

ODHAD PŘÍJMŮ Z NÁJEMNÉHO

COSTA PLANA Lipno

Černá v Pošumaví ev. č. 264, 38223 Černá v Pošumaví



1

ODHAD PŘIJMŮ Z NÁJEMNÉHO

Pro:

Costa Plana Lipno s.r.o.
Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

Zpracovatel odhadu

JAN Hospitality, Václavské nám. 43, Praha 1
Václav Hříbal
+420 725 293 269
vaclav.hribal@jan-reality.com

Datum zpracování

23. června 2022

ÚVOD

Předmět odhadu

Předmětem odhadu je nově vystavěný apartmánový dům COSTA PLANA Lipno, který nabízí 17 plně vybavených apartmánů a zavedené bistro s letní terasou.

Způsob odhadu tržního nájmu

Tržní hodnota nájmu je navržena podle všeobecně uznávaných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v České republice a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku, která je proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, charakterizujícími ekonomickou situaci ve společnosti (koupěschopností obyvatelstva), finanční a úvěrovou politiku (a prosperitu podnikání). V potaz je nutné brát i rostoucí úrokové sazby, která výrazně ovlivňují tržní hodnoty nemovitostí, rostoucí inflaci a v neposlední řadě ekonomické důsledky vojenské invaze na Ukrajině.

Metodika hodnocení

Odhad z příjmů z nájmu zahrnuje dvě možnosti případného pronájmu

Dlouhodobý nájem:

Dlouhodobý nájem definuje možné příjmy při variantě celoročního či minimálně měsíčního pronájmu apartmánové jednotky.

Krátkodobý nájem:

Krátkodobý nájem definuje možné příjmy při variantě několikadenního pronájmu apartmánové jednotky.

DLOUHOBÝ PRONÁJEM

V případě dlouhodobého nájmu je třeba brát v potaz několik faktorů. Především velikost jednotlivých apartmánů a délku pronajmutí. Dalším významným faktorem je, že apartmány jsou plně vybaveny včetně postelí, skříní ale i ložního prádla. Důležitým detailem vybavení apartmánů je pak bez údržbová antibakteriální dlažba a obklady a absence rozdělovacích skel. V rámci obývacích místností je kompletně zařízená kuchyně včetně stolů a židlí. Hodnota vybavení může i převyšovat 300.000 Kč a odpovídá Premium kvalitě. Designovému provedení je vkusně a harmonicky sladěné s dekoracemi a barvami. V neposlední řadě je také důležité zmínit, že případný nájemce může čerpat služby poskytnuté facility management firmou (například úklid).



Odhad možného nájemného:

Apartmenty do 40 m² užité plochy

Tržní odhad pro apartmány této velikosti při celoročním pronájmu činí 302 Kč za m². Je však nutné zmínit, že tato částka nezohledňuje fakt, že apartmán je plně vybaven vč. ložního prádla, ručníků atp. **Odhadujeme, že tržní nájemné je v rozmezí 12 000 až 15 000 Kč dle velikosti apartmánu, plus poplatky za energie a případné služby.** V případě, že bude apartmán pronajat na kratší dobu, tedy měsíc či dva (předpokládáme že největší poptávka bude na červen – srpen), odhadujeme cenu ve výši 360 Kč za m² plus zohlednění za vybavení apartmánů. Nicméně doporučujeme v těchto měsících apartmány nabízet na krátkodobé pronájmy, protože je to tržebně zajímavější.

Apartmenty do 40 m² užité plochy (kalkulace na apt. 30 m²)



Zdroj: Valuo

Apartmenty nad 40 m² užité plochy

Tržní odhad pro apartmány této velikosti při celoročním pronájmu činí 267 Kč za m² vč. terasy či balkonu. Je však opět nutné zmínit, že tato částka nezohledňuje fakt, že apartmán je plně vybaven vč. ložního prádla, ručníků atp. **Odhadujeme, že tržní nájemné je v rozmezí 16 000 až 24 000 Kč dle velikosti apartmánu, plus poplatky za energie a případné služby.** V případě, že bude apartmán pronajat na kratší dobu, tedy měsíc či dva (předpokládáme že největší poptávka bude na červen – srpen), odhadujeme cenu ve výši 308 Kč za m² plus zohlednění za vybavení apartmánů. Nicméně opět doporučujeme v těchto měsících apartmány nabízet na krátkodobé pronájmy, protože je to tržebně zajímavější.

