

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Spálený** Jméno: **Bohuslav** Osobní číslo: **494145**
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:

Studie proveditelnosti developerského projektu

Název bakalářské práce anglicky:

Feasibility Study of the Development project

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Teoretická část - studie proveditelnosti, investiční rozhodování, metody vyhodnocení efektivnosti

Praktická část - představení záměru, okolí projektu, sestavení CF pro investiční rozhodnutí, vyhodnocení

Závěr

Seznam doporučené literatury:

FOTR, J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektu. 1. vyd. Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.
SCHOLLEOVÁ, H. Investiční controlling. Jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice. 1. vyd. Praha : Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2952-7.
TOMÁNKOVÁ, J. a ČÁPOVÁ, D. Management staveb. Vyd. 1. Praha: FinEco, 2013, 226 s. ISBN 978-80-86590-12-7.

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: **22.02.2023**

Termín odevzdání bakalářské práce: **22.05.2023**

Platnost zadání bakalářské práce: _____

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

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Student bere na vědomí, že je povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací.
Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího bakalářské práce, doc. Ing. Zity Prostějovské, PhD.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze dne: 16.05.2023

podpis:.....

Bohuslav Spálený

Poděkování

Rád bych poděkoval paní doc. Ing. Zitě Prostějovské, PhD. z katedry ekonomiky a řízení ve stavebnictví za pomoc a odborné vedení při psaní této bakalářské práce

**STUDIE PROVEDITELNOSTI DEVELOPERSKÉHO
PROJEKTU**

**FEASIBILITY STUDY OF THE DEVELOPMENT
PROJECT**

Anotace

Bakalářská práce se zabývá vyhodnocením investičního projektu bytového domu s byty určenými k pronájmu. Práce je rozdělena na dvě hlavní části, a to praktickou a teoretickou.

Teoretická část je čerpána z dostupné literatury. Její náplní je seznámení čtenáře s danou problematikou, společně s definicí základních pojmů a metod.

Praktická část pak řeší konkrétní případ investičního projektu. Lze zde nalézt analýzu okolí, výpočet předpokládaných nákladů, stanovení cashflow a pochopitelně také celkové vyhodnocení.

Cílem práce je vyhodnotit danou investici a dát investorovi doporučení o jejím přijetí či zamítnutí.

Summary

The bachelor's thesis deals with the evaluation of an investment project for a residential building. The thesis is divided into two main parts: practical and theoretical.

The theoretical part is based on available literature and aims to familiarize the reader with the relevant issues, along with definitions of basic concepts and methods.

The practical part deals with a specific investment project. It includes an analysis of the surroundings, calculation of expected costs, determination of cash flow, and, of course, an overall evaluation.

The goal of the thesis is to evaluate the investment and provide the investor with a recommendation for its acceptance or rejection.

Klíčová slova

Studie proveditelnosti, vyhodnocení efektivnosti, investiční rozhodování, náklady, výnosy, Cash Flow

Key words

Feasibility study, evaluation of effectiveness, investment decision making, costs, revenues, Cash Flow

Obsah

ÚVOD.....	10
CÍL	11
METODIKA.....	12
1 TEORETICKÁ ČÁST	14
1.1 VÝSTAVBOVÝ PROJEKT A ŽIVOTNÍ CYKLUS STAVBY	14
1.1.1 Předinvestiční fáze.....	14
1.1.2 Investiční fáze – etapa investiční a realizační přípravy.....	15
1.1.3 Investiční fáze – etapa realizace.....	16
1.1.4 Provozní fáze	16
1.2 STUDIE PROVEDITELNOSTI	16
1.3 ANALÝZA TRHU.....	17
1.4 STANOVENÍ INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ V PŘEDINVESTIČNÍ FÁZI.....	18
1.5 NÁKLADY V PROVOZNÍ FÁZI, DAŇ Z PŘÍJMU A ODPISY.....	23
1.5.1 Provozní náklady	23
1.5.2 Daň z příjmů z pronájmu	25
1.5.3 Odpisy.....	25
1.6 CASH FLOW.....	26
1.7 METODY VYHODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTIC.....	27
1.7.1 Statické metody.....	27
1.7.2 Dynamické metody.....	28
2 PRAKTICKÁ ČÁST.....	31
2.1 PŘEDSTAVENÍ PROJEKTU	31
2.1.1 Urbanistické řešení.....	31
2.1.2 Architektonické a dispoziční řešení	32
2.1.3 Vymezení investičního záměru.....	34
2.2 LOKALITA REALIZACE PROJEKTU	34
2.3 ANALÝZA TRHU.....	36
2.3.1 Vývoj počtu obyvatel a analýza prostředí.....	36
2.3.2 Zahájená výstavba bytů v Ústeckém kraji.....	38
2.3.3 Analýza poptávky po pronájmech.....	39
2.3.4 Analýza konkurence.....	40
2.3.5 Vyhodnocení analýzy trhu.....	41
2.4 STANOVENÍ VÝNOSŮ	41
Hodnota nemovitosti v průběhu životnosti projektu	41

2.4.1 Stanovení výše nájemného jednotlivých bytů.....	42
2.4.2 Stanovení výše nájemného komerčních prostor.....	46
2.4.3 Stanovení výše nájemného parkovacích stání.....	47
2.4.4 Shrnutí ročních výnosů.....	48
2.5 PŘEDPOKLAD INVESTIČNÍCH A PROVOZNÍCH NÁKLADŮ.....	49
2.5.1 Investiční náklady.....	49
2.5.2 Provozní náklady.....	51
2.5.3 Odpisy a daň z příjmu.....	54
2.5.4 Hypoteční úvěr.....	55
2.6 CASH FLOW A VYHODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI.....	55
2.6.1 Cash Flow pro vyhodnocení efektivnosti bez vlivu financování.....	57
2.6.2 Cash Flow s vlivem financování.....	59
2.6.3 Doporučení.....	61
ZÁVĚR.....	62
REFERENCE.....	64
SEZNAM OBRÁZKŮ.....	67
SEZNAM TABULEK.....	68
SEZNAM ROVNIC.....	69
SEZNAM PŘÍLOH.....	70

Úvod

Tato bakalářská práce se zabývá tématem: “Studie proveditelnosti developerského projektu za účelem pronájmu”. Studie proveditelnosti je ve většině případů základním podkladem při rozhodování o realizovatelnosti nebo zamítnutí daného investičního záměru.

Teoretická část popisuje nejprve výstavbový projekt a jeho jednotlivé fáze, následně se zabývá přímou definicí studie proveditelnosti a analýzou trhu.

Poté se práce zaměřuje na postup určení investičních nákladů v předinvestiční fázi, kde je podrobně popsán propočet, co obnáší, z čeho se skládá a také jak jej lze počítat.

Následně se práce zabývá definováním provozních nákladů a také rozlišením, které náklady se týkají přímo investora a které naopak nájemníka, což je klíčová znalost při výpočtu vyhodnocení efektivnosti. Následně je definován způsob výpočtu daně z příjmu a odpisy, které do výpočtu také vstupují.

Po předchozích kapitolách je definována problematika Cash Flow a objasňuje základní typy Cash Flow, přičemž poté dochází k podrobnému popisu jednotlivých ukazatelů efektivnosti, které z Cash Flow vychází. Práce se zabývá jejich rozdělením z hlediska uvažování faktoru času a využitím.

Cíl

Cílem této bakalářské práce je zpracovat studii proveditelnosti, ve které dojde k vyhodnocení efektivnosti a následně formulovat doporučení o realizaci či zamítnutí pro bytový dům s názvem Daliborka, který by se nacházel v severních Čechách v Ústeckém kraji ve městě Litoměřice.

Cílem je mimo vyhodnocení analyzovat tržní prostředí, stanovit výši investičních nákladů již v předinvestiční fázi, odhadnout předpokládané výnosy a náklady spojené s provozem a stanovit peněžní toky bez vlivu financování a poté s vlivem financování, přičemž skrze tyto peněžní toky dojde následně k vyhodnocení efektivnosti této investice a formulace doporučení.

Metodika

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části je zpracována rešerše odborných zdrojů na téma související s danou problematikou. Prvně byl objasněn životní cyklus stavby s jednotlivými fázemi a poté přímo studie proveditelnosti a analýza trhu. Následně byl podrobně popsán postup pro stanovení investičních nákladů v předinvestiční fázi a byly definovány náklady ve fázi provozní. Kvůli úplnosti podkladů pro Cash Flow byla vysvětlena problematika odpisů a daně z příjmu a následovalo vysvětlení pojmu Cash Flow. Teoretická část je zakončena popisem jednotlivých metod pro vyhodnocení efektivnosti investic užitých v praktické části.

Praktická část se zaměřuje na samotné zpracování studie proveditelnosti. Nejprve byl představen bytový dům Daliborka společně se všemi podstatnými informacemi a požadavky investora

Následně je v praktické části práce představena lokalita projektu. Jelikož novostavby v okrese Litoměřice jsou velmi výjimečné, byla zpracován podrobný průzkum této lokality, ze kterého lze jasně pochopit, čím je toto místo výjimečné a zda je právě toto město atraktivní pro život potenciálních nájemníků. V této části byly vyzvednuty přednosti a specifika lokality, např. přírodní zajímavosti v okolí, architektura města, občanská vybavenost a dojezdové vzdálenosti do okolních velkých měst.

Dále se práce zaměřuje na vyhodnocení vhodné socio-ekonomické charakteristiky regionu, jako vývoj věkového průměru, počtu pracovních míst a kriminalitu. Snahou bylo podchytit takové, demografické skutečnosti, které by mohly mít za následek růst či pokles poptávky po nabízené službě. Vedle těchto údajů byl v rámci této kapitoly dále proveden podrobný průzkum bytové výstavby Ústeckého kraje a následně přímo okresu Litoměřice. Po průzkumu bytové výstavby se práce zaměřuje na analýzu poptávky po pronájmech v rámci celé České republiky a jejím vývoji a možnou konkurencí v blízkém okolí. Vše bylo zakončeno vyhodnocením analýzy trhu.

V práci jsou dále vypočteny předpokládané provozní výnosy z nabízených služeb bytového domu Daliborka, kterými jsou pronájem bytových prostor, pronájem komerčních prostor a pronájem podzemních garážových parkovacích a venkovních parkovacích stání. Stanovení výše jednotlivých služeb probíhalo různě. Výše nájemného jednotlivých bytů byla vypočítána skrze software od seznam.cz, který sleduje veškeré informace spojené s inzercí na portálu sreality.cz prostřednictvím služby vývoj cen nemovitostí. Výše nájemného byla pak u každého bytu upravena v závislosti na velikosti užitné plochy, velikosti balkónu či terasy a patře, ve kterém se bytová jednotka nachází. Nájemné komerčních prostor a parkovacích stání bylo stanoveno prostřednictvím analýzy konkurence. V rámci této kapitoly byl rovněž zpracován odhad prodejní ceny bytového domu Daliborka po 30 letech a také konzervativní růst nájemného.

V práci jsou dále vypočítány předpokládané investiční náklady prostřednictvím softwaru Kubix a vlastního výpočtu pomocí cenových standardů RTS, a.s.

Dále byly v práci vyčísleny předpokládané provozní náklady, které se týkají investora a odhadnut jejich růst v příštích 30 letech. Pro úplnost podkladů pro výpočet Cash Flow byl bytový dům Daliborka zařazen do patřičné odpisové skupiny a také se práce věnovala výpočtu daně z příjmu a výběru vhodného bankovního úvěru, který pokrýval zbylé investiční náklady mimo volné prostředky investora.

Poté již bylo zpracováno Cash Flow pro efektivnost bez vlivu financování, Cash Flow pro efektivnost s vlivem financování a Cash Flow financování, přičemž z Cash Flow financování došlo k vyhodnocení o schopnosti splácet dříve zvolený bankovní úvěr. Zbylé peněžní toky pak sloužily jako podklad pro vyhodnocení efektivnosti investice.

Samotné vyhodnocení proběhlo pomocí jedné statické metody a čtyř dynamických metod. Použitou statickou metodou byla doba návratnosti a dynamickými metodami byla čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, diskontovaná doba návratnosti a index ziskovosti. Jednotlivé ukazatele efektivnosti byly následně porovnány s požadavky stanovenými investorem a v závěru práce došlo k vyhodnocení investice.

1 Teoretická část

1.1 Výstavbový projekt a životní cyklus stavby

Výstavbový projekt je komplexní a neopakovatelný proces, kdy z myšlenky vzniká provozuschopná stavba a tím dosahujeme finančního cíle (1).

Životní cyklus projektu je pak konkrétní členění časových fází, které jsou charakteristické svými činnostmi a dělí se dle (1) na:

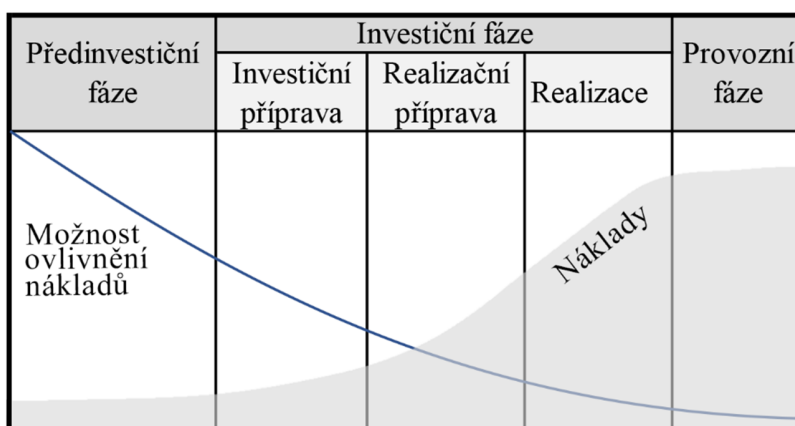
- předinvestiční fáze,
- investiční fáze,
- provozní fáze.

Výstavbový projekt zahrnuje plánování, organizování, financování, kontrolování a vyhodnocování po celý životní cyklus, a to vše v prostředí se zvýšeným rizikem a s určitým termínem zahájení a ukončení (1).

1.1.1 Předinvestiční fáze

Studie proveditelnosti se zpracovává v předinvestiční fázi, což je jedna ze 4 základních fází výstavbového projektu spolu s investiční, provozní a likvidační (2). Počátkem této fáze je samotná myšlenka investora a koncem pak rozhodnutí o realizaci či zamítnutí daného záměru (1).

Tato fáze se liší zejména tím, že jejím primárním cílem je sběr, analýza a vyhodnocení co nejvíce informací, které se projektu týkají (1). Je zde dle (2) zapotřebí identifikovat podnikatelské příležitosti, předběžně vybrat skupinu projektů, které jsou zajímavé a následně jeden zvolit, zhodnotit a rozhodnout o realizaci či zamítnutí.



Obrázek 1: Fáze výstavbového projektu se znázorněním ovlivnitelnosti nákladů (Zdroj: vlastní zpracování dle (1))

Výstavbové projekty jsou typické vysokým rizikem, a to zejména v prvních etapách projektu z hlediska potřebných finančních zdrojů viz. Obrázek 1 (1). Nebezpečí, které se u projektu mohou vyskytnout, mohou být různé, čím více se blíží projekt k dokončení, tím méně lze ovlivnit náklady, které z těchto rizik vyplývají, proto je předinvestiční fáze velice podstatná z hlediska plánování a sběru informací (1).

Obsahem předinvestiční fáze je velmi zjednodušeně řečeno odpovědět na tyto otázky (1):

- Co je mým cílem?
- Jak tohoto cíle dosáhnu?
- Kde chci záměr realizovat?
- Kdy chci záměr realizovat?
- Kolik prostředků budu potřebovat?
- Koho budu pro dosažení cíle potřebovat?

Pro zodpovězení těchto otázek slouží (2):

1. Studie příležitostí (Opportunity studies)

Náplní studie je co nejstručněji a nejpřehledněji stanovit nadějnost více projektů (3). Tyto studie jsou málo nákladné a cílem je předběžný výběr a vyloučení těch projektů, které v rámci strategie podniku nejsou atraktivní (3).

2. Předběžně technicko-ekonomická studie (Pre-Feasibility Study)

Po předběžném výběru pomocí studie příležitostí je z hlediska snížení nákladů zejména u rozsáhlých staveb vypracována ještě předběžně technicko-ekonomická studie, která se od hlavní studie proveditelnosti liší primárně podrobností (1).

3. Studie proveditelnosti (Feasibility Study)

V rámci tématu této práce je studie proveditelnosti popsána samostatně v další části.

1.1.2 Investiční fáze – etapa investiční a realizační přípravy

Počátek investiční fáze nastává ve chvíli, kdy se investor rozhodne realizovat daný projekt a ukončí tak fázi předinvestiční. V této fázi se práce podrobněji zaměřuje na otázky, kterými se zabývala podrobněji již ve fázi předinvestiční, přičemž jde o (1):

- Jak se bude projekt realizovat?
- Kdy se bude projekt realizovat?
- Jaké budou potřeba prostředky?
- Kdo jej bude realizovat?

V tomto období dochází k definitivnímu stanovení rozpočtových nákladů, způsobu financování, organizace výstavby a upřesnění hlavních termínů. Uzavírají se smluvní vztahy v návaznosti na volbu dodavatelského systému, projektant zpracovává dokumentaci pro stavební povolení, na jejíž základě společně se stanovisky dotčených orgánů státní správy a dalších dokladů zahajuje po podání žádosti stavební úřad stavební řízení. Pakliže je stavební řízení pro investora úspěšné, stavební úřad vydává stavební povolení a lze přejít ke zpracování dokumentace pro provádění stavby, díky které může investor po výběru dodavatele prostřednictvím zadávacího řízení uzavřít smlouvu o realizaci (1).

1.1.3 Investiční fáze – etapa realizace

Etapa realizace začíná v den, kdy investor předá staveniště dodavateli, probíhá skrze celou dobu výstavby a končí při uvedení stavby do provozu (1). V této části výstavbového cyklu investor financuje výstavbu, zajišťuje kontrolu termínů, jakosti a nákladů dle smluvních podmínek spolu s dokumentací skutečného provedení stavby, pakliže nebylo dle smluv určeno jinak (1). Dodavatel buduje zařízení staveniště, provádí celkovou výstavbu, zpracovává výrobní fakturu, podrobné časové plány, vede stavební deník a následně (1).

Cílem etapy je realizace stavby dle uzavřených smluv a za určitých podmínek v podobě stanovené ceny, času a jakosti a konečně získání kolaudačního souhlasu (1). Na rozdíl od fáze předinvestiční, kde byl primárním cílem kvalita a spolehlivost studií, informací a analýz, je zde zaměření na rychlost (4).

1.1.4 Provozní fáze

Počátkem této fáze je uvedení stavby do užívání například prostřednictvím vydání kolaudačního souhlasu a závěrečné vyhodnocení projektu, přičemž dle (1) je životní cyklus výstavbového projektu u konce a dále pokračuje pouze životní cyklus stavby prostřednictvím etapy užívání stavby, při které již investor řeší provoz, údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace. Dochází ke vkladu do katastru nemovitostí, uzavření smluv s dodavateli vody, elektřiny, plynu, odpadu atd. spolu s pojištěním nemovitosti. Neopomenutelnou součástí je vyhledání nájemců či kupců, což záleží na záměru investora, s čímž souvisí také nově vzniklé náklady na marketing (1).

Cílem této fáze je splnění účelu, za jakým byla stavba vybudována, společně s dosažením zisku a plánované rentability (1).

1.2 Studie proveditelnosti

Studie proveditelnosti neboli také technicko-ekonomická studie, je souborem všech vstupních informací, sloužících ke konečnému investičnímu a finančnímu rozhodnutí (2). Zabývá se technickými, ekonomickými, finančními a manažerskými aspekty daného projektu a všechny analyzuje a hodnotí, čímž udává šance dosažení stanovených cílů (2).

Dle (4) se osnova samotné studie dá definovat takto:

- „*analýza trhu a marketingová strategie,*
- *popis technologie a velikost výrobní jednotky,*
- *materiálové vstupy a energie,*
- *umístění výrobní jednotky,*
- *pracovní síly (lidské zdroje),*
- *organizace a řízení,*
- *finanční analýzy a hodnocení,*
- *analýza rizik,*
- *plán realizace.*“

V rámci studie proveditelnosti pro soukromý sektor je důležité zahrnout finanční model a výpočet charakteristik investice podle různých metod hodnocení, jako je například doba návratnosti, čistá současná hodnota, vnitřní míra výnosnosti a jiné (1). Tyto charakteristiky by měly být vypracovány v alespoň třech variantách (1):

- optimistické,
- realistické,
- pesimistické,

Nejvyšší váhu je potřeba brát na variantu objektivní a pesimistickou.

Finanční model je vypracován na základě odhadu pořizovacích nákladů neboli propočtu a bere v úvahu využití cizích zdrojů, které jsou ve stavebnictví velmi časté (1). Model spolu se způsobem financování je pak krom odhadu pořizovacích nákladů dosažen pomocí projekce očekávaných výnosů (3).

Účelem studie proveditelnosti je posouzení realizovatelnosti daného projektu současně s poskytnutím podkladů pro investiční rozhodnutí (3). Samotné rozhodnutí o realizaci či zamítnutí je podmíněno také povolením stavby v území (1). Pakliže studie proveditelnosti ukáže, že projekt není schopen požadované návratnosti vložených prostředků a dojde k zamítnutí, eliminují se tak případné ztráty a investor tak může prostředky zaměřit na jiné atraktivnější příležitosti (1).

1.3 Analýza trhu

Analýza trhu je klíčovým prvkem studie proveditelnosti, která slouží jako základ pro volbu vhodné marketingové strategie, volbu velikosti projektu či analýzu rizik. Významnými prvky analýzy trhu, které jsou klíčové pro úspěšné dokončení projektu, jsou znalost aktuální poptávky, odhad budoucího vývoje a konkurenční analýzy (4).

Prvotním úkolem při analýze trhu je sběr dat, které se dělí dle způsobu, jakými byly obstarány na data primární a sekundární (5). Primární data jsou pro podnikatele vzhledem k vyšším nákladům na obstarání méně dostupná (5). Tato data poskytují specializované firmy na objednávku na

konkrétní projekt, při jejich potřebě je financován celý proces jejich obstarání (5). Častější jsou proto data sekundární, ty se dají definovat jako taková data, která shromáždil někdo jiný (5). Dají se dle (5) dále rozdělit na data interní, které lze získat přímo uvnitř podniku prostřednictvím různých anket či dotazníků cílených na zákazníky nebo z údajů o vlastním odbytu a obratu firmy. Druhou variantou jsou data externí, což mohou být například data z různých publikací, statistických úřadů aj., která obsahují převážně obecné a kvantitativní údaje, ty jsou však často zpoplatněny, nejedná se však o tak velký náklad, jako tomu bylo v případě dat primárních (5).

