

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2022

Akhmetkhanova Evgeniya

**Vyhodnocení efektivnosti investice do nemovitosti určené
k pronájmu**

Evaluation of investment in real estate for rent

Poděkování:

Chtěla bych velmi poděkovat doc. Ing. Zitě Prostějovské Ph.D. za její pomoc, připomínky, odborné vedení a konzultace, které mi poskytla při zpracování bakalářské práce. Děkuji také své rodině a přátelům za podporu.

Prohlášení:

Se vší úctou prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně pod odborným vedením vedoucí práce doc. Ing. Zity Prostějovské, Ph.D. a že jsem uvedla všechny v textu použité zdroje.

V Praze dne: _____

Evgeniya Akhmetkhanova



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Akhmetkhanova** Jméno: **Evgeniya** Osobní číslo: **469811**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Management a ekonomika ve stavebnictví**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Vyhodnocení investice do nemovitosti určené k pronájmu

Název bakalářské práce anglicky:

Evaluation of investment in real estate for rent

Pokyny pro vypracování:

Úvod a cíl práce

Teoretická část - efektivnost, hodnocení investic, trh s nemovitostmi

Praktická část - představení nemovitosti, lokality, stanovení příjmů a výdajů, vyhodnocení efektivnosti

Shrnutí a závěr

Seznam doporučené literatury:

FOTR, J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektu. 1. vyd. Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.
SCHÖLLEOVÁ, H. Investiční controlling. Jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice. Praha : Grada, 2009.
ISBN 978-80-247-2952-7.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D. katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) bakalářské práce:

Datum zadání bakalářské práce: **17.02.2022** Termín odevzdání bakalářské práce: **15.05.2022**

Platnost zadání bakalářské práce: _____

doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) stavebnictví

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis stavebnictví

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Studentka bere na vědomí, že je povinna vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, a výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jímž přeměru a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studentky

Anotace

Bakalářská práce se zabývá tématem investice do nemovitosti určené k dlouhodobému pronájmu. Práce se skládá s teoretické a praktické části. Teoretická část popisuje pojmy týkající se daného tématu, faktory ovlivňující cenu nemovitosti, způsoby financování investičních nemovitostí a ekonomické ukazatele efektivnosti. Navazující praktická část se věnuje zpracování a vyhodnocení všech investičních variant. Hlavním cílem této bakalářské práce je porovnání různých bytových jednotek a rozhodnutí, která z variant je lepší a výhodnější pro investování.

Annotation

The bachelor thesis deals with the topic of investment in real estate intended for long-term rental. The thesis consists of theoretical and practical parts. The theoretical part describes concepts related to the topic, factors affecting the price of real estate, methods of financing investment properties and indicators of economic efficiency. The subsequent practical part is devoted to the elaboration and evaluation of all investment options. The main objective of this bachelor thesis is to compare different housing units and decide which of the options is better and more profitable for investment.

Klíčová slova

Investice, nemovitosti určené k pronájmu, efektivnost, vyhodnocení

Key words

Investment, real estate for rent, efficiency, evaluation

Obsah

1	Úvod	8
2	Teoretická část	10
2.1	Základní pojmy a definice	10
2.1.1	Investice.....	10
2.1.2	Investiční projekt	10
2.1.3	Druhy investičních projektů	10
2.2	Zdroje financování projektu	12
2.3	Kritéria hodnocení ekonomické efektivity	13
2.3.1	Statická kritéria.....	14
2.3.2	Dynamická kritéria.....	16
2.4	Peněžní toky projektu (Cash Flow)	19
2.5	Legislativa	20
2.6	Riziko.....	21
3	Praktická část	23
3.1	Požadavky investora	23
3.2	Vývoj nabídkové ceny nových bytů v Praze.....	24
3.3	Kritéria a systém bodování bytů.....	26
3.4	Porovnání a výběr bytu.....	28
3.5	Popis novostavby Prague Towers.....	33
3.6	Stanovení výše pronájmu na základě analýzy trhu	34
3.7	Náklady a výnosy spojené s dlouhodobým pronájmem.....	35
3.7.1	Investiční náklady	35
3.7.2	Provozní náklady	36
3.8	Odpisy	39
3.9	Hypoteční úvěr	40

3.10	Přehled nákladů	42
3.11	Vyhodnocení efektivity investice	43
4	Závěr.....	46
	Seznam použité literatury	47
	Seznam tabulek	50
	Seznam obrázků.....	51
	Přílohy.....	52

1 Úvod

V současné době se ceny nemovitostí zvyšují a investice do nemovitostí byly vždy považovány za jednu z nejvýnosnějších a nejspolehlivějších forem dlouhodobých investic, což je nejlepší způsob, jak uchovat své finance v bezpečí před dopady inflace. Typický rys investování do nemovitosti je že jejich vlastnictví přináší pasivní příjem. Před dvěma roky komerční nemovitost byla nejvýhodnější na trhu, ale kvůli pandemii společnosti opustily kanceláře a zaměstnanci začali pracovat v režimu home office. A proto se očekává že na trhu s komerčními nemovitostmi poklesne poptávka, ale trh s byty je považován za stabilní, a proto je vhodnější investovat do bytových jednotek (42). Zejména, když se každý rok lidé přestěhují do velkého města, nejčastěji to je hlavní město státu, a to znamená že se zvyšuje i poptávka po pronajímatelných bytech. Pokud jde o byty v Praze, poptávka převyšuje nabídku, což je pro investora, který chce investovat své peníze do nemovitostí, velkou výhodou (43).

Hlavním cílem této bakalářské práce je porovnání různých bytových jednotek a rozhodnutí, která varianta je lepší a výhodnější pro investování.

Tato bakalářská práce popisuje případ, kdy chce investor koupit nemovitost jako investici a hodnotí několik investičních možností. Bakalářská práce obsahuje teoretickou a praktickou část. V teoretické části jsou představeny pojmy, které souvisí s investicemi do nemovitostí. Na začátku je definován pojem investice a investiční projekt a pak s tím související pojmy. Praktická část se bude skládat z vyhodnocení investičního záměru. Autorka vybere šest bytových jednotek v novostavbách o velikosti 2+kk, které budou umístěny v různých městských částech Prahy a porovná je mezi sebou pomocí zvolených kritérií na základě bodového systému, které mohou mít vliv na budoucí náklady a výnosy z pronájmu:

1. Lokalita
2. Dostupnost MHD
3. Velikost
4. Patro
5. Občanská vybavenost
6. Stav domů (velmi dobrý nebo dobrý)

7. Balkon, parkování a výtah (není požadované, ale výhodou)

Autorka také posoudí možná investiční rizika, sestaví platební kalendář, spočítá efektivnost investice do nemovitosti a dobu návratností vložených prostředků.

Výsledkem bakalářské práce bude doporučení nejvýhodnější bytové jednotky z ekonomického hlediska pro investování, která bude sloužit k dlouhodobému pronájmu.

2 Teoretická část

Na začátku bakalářské práce je potřeba popsat základní pojmy a jejich pochopení umožní lépe porozumět danému tématu.

2.1 Základní pojmy a definice

V této kapitole budou popsány pojmy jako “investice”, “investiční projekt” a “druhy investičních projektů”

2.1.1 Investice

„Aktiva, která nejsou určena pro bezprostřední spotřebu, ale jsou určena pro užití ve výrobě spotřebních statků nebo dalších kapitálových statků. (1)“

Z hlediska podnikového pojetí investice je použití kapitálu za účelem dosažení budoucího zisku. Kapitál může mít podobu, například, vlastnických práv, technologií, akcie, dluhopisy, nemovitosti. Při investování je nejdůležitější určení cílů, předpoklad kladných a záporných peněžních toků, zhodnocení finanční efektivnosti, výběr optimální varianty a zpětné zhodnocení investice. Investorem může být jednotlivec, stát či podnik.

2.1.2 Investiční projekt

Jedná se o podrobný plán využití investice, a to vyžaduje soubor technických a ekonomických studií. Vývoj každého investičního projektu začíná definováním jeho účelu. Každý projekt má specifikované parametry a návratnost investice. Cílem investičního projektu je dosáhnout co nejvyšší ziskovosti. Při posuzování proveditelnosti nestačí omezit se na kladnou čistou současnou hodnotu. Je také nutné vědět, jaký dopad může mít projekt na místo, kde má být umístěn, na místní komunitu, na životní prostředí a zda bude v souladu s platnými právními předpisy (24)(25).

2.1.3 Druhy investičních projektů

Členit investiční projekty můžeme podle několik hledisek. Mezi základní třídící hlediska patří:

- **Vztah k rozvoji podniku**

Podle tohoto hlediska můžeme rozdělit investiční projekty na tři části:

1. Rozvojové, orientované na expanzi
Jedná se o projektě, které mají za cíl zvýšit objem výroby a vést k vyšším příjmům (2 str.17).
2. Obnovovací
Projekty, které se zabývá výměnou starého zařízení, které je stále funkční, ale jejich používání je nákladné (2 str.17).
3. Regulatorní
Jde o projekty, jejichž cílem je dosažení souladu se zákony a zacíleny na ochranu životního prostředí (2 str. 17).

- **Věcná naplň**

Podle tohoto hlediska je možné rozlišovat:

1. Zavedení nových výrobků
Jedná se o projekty, které se zabývá výrobou nových produktů a technologie (2 str. 17). Obyčejně do těchto projektů patří investice do nových výrobních zařízení.
2. Výzkum a vývoj nových výrobků a technologií
Projekty, které jsou rizikové a kvůli tomu mají složité ekonomické hodnocení. Tyto projekty je možné, ale není nutno realizovat (2 str. 17).
3. Inovace informačních systémů
U těchto projektů je opět obtížné posoudit jejich ekonomickou efektivnost ohledně skutečných přínosů (2 str. 17).
4. Zvýšení bezpečnosti provozu a bezpečnosti práce
Je to mandatorní projekty, jejichž ekonomickou efektivnost je opět obtížné posoudit.
5. Snížení negativního vlivu na životní prostředí
Zase se jedná o projekty, které mají složité hodnocení jejich ekonomické efektivnosti ohledně uskutečnitelných přínosů. (2 str. 17)
6. Infrastrukturní projekty
Jde o malé projekty, které jsou elementy většího souboru projektů. Např.: kanalizace, rozvody, čistírna odpadních vod (2 str. 17).

- **Forma realizace**

Podle formy realizace lze rozlišit dva druhu projektů (2):

1. Investiční výstavby a tady se jedná o projekty, které se uskuteční v již existující společnosti anebo formou výstavby tzv. na zelené louce (Green Field) (2).
2. Aktivizace a týká se projekty, které se zabývá koupě již existující firmy nebo její části. Projekty s touto formou realizací doplňují nebo rozšiřují aktivity nabyvatele (2).

- **Charakter peněžních toků**

Podle tohoto hlediska je lze rozdělit do dvou skupin: projekty se standardními a nestandardními peněžními toky. Projekty se standardními peněžními toky mají záporný peněžní tok v období výstavby a kladným peněžní tok v období provozu. Tento peněžní tok je možné zobrazit takhle: - - + + + + + (2 str. 19). Také je projekty s nestandardními peněžními toky, tady jde o projekty, kde křivka peněžních toků v průběhu jeho životní cyklus se několikrát změní. Symbolické lze tento peněžní tok zobrazit jako - - + + + + + - (2 str. 19).

- **Velikost projektů**

Charakteristický rys obvykle je velikost investičních nákladů, potřebných k realizaci projektů. Jsou tři druhy projektů a záleží na velikosti podniku, resp. velikosti jejího kapitálového rozpočtu: velké, střední a malé projekty (2 str. 19).

2.2 Zdroje financování projektu

Financování investičního projektu zahrnuje volbu způsobu financování, určení zdrojů financování investice a jejich struktury pro založení, chod a rozvoj podniku. Finanční zdroje lze klasifikovat podle několik hledisek (2 str.45):

I. Z hlediska původu

- a) Interní zdroje.
- b) Externí zdroje.

Interní zdroje se využívají v případě, že projekt má být realizován již existující firma. Výsledkem těchto zdrojů je zisk po zdanění, snížení oběžných aktiv, odpisy a přírůstky rezerv (2 str.45). Externí zdroje financování je financování získané od externích stran, které nemají přímý zájem o rozvoj firmy. K tomu patří dodavatelské úvěry, obligace a krátkodobé bankovní úvěry (2 str.46).

II. Z hlediska vlastnictví

- a) Vlastní kapitál.
- b) Cizí kapitál.

Vlastní kapitál se skládá z interních zdrojů a některých externích zdrojů. Jedná se o bezpečný zdroj financování projektu a vlastní kapitál není třeba splácet. Ale použití jenom vlastních zdrojů pro financování projektu je pro investory nedosažitelným cílem. Základní formy financování je základní vklad, nerozdělený zisk z minulých období a odpisy, účasti, subvence a dary (2 str.46).

Cizí zdroje jsou všechny externí zdroje, které nejsou součástí vlastních zdrojů. Jedná se o prostředky, které byly firmě zapůjčeny a které musí firma vrátit. Na rozdíl od vlastních zdrojů se častěji uplatňují cizí zdroje, ale je to rizikovější způsob financování. Patří sem bankovní úvěry a obligace (2 str.46).

Bankovní úvěr je nejčastěji použitelný způsob financování projektu. Peněžní prostředky poskytuje banka. Každý žadatel o stejný projekt má jinou šanci na získání úvěru, protože každá žádost o bankovní úvěr prochází analýzou bonity žadatele a analýzou projektu (2 str.49).

Obligace je dluhový cenný papír, v němž se emitent (podnik nebo stát) zavazuje zaplatit investorovi v budoucnu určitou částku a určitý úrok. Z hlediska splatnosti se obligace obvykle dělí na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé (2 str.50). Krátkodobé obligace jsou obecně cenné papíry vydané na jeden až dva roky. Střednědobé obligace jsou pětileté až sedmileté. Dlouhodobě – více než sedm let.

2.3 Kritéria hodnocení ekonomické efektivity

Před investicí je velmi důležité provést ekonomickou analýzu, která investorovi pomůže pochopit rentabilitu daného projektu a k tomu se používají speciální kritéria pro hodnocení ekonomické efektivity. Tato kritéria pomáhají pochopit návratnost zdrojů potřebných k realizaci (2). Kritéria lze rozdělit do dvou skupin: kritéria statická (rentabilita vlastního kapitálu, rentabilita celkového kapitálu, rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu, účetní rentabilita projekt) a kritéria dynamická (doba úhrady, diskontovaná doba úhrady, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, index rentability) (2 str.137).

2.3.1 Statická kritéria

Časová hodnota peněz se při výpočtech těmito metodami vůbec nebere v úvahu, takže tyto metody by se měly volit pouze v případě, že na čase příliš nezáleží.

Rentabilita kapitálu

Rentabilita kapitálu (ziskovost) má své zvláštní ukazatele rentability. Tyto ukazatele pomáhají znázornit zisk projektu k investovanému kapitálu a vyjadřuje se v procentech (2 str. 69). Výhodou ukazatelů rentability je jednoduchost, srozumitelnost a také mohou být nástrojem k rychlému posouzení výhodnosti projektů. Čím je rentabilita projektu vyšší, tím je projekt výhodnější z ekonomického hlediska (2 str. 70). Nejčastěji používané ukazatele rentability (ziskovosti):

- **Rentabilita vlastního kapitálu (ROE):**

Je poměr zisku po zdanění ku vlastnímu kapitálu investovanému do projektu. Jedná se o zhodnocení vlastních zdrojů, které investor financoval do projektu (2 str. 69). Rentabilita vlastního kapitálu je nejdůležitější pro vlastníky (nebo společníky) společnosti, protože popisuje, jak se jim jejich investované prostředky vracejí prostřednictvím výkonnosti společnosti (4).

$$ROE = \frac{\text{zisk po zdanění}}{\text{vlastní kapitál}} * 100\%$$

ROE – Rentabilita vlastního kapitálu

- **Rentabilita celkového kapitálu (ROA):**

Jde o zhodnocení vlastního a cizího kapitálu. Tato rentabilita ukazuje podíl mezi zisku před zdaněním a úroky a celkovým kapitálem:

$$ROA = \frac{EBIT}{\text{celková aktiva}} * 100\%$$

ROA – Rentabilita celkového kapitálu

EBIT – Zisk před úroky a daněmi

Rentabilita celkového kapitálu (ROA) by měla být větší než úroková míra.

- **Rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu (ROI):**

Jde o to, kolik zisku přinese dlouhodobě investovaný kapitál. Liší se od ROA tím, že v jmenovatele je celkový kapitál snížený o krátkodobé cizí zdroje financování (2 str. 69).

