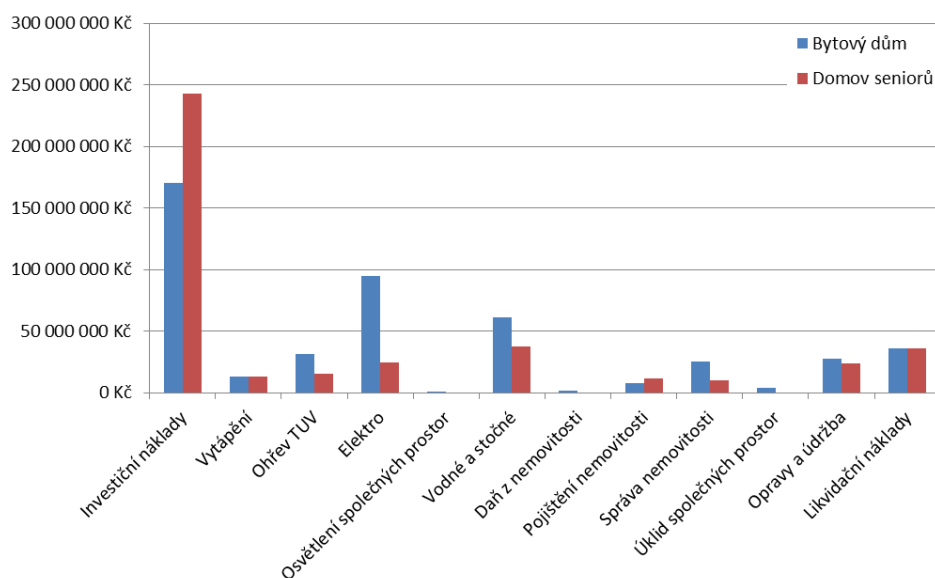
8.1.4 Porovnání DS a BD z pohledu nákladů životního cyklu

Varianty domova pro seniory Ivančice a alternativní bytový dům byly posuzovány z hlediska nákladů životního cyklu s odhadnutou ekonomickou životností obou variant 60 let. Pro obě varianty byly stanoveny a vyčísleny náklady v přípravné, provozní a likvidační fázi životního cyklu stavby, které byly zahrnuty do hodnocení LCC. Pro obě varianty byly náklady LCC diskontovány na současnou hodnotu pro odhadnuté diskontní sazby.

Tab. č. 25 – Výsledná tabulka hodnocení nákladů životního cyklu LCC [vlastní]

Varianta	LCC
Domov pro seniory při diskontní sazbě 10 %	265 367 415 Kč
Bytový dům při diskontní sazbě 8 %	259 395 862 Kč

Z hodnocení LCC vyplývá, že jako méně nákladná varianta z hlediska nákladů životního cyklu se jeví investice do objektu bytového domu. Dosažený výsledek se odvíjí od podstatně nižších vstupních investic oproti zařízení domova seniorů a nižší diskontní sazby. U bytového domu poté převyšují provozní náklady v průběhu životnosti, které však nepřesahují rozdíl ve vstupních investicích a rozdílů způsobeném odlišnými diskontními sazbami. Náklady životních cyklů obou variant jsou porovnány v následujícím grafu.



Graf č. 6 – Porovnání nákladů LCC objektů DS a BD [vlastní]

8.1.5 Závěrečná analýza

Z výše uvedených závěrů jednotlivých hodnocení variant domova seniorů Ivančice a variant vytvořeného bytového domu, dosažených aplikací běžně užívaných postupů a metod zpracovaných v rešeršní části této práce z odborné literatury byla stanovena závěrečná analýza.

Tab. č. 26 – Celkové hodnocení všech variant [vlastní]

Posuzovaná varianta		Hodnotící kritérium				
		Vstupní náklady	Výnosová hodnota	Tržní hodnota	Investiční efektivnost	LCC
Domov pro seniory	Bez dotací	243 mil. Kč	121,8 mil. Kč	-	Nepřijatelné	> BD
	S dotacemi		137,9 mil. Kč	-	Nepřijatelné	
Bytový dům	Pronájem jednotlivých bytů a nebytových prostor	170 mil. Kč	124,9 mil. Kč	-	Nepřijatelné	< DS
	Prodej jednotlivých bytů a nebytových prostor			284 mil. Kč	Přijatelné	

Z vyhodnocení všech dosažených výsledků vyplývá, že investice do Domova seniorů Ivančice z pohledu nemovitosti u varianty bez uvážení možných dotací i u varianty s uvážením