Výsledkem analýzy trhu je definování našeho cílového zákazníka, zjištění, zdali náš projekt řeší nějaký skutečný problém a s tím také zda je dostatečná poptávka pro řešení tohoto problému (6). Je také na místě určit, zda jsou alternativní způsoby, jakými zákazník může svou potřebu ukojit, čímž mohou být konkurenční projekty (6).

1.4 Stanovení investičních nákladů v předinvestiční fázi

Během této fáze jak, již bylo dříve zmíněno, se hodnotí plánovaná investice a rozhoduje se, zda se projekt uskuteční či nikoli (7). Vyskytuje se zde pouze investor, stavební firma se podílí pouze výjimečně v případě podílení se na stanovení předběžných nákladů na stavbu (7). Pro samotné hodnocení se používá tzv. předběžný rozpočet stavebního projektu neboli také propočet (8). Důvodem, proč se v této fázi vypracovává propočet místo rozpočtu je nedostatečné množství podkladů, které investor vlastní. Propočet pouze odhaduje budoucí náklady na stavbu a snaží se o co největší přiblížení k reálné ceně z investiční fáze (7). Odchylka, jež se zde nachází obvykle nepřesahuje 15 až 20 % (7). Výše odchylky vychází z porovnání obdobných staveb na základě obestavěného prostoru, délky trasy či zastavěné plochy (8).

Mezi podklady pro zpracování propočtu jsou (7):

- Architektonická studie nebo dokumentace pro územní řízení.
- Základní informace o pozemku, na kterém se bude projekt nacházet, jako napojení na inženýrské sítě, dopravní dostupnost a prodejní cena za metr čtvereční.
- Konkrétní požadavky na vybavení stavebních objektů, což mohou být umělecká díla, zabudované stroje apod.

Při tvorbě propočtu není stanovena žádná legislativní struktura, podobu si tak určuje investor zcela sám, existují však doporučené kapitoly, které obsahují veškeré náklady vznikající investorovi v průběhu výstavby projektu, kterými jsou (7):

- A. Projektové práce a inženýrské činnosti
- B. Provozní soubory
- C. Stavební objekty
- D. Stroje, zařízení a inventář
- E. Umělecká díla
- F. Náklady spojené s umístěním stavby

- G. Ostatní náklady
- H. Rezerva
- I. Ostatní investice
- J. Nehmotný investiční majetek
- K. Náklady hrazené z provozních prostředků
- L. Kompletační činnost

Je podstatné říci, že všech dvanáct kapitol se u jednoho projektu objeví pouze zřídka (7). Investor například nemá povinnost vybavit stavební objekty uměleckými díly nebo již vlastní pozemek, na kterém se má plánovaný projekt nacházet, a tak se tato položka taktéž neobjeví v rámci propočtu (7).

Projektové práce a inženýrské činnosti (A)

Existuje několik způsobů, jakými lze stanovit náklady na projektové a inženýrské činnosti jako například Standardy služeb inženýrů, architektů a techniků ČKA (Česká komora architektů) a ČKAIT (Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků) nebo sazebník pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností společnosti Unika, s.r.o. (7) Je také možnost využití individuální kalkulace, kalkulaci hodinové zúčtovací sazby či expertní odhad nákladů na projektové práce, jenž se vyjádří pomocí procentuální sazby předpokládaných nákladů na stavební a inženýrské objekty (7).

Provozní soubory stavby (B)

Účelem této části je odhadnutí nákladů na ucelenou část stavby v podobě technologických zařízení, které provádějí určitý technologický proces (1). Tento proces, pakliže obnáší nějaký finální produkt, může být výrobní, kdy výsledkem je určitý výrobek či pomocný výrobek, který se liší tím, že výsledek procesu není hmotnou součástí výrobku, což může být například výroba elektrické energie (9). Poslední procesem, který vstupuje do výroby, je proces nevýrobní, přičemž to značí například stroje, které se podílí na kontrole jakosti nebo pásy, které slouží čistě k dopravě ve výrobním procesu (9).

Obsahem provozních souborů je však také souhrn technologických zařízení zajišťujících speciální nevýrobní procesy, což mohou být zařízení pro zdravotnictví například v podobě lehátek či zařízení ve školství, typicky může jít o lavice (9).

Stavební objekty (C)

Pro prvotní odhady nákladů na stavební objekty v předinvestiční fázi slouží cenové ukazatele neboli také ceny podle účelových jednotek (10). Celý systém funguje na bázi sledování dlouhodobých statistik cen jednotlivých staveb a z celé množiny jsou každý rok stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku neboli cenové ukazatele, které se vždy váží k jednotlivým druhům stavby a liší se dle konstrukčně materiálové charakteristiky (10). Právě v této části propočtu vzniká již dříve zmíněná odchylka 15 až 20 %, která je způsobena odlišností technické a

technologické náročnosti u konkrétních staveb, protože každá stavba je unikát (10). Na cenu stanovenou propočtem by se tak mělo nahlížet pouze jako k informativnímu materiálu (10). Je na místě také dodat, že cenové ukazatele vyjadřují pouze základní rozpočtové náklady (ZRN) a neobsahují tak v žádné míře vedlejší rozpočtové náklady (VRN), ty se dokalkulují v dalších částech propočtu zejména v části nákladů spojených s umístěním stavby v závislosti na konkrétních podmínkách (11).

Podstatné je blíže definovat, jakým způsobem je tato část počítána. Cenové ukazatele jsou zapotřebí ještě vynásobit s tzv. obestavěným prostorem v případě budov a hal či snazší variantou v podobě plochy u komunikací a zpevněných ploch a délky u trubního vedení. Obestavěný prostor má svou přesnou definici v normě ČSN 73 4055, Přičemž je dělen na:

- Obestavěný prostor základů – kubatura základových konstrukcí shora omezená rovinou hydroizolace.
- Obestavěný prostor stavby – sem patří suterén, nadzemní podlaží a podkroví. Hranice po stranách definují vnější plochy obvodových konstrukcí, dole rovinou hydroizolace a nahoře u objektu s podkrovím spodní plochou podhledu a bez podkroví horní plochou nosné konstrukce nad nejvyšším podlažím.
- Obestavěný prostor zastřešení – po stranách tvoří hranice opět vnější plocha nosných konstrukcí a zdola se hranice liší u objektu s podkrovím a bez podkroví. u hranice s podkrovím je prostor ohraničen spodní plochou podhledu a bez podkroví funkci zaujímá horní povrch nosné konstrukce nad nejvyšším podlažím.

U obestavěného prostoru základů je nutno říci, že se jedná pouze o skutečný objem základových konstrukcí a patří sem také piloty.

Třídění podle JKSO

Protože se ve stavebnictví nachází velké množství různých druhů staveb, využívá se zde třídění stavebních objektů podle zvolených třídících znaků. V České republice je nejčastěji používána jednotná klasifikace stavebních systémů (JKSO) (7).

Jednotná klasifikace stavebních systémů je díky dlouhé tradici v České republice hojně využívána. Ač tento systém již není podporován Českým statistickým úřadem, soukromé organizace, jako RTS, a.s., které se zabývají tvorbou cen, ho dále využívají a každý rok aktualizují (7). Struktura je vždy pětistupňová a je definována sedmi číslicemi (10):

- 1. – 3. místo slouží k zařazení do oboru (např. budovy občanské výstavby či haly občanské výstavby atd.).
- 4. místo je obsazeno tzv. skupinou, která značí přesnější zařazení objektu (např. pro budovy občanské výstavby je dále dělíme na budovy pro zdravotní péči, budovy pro výuku a výchovu atd.).

- 5. místo značí podskupinu (Jedná se o bližší specifikaci stavebního objektu, u budov pro výuku může jít například o budovy poslucháren atd.).
- 6. místo rozděluje stavební objekt podle konstrukčně materiálové charakteristiky (svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová či svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic a bloků, ...).
- 7. místo určuje druh stavební práce (například novostavba).

Typickým příkladem může být (10):

Tabulka 1: Příklad třídění stavebních objektů dle JKSO (Zdroj: vlastní zpracování dle (10))

JKSO		průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
801	Budovy občanské výstavby	10400	10080	11570	13530	10600	9065	8630	10600	9115	
801.1	Budovy pro zdravotní péči	11500	11820	11670		11010					
801.2	Budovy pro komunální služby a osobní hygienu	12475	11850		15860	11040		11150			

Pakliže je tedy číselný kód 801 35 1 1, tak se dle (10) jedná o budovu poslucháren vysokých škol se zděnými svislými nosnými konstrukcemi a že se jedná o novostavbu.

Stroje, zařízení a inventář investiční povahy (D)

Je podstatné rozlišit stroje, zařízení a inventář investiční povahy s provozními soubory, protože z účetního hlediska je mezi nimi velký rozdíl při stanovování nákladů. Investiční majetek, je majetkem dlouhodobým a ten se musí odepisovat, kdežto majetek krátkodobý se účtuje do nákladů ihned (7). Pro rozlišení existují dvě kritéria, přičemž prvním je pořizovací cena, kdy hranici tvoří hodnota 80 000 Kč bez DPH za jeden kus a druhým je doba používání výrobku, která musí být vyšší než 1 rok.

Umělecká díla (E)

Náklady v této části se vztahují na umělecká díla či muzejní předměty, přičemž musí jít o neoddělitelnou část stavby a jsou hodnoceny individuálně (7).

Náklady spojené s umístěním stavby (F)

Jak již název napovídá, jedná se o veškeré náklady, které jsou spojené s umístěním stavby a zároveň nejsou oceněny v rámci předešlé části samostatných stavebních objektů, jinak mohou být také nazvány jako vedlejší rozpočtové náklady (VRN) (7). Může jít typicky o (12):

- zařízení staveniště – kanceláře, vrátnice, sociální zabezpečení pracovníků, oplocení atd.,
- provozní vlivy – například dle (7) rekonstrukce bytových objektů bez vystěhování nájemníků či extrémní chlad nebo horko,
- území se ztíženými výrobními a klimatickými podmínkami – například při stavbě v horském prostředí a náklady na topná tělesa),
- doprava zaměstnanců dodavatele na staveniště a zpět a mimostaveništní doprava,
- ostražba stavby a bezpečnostní opatření.

Vzhledem k rozsáhlé škále možností u tohoto typu nákladů, jakými se mohou lišit, je doporučeno, aby byly kalkulovány individuálně. Kvůli náročnosti takového kroku však lze užít ještě mnohem snazší postup výpočtem skrze procentní sazbu z nákladů na stavební objekty.

Ostatní náklady (G)

Tyto náklady jsou tvořeny různými poplatky během všech fází výstavbového projektu a jsou stanoveny individuálně (7). Mezi typické náklady této části lze označit odborné činnosti externistů, bez kterých se však výstavbový projekt často neobejde jako (11):

- geodetické zaměření,
- vytyčení stavby,
- archeologický průzkum,
- posouzení vlivů na životní prostředí,
- služby koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) apod.

Patří sem také náklady na marketing, pojištění stavby, poplatky dotčeným orgánům státní zprávy nebo právě náklady na vypracování studie proveditelnosti (11).

Rezerva (H)

Tato část zahrnuje především nepředvídatelné náklady, stanovuje se velice snadno pomocí procentuální sazby, přičemž základnou pro stanovení je součet již zmíněných nákladů na provozních souborů a stavební objekty (8). Procentuální sazba se liší v závislosti na typ projektu a to dle (7) na:

- 4–7 % pro novostavby,
- 5–10 % pro rekonstrukce,
- 13–18 % při obnově kulturních památek

Jednoduchost tohoto stanovení je však na úkor celkové přesnosti, velkou nevýhodou je zejména absence přiřazení nákladů k daným rizikům či samotná identifikace možných rizik, proto je doporučeno provést analýzu rizik (7).

Ostatní investice (I)

Nejvýznamnější položku v této části tvoří náklady na pořízení pozemku, pakliže ho investor dlouhodobě nevlastní (7). Toto stanovení nákladů lze provést pomocí smluvních podmínek či podle cenových map pozemků (13).

Nehmotný investiční majetek (J)

Tato část je specifická tím, že je tvořena nehmotnými aktivy, která jsou pořízena na dobu delší než 1 rok. Dle (7) sem patří zejména:

- nehmotné výsledky vývoje,
- software,
- ocenitelná práva,
- goodwill bez ohledu na výši ocenění

Náklady hrazené z provozních prostředků (K)

V této nákladové skupině lze nalézt například nábytek či počítače, které jsou vyčísleny pomocí kalkulace. Ke stanovení se užívají nabídky od konkrétních dodavatelů (7).

Kompletační činnost (L)

Tato část obsahuje specifické náklady, které vznikají dodavateli při kompletaci stavby a nejsou definovány v žádné z předešlých částí (7). Jde konkrétně o náklady vzniklé celkovým řízením subdodavatelů či zajištěním chodu zařízení staveniště v podobě údržby, ale také vypracováním dokumentace skutečného provedení stavby (11). Orientační procentní sazba kompletačních činností pro stavební části se liší dle náročnosti stavby od 0,8 %–2,5 % a pro technologické části od 2,0–4,9 % podle složitosti dodávek, přičemž základnu pro tento výpočet tvoří náklady na stavební objekty aneb základní rozpočtové náklady (14).

1.5 Náklady v provozní fázi, daň z příjmu a odpisy

1.5.1 Provozní náklady

Pro samotné vyhodnocení efektivnosti investic je kromě stanovení investičních nákladů také klíčové vědět, jaká je finanční náročnost provozu a výnosy, které jsou s provozem spojeny (3) a to zejména v případě, kdy je plánem investora hotové byty pronajímat a neprodávat a o to více pakliže bylo využito financování pomocí cizích zdrojů. Metody pro stanovení výnosů jsou již popsány v kapitole marketingové strategie, práce se tedy dále soustředí pouze na náklady spojené s provozem, mezi které dle (1) a (15) patří:

- **Pojištění domu** – výši těchto nákladů ovlivňuje výběr pojišťovny, umístění a typ. Pojištění majitele chrání před náklady vzniklými dle (16) z důvodu požáru, výbuchu, a dalších důvodech poškození nebo zničení domu, ale také hradí náklady na náhradní ubytování a asistenční služby.
- **Ostraha a bezpečnost** – náklady na bezpečnostní zajištění objektu v podobě osvětlení, údržby plotu, aj.
- **Úklid a osvětlení společných prostor** – je obvykle prováděn úklidovou firmou, přičemž jde jak o vnitřní, tak vnější prostory.
- **Likvidace odpadu** – jedná se o roční náklad spojený s odvozem, odstraněním a recyklací veškerého druhu odpadu.
- **Voda a odpadní voda** – tento náklad souvisí s dodávkou pitné vody a odběrem odpadní vody.
- **Energie** – Tato část tvoří největší položku provozních nákladů a obnáší náklady na vytápění, ohřev vody a elektrickou energii, přičemž velikost je závislá na výši spotřeby.
- **Údržba zeleně** – Zahrnuje mzdové a materiálové náklady spojené s údržbou zeleně na pozemku.
- **Administrativní poplatky** – Jedná se o poplatky spojené s vlastnictvím v podobě například daně z nemovitosti.
- **Poplatek za rozhlasové a televizní vysílání**
- **Provoz a čištění komínů**
- **Provoz výtahu**
- **Fond oprav (Náklady na opravy, údržbu, revize a kontroly zařízení a vybavení budovy)**
- **Pojištění domu**
- **Kompletní správa bytového domu** – Jedná se o službu, jež se dle (17) skládá ze tří pilířů v podobě administrativní, ekonomické a technické správy, přičemž tato správa zvyšuje hodnotu nemovitosti v čase a zabezpečuje spokojenost uživatelů.

Většina provozních nákladů se převádí na nájemníky, formou měsíčních záloh či v případě elektrické energie dochází často přímo k přepsání na nájemníka.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákonu č. 67/2013 Sb., zákon o službách uvádí služby, za které je povinen platit vlastník nemovitosti, přičemž ze seznamu výše se jedná o fond oprav neboli náklady na opravy, údržbu, revize a kontroly zařízení vybavení budovy a následně pojištění domu a odměna správci nebo statutárním orgánům. Zbytek nákladů je převeden na nájemníka a pro vyhodnocení efektivnosti není podstatný.

1.5.2 Daň z příjmů z pronájmu

Do příjmů z pronájmu patří pouze čisté nájemné, což znamená, že jednotlivé zálohy na energie, ostatní služby, kauce aj. se nedaní.

Dle (18) existují dva způsoby pro určení základu pro daň z příjmů z pronájmu, a to konkrétně skrze skutečné výdaje či výdaje paušálem.

Skutečné výdaje jsou takové, které poplatník skutečně vynaložil a souvisejí s dosaženými zdanitelnými příjmy (18). Nevýhodou této metody je pracnost určení, protože pronajímatel musí být vždy schopen skutečné výdaje prokázat finančnímu úřadu, což znamená doložit na co byly peníze vynaloženy, prokázat, že byly vyplaceny a také jak již bylo zmíněno že souvisely s příjmy z pronájmu, přičemž dle (18) lze jako skutečné výdaje uplatnit:

- roční odpisy nemovitosti v prvním roce 1,4 % z pořizovací ceny a v dalších letech 3,4 %,
- úroky hypotéky,
- poplatky za vedení účtu,
- provize realitní kanceláři za nalezení nájemce,
- náklady na vnitřní vybavení do 80 000 Kč jednotlivě,
- náklady na opravy a údržbu
- příspěvky do fondu oprav,
- správcovský poplatek,
- odměny výboru společenství vlastníků jednotek,
- pojištění nemovitosti,
- zaplacená daň z nemovitosti,

Paušální výdaje jsou pro určení mnohem snazší, protože se stanovují procentem z příjmů plynoucích z pronájmu ve výši 30 %, zákon o daních z příjmu v § 9 však stanovuje, že může jít nejvýše o výdaj 600 000 Kč / rok, což odpovídá ročním příjmům ve výši 2 milionů korun (19).

1.5.3 Odpisy

Odepisovat lze jakoukoli nemovitost mimo družstevních bytů, pozemků a bezúplatně darovaných nemovitostí (20). Základ pro odpisy je dle (21) vyčíslení všech skutečně vynaložených nákladů, za které byla daná nemovitost pořízena. Je potřeba při stanovení pořizovací ceny však odebrat tu část nákladů, která náleží pozemku.

Odepisování je možné ve dvou možnostech, a to buď rovnoměrným odepisováním, kdy se uplatňuje v jednotlivých letech stejná výše odpisu s výjimkou prvního roku, kdy je odpis nižší, nebo zrychleným odepisováním, při kterém dochází k vyšším odpisům na počátku a postupnému snižování v dalších letech (20).

Pro developerské projekty, které mají za účel následný pronájem jednotlivých bytů, jsou nejvhodnější odpisy rovnoměrné, u kterých je potřeba budovu nejprve zařadit dle odpisové skupiny 3, 4 nebo 5, přičemž nejčastější je zařazení do odpisové skupiny číslo 5, která zahrnuje bytové domy a ostatní byty vyjma budov ze dřeva a plastu, hotelů a historických či kulturních památek (18). Pro odpisovou skupinu číslo 5 se bude nemovitost odepisovat v prvním roce ve výši 1,4 % a v dalších letech výši 3,4 % po dobu 30 let (18).

1.6 Cash Flow

Z hlediska developerského projektu je pro vyhodnocení efektivnosti investice nutné, jak již bylo dříve řečeno, stanovit peněžní toky. Pro sestavení peněžních toků je potřeba znát příjmy a výdaje daného projektu, které lze odhadnout stanovením investičních nákladů, provozních nákladů a provozních výnosů, proto se jim práce v předešlých kapitolách detailně věnovala.

Výkaz Cash Flow neboli přehled o peněžních tocích je v účetnictví jedním ze tří finančních výkazů každého podniku, ze kterého lze vyčíst skutečný pohyb peněz za určité časové období (22) aneb rozdíl mezi příjmy a výdaji podniku a slouží tak primárně ke stanovení likvidity, kterou lze definovat také jako schopnost podniku splácet své závazky. Informuje nás o tom, jak byly peněžní prostředky využity a jaké zdroje byly potřeba (22). Výkaz Cash Flow se zpracovává ve třech variantách dle (22) v podobě:

- **Provozní Cash Flow** – tento peněžní tok souvisí s provozní činností podniku aneb činnosti, pro kterou byla firma založena, proto se jedná o nejpodstatnější peněžní tok
- **Investiční Cash Flow** – Zde jde především o nákup dlouhodobých aktiv.
- **Finanční Cash Flow** – V tomto případě se Cash Flow dá vyjádřit jako změna vlastního kapitálu a dlouhodobých závazků ve formě například bankovních úvěrů.

Co se stanovení provozního Cash Flow týče, existují dva způsoby v podobě přímé a nepřímé metody (4).

Přímá metoda pro stanovení provozního Cash Flow

Tato metoda se zpracovává pomocí stanovení příjmů a výdajů projektu v jednotlivých letech provozu, přičemž je potřeba zde rozlišovat příjmy s výnosy a výdaje s náklady (2). Pro příklad, pakliže se nám zvýší pohledávky, zvýší se také automaticky výnosy, nicméně skutečné příjmy z tržeb jsou v každém roce o tuto hodnotu nižší (2), protože vysoké pohledávky nezajistí schopnost podniku splácet své závazky, což v případě developerského projektu můžeme vnímat jako splátky hypotečního úvěru. Důvodem, proč je zde také nutné rozlišení výdajů a nákladů, mohou být odpisy na pořízení dlouhodobého majetku (4), protože ty se jako náklad z hlediska účetnictví uvažují v průběhu několika let, nicméně výdajem jsou ihned v daném roce pořízení.

Nepřímá metoda pro stanovení provozního Cash Flow

Při nepřímé metodě není potřeba určovat příjmy a výdaje v jednotlivých letech provozu, ale vytváří se plánový výkaz zisku a ztrát (4), který pracuje s výnosy a náklady. Zisk nebo také hospodářský výsledek, který získáme prostřednictvím tohoto plánového výkazu zisku a ztráty, následně transformujeme na peněžní tok projektu tak, že přičteme náklady, které nebyly výdajem a odečteme výnosy, které nebyly příjmem a obráceně, což může mít například podobu přičtení odpisů, které jsou nákladem, ale nejsou výdajem či odečtením pohledávek, které jsou výnosem, ale nejsou příjmem (22).