- **Účetní rentabilita projektu:**

$$\text{ÚRP} = \frac{PZ}{PDM} * 100\%$$

ÚRP – účetní rentabilita projektu

PZ – průměrná roční výše zisku po zdanění

PDM – průměrná hodnota pořízeného dlouhodobého majetku

Doba úhrady (doba návratnosti)

Doba, kdy se investorovi vrátí finanční prostředky zpět investované do projektu. Stanovení této doby vychází z peněžních toků (2 str.70). Podnik určí mezní hodnotu a poté ji porovná se stanovenou dobou úhrady. Například, pokud zvolená mezní hodnota je vyšší, než stanovená doba úhrady, projekt bude přijat. Pokud bude naopak, tento projekt nebude realizován. V případě hodnocení více projektů, bude vybrán projekt s nejkratší dobou úhrady (2 str.71). Tohle hodnocení se velmi často používá u projektu, které mají stejné časové období, u projektů s krátkou dobou životnost, u významně rizikových projektů a jako doplňující kritérium hodnocení (1 str.94).

Hlavní výhody tohoto kritéria:

- Jednoduchost propočtu
- Srozumitelnost propočtu

Závažné nedostatky:

- Ignoruje časový průběh peněžního toku
- Ignoruje přímý projektu po době úhrady
- Vyznačuje rychlou finanční návratnost projektu
- Nerespektuje faktor času
- Nerespektuje riziko projektu

Vzorec pro výpočet prosté doby úhrady bez ohledu na vliv jakékoliv úrokové míry (5). Tento vzorec se používá, když Cash Flow je konstantní:

$$0 = -IN + \sum_{n=1}^N C_n$$

C_n – jsou příjmy a výdaje během provozní fáze

IN – investiční výdaj

n – pořadový rok

N – doba životnosti projektu

2.3.2 Dynamická kritéria

Pracují s časovou hodnotou peněz. Typickým příkladem je čistá současná hodnota a vnitřní výnosové procento.

Časová hodnota peněz

Hlavní ukazatele tohoto kritéria jsou NPV (čistá současná hodnota), IRR (vnitřní výnosové procento), index rentability. Tyto ukazatele odstraňuje nedostatek, kdy stejná výše určitá peněžní částka vydanou dnes nemá stejnou hodnotu jako vydanou později. K faktorům, které ovlivňují časovou hodnotu peněz patří nejistota budoucích příjmu, inflace a oportunitní náklady (2 str.73).

$$X_t = X_0(1 + k)^n$$

X_t – budoucí hodnota peněz v roce t

X_0 – částka investovaná dnes (v roce 0)

k – úroková míra

n – počet let

Čistá současná hodnota (Net Present Value – NPV)

Čistá současná hodnota patří k dynamické metodě, a to je nejpoužívanější a nejhodnější metoda hodnocení ekonomické efektivity (1 str.60). Tento ukazatel počítá jako součet diskontovaného čistého peněžního toku investice během jeho života (včetně

doby výstavby, doby provozu a doby likvidace projektu) (2 str.74). V případě, že NPV je menší než nula, nedojde k vracení investičního kapitálu, projekt je nepřijatelný a nebude realizován. Jestliže NPV je větší než nula, z ekonomického hlediska projekt je efektivní a přijatelný, lze ho realizovat, protože diskontované příjmy budou převyšovat výdaje. Muže stát, že NPV se rovná nule, což znamená, že z ekonomického hlediska projekt je neutrální (očekávaná výnosnost = požadovaná výnosnost) (2 str.76). Finanční management dává přednost této metodě.

$$NPV = -IN + \frac{CF_1}{(1+k)^1} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n} = -IN + \sum_{n=1}^N \frac{CF_n}{(1+k)^n}$$

NPV – čistá současná hodnota

k – diskontní úroková míra

n – pořadový rok

N – živnost investice

IN – investiční výdaj

CF_t – Peněžní tok v danem roce n

Diskontovaná (dynamická) doba úhrady (Discounted Payback Period – DPP)

Diskontovaná doba úhrady respektuje časovou hodnotu peněz, což znamená, že bez ohledu na čas, peněžní prostředky budou mít stejnou váhu. Této doba má úzký vztah s čistou současnou hodnotou a ukazuje nám, jak dlouho budeme projekt minimálně provozovat, aby byla jeho čistá současná hodnota vyšší než nula. Obvykle se této metoda používá jako doplňující kritérium (2 str.79)

Vzorec pro výpočet reálné doby úhrady s ohledem úrokovou míru (5):

$$\sum_{n=1}^N CF_n (1+k)^{-n} - IN = 0$$

N – doba úhrady

CF_n – roční úspora nákladů (nebo roční příjem) v roce t

k – diskontní míra

IN – investiční výdaj

Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return – IRR)

Pojem vnitřní výnosové procento (IRR) je možné definovat jako výnosnost anebo rentabilita, kterou projekt zajistí během své životnosti, patří také k dynamické metodě hodnocení ekonomické efektivnosti, je vyjádřen v procentech. Vnitřní míra výnosnosti je rovna takové diskontní sazbě, při které čistá současná hodnota projektu rovna nule. Existují dva způsoby stanovení IRR, díky počítačovému programu anebo je možné stanovit ručně (2 str.80).

$$-IN + \sum_{n=1}^N \frac{CF_n}{(1 + IRR)^n} = 0$$

IRR – vnitřní výnosové procento

IN – investiční výdaj

N – doba životnosti projektu

n – pořadový rok v rámci života projektu

CF_n – Peněžní tok v danem roce n

Pokud je IRR projektu nižší než diskontní sazba, projekt je nepřijatelný pro firmu a neměl by být realizován. Jestliže IRR projektu vyšší než diskontní sazba, projekt z ekonomického hlediska je přijatelný, výhodný a firma by měla tento projekt realizovat (2 str. 82). Pro stanovení vnitřní míry výnosnosti stačí znát nepřesně diskontní sazbu.

Index rentability (Profitability Index – PI)

Index rentability vyjadřuje velikost současné hodnoty budoucích příjmů na jednotku investičních výdajů přepočtených na současnou hodnotu (2 str.79). Index rentability a čistá současná hodnota je moc jsou vzájemně propojeny.

$$PI = \frac{\sum_{n=1}^N \frac{CF_n}{(1 + k)^n}}{IN}$$

PI – index ziskovosti

k – diskontní úroková míra

n – pořadový rok

N – doba životnosti projektu

IN – investiční výdaj

CF_n – Peněžní tok v daném roce n

Pokud $NPV < 0$, $PI < 1$ projekt je nepřijatelný a nevýhodný z ekonomického hlediska a bude zamítnut.

Pokud $NPV > 0$, $PI > 1$ projekt je přijatelný, bude přijat a realizován.

Čím index rentability je vyšší, tím projekt je výhodnější.

Jak je vidět, neexistuje obecný způsob pro hodnocení efektivnosti výnosnosti investice. Velké firmy používají k posouzení záměru kombinaci různých metod. Ale i běžný občan, který chce investovat do nemovitostí na realitním trhu, musí zvážit výhody a nevýhody a spočítat efektivnost této investice (1)(2). Je nutné počítat s možnými daňovými náklady, které mohou být jednorázové a pravidelné. V roce 2020 byla zrušena daň z nabytí nemovitosti, která se vypočítávala jako procento z prodejní ceny. V případech, jako je darování nemovitosti je nutno a jednorázově zaplatit daň z příjmů (1)(2).

2.4 Peněžní toky projektu (Cash Flow)

Peněžní toky projektu hrají významnou roli pro výpočet dynamických ukazatelů (NPV , index rentability, IRR). Cash Flow povídá o pohybu financí ve společnosti v průběhu výstavby, provozu a likvidace a lze stanovit tak, že **od součtu příjmu odečteme výdaje** (6). Obvykle v době výstavby jsou pouze výdaje investičního charakteru. V období provozu a likvidaci projektu máme příjmy a výdaje (2 str.93). Každá společnost musí sledovat Cash Flow, protože výkaz peněžního toku je součástí účetní uzávěrky (6).

Pro sestavení planu Cash Flow lze použít dvě základní metody. První metoda to je přímá, kdy se sledujeme tok skutečných peněz, které souvisí s investicí. Druhá metoda je nejčastěji používaná a jmenuje se nepřímá metoda. V nepřímé metodě se sledujeme položky příjmů a výdajů tak, jak je zaznamenáno v účetnictví (1 str. 33).

2.5 Legislativa

Když majitel nemovitosti poskytuje dlouhodobý nebo krátkodobý pronájem, musí dodržovat následující zákony a vyhlášky ČR se týkající nájmu.

- **Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**

To je základní zákon, který upravuje nájemní vztahy a popisuje většinu nejdůležitějších pravidel (7). V § 2201 až § 2331 se jedná o základních ustanovení, předmětu nájmu, nájemné, právech a povinnostech stran, skončení nájmu, pronájmu bytu, podmínkách uzavření smlouvy, a tak dal (6).

“Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.” (6)

- **Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů**

Velmi důležitý předpis, který upravuje a upřesňuje požadavky týkající se energie potřebné pro bydlení. Najdete zde pravidla pro úhradu záloh nebo paušálních částek za energie, úhradu přeplatků nebo nedoplatků. Všechna ujednání podle tohoto zákona musí být učiněna písemně. (6).

- **Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související a užíváním bytu**

Tento předpis popisuje pojmy běžná údržba bytu a co se týče okolo drobných oprav v bytě, kolik musí nájemce nebo pronajímatel zaplatit za opravy vad v bytě (6).

Běžná údržba bytu se podle nařízení rozumí udržování a úklid bytu, včetně nábytku a vybavení, které se obvykle provádějí za provozu bytu a patří sem například oprava omítek, čištění podlah, malování. Drobnou opravou se rozumí opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, které jsou ve vlastnictví pronajímatele. (6)

- **Vyhláška č.269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění í a společnou přípravu teplé vody pro dům**

Této vyhláška se zabývá především rozvodem rozúčtováním tepla a teplé vody. Přesně popisuje, jakým se rozdělují náklady na teplo a teplou vodu v domech s více byty (6).

- **Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení**

Předpis, který upravuje zákonnou výši úroků z dlužných plateb, rozsah a způsob zveřejnění zápisů ve veřejném rejstříku. Důležitý pro nájemníka a pronajímatele, protože tady lze najít informace, pokud nájemník dluží pronajímatelovi za nájemné nebo pronajímatel nechce nájemníkovi vrátit kauce (6).

- **Zákon č. 586/1992 Sb., České národní rady o daních z příjmů v platném znění**

Popisuje daňové povinnosti fyzických a právnických osob z pronájmů nemovitostí. Podle zákona příjmem může být peněžní i nepeněžní příjem získaný směnou. Příjmy z pronájmu se zdaňují stejně jako 99 % ostatních příjmů (6).

2.6 Riziko

Každý investiční projekt má své rizika. Z ekonomického hlediska lze riziko chápat jako pravděpodobnost vzniku ztrát, možnost vzniku události, které by ohrozilo dosažení cílů investičního projektu, nebezpečí negativních odchylek (2 str.143).

Tento pojem lze dělit na riziko podnikatelské, čisté riziko, nesystematické a systematické, rizika ekonomická a tak dále. Podnikatelská rizika mají pozitivní a negativní stránku. Patří sem například variability možných výsledků určitých procesů (2 str.144). Dále čisté riziko naopak má jenom negativní stránku, obecně se vztahují ke ztrátám a škodám na majetku organizací nebo jednotlivců, k poškození zdraví anebo ztrátám života například kvůli požárům. Systematické riziko označuje se jako nediverzifikovatelné, má vliv na všechny hospodářské jednotky a zdrojem může být celkové změny trhu. Nesystematické riziko se týká jednotlivých firem. a jejich aktivit, zdrojem je vstup nového konkurenta na trh (2 str 146). Ekonomická rizika zahrnuje nákladová rizika, která vzniká například kvůli růstu cen materiálů a energii a jako výsledek ekonomických rizik může dojít k překročení plánované výše nákladů (2 str 147).

Velikost rizika projektu lze stanovit na základě tří skupin, které jsou založené na znalosti rozdělení pravděpodobnosti kritérií hodnocení projektu, celkovém odhodnocení rizik

projektu, určitých vlastnostech projektu z ekonomického a manažerského pohledu (2 str.177).

Znalosti rozdělení pravděpodobnosti kritérií hodnocení projektu má číselný charakter. Jejich stanovení lze určit na základě stanovení rozdělení pravděpodobnosti kritérií hodnocení projektu kvantitativní povahy (např. NPV, rentabilita kapitálu). Tato skupina je založena na aplikaci simulace Monte Carlo. Tady je třeba stanovit rozdělení pravděpodobnosti všech kritérií hodnocení a v souvislosti s nimiž chceme vyjádřit riziko projektu. (2 str.177).

Celkové ohodnocení rizik projektu má také základní číselné charakteristiky a představuje jej suma ohodnocení významnosti rizik. Na rozdíl od první skupiny se tato skupina skládá z jediného čísla, určené v závěru semikvantitativního ohodnocení významnosti rizik a z toho vyplývá nižší náročnost (2 str.177).

Určité vlastnosti projektu z ekonomického a manažerského pohledu je verbální charakteristika rizika a založena na robustnosti a flexibilitě projektu. Robustnost a flexibilita slouží jako ukazatel rizika investičních projektu (2 str.177).

3 Praktická část

Hlavním cílem této praktické části je posouzení šesti vybraných bytových jednotek v novostavbách se nacházejících v Praze, jejich porovnání, podle zvolených kritérií a vybrat nejvýhodnější nemovitost určenou k dlouhodobému pronájmu, která bude mít nejkratší DPP, nejvyšší NPV a IRR s indexem rentability.

3.1 Požadavky investora

Investorem je muž ve věku 35 let, v současné době bydlí na Praze 7, ideálně by chtěl investovat do bytové jednotky se nacházející na Praze 3,5 nebo 7. Měsíční čistá mzda investora je 80 000 Kč a jeho úspory dosahují 4 000 000 Kč, které plánuje investovat a také plánuje požádat o bankovní úvěr (hypotéku). Investor může platit za bankovní úvěr 25 000 Kč měsíčně.

Cílem investora je pronajmout nemovitost za částku rovnající se splátce hypotéky a ze svého měsíčního platu odkládat peníze na splacení této částky, až bude možné refinancování, a tím co nejrychleji splatit hypotéku.

Tabulka 1 – Představa investora.

Představa investora	
Pohlaví	Muž
Věk	35 let
Místo bydlení	Praha 7
Čistá měsíční mzda	80 000 Kč
Vlastní prostředky	4 000 000 Kč
Měsíční výdaje	35 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Investor by chtěl investovat do nemovitosti, která se nachází v Praze, a to ideálně Praha 7, Praha 3 anebo Praha 5. Požadavkem investora je o byt v novostavbě o velikosti 2+kk, výměra cca 50 m², bytová jednotka musí být ve velmi dobrém nebo dobrém technickém stavu, dobré napojení na městskou hromadnou dopravu (ideální jakákoliv linka metra), velkou

výhodou by bylo parkovací stání, balkon, výtah. Byt se musí nacházet v 2 NP a výše. Rovněž požaduje v docházkové vzdálenosti nějaký obchod s potravinami a park. Cena bytu do maximální výše 9 000 000 Kč.

Na základě požadavků investora, shrnutých v tabulce 2, je zpracována analýza trhu s nemovitostmi v dané lokalitě a vybere se konkrétní bytová jednotka.

Tabulka 2 – Požadavky investora.

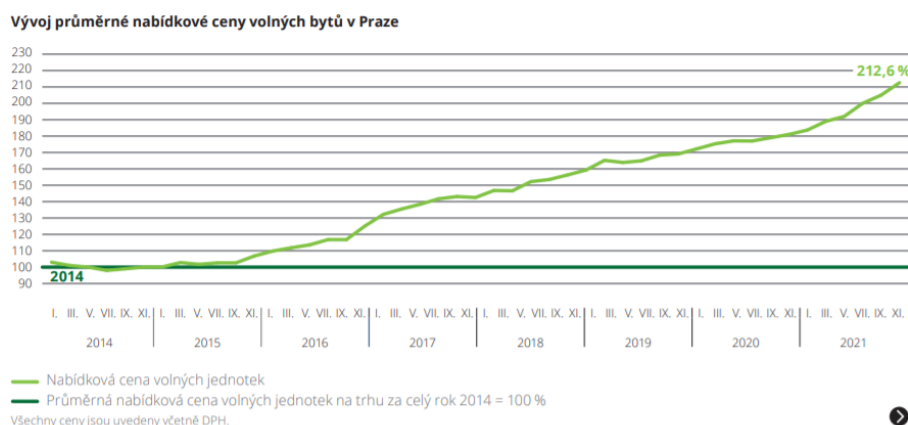
Popis	Požadavek
Typ nemovitosti	Novostavba
Velikost, užitná plocha	2+ kk, výměra cca 50 m ²
Lokalita	Praha 3, Praha 5, prioritou je Praha 7
MHD	Autobusová/tramvajová zastávka nebo stanice metra v docházkové vzdálenosti
Technický stav	Velmi dobrý nebo dobrý
Infrastruktura	V docházkové vzdálenosti
Cena	Do 9 000 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

3.2 Vývoj nabídkové ceny nových bytu v Praze

Z Obrázku 1 je vidět, že nabídkové ceny nové nemovitostí každoročně rostou a za 7 let se zvýšily o 212,6 %. Poslední významný pokles cen byl zaznamenán na konci roku 2014 (8). A na základě grafu to opět dokazuje, že investice do nemovitostí jsou pro investory výhodné.