čerpání datačních příspěvků v odhadnuté výši, při stanovené ekonomické životnosti investičního projektu 60 let a při odhadnuté diskontní sazbě 10 % není z investičního hlediska přijatelná. Vstupní investice do projektu byly odhadnuty přibližně 243 mil. Kč, výnosová hodnota činí přibližně 121 mil. Kč v případě neuvážení dotací a 137 mil. Kč v případě čerpání dotací. Výsledek práce však nevylučuje možné kladné hodnocení investiční úvahy z pohledu hodnocení domova seniorů Ivančice jako podniku, což není předmětem této práce. Jedná se tedy o částečný výsledek hodnocení investiční efektivity domova seniorů Ivančice. Toto hodnocení z pohledu podniku by mohlo být předmětem dalšího řešení.

Při hodnocení všech dosažených výsledků v případě pronájmu jednotlivých bytů a nebytových prostor posuzovaného bytového domu při uvážení ekonomické životnosti 60 let a při odhadnuté diskontní míře 8 % nelze tento investiční záměr doporučit, nelze dosáhnout požadovaných výnosů, záměr je ztrátový.

Jako nejvýhodnější se jeví varianta investičního projektu posuzovaného bytového domu s následným prodejem jednotlivých bytů a nebytových prostor v krátkém časovém horizontu, kde vstupní investice do projektu činí cca 170 mil. Kč a odhadnutá tržní hodnota je 284 mil Kč, což reflektuje zisk přibližně 114 mil. Kč.

9 ZÁVĚR

Zařízení domova seniorů je investiční příležitostí, minimálně takovou, která je společensky přínosná a nutná pro fungování našeho sociálního systému.

Cílem této práce bylo posoudit a porovnat investiční efektivnost domova pro seniory Ivančice s bytovým domem, který byl navržen a přeprojektován z koncepce domova pro seniory.

V rámci práce byla provedena analýza realitního trhu Ivančicka a analýza sociálních zařízení domovů seniorů a domovů se zvláštním režimem. Následně byly zpracovány podklady a vyhotoveny databáze pozemků, bytů a nebytových prostor.

Dalším krokem byly stanoveny vstupní investice do nově budovaného domova pro seniory Ivančice, skládající se z nákladů na pořízení pozemků, nákladů na vybudování samotného objektu a vedlejších rozpočtových nákladů. Náklady na pořízení pozemků byly odhadnuty pomocí porovnávací metody ocenění. Náklady na vybudování samotných objektů byly vypočítány propočtem pomocí technicko-hospodářských ukazatelů a vedlejší rozpočtové náklady byly odhadnuty procentuálním podílem z reprodukční ceny objektu.

Pro domov seniorů poté byly odhadnuty náklady a výnosy, jako vstupní parametry pro výnosovou metodu, která byla použita pro stanovení výnosové hodnoty dvou variant domova pro seniory a to varianty bez čerpání dotací a variantu s čerpáním dotací. Tyto varianty byly rovněž posouzeny pomocí metod hodnocení investiční efektivnosti a pro objekt byly rovněž vyhodnoceny náklady životního cyklu stavby.

Novým návrhem, přeprojektováním domova seniorů Ivančice vznikl variantně bytový dům s byty a nebytovými prostory. Pro tento bytový dům byly obdobně, jako pro domov seniorů stanoveny vstupní investice.

Následně byly posuzovány dvě varianty bytového domu a to varianta v případě pronájmu a případě prodeje jednotlivých bytů a nebytových prostor. V případě pronájmu byly odhadnuty výnosy z nájmu bytů a nebytových prostor pomocí porovnávací metody a náklady na dosažení nájmu. Z těchto parametrů poté byla vypočítána výnosová hodnota bytového domu. Pro variantu prodeje byly rovněž odhadnuty porovnávací metodou tržní hodnoty jednotlivých bytů a nebytových prostor, jejichž součtem byla vyčíslena tržní hodnota celé nemovitosti. Obě investiční varianty bytového domu byly posouzeny pomocí metod hodnocení investiční efektivnosti a rovněž byly vyhodnoceny náklady životního cyklu stavby.

Z výsledného porovnání domova seniorů Ivančice a variantního bytového domu z hlediska všech posuzovaných kritérií bylo dosaženo závěru, že investice do zařízení domova seniorů Ivančice z pohledu investování do nemovitostí není přijatelná. Závěry práce však nevylučují dosažení možných kladných výsledků investiční efektivnosti v případě komplexního hodnocení domova seniorů Ivančice, jako podniku za optimálního nastavení financování a čerpání dotací. Hodnocení domova seniorů Ivančice jako podniku nebylo cílem této práce a může být předmětem dalšího řešení.