1.7 Metody vyhodnocení efektivnosti investic

Tyto metody jsou základem pro rozhodování o realizaci či zamítnutí projektu, měří zpravidla výnosnost a návratnost zdrojů, které byly vynaloženy, přičemž mohou být dále děleny na metody statické a dynamické, kdy rozdílem je uvažování časové hodnoty peněz.

1.7.1 Statické metody

Tyto metody se soustředí čistě na peněžní zhodnocení, které plyne z investice, případně poměruje toto zhodnocení s počátečním výdajem, přičemž jejich nevýhodou je ignorování faktoru rizika a omezené zahrnutí faktoru času, a to jen u některých metod (3). Užití těchto metod se vyskytuje zejména u investic s krátkou dobou životnosti či v prvotních fázích rozhodování pro prvotní selekci a vyřazení nevýhodných investic (3).

Rentabilita vlastního kapitálu

Jedná se o jednoduchou metodu se zkratkou „ROE“ neboli Return On Equity, kterou lze vyjádřit jako poměr zisku po zdanění ku vlastnímu kapitálu vloženému investorem do projektu, udává pak míru zhodnocení vlastních zdrojů (2).

Doba návratnosti

Tato metoda také nazývána dle (4) jako: „*doba úhrady*“, lze definovat jako doba, která je potřeba pro návrat všech investorem vložených prostředků pomocí čistých příjmů plynoucích z daného projektu, z čehož vyplývá, že čím je doba návratnosti kratší, tím je investice výhodnější (4). Hlavní výhodou této metody je její jednoduchost a srozumitelnost, nevýhodou však může být nezohlednění časového průběhu peněžního toku, což znamená, že ignoruje fakt, v jakých například letech došlo k daným příjmům. Další nevýhodou je, že nepočítá s příjmy po době úhrady (4), což právě u stavebnictví může být velice značný příjem. Opět se jedná o metodu, která nerespektuje faktor času, tudíž nepočítá s tím, že peníze mají různou hodnotu v různých obdobích. I přes nedostatky je metoda dle (3) hojně využívána, a to zejména u projektů s nižší životností či nižším rizikem.

1.7.2 Dynamické metody

Dynamické metody, jak již bylo řečeno, mají velkou výhodu v tom, že eliminují hlavní nedostatek statických metod v podobě opomíjení časové hodnoty peněz, a to skrze úrokovou míru, která představuje požadovanou výnosnost (3). Hlavní myšlenka časové hodnoty peněz spočívá v tom, že jedna koruna získaná dnes má větší hodnotu než jedna koruna získaná za pět let, což je způsobeno dle (4) nejistotou budoucích příjmů, kdy zítřejší přislíbený příjem je daleko jistější než příjem přislíbený za 10 let a pochopitelně inflací, která zejména v dnešní době značně znehodnocuje kupní sílu peněz.

Pro užití těchto metod je potřeba objasnit, co je to diskontování. Tento pojem se dle (4) dá označit jako opak složitého úrokování, kdy se místo stanovení budoucí hodnoty současných příjmů snažíme o přepočítání peněžních toků, které probíhají v různých letech, na současnou hodnotu k jednomu stejnému okamžiku pomocí tzv. odúročitele viz. Příklad níže:

$$X = FV * \frac{1}{(1+i)^n} \quad (1.1)$$

Kde X je současná hodnota budoucích toků,
 FV je budoucí hodnota peněz v roce n ,
 i je úroková míra neboli také tzv. diskontní sazba
 n je počet let, během kterých je částka investována.

Jednotlivé metody, které tohoto využívají jsou popsány níže.

Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota (Net Present Value – NPV) je dle (3) nejpoužívanější a často nejvhodnější metodou, která poskytuje srozumitelný výsledek. Hlavní výhodou je, že tato metoda počítá s faktorem času, riziky i časovým průběhem investice (3). Metoda představuje rozdíl současné neboli diskontované hodnoty všech budoucích příjmů a současné hodnoty všech výdajů, které jsou s projektem spojeny, což znamená, že ji lze popsat jako součet diskontovaného peněžního toku projektu za celou její životnost (2). K bližšímu objasnění je použit příklad níže dle (3):

$$\begin{aligned}
 NPV &= -I + \frac{CF_1}{(1+i)^1} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n} \\
 &= -I + \sum_{k=1}^n \frac{CF_k}{(1+i)^k}
 \end{aligned}
 \tag{1.2}$$

Kde I je hodnota investice,
 CF_k je cashflow v daném roce,
 i je diskontní sazba
 n je počet let životnosti investice.

NPV pak udává, zda investice dosáhne požadovaného výnosu daného diskontní sazbou, a to v případě, je-li $NPV \geq 0$, pokud je NPV menší než nula, tak to značí nedosažení požadovaného výnosu stanoveného investorem.

Diskontovaná doba návratnosti

Tato metoda eliminuje hlavní nevýhodu již zmíněné doby návratnosti v podobě nerespektování časové hodnoty peněz tím, že uvažuje stejně jako tomu bylo u NPV diskontované peněžní toky (4). Metoda udává, kolik let je potřeba provozovat daný projekt pro získání kladné hodnoty NPV (4). Nutno říci, že její užití je méně doporučované oproti čisté současné hodnotě, protože eliminuje pouze jeden z již zmíněných nedostatků běžné doby návratnosti a ostatní jsou tak netknuté (4).

Index ziskovosti

Index ziskovosti nebo také index rentability (Profitability index – PI) vyjadřuje dle (4) „*Velikost současné hodnoty budoucích příjmů projektu, připadající na jednotku investičních nákladů přepočtených na současnou hodnotu.*“ Jinak řečeno popisuje, jakou hodnotu budoucích příjmů přepočtených na současnou hodnotu projekt přináší v závislosti na jednu korunu investičních výdajů opět přepočtených na současnou hodnotu (4). Pakliže tedy máme projekt, který má současnou hodnotu budoucích příjmů 150 mil. Kč a současnou hodnotu investičních výdajů 100 mil. Kč, pak index ziskovosti lze spočítat jako (2):

$$PI = \frac{150}{100} = 1,5
 \tag{1.3}$$

V tomto případě, kdy $PI > 1$ lze investici doporučit, přičemž čím více je výsledná hodnota větší než jedna, tím výhodnější daný projekt je (2).

Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento (internal rate of return – IRR) lze definovat jako procentuální výnosnost, kterou projekt poskytuje během doby životnosti (3). Ke stanovení se vzhledem k náročnosti nejčastěji používá počítačový program, přičemž pro bližší pochopení lze vnitřní výnosové procento číselně definovat jako rovnou diskontní sazbu v případě, kdy je čistá současná hodnota rovna nule což lze dle (3) vyjádřit jako vzorec:

$$I = \sum_{k=1}^n \frac{CF_k}{(1+IRR)^k} \quad (1.4)$$

Kde I je hodnota investice,
 CF_k je cashflow v daném roce,
 IRR je vnitřní výnosové procento
 n je počet let životnosti investice.

Vzhledem k tomu, že výpočet IRR je polynomicou funkcí, užití této metody se doporučuje pouze u investic, které mají konvenční peněžní toky, což lze popsat jako průběh peněžních toků, který začíná zápornou hodnotou způsobenou například počáteční investicí a následují pouze kladné peněžní toky, což znamená, že dojde pouze k jednomu přechodu znaménka (3).

2 Praktická část

Záměrem zpracování studie proveditelnosti je posouzení ekonomické efektivity, vyhodnocení očekávání investora projektu a následné rozhodnutí o realizaci či zamítnutí. Varianta této bakalářské práce se zabývá pronájmem bytových a komerčních prostor.

2.1 Představení projektu

Název projektu: Bytový dům Daliborka
Adresa projektu: Daliborova, 41201 Litoměřice
Zpracovatel: Bohuslav Spálený



Obrázek 2 - vizualizace 1 dle: Ing. arch. Hynek Odstrčil

Investorem bytového domu Daliborka je fyzická osoba, která chce svou vizi realizovat v okresním městě severních Čech Litoměřicích. Hlavním projektantem je projekt S15 s.r.o.

2.1.1 Urbanistické řešení

Území, kde je výstavba bytového domu Daliborka včetně technických sítí plánováno, se nachází blízko centra Litoměřic na parcelách číslo 865/1, 865/2, 865/3 podél ulice Daliborova na kterou

bude bytový dům napojen skrze chodníkový přejezd, který rezidenty zavede do podzemních garáží. Stavba bude situována v prostředí s různorodým typem výstavby, na jihozápadě leží historická budova pro mládež, na východě pak panelové sídliště Kocanda a na severovýchodě se tyčí evangelický kostel.

Napojení na technickou infrastrukturu

Pro napojení nového objektu na technickou infrastrukturu bude využita stávající síť inženýrských sítí vedených v přílehlých pozemcích (komunikacích) přesněji dle (23).

- Jednotná kanalizace a vodovodní řád bude napojen skrze ulici Daliborova,
- Připojení na teplovod ENERGIE holding a.s. bude z centrální výměňkové stanice.
- Slaboproud bude připojen pomocí stávajících rozvodů Vodafone
- Napojení silnoproudu pak bude z nové skříně umístěné v nice na jižní fasádě, přičemž skříně bude realizována dodavatelem ČEZ distribuce a.s.
- Veřejné osvětlení se zachová stávající.

Napojení na veřejnou komunikaci bude přístupné skrze nový chodníkový přejezd z ulice Daliborova, který je zahrnut v investičním záměru.

2.1.2 Architektonické a dispoziční řešení

Bytový dům se skládá z 5NP (nadměrných podlaží) a 2PP (podzemních podlaží), přičemž 2. podzemní podlaží slouží pro parkování vozidel a také umístění technické místnosti, do které bude zavedena přípojka horkovodu, sloužící pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody (TUV) (23).



Obrázek 3 - vizualizace 2 dle: Ing. arch. Hynek Odstrčil

Pro napojení nového objektu na technickou infrastrukturu bude využita stávající síť inženýrských sítí vedených v přilehlých pozemcích (komunikacích) (23).

Primárním účelem 1.PP, které je současně také nástupním podlažím, je komerce. Budou se zde nacházet 2 malometrážní prodejny se zázemím a sklady, zbylá část je pak využita pro sklepní kóje, kočárkárnu a úklidovou místnost (23).



Obrázek 4 - vizualizace 3 dle: Ing. arch. Hynek Odstrčil

V nadzemních podlažích jsou následně umístěny výhradně bytové jednotky, které jsou individuálně doplněny balkóny či terasou. K propojení pater slouží dvouramenné schodiště a výtah, který splňuje požadavky na přepravu osob s omezenou schopností pohybu, čímž je umožněn přístup těchto osob do všech podlaží. Jednotlivé byty jsou pak napojeny na schodišťový prostor skrze centrální chodbu (23).

Celkem se v bytovém domě nachází 29 bytových jednotek, 1 nebytová jednotka v 5.NP, u kterého se jedná o posilovnu, a 2 komerční jednotky v 1.PP. Parkovacích stání je v 2.PP 23 a další 4 jsou pak umístěna vedle objektu (23).

Jednotlivé dispozice bytů se pak po patrech liší s velikostmi začínajících od 1+kk až 3+kk, přičemž nejpočetnější zastoupení bude mít v bytovém domě právě rozloha 2+kk viz. Tabulka níže:

Tabulka 2 - Dispozice bytů v jednotlivých patrech (Zdroj: vlastní zpracování dle (23))

Dispozice	1NP	2NP	3NP	4NP	5NP
3+kk	1	1	3	3	1
2+kk	5	5	2	2	2
1+kk	1	1	1	1	0

Z tabulky lze vyčíst, že nejméně bude bytů velikosti 1+kk a to pouze 4. Bytů o velikosti 3+kk bude 9 a 2+kk bytů pak nejvíce a to 16.

2.1.3 Vymezení investičního záměru

Investorem, jak již bylo zmíněno výše, je fyzická osoba, která by chtěla co nejvíce zhodnotit vlastní kapitál skrze investici do bytového domu Daliborka, přičemž jednotlivé byty budou vzhledem k aktuální nejistotě na trhu s nemovitostmi a nedostatku poptávky po koupi nových bytů pronajímány. Jedním z požadavků investora je výstavba bytového domu ve vysokém standardu, tento fakt tak ovlivní předpoklad investičních nákladů i provozních výnosů viz. Kapitoly níže. Požadavky pana Horejska jsou návratnost investice do 25 let a minimální roční zhodnocení ve výši 6 %.

Vlastní kapitál investora činí 100 000 000 Kč a zbytek nákladů potřebných pro realizaci projektu chce řešit skrze hypoteční úvěr, u kterého by rád maximální dobu fixace na 3 roky, protože předpokládá v příštích 3 letech pokles úrokových sazeb, pokles sazeb však nebude v rámci vyhodnocení efektivnosti pro snížení rizika započítán.

Bytový dům bude pronajímán po dobu 30 let a následně prodán, hodnota objektu při prodeji bude součástí vyhodnocení efektivnosti

2.2 Lokalita realizace projektu

Bytový dům se bude nacházet v okresním městě Ústeckého kraje Litoměřicích. Toto město je známé svou bohatou historií díky faktu, že se jedná o jedno z nejstarších měst v České republice při první zmínce z 13. století (24). Ve městě se tedy nachází velká spousta památek jako například kostel Všech svatých, kostel sv. Jakuba, socha Karla Hynka Máchy a spoustu dalších (25). V okolí se nachází spousta vyhlídek jako Varhošť a také kopců jako Radobýl či Milešovka.

Litoměřice mají plošnou rozlohu dle katastrální výměry 17,99 km² a žije zde 22 583 lidí. Na 1 km² tak zde žije zhruba 1 255 lidí což je v porovnání s Prahou o hustotě zalidnění zhruba 2 278 lidí na 1 km² o dost menší, to bylo však vzhledem k charakteru Prahy pochopitelné, zajímavější je zde porovnání s Ústím nad Labem, což je nejbližší krajské město, které má hustotu zalidnění pouze

942 lidí na 1 km² (26), dalo by se tak říci, že pro lidi je obecně atraktivnější život právě v Litoměřicích oproti Ústí nad Labem, ač se jedná pouze o okresní a o dost menší město.

Jednou z významných výhod města Litoměřic je krom historie také lokalita, protože se nachází přímo mezi Ústím nad Labem a Prahou, přičemž délka trasy autem do Prahy z Litoměřic je dle Google map dlouhá 68 km při čase jízdy okolo 1 hodiny. Do Ústí nad Labem je pak cesta ještě kratší se vzdáleností pouhých 18,5 km s časem jízdy zhruba 23 minut. Ve městě se také nachází hned dvě nádraží, které umožňují snadné cestování na delší vzdálenosti i bez vlastního auta a autobusová linka zajišťující pohyb po blízkém okolí. Po samotném městě je pak zřízena linka městské hromadné dopravy.



Obrázek 5 - Pohled na město Litoměřice (Zdroj: (27))

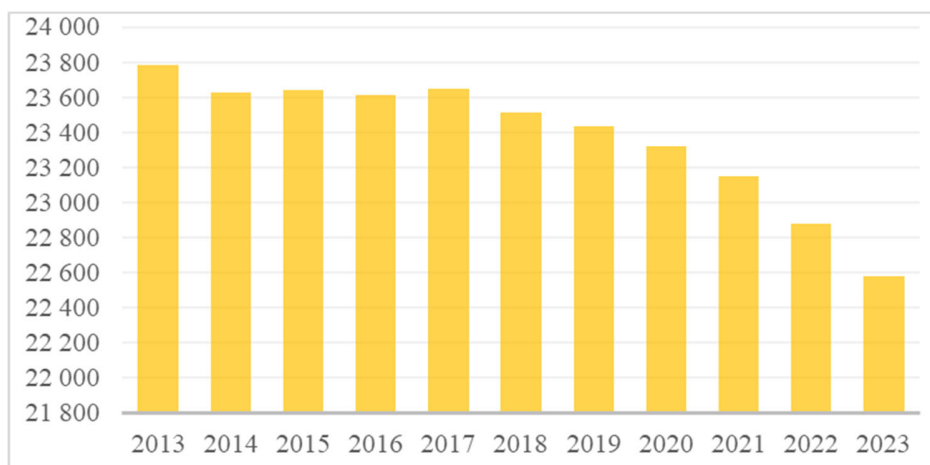
V tomto královském městě se také nachází veškerá potřebná občanská vybavenost zahrnující nemocnici, základní a střední školy včetně gymnázia, zubaře, divadla, kina, koupaliště i vnitřního bazénu, kulturního domu, tří parků a pochopitelně spoustu možností občerstvení či nákupu potravin.

2.3 Analýza trhu

V této části se práce zaměřuje prvně na analýzu prostředí v podobě stanovení vývoje počtu obyvatel a vyhodnocení následků, které z toho vyplývají. Je také potřeba zjistit pozitiva a negativa, které mohou potenciální zákazníci k životu v dané lokalitě nalákat či odradit. Dále se analýza zaměří na zahájení výstavby nových bytů v Ústeckém kraji a konkrétně přímo v okrese Litoměřicích, ze které vzejde potenciální přímá konkurence a zaměří se na vývoj poptávky po pronájmech v celé České republice.

2.3.1 Vývoj počtu obyvatel a analýza prostředí

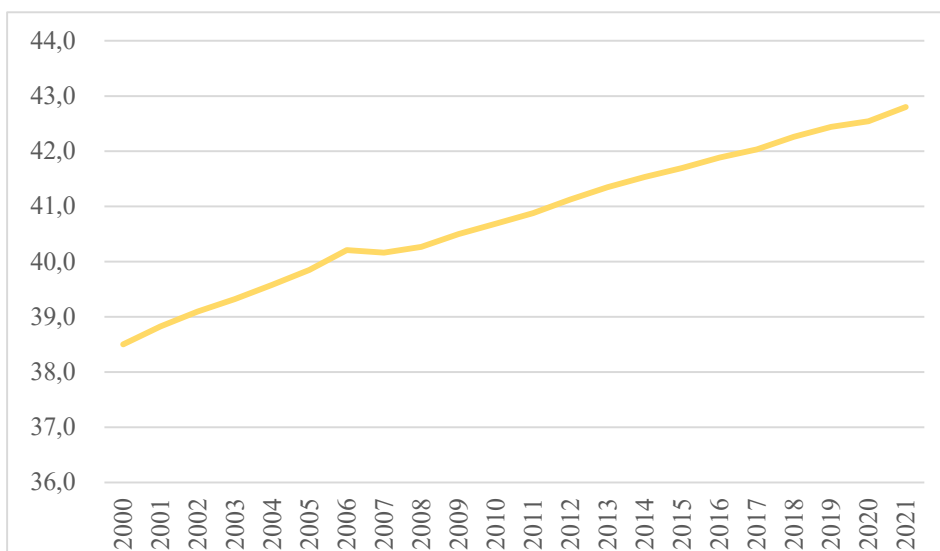
V rámci analýzy byla použita sekundární data poskytnutá Českým statistickým úřadem (ČSÚ), které jsou k dnešnímu dni vypracována na základě demografické ročenky okresů pouze do roku 2021 a je tak potřeba při závěrech spoléhat na pokračování trendů.



Obrázek 6 - - počet obyvatel v Litoměřicích od roku 2013 (zdroj: vlastní zpracování dle dat z: ((26)))

Na výše uvedeném grafu lze pozorovat negativní jev, který toto město doprovází v podobě poklesu počtu obyvatel. Tento nově vzniklý trend, který můžeme od roku 2019 pozorovat, by mohl mít za následek nedostatečnou poptávku po službách v podobě pronájmů nabízených prostřednictvím projektu Daliborka.

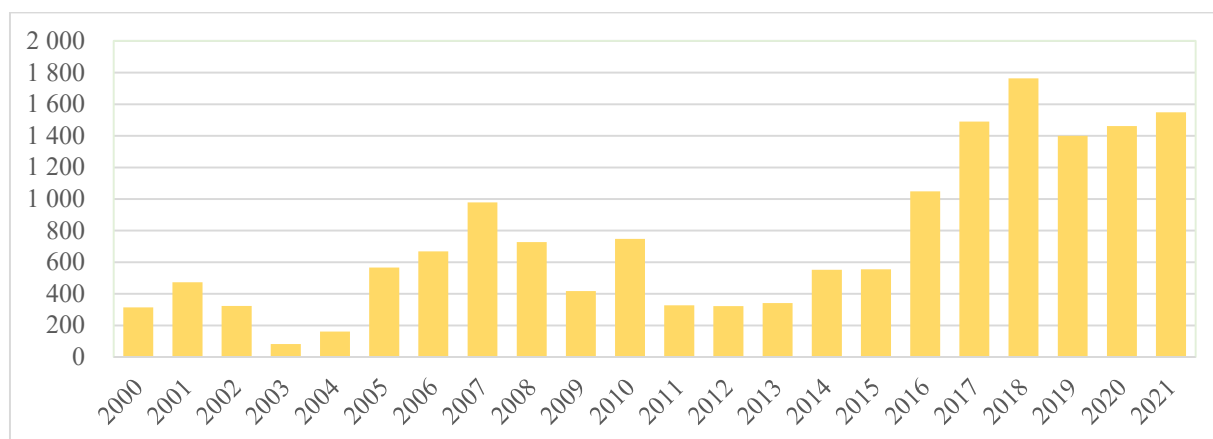
Další nevyhovující skutečností, kterou lze z dat získaných z (28) zjistit, je zvyšující se průměrný věk obyvatel viz. Graf níže:



Obrázek 7 - Průměrný věk obyvatel v letech 2000 až 2021 (Zdroj: vlastní zpracování dle (28))

Vzhledem k době návratnosti při developerských projektech za účelem pronájmu, která může trvat desítky let, je vhodné tento trend vnímat jako riziko, protože čím výše bude průměrný věk, tím více lze předpokládat, že většina obyvatel bude již v důchodovém věku a v takové situaci nemusí být tak finančně zdatní jako ve věku produktivním, což má za následek pokles poptávky.