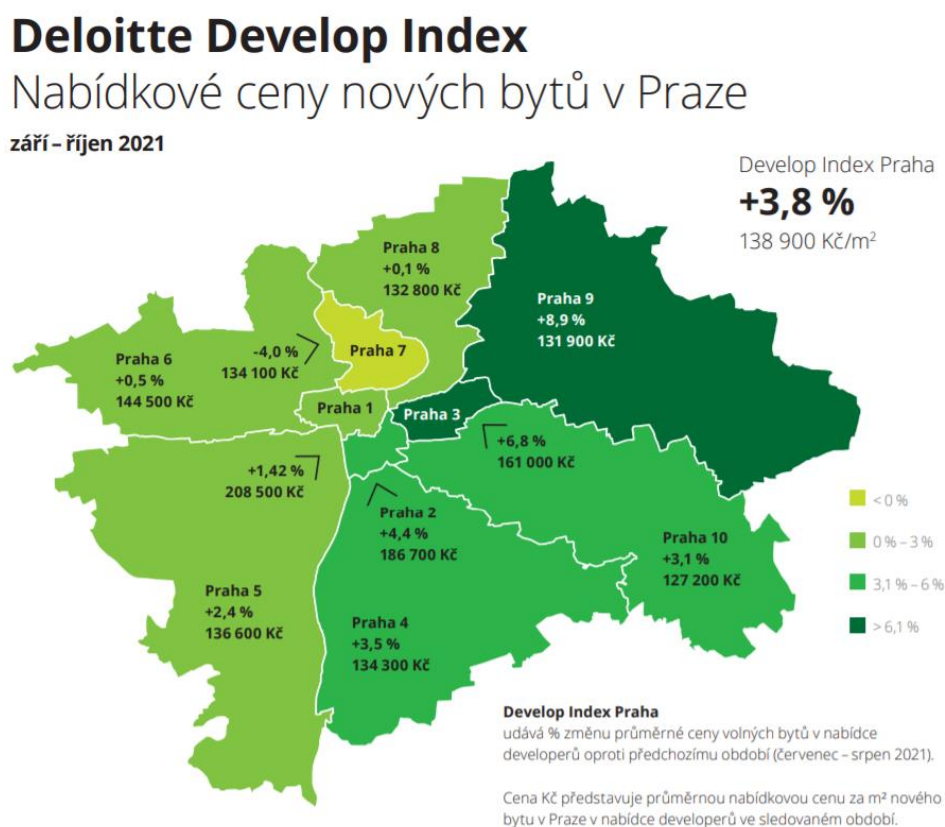
Obrázek 1 – Vývoj nabídkové ceny volných bytů v Praze.



Zdroj: (8)

Z mapy Deloitte Develop Index (obrázek 2) je vidět, že oproti předchozímu období v září – říjnu 2021 se nabídková cena nových bytů v Praze za m² zvýšila o 3,8 % a průměrná cena za 1 m² činí 138 900 Kč. Nejdražší městská část hlavního města je Praha 1 s nabídkovou cenou přes 208 000 Kč. Nejvyšší růst ceny byl na Praze 9, kde cena vzrostla o 8,9 %. Naopak na Praze 7 se nabídková cena snížila o 4,0 %. Minimální nárůst byl v Praze 8, a to pouze o 0,1 % (8). Ceny jsou včetně DPH.

Obrázek 2 – Mapa nabídkových cen nových bytů v Praze.



Zdroj: (8).

Autorka na základě cenové mapy uvedené na obrázku 2 zpracovala tabulku, která ukazuje městskou část Prahy, nabídkovou cenu za 1 m² a kolik by stála plocha o velikosti cca 50 m² (ceny jsou včetně DPH).

Tabulka 3 – Průměrné nabídkové ceny bytů o velikosti cca 50 m²

Městská část	Cena za 1 m ²	Celkem
Praha 1	208 500 Kč	10 425 000 Kč
Praha 2	186 700 Kč	9 335 000 Kč
Praha 3	161 100 Kč	8 055 000 Kč
Praha 4	134 300 Kč	6 715 000 Kč
Praha 5	136 600 Kč	6 830 000 Kč
Praha 6	144 500 Kč	7 225 000 Kč
Praha 7	134 100 Kč	6 705 000 Kč
Praha 8	132 800 Kč	6 640 000 Kč
Praha 9	131 900 Kč	6 595 000 Kč
Praha 10	127 200 Kč	6 360 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle (8).

Díky tabulce je vidět, jak se liší ceny v závislosti na městské části. Stejně velký byt stojí na Praze 1 jedenapůlkrát víc než na Praze 5. Autorka vybere dohromady 6 bytů, které se budou nacházet na Praze 3, Praze 5 a Praze 7. Z tabulky 3 vyplývá, že na Praze 5 a na Praze 7 ceny za byty s plochou 50 m² jsou téměř stejné kolem 6 800 000 Kč, byty na Praze 3 vyšší o cca 1 000 000 a činí 8 055 000 Kč.

3.3 Kritéria a systém bodování bytů

V této bakalářské práci autorka považuje za novostavbu takovou budovu, které je do 11-13 let. Na základě požadavků investora z každé části Prahy byly pro porovnání vybrány dvě bytové jednotky o velikosti 2+ kk s plochou 50 m², celkem autorka porovnává šest bytů. Investor chce investovat do bytové jednotky, která bude se nacházet na Praze 3 – Žižkov, na Praze 5 – Stodůlky, anebo na Praze 7 – Holešovice. Autorka po konzultaci s investorem zvolila 10 kritérií, které pomohly vybrat nejvýhodnější byt z hlediska nákladů a příjmů. Byty byly hodnoceny podle stavu bytu, ceny za m², výše hypotečního úvěru, velikosti, dostupnosti MHD a občanské vybavenosti, velkou výhodou by vylo parkovací místo, výtah, balkon a zařízení bytu. Autorka hodnotí byty podle bodového systému 1-3 b. 1 bod znamená, že daná varianta je nejméně výhodná a nepříjemná, 3 body znamenají, že varianta je podle určitého kritéria nejlepší. V níže uvedené tabulce jsou uvedeny body, které jsou přiděleny na základě

informací z inzerátů. Po srovnání všech bytů, autorka pro další posouzení vybere byt s nejvyšším počtem bodů.

Tabulka 4 – Kritéria a bodování bytů.

	Velikost (m ²)	Stav bytu	MHD	Zařízení bytu	Občanská vybavenost	Výtah	Balkon	Parkování	Cena bytu	Patro
3 b.	45-55	Velmi dobrý	200-500 m	Ano	200-500 m	Ano	Ano	Park. místo/garáž	7 000 000 Kč- 8 000 000 Kč	2 NP a výše
2 b.	40-45	Dobrý	500-1000 m	Částečně	500-1000 m	Ne	Ne	Veřejné	8 000 000 Kč- 9 000 000 Kč	1 NP
1 b.	35-40	Špatný	Víc než 1000	Ne	Víc než 1000 m			Placené	Nad 9 000 000	Přízemí

Zdroj: vlastní zpracování.

Autorka ohodnotí byty třemi body, jejichž cena se bude pohybovat kolem 7 000 000 Kč až 8 000 000 Kč a užitná plocha bude 55–65 m², cena za m² 115 000Kč – 135 000 Kč, stav bytů, který je ohodnocen na základě informací z inzerátů, musí být velmi dobrý a to znamená, že investor nemusí provádět žádné úpravy. Byt bude zařízený. V pěší dostupnosti (do 500 m) MHD, park, hřiště, obchody, například obchodní centrum apod. Podle požadavků investora by se ideální byt měl nacházet ve 2 NP a výše. Také velkou výhodou je balkon, výtah a parkovací stání.

Dvěma body budou ohodnocené byty, které mají cenu kolem 8 000 000 Kč až 9 000 000 Kč a mají velikost o 45–55 m², cena za m² 135 000Kč-155 000 Kč, také se bude nacházet v prvním nadzemním podlaží. Bytové jednotky, které mají dva body musí mít dobrý stav bytu, což znamená, že je nutné provést některé minimální úpravy, například vymalovat a budou částečně zařízené, například kuchyňskou linkou. Také v pěší dostupnosti (od 500 až 1000 m) bude MHD a občanská vybavenost. Před bytovým domem bude k dispozici možnost zaparkovat na ulici.

Za jeden bod budou považovány kritéria, které jsou nejméně výhodné a přijatelné, což znamená cena bytů bude více než 9 000 000 Kč, velikost bude o 35–45 m², cena za m² 155 000Kč-175 000 Kč a podzemní podlaží. Jeden bod dostanou byty, které mají špatný stav a to znamená, že je třeba byt kompletně zrekonstruovat a v bytech nebude žádný nábytek ani kuchyňská linka. MHD a občanská vybavenost nebude v pěší dostupnosti (víc než 1000 m). U těchto bytových domů budou parkovací zóny, kde třeba mít parkovací oprávnění anebo lze nechat auto pouze tři hodiny po zaplacení.

Výtah, balkon a parkovací stání přidávají bytu +1 bod.

3.4 Porovnání a výběr bytu

V dnešní době člověk může najít jakýkoli inzerát v novinách, prostřednictvím realitní kanceláře nebo na internetových stránkách. Autorka používala webovou stránku "Sreality.cz" pro výběr bytových jednotek, odtud čerpala všechny potřebné informace o bytech, aby je mohla porovnat.

Nejprve byla zadána kritéria výběru. Byly vyhledány byty na prodej, typu 2+kk, stav objektu – novostavba, stát ČR a město Praha. Internetová stránka "Sreality.cz" dne 11.04.2022 nabídla nám této inzeráty podle požadavků investora:

1. Byt č. 1 – Štítného, Praha 3 – Žižkov
2. Byt č. 2 – Olgy Havlové, Praha 3 – Žižkov
3. Byt č. 3 – Tlumačovská, Praha 5 – Stodůlky
4. Byt č. 4 – Radouňová, Praha 5 – Stodůlky
5. Byt č. 5 – Márova, Praha 5 – Stodůlky
6. Byt č. 6 – U Pergamenky, Praha 7 - Holešovice

Tabulka č.5 byla sestavena na základě inzerátů, které jsou k dispozici v příloze 1, vybraných autorkou z internetové stránky "Sreality.cz". Je vidět, že téměř všechny byty splňují skoro všechny požadavky investora. Každá bytová jednotka má dobrý nebo velmi dobrý stav, užitnou plochu kolem 50-60 m², parkovací stání, výtah, 2 NP a výše a dobrou občanskou vybavenost. Z informací v inzerátech, dostupných v přílohách 1-9, je zřejmé, že všechny domy nejsou starší než 13 let.

Tabulka 5 – Informace o bytových jednotkách na základě inzerátů.

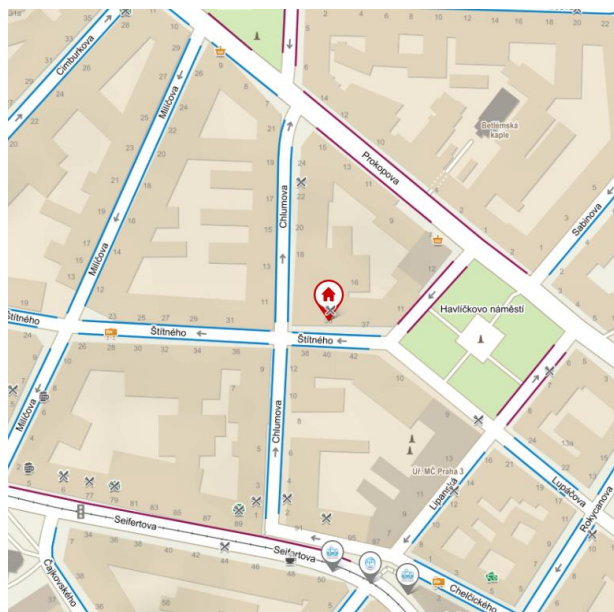
Byt	Vyměra (m2)	Cena	Cena za m2	Stav bytu	MHD	Zařízení bytu	Občanská vybavenost	Výtah	Balkon	Parkování	Patro
Štítného, Praha 3 – Žižkov	53	7 990 000 Kč vč provoze	150 755 Kč	Dobrý	Tram: 130 m, Metro: 890m	Ano	Do 500 m	Ano	Ne	Garážové stání v domě za cenu 690.000,- Kč	2 NP
Olgy Havlové, Praha 3 – Žižkov	53	8 000 000 Kč + provize MK	150 943 Kč	Velmi dobrý	Bus:211 m Metro:1194 m	Ano	Do 500 m	Ano	Ano	Parkovací stání	2 NP
Tlumačovská, Praha 5– Stodůlky	68	7 900 000 Kč	116 176 Kč	Velmi dobrý	Do 500 m	Ano	Do 500 m	Ano	Ne	Parkovací stání	3 NP
Radouňová, Praha 5 – Stodůlky	57	7 800 000 Kč vč provoze	136 842 Kč	Dobrý	Do 1000 m	Ano	Do 500 m	Ano	Ano	Parkovací stání	2 NP
Márova, Praha 5 – Stodůlky	62	7 250 000 Kč + provize MK	116 935 Kč	Velmi dobrý	Bus: 130 m Metro:1337 m	Částečně	Do 1000 m	Ano	Ano	Parkovací stání	2 NP
U Pergamenky, Praha 7 - Holešovice	55	8 690 000 Kč	158 000 Kč	Velmi dobrý	Tram:238 m Metro:771 m	Ne	Do 500 m	Ano	Ano	Ne	3 NP

Zdroj: vlastní zpracování podle (9).

Dále autorka podrobně popíše okolí každého bytu a následně obdruje kritéria, která jsou uvedena v této kapitole.

V areálu bytu č. 1 – Štítného, Praha 3 – Žižkov (viz. Příloha 1 a obrázek 3) se nacházejí různé restaurace, cukrárna, obchod s potravinami a v pěší vzdálenosti je dětské hřiště (225 m). také vedle bytu můžeme najít poštu, tělocvičnu, a bankomaty (do 500 m). Veškerá občanská vybavenost je v dosahu 3-5 minut chůze, proto je tento byt hodnocen 3 body z hlediska občanské vybavenosti. Zelená linka metra se stanicí Jiřího z Poděbrad je vzdálená 890 m a tramvajová zastávka se nachází ve vzdálenosti 130 m. Na základě požadavků investora byla prioritou dostupnost stanice metra na kterékoli lince, takže za veřejnou dopravu získává byt 2 body (13).

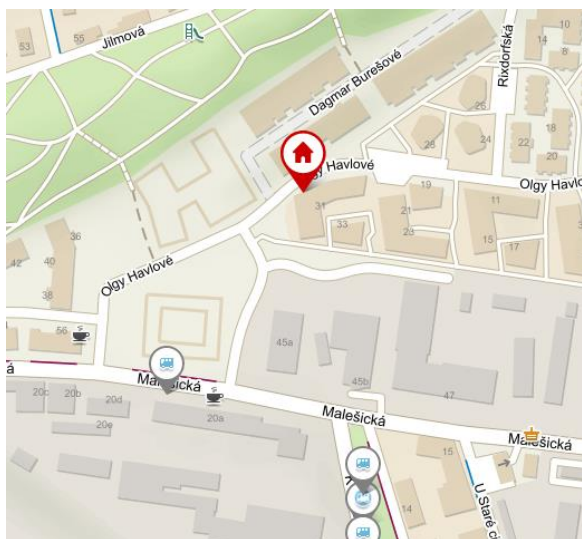
Obrázek 3 – Lokalita bytu č.1 – Štítného, Praha 3 – Žižkov.



Zdroj: (13).

V okolí bytu č.2 – Olgy Havlové, Praha 3 – Žižkov (viz příloha 2 a obrázek 4) je park Židovské pece a tento park má dětské hřiště. Ve vzdálenosti do 500 m je Penny market, Billa, cukrárna, restaurace a školka. Tento byt také dostává 3 body za občanskou vybavenost. Ohledně dopravy má pouze 1 bod, protože stanice metra je ve vzdálenosti 1379 m (14).