Ze všech dosažených výsledků a odhadnutých, vypočítaných a stanovených parametrů vyplývá, že z pohledu investování do nemovitostí, z v této práci posuzovaných variant, je nejvýhodnější investiční variantou investice do variantně navrženého bytového domu v případě prodeje jednotlivých bytů a nebytových prostor v krátkém časovém horizontu.

Na základě výše uvedené analýzy výsledků dosažených v rozsahu získaných a zpracovaných informací a dat a znalostí zpracovatele této práce byly stanovené cíle a dílčí úkoly řešeny, vyhodnoceny a naplněny.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] **Česko.** *Zákon č. 256/2013 Sb. – Katastrální zákon.* In: Sbíрка zákonů Česká republika. Břeclav: Moraviapress, 2013. ISSN 1211-1244.
- [2] **BRADÁČ, Albert.** *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí.* I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [3] **Vláda ČR.** *Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.* In: Sbíрка zákonů Česká republika. 2006. ISSN 1211-1244.
- [4] **Vláda ČR.** *Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.* In: Sbíрка zákonů Česká republika. 2009. ISSN 1211-1244.
- [5] **Česko.** *Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (nový).* In: Sbíрка zákonů Česká republika. Břeclav: Moraviapress, 2012. ISSN 1211-1244.
- [6] **Česko.** *Zákon č. 108/2006 Sb. o sociálních službách.* In: Sbíрка zákonů Česká republika. 2006. ISSN 1211-1244.
- [7] **Česko.** *Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů.* In: Sbíрка zákonů Česká republika. Břeclav: Moraviapress, 1997.
- [8] **STAIGER, Roger.** *Foundation of Real Estate Financial Modelling.* I. vydání. New York: Routledge, 2015. ISBN 978-1-138-02516-5
- [9] **VALACH, Josef.** *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování.* 3., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-71-2.
- [10] **BRETT, Deborah L. a Adrienne SCHMITZ.** *Real estate market analysis: methods and case studies.* 2nd ed. Washington: Urban Land Institute, 2009. ISBN 978-0-87420-136-9.
- [11] **ManagementMania.com** [online]. Wilmington (DE) 2011-2022, 05.05.2019. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/naklady>
- [12] **REŽŇÁKOVÁ, Mária.** *Finanční management: (pro obor Podnikové finance a obchod) : studijní text pro kombinované studium.* Brno: Zdeněk Novotný, 2001. Učební texty vysokých škol. ISBN 80-214-1968-7.
- [13] **Vláda ČR.** *Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku.* In: Sbíрка zákonů Česká republika. 2013. ISSN 1211-1244.

- [14] **Alfons Mucha – Slovanská epopej.** Oficiální stránky výstavy - Alfons Mucha - Slovanská epopej [online]. Copyright © 2022. Město Moravský Krumlov. Dostupné z: <https://www.mucha-epopej.cz/slovanska-epopej/>
- [15] **Urbanistické středisko Brno, spol. s.r.o. Kolektiv autorů.** Územní plán Ivančice. Dostupné z: <https://ivancice.cz/kategorie-dokumentu/orr-uup-docs/>
- [16] **Česká a Slovenská Federativní Republika.** Zákon č. 563/1991 Sb. zákon o účetnictví. In: Sběrka zákonů České a Slovenské Federativní republiky. 1991. ISSN 1211-1244.
- [17] **RTS DATA | RTSCloud. Úvod | RTSCloud** [online]. Copyright © 2020, RTS, a.s. [cit. 04.05.2022]. Dostupné z: <https://www.rtsccloud.cz/App/RTS-Data/>
- [18] **Moneta Money Bank** [online]. Copyright © 2022, MONETA Money Bank, a.s. [cit. 4.5.2022]. Dostupné z: <http://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-investice>
- [19] **ASA EUROPE, Z. S.** Mezinárodní oceňovací standardy 2017. (Copyright 2017 International Valuation Standards Councils). 1. vyd. Jesenice: EKOPRESS, s.r.o., 2018. 237 s. ISBN 978-80-44-6
- [20] **Sdružení historických sídel Čech, Moravy a Slezska.** Sdružení historických sídel Čech, Moravy a Slezska [online]. Copyright © 2000 [cit. 04.05.2022]. Dostupné z: <https://www.historickasidla.cz/>
- [21] **Český statistický úřad.** Malý lexikon obcí České republiky 2021. [online]. [cit. 04.05.2022]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2021>
- [22] **Český úřad zeměměřický a katastrální.** Nahlížení do katastru nemovitostí. [online]. Copyright © 2004 [cit. 04.05.2022]. Dostupné z: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>
- [23] **Statistická ročenka z oblasti práce a sociálních věcí.** Průvodce [online]. Copyright © [cit. 04.05.2022]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/statisticka-rocenka-z-oblasti-prace-a-socialnich-veci>
- [24] **Seznam.cz, 2022.** Mapy.cz. Copyright © Seznam.cz, a.s. [online]. Dostupné z: <https://mapy.cz/>
- [25] **Hypoteční banka.** HB Index: Zdražování nemovitostí neustává. [online]. Copyright © 2022 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 04.05.2022]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-zdrazovani-nemovitosti-neustava-/>
- [26] **Vláda ČR.** Vyhláška č. 505/2006 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách. In: Sběrka zákonů Česká republika. 2006. ISSN 1211-1244.