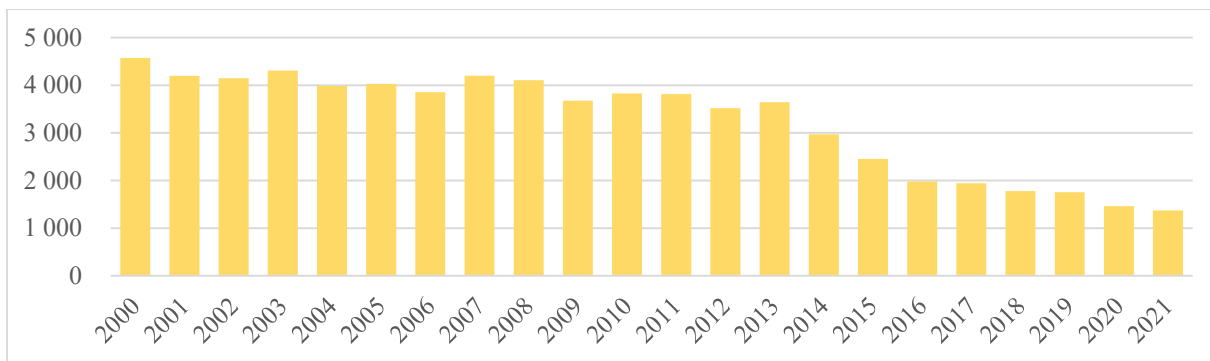
Pozitivním by však v této analýza mohla být nabídka práce v tomto okrese, která dle grafu níže v posledních letech výrazně roste.



Obrázek 8 - Počet pracovních míst v jednotlivých letech v evidenci úřadu práce (Zdroj: (28))

Data z grafu výše by tak mohla v budoucnu motivovat k imigraci do tohoto okresu, což by mohlo mít za následek zvýšení poptávky.

Bezpečí je pro mnoho rodin v dnešní době také velice podstatným kritériem při výběru bydlení, přičemž zde na grafu níže lze pozorovat vývoj registrovaných trestných činů v cíleném okrese:



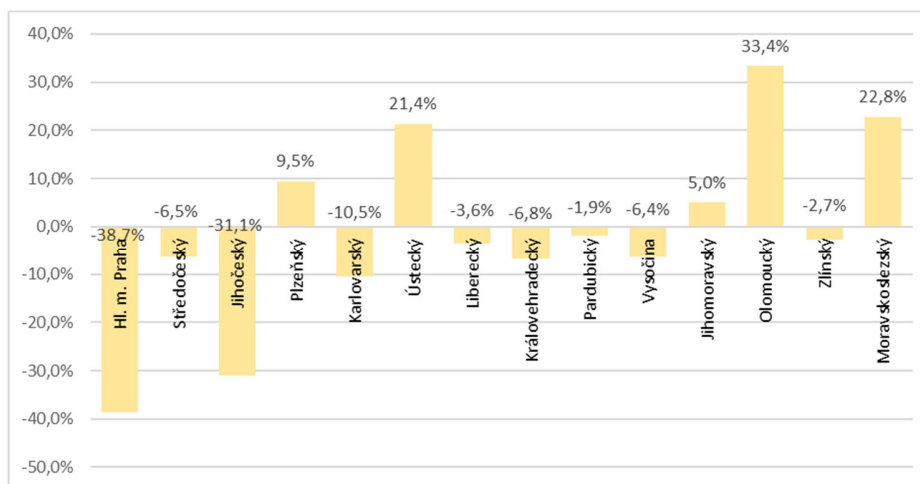
Obrázek 9 - Registrované trestné činy v okrese Litoměřice v letech 2000 až 2021 (Zdroj: vlastní zpracování dle (28))

Dá se tedy říci, že okres Litoměřice se v průběhu let stává bezpečnějším, což by opět mohlo zaujmout potenciální zákazníky, kteří si vybírají místo k životu.

2.3.2 Zahájená výstavba bytů v Ústeckém kraji

Vzhledem k investičnímu záměru je jedním z klíčových ukazatelů počet zahájených a dokončených bytů, které tvoří budoucí konkurenci zamýšleného záměru, přičemž dle (29) se v rámci Ústeckého kraje mezi lety 2021 a 2022 jednalo o nárůst nově zahájených bytů

v podobě 21,4 % a dokončených bytů 4 %. Meziroční změna nově zahájených bytů byla v rámci celé České republiky záporná ve výši -7,7 %, kdy z 14 krajů 9 z nich mělo zápornou změnu s nejrazantnějším poklesem v kraji hlavní město Praha při hodnotě -38,7 %. Grafický přehled je zpracován níže:

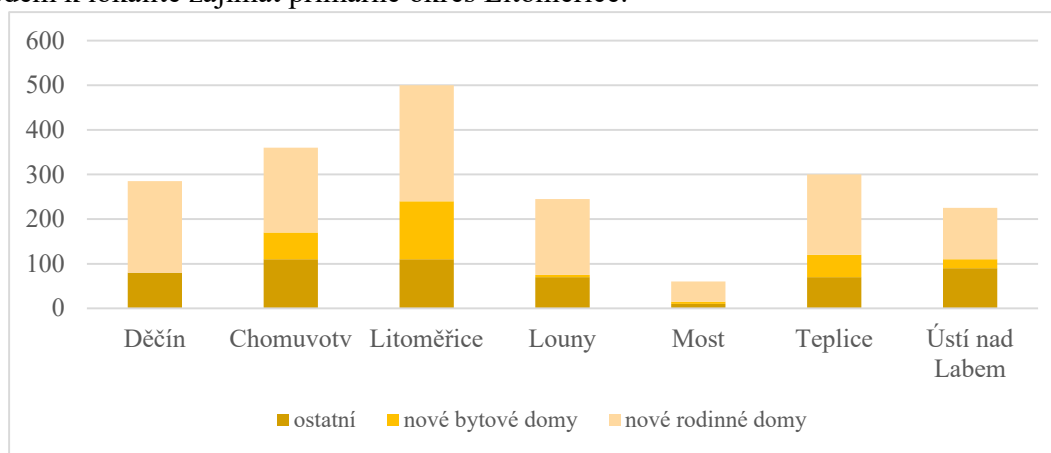


Obrázek 10 - Meziroční změna zahájených bytů mezi roky 2022 a 2021 (Zdroj: vlastní zpracování dle (29))

Z hlediska investičního záměru tak při pohledu na graf je zřejmé, že se jedná o negativní vývoj, protože při růstu nově zahájených bytů lze očekávat vyšší konkurenci.

Pozitivnější zprávou by však mohlo být, že většina v podobě 60 % nově zahájených bytů je prováděna v rodinných domech, což by nemusela být přímá konkurence zamýšleného investičního záměru, nýbrž se může ve většině případů jednat pouze o rodiny, které si staví dům pro sebe a nikoli za účelem investice, což znamená, že se značná část nebude účastnit trhu s pronájmem nemovitostí, a tak nebude tvořit přímou konkurenci projektu Daliborka.

Je potřeba však tento růst specifikovat dále do dílčích okresů, přičemž projekt Daliborka bude vzhledem k lokalitě zajímat primárně okres Litoměřice.



Obrázek 11 - Zahájené byty v okresech Ústeckého kraje v roce 2022 (Zdroj: vlastní zpracování dle (29))

Z grafu lze vyčíst, že primárním místem, které přispělo k již zmiňovanému růstu nově zahájených bytů v Ústeckém kraji, je právě okres Litoměřice, přičemž velice výraznou část zde tvoří i právě byty v nových bytových domech, které tvoří přímou konkurenci bytového domu Daliborka, protože z hlediska všech bytů, které byly zahájeny v nových bytových domech v roce 2022 v Ústeckém kraji, se 53,5 % bude nacházet v okrese Litoměřice, můžeme tak pozorovat potenciálně velký nárůst budoucí konkurence.

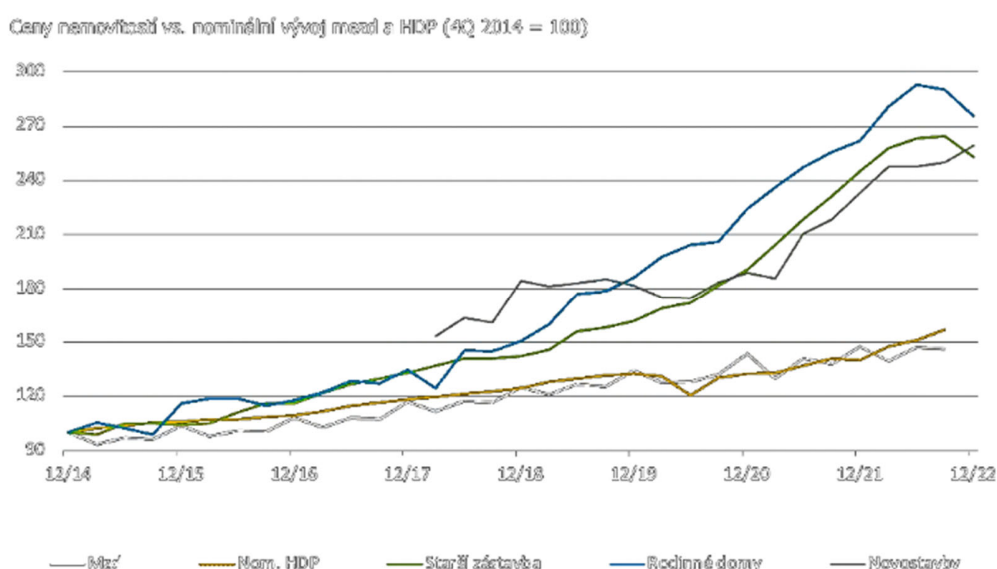
2.3.3 Analýza poptávky po pronájmech

Po obrovském růstu cen nemovitostí po pandemii COVID-19 dochází k zásadní změně při přístupu k bydlení lidí v České republice. Dle (30) Češi preferovali nákup vlastní nemovitosti posledních 30 let, nicméně v dnešní době se již developerům kvůli nereálně vysokým cenám nedaří byty prodávat, a tak je stále více nově plánovaných či stavěných bytů chystáno přímo pro nájemníky. Důvodů může být pochopitelně spousta, tím hlavním je však dle (30) to, že na pořízení vlastního bytu nebo domu už lidé kvůli zvyšujícím se úrokovým sazbám a vysoké inflaci nedosáhnou a měsíční částky, které lidé vydají na nájemní bydlení, jsou nižší než výdaje na hypoteční splátky spojených s cenou služeb a energiemi. Potvrzení tohoto vývoje by mohl být fakt, že zhruba 22 %

obyvatel v České republice žilo k březnu tohoto roku v pronájmu, kdežto v sousedním Německu či Rakousku je toto číslo dvakrát tak vysoké (30).

Společnost UlovDomov.cz ze svých dat stanovuje index, který prostřednictvím srovnání měsíčních plateb za nájem a splátek hypoték udává vzájemný vztah a hodnotí finanční náročnost variant koupě či pronájmu, přičemž z tohoto indexu vyplývá, že v České republice je například v Praze více než 3x levnější si nemovitost pronajmout než koupit, index je samozřejmě ovlivněn dispozicí a lokalitou, nicméně ve všech krajích vychází varianta pronájmu levněji (31).

Dalším kritériem, které by mohl budoucí vývoj poptávky ovlivnit, je rozdíl mezi cenami nemovitostí a příjmy obyvatel České republiky viz. Graf níže:



Obrázek 12 – Rozdíl mezi cenami nemovitostí a příjmy v České republice (Zdroj: (43))

Z grafu je zřejmé, že rozdíl se v posledních 3 letech rapidně zvýšil, což by mohlo mít za následek další zvýšení poptávky po pronájmu v budoucích letech.

2.3.4 Analýza konkurence

Nabídka pronájmů bytů v novostavbách je v Ústeckém kraji momentálně zcela mizivá. Na portálu Sreality.cz je k dispozici dohromady pouze 6 inzerátů viz. příloha 1 až 6 o dispozicích 1+kk, 2+kk a 3+kk, přičemž v okrese Litoměřice se vyskytuje nabídka pronájmu v novostavbě pouze 1 a nabídka bytu po rekonstrukci 2. Na místě je také dodat, že žádná z těchto nabídek se nenachází přímo ve městě Litoměřice, což je lokalitou definitivně nejatraktivnější volba v tomto okrese.

Potenciálně největší konkurenci by tak v okrese mohl tvořit projekt s názvem Rezidence Zámecká, který je momentálně ve výstavbě a nachází se ve vedlejší městě Litoměřic Lovosicích. Tento projekt má být dokončen ke konci tohoto roku. Investor tohoto projektu však byty momentálně pouze prodává, a tak se zatím nedá hovořit o přímé konkurenci (32).

Momentální konkurenci v okrese by tvořil pouze 1 byt v novostavbě, 2 byty po rekonstrukci a částečně 9 dalších bytů ve velmi dobrém stavu.

2.3.5 Vyhodnocení analýzy trhu

Analýza ukázala, že okres Litoměřice je pravděpodobně nejžádanějším okresem k bydlení v Ústeckém kraji díky vysoké soustředěnosti developerských projektů, což však v příštích letech může znamenat vysoký nárůst konkurence, která je k dnešnímu dni velice minimální a jednou z hlavních výhod. Další negativní efekt by mohl vzejít ze stárnoucího obyvatelstva a postupného úpadku počtu obyvatel, který se nachází přímo ve městě investičního záměru, díky čemuž by mohlo dojít k poklesu poptávky. Díky analýze poptávky po pronájmech v rámci celé České republiky lze však v budoucnu předpokládat dostatečné množství zájemců o pronájem.

2.4 Stanovení výnosů

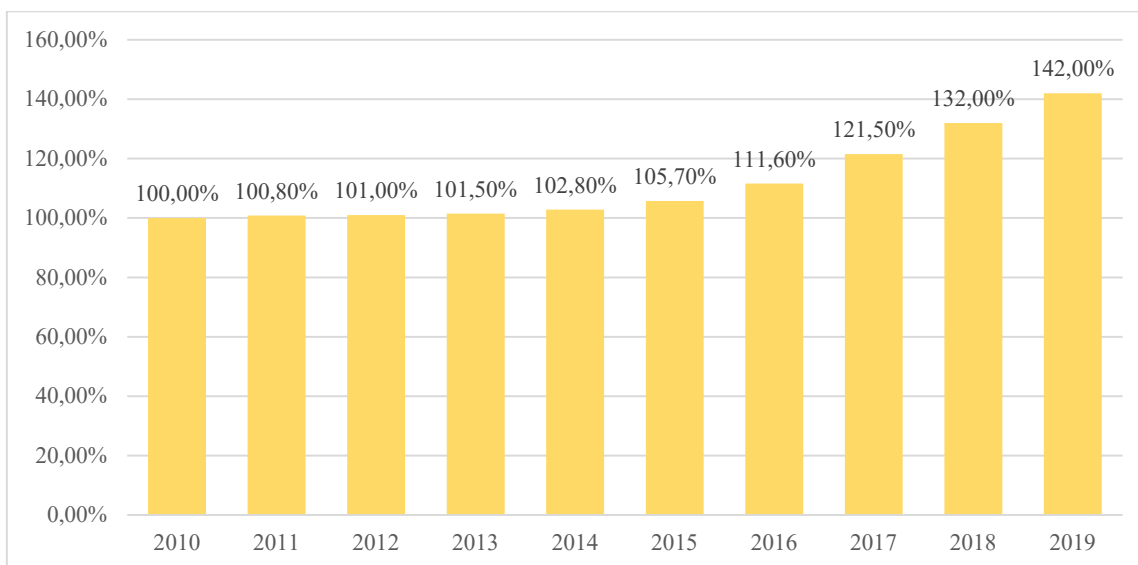
Bytový dům Daliborka bude nabízet pronájem 29 bytových prostor, 2 komerčních prostor, 23 garážových parkovacích stání a 4 venkovní parkovací stání (23).

Hodnota nemovitosti v průběhu životnosti projektu

Pro stanovení zůstatkové hodnoty po 30 letech je nejprve nutné stanovit aktuální ceny jednotlivých bytů v bytovém domě Daliborka. Cena bude stanovena skrze konkurenční projekt rezidence Zámecká, který byl již zmíněn během analýzy konkurence a je již ve výstavbě.

Tento projekt se nachází necelých 9 km od města Litoměřic a poskytne tak relevantní podklad pro přibližné stanovení ceny bytů. Inzeráty z tohoto projektu byly na internetu vyvěšeny do 23.4.2023 pouze 3, přičemž žádná z nich již není aktivní, i tak lze však pomocí služby: vývoj inzerce nemovitostí v ČR“, poskytovaným portálem Sreality.cz viz. (33) zpětně dohledat průměrnou cenu na 1 m² tohoto projektu, která činila 82 917 Kč / m². Vzhledem k tomu, že bytový dům Daliborka bude záměrně staven ve vysokém standardu pro náročnější zákazníky, bude cena za 1 m² uvažována o 5 % vyšší a to 87 063 Kč / m², uvažovaná hodnota tak v počátečním roce činí 187 428 356 Kč.

V rámci předpokladu růstu cen nemovitosti byla použita data z (34) pro záměrně sledované období 2010 až 2019, aby se předešlo extrémům vzniklým vlivem nízkých úrokových sazeb a tiskem nových peněz v období COVID-19.

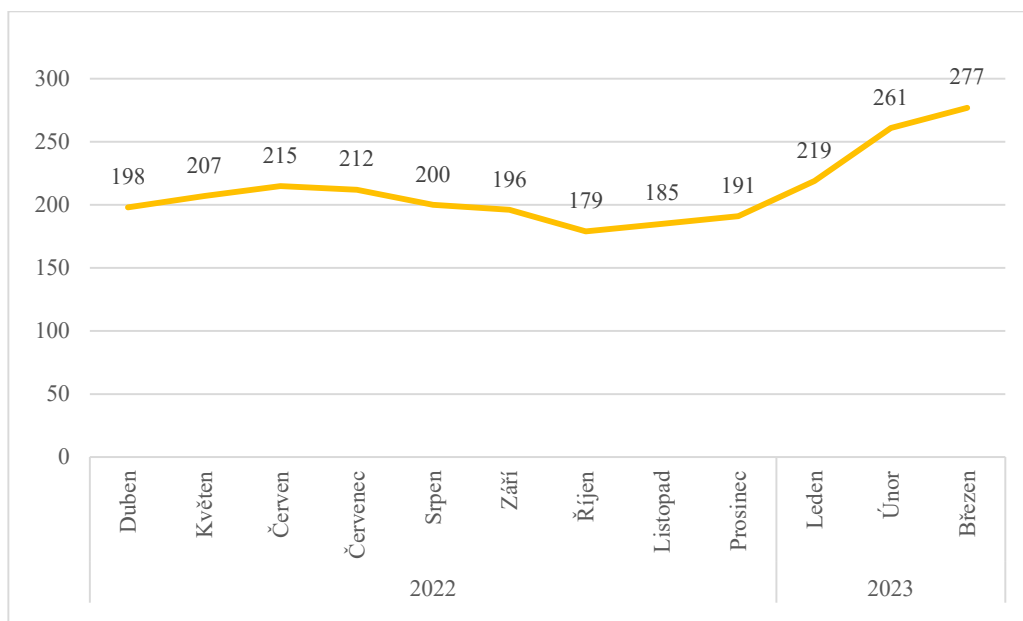


Obrázek 13 - Vývoj cen nemovitostí v letech 2010 až 2019 (Zdroj: Vlastní zpracování dle (34))

Z grafu vychází průměrná výše růstu cen nemovitostí ve sledovaném období 4,67 %, je však potřeba přihlédnout ke značnému zvýšení v letech 2017, 2018 a 2019, při kterých by se mohlo jednat o výjimečné extrémy. S přihlédnutím k této skutečnosti a také faktu, že k dnešnímu dni jsou ceny nemovitostí na neobvyklé historické výši a mnoho odborníků předpovídá pád, bude růst prodejní ceny jednotlivých bytů na dalších 30 let uvažován ve výši 2 % ročně. Zůstatková hodnota tak po 30 letech vychází ve výši 293 691 608 Kč.

2.4.1 Stanovení výše nájemného jednotlivých bytů

Pro stanovení výše nájemného je využit portál Sreality.cz, který nabízí službu s názvem: „vývoj inzerce nemovitostí v ČR“, tato služba shromažďuje data o nemovitostech inzerovaných právě skrze portál Sreality.cz a následně je schopna odhadnout průměrnou nabídkovou cenu vzhledem k lokalitě a stavu objektu viz. graf na další straně (33):



Obrázek 14 - Vývoj cen pronájmu v Kč / m² bytů v novostavbách v Litoměřicích a okolí do vzdálenosti 25 km (Zdroj: (33))

Pro graf byl záměrně zvolen vyšší rozsah lokality v podobě 25 km vzdálenosti od města Litoměřic kvůli jinak nízkému množství vhodných inzerátů. Pro další výpočet výše nájemného bude uvažována hodnota 277 Kč / m², záměrně byla zvolena nejvyšší možná průměrná hodnota, která je také tou nejaktuálnější, protože záměr investora je stavba bytového domu v nadstandardní kvalitě, na což bude přihlíženo také při stanovení investičních nákladů, přičemž tato hodnota bude odpovídat bytu v 2NP o velikosti 2+kk a podlahové ploše od 50 m² do 70 m². Výpočet bude hledět na další aspekty, které ovlivňují výši nájemného jako velikost bytu, přítomnost balkónu či terasy společně s velikostí daného balkónu či terasy a také patro, ve kterém se byt nachází.

Pro potvrzení stanovené základní hodnoty za pronájem ve výši 277 Kč / m² byl také proveden průzkum aktuálních cen pronájmů na 1 m² ve městě Litoměřic.