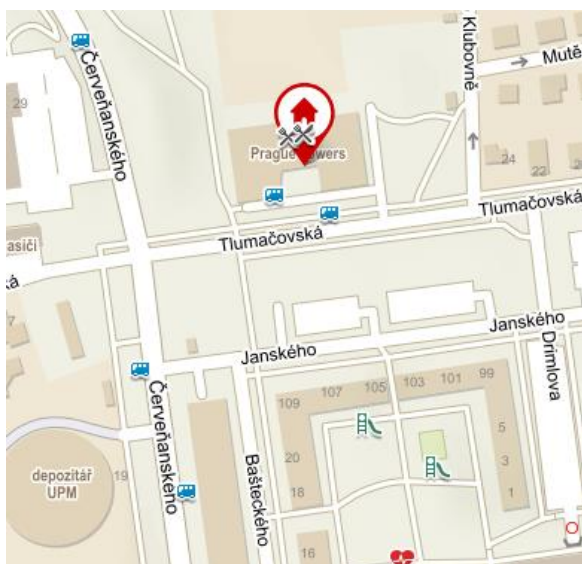
Obrázek 4 – Lokalita bytu č.2 – Olgy Havlové, Praha 3 – Žižkov.



Zdroj: (14).

Z mapy je vidět (obrázek 5), že v okolí bytu č.3 – Tlumačovská, Praha 5 – Stodůlky (viz příloha 3) je obchod s potravinami Lidl (165 m), obchod Velká Ohrada (330 m) a v pěší vzdálenosti je dětské hřiště (154 m), škola (278 m) a školka (278 m). V blízkosti bytu jsou také bankomaty a pošta. V budově, kde se byt nachází, jsou tři restaurace. Stanice metra Lužiny se nachází ve vzdálenosti 576 m. Autorka hodnotí občanskou vybavenost 3 body a veřejnou dopravu 2 body (10).

Obrázek 5 – Lokalita bytu č.3 – Tlumačovská, Praha 5 – Stodůlky.

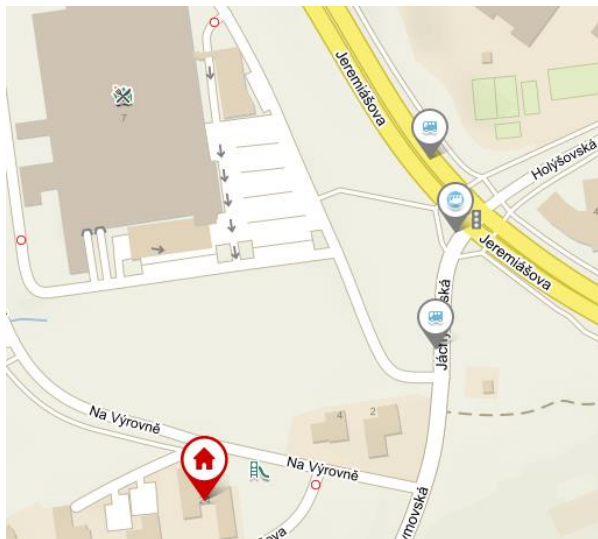


Zdroj: (10).

Mapa ukazuje (obrázek č. 6), že vedle bytu č. 4– Radouňová, Praha 5 – Stodůlky (viz příloha č.4), 257 m pěšky, se nachází velký obchod s potravinami MAKRO a o kousek dál malý

obchod Billa. Vedle doma je dětské hřiště a sportoviště, ve vzdálenosti 500- 700 m je škola, školka a bankomaty. Tento byt dostane 3 body za občanskou vybavenost. Žlutá stanice metra Luka je ve vzdálenosti 780 m, a proto autorka hodnotí MHD 2 body (11).

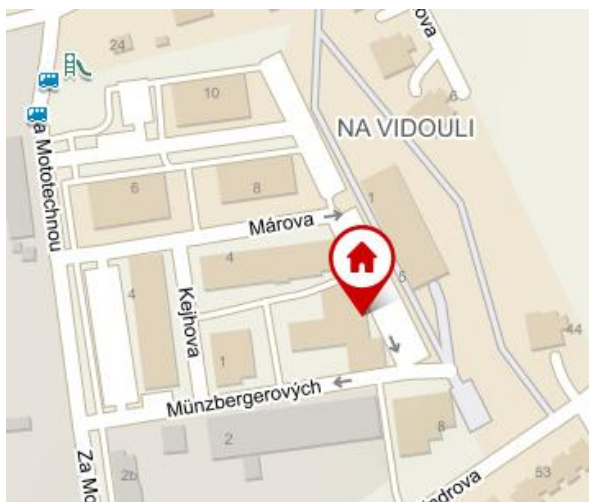
Obrázek 6 – Lokalita bytu č. 4 Radouňová, Praha 5 – Stodůlky.



Zdroj: (11).

V okolí bytu č. 5 – Márova, Praha 5 – Stodůlky (viz příloha 5 a obrázek 7) je dětské hřiště (166 m) a obchod s potravinami Lidl (455 m). Ostatní občanská vybavenost (např. pošta, škola, restaurace) se nachází do 1000-1200 m. Metro se rovněž nachází ve vzdálenosti 1233 m, ale v blízkosti domu je autobusová zastávka, odkud se můžete dostat do metro. Tento byt dostane za občanskou vybavenost 2 body a za MHD jen 1 bod (12).

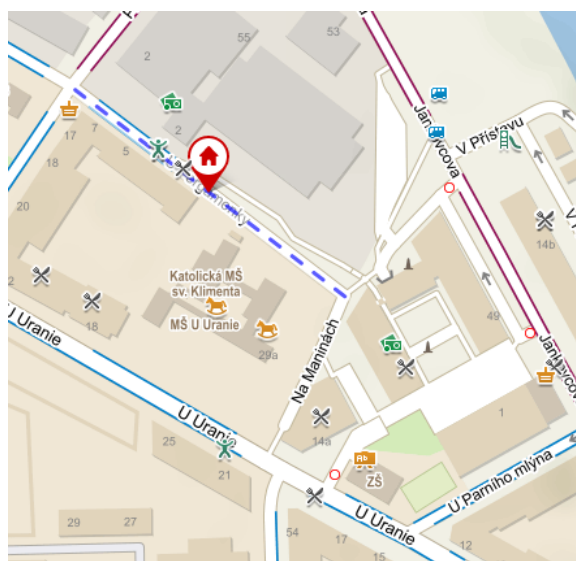
Obrázek 7 – Lokalita bytu č. 5 Márova, Praha 5 – Stodůlky.



Zdroj: (12).

Byt č. 6–U Pergamenky se nachází ve městské části Praha 7 v části Holešovice (viz příloha 6 a obrázek 8). Této městská část se rozvíjí a majitel v inzerátu píše, že tento byt má špičkovou občanskou vybavenost. Ve vzdálenosti do 500 m se nachází obchod Albert dětské hřiště, bankomat Fio banky, restaurace, škola a vedle domu je sportoviště. Autobusová a tramvajová zastávky ve vzdálenosti do cca 200-250 m, stanice metra Nádraží Holešovice ve vzdálenosti 771 m. Autorka hodnotí 3 body občanskou vybavenost a 2 body MHD (15).

Obrázek 8 – Lokalita bytu č.6 U Pergamenky, Praha 7 – Holešovice.



Zdroj: (15).

V tabulce č. 6 autorka přidala body podle bodového systému.

Tabulka 6 – Hodnocení kritérií podle bodového systému.

Byt	Vyměra (m2)	Cena	Cena za m2	Stav bytu	MHD	Zařízení bytu	Občanská vybavenost	Výtah	Balkon	Parkování	Patro	Celkem
Štítného, Praha 3 – Žižkov	2	3	2	2	2	3	3	1	0	0	3	21
Olgy Havlové, Praha 3 – Žižkov	2	2	2	3	1	3	3	1	1	1	3	22
Tlumačovská, Praha 5 – Stodůlky	3	3	3	3	2	3	3	1	0	1	3	25
Radouňová, Praha 5 – Stodůlky	3	3	2	2	2	3	3	1	1	1	3	24
Márova, Praha 5 – Stodůlky	3	3	3	3	1	2	2	1	1	1	3	23
U Pergamenky, Praha 7 - Holešovice	3	2	2	3	2	1	3	1	1	0	3	21

Zdroj: vlastní zpracování podle (9).

Z tabulky vyplývá, že nejvhodnější variantou je byt č. 3 –Tlumačovská, Praha 5 – Stodůlky. Velikost bytu je 68 m² a cena za m² je jedna z nejnižších. Byt se nachází v rezidenci Prague Towers, má velmi dobrý stav a je plně zařízený. Velkou výhodou je dostupnost výtahu a parkovacího stání, za což byt získal 2 body navíc. Má dobrou dopravní dostupnost a občanskou vybavenost (ochody, restaurace atd.) (10).

3.5 Popis novostavby Prague Towers

Tento projekt byl realizován v roce 2012 firmou Central Group, navrhl projekt Ing.arch. Zdeněk Frey. a rezidence má unikátní architektonické řešení (Obrázek 9). Novostavba se nachází na Praze 5, Stodůlkách, v ulici Tlumačovská. Rezidence Prague Towers se skládá ze dvou stejně vysokých budov, které mají 21 NP (16). Budova je vysoká 65 m a v listopadu 2016 patřily mezi 30 nejvyšších budov v Praze (18). Rezidence má více než 270 bytových jednotek (17).

Budova je umístěna vedle Dalejského a Prokopského údolí a nachází se cca 600 m od stanice metra Lužiny (17). Rezi denční oblast poskytuje veškerou infrastrukturu. V blízkosti rezidence se nacházejí tři nákupní centra (Centrum Velká Ohrada, Metropole Zličín a Galerie Nové Butovice), sportoviště, lékárna, restaurace a hospody, divadlo (10). V přízemí budovy jsou také prostory pro obchody a restaurace.

Obrázek 9 – Rezidence Prague Towers.



Zdroj: (16).

3.6 Stanovení výši pronájmu na základě analýzy trhu

Pro představu o výši nájemného autorka vybrala pomocí webové stránky "Sreality.cz" (Obrázek 10) tři byty s přibližně stejnými vlastnostmi jako byt č. 3 - Tlumačovská, Praha 5 - Stodůlky. Na stránce autorka označí vybavovaný byt 2+kk s užitnou plochou 55-65 m², stav budovy – novostavba, dále vybere lokalitu Praha 5 a dodatečně vybere výtah a parkovací místo. Internetová stránka "Sreality.cz" vyhledala 5 bytů, které mají téměř stejné vlastnosti jako byt č.3

Obrázek 10 – Hledání bytu.

Byty ▾

Prodej **Pronájem** Dražby

Typ

<input type="checkbox"/> Pokoj	<input type="checkbox"/> 3+kk	<input type="checkbox"/> 5+kk
<input type="checkbox"/> 1+kk	<input type="checkbox"/> 3+1	<input type="checkbox"/> 5+1
<input type="checkbox"/> 1+1	<input type="checkbox"/> 4+kk	<input type="checkbox"/> 6 a více
<input checked="" type="checkbox"/> 2+kk	<input type="checkbox"/> 4+1	<input type="checkbox"/> Atypický
<input type="checkbox"/> 2+1		

Stav objektu

<input type="checkbox"/> Velmi dobrý	<input type="checkbox"/> Developerské projekty	<input type="checkbox"/> Před rekonstrukcí
<input type="checkbox"/> Dobrý	<input checked="" type="checkbox"/> Novostavba	<input type="checkbox"/> Po rekonstrukci
<input type="checkbox"/> Špatný	<input type="checkbox"/> K demolici	<input type="checkbox"/> V rekonstrukci
<input type="checkbox"/> Ve výstavbě		

Stát

Výběr lokality

Praha

<input type="checkbox"/> Praha 1	<input checked="" type="checkbox"/> Praha 5	<input type="checkbox"/> Praha 8
<input type="checkbox"/> Praha 2	<input type="checkbox"/> Praha 6	<input type="checkbox"/> Praha 9
<input type="checkbox"/> Praha 3	<input type="checkbox"/> Praha 7	<input type="checkbox"/> Praha 10
<input type="checkbox"/> Praha 4		

Zdroj:(9).

Z pěti nalezených bytů vybrala autorka tři, které se nejvíce podobaly našemu bytu č. 3: byt v ulici Svitákova (viz. Příloha 7), byt v ulici Hevlinská (viz příloha 8) a byt v ulici Podbělohorská (viz. Příloha 9). Níže je uvedena tabulka 7, která ukazuje stav, výměru, cenu za m² a celkovou cenu za měsíc pronájmu. Ceny jsou uvedené bez poplatků.

Tabulka 7 – Porovnání bytů určené k dlouhodobému pronájmu na Praze 5.

Byt	Vyměra (m ²)	Cena	Cena za m ²	Stav bytu
Svitáková, Praha 5 – Stodůlky	57	18 500 Kč	325 Kč	Velmi dobrý
Hevlínská, Praha 5 – Zličín	58	18 000 Kč	310 Kč	Velmi dobrý
Podbělohorská, Praha 5 – Smíchov	58	18 500 Kč	319 Kč	Velmi dobrý

Zdroj: vlastní zpracování podle (9)(19)(20)(21).

Z tabulky vyplývá, že přibližná cena nájmu je 18 000 Kč měsíčně za byt o velikosti 57-58 m² na Praze 5. Autorka vypočítala průměrnou cenu za m² všech tří bytů, která činí 318 Kč/m². Dále pro stanovení výše měsíčního nájmu autorka vynásobila průměrnou cenu za m² a užitnou plochu bytu investora, pak dostala 21 621 Kč a zaokrouhli tuto cenu na 22 000 Kč měsíčně bez poplatků. Dále autorka spočítala předpokládaný roční výnos z pronájmu, který vychází na 259 453 Kč.

3.7 Náklady a výnosy spojené s dlouhodobým pronájmem

Investor kupuje byt za účelem investice. v této kapitole autorka popíše, jaké mohou být provozní a investiční náklady, aby nedošlo k situaci, kdy investor pronajímá za nízkou cenu a náklady jsou vyšší než cena nájmu. V takové situaci by byla doba návratnosti dlouhá a investice by nebyla výhodná.

3.7.1 Investiční náklady

Investiční náklady jsou náklady, které musí investor vynaložit na začátku koupě nemovitosti, a to znamená, že nejvyšším nákladem je kupní cena nemovitosti. V této bakalářské práci se autor zabývá 10 let starým bytem v novostavbě, který nepotřebuje žádnou rekonstrukci. Byt je vybaven veškerým nábytkem, ale investor musí koupit pračku se sušičkou. Při nákupu nábytku investor musí mít vždy na paměti, že levný nábytek a spotřebiče se dříve opotřebují a je třeba je nahradit novými. Ale jedním z rizik nákupu drahého vybavení je, že nájemce může zničit nábytek.

Po podpisu kupní smlouvy musí investor provést zápis do katastru nemovitostí, aby získal vlastnická práva. Investor musí podat „návrh na vklad“ a tím žádá příslušný katastrální úřad o zahájení správního řízení za účelem vkladu vlastnického práva na list vlastnictví. Za každý

návrh na vklad je nutno zaplatit správním **poplatek 2 000 Kč**. Poplatek lze zaplatit vylepením kolky anebo jeho uhrazením na pokladně katastrálního úřadu (22).

Od roku 2014 se daň z převodu nemovitostí změnila na daň z nabytí nemovitostí. Sazba daně byla čtyřprocentní, za každý milion hodnoty majetku bylo státu vyplaceno 40 000 Kč. 26.9.2020 došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitosti kvůli koronaviru. Od roku 2021 se už daň z nabytí nemovitých věcí neplatí.

Investor plánuje pronajmout byt jednomu nájemníkovi na dva roky, takže nebude investovat do služeb jako internet. Jak je uvedeno výše, investor koupí do bytu pračku se sušičkou. U pračky předpokládáme dobu životnosti 10 let. Pračka a sušička budou v jednom, aby bylo v koupelně více místa. Autorka použila webovou stránku "MALL.CZ" k nalezení správného spotřebiče. Po hledání byla vybrána pračka LG za **15 990 Kč** (26).

Obrázek 11 – Pračka se sušičkou.



LG pračka se sušičkou F2DV5S8S1 + 10 let záruka na invertorový motor

98% 24 hodnocení LG

CASHBACK: Získejte až 9000 Kč zpět při koupi kombinace vybraných domácích spotřebičů LG (po registraci, platí 1. 2. – 30. 4. 2022). Podmínky akce najdete [ZDE](#)

Volně stojící pračka se sušičkou v energetické třídě E s náplní pro 8,5 kg prádla při praní. LG F2DV5S8S1 ve slim provedení nabídne mimo standardních 14 programů i další ke stažení přes WIFI. Kromě toho pračka disponuje **parním programem** pro alergie a dětské prádlo, **TurboWash** pro vyprání za pouhých 59 minut, ovládacím panelem v češtině a možností **přidat prádlo** během praní. [Celý popis](#)

Informační list výrobku

S našimi odbornými asistenty můžete nakoupit po telefonu v pracovní dny od 08:00 do 20:00 na čísle +420 226 256 153

15 990 Kč Od prodejce MALL

Levněji s novou kartou > **13 990 Kč**

Na splátky >

Skladem 5+ kusů

ihned k odběru na prodejně [Prodejny](#) >

2.5.2022 na vaši adresu [Možnosti doručení](#) >

MALL Comfort

K doručení lze objednat výnos až do bytu, zapojení a odvoz starého spotřebiče

Zdroj: (26).