- [27] **Česká a Slovenská Federativní Republika.** *Zákon č. 338/1992 Sb. zákon o dani z nemovitých věcí.* In: Sběrka zákonů České a Slovenské Federativní republiky. 1992. ISSN 1211-1244.
- [28] **Valuo.** *Ceny bytů a domů z celého Česka na jednom místě.* [online]. Copyright © 2017 [cit. 05.05.2022]. Dostupné z: <https://www.valuo.cz/>
- [29] **Finance.cz.** *Kalkulačka daně z nemovitých věcí.* [online]. Copyright © 2022. Dostupné z: <https://www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkulacky-a-aplikace/nemovitost/>
- [30] **Dotační portál Krajského úřad Jihomoravského kraje.** *Pravidla financování sociálních služeb v Jihomoravském kraji pro léta 2021-2022.* [online]. Dostupné z: <https://dotace.kr-jihomoravsky.cz/>
- [31] **SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta.** Udržitelné pořízování staveb: ekonomické aspekty. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. ISBN 978-80-7357-642-4.
- [32] **CUPAL, Martin.** *Investování a finance v nemovitostech. 4S_Ekonomická efektivnost investic.pdf 2019.* ÚSI VUT v Brně
- [33] **HRDLIČKA, Tomáš.** *Investování a finance v nemovitostech. 9_část 1. Vybrané ukazatele ekonomické efektivnosti.pdf 2019.* ÚSI VUT v Brně
- [34] **Město Ivančice.** *Oficiální stránky města.* [online]. Copyright © 2022 Město Ivančice. Dostupné z: <https://ivancice.cz/>
- [35] **TRNAVSKÝ, Jan.** *Vlajka Ivančice - Wikipedie.* [online]. Dostupné z: https://cs.m.wikipedia.org/wiki/Soubor:Ivancice_flag.svg
- [36] **Sreality.cz.** *Reality a nemovitosti z celé ČR.* Copyright © Seznam.cz, a.s. [online]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>
- [37] **Reality.idnes.cz.** [online]. Copyright MAFRA a.s. © 1999. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/>
- [38] **Diotima.** Software Delta-NEM [online]. Dostupné z: <https://diotima.cz/deltanem/>

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Zastavitelné plochy dle ÚP Ivančice [15].....	36
Tab. č. 2 – Podíl nemovitostí na lokálním trhu [vlastní]	38
Tab. č. 3 – SWOT analýza města Ivančice [15]	39
Tab. č. 4 – Kapacity zařízení DS a DZR Brno-venkov [vlastní]	41
Tab. č. 5 – Seznam dotčených pozemků [vlastní]	43
Tab. č. 6 – Přehled vstupních investic DS [vlastní]	52
Tab. č. 7 – Výše úhrad za pobyt DS Ivančice [6]	54
Tab. č. 8 – Přehled výnosů za pobyt DS Ivančice [vlastní].....	54
Tab. č. 9 – Přehled výnosů z příspěvků na provoz [vlastní]	55
Tab. č. 10 – Přehled ročních výnosů, dotací a nákladů DS Ivančice [vlastní].....	59
Tab. č. 11 – Výpočet výnosové hodnoty DS Ivančice bez dotací [vlastní]	60
Tab. č. 12 – Výpočet výnosové hodnoty DS Ivančice s dotacemi [vlastní]	61
Tab. č. 13 – Přehled výsledků hodnocení investiční efektivity DS Ivančice [vlastní]	62
Tab. č. 14 – Přehled vstupních investic - bytový dům [vlastní].....	67
Tab. č. 15 – Přehled stanovených obvyklých nájmu bytů[vlastní]	68
Tab. č. 16 – Přehled stanovených obvyklých nájmu nebytových prostor [vlastní].....	68
Tab. č. 17 – Přehled nákladů a výnosů bytového domu [vlastní]	71
Tab. č. 18 - Výpočet výnosové hodnoty BD [vlastní].....	72
Tab. č. 19 – Přehled odhadu tržních hodnot bytů [vlastní].....	73
Tab. č. 20 – Přehled odhadu tržních hodnot nebytových prostorů [vlastní].....	74
Tab. č. 21 – Přehled výsledků hodnocení investiční efektivity bytového domu [vlastní]	75
Tab. č. 22 – Přehled vstupních investic [vlastní].....	78
Tab. č. 23 – Přehled výnosových hodnot [vlastní].....	78
Tab. č. 24 – Přehled výsledků hodnocení investiční efektivity [vlastní]	79
Tab. č. 25 – Výsledná tabulka hodnocení nákladů životního cyklu LCC [vlastní]	80
Tab. č. 26 – Celkové hodnocení všech variant [vlastní]	81