Tabulka 3 - Průzkum výše nájemného ve městě Litoměřic (Zdroj: Vlastní zpracování dle příloh 15 až 24)

Číslo přílohy	Dispozice	Stav objektu	Energetická náročnost	Výměra [m ²]	Výše nájmu za měsíc [Kč / měsíc]	Výše nájemného na 1 m ² [Kč / měsíc]
15	2+kk	Dobry	D	40	9 500	238
16	1+kk	Velmi dobry	G	51	12 000	235
17	2+kk	Po rekonstrukci	G	39	9 000	231
18	2+kk	Velmi dobry	G	33	8 800	267
19	1+kk	Velmi dobry	D	38	9 500	250
20	1+1	Velmi dobry	B	44	9 500	216
21	3+kk	Po rekonstrukci	E	60	12 760	213
22	2+1	Po rekonstrukci	G	54	12 000	222
23	2+kk	Velmi dobry	Neuvedeno	60	13 500	225
24	2+1	Velmi dobry	G	67	14 000	209
Průměr						230,50

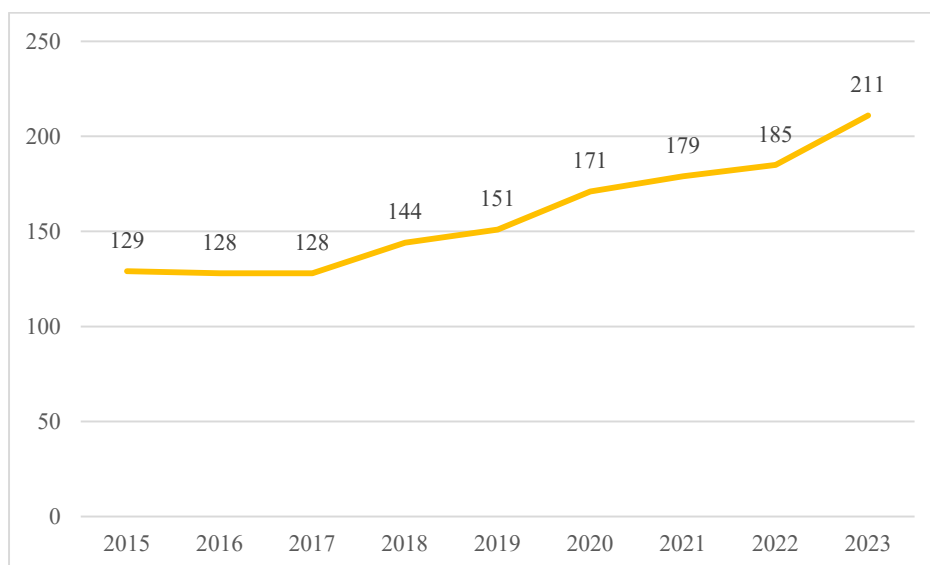
Porovnávané byty v tabulce výše byly vybrány na základě stavu objektu, aby se tak nejvíce přiblížily k nabízenému standardu bytu Daliborka. Je však podstatné zmínit, že žádný z výše nabízených bytů se nenachází v novostavbě a některé se dokonce nachází ve starších panelových bytech, tudíž postrádají patřičné kvality novostaveb začínající mimořádnou nehospodárností viz. Příloha 16,17,18,22 a 24. Z tabulky výše tedy plyne, že základní výše nájemného na 1 m² ve výši 277 Kč je s přihlédnutím na vysoký nabízený standard adekvátní.

Tabulka 4 - Stanovení výše nájemného (Zdroj: Vlastní zpracování pomocí: (23))

Patro	Číslo bytu	Dispozice	Užitná plocha	Terasa / balkón	Velikost Terasy / balkónu	Základní výše nájmu	Změna ceny dle patra	Změna ceny dle velikosti	Změna ceny dle terasy / balkónu	Výsledná výše nájmu na m ² za měsíc	Výsledná výše nájmu za měsíc
			[m ²]		[m ²]	[Kč / m ²]				[Kč / m ²]	[Kč / byt]
5NP	5.1.	3+kk	149,50	ANO	80,26	277	15 %	-20 %	30 %	346	51 764
	5.2.	2+kk	79,53	ANO	12,14	277	15 %	-5 %	10 %	332	26 436
	5.3.	2+kk	63,02	ANO	27,27	277	15 %	0 %	15 %	360	22 694
4NP	4.1.	3+kk	87,81	ANO	19,57	277	10 %	-5 %	15 %	332	29 188
	4.2.	3+kk	108,36	ANO	23,02	277	10 %	-15 %	15 %	305	33 017
	4.3.	2+kk	62,51	ANO	6,27	277	10 %	0 %	5 %	319	19 913
	4.4.	3+kk	86,92	ANO	13,26	277	10 %	-10 %	10 %	305	26 485
	4.5.	2+kk	57,30	ANO	6,84	277	10 %	0 %	5 %	319	18 253
	4.6.	1+kk	34,45	NE	0	277	10 %	20 %	0 %	360	12 405
3NP	3.1.	3+kk	87,97	ANO	19,57	277	5 %	-5 %	15 %	319	28 023
	3.2.	3+kk	108,95	ANO	23,02	277	5 %	-10 %	15 %	305	33 197
	3.3.	2+kk	62,51	ANO	6,27	277	5 %	0 %	5 %	305	19 047
	3.4.	3+kk	86,92	ANO	13,26	277	5 %	-5 %	10 %	305	26 485
	3.5.	2+kk	57,30	ANO	6,84	277	5 %	0 %	5 %	305	17 459
	3.6.	1+kk	36,88	NE	0	277	5 %	20 %	0 %	346	12 770
2NP	2.1.	2+kk	59,82	ANO	10,21	277	0 %	0 %	10 %	305	18 227
	2.2.	2+kk	64,35	ANO	25,69	277	0 %	0 %	15 %	319	20 499
	2.3.	2+kk	63,71	ANO	6,48	277	0 %	0 %	5 %	291	18 530
	2.4.	2+kk	62,71	ANO	6,27	277	0 %	0 %	5 %	291	18 239
	2.5.	3+kk	87,5	ANO	13,26	277	0 %	-10 %	10 %	277	24 238
	2.6.	2+kk	57,68	ANO	6,84	277	0 %	0 %	5 %	291	16 776
	2.7.	1+kk	34,66	NE	0	277	0 %	20 %	0 %	332	11 521
1NP	1.1.	2+kk	59,71	ANO	10,21	277	-5 %	0 %	10 %	291	17 367
	1.2.	2+kk	64,35	ANO	6,48	277	-5 %	0 %	5 %	277	17 825
	1.3.	2+kk	63,71	ANO	6,48	277	-5 %	0 %	5 %	277	17 648
	1.4.	2+kk	62,71	ANO	6,27	277	-5 %	0 %	5 %	277	17 371
	1.5.	3+kk	87,36	ANO	13,26	277	-5 %	-10 %	10 %	263	22 989
	1.6.	2+kk	57,68	ANO	6,84	277	-5 %	0 %	5 %	277	15 977
	1.7.	1+kk	34,66	NE	0	277	-5 %	20 %	0 %	319	11 041
Celkem Kč / měsíc										625 382	

Předchozí tabulka stanovuje celkový měsíční výnos prostřednictvím nájemného za jednotlivé byty v prvním roce ve výši 625 382 Kč / měsíc.

Pro zpřesnění výpočtu byl opět za pomoci (33) stanoven růst cen pronájmů od března 2015 do března 2023 viz. Graf níže:



Obrázek 15 - vývoj cen pronájmu ve vzdálenosti 10 km od Litoměřic pro objekty velmi dobré a novostavby (Zdroj: Vlastní zpracování podle dat z (33))

Vstupní hodnoty pro graf byly krom časové hodnoty také stav objektu a sledované okolí. Pro stav objektu byly zvoleny pouze objekty ve velmi dobrém stavu a dále novostavby. Pro sledované okolí byla zvolena vzdálenost 10 km od města Litoměřic. Průměrný růst cen pronájmů pak za sledované období vyšel 6,5 %. V rámci výpočtu vzhledem ke krátkému časovému horizontu, v jakém byly data pro předpověď růstu použity a momentálním vysokým cenám pronájmů, ze kterých byla stanovena základní výše pronájmu pro první rok, bude v příštích 30 letech předpokládán poloviční 3,25% růst nájmu ročně.

2.4.2 Stanovení výše nájemného komerčních prostor

Nyní je potřeba spočítat předpokládaný výnos z pronájmu komerčních prostor, které se, jak již bylo dříve zmíněno, nachází v 1.PP. Komerční prostory jsou uvažovány jako 2 malometrážní prodejny se zázemím a sklady.

Pro stanovení byl proveden průzkum trhu v okrese Litoměřice s pronájmem obchodních prostor viz příloha 7 až 11 a výsledná výše pronájmu vychází právě z těchto konkurenčních objektů, přičemž cena byla u každého konkurenčního projektu zvýšena či snížena v závislosti na stavu a velikosti daného objektu tak, aby se lépe přiblížila nabízeným komerčním jednotkám bytového

domu Daliborka. Úprava ceny se vztahuje zvláště ke každé nabízené komerční jednotce vzhledem k velikosti užité plochy, protože se užité plochy obou jednotek liší o 56,21 m² viz. Tabulka níže:

Tabulka 5 - Stanovení výše nájemného komerčních prostor na 1 m² za měsíc (Zdroj: vlastní zpracování)

Číslo přílohy	Stav objektu	Užitná plocha	Cena za měsíc	Původní cena na m ² za měsíc	Změna ceny dle velikosti pro jednotku 1	Změna ceny dle velikosti pro jednotku 2	Změna ceny dle stavu objektu	Výsledná výše nájmu na m ² za měsíc jednotka 1	Výsledná výše nájmu na m ² za měsíc jednotka 2
		[m ²]		[Kč / m ²]				[Kč / m ²]	[Kč / m ²]
7	Velmi Dobrý	55	16 200	295	-30 %	-20 %	10 %	236	265
8	Velmi Dobrý	180	34 000	189	0 %	5 %	10 %	208	217
9	Velmi Dobrý	80	25 000	313	-20 %	-15 %	10 %	281	297
10	Velmi Dobrý	65	14 000	215	-25 %	-15 %	10 %	183	205
11	Velmi Dobrý	124	24 200	195	-10 %	-5 %	10 %	195	205
Průměr				241				221	238

Z tabulky lze vyčíst, že výsledná výše pronájmu komerční jednotky 1 nabízející užitou plochu o výměře 215,44 m² vychází 221 Kč / m² a komerční jednotky 2 pak 238 Kč / m².

Tabulka 6 - Celkové výnosy za komerční jednotky za měsíc (Zdroj: vlastní zpracování)

Číslo jednotky	Užitná plocha	Cena za měsíc na m ²	Cena celkem za měsíc
	[m ²]	[Kč / m ²]	Kč
1	215	221	47 522
2	159	238	37 856
Celkem			85 378

V tabulce 5 výše lze tedy vidět, že měsíční výnos plynoucí z pronájmu komerčních prostor bude činit 85 378 Kč.

2.4.3 Stanovení výše nájemného parkovacích stání

Parkovací stání je dle zákona č. 235/2004 Sb. § 56a jedna z výjimek, která není osvobozena od daně z přidané hodnoty, příjmy z pronájmu stání tak budou při výpočtu efektivnosti uvažovány pouze ve výši 79 % ceny (35).

V současnosti se v okrese Litoměřic nachází pouze 2 nabídky garážových stání prostřednictvím samostatných garáží viz. Příloha 12 a 13. Jedna z těchto garáží se nachází přímo v Litoměřicích a nabízí 20 m² za 1 500 Kč / měsíc viz. Příloha 12. Toto stání nabídne oproti stání v bytovém domě Daliborka větší velikost, ale horší zabezpečení, stav objektu a lokalitu, protože je od centra Litoměřic o dost vzdálenější. Druhé porovnávané stání viz příloha 13 se nachází ve městě Štětí a nabízí 22 m² za 2 500 Kč / m². Vyšší cena by mohla být z důvodu stavu objektu, protože se jedná o garáž po rekonstrukci.

S ohledem na konkurenci je stanovena výše nájemného za garážové stání 1 500 Kč / měsíc, celkové očekávané výnosy plynoucí z pronájmů garážových stání tak při počtu 23 jednotek činí 34 500 Kč / měsíc.

K objektu budou také náležet 4 venkovní parkovací stání. Cena je opět stanovena v závislosti na konkurenci, která se nachází v městské části Litoměřic a to Pokratic. Zde jedno venkovní stání stojí 890 Kč / měsíc, přičemž hodnota byla zjištěna vlastním průzkumem. Z ohledu konkurenceschopnosti je předpokládána výše pronájmu venkovního stání uvažována stejně.

Výnosy tak za všechna parkovací stání činí 38 060 Kč / měsíc s DPH při neoptimističtější variantě maximální obsazenosti a 30 067,4 Kč / měsíc bez DPH.

2.4.4 Shrnutí ročních výnosů

Pro přehlednost tabulka níže zobrazuje veškeré předpokládané výnosy plynoucí z pronájmu bytů, parkovacích stání a komerčních prostor.

Tabulka 7 - Shrnutí výnosů (Zdroj: Vlastní zpracování)

Typ výnosu	Měsíční výnos	Roční výnos
	[Kč / měsíc]	[Kč / rok]
Pronájem bytů	625 382	7 504 578
Pronájem komerčních prostor	85 378	1 024 536
Pronájem parkovacích stání bez DPH	30 067	360 809
Celkem	748 820	8 985 834

Celkové roční výnosy při maximální obsazenosti tedy činí 9 339 977 Kč / rok, kdy hlavním zdrojem výnosů je pronájem bytových prostor.

2.5 Předpoklad investičních a provozních nákladů

Pro výpočet efektivity investice je nutné určit jednorázové investiční náklady a také provozní náklady, které budou bytový dům Daliborka provázet během celé provozní fáze.

2.5.1 Investiční náklady

Pro zjištění celkových investičních nákladů je potřeba sestavit propočet investora, který byl podrobně popsán v teoretické části této práce v kapitole 1.3 Stanovení investičních nákladů v předinvestiční fázi. Výpočet je proveden kombinací tradičního postupu v podobě dohledání cenových ukazatelů a následném zatřídění dle JKSO dle (9) a využitím softwaru Kubix od firmy (36).

Obestavěný prostor

Protože výpočet většiny částí propočtu vychází z části propočtu C – stavební objekty, je nutné nejprve definovat rozsah projektu v podobě objemu obestavěného prostoru, který následně slouží jako podklad při výpočtu nákladů skrze software Kubix.

$$O_p = O_z + O_s + O_t \quad (2.1)$$

O_p Celkový obestavěný prostor

O_z Obestavěný prostor základů

O_s Obestavěný prostor stavby (suterén, nadzemní podlaží, podkroví)

O_t Obestavěný prostor zastřešení

$$O_p = 295,80 + 12\,108,35 + 291,64 = 12\,695,79 \text{ m}^3$$

Při výpočtu obestavěného prostoru základů je předpokládáno využití pilot o průměru 900 mm a průměrné předpokládané délce 7 m v celkovém počtu 31 kusů.

C. Stavební a inženýrské objekty

Jak již bylo v úvodu kapitoly zmíněno, výpočet je proveden kombinací tradičního postupu stanovení investičních nákladů a využití softwaru Kubix viz. Tabulka níže a příloha číslo 14, která obnáší kompletní výstup ze softwaru Kubix.

Tabulka 8 - Výše nákladů na stavební objekty (Zdroj: vlastní zpracování dle (36) a (10))

Značení	Objekt	MJ	Velikost	Zdroj	Zatřídění	Jednotková cena	Cena celkem
						Kč / MJ	Kč
SO.01	Bytový dům Daliborka	m ³	12 696	Kubix			136 508 684
SO.02	Venkovní zpevněné a nezpevněné plochy	m ²	445	Kubix			706 170
SO.03	Sadové úpravy	m ²	671	JKSO	823 2 7	670	449 671
SO.04	Příprava území	m ²	1 818	Kubix			139 656
SO.05	Hrubé terénní úpravy	m ³	3 780	JKSO	823 2 1	350	1 322 877
SO.06	Zajištění stavební jámy	m	107	JKSO	815 4 1	20 500	2 186 530
IO.01	Přípojka kanalizace splaškové DN 150 PVC	m	7	JKSO	827 2 1	7 048	49 333
IO.02	Přípojka kanalizace dešťové DN 200 PVC	m	6	JKSO	827 2 1	8 250	47 025
IO.03	Přípojka vodovodu DN 100 PE	m	10	JKSO	827 1 1	4 040	41 208
IO.04	Elektro přípojka NN	m	15	Kubix			42 700
IO.05	Přípojka teplovodu	m	72	JKSO	827 1 2	9 835	708 120
IO.06	Retence dešťových vod a dešťová kanalizace	m	44	Kubix			339 080
CZRN							142 541 053

Celkové základní rozpočtové náklady neboli CZRN tedy vyšly 142 541 053 Kč, přičemž z těchto nákladů se odvíjí výše zbylých částí propočtu, pro které opět posloužil software Kubix viz. Příloha 14.

Celkové investiční náklady jsou tak popsány v tabulce na další straně:

Tabulka 9 - Rekapitulace propočtu a stanovení celkových nákladů na pořízení stavby (Zdroj: Vlastní zpracování dle (ÚRS CZ a.s., 2023) a (RTS, 2023))

Oddíl	Název	Cena bez DPH	Sazba DPH	DPH	Cena včetně DPH
A	Projektové a průzkumné práce	5 616 369 Kč	21 %	1 179 437 Kč	6 795 806 Kč
B	Provozní soubory	0 Kč	21 %	0 Kč	0 Kč
C	Stavební objekty	142 541 053 Kč	15 %	21 381 158 Kč	163 922 211 Kč
D	Stroje, zařízení a inventář	0 Kč	21 %	0 Kč	0 Kč
E	Umělecká díla	0 Kč	21 %	0 Kč	0 Kč
F	Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby	4 834 767 Kč	15 %	725 215 Kč	5 559 982 Kč
G	Ostatní náklady	3 563 526 Kč	21 %	748 341 Kč	4 311 867 Kč
H	Rezerva	5 582 872 Kč	21 %	1 172 403 Kč	6 755 275 Kč
I	Ostatní investice	0 Kč		0 Kč	0 Kč
J	Nehmotný majetek	0 Kč	21 %	0 Kč	0 Kč
K	Náklady hrazené z provozních prostředků	0 Kč	21 %	0 Kč	0 Kč
L	Kompletační činnost	0 Kč	21 %	0 Kč	0 Kč
Celkové náklady na pořízení stavby		162 138 587 Kč			187 345 141 Kč

Ostatní investice jsou nulové, protože pozemek investor již vlastní a získal ho skrze dědictví. Ostatní náklady byly vypočítány odhadem 2,5 % z CZRN přičemž 1 % tedy 1 425 410,53 Kč je uvažováno jako budoucí náklad pro realitní kancelář a marketing a zbylých 1,5 % pro poplatky dotčených orgánů státní správy, koordinátora BOZP a geodetické práce. Oddíly B, D, E, J, K, L taktéž nejsou pro projekt relevantní.

2.5.2 Provozní náklady

Provozní náklady budou v rámci této studie pouze ty náklady, jejichž úhrada dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a zákona č. 67/2013 Sb., zákonu o službách, nemůže být požadována po nájemníkovi.

Pojištění budovy

Pro stanovení ročního pojistného byla využita internetová kalkulačka společnosti (37). Jako pojistnou částku byly zvoleny celkové náklady na pořízení stavby ve výši 162 138 587 Kč a

orientační výše ročního pojistného tak činí 23 810 Kč. Pojištění domácnosti a odpovědnosti bude u každého bytu povinností nájemníka.

Náklady na opravy, údržbu, revize a kontroly zařízení a vybavení budovy

Dále je potřeba stanovit měsíční sumu, skrze kterou se bude dělat rezerva na případné opravy, revize technických sítí, či protipožárních zařízení a jiné. V běžném scénáři jsou tyto náklady hrazeny z fondu oprav, na který přispívají všichni majitelé jednotlivých bytů. Vzhledem však k tomu, že investor bude všechny byty v tomto scénáři vlastnit, podnájemníci nebudou přispívat na náklady spojené se správou a tyto náklady musí být hrazeny přímo investorem. Měsíční suma je pro prvních 5 let stanovena dle (38) na 10 Kč / m² podlahové plochy bytového domu, kterou se rozumí suma podlahových ploch všech bytů. Pro prvních 5 let je stanovena částka 10 Kč / m², protože vzhledem k charakteru novostavby se předpokládají minimální náklady na opravy. Tato výše se bude každých 5 let provozu zvyšovat o 5 Kč / m² v závislosti na stárnutí budovy a možném předpokladu vyšších nákladů na údržbu, přičemž nejvyšší uvažovaná částka bude 30 Kč / m². Celková plocha všech bytů činí 2 152,79 m², takže celkové náklady této části prvních 5 let činí 21 527,9 Kč / měsíc a při dosažení hranice 30 Kč / m² se zvýší na 64 583,7 Kč / měsíc.

Náklady na údržbu bytů

Náklady na údržbu jednotlivých bytů jsou kromě nákladů na běžnou údržbu a drobné opravy hrazeny vlastníkem bytu. Náklady na běžnou údržbu bytu jsou přesně definovány v nařízení vlády č.308/2015 Sb. konkrétně v § 2 a rozumí se jimi náklady spojené s malováním, opravou omítek, tapetováním, čištěním podlah a další. Drobné opravy bytu definuje § 3, přičemž přesný výpis oprav nad 1000 Kč, které je povinen hradit nájemník, jsou vypsány v § 4. Roční náklady na údržbu bytu, které budou hrazeny investorem, budou odhadnuty ve výši 100 Kč / m², což při podlahové ploše všech bytů dělá roční náklad ve výši 215 279 Kč, přičemž tato částka bude zahrnovat veškeré náklady na uvedení bytu do původního stavu při změně nájemníka.

Daň z nemovitosti

Vlastníci nemovitostí jsou také povinni do 31.1. každého kalendářního roku podávat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí, přičemž podání probíhá v roce, kdy bude daň zaplacená. Poplatník si musí výši daně vždy spočítat sám, a to v závislosti na obci a velikosti jednotky. Tato práce vzhledem k nízké výši nákladu užívá zjednodušený postup skrze webovou stránku (39), která říká, že základem daně ze stavby je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m² a základní sazba pro obytné domy, která činí 2 Kč / m². Základní sazba se následně musí vynásobit koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím, jehož velikost se liší dle počtu obyvatel v obci. Litoměřice spadají do kategorie 10 000 až 25 000 obyvatel a koeficient tak dle (40) činí 2,0, což při půdorysné ploše 1NP o velikosti 550,54 m² činí náklad ve výši 2 202,16 Kč / rok.

Kompletní správa nemovitosti

Tato činnost obsahuje administrativní a právní správu, ekonomickou správu a technickou správu. Příklad podstaty ekonomické správy je vedení podvojného účetnictví, evidence plateb a další. Administrativní a právní správa se dle (17) zabývá sledováním změn a zajištění dodržování příslušné legislativy společně s tvorbou smluvních dokumentů. Technická správa pak zajišťuje měření spotřeb energií a médií a zajištění menších i větších oprav, rekonstrukcí a modernizací.

Pro stanovení tohoto nákladu byl využit zdroj (41), který si účtuje částku za kompletní správu ve výši 150 Kč bez DPH za měsíc. Pro celý bytový dům tak tento náklad činí 4 350 Kč / měsíc.