3.7.2 Provozní náklady

Provozní náklady jsou náklady spojené s provozováním nemovitosti. a jsou pravidelně spotřebovávány po celou dobu životnosti majetku. Tyto náklady závisí především na velikosti bytu a lokalitě, a to může zahrnovat náklady na údržbu nemovitosti, fond oprav, pojištění nemovitosti a daň z nemovitosti.

Náklady na údržbu nemovitosti:

Občanský zákoník v § 2257 stanoví že, pronajímatel je povinen po dobu nájmu udržovat byt a budovu ve stavu způsobilém k užívání a nájemce je povinen provádět a hradit pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., definuje pojmy běžná údržba a drobné úpravy, rovněž stanoví finanční limit, kdy drobné opravy hradí nájemce a kdy je musí hradit pronajímatel. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu nemovitosti a udržovat ji v souladu s písemnou smlouvou mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemce hradí jednu opravu do výše 1 000 Kč, pokud jsou opravy vyšší, musí je hradit sám pronajímatel. Pokud roční náklady na opravy přesáhnou 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, musí pronajímatel opravy uhradit. Pronajímatel je povinen hradit malování, oprava omítek, či tapetování (27).

Byt č. 3 – Tlumačovská, Praha 5 – Stodůlky má užitnou plochu 68 m², náklady na údržbu je 100 Kč/m², **roční náklady na údržbu se rovná 6800 Kč.**

Vzhledem k předpokládané nutnosti pravidelné údržby a růstu cen materiálů je uvažováno každoroční navýšení nákladů na údržbu o 2 %. Níže uvedená tabulka (Tabulka 8) ukazuje tříprocentní nárůst nákladů na údržbu nemovitostí každý třetí rok.

Tabulka 8 – Navýšení nákladů na údržbu.

Navýšení nákladů na údržbu	
Rok	Byt č. 3 – Tlumačovská, Praha 5 – Stodůlky
1	6 800 Kč
4	6 936 Kč
7	7 075 Kč
10	7 216 Kč
13	7 361 Kč
16	7 508 Kč
19	7 658 Kč
22	7 811 Kč
25	7 967 Kč
28	8 127 Kč
31	8 289 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Fond oprav:

Vlastník nemovitosti musí hradit měsíčné částku do fondu oprav (tzv. zálohy na krátkodobá a dlouhodobou údržbu). V zákoně o vlastnictví bytů (Zákon č. 72/1994 Sb.) je uvedeno: *“Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2).”*

Peníze z fondu oprav jsou použity na údržbu a opravy společných částí domu, například úklid domu, úprava výtahu. Z fondu oprav se také hradí různé poplatky, jako je daň z nemovitosti, pojištění budovy. Výše příspěvku se obvykle určuje podle celkové plochy bytu a platí se měsíčně formou záloh (40). Na webové stránce “Spravabd.cz” je napsáno, že příspěvky do fondu oprav ve výši cca 15 Kč/m², cena závisí na technickém stavu domu a plánu oprav, cena za m² může být až 50 Kč (41).

V této bakalářské práci autorka bude počítat fond oprav s měsíčním příspěvkem 15Kč/m².

$68 \text{ m}^2 * 15 \text{ Kč/m}^2 = 1 020 \text{ Kč}$ za měsíc. **Roční příspěvek činí 12 240 Kč**

Pojištění nemovitosti:

Pojištění majetku je jedním ze starých typů pojištění. Toto pojištění kryje veškeré náklady investora v případě škod způsobených přírodními živly a dalšími riziky (například: požár, vandalismus, úderem blesku). Typy krytých rizik jsou uvedeny ve pojistné smlouvě. Předmětem pojištění mohou být rodinný dům, garáž, bytový dům, rekreační objekt atd. (28).

Majitel je povinen pojistit svou nemovitost, protože je to jedna z podmínek banky pro schválení hypotéky. Pojištění nemovitosti se platí každý rok a jeho výše závisí na mnoha faktorech (například typ stavby, výši pojistné částky, způsob sjednání pojištění, umístění stavby atd.).

Investor bude byt pronajímat, proto by měl si zřídit pojištění domácnosti a pojištění odpovědnosti. Pojištění domácnosti se vztahuje na vybavení bytu (například: nábytek, spotřebiče atd.). Pojištění odpovědnosti chrání všechny členy rodiny před náhodným

poškozením cizího majetku nebo zdraví a toto pojištění za škodu vám takové situace může vyřešit.

Pro výpočet všech tří typů pojištění autorka použila online kalkulačku na webové stránce „slavia-pojistovna.cz“ (viz přílohy 10, 11, 12) a výsledky budou uvedené v tabulce 9 (28).

Tabulka 9 – Náklady na pojištění.

Typ pojištění	Cena
Pojištění nemovitosti	8 741 Kč
Pojištění domácnosti	1 003 Kč
Pojištění odpovědnosti	2 015 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle (28).

Daň z nemovitosti:

Každý vlastník nemovitosti by měl do 31.01 daného kalendářního roku podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí a podává se v roce, ve kterém bude daň zaplacená. Daňovým poplatníkem může být fyzická nebo právnická osoba. Přiznání se podává na finanční úřad. Daň z nemovitostí si musí poplatník vypočítat sám na základě všech dokladů s potřebnými informacemi o svém majetku; v případě dotazů se může poplatník obrátit na finanční úřad. Pro stanovení výše daně z nemovitosti je třeba znát několik údajů: velikost bytu v m² (zaokrouhлено směrem nahoru), koeficient (v případě bytu se jedná o koeficient 1,22), sazba daně (u obytného domu činí 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy), koeficient obce (každá obec má přidělený koeficient podle počtu obyvatel), místní koeficient (určuje také obec) (29).

Pro výpočet daně z nemovitosti autorka použila online kalkulačku na webové stránce „Mesec.cz“ a **daň činí 738 Kč** (viz. Příloha 13 a zdroj 30).

3.8 Odpisy

Položka odpisů má tendenci nejvíce snižovat naši daň z pronájmu nemovitostí. Odpisy jsou opotřebení majetku. Každý rok se nemovitost opotřebovává a o částku opotřebení

(odpisy) je možné snížit daň z nájmu. Rodinné a bytové domy, bytové a nebytové jednotky, rekreační objekty a komerční nemovitosti lze odepisovat. Není možné odepisovat pozemky, družstevní byty, bezúplatně darované nemovitosti (31).

Existují rovnoměrné odepisování (kde v každém roce uplatňujeme stejnou výši odpisu, s výjimkou prvního roku, kdy je odpis nižší) a zrychlené odepisování (když jsou odpisy na začátku vysoké a v následujících letech se postupně snižují). V této bakalářské práci se autorka bude věnovat rovnoměrným odpisům. Odepisuje se 30 let, v prvním roce se odpisuje 1,4 procenta pořizovací ceny, v dalších letech 3,4 % z pořizovací ceny a výše odpisů za 30 let se rovná pořizovací ceně. Daňový poplatník může také uplatnit odpisy s nižší sazbou, čímž se doba odepisování prodlouží. To je užitečné zejména v případě, že příjem poplatníka není dostatečně vysoký. (31).

Pro stanovení výše odpisů předpokládáme, že se začne pronajímat hned po pořízení a odepisovaná částka bude tedy rovna nákladům na pořízení. Doba odepisování podle odepisových skupin bude 30 let.

Pořizovací cena je 7 900 000 Kč.

Odpisy v prvním roce je 110 600 Kč.

Odpisy v dalších letech je 268 600 Kč.

3.9 Hypoteční úvěr

Hypotéka je půjčka peněz od banky na koupi nemovitosti, ale ponechává vlastnické právo k nemovitosti, která je určena k bydlení, je na území České republiky a je zapsána v katastru nemovitostí.

Autorka již psala výše, že investor chce koupit byt, který bude pronajímat. Investor má k dispozici 4 000 000 Kč vlastních peněz, což znamená, že výše hypotéky bude 3 900 000 Kč a chce požádat o hypotéku na 30 let. Investor bude ze svého měsíčního platu odkládat peníze na splacení této částky, až bude možné refinancování, a tím co nejrychleji splatit hypotéku.

Dále autorka vybrala osm bank, které poskytují hypotéky. V následující tabulce je uvedeno, jakou úrokovou sazbu a splátky mají jednotlivé banky.

Tabulka 10 – Porovnání hypotečních úvěrů.

Banka	Úroková sazba	Doba fixace	Měsíční splátka
Fio Banka	4,88%	5	20 651 Kč
Air bank	4,94%	5	20 757 Kč
UniCredit Bank	5,29%	5	21 633 Kč
Česká spořitelna	5,24%	5	21 698 Kč
Hypoteční banka	5,39%	5	21 875 Kč
Raiffeisen BANK	5,39%	5	21 875 Kč
ČSOB	5,49%	10	22 120 Kč
Komerční banka	5,49%	5	22 144 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle (32)(33)(34)(35)(36)(37)(38)(39).

Z tabulky vyplývá, že nejvyšší úrokovou sazbu a měsíční splátku má Komerční banka a nejnižší má Fio Banka. Hlavním kritériem pro výběr banky byla nejnižší úroková sazba a nejnižší měsíční splátka, takže investor bude žádat o hypoteční úvěr u Fio Banky.

Pak autorka vytvořila platební kalendář v programu Excel. Úvěr bude splácen anuitně a splátky jsou stanoveny jako měsíční. Výše hypotečního úvěru je 3 900 000 Kč, roční úroková sazba je 4,88 %, což znamená, že měsíční úroková sazba je 0,407 % a doba splácení je 30 let, tj. 360 měsíců. Autorka vypočítala platební kalendář bez změny anuity i po fixační době 5 let. V tabulce 11 je uveden rozpis splátek pro prvních dvanáct měsíců a posledních dvanáct měsíců.

Tabulka 11 –Platební kalendář.

Měsíc	A	Úrok	Úmor	Zůstatek
0	0	0	0	3 900 000 Kč
1	20651	15 860 Kč	4 791 Kč	3 895 209 Kč
2	20651	15 841 Kč	4 810 Kč	3 890 399 Kč
3	20651	15 821 Kč	4 830 Kč	3 885 569 Kč
4	20651	15 801 Kč	4 850 Kč	3 880 719 Kč
5	20651	15 782 Kč	4 869 Kč	3 875 850 Kč
6	20651	15 762 Kč	4 889 Kč	3 870 960 Kč
7	20651	15 742 Kč	4 909 Kč	3 866 051 Kč
8	20651	15 722 Kč	4 929 Kč	3 861 122 Kč
9	20651	15 702 Kč	4 949 Kč	3 856 173 Kč
10	20651	15 682 Kč	4 969 Kč	3 851 204 Kč
11	20651	15 662 Kč	4 989 Kč	3 846 215 Kč
12	20651	15 641 Kč	5 010 Kč	3 841 205 Kč

348	20651	1 061 Kč	19 590 Kč	241 384 Kč
349	20651	982 Kč	19 669 Kč	221 715 Kč
350	20651	902 Kč	19 749 Kč	201 966 Kč
351	20651	821 Kč	19 830 Kč	182 136 Kč
352	20651	741 Kč	19 910 Kč	162 226 Kč
353	20651	660 Kč	19 991 Kč	142 234 Kč
354	20651	578 Kč	20 073 Kč	122 162 Kč
355	20651	497 Kč	20 154 Kč	102 008 Kč
356	20651	415 Kč	20 236 Kč	81 772 Kč
357	20651	333 Kč	20 318 Kč	61 453 Kč
358	20651	250 Kč	20 401 Kč	41 052 Kč
359	20651	167 Kč	20 484 Kč	20 568 Kč
360	20651	84 Kč	20 567 Kč	1 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

3.10 Přehled nákladů

Dále je sestavena tabulka 12, která obsahuje přehled všech investičních a provozních nákladů nemovitosti, odpisy a hypotéku. Jak je uvedeno výše, investiční náklady zahrnují nákup nemovitosti, náklady na vybavení bytu a provedení zápisu do katastru nemovitostí. Provozní náklady obsahují náklady na údržbu, fond oprav, daň z nemovitosti a pojištění.

Tabulka 12 – Přehled nákladů.

Investiční náklady	
Koupeň nemovitosti	7 900 000 Kč
Zápis do KN	2 000 Kč
Nákup pračky se sušičkou	15 990 Kč
Investiční náklady celkem	7 917 990 Kč
Roční provozní náklady	
Náklady na údržbu nemovitosti	6 800 Kč
Fond oprav	12 240 Kč
Pojištění	11 759 Kč
Daň z nemovitosti	738 Kč
Provozní náklady celkem	31 537 Kč
Úroky z úvěru za 1. rok	189 017 Kč
Odpisy 1. rok	110 000 Kč
Odpisy další roky	268 600 Kč
Celkem roční náklady	330 554 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Provozní náklady se vztahují k prvnímu roku investice. Všechny provozní náklady závisí na ploše bytu, čím větší plocha bytové jednotky, tím vyšší náklady. Splátky odpisů a hypotéčního úvěru závisí na ceně nemovitosti. Nejvyšší investiční náklad je nákup nemovitostí – 7 900 000 Kč, nejvyšší provozní náklad je fond oprav, který činí 12 240 Kč a pojištění, které činí 11 759 Kč.

3.11 Vyhodnocení efektivnosti investice

V poslední kapitole této bakalářské práce autorka sestavila Cash Flow (peněžní tok). Na základě peněžních toků je vypočtena čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento a doba návratnosti investice, ze kterých je možno vyhodnotit efektivnost investice.

Tabulka 13 – Cash Flow.