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Rozložení obyvatelstva podle pohlaví [vlastní]	33
Graf č. 2 – Vývoj počtu obyvatel [vlastní]	33
Graf č. 3 – Segmentace realitního trhu podle druhu nemovitosti [vlastní]	38
Graf č. 4 – Graf procentuálního zastoupení nákladů LCC DS [vlastní]	63
Graf č. 5 – Graf procentuálního zastoupení nákladů LCC BD [vlastní].....	76
Graf č. 6 – Porovnání nákladů LCC objektů DS a BD.....	80

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č 1 – Znak města Ivančice [34]	31
Obr. č 2 – Vlajka města Ivančice [35].....	31
Obr. č 3 – Bratrská škola v Ivančicích, Slovanská epopej [16]	32
Obr. č 4 – Snímek územního plánu Ivančice [15].....	35
Obr. č 5 – Mapa DS a DZR [24]	40
Obr. č 6 – Mapa ČR [vlastní]	42
Obr. č 7 – Mapový snímek [24]	42
Obr. č 8 – Situace stavby v zákresu ortofoto snímku [vlastní].....	43
Obr. č 9 – Půdorys 1.NP domova pro seniory [vlastní].....	45
Obr. č 10 – Půdorys 2.NP domova pro seniory [vlastní]	45
Obr. č 11 – Půdorys 3.NP domova pro seniory [vlastní]	46
Obr. č 12 – Půdorys 3.NP domova pro seniory [vlastní]	46
Obr. č 13 – Půdorys 1.NP variantní bytový dům [vlastní]	64
Obr. č 14 – Půdorys typického podlaží (2.NP, 3.NP, 4.NP) [vlastní]	65

SEZNAM ZKRATEK

NP nadzemní podlaží

PP..... podzemní podlaží

KN katastr nemovitostí

DS domov seniorů

DZR..... domov se zvláštním režimem

NOI Čistý provozní příjem („*Net Operating Income*“)

NPV..... čistá současná hodnota („*Net Present Value*“)
PI..... index ziskovosti („*Profitability index*“)
IRR vnitřní výnosové procento („*Internal Rate of Return*“)
PB index ziskovosti („*Profitability Index*“)
LCC náklady životního cyklu („*Life Cycle Cost*“)
THU technicko-hospodářské ukazatele
JKSO.... jednotné klasifikace stavebních objektů a prací
SWOT . „*Strengths – Weaknesses – Opportunities – Threats*“
ORP obec s rozšířenou působností
JÚ jímací území
VDJ vodojem
TJ..... tělocvičná jednota
ÚP územní plán
kk kuchyňský kout
IDS integrovaný dopravní systém
JMK Jihomoravský kraj
OP..... ochranné pásmo
Max..... maximálně
VZT..... vzduchotechnika

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Propočet domov seniorů Ivančice, propočet bytový dům
Příloha č. 2: Databáze pozemků, jednotek, komerčních prostor – prodej, pronájem (CD)
Příloha č. 3: Zjištění ceny pozemků, bytů a nebytových prostor porovnáním
Příloha č. 4: Výnosy, náklady, investiční efektivnost, náklady životního cyklu – domov seniorů
Příloha č. 5: Výnosy, náklady, investiční efektivnost, náklady životního cyklu – bytový dům
Příloha č. 6: Vybrané části projektové dokumentace (CD)