Přehled všech provozních nákladů

Pro přehlednost nákladů plynoucích z provozu bytového domu Daliborka byla vypracována tabulka níže:

Tabulka 10 - Shrnutí provozních nákladů (Zdroj: Vlastní zpracování)

Druh nákladu	Roční náklad	Měsíční výše
	Kč / rok	Kč / měsíc
Pojištění	23 810	1 984
Náklady na opravy, údržbu, revize a kontroly zařízení a vybavení budovy	258 335	21 528
Údržba bytů	215 279	17 940
Daň z nemovitosti	2 202	184
Kompletní správa nemovitosti	52 200	4 350
Celkem	551 826	45 985

Z tabulky lze vyčíst, že roční náklady plynoucí z provozu bytového domu Daliborka jsou pro prvních 5 let ve výši celkem 551 826 Kč.

Tabulka 11 - Průběh provozních nákladů po 5 letech (Zdroj: Vlastní zpracování)

1.-5. rok	6.-10. rok	11.-15.rok	16.-20.rok	21.-25.rok	26.-30.rok
708 493	837 660	966 828	1 095 995	1 225 162	1 225 162

Tabulka výše znázorňuje postupné zvyšování provozních nákladů každých 5 let vlivem stárnutí bytového objektu Daliborka, ze kterého plynou nákladnější opravy.

2.5.3 Odpisy a daň z příjmu

Odpisy

Odpisy jsou nákladem, který vyjadřuje opotřebení majetku v čase a jejich účelem je snížení daně z příjmu plynoucí z pronájmů. Pro pronájem více bytů se, jak již bylo v teoretické části popsáno vyplatí využít rovnoměrných odpisů, přičemž nejprve je nutné zařadit nemovitost od odpisové skupiny, ze které vzejde výše odpisů v letech a určí výši pořizovací ceny. V rámci výpočtu bude jako pořizovací cena uvažována částka plynoucí z propočtu v podobě 162 138 587 Kč.

Bytový dům Daliborka spadá dle (18) do odpisové skupiny číslo 5 jakožto bytový dům, který není ze dřeva. Pro odpisovou skupinu číslo 5 se nemovitost odepisuje 30 let, přičemž výše odpisů v prvním roce je 1,4 % a ve zbylých letech 3,4 %, což v prvním roce činí 2 269 940 Kč a v dalších letech 5 512 712 Kč.

Daň z příjmu

Daň z příjmu ve výši 15 % bude počítána skrze příjmy plynoucí z pronájmů s využitím uplatnění reálných výdajů, které budou představovat odpisy a provozní náklady viz. kapitola 2.5.2 Provozní náklady. Daň z příjmu se také nebude počítat z příjmu vzniklého prodejem jednotlivých bytů ve 30. roce, protože dle zákona č. 586/1992 Sb. je prodej nemovitosti osvobozen od daně z příjmu, pakliže je investor vlastníkem déle než 10 let, čímž v uvažovaném scénáři skutečně je.

2.5.4 Hypoteční úvěr

Jak již bylo při definování investičního záměru zmíněno, investor má k dispozici z vlastního kapitálu 100 000 000 Kč a zbytek nákladů chce hradit skrze hypoteční úvěr s dobou fixace 3 let, protože předpokládá pád úrokových sazeb, který však nebude do výpočtu efektivnosti z hlediska nejistoty zahrnut.

Tabulka 12 - Výběr banky pro hypoteční úvěr (Zdroj: vlastní zpracování)

Banka	Roční úroková sazba	Měsíční úroková sazba	Doba fixace	Měsíční splátka
Air bank	5,79 %	0,48 %	3	511 944,18 Kč
UniCredit Bank	6,09 %	0,51 %	3	528 742,94 Kč
Česká spořitelna	6,34 %	0,53 %	3	542 922,14 Kč
Raiffeisen bank	6,29 %	0,52 %	3	540 073,42 Kč
ČSOB	6,34 %	0,53 %	3	542 922,14 Kč

Z tabulky výše vyplývá, že nejvýhodnější podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru nabízí Air bank, která však i přes nejvýhodnější nabídku významně sníží budoucí výnosnost.

2.6 Cash Flow a vyhodnocení efektivnosti

V rámci uvažovaného investičního záměru je zpracováno Cash Flow bez vlivu financování a následně i s vlivem financování pro 3 scénáře obsazenosti jednotlivých bytů v průběhu 30 let. První scénář je velice optimistický při úvaze 100% obsazenost po celých 30 let. Druhý scénář je realistický a uvažuje se u něj průměrná obsazenost 90 % a třetí scénář je pesimistický a uvažuje se průměrnou obsazeností po 30 let 80 %.

Cash Flow je rozděleno na 31 časových období, přičemž 0. období je vnímané jako období, kdy dochází k investici aneb ke všem procesům spojeným s realizací bytového domu Daliborka. Zbýlých 30 období pak představuje následujících 30 let provozu, ve kterém se budou sledovat provozní výdaje a také výnosy viz. Předěšlé kapitoly.

Pro vyhodnocení efektivnosti bude sloužit čistá současná hodnota (NPV), vnitřní výnosové procento (IRR), Doba návratnosti (PP), diskontovaná doba návratnosti (DPP) a index ziskovosti (PI).

Tabulka 13 - Shrnutí vstupních údajů pro výpočet všech variant Cash Flow

Vstupní údaje	
Výdaje	
Investiční výdaj s DPH	187 345 141,23 Kč
Provozní roční výdaje 1.-5. rok	708 492,80 Kč
Provozní roční výdaje 6.-10. rok	837 660,20 Kč
Provozní roční výdaje 11.-15. rok	966 827,60 Kč
Provozní roční výdaje 16.-20. rok	1 095 995,00 Kč
21.-25. rok	1 225 162,40 Kč
26.-30- rok	1 225 162,40 Kč
Úvěr – Anuita	511 944,18 Kč
Daň z příjmu	15 %
Příjmy	
Příjmy z pronájmu 100 %	9 435 888
Příjmy z pronájmu 90 %	8 492 299
Příjmy z pronájmu 80 %	7 548 710
Roční růst nájemného	3,250 %
Zůstatková hodnota	287 932 949
Odpisy	
Základ pro odpisy	187 345 141,23 Kč
Odpisová skupina	5
Doba odepisování	30
První rok	1,40 %
Další roky	3,40 %
Požadavky	
Výnos p.a.	6 %
Prostá doba návratnosti menší než	25

Vstupní údaje jsou shrnuty a znázorněny tabulkou výše, která slouží jako podklad pro výpočet všech budoucích scénářů Cash Flow.

2.6.1 Cash Flow pro vyhodnocení efektivnosti bez vlivu financování

Cash Flow bez vlivu financování je zpracováno ve variantě bez zahrnutí časové hodnoty peněz a následně s variantou zahrnutí časové hodnoty peněz ve formě diskontovaného Cash Flow pro efektivnost. Pro vyhodnocení efektivnosti bez zahrnutí časové hodnoty peněz zde figuruje doba návratnosti (PP), přičemž výpočet je proveden pomocí Cash Flow pro efektivnost. S přihlédnutím na Časovou hodnotu peněz je pak vyhodnocení provedeno pomocí čisté současné hodnoty (NPV), vnitřního výnosového procenta (IRR), diskontované doby návratnosti (DPP) a indexu ziskovosti (PI) přičemž výpočet se provádí pomocí diskontovaných toků Cash Flow pro efektivnost.

Tabulka níže znázorňuje zkrácenou verzi Cash Flow pro vyhodnocení efektivnosti investic. Cash Flow znázorňuje průběh peněžních toků v letech 0, 1, 18, 19, 29 a 30.

Tabulka 14 - Zkrácené Cash Flow bez vlivu financování a obsazenosti 90 % (Zdroj: Vlastní zpracování)

Realistická varianta 90% obsazenost						
Rok	0	1	18	19	29	30
Příjmy						
Příjmy z pronájmu	0	8 492 299	14 627 035	15 102 414	20 794 428	21 470 247
Prodejní hodnota						287 932 949
Investice	187 345 141					
Odpisy		2 622 832	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
Výdaje						
Investice	187 345 141					
Provozní výdaje		708 493	1 095 995	1 095 995	1 225 162	1 225 162
Daň z příjmu		774 146	1 074 196	1 145 503	1 979 930	2 081 302
Cash Flow pro efektivnost	-187 345 141	7 009 660	12 456 845	12 860 916	17 589 336	306 096 731
Kumulované Cash Flow pro efektivnost	-187 345 141	-180 335 481	-11 303 921	1 556 996	154 513 776	460 610 507
Diskontované Cash Flow pro efektivnost	-187 345 141	6 612 887	4 364 178	4 250 700	3 246 230	53 294 542
Kumulované diskontované Cash Flow pro efektivnost	-187 345 141	-180 732 254	-86 331 968	-82 081 268	-45 434 347	7 860 195

Cash Flow v této variantě bylo záměrně znázorněno pro rok 18 a 19, protože na tomto přelomu dochází k návratnosti všech investovaných prostředků.

Všechny ukazatele jsou znázorněny v tabulce níže, přičemž při tomto scénáři všechny vyhovují k realizaci záměru.

Tabulka 15 - Ukazatele efektivity při variantě Cash Flow bez vlivu financování při obsazenosti 90 % (Zdroj: Vlastní zpracování)

NPV	7 860 195,21 Kč
IRR	6,25 %
PP	19
DPP	30
PI	1,04

V tomto scénáři s obsazeností 90 % a bez vlivu financování vychází $NPV > 0$, z čehož vyplývá, že investiční záměr splňuje požadovaný roční výnos 6 % se zohledněním časové hodnoty peněz, přičemž $IRR = 6,25 \%$ znázorňuje, že roční výnos je s uvažováním časové hodnoty splněn jen s mírnou rezervou. Diskontovaná doba návratnosti investice vychází 30 let, což znamená návrat všech vložených prostředků se zahrnutím faktoru času ve 30. roce. Index ziskovosti 1,10 značí vyšší současnou hodnotu budoucích příjmu v závislosti na jednotce investičních nákladů přepočtených na současnou hodnotu.

Při tomto scénáři by se investiční záměr tedy doporučil, nicméně obsazenost 90 % nemusí být realistická, proto tabulka níže znázorňuje ukazatele efektivity pro optimistickou, realistickou a pesimistickou variantu dle průměrné roční obsazenosti bytů.

Tabulka 16 - Srovnání ukazatelů efektivity při jednotlivých scénářích (Zdroj: Vlastní zpracování)

	100% Obsazenost	90% Obsazenost	80% Obsazenost
NPV	23 770 205,46 Kč	7 860 195,21 Kč	-8 049 815,03 Kč
IRR	6,75 %	6,25 %	5,74 %
PP	18	19	22
DPP	30	30	Nenastane
PI	1,13	1,04	0,96

Při velice optimistickém scénáři se 100% obsazeností je z tabulky jasné, že by investiční záměr splňoval všechna kritéria investora s dostatečnou rezervou. Při pesimistickém scénáři tomu však není a roční výnos nedosáhne na požadovanou hodnotu 6 %, nicméně doba návratnosti investice ve výši 22 let kritéria stále splňuje.

2.6.2 Cash Flow s vlivem financování

Cash Flow pro financování

Pro zajištění plynulého financování je potřeba sestavení Cash Flow pro financování, které určuje, zda je projekt skrze příjmy schopen ufinancovat výdaje spojené s provozem a také s využitím cizích zdrojů. Pakliže by Cash Flow pro financování v nějakém roce vyšlo záporné, znamená to neschopnost splátky úvěru a musela by být zvolena jiná varianta financování například v podobě větší části vlastních zdrojů.

Cash Flow pro efektivnost s vlivem financování

Cash Flow pro efektivnost s vlivem financování je obdoba klasického Cash Flow pro efektivnost viz. předešlá kapitola, ale výnosnost projektu je zde snížena o úroky spojené s úvěrem.

Tabulka 17 - Zkrácené Cash Flow s vlivem financování a obsazeností 90 % (Zdroj: Vlastní zpracování)

Realistická varianta obsazenost 90 %						
Rok	0	1	24	25	29	30
Příjmy						
Příjmy z pronájmu		8 492 299	17 721 345	18 297 288	20 794 428	21 470 247
Zůstatková hodnota						287 932 949
Vlastní kapitál	100 000 000					
Hypoteční úvěr	87 345 141					
Odpisy		2 622 832	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
Výdaje						
Investice	187 345 141					
Provozní výdaje		708 493	1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162
Úrok		5 027 994	1 932 527	1 682 147	522 625	188 409
Daň z příjmu		19 947	1 229 088	1 353 037	1 901 536	2 053 041
Úmor		1 115 336	4 210 803	4 461 184	5 620 705	5 954 921
Cash Flow pro financování		1 620 529	9 123 764	9 575 759	11 524 399	299 981 662
Cash Flow pro efektivnost s vlivem financování	-187 345 141	2 735 865	13 334 567	14 036 943	17 145 105	305 936 583
Kumulované Cash Flow	-187 345 141	-184 609 276	-7 951 900	6 085 042	69 847 292	375 783 875
Diskontované Cash Flow	-187 345 141	2 581 005	3 293 352	3 270 588	3 164 245	53 266 659
Kumulované diskontované Cash Flow	-187 345 141	-184 764 136	-108 607 938	-105 337 349	-92 514 028	-39 247 369

Z tabulky výše lze vyčíst, že doba návratnosti u realistické varianty se zahrnutím vlivu financování nastane při 25. roce, což je horní mez přijatelnosti, přičemž při zohlednění časové hodnoty peněz již nenastane. Cash Flow pro financování se nikdy nedostane pod 0, takže projekt je schopen úvěr ufinancovat. Jedná se však stále o realistickou variantu s 90% obsazeností a je nutné při vyhodnocení přihlídnout také na optimistickou a hlavně na pesimistickou variantu.

Z tabulky níže lze vidět, že oproti průběhu peněžních toků bez vlivu financování, se již požadovaný výnos se zahrnutím časové hodnoty peněz nevyskytne v žádném scénáři, což lze vidět jak na čisté současné hodnotě, tak vnitřním výnosovým procentu, protože čistá současná hodnota vychází záporná a vnitřní výnosové procento zas nedosahuje požadavku 6 %.

Tabulka 18 - Srovnání ukazatelů efektivnosti při jednotlivých scénářích u Cash Flow pro efektivnost s vlivem financování (Zdroj: Vlastní zpracování)

	100% Obsazenost	90% Obsazenost	80% Obsazenost
NPV	-22 439 572,79 Kč	-39 247 369,37 Kč	-56 360 174,75 Kč
IRR	5,33 %	4,82 %	4,30 %
PP	23	25	27
DPP	Nenastane	Nenastane	Nenastane
PI	0,88	0,79	0,70

Ani jeden ze scénářů tak při zahrnutí vlivu financování nesplňuje všechny požadavky stanovené investorem, přičemž pesimistický scénář nesplňuje požadavek žádný. Pro přehlednost výpočtu lze v příloze 25 nalézt celý průběh peněžních toků bez vlivu financování realistické varianty s 90% obsazeností a poté v příloze 26 pesimistické varianty bez vlivu financování. Přílohy 27 a 28 pak obsahují peněžní toky realistické a pesimistické varianty s vlivem financování.

2.6.3 Doporučení

Z předešlých výpočtů je zřejmé, že kritéria stanovené investorem nejsou splněna. V rámci této studie proveditelnosti byl nicméně použit velice konzervativní odhad růstu cen pronájmů a růstu prodejní ceny jednotlivých bytů, který reprezentuje vyvážení rizika odlišného vývoje než tomu, který byl od roku 2015. Při úvaze stejné výše růstu cen pronájmů a prodejní ceny jako tomu bylo od roku 2015 by kritéria byla s rezervou splněna viz. tabulka níže:

Tabulka 19 - Srovnání ukazatelů efektivity při jednotlivých scénářích u Cash Flow pro efektivnost s vlivem financování při optimistickém růstu cen pronájmů a prodejní ceny bytů (Zdroj: Vlastní zpracování)

	100% Obsazenost	90% Obsazenost	80% Obsazenost
NPV	118 098 194,82 Kč	93 247 256,47 Kč	68 171 734,00 Kč
IRR	8,53 %	8,01 %	7,48 %
PP	18	19	21
DPP	29	30	30
PI	1,63	1,50	1,36

U tabulky výše je započítán průměrný roční růst nájemného o 6,5 % a růst prodejní ceny ve výši 4,67 %. Vzhledem k velkému časovému horizontu investice, aktuálně velice vysokým cenám a nepříznivým demografickým vývojem v Litoměřicích v podobě stárnutí obyvatelstva a klesajícímu počtu obyvatel se však jedná o nejistý scénář, a proto v rámci snížení rizika nebyl do výpočtu zahrnut.

Vzhledem k původnímu výpočtu tak investici nedoporučuji, protože v současné situaci není jasný budoucí vývoj cen pronájmů a prodejní ceny a investice při tomto zohlednění nespĺnila požadovaná kritéria.

Závěr

Tato práce se zabývala studií proveditelnosti výstavby bytového domu Daliborka ve městě Litoměřic s cílem rozhodnout o realizaci či zamítnutí daného projektu vzhledem k požadavkům investora.

Při zaměření se na lokalitu realizace projektu lze jednoznačně říci, že se jedná o velice atraktivní město, které toho obyvatelům spoustu nabízí. Ač se však jedná o místo s rostoucím počtem pracovních míst a úbytkem kriminality, počet obyvatel v posledních letech klesá, což by mohlo znamenat nedostatečnou poptávku po službách nabízených projektem Daliborka v příštích 30 letech. Tento fakt také doprovází rostoucí průměrný věk obyvatel, který je značný a při pokračování stávajícího trendu by průměrný věk za 30 let v tomto městě činil zhruba 49 let z aktuálních 43. Pochopitelně by se tak zvýšilo množství obyvatel v důchodovém věku, které již často nemá takové prostředky, aby bylo schopné pořídit si nadstandardní bydlení, které bytový dům Daliborka nabízí.

Z analýzy trhu také vyplývá velké množství nově zahájených bytů v Ústeckém kraji, který činí meziroční nárůst o 21,4 %, což je vzhledem k úbytku nové výstavby ve všech krajích kromě Olomouckého, Plzeňského, Moravskoslezského a Jihomoravského výjimečné. Při analýze trhu se také zjistilo, že co se zahájené výstavby v Ústeckém kraji týče, tak okres Litoměřice aktuálně jednoznačně dominuje, což by mohlo mít za následek vysokou konkurenci v budoucnu, ale také pravděpodobně rostoucí poptávku po pronájmech, která aktuálně vzhledem k vysokým úrokovým sazbám a historicky vysokým cenám nemovitostí celorepublikově roste.

Co se aktuální konkurence týče, tak v okrese Litoměřic se momentálně nenachází žádný volný byt, který by nabízel obdobné služby jako bytový dům Daliborka. Potenciální konkurencí je v tomto ohledu pouze rezidence Zámecká, která bude dokončena v zimě roku 2023. Záměr investora je však u tohoto projektu pouze prodej a konkurencí by se tato rezidence stala pouze v případě, že by o koupi měli zájem jiní investoři, a to za účelem pronájmu, ti by se pak zaměřovali na stejnou cílovou skupinu nájemníků.

Pro stanovení výnosů byl použit software nabízený (33), který sleduje vývoj cen nemovitostí v závislosti na lokalitě a stavu objektu. díky tomuto softwaru vyšla základní výše nájemného 277 Kč / m², přičemž tato hodnota se následně ověřila skrze aktuální ceny bytů ve městě Litoměřic, které nenabízely výši standardu jako bytový dům Daliborka, ale i tak se zde cena pohybovala okolo 230 Kč / m². Vzhledem ke kolísání cen pronájmů byl následně stanoven roční růst nájemného ve výši 3,25 %, což činí polovinu růstu 6,50 %, který se skutečně udál od roku 2015. Tento růst bude zahrnut do výpočtu vyhodnocení efektivnosti. Do výpočtu vstupují také výnosy za pronájem parkovacích míst a komerčních prostor, které byly stanoveny skrze konkurenční ceny v dané lokalitě. V rámci výpočtu bude také uvažována prodejní cena jednotlivých bytů ve 30. roce, která byla stanovena obdobně jako výše pronájmů skrze software dle (33).

Investiční náklady byly vypočítány skrze software Kubix od (36) a tradiční postup pomocí (10) na 162 138 587 Kč bez DPH a 187 345 141 Kč s DPH, přičemž do výpočtu bude vstupovat hodnota s DPH, protože pronájem bytových prostor je osvobozen od daně z přidané hodnoty, a nelze uplatnit daň z přidané hodnoty na vstupu.

Mezi provozní náklady byly započítány pouze takové náklady, jejichž úhrada dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a zákona č. 67/2013 Sb., zákona o službách, nemůže být požadována po nájemníkovi. Tyto náklady představují pojištění, údržbu bytů, Náklady na opravy, údržbu, revize a kontroly zařízení a vybavení budovy, daň z nemovitosti a kompletní správu bytového domu. Výše provozních nákladů se vlivem předpokladu vyšších cen za opravy při stárnutí nemovitosti bude u výpočtu zvyšovat každých 5 let. Výpočet dále zahrnuje daň z příjmu a odpisy, které byly zařazeny do odpisové skupiny číslo 5 s výší odpisu 1,40 % v prvním roce a 3,40 % v roce druhém, přičemž doba odepisování je stanovena na 30 let.

Protože investor má k dispozici z vlastního kapitálu 100 000 000 Kč, tak bylo potřeba zvolit vhodný bankovní úvěr. Nejvýhodnější podmínky byly skrze vlastní průzkum nabízeny bankou Air Bank, u které vyšla měsíční úroková sazba na 0,48 % s dobou fixace na 3 roky, která byla jedním z investorových požadavků pro výběr úvěru, protože předpokládá pád úrokových sazeb v příštích 3 letech. Tento předpoklad však v rámci eliminace rizika nebyl do výpočtu zahrnut.

Pro vyhodnocení efektivnosti bylo nejdříve vypracováno Cash Flow pro efektivnosti bez vlivu financování pro 3 scénáře rozdílné podle průměrné roční obsazenosti na 100 %, 90 % a 80 %, které sloužilo jako podklad pro ukazatele vyhodnocení efektivnosti. Ukazatel, jenž neuvažoval s časovou hodnotou peněz byla zvolena doba návratnosti (PP) a mezi ukazatele uvažující časovou hodnotu peněz pak čistá současná hodnota (NPV), vnitřní výnosové procento (IRR), diskontovaná doba návratnosti (DPP) a index ziskovosti (PI), přičemž při zanedbání vlivu financování došlo ke splnění všech kritérií u optimistického scénáře se 100% obsazeností i realistického scénáře s 90% obsazeností. U pesimistického scénáře s 80% obsazeností však nebyly splněny podmínky zahrnující časovou hodnotu peněz.