Roky	Příjmy	Výdaje (celkem)	Výdaje (náklady bez fondu oprav)	Úroky z úvěru	Odpisy	Základ dan	Daň z příjmu FO	CF	Kumulované CF	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF
0		7 917 990 Kč						- 7 917 990 Kč	- 7 917 990 Kč	- 7 917 990 Kč	- 7 917 990 Kč
1	264 000 Kč	31 537 Kč	19 297 Kč	189 017 Kč	110 000 Kč	- 54 314 Kč	0	43 446 Kč	- 7 874 544 Kč	41 378 Kč	- 7 876 612 Kč
2	269 280 Kč	31 537 Kč	19 297 Kč	186 082 Kč	268 600 Kč	- 204 699 Kč	0	51 661 Kč	- 7 822 883 Kč	46 858 Kč	- 7 829 755 Kč
3	274 666 Kč	31 537 Kč	19 297 Kč	183 002 Kč	268 600 Kč	- 196 233 Kč	0	60 127 Kč	- 7 762 756 Kč	51 940 Kč	- 7 777 815 Kč
4	280 159 Kč	31 673 Kč	19 433 Kč	179 767 Kč	268 600 Kč	- 187 641 Kč	0	68 719 Kč	- 7 694 037 Kč	56 535 Kč	- 7 721 280 Kč
5	285 762 Kč	31 673 Kč	19 433 Kč	176 371 Kč	268 600 Kč	- 178 642 Kč	0	77 718 Kč	- 7 616 319 Kč	60 894 Kč	- 7 660 386 Kč
6	291 477 Kč	31 673 Kč	19 433 Kč	172 806 Kč	268 600 Kč	- 169 362 Kč	0	86 998 Kč	- 7 529 321 Kč	64 919 Kč	- 7 595 466 Kč
7	297 307 Kč	31 812 Kč	19 572 Kč	169 063 Kč	268 600 Kč	- 159 928 Kč	0	96 432 Kč	- 7 432 889 Kč	68 533 Kč	- 7 526 934 Kč
8	303 253 Kč	31 812 Kč	19 572 Kč	165 133 Kč	268 600 Kč	- 150 052 Kč	0	106 308 Kč	- 7 326 580 Kč	71 954 Kč	- 7 454 980 Kč
9	309 318 Kč	31 812 Kč	19 572 Kč	161 006 Kč	268 600 Kč	- 139 860 Kč	0	116 500 Kč	- 7 210 081 Kč	75 097 Kč	- 7 379 883 Kč
10	315 504 Kč	31 953 Kč	19 713 Kč	156 674 Kč	268 600 Kč	- 129 483 Kč	0	126 877 Kč	- 7 083 204 Kč	77 892 Kč	- 7 301 992 Kč
11	321 815 Kč	31 953 Kč	19 713 Kč	152 126 Kč	268 600 Kč	- 118 624 Kč	0	137 736 Kč	- 6 945 468 Kč	80 531 Kč	- 7 221 461 Kč
12	328 251 Kč	31 953 Kč	19 713 Kč	147 351 Kč	268 600 Kč	- 107 413 Kč	0	148 947 Kč	- 6 796 521 Kč	82 939 Kč	- 7 139 521 Kč
13	334 816 Kč	32 098 Kč	19 858 Kč	142 337 Kč	268 600 Kč	- 95 979 Kč	0	160 381 Kč	- 6 636 140 Kč	85 053 Kč	- 7 053 468 Kč
14	341 512 Kč	32 098 Kč	19 858 Kč	137 073 Kč	268 600 Kč	- 84 019 Kč	0	172 341 Kč	- 6 463 799 Kč	87 044 Kč	- 6 966 424 Kč
15	348 342 Kč	32 098 Kč	19 858 Kč	131 547 Kč	268 600 Kč	- 71 662 Kč	0	184 698 Kč	- 6 279 102 Kč	88 843 Kč	- 6 877 581 Kč
16	355 309 Kč	32 245 Kč	20 005 Kč	125 744 Kč	268 600 Kč	- 59 040 Kč	0	197 320 Kč	- 6 081 782 Kč	90 395 Kč	- 6 787 187 Kč
17	362 415 Kč	32 245 Kč	20 005 Kč	119 652 Kč	268 600 Kč	- 45 842 Kč	0	210 518 Kč	- 5 871 263 Kč	91 848 Kč	- 6 695 338 Kč
18	369 664 Kč	32 245 Kč	20 005 Kč	113 256 Kč	268 600 Kč	- 32 198 Kč	0	224 162 Kč	- 5 647 101 Kč	93 144 Kč	- 6 602 194 Kč
19	377 057 Kč	32 395 Kč	20 155 Kč	106 541 Kč	268 600 Kč	- 18 239 Kč	0	238 121 Kč	- 5 408 980 Kč	94 232 Kč	- 6 507 962 Kč
20	384 598 Kč	32 395 Kč	20 155 Kč	99 491 Kč	268 600 Kč	- 3 648 Kč	0	252 712 Kč	- 5 156 268 Kč	95 245 Kč	- 6 412 717 Kč
21	392 290 Kč	32 395 Kč	20 155 Kč	92 089 Kč	268 600 Kč	11 446 Kč	1 717 Kč	266 089 Kč	- 4 890 179 Kč	95 511 Kč	- 6 317 206 Kč
22	400 136 Kč	32 548 Kč	20 308 Kč	84 317 Kč	268 600 Kč	26 911 Kč	4 037 Kč	279 234 Kč	- 4 610 944 Kč	95 456 Kč	- 6 221 750 Kč
23	408 139 Kč	32 548 Kč	20 308 Kč	76 158 Kč	268 600 Kč	43 073 Kč	6 461 Kč	292 972 Kč	- 4 317 973 Kč	95 383 Kč	- 6 126 367 Kč
24	416 301 Kč	32 548 Kč	20 308 Kč	67 591 Kč	268 600 Kč	59 802 Kč	8 970 Kč	307 192 Kč	- 4 010 781 Kč	95 250 Kč	- 6 031 117 Kč
25	424 627 Kč	32 704 Kč	20 464 Kč	58 597 Kč	268 600 Kč	76 966 Kč	11 545 Kč	321 781 Kč	- 3 688 999 Kč	95 023 Kč	- 5 936 094 Kč
26	433 120 Kč	32 704 Kč	20 464 Kč	49 154 Kč	268 600 Kč	94 902 Kč	14 235 Kč	337 027 Kč	- 3 351 972 Kč	94 786 Kč	- 5 841 308 Kč
27	441 782 Kč	32 704 Kč	20 464 Kč	39 240 Kč	268 600 Kč	113 479 Kč	17 022 Kč	352 817 Kč	- 2 999 156 Kč	94 501 Kč	- 5 746 807 Kč
28	450 618 Kč	32 864 Kč	20 624 Kč	28 831 Kč	268 600 Kč	132 563 Kč	19 885 Kč	369 039 Kč	- 2 630 117 Kč	94 139 Kč	- 5 652 667 Kč
29	459 630 Kč	32 864 Kč	20 624 Kč	17 902 Kč	268 600 Kč	152 504 Kč	22 876 Kč	385 989 Kč	- 2 244 128 Kč	93 775 Kč	- 5 558 893 Kč
30	468 823 Kč	32 864 Kč	20 624 Kč	6 428 Kč	268 600 Kč	173 171 Kč	25 976 Kč	403 555 Kč	- 1 840 573 Kč	93 374 Kč	- 5 465 519 Kč
31	478 199 Kč	33 026 Kč	20 786 Kč	- Kč	- Kč	457 413 Kč	59 802 Kč	423 357 Kč	- 1 464 011 Kč	92 929 Kč	- 5 372 590 Kč
32	487 763 Kč	33 026 Kč	20 786 Kč	- Kč	- Kč	466 977 Kč	70 047 Kč	438 024 Kč	- 1 079 320 Kč	92 454 Kč	- 5 280 136 Kč
33	497 519 Kč	33 026 Kč	20 786 Kč	- Kč	- Kč	476 733 Kč	71 510 Kč	449 243 Kč	- 686 338 Kč	91 959 Kč	- 5 187 177 Kč
34	507 469 Kč	33 192 Kč	20 952 Kč	- Kč	- Kč	486 517 Kč	72 978 Kč	461 495 Kč	- 285 038 Kč	91 434 Kč	- 5 094 213 Kč
35	517 618 Kč	33 192 Kč	20 952 Kč	- Kč	- Kč	496 666 Kč	74 500 Kč	474 166 Kč	- 110 872 Kč	90 879 Kč	- 5 001 334 Kč
36	527 971 Kč	33 192 Kč	20 952 Kč	- Kč	- Kč	507 019 Kč	76 053 Kč	487 072 Kč	- 16 800 Kč	90 304 Kč	- 4 908 430 Kč
37	538 530 Kč	33 361 Kč	21 121 Kč	- Kč	- Kč	517 409 Kč	77 611 Kč	499 983 Kč	- 11 817 Kč	89 719 Kč	- 4 815 711 Kč
38	549 301 Kč	33 361 Kč	21 121 Kč	- Kč	- Kč	528 180 Kč	79 227 Kč	512 407 Kč	- 1 407 885 Kč	89 124 Kč	- 4 723 586 Kč
39	560 287 Kč	33 361 Kč	21 121 Kč	- Kč	- Kč	539 166 Kč	80 875 Kč	525 341 Kč	- 1 853 936 Kč	88 519 Kč	- 4 631 067 Kč
40	571 493 Kč	33 534 Kč	21 294 Kč	- Kč	- Kč	550 199 Kč	82 530 Kč	537 871 Kč	- 2 391 767 Kč	87 904 Kč	- 4 538 163 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

K sestavení peněžního toku je potřeba vědět, jaké budou výdaje a příjmy investora. Příjmy investora se rozumí výnosy z pronájmu bytu a Investor se rozhodl, že nájemné se bude každý rok zvyšovat o 2 %, takže se každý rok zvýší i příjem a jednou za tři roky náklady na údržbu nemovitosti o uvažované 2 %. Ostatní provozní náklady byly uvažovány konstantní. V dalším sloupci provozní výdaje, které nezahrnují fond oprav. Fond oprav byl

odečten na základě toho, že zdanit lze pouze skutečně vynaložené náklady. Šestý sloupec ukazuje úroky z hypotéky. investor si vzal hypotéku na 30 let. Každý rok se úroková sazba snižuje a také hypotéka snižuje daňový základ. Odpisy za první rok činí 110 000 Kč a za dalších 29 let budou činit 268 600 Kč.

Jak je uvedeno výše, peněžní toky jsou základem pro výpočet dynamických ukazatelů (čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento a index rentability). Lze spočítat jako od součtu příjmu odečíst výdaje. Je třeba nejprve stanovit základ daně, který se skládá z příjmu, výdajů bez fondu oprav, úroky z úvěru a odpisy. Kvůli tomu, že investor chce být pronajímatel, musí z příjmu zaplatit daň, které plynou z pronájmu (zákon č. 586/1992 Sb). v této bakalářské práci je investor fyzickou osobou, a proto bude sazba daně 15 %. Pokud by se jednalo o právnickou osobu, byla by sazba daně o 4 % vyšší, a to znamená 19 %.

V tabulce 14 jsou uvedeny vypočtené ukazatele efektivity investice. Požadovaný výnos z nemovitosti pro investora je stanoven na 5 %. Investor považuje ekonomickou životnost nemovitosti za 40 let.

Tabulka 14 – Ukazatele efektivity investice.

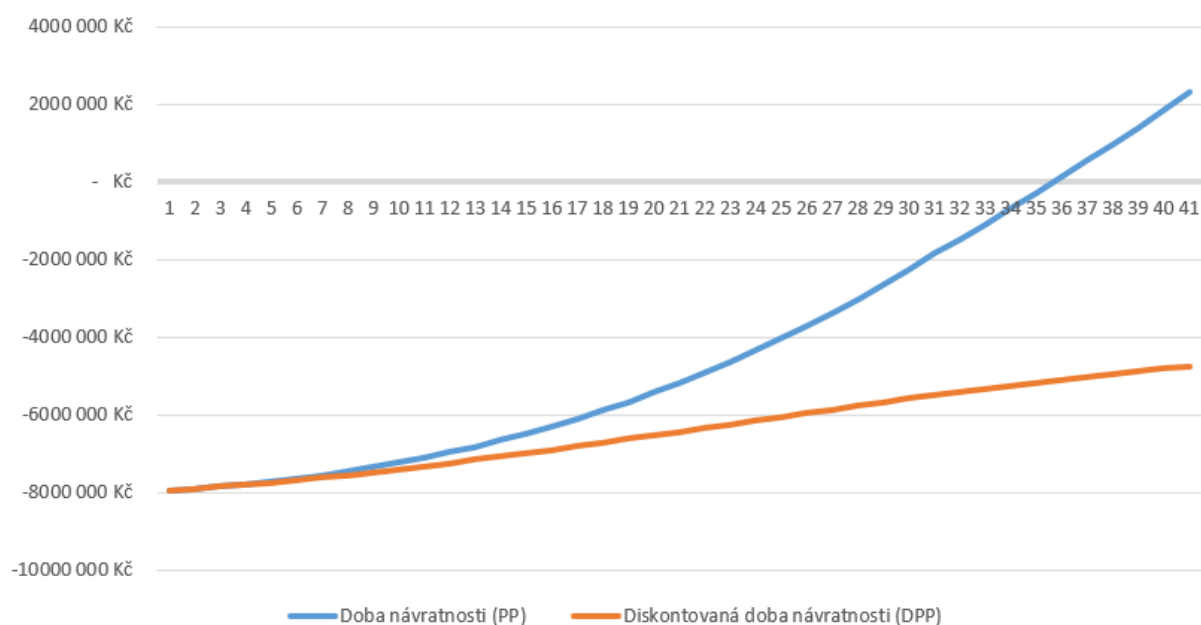
Požadovaný výnos	5,0%
NPV	- 4 730 342 Kč
IRR	0,992%
PI	0,403
Investiční náklady	7 917 990 Kč
Doba životnosti investičního projektu	40
Prostá doba návratnosti v letech	35
Diskontovaná doba návratnosti v letech	nenastane

Zdroj: vlastní zpracování.

Výsledek čisté současné hodnoty (NPV) je záporný. Ukazatel udává, kolik peněz přinese daná investice tzn., že investice je ztrátová. Dalším ukazatelem je vnitřní výnosové procento (IRR) a hodnotí výhodnost investice. Obecně platí, že čím vyšší IRR, tím je investice ekonomicky výhodnější a IRR musí být vyšší než požadovaný výnos (v této bakalářské práci

požadovaný výnos je 5 %. Nemovitost, o které autorka uvažovala, má vnitřní výnosové procento nižší než požadovaný výnos. Tím se potvrzuje, že investice z investičního hlediska není výhodná a přijatelná. Další ukazatele je index ziskovosti (PI) a doba návratnosti. Obvykle jsou doplňkové a jsou důležité, když se investor rozhoduje mezi několika možnostmi. Diskontovaná doba návratnosti nenastane (viz tabulka 14). Doba návratnosti a diskontovaná doba návratnosti jsou graficky znázorněny níže (Obrázek 12).

Obrázek 12 – Graf doby návratnosti a diskontované doby návratnosti



Zdroj: vlastní zpracování.

4 Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo vybrat 6 bytů a vybrat nejlepší a nejvýhodnější variantu pro investora. Bakalářská práce se dělí na teoretickou a praktickou část.

V teoretické části jsou představeny pojmy, které souvisí s investicemi do nemovitostí. Na začátku je definován pojem investice, investiční projekt a jejich druhy, dále zde byly zmíněny kritéria hodnocení ekonomické efektivity, co je to Cash Flow, legislativa, pojem riziko projektu a způsob stanovení jeho velikosti.

Na začátku praktické části byl specifikován investor, který chce koupit vybavený byt v novostavbě o velikosti 2+kk se nacházející na Praze 3,5 nebo 7, cena bytu do maximální výše 9 000 000 Kč. Investor má k dispozici 4 000 000 Kč, které použije jako akontaci při žádání o hypoteční úvěr. Dále autorka udělala přehled vývoje nabídkové ceny nových bytů v Praze a zjistila, že ceny nové nemovitostí každoročně rostou. V další kapitole autorka stanovila kritéria a systém bodování pro vyber vhodné nemovitosti. Celkem bylo vybráno 6 bytů, které jsou v bytových domech mladších než 13 let, přidala hodnocení, a nakonec na základě tohoto hodnocení vybrala bytovou jednotku, která nejlépe vyhovovala investorovým požadavkům. Dále autorka popsala rezidenci Prague Tower, kde se byt nachází, a stanovila výši pronájmu.

V praktické části rovněž jsou popsány investiční a provozní náklady, které se pojí s pronájmem bytu. Tyto údaje se zadávají údaje pro sestavení peněžních toků. Vyhodnocení efektivity investice bylo provedeno pomocí ukazatelů čisté současné hodnoty (NPV), vnitřního výnosového procenta (IRR), indexu ziskovosti (PI), prosté doby návratnosti a diskontované doby návratnosti. Celkově efektivity posuzované investice nebyla pozitivní a investice není doporučena.

Seznam použité literatury

1. SCHOLLEOVÁ, Hana. *Investiční controlling: jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2009. ISBN 978-80-247-2952-7
2. FOTR, Jiří a SOUČEK, Ivan. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.
3. Ideclubcz. *Rentabilita vlastního kapitálu*. [Online] [Citace: 20.03.2022] Dostupné z: <https://ideclub.cz/slovník-pojmu/rentabilita-vlastniho-kapitalu-roe?msclkid=744a87ada6a011ec996c2e061e46cbdd>
4. Projekty-inkapocz. *Doba návratnosti*. [Online] [Citace: 20.03.2022] Dostupné z: <https://www.projekty-inkapo.cz/doba-navratnosti/?msclkid=28e27b3aa8ee11ec92a51d113046aa9b>
5. Rogercz. *Co je Cash Flow?* [Online] [Citace: 01.04.2022] Dostupné z: <https://www.roger.cz/platba/slovník-pojmu/co-je-cash-flow/>
6. Radce.ulovdomovcz. *Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*. [Online] [Citace: 05.04.2022] Dostupné z: <https://radce.ulovdomov.cz/zakon-c-892012-sb-obcansky-zakonik/>
7. Radce.ulovdomovcz. *Všech šest právních předpisu, které se věnují najmu*. [Online] [Citace: 05.04.2022] Dostupné z: <https://radce.ulovdomov.cz/zakony/?msclkid=64c2dd8bac1711eca182a71651a61ae>
8. Cenová mapa. *Deloitte develop index 09-10 2021*. [Online] [Citace: 05.04.2022] Dostupné z: https://www.cenovamapa.org/Default.aspx?menu=Home_MarketInfo_Detail&culture=cze&ID=105&s=F2569EC6F729ABA447FDEC30D6D21E9E5B381A35
9. Srealitycz. [Online] [Citace: 9.04.2022] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>
10. Srealitycz. *Prodej bytu – Štítného, Praha 3 – Žižkov*. [Online] [Citace: 9.04.2022] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-stodulky-tlumacovska/2886678876#img=1>
11. Srealitycz. *Prodej bytu – Olgy Havlové, Praha 3 – Žižkov*. [Online] [Citace: 9.04.2022] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-stodulky-radounova/1018771804#img=0>
12. Srealitycz. *Prodej bytu – Tlumačovská, Praha 5 – Stodůlky*. [Online] [Citace: 9.04.2022] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-stodulky-marova/3590928476#img=9>
13. Srealitycz. *Prodej bytu – Radouňová, Praha 5 – Stodůlky*. [Online] [Citace: 9.04.2022] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-zizkov-stitneho/3428112732#img=19>