Apartmány nad 40 m² užité plochy (kalkulace na apt. 40 m²)



Min. cena

9 605 Kč

226 Kč/m²



Odhad ceny

11 348 Kč

267 Kč/m²



Max. cena

13 090 Kč

308 Kč/m²

Zdroj: Valuo

KRÁTKODOBÝ PRONÁJEM

Šumava dlouhodobě patří k nejnavštěvovanějším turistickým regionům v Čechách. Z dat Českého statistického úřadu (ČSÚ) je patrné, že i obec Černa v Pošumaví v posledním posledních letech zažila nárůst v počtu příjezdů i celkovém počtu přenocování hostů.

Za posledních dekádu (2012–2021) došlo k nárůstu celkového počtu příjezdů hostů do hromadných ubytovacích zařízení téměř o 32 %. Drtivou většinu 88 % tvoří občané ČR (rezidenti). Je nutné však vyzdvihnout, že v před covidovém roce 2019 byl nárůst příjezdu hostů oproti roku 2012 dokonce 116 %.

V celkovém počtu přenocování pak došlo k nárůstu jen o 30 %. Je to především tím, že došlo ke zkrácení celkové délky pobytu z 3,1 dnů v roce 2012 na 3 dny v roce 2021. Opět je nutné zdůraznit, že v před covidovém roce 2019 byl nárůst počtu přenocování oproti roku 2012 dokonce 65 %. V roce 2019 došlo ke zkrácení celkové délky pobytu na 2,4 dnů oproti roku 2012, kdy průměrná délka pobytu činila 3,1 dnů.

Hosté a přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních

obec Černá v Pošumaví (okres Český Krumlov)

	Hosté celkem	v tom		Přenocování celkem	v tom		Průměrný počet přenocování (noci)
		rezidenti	nerезidenti		rezidenti	nerезidenti	
2012	24 069	16 655	7 414	74 345	51 895	22 450	3,1
2013	22 105	15 156	6 949	69 204	47 796	21 408	3,1
2014	18 309	13 693	4 616	63 233	48 109	15 124	3,5
2015	25 305	20 034	5 271	73 516	60 590	12 926	2,9
2016	28 344	21 861	6 483	84 628	72 255	12 373	3,0
2017	33 769	23 842	9 927	95 096	72 690	22 406	2,8
2018	46 206	30 361	15 845	128 778	91 958	36 820	2,8
2019	47 666	30 151	17 515	113 916	85 522	28 394	2,4
2020	36 462	32 553	3 909	104 722	95 711	9 011	2,9
2021	31 735	27 802	3 933	96 426	86 575	9 851	3,0

Zdroj: ČSU

V současné době se dle ČSÚ v Černé v Pošumaví nachází celkem 26 hromadných ubytovacích zařízení, které nabízí 449 s 1 369 lůžky. Za posledních 10 let (2012–2021) došlo oficiálně k nárůstu celkového počtu ubytovacích zařízení o dvě zařízení.

7

Reálný počet poskytovatelů ubytování je ovšem vyšší. Je třeba zahrnout všechny ubytovací zařízení, tedy nejen hotely, hostely, penziony, ale i apartmány, ubytovny, prázdninové domy, ubytování v soukromí a vily, které nejsou v evidenci ČSÚ.

Kapacity hromadných ubytovacích zařízení za vybrané území

Hromadná ubytovací zařízení

obec Černá v Pošumaví (okres Český Krumlov)

	Počet zařízení	Pokoje	Lůžka	Místa pro stany a karavany
2012	24	385	1 134	485
2013	25	378	1 161	485
2014	23	347	1 060	385
2015	22	388	1 137	395
2016	23	395	1 171	395
2017	20	387	1 109	485
2018	23	401	1 166	535
2019	22	380	1 083	425
2020	24	434	1 312	515
2021	26	449	1 369	550

Zdroj: ČSU

I v případě krátkodobého nájmu je třeba brát zřetel na velikost jednotlivých apartmánů, ale především zdroj rezervací hostů a s tím spojenou průměrnou cenu a případnou platbu provizí zprostředkovatelům. **Níže uvedená kalkulace je pouze hrubým odhadem průměrného rozpětí dosažitelných tržeb, obsazenosti a cen za apartmán a noc.** Pro přesnější výpočet by bylo třeba vytvořit výhled / rozpočet v desetiletém horizontu, který by detailně zohlednil segmenty (zdroje) hostů a typy pokojů / apartmánů.