Pro přesnější vyhodnocení efektivnosti bylo následně vypracováno také Cash Flow pro financování, které ukázalo, že daný projekt je schopen ufinancovat zvolený bankovní úvěr. Pro přesnější vyhodnocení efektivnosti bylo současně také vypracováno Cash Flow pro efektivnost s vlivem financování, které snižovalo výnosnost projektu v závislosti na úrocích plynoucích z využitých cizích zdrojů. Při této variantě došlo, co se kritérií týče ke splnění pouze doby návratnosti u optimistického a realistického scénáře a u pesimistického již nikoli. Ostatní ukazatele zahrnující časovou hodnotu peněz následně nesplnily kritéria stanovené investorem.

Posuzovaný projekt vyhověl ohledně řešené lokality, nicméně vzhledem k značnému nesplnění požadovaných kritérií zejména při zohlednění časové hodnoty peněz nemůže být doporučen při současných tržních podmínkách k realizaci.

Reference

1. **Tománková, J. a Čápková, D.** *Management staveb*. Praha : B. Kadeřábková - FinEco, 2013. 978-80-86590-12-7.
2. **Fotr, J. a Souček, I.** *Investiční rozhodování a řízení projektů*. Praha : Grada Publishing, a.s., 2012. 978-80-247-7433-6.
3. **Scholleová, H.** *Investiční controlling*. Praha : Grada Publishing, a.s., 2011. 978-80-247-6748-2.
4. **Fotr, J. a Souček, I.** *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha : Grada Publishing, a.s., 2005. 80-247-0939-2.
5. **Lukášová, Jitka.** Jak mapovat trh a konkurenci. *Podnikatel.cz*. [Online] Internet info, s.r.o., 1. Říjen 2009. [Citace: 11. Březen 2023.] <https://www.podnikatel.cz/clanky/jak-mapovat-trh-a-konkurenci/>.
6. **Sieber, P.** Studie proveditelnosti (Feasibility Study) - DotaceEU. *dotaceeu.cz*. [Online] 1. Duben 2004. [Citace: 14. Březen 2023.] <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dotaceeu.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caalad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti.pdf>.
7. **Heralová Schneiderová, R. a Vitásek, S. a Brožová, L. a Střelcová, I.** *Oceňování staveb*. Praha : České vysoké učení technické v Praze, 2020. 978-80-01-06748-2.
8. **Krejčí, L.** Rozpočtování staveb (TP 3.1) - PROFESIS - ČKAIT. *www.ckait.cz*. [Online] ČKAIT, 2012. [Citace: 14. Březen 2023.] <https://profesis.ckait.cz/dokumenty-ckait/tp-3-1/>. 1805-6032.
9. **RTS, a.s.** Prováděcí - České stavební standardy. *stavebnistandardy.cz*. [Online] RTS, a.s. [Citace: 15. Březen 2023.] <http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Typ=1&ID=5&Pop=1&IDmH=5491360&IDm=5654354&Menu=Dokumentace%20pro%20proveden>.
10. **RTS, a.s.** Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2023. *cenovasoustava.cz*. [Online] RTS, a.s., 2023. [Citace: 15. Březen 2023.] https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2023.html.
11. **Heralová Schneiderová, R. a Střelcová, I. a Brožová, L. a Strnad, M.** *Oceňování v rámci výstavbového projektu*. Praha : České vysoké učení technické v Praze, 2013. 978-80-01-05226-6.
12. **Dashöfer, V.** Co to jsou vedlejší rozpočtové náklady stavby a jejich výpočet. *stavebniklub.cz*. [Online] Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r. o., 12. Listopad 2013. [Citace: 16. Listopad 2023.] https://www.stavebniklub.cz/33/co-to-jsou-vedlejsi-rozpocetove-naklady-stavby-a-jejich-vypocet-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z1VWbxx2ejzII8IFxXkt6lc/.

13. **Nováková, L.** Kalkulace a nabídky ve stavebnictví - IS VŠTE. *vstecb.cz*. [Online] 2013. [Citace: 21. Březen 2023.] <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://is.vstecb.cz/do/vste/pr/IPV/rs/kn/opora.pdf>.
14. **RTS, a.s.** Manuál kurzu rozpočtování - České stavební standardy. *stavebnistandardy.cz*. [Online] Únor 2005. [Citace: 21. Březen 2023.] http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/manual_ceny.htm.
15. **Stálynajem.cz.** Zjistěte, jak správně provést vyúčtování služeb nájemníkům [aktualizováno]. *stalynajem.cz*. [Online] 2022. <https://stalynajem.cz/blog/jak-spravne-provest-vyuctovani-sluzeb-najemnikum>.
16. **ČSOB Pojišťovna.** Pojištění bytového domu - ČSOB Pojišťovna. *csobpoj.cz*. [Online] 2023.
17. **PSN s.r.o.** Udělejte si jasno! Co všechno obnáší správa bytového domu? *psnkupuje.cz*. [Online] 2021. <https://psnkupuje.cz/clanek-blogu/sprava-bytoveho-domu>.
18. **Realitní kancelář KOTULA.** Jak na daň z pronájmu a odpisy nemovitosti. *kotula.cz*. [Online] 2021. <https://www.kotula.cz/jak-na-dan-z-pronajmu-a-odpisy-nemovitosti/>.
19. **AION CS, s.r.o.** 586/1992 Sb. Zákon o daních z příjmů - Zákony pro lidi. *zakonyprolidi.cz*. [Online] 2023. [Citace: 19. Duben 2023.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>.
20. **Realitní kancelář KOTULA s. r. o.** Jak na odpisy nemovitosti při pronájmu. *kotula.cz*. [Online] 2021. <https://www.kotula.cz/jak-na-odpisy-nemovitosti-pri-pronajmu/>.
21. **odhadonline.cz.** odpisy pronajímaných nemovitostí a odhad pro odpisy. *odhadonline.cz*. [Online] 2021. <https://www.odhadonline.cz/clanky/odpisy-pronajimanych-nemovitosti-a-odhad-pro-odpisy-art161/>.
22. **Finance v praxi.** Výkaz Cashflow - Přehled o peněžních tocích - Finance v praxi. *financevpraxi.cz*. [Online] 2019.
23. **Reichelt, T.** Architektonicko-stavební řešení Bytový dům DALIBORKA. Litoměřice : autor neznámý, 2021.
24. **Economia, a.s.** . Litoměřice - Aktuálně.cz. *aktualne.cz*. [Online] 2014.
25. **Město Litoměřice.** historické památky - Město Litoměřice. *litomerice.cz*. [Online] 2023.
26. **WANET s.r.o.** Počet obyvatel obce Litoměřice - Místopisy. *mistopisy.cz*. [Online] 2023.
27. **2023 Prague City Tourism.** Litoměřice – vinařské centrum na severu Čech - Prague.eu. *prague.eu*. [Online]
28. **Český statistický úřad.** Okres Litoměřice | ČSÚ v Ústí nad Labem. *czso.cz*. [Online] 2022.
29. **Funková, R.** bytová výstavba v Ústeckém kraji v roce 2022 předběžné výsledky. *czso.cz*. [Online] 2023.

30. **Dubnová, I.** Přichází nová doba nájemní? Na koupi vlastní nemovitostí už hodně lidí nemá peníze. *meseccz.cz*. [Online] 2023. <https://www.meseccz.cz/clanky/prichazi-nova-doba-najemni-na-koupi-vlastni-nemovitosti-uz-hodne-lidi-nema-penize/>.
31. **ČTK.** Nájem jsou oproti vlastnímu bydlení i více než třikrát dostupnější. *ceskenoviny.cz*. [Online] 2022. <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/najem-jsou-oproti-vlastnimu-bydleni-i-vice-nez-trikrat-dostupnejsi/2268690>.
32. **Rezidence Zámecká, s.r.o.** Rezidence Zámecká | Nové moderní byty | Lovosice. *rezidencezamecka.cz*. [Online] 2023.
33. **seznam.cz.** Vývoj inzerce nemovitostí v ČR - Sreality. *sreality.cz*. [Online] 2023.
34. **Český statistický úřad.** Ceny nemovitostí | ČSÚ. *czso.cz*. [Online] 2023. https://www.czso.cz/csu/czso/indexy_cen_nemovitosti.
35. **AION CS, s.r.o.** 235/2004 Sb. Zákon o dani z přidané hodnoty - Zákony pro lidi. *zakonyprolidi.cz*. [Online] 2004. <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-235>.
36. **ÚRS CZ a.s.** Kubix - URS. *kubix.urs.cz*. [Online] 2023.
37. **RESPECT, a.s.** Pojištění bytových domů | RESPECT Group. *respect.cz*. [Online] 2023.
38. **Kollman & Partners s.r.o.** Jaká je ideální výše příspěvku do fondu oprav? *spravabd.cz*. [Online] <https://www.spravabd.cz/vyse-prispevku-do-fondu-oprav>.
39. **Internet info, s.r.o.** Daňový portál: sazby daně ze staveb. *meseccz.cz*. [Online] 2023. <https://www.meseccz.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/sazby-dane-ze-staveb/>.
40. **Jerkman a.s.** Daň z nemovitých věcí - Správa bytových domů. *sprava-bytovych-domu.cz*. [Online] 2023. <http://www.sprava-bytovych-domu.cz/dane-finance/dan-z-nemovitosti.aspx>.
41. **Agentura BYT, spol. s r.o.** Ceník správy nemovitosti platný od 1.1.2022. *agenturabyt.cz*. [Online] 2022. <https://www.agenturabyt.cz/cenik>.
42. **Kotler, P. a Keller, K.** *Marketing management*. Praha : Grada Publishing, a.s., 2013. 978-80-247-4150-5.
43. **Dubnová, I.** Smutné prvenství Čechů: Nejhorší v možnosti koupit nemovitost. Kýžený propad cen se nekoná. *meseccz.cz*. [Online] 2023.

Seznam obrázků

Obrázek 1: Fáze výstavbového projektu se znázorněním ovlivnitelnosti nákladů (Zdroj: vlastní zpracování dle (1))	14
Obrázek 2 - vizualizace 1 dle: Ing. arch. Hynek Odstrčil	31
Obrázek 3 - vizualizace 2 dle: Ing. arch. Hynek Odstrčil	32
Obrázek 4 - vizualizace 3 dle: Ing. arch. Hynek Odstrčil	33
Obrázek 5 - Pohled na město Litoměřice (Zdroj: (27))	35
Obrázek 6 - počet obyvatel v Litoměřicích od roku 2013 (zdroj: vlastní zpracování dle dat z: (26))	36
Obrázek 7 - Průměrný věk obyvatel v letech 2000 až 2021 (Zdroj: vlastní zpracování dle (27))	37
Obrázek 8 - Počet pracovních míst v jednotlivých letech v evidenci úřadu práce (Zdroj: (27))..	37
Obrázek 9 - Registrované trestné činy v okrese Litoměřic v letech 2000 až 2021 (Zdroj: vlastní zpracování dle (27))	38
Obrázek 10 - Meziroční změna zahájených bytů mezi roky 2022 a 2021 (Zdroj: vlastní zpracování dle (28)).....	38
Obrázek 11 - Zahájené byty v okresech Ústeckého kraje v roce 2022 (Zdroj: vlastní zpracování dle (28)).....	39
Obrázek 12 – Rozdíl mezi cenami nemovitostí a příjmy v České republice (Zdroj: (43)).....	40
Obrázek 13 - Vývoj cen nemovitostí v letech 2010 až 2019 (Zdroj: Vlastní zpracování dle (33))	42
Obrázek 14 - Vývoj cen pronájmu v Kč / m ² bytů v novostavbách v Litoměřicích a okolí do vzdálenosti 25 km (Zdroj: (32)).....	43
Obrázek 15 - vývoj cen pronájmu ve vzdálenosti 10 km od Litoměřic pro objekty velmi dobré a novostavby (Zdroj: Vlastní zpracování podle dat z (32))	46

Seznam tabulek

Tabulka 1: Příklad třídění stavebních objektů dle JKSO (Zdroj: vlastní zpracování dle (10))	21
Tabulka 2 - Dispozice bytů v jednotlivých patrech (Zdroj: vlastní zpracování dle (23))	34
Tabulka 3 - Průzkum výše nájemného ve městě Litoměřic (Zdroj: Vlastní zpracování dle příloh 15 až 24).....	44
Tabulka 4 - Stanovení výše nájemného (Zdroj: Vlastní zpracování pomocí: (23)).....	45
Tabulka 5 - Stanovení výše nájemného komerčních prostor na 1 m ² za měsíc (Zdroj: vlastní zpracování).....	47
Tabulka 6 - Celkové výnosy za komerční jednotky za měsíc (Zdroj: vlastní zpracování).....	47
Tabulka 7 - Shrnutí výnosů (Zdroj: Vlastní zpracování)	48
Tabulka 8 - Výše nákladů na stavební objekty (Zdroj: vlastní zpracování dle (36) a (10)).....	50
Tabulka 9 - Rekapitulace propočtu a stanovení celkových nákladů na pořízení stavby (Zdroj: Vlastní zpracování dle (ÚRS CZ a.s., 2023) a (RTS, 2023)).....	51
Tabulka 10 - Shrnutí provozních nákladů (Zdroj: Vlastní zpracování).....	53
Tabulka 11 - Průběh provozních nákladů po 5 letech (Zdroj: Vlastní zpracování).....	54
Tabulka 12 - Výběr banky pro hypoteční úvěr (Zdroj: vlastní zpracování)	55
Tabulka 13 - Shrnutí vstupních údajů pro výpočet všech variant Cash Flow	56
Tabulka 14 - Zkrácené Cash Flow bez vlivu financování a obsazenosti 90 % (Zdroj: Vlastní zpracování).....	57
Tabulka 15 - Ukazatele efektivity při variante Cash Flow bez vlivu financování při obsazenosti 90 % (Zdroj: Vlastní zpracování)	58
Tabulka 16 - Srovnání ukazatelů efektivity při jednotlivých scénářích (Zdroj: Vlastní zpracování).....	58
Tabulka 17 - Zkrácené Cash Flow s vlivem financování a obsazenosti 90 % (Zdroj: Vlastní zpracování).....	59
Tabulka 18 - Srovnání ukazatelů efektivity při jednotlivých scénářích u Cash Flow pro efektivity s vlivem financování (Zdroj: Vlastní zpracování)	60
Tabulka 19 - Srovnání ukazatelů efektivity při jednotlivých scénářích u Cash Flow pro efektivity s vlivem financování při optimistickém růstu cen pronájmů a prodejní ceny bytů (Zdroj: Vlastní zpracování).....	61

Seznam rovnic

Vzorec 1.1	Odúročitel.....	28
Vzorec 1.2	Čistá současná hodnota.....	29
Vzorec 1.3	Index ziskovosti.....	29
Vzorec 1.4	Vnitřní výnosové procento.....	30
Vzorec 1.5	Obestavěný prostor.....	49

Seznam příloh

Přílohy 1 až 6: Inzerce bytů v novostavbách v Ústeckém kraji

- Příloha č. 1: Pronájem bytu 1+kk 44 m² Štěpárna, Roudnice nad Labem
Příloha č. 2: Pronájem bytu 3+kk 98 m² Jakoubkova, Teplice
Příloha č. 3: Pronájem bytu 3+kk 72 m² Radniční, Most
Příloha č. 4: Pronájem bytu 2+kk 45 m² Králova výšina, Ústí nad Labem
Příloha č. 5: Pronájem bytu 1+kk 32 m² U plovárny, Děčín
Příloha č. 6: Pronájem bytu 3+kk 100 m² Klostermannova, Chomutov

Přílohy 7 až 11: Inzerce komerčních prostor v okolí Litoměřic

- Příloha č. 7: Pronájem obchodního prostoru 55 m² Boženy Němcové, Litoměřice
Příloha č. 8: Pronájem obchodního prostoru 180 m² Michalská, Litoměřice
Příloha č. 9: Pronájem obchodního prostoru 80 m² 5. května, Litoměřice
Příloha č. 10: Pronájem obchodního prostoru 65 m² Velká Dominikánská, Litoměřice
Příloha č. 11: Pronájem obchodního prostoru 124 m² Osvoboditelů, Lovosice

Přílohy 11 až 13: Pronájem garáží v okolí Litoměřic

- Příloha č. 12: Pronájem garáže 20 m² Nádražní, Litoměřice
Příloha č. 13: Pronájem garáže 22 m² Štětí, okres Litoměřice

- Příloha č. 14: Propočet pomocí softwaru Kubix

Přílohy 15 až 24: Inzerce bytů v Litoměřicích

- Příloha č. 15: Pronájem bytu 2+kk 40 m² Liškova, Litoměřice
Příloha č. 16: Pronájem bytu 1+kk 51 m² Palachova, Litoměřice

- Příloha č. 17: Pronájem bytu 2+kk 39 m² Alfonse Muchy, Litoměřice
- Příloha č. 18: Pronájem bytu 2+kk 33 m² Velká Dominikánská
- Příloha č. 19: Pronájem bytu 1+kk 38 m² Pražská, Litoměřice
- Příloha č. 20: Pronájem bytu 1+1 44 m² Družstevní, Litoměřice
- Příloha č. 21: Pronájem bytu 3+kk 60 m² Revoluční, Litoměřice
- Příloha č. 22: Pronájem bytu 2+1 54 m² Jungmannova, Litoměřice
- Příloha č. 23: Pronájem bytu 2+kk 60 m² Jiřího z Poděbrad, Litoměřice
- Příloha č. 24: Pronájem bytu 2+1 67 m² Turgeněvova, Litoměřic

Příloha č. 1

08.04.23 15:14

Pronájem bytu 1+kk 44 m², Štěpárna, Roudnice nad Labem • Sreality.cz

SREALITY.CZ

BO

Pro toto přiblížení
k dispozici mapy podklad.
Zkuste zvolit jiné
nebo jiné mapy podklad.
© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

MAPY.CZ



Pronájem bytu 1+kk 44 m² Štěpárna, Roudnice nad Labem

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

12 000 Kč za měsíc



VELMI ÚSPORNÁ

Nabízím k pronájmu byt 1+kk s terasou v přízemí novostavby na adrese Štěpárna - Roudnice nad Labem. Byt právě prošel kolaudací a je připraven k nastěhování.

Dispozice bytu o velikosti 44 m²: vstupní chodba, obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem, koupelna se sprchovým koutem a WC. Z obývacího pokoje vstup na vlastní terasu (cca 10 m²). Podlahové vytápění s napojením na tepelné čerpadlo Buderus.

Nájemné 12.000,-Kč + zálohy na služby 4.000,-Kč (elektřina, teplo, voda). Vratná kauce ve výši 20.000,-Kč, poplatek RK 12.000,-Kč.

Klidné místo u centra města, s pěší dostupností veškeré občanské vybavenosti. Dostupnost Prahy po D8 exit Roudnice nad Labem 20 min. Hledáme dlouhodobého nájemníka (nekuřáky, max. dva lidi). Více informací na níže uvedeném kontaktu.

Celková cena: 12 000 Kč za měsíc

Plocha podlahová: 44 m²

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/roudnice-nad-labem-roudnice-nad-labem-steparna/2202211404>

1/2

Příloha č. 2

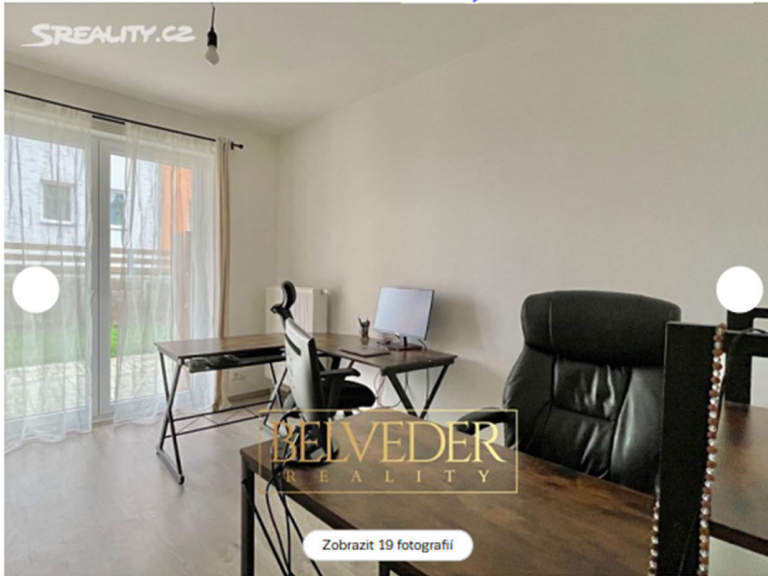
08.04.23 15:15 Pronájem bytu 3+kk 98 m², Jakoubkova, Teplice • Sreality.cz

SREALITY.CZ BO

Pro toto přiblížení neměna
k dispozici mapový podklad.
Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

Pro toto přiblíže
k dispozici map
Zkuste zvolit jin
nebo jiný mapo

© Seznam.cz, s.r.o., 2023 a další MAPY.CZ



Zobrazit 19 fotografií

Pronájem bytu 3+kk 98 m²

Jakoubkova, Teplice

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

22 000 Kč za měsíc

B | VELMI ÚSPORNÁ

V zastoupení majitele nabízíme k dlouhodobému pronájmu byt 3+KK s celkovou výměrou 98 m², který je v osobním vlastnictví se zahradou v ulici Jakoubkova, Teplice. Nachází se ve přízemí bytového domu. K dispozici je zahrádka s zahradním nábytkem. K bytu náleží dvě parkovací místa. Vytápění vlastním plynovým kotlem. Veškerá občanská vybavenost je v dostupné vzdálenosti (obchody, restaurace, zeleň, škola, školka, hřiště). Byt je k dispozici 15.5.