14. Srealitycz. *Prodej bytu – Márova, Praha 5 – Stodůlky*. [Online] [Citace: 9.04.2022] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-zizkov-stitneho/3428112732#img=19>
15. Srealitycz. *Prodej bytu – U Pergamenky, Praha 7 - Holešovice*. [Online] [Citace: 9.04.2022] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-zizkov-stitneho/3428112732#img=19>
16. ProCeram. *Rezidence Prague Tower*. [Online] [Citace: 10.04.2022] Dostupné z: <https://www.proceram.cz/cs/rezidence-prague-towers-proceram/>
17. Idnes.cz. *Luxusní bydlení a krásný výhled nabízí Rezidence Prague*. [Online] [Citace: 10.04.2022] Dostupné z: https://www.idnes.cz/bydleni/stavba/luxusni-bydleni-a-krasny-vyhled-nabizi-rezidence-prague-towers.A080331_173525_bydleni_web
18. Wikipediaorg. *Prague Towers*. [Online] [Citace: 10.04.2022] Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Prague_Towers
19. Srealitycz. *Pronájem bytu – Svitáková, Praha 5 – Stodůlky*. [Online] [Citace: 15.04.2022] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-stodulky-svitakova/539507036#img=10>
20. Srealitycz. *Pronájem bytu – Hevlínská, Praha 5 – Zličín*. [Online] [Citace: 15.04.2022] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-zlicin-hevlinska/4211005788#img=9>
21. Srealitycz. *Pronájem bytu – Podbělohorská, Praha 5 – Smíchov*. [Online] [Citace: 15.04.2022] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-smichov-podbelohorska/1744505180>
22. Maximac.cz. *Jak podat návrh na vklad do katastru nemovitostí, aby vám ho nezamítli*. [Online] [Citace: 25.04.2022] Dostupné z: https://www.maxima.cz/blog/navrh-na-vklad-do-katastru-nemovitosti-jak-ho-spravne-podat/?gclid=CjwKCAjwkN6EBhBNEiwADVfyA9lyKFLF8oC5n2VrUcUVXSJoD-hzH8b6U98IDmjk3G1ue5GRDIXKJBoCLSIQAvD_BwE
23. Kurzy.cz. *Daň z nabytí nemovitosti a její zrušení*. [Online] [Citace: 25.04.2022] Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/dane-danova-priznani/dan-z-prevodu-nemovitosti.htm>
24. Dotaceeu.cz. *Investiční projekt*. [Online] [Citace: 29.04.2022] Dostupné z: <https://dotaceeu.cz/cs/ostatni/dulezite/slovník-pojmu/i/investicni-projekt>
25. Cs.economy-pedia.com. *Investiční projekt*. [Online] [Citace: 29.04.2022] Dostupné z: <https://cs.economy-pedia.com/11039323-investment-project>
26. MALLCZ. *Pračky a sušičky*. [Online] [Citace: 29.04.2022] Dostupné z: <https://www.mall.cz/pracky-susicka/lg-f2dv5s8s1>
27. Advokátní kancelář Grinacová a Šulc. *Povinnost nájemce provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s nájmem bytu*. [Online] [Citace: 1.05.2022] Dostupné z: <http://www.akgr.cz/clanky/povinnost-najemce-provadet-beznou-udrzbu-a-drobne-opravy-souvisejici-s-najmem-bytu/>

28. Srovnávačcz. *Pojištění nemovitosti*. [Online] [Citace: 1.05.2022] Dostupné z: <https://www.srovnovac.cz/pojisteni-nemovitosti>
29. Kurzycz. *Daň z nemovitých věcí 2022*. [Online] [Citace: 02.05.2022] Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/dane-danova-priznani/dan-z-nemovitosti.htm>
30. Meseccz. *Daňová kalkulačka: výpočet daně z nemovitých věcí 2022*. [Online] [Citace: 02.05.2022] Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>
31. Kotulacz. *Jak na odpisy nemovitosti při pronajmu*. [Online] [Citace: 02.05.2022] Dostupné z: <https://www.kotula.cz/jak-na-odpisy-nemovitosti-pri-pronajmu/>
32. Unicredit Bank. *Hypotéka*. [Online] [Citace: 03.05.2022] Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka-nove-penize.html>
33. Air Bank. *Hypotéka*. [Online] [Citace: 03.05.2022] Dostupné z: <https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>
34. Komerční banka. *Hypotéka*. [Online] [Citace: 03.05.2022] Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>
35. Raiffeisen Bank. *Hypotéka*. [Online] [Citace: 03.05.2022] Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-na-bydleni?text=&atm=false&branchSegment=PERSONALFINANCE&openNow=false&openEveningsOrWeekend=false&barrierfree=false&cashDesk=false&depositAtm=false&contactlessAtm=false>
36. Fio Banka. *Hypotéka*. [Online] [Citace: 03.05.2022] Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/>
37. Hypoteční banka. *Hypotéka*. [Online] [Citace: 03.05.2022] Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/#classicCalc>
38. ČSOB. *Hypotéka*. [Online] [Citace: 03.05.2022] Dostupné z: <https://www.csob.cz>
39. Česká spořitelna. *Hypotéka*. [Online] [Citace: 03.05.2022] Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>
40. FLATIOCZ. *Co je fond oprav, kolik do něj přispívat a má ho platit nájemník?* [Online] [Citace: 06.05.2022] Dostupné z: <https://www.flatio.cz/blog/co-je-fond-oprav-kolik-do-nej-prispivat-a-ma-ho-platit-najemnik>
41. Spravabdcz. *Jaká je ideální výše příspěvku do fondu oprav?* [Online] [Citace: 06.05.2022] Dostupné z: <https://www.spravabd.cz/vyse-prispevku-do-fondu-oprav>
42. Rgru. *Инвестиции в недвижимость*. [Online] [Citace: 06.03.2022] Dostupné z: <https://rg.ru/amp/2021/10/06/investicii-v-nedvizhimost-kak-sohranit-i-priumnozhit.html>
43. Seznam zprávy. *Ceny nemovitostí už neporostou jako loni. Protože na ně většina nebude mít*. [Online] [Citace: 06.03.2022] Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-ceny-nemovitosti-uz-neporostou-jako-loni-protoze-na-ne-vetsina-nebude-mit-183138?amp=1>

Seznam tabulek

Tabulka 1 – Představa investora.....	23
Tabulka 2 – Požadavky investora.....	24
Tabulka 3 – Průměrné nabídkové ceny bytů o velikosti cca 50 m ²	26
Tabulka 4 – Kritéria a bodování bytů.....	27
Tabulka 5 – Informace o bytových jednotkách na základě inzerátů.	28
Tabulka 6 – Hodnocení kritérií podle bodového systému.....	32
Tabulka 7 – Porovnání bytů určené k dlouhodobému pronájmu na Praze 5.....	35
Tabulka 8 – Navýšení nákladů na údržbu.	37
Tabulka 9 – Náklady na pojištění.	39
Tabulka 10 – Porovnání hypotečních úvěrů.	41
Tabulka 11 –Platební kalendář.	41
Tabulka 12 – Přehled nákladů.	42
Tabulka 13 – Cash Flow.	43
Tabulka 14 – Ukazatele efektivnosti investice.	44

Seznam obrázků

Obrázek 1 – Vývoj nabídkové ceny volných bytů v Praze.	24
Obrázek 2 – Mapa nabídkových cen nových bytů v Praze.	25
Obrázek 3 – Lokalita bytu č.1 – Štítného, Praha 3 – Žižkov.....	29
Obrázek 4 – Lokalita bytu č.2 – Olgy Havlové, Praha 3 – Žižkov.	30
Obrázek 5 – Lokalita bytu č.3 – Tlumačovská, Praha 5 – Stodůlky.....	30
Obrázek 6 – Lokalita bytu č. 4 Radouňová, Praha 5 – Stodůlky.	31
Obrázek 7 – Lokalita bytu č. 5 Márova, Praha 5 – Stodůlky.	31
Obrázek 8 – Lokalita bytu č.6 U Pergamenky, Praha 7 – Holešovice.	32
Obrázek 9 – Residence Prague Towers.	33
Obrázek 10 – Hledání bytu.	34
Obrázek 11 – Pračka se sušičkou.	36
Obrázek 12 – Graf doby návratnosti a diskontované doby návratnosti	45

Přílohy

Příloha 1–13	53–64
--------------------	-------

Příloha 1: Byt č. 1 – Štítného, Praha 3 – Žižkov.



Prodej bytu 2+kk 53 m²

Štítného, Praha 3 - Žižkov ✶ Panoráma

7 990 000 Kč

Spadnout hypotéku

Klikněte
pro detaily

V zastoupení našeho klienta bychom Vám chtěli nabídnout ke koupi byt 2+kk o velikosti 53 m² v Praze, žádané lokalitě Žižkov novostavbě z roku 2006. Bytový dům je postavený z železobetonu a cihel. V domě se nachází podzemní garáže a moderní výtahy. Bytová jednotka se nachází ve 2. patře s výhledem do klidné ulice. K jednotce také náleží rozměrná komora/sklep. K jednotce lze samostatně přikoupit garážové stání v domě za cenu 690 000,- Kč.

Bydlení je ideální pro 2-3 osoby. Jednotku lze také využít jako skvělou investici na dlouhodobý nebo krátkodobý pronájem, k podnikání případně nebo k vlastnímu bydlení. Součástí bytu je prostorná komora, která plní funkci sklepu nebo prostorné šatny. Výhled z bytu je do klidné ulice a také do dvora bytového domu.

Součástí kupní ceny je rovněž i veškeré vybavení, jak je zobrazeno na fotkách. Není nutná žádná další investice. Vybavení položkové obsahuje: rozkládací pohovka, plně vybavená kuchyně, síťové stůl s židlemi, postel, pračka a další vybavení. V kuchyňské lince je elektrický sporák, trouba, lednička, myčka a pračka.

Vy byt je aktuálně nájímáno se smlouvou do 30.6.2022.

Najmání smlouvu lze prodloužit nebo zrušit.

Vytápění a teplá voda je centrální - dálková.

Dopravně je byt velmi dobře dostupný. Pět minut pěší chůze se nachází tramvajová zastávka Lipanská. Na Václavské náměstí je to tramvají 8 min. Stanice metra Hlavní nádraží (Metro C) je 5 min. tramvají.

Okolí

Žižkov patří v Praze mezi velmi atraktivní lokality v širším centru Prahy. Když se lokně Žižkov vybaví se nám přehledným místem kulturních a sportovních akcí a bezpečně restaurací, kaváren a obchodů.

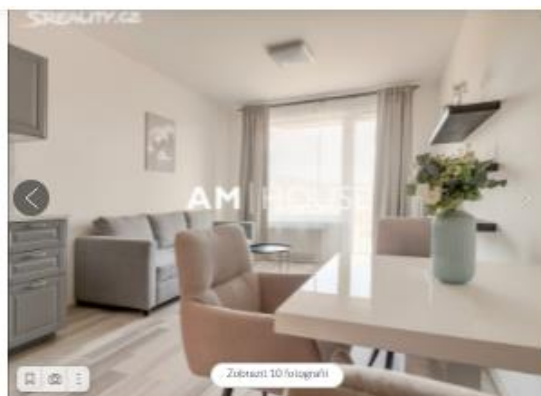
Velkou výhodou této jednotky je i její poloha. Kousek od bytového domu je dostatek zeleně a park. Krátkou procházkou se dostanete také do parku Vltkov nebo parku Vrch sv. Kláry. Vše do 5 min. pěšky.

Těším se na Vás na prohlídce.

Cena: 7.990.000,- Kč / za nemovitost včetně provize.

Cuková cena	7 990 000 Kč za nemovitost	Datum uzavření smlouvy	Brno
Poznámka k ceně	Výše účasti Cena: 7.990.000,- Kč / za nemovitost včetně provize, včetně provize, včetně právního servisu	Rok kolaudace	2006
Náklady na bydlení	4000,-	Datum prohlídky	01.04.2022 00:00
ID jednotky	00157	Datum prohlídky do	02.04.2022 00:00
Aktualizace	Včera	Verze	Dálkový vodovod
Stavba	Smlouva	Topení	Dálková dálková
Stav objektu	Novostavba	Odpad	Všeobecná kanalizace
Vlastnictví	Osobní	Telekomunikace	Telefon, Internet
Umístění objektu	Klidná část obce	Elektrika	230V
Podlaží	2. podlaží z celkem 5 včetně 2 pozemních	Doprava	Síťka, MHD
Úžitná plocha	53 m ²	Kommunikace	Bezdrátová, Drátová
Sklep	4 m ²	Energetická náročnost budovy	Třída G - Mnoholetá nehezkost
		Bytový systém	✓
		Vytápění	✓
		Voda	✓

Příloha 2: Byt č. 2 – Olgy Havlové, Praha 3 – Žižkov.



Prodej bytu 2+kk 53 m²

Olgy Havlové, Praha 3 - Žižkov ✶ Panoráma

8 000 000 Kč

B | **ve st. zveřej.**

[Spočítat hypotéku](#)

Spoločnosť „Am House“ v exkluzivním zastoupení majitele si dovozuje nabídnout k prodeji byt 2+kk o celkové ploše 53,3 m² + ložnice 5,34 m² v projektu "Na Vačkovi".

Byt se nachází na Žižkově, Praha 3, konkrétně ve 2. nadzemním podlaží, ve skeletové novostavbě. Ve standardu dřevěné podlahy, Venkovní žaluzie.

Centrum obyvatel čítá tři pokoje (21,29 m²) s místem pro kuchyňskou linku. Dále se zde nachází pokoj o podlahové ploše 14,36 m² a luxusní koupelna s vanou (5,06 m²), předstíň (6,01 m²).

Parkovací stání a sklep v ceně.

Lokalita nabízí všelikerou občanskou vybavenost.

Nákupní centra Atrium Flora a Galerie Harfa, Penny Market, dále různá fitness centra, sportovní areál, plavecký bazén, školka, škola a gymnázium Nad Vodovodem, fakultní nemocnice Královské Vinohrady, Malécký park, dále je k dispozici nespočet restaurací a jiných relaxačních středisek.

Bytí bude přidělen energetický štítek B, což znamená nízké náklady na bydlení.

K nastěhování na podzim 2022.

*Znázorněné vybavení a nábytek v bytové jednotce je pouze ilustrativní.

Pro více informací ohledně nemovitosti nebo domluvení prohlídky domu nás neváhejte kontaktovat. Rádi se Vám budeme věnovat.


Celková cena:	8 000 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	+ provize RK
ID zakázky:	00575
Aktualizace:	14.04.2022
Stavba:	Skeletová
Stav objektu:	Novostavba
Vlastnictví:	Ovoční
Převod do DV:	Ano
Podlaží:	2. podlaží
Užitná plocha:	53 m ²
Plocha podlahová:	52 m ²
Ložnice:	5 m ²
Sklep:	3 m ³
Parkování:	1

Rok kolaudace:	2022
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Věžurné kanalizace
Telekomunikace:	Internet, Kabelová rozvody
Elektrina:	230V
Doprava:	Sítě, MHD
Komunikace:	Dětská, Asefalizová
Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Ukazatel energetické náročnosti budovy:	444,5 kWh/m ² za rok
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy
Budování:	✓
Vybavení:	✗

Příloha 3: Byt č. 3 – Tlumačovská, Praha 5– Stodůlky.



Prodej bytu 2+kk 68 m²

Tlumačovská, Praha 5 - Stodůlky  [Panorama](#)

7 900 000 Kč

 [Spočítat hypoteku](#)

Exkluzivně nabízíme zařízený byt v komplexu Prague Towers v novostavbě z roku 2012 s parkovacími stáními v podzemní garáži a sklepem. Rezidenční budovu navrhli Ing. arch. Zdeněk Frey. Skládá se ze dvou stejně vysokých domů umístěných poblíž chráněné krajinné oblasti Průkopské a Dalejské údolí.

Výhody bytu shrnul jeho současný majitel: „Těší mě praktické dispoziční řešení bytu, jehož součástí je prostorná koupelna, jsem za 5 minut na metru, mám pekárnu a obchod u nosu a vedle domu mám kousek přírody.“

Byt o dispozičním řešení 2 kk se nachází ve třetím patře budovy v její prostřední části a je orientován na jih. Sroem bytu je pteřvený prostor obývací pokoj - kuchyně - jídelní kout. Dále je součástí bytu ložnice, koupelna s toaletou a komora. Po dohodě s majitelem je možné přivést byt včetně jeho vybavení.

Tlumačovská ulice a její blízké okolí je klidnou rezidenční oblastí s výborným napojením na síť MHD. Samozřejmě je plná občanské vybavenosti.

Mimoriádnou příležitostí ke koupi je především kombinace následujících faktorů: novostavba, moderní prostředí, vlastní garážové stání, dostupnost metra a obchody v přízemí domu.