Odhad ročních tržeb ubytování - COSTA PLANA Lipno (celek)

Měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Celkem
Počet dní	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
Počet apartmánů	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	
Počet apartmánů celkem	527	476	527	510	527	510	527	527	510	527	510	527	6 205
Obsazenost %	20%	35%	37%	49%	59%	77%	85%	91%	47%	32%	20%	27%	48,4%
Počet obsazených apartmánů	108	167	197	251	308	392	450	481	239	167	104	141	3 004
Průměrná denní cena (brutto) v Kč	1 984	2 141	2 156	2 329	2 434	2 661	2 851	2 856	2 574	2 144	1 984	2 163	2 501
Provozní výnos (brutto) v Kč	214 086	356 720	424 483	583 320	750 898	1 041 750	1 282 439	1 374 292	613 800	358 980	207 180	305 040	7 512 988
Výnos na apartmán (brutto) v Kč	441 940												

Odhad ročních tržeb ubytování - COSTA PLANA Lipno (apartmány do 35 m²)

Měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Celkem
Počet dní	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
Počet apartmánů	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
Počet apartmánů celkem	186	168	186	180	186	180	186	186	180	186	180	186	2 190
Obsazenost %	25%	35%	38%	53%	65%	80%	86%	90%	50%	35%	25%	30%	51%
Počet obsazených apartmánů	47	59	71	95	121	144	160	167	90	65	45	56	1 120
Průměrná denní cena (brutto) v Kč	1 700	1 850	1 900	2 050	2 100	2 250	2 400	2 400	2 200	1 900	1 700	1 800	2 126
Provozní výnos (brutto) v Kč	79 050	108 780	134 292	195 570	253 890	324 000	383 904	401 760	198 000	123 690	76 500	100 440	2 379 876
Výnos na apartmán (brutto) v Kč	396 646												

Odhad ročních tržeb ubytování - COSTA PLANA Lipno (apartmány nad 35 m²)

Měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Celkem
Počet dní	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
Počet apartmánů	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
Počet apartmánů celkem	341	308	341	330	341	330	341	341	330	341	330	341	4 015
Obsazenost %	18%	35%	37%	47%	55%	75%	85%	92%	45%	30%	18%	25%	47%
Počet obsazených apartmánů	61	108	126	155	188	248	290	314	149	102	59	85	1 885
Průměrná denní cena (brutto) v Kč	2 200	2 300	2 300	2 500	2 650	2 900	3 100	3 100	2 800	2 300	2 200	2 400	2 724
Provozní výnos (brutto) v Kč	135 036	247 940	290 191	387 750	497 008	717 750	898 535	972 532	415 800	235 290	130 680	204 600	5 133 112
Výnos na apartmán (brutto) v Kč	466 647												

Legenda:

- Průměrná denní cena (brutto) zahrnuje daně a poplatky
- Provozní výnos (brutto) zahrnuje daně a poplatky

Dle našich kalkulací odhadujeme roční obsazenost COSTA PLANA Lipno na přibližně 48 %. Odhadujeme, že celkový provozní výnos vč. daní a poplatků, bez odečtení provozních nákladů a případných provizí zprostředkovatelům (např. Online Travel Agencies jako Booking.com) by se měl v začátcích pohybovat mezi 7 až 7,5 milionů Kč. Průměrná denní sazba na pokoj a noc celého objektu by se měla pohybovat kolem 2 500 Kč.

Co se týče jednotlivých typů pokojů, tam by se provozní výnos dle velikosti pokojů měl pohybovat mezi 395 000 až 465 000 Kč / pokoj. Průměrná denní sazba na pokoj a noc pak mezi 2 126 až 2 724 Kč. Obojí, jak tržby, tak i průměrná cena, jsou uvedeny vč. daní a poplatků.

AUTOR



Václav Hříbal

Head of Hotel Transactions

+420 725 293 269

vaclav.hribal@jan-reality.com