Celková cena:	7 900 000 Kč za nemožnosti	Parkování:	1
ID zakázky:	000457	Datum nastřehování:	řmes
Aktualizace:	Dnes 	Voda:	Dálkový vstřevost
Stavba:	Směsná	Topení:	Ústřední dálková
Stav objektu:	Novostavba	Odpad:	Veřejná kanalizace
Vlastnictví:	Osobní	Elektrika:	230V
Podlaží:	4. podlaží včetně 2 podzemních	Doprava:	Sílnka, Autobus
Užitná plocha:	68 m ²	Vybavení:	✓
Plocha podlahová:	65 m ²	Wiat:	✓
Sklep:	2 m ²		

 [Přidat do oblíbených](#)  [Sdílet inzerát](#)  [Tisknout](#)
 [Přidat poznámku](#)

Příloha 4: Byt č. 4 – Radouňová, Praha 5 – Stodůlky.



Prodej bytu 2+kk 57 m²

Radouňová, Praha 5 - Stodůlky 📍 **Panorama**

7 800 000 Kč

B | [více informací](#)

[📄 Spočítat hypoteku](#)

V exkluzivním zastoupení Vám nabízíme ke koupi byt 2+kk v osobním vlastnictví s balkonem, sklepem a garážovým stánkem o celkové ploše 57 m². Byt se nachází ve 2. patře novostavby z roku 2011 a to na Praze 5 Stodůlky.

Skládá se z chodby (4,6 m²), prostorného obývacího spojeného s kuchyňským koutem (29,5 m²), ložnice (15,2 m²), ložnice (16 m²) koupelny s vanou a wc (5 m²). K bytu dále náleží sklep o ploše 2,6 m² a garážové stání standardní velikosti v 1. podzemním podlaží domu. Okna jsou orientována na jih.

Bližko domu je Billa a hypermarket Měkro. Na nedalekém sídlišti Stodůlky je obchodní centrum, MŠ, ZŠ, dvě stanice metra linky B

Tento byt je možné financovat pomocí hypotečního úvěru, se kterým Vám rád a zdarma pomůže náš hypoteční specialista. Pro další informace či domluvení prohlídky bytu nás neváhejte kontaktovat. Majitel si vyhrazuje právo, vybrat zájemce na základě nejvýhodnější nabídky.

Celková cena	7 800 000 Kč za nemovitost	Parkování	✓
Pozemní k cizí	včetně provozu, včetně poplatků, včetně právního servisu	Garáž	✓
ID jednotky	10297	Datum nastřehování	Brno
Aktualizace	11.04.2022	Voda	Dálkový vodočet
Stavba	Cihlová	Topení	Ústřední dálkové
Stav objektu	Novostavba	Odpad	Vešperá kanalizace
Vlastnictví	Osobní	Elektrina	230V
Podlaží	2. podlaží z celkem 5	Doprava	Sítnice, MHD, Autobus
Užitná plocha	57 m ²	Komunikace	Akustová
Plocha podlahová	73 m ²	Energetická náročnost budovy	Třída B - Větrná úsporná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Terasa	✓	Bezbariérový	✗
Sklep	3 m ²	Vybavení	✓

[🔄 Přidat do oblíbených](#) [📄 Sdílet inzerát](#) [🖨 Tisknout](#)
[✎ Přidat poznámku](#)

Příloha 5: Byt č. 5 – Márova, Praha 5 – Stodůlky.



Prodej bytu 2+kk 62 m²

Márova, Praha 5 - Stodůlky [Panorama](#)

7 250 000 Kč

C | J | JAROKA

[Spočítat hypoteku](#)

Hledáte příjemné bydlení s komfortem a klidem v relativní vzdálenosti od hlučného města s velkým množstvím lidí? Nabízíme k prodeji byt 2+kk celkovou plochou 62,2m², který se nachází v projektu Nad Motolským Hájem II, v blízkosti přírodního parku Košíře - Motol v Márově ulici ve Stodůlkách.

Byt je umístěn v druhém nadzemním podlaží novostavby s výhledem z roku 2014. Interiér tvoří prostorný obývací pokoj (24,8m²) s vybavenou kuchyňským koutem a balkonem o rozloze 6,5m², kde si můžete snadno odpočinout s výhledem na zelené nádvoří. Dále se nachází ložnice o ploše 14,6m² s okny do klidného vnitrobloku, chodba (3,5m²), předsiň (3,7m²) a koupelna s vanou a WC (6,6m²). K dispozici je také samostatná toaleta (2,6m²). K bytu náleží sklep plochou 1,7m² a parkovací stání o rozloze 12,8m² v podzemním podlaží domu.

Lokalita je slevěla svoji snadnou dostupností do centra a nabízí kromě vitaného odpočinku i opravdové služby velkoměsta. Kromě nedeckého lesoparku a golfového hřiště jsou v blízkosti zdravotnická zařízení, nákupní centrum a nabízejí se i další možnosti společenského a relaxačního vyžití. Lokalita vyniká klidným příjemným prostředím plným zeleně, plnou občanskou vybaveností a dobrou dostupností do centra. Poblíž domu se nachází autobusová zastávka, z níž je to jen několik minut na stanice metra B Stodůlky, Hůrka nebo Nové Butovice. V blízkém okolí jsou k dispozici mateřská, základní a střední školy, banky, lékárny, nemocnice, pošta, úřady, restaurace, dětská hřiště a další obchody a služby.

Pro více informací a sjednání prohlídky kontaktujte prosím reálného makléře.

Při kontaktu s reálním makléřem uveďte prosím identifikační číslo zakázky - ID: VS141.

Celková cena:	7 250 000 Kč za nemovitost	Plocha podlahová:	56 m ²
Přírůstek k ceně:	+ provize RK, včetně právního servisu	Balkón:	6 m ²
ID zakázky:	VS141	Sklep:	2 m ²
Aktualizace:	08.04.2022	Garáž:	1
Stavba:	Chlívová	Doprava:	MHD, Autabus
Stav objektu:	Novostavba	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná č. 7B/2013 Sb. podle vyhlášky
Místní část:	Okolní	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	84,0 kWh/m ² za rok
Umístění objektu:	Slušná část obce	Bezbariérový:	✓
Podlaží:	2. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního	Výhled:	✓
Užitná plocha:	62 m ²		

[Přidat do oblíbených](#)

[Sdílet inzerce](#)

[Tisknout](#)

[Přidat poznámku](#)

Příloha 6: Byt č. 6—U Pergamenky, Praha 7 – Holešovice.



Prodej bytu 2+kk 55 m²

U Pergamenky, Praha 7 - Holešovice

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

8 690 000 Kč

B | VELMI ÚSPORNÁ

Spočítat hypotéku

Exkluzivně nabízíme zcela nový byt 2+kk o celkové ploše 55 m² s lodžii 5 m² v nově vystavěné rezidenci Pergamenka v pražských Holešovicích.

Lokalita:

Byt se nachází v jedné z nejvíce rozvíjejících se lokalit Prahy. Holešovice jsou oblíbeným místem pro život a to zejména své občanské vybavenosti na nejvyšší úrovni a výborné dostupnosti do centra Prahy. Přírodu budete mít na dosah. V blízkosti se nachází několik možností odpočinku - cyklostezky, golfové hřiště, městský park Stromovka a pražská ZOO.

Doprava:

Zastávka tramvaje Ortenovo náměstí leží pouhých 357 m od rezidenčního komplexu. V blízkosti obytného souboru, 594 m se nalézá zastávka autobusu Jankovcova. Ve vzdálenosti 758 m leží stanice metra Nádraží Holešovice, kde se nachází železniční stanice Nádraží Holešovice, které je například výchozí stanicí pro řadu mezinárodních rychlíků.

Vzdělávání:

Jenom 251 m je to daleko pro vaše děti k MŠ Ortenovo náměstí. Celkem 310 m se nalézá ZŠ T.G. Masaryka.

Zdravotnictví:

Veškerou zdravotní péči vám zajistí Poliklinika Holešovice, jež se nachází ve vzdálenosti 402 m.

Celá rezidence je projektovaná v nízkoenergetickém standardu B.

Předsíň: 4,3 m²

Obývací pokoj + kk: 24 m²

Koupelna / WC: 5 m²

Ložnice + šatna: 13,3 m²

Lodžie: 5 m²

Příloha 7: Byt v ulici Svitákova, Praha 5 – Stodůlky.



Zobrazit 11 fotografií

Pronájem bytu 2+kk 57 m²

Svitáková, Praha 5 - Stodůlky

18 000 Kč za měsíc

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nadstandardně, kompletně zařízená bytová jednotka 2+KK, 48 m² s terasou o výměře 9 m², která se nachází v novostavbě 3.N.P. z 15. N.P., na adrese Svitáková 2918/9, Praha 5 Stodůlky – Britská čtvrť. Dispoziční řešení: zádveř - vstupní chodba, šatna, komora, koupelna s vanou 160 + WC, kuchyňský kout s barem na kterou navazuje obývací pokoj se vstupem na terasu a výhledem do atria, ložnice - vestavěná šatní skříň. Orientace jih. K užívání náleží parkovací stání před bytovým domem – parkovací karta, které je již zahrnuto v ceně nájmu. Velmi hezké bydlení s dobrou dostupností a občanskou vybaveností: Makro, OC Zličín, IKEA, Letiště Václava Havla, obchody, služby, sportoviště, v přímé blízkosti stanice metra B Stodůlky, BUS. Poplatky včetně služeb pro 2 osoby činí 4.500 Kč/měsíčně. K dispozici od 1.7.2022

Celková cena:	18 000 Kč za měsíc	Parkování:	1
Poznámka k ceně:	včetně venkovního stání, poplatky včetně internetu a kabelové tv 4 500,-Kč, Kauce 30.000,-Kč, RK 21.780,-Kč, v případě zájmu garážový parking 1.500,	Datum nastěhování:	01.07.2022
Náklady na bydlení:	Nájemné 18.000,- Kč + poplatky 4.500,- Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	10626044	Topení:	Ústřední dálkové
Aktualizace:	06.04.2022	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Smíšená	Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize
Stav objektu:	Novostavba	Elektřina:	230V
Vlastnictví:	Osobní	Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Podlaží:	3. podlaží z celkem 15	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Užitná plocha:	57 m ²	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	48 m ²	Výtah:	✓
Terasa:	9 m ²		

Příloha 8: Byt v ulici Hevlínská, Praha 5 – Zličín.



Pronájem bytu 2+kk 58 m²

Hevlínská, Praha 5 - Zličín

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

18 000 Kč za měsíc

G | NEMORADNÉ NEHOSPODARNA

Hledáte dlouhodobý pronájem bytu v pěší vzdálenosti od stanice metra? Nabízíme Vám světlý a prostorný byt 2+kk s balkónem v novostavbě, pouhých 15 min chůze od stanice metra Zličín.

Byt disponuje prostorným obývacím pokojem s kuchyňským koutem, z kterého se vchází na balkón, který je orientován na východ. Kuchyňská linka je vybavena vestavnými spotřebiči (lednice s mrazákem, elektrická trouba a varná deska) též je v ní příprava na myčku. V ložnici se nachází postel, velké šatní skříň, komoda a pracovní stůl.

Byt může být novému nájemci pronajat včetně veškerého vybavení zobrazeného na fotografiích. Po domluvě s majitelkou může být veškerý nábytek z bytu vystěhován.

K bytu náleží parkovací stání v garážích v 1.NP a sklepní kóje. Vratná kauce je ve výši 50.000 Kč.

Pokud Vás tento byt zaujal, neváhejte mne kontaktovat pro bližší informace či domluvení prohlídky. Budu se na Vás těšit!

Celková cena:	18 000 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	+ poplatky 4.400 Kč pro 2 os. + elektřina převedená na nájemníka + provize RK (nájemné+poplatky)
ID zakázky:	18229
Aktualizace:	22.03.2022
Stavba:	Smíšená

Parkování:	✓
Garáž:	✓
Datum nastěhování:	ihned
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus

Příloha 9: Byt v ulici Podbělohorská, Praha 5 – Smíchov.



Pronájem bytu 2+kk 58 m²

Podbělohorská, Praha 5 - Smíchov [Panorama](#)

18 500 Kč za měsíc




B | VELMI ÚSPORNÁ

Luxusní novostavba Vila Hřebenka (malý dům pouze 10 bytů) : tichý byt kompletně zařízený novým nábytkem 2+kk 52 m² s terasou 6m² s výhledem do zeleně v 1. p. ul. Podbělohorská Praha 5 - Smíchov, obýv. pokoj : sofa, tv-set, komody, jídelní stůl, židle, vstup na terasu moderní kuchyň. linka se spotřebiči, ložnice s dvoulůžkem, skříně, noční stolky, zrcadla, obrazy, moderní osvětlení v celém domě, elektr. venkovní žaluzie, koupelna se sprchou, pračka Bosch, kvalitní podlahy, dřevěná euro-okna, úsporné topení tepelným čerpadlem, bezpečnostní vhodové dveře. V domě k užívání fitness, sauna a společenská místnost. Volný od 1.6. 2022 - prohlídky dle přání. Nájem Kč 18.500 + cca Kč 4.000 záloha na služby Kč 1.500 energie + Kč 1.500 garážové stání, kauce pro majitele Kč 37.000, provize pro RK 12.000 + DPH

Celková cena:	18 500 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	+ cca Kč 4.000 záloha na služby Kč 1.500 energie + Kč 1.500 garážové stání, kauce pro majitele Kč 37.000, Provize pro RK 12.000 + DPH
ID zakázky:	RA2980
Aktualizace:	21.04.2022
Stavba:	Smišená
Stav objektu:	Novostavba
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce

Plocha podlahová:	52 m ²
Terasa:	6 m ²
Garáž:	✓
Datum nastěhování:	01.06.2022
Topení:	Ústřední plynové
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná 6. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✓
Výtah:	✓

Příloha 10: Pojištění nemovitosti.

 Stavba ? ^			
	Základ	Jistota	Jubileum
Základní živelní ochrana ▼	✓	✓	✓
Jistota živelní ochrany ▼	-	✓	✓
Jistota ochrany majetku ▼	-	✓	✓
Jubileum živelní ochrana ▼	-	-	✓
Povodeň a záplava ▼	+ Přidat	✓ 	✓ 
Vandalismus ?	-	+ Přidat	✓
Poškození zatepl. fasády zvířaty ?	-	+ Přidat	✓
Stavební materiál, nářadí ?	-	✓	✓
Skleník ?	-	+ Přidat	✓
Poškození plotu zvěří ?	-	+ Přidat	+ Přidat
Technická porucha ?	-	-	+ Přidat
Poškození vnitřního zateplení zvířaty ?	-	-	+ Přidat
Porosty ?	-	-	+ Přidat
Hroby ?	-	-	+ Přidat
Spoluúčast	1 000 Kč ▼	1 000 Kč ▼	1 000 Kč ▼
Celková roční cena balíčku	5 844 Kč	8 741 Kč	9 919 Kč
	Vybrat	Vybráno	Vybrat

Příloha 11: Pojištění domácnosti.

Domácnost ?			
	Základ	Jistota	Jubileum
Základní živelní ochrana ▼	✓	✓	✓
Jistota živelní ochrany ▼	-	✓	✓
Jistota ochrany majetku ▼	-	✓	✓
Jubileum živelní ochrana ▼	-	-	✓
Jubileum ochrana majetku ▼	-	✓	✓
Povodeň a záplava ▼	-	✓ 🗑️	✓ 🗑️
Náklady na náhradní ubytování ?	✓	✓	✓
Stavební součásti ?	✓ ✎	✓ ✎	✓ ✎
Cennosti ?	✓ ✎	✓ ✎	✓ ✎
Peníze ?	-	✓	✓
Domácí zvířata ?	-	✓	✓
Elektronika od zaměstnavatele ?	-	✓	✓
Nebytové prostory ?	✓ ✎	✓ ✎	✓ ✎
Věci na zahradě, dvoře ?	-	+ Přidat	+ Přidat
Věci v garáži na jiné adrese ?	-	+ Přidat	+ Přidat
Věci na koleji ?	-	-	+ Přidat
Věci odložené pod uzamčením ?	-	-	+ Přidat
Spoluúčast	1 000 Kč ▼	1 000 Kč ▼	1 000 Kč ▼
Celková roční cena balíčku	632 Kč	1 003 Kč	1 095 Kč
	Vybrat	Vybráno	Vybrat

Příloha 12: Pojištění odpovědnosti.

	Základ	Jistota	Jubileum
Rozsah / Limit	2 mil. Kč ▾	2 mil. Kč ▾	2 mil. Kč ▾
Vlastnictví trvale obývaného RD/bytu/pozemku a vedlejších staveb ?	✓	-	✓
Vlastnictví rekreačně obývaného objektu ?	-	✓	+ Přidat
Regres zdravotní pojišťovny ?	-	-	✓
Celková roční cena balíčku	2 015 Kč Vybráno	2 788 Kč Vybrat	4 598 Kč Vybrat

Příloha 13: Daň z nemovitosti.

Výsledná daň:

738 Kč

Spočítejte si také:

Daňová kalkulačka 2022 – výpočet daně z příjmů pro zaměstnance za rok 2021

Daňová kalkulačka: daň z nabytí nemovitých věcí 2022