Celková cena:	22 000 Kč za měsíc	Datum nastěhování:	15.05.2023
Poznámka k ceně:	Měsíční nájemné 22.000,-Kč. Vratná jistota: (kauce) 40.000,-Kč, + provize RK + energie, včetně DPH	Rok kolaudace:	2020
ID zakázky:	00037	Datum prohlídky:	31.03.2023 00:00
Aktualizace:	31.03.2023	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Novostavba	Plyn:	Plynovod
		Odpad:	Veřejná kanalizace

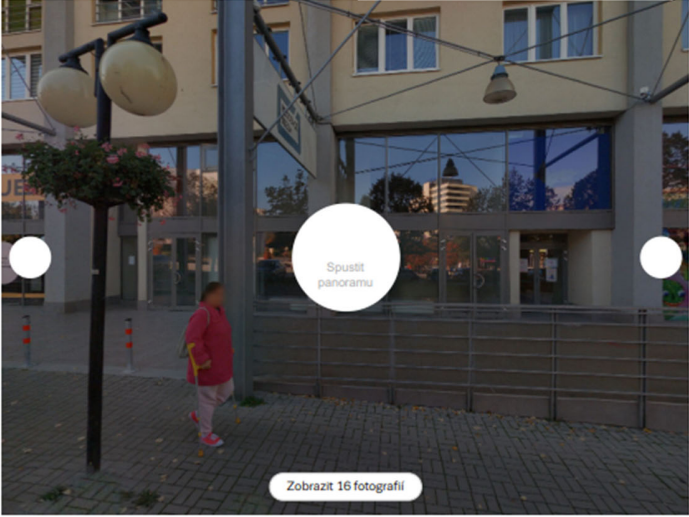
<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/teplce-teplce-jakoubkova/1158751308#img=8> 1/2

Příloha č. 3

08.04.23 15:15 Pronájem bytu 3+kk 72 m², Radniční, Most • Sreality.cz

SREALITY.CZ BO

Iste přiblížení nemáme posici mapový podíl. Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podíl.
de zvořit jiné přiblížení v jiný mapový podíl. Zkusíte zvořit jiné přiblížení nebo jiný mapový podíl.



© Sreality.cz, a.s., 2023 a další MAPY.CZ

Pronájem bytu 3+kk 72 m²

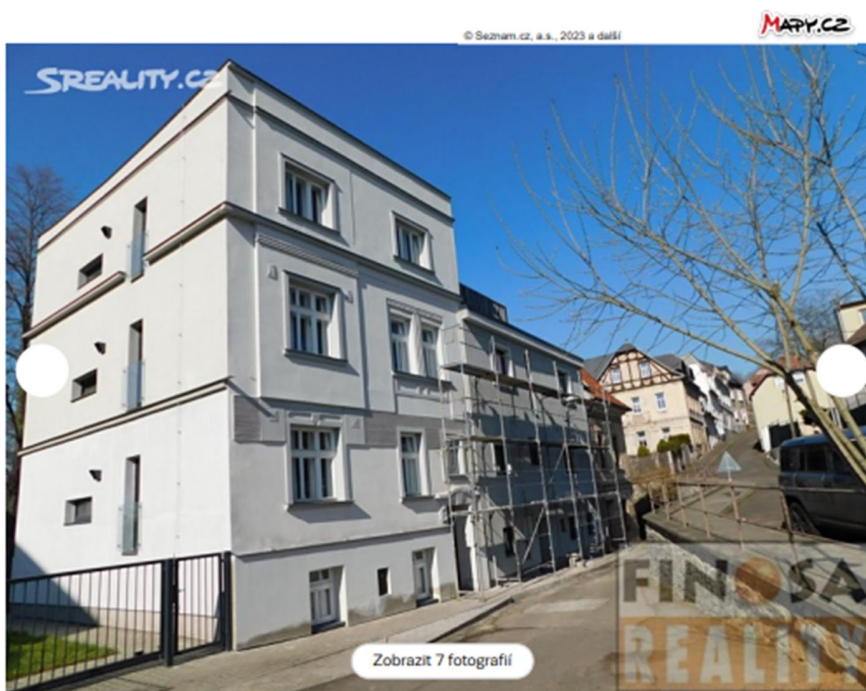
Radniční, Most • **Panorama**

13 500 Kč za měsíc

MEMOŘÁČNÉ NEHOSPODÁRNÁ

Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout dlouhodobý pronájem bytu o dispozici 3+KK o výměře 72 m² s prostornou terasou, která zajišťuje nádherný výhled na náměstí a divadlo. Z ložnice je možný vstup na lodžii, která zajišťuje stejný výhled, ale je zde více soukromí. Kuchyň je vybavena novou kuchyňskou linkou s kvalitními spotřebiči včetně myčky a lednice. Byt je umístěn v šestém nadzemním podlaží bytového domu Odeon, jehož součástí jsou podzemní garáže, kde je umístěno parkovací místo k této bytové jednotce. V celém bytě jsou laminátové plovoucí podlahy v dekoru světlého dřeva a v koupelně a na WC jsou keramické dlažby a obklady. Vše ve vysokém standardu, týká se to také kvalitních plastových oken s pětikomorovým rámovým systémem a izolačními skleněnými výplněmi. Dveře a obložkové zárubně s laminátovou povrchovou úpravou jsou samozřejmostí. Jelikož se byt nachází v samém centru města Mostu, tak nabízí spoustu možností využití volného času, obchodní centrum je součástí bytového komplexu, v blízkosti je také mateřská škola, lékař a spousta dalších potřebných služeb. Vratná kauce je ve výši dvou měsíčních plateb se službami. Byt je volný od 1.04.2023. Byt se bude pronajímat bez gauče a postele. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléřku.

Celková cena:	13 500 Kč za měsíc	Terasa:	20 m ²
Poznámka k ceně:	poplatky 2348,- Kč/1 osoba + každá další os. 600 Kč	Sklep:	6 m ²
ID zakázky:	626853	Datum nastěhování:	ihned
		Voda:	Dálkový vodovod



Zobrazit 7 fotografií

Pronájem bytu 2+kk 45 m²

Králova výšina, Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum

[Panorama](#)

15 000 Kč za měsíc

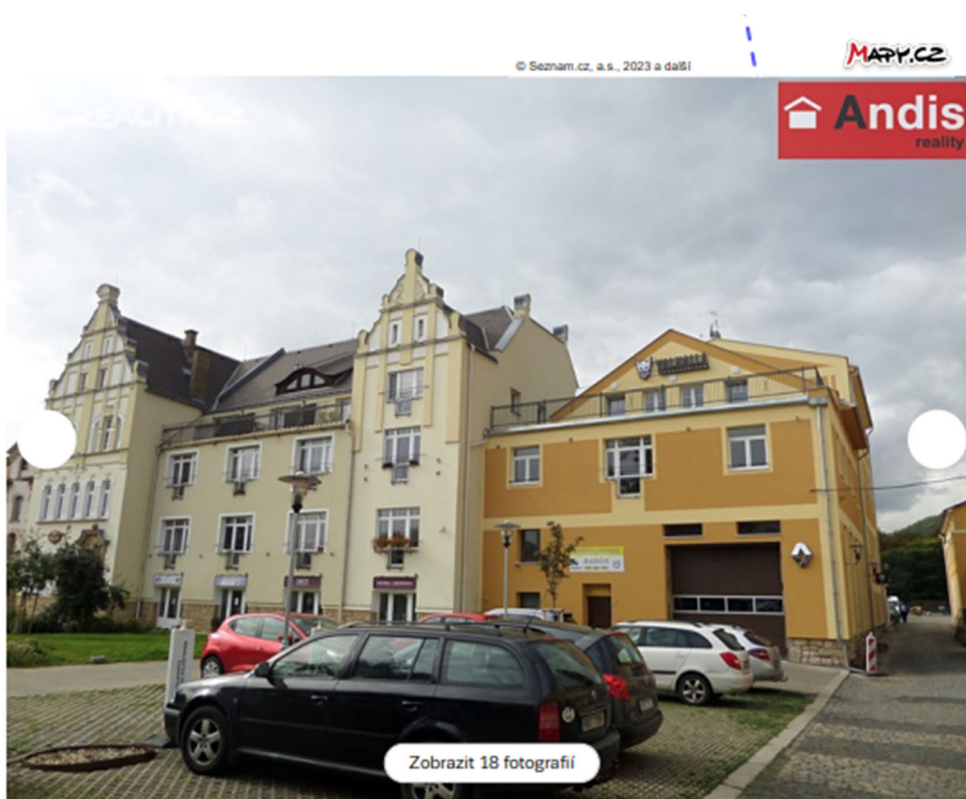


ÚSPORNÁ

Nabízíme k pronájmu nadstandardní bytovou jednotku s dispozicí 2+KK v centru Ústí nad Labem - na Králové výšině. V kompletně zadaptovaném bytovém domě v Ústí nad Labem na Králové výšině nabízíme možnost dlouhodobého pronájmu bytové jednotky v nadstandardním provedení. Jedná se o bytovou jednotku, která vznikla kompletní adaptací původní stavby. Po právě dokončené kompletní adaptaci je nyní k dispozici bytová jednotka s dispozicí 2+KK o celkové podlahové ploše 45 m². Bytová jednotka je v prvním patře domu. Byt má nová dřevěná okna s izolačními trojskly. Byt je vybaven veškerými zařizovacími předměty - WC, umyvadlo, sprchový kout. Kuchyňská linka je vybavena veškerými spotřebiči (vestavěnými) - varná deska, pečící trouba, dřež, digestoř, atd. Byt bude kompletně vybaven nábytkem - stůl, židle, křeslo, postel, vestavěná šatní skříň. Byt je k dispozici k nastěhování od 1. dubna 2023. Peněžní jistota-kauce je stanovena na částku 45 000,- Kč.

Celková cena:	15 000 Kč za měsíc	Parkování:	✓
Poznámka k ceně:	plus úhrady za plyn, elektřinu, vodu a internet. Peněžní jistota-kauce je 45 000,- Kč.	Výška stropu:	2,7 m
ID zakázky:	U823003	Datum nastěhování:	01.05.2023
Aktualizace:	06.03.2023	Rok rekonstrukce:	2023
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
		Topení:	Ústřední plynové
		Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/usti-nad-labem-usti-nad-labem-centrum-kralova-vysina/941896780>



Pronájem bytu 1+kk 32 m²

U Plovárny, Děčín - Děčín I-Děčín

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

9 890 Kč za měsíc



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k dlouhodobému pronájmu byt o velikosti 1kk a celkové výměře 32 m² se vstupem na terasu s výhledem na Zámecký rybník v žádané lokalitě v části obce Děčín I, ul. U Plovárny, nacházející se ve třetím patře nové přístavby cihlového domu.

Byt je nově vystavěn s kompletními stavebními úpravami, novými štuky, výmalbou aj., jsou zde položeny vinylové podlahy, koupelna se sprchovým koutem obložena keramickými obklady a položenou dlažbou, topný žebřík, skříňka s umyvadlem, kuchyňská linka s elektrickým sporákem se sklokeramickou deskou, dveře s obložkami, plastová okna.

Ohřev vody bojlerem, vytápění elektrickými přímotopy.

Součástí pronájmu jedno parkovací místo u objektu, skladovací místnost.

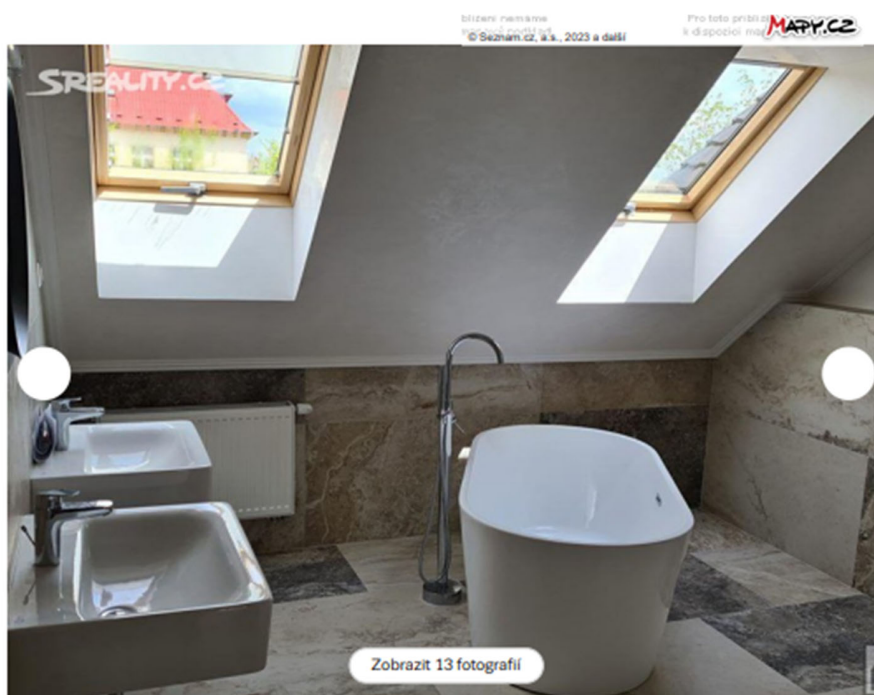
V domě se nachází zázemí pro sportovní i relaxační aktivity,

Měsíční holé nájemné ve výši 9.890,- Kč, měsíční zálohy pro jednu osobu 1.790,- Kč, (úklid společných prostor 200,- Kč, internet 290,- Kč, SUV 300,- Kč na jednu osobu, elektřina 1.000,- Kč). Vratná kauce 15.000,- Kč, provize RK 10.000,- Kč. K nastěhování ihned.

Celková cena: 9 890 Kč za měsíc

Datum nastěhování: Ihned

Příloha č. 6



Pronájem bytu 3+kk 100 m²

Klostermannova, Chomutov [Panorama](#)

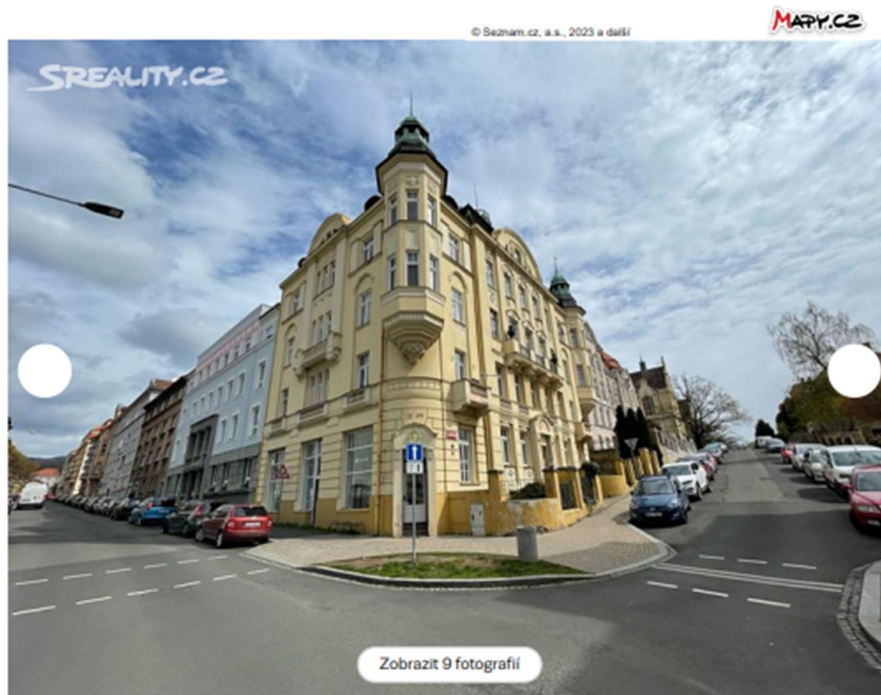
Info o ceně u RK

Nabízíme pronájem nového apartmánu v centru Chomutova v ul. Klostermannova. Jedná se nadstandardně upravený a vybavený apartmán v nově postaveném domě v centru Chomutova. K bytu je možné využívat parkovacího stání na pozemku pronajímatele.

Pro více informací kontaktuje přímo majitele na tel. č. 608067777

Cena:	Informace o ceně na dotaz	Podlaží:	2. podlaží z celkem 3
ID zakázky:	397/3554	Užitná plocha:	100 m ²
Aktualizace:	20.03.2023	Plocha podlahová:	100 m ²
Stavba:	Cihlová	Datum nastěhování:	Ihned
Stav objektu:	Novostavba	Bezbariérový:	✘
Vlastnictví:	Státní/obecní		

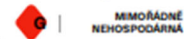
Dojezdová vzdálenost



Pronájem obchodního prostoru 55 m²

Boženy Němcové, Litoměřice - Předměstí [Panorama](#)

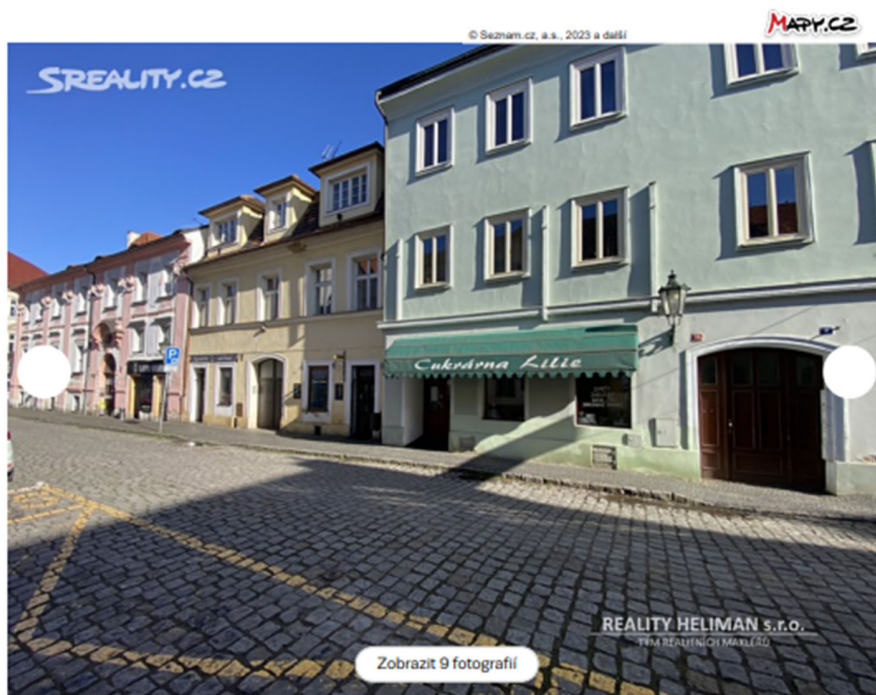
16 200 Kč za měsíc (295 Kč za m²/měsíc)



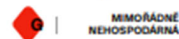
D8 reality Vám nabízí pronájem obchodního prostoru o velikosti 55m2 v přízemí krásné budovy v ulici Boženy Němcové v Litoměřicích. Jedná se o ulici s velmi silnou průchodností obyvatel, průjezdností osobních automobilů. Tento prostor je v blízkosti centra města. Celé prostory jsou vytápěny elektrickým topením (přímotopy). Prostory jsou vhodné jako prodejna, kanceláře, nebo jako služby.

Nájemce na sebe bude mít převedeny energie (elektřina). Vratná kauce je 32.400,-Kč, provize realitní kanceláře je 16.200,-Kč. Měsíční nájemné 16.200,-Kč. Prostor se pronajímá od 1.5.2023

Celková cena:	16 200 Kč za měsíc	Datum nastěhování:	01.05.2023
Cena za m ² :	295 Kč	Datum zahájení prodeje:	Dnes
Poznámka k ceně:	+ vratná kauce 32400Kč + provize RK 16200Kč + energie	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	Dnes	Topení:	Lokální elektrické
ID:	2427917388	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Cihlová	Elektřina:	230V
Stav objektu:	Velmi dobrý	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	55 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná



Pronájem obchodního prostoru 180 m² Michalská, Litoměřice - Litoměřice-Město 👁️ Panorama 34 000 Kč za měsíc (189 Kč za m²/měsíc)



Nabízím pronájem obchodního prostoru v Litoměřicích

Máte podnikatelské ambice? Pak by Vás mohla zajímat skvělá příležitost, kterou právě připravuji k pronájmu v centru královského města, v Michalské ulici, u Mírového náměstí Litoměřice.

Co by Vás určitě zajímá? S tímto obchodním prostorem o celkové užité ploše 180 m² můžete udělat mnoho a to například.

Jako vybavená zavedená s know how cukrárna, kavárna, nebo otevřít jídelnu, prostory na vaření jsou, nebo prodejnu potravin a další.

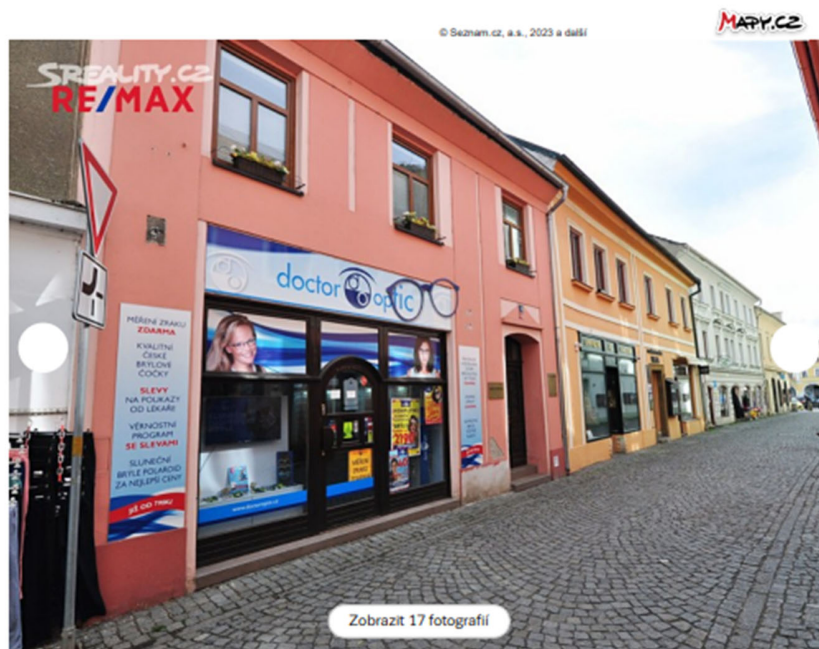
Celková užité plocha 180m². cukrárna / kavárna, nebo jako prodejna potravin atd.

Velkou výhodou je, že prostory se nachází v centru města, ve frekventované ulici. V blízkosti najdete například banku, poštu, lékárny a supermarket. Díky této skvělé poloze budou vaši zákazníci mít snadný přístup k vašemu podniku, což může přispět k jeho úspěchu. V okolí je veškerá občanská vybavenost.

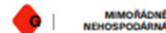
Měsíční náklady - 34.000,- Kč + vodné a stočné, kauce 1 nájem (34.000,- Kč), energie a plyn přepis na nájemce.

Je toho tady opravdu hodně a já Vám teď nastíním pouze zlomek z toho. Nenechte tuto úžasnou příležitost uniknout a neváhejte mě kontaktovat co nejdříve!

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/obchodní-prostor/litomerice-litomerice-mesto-michalska/4276163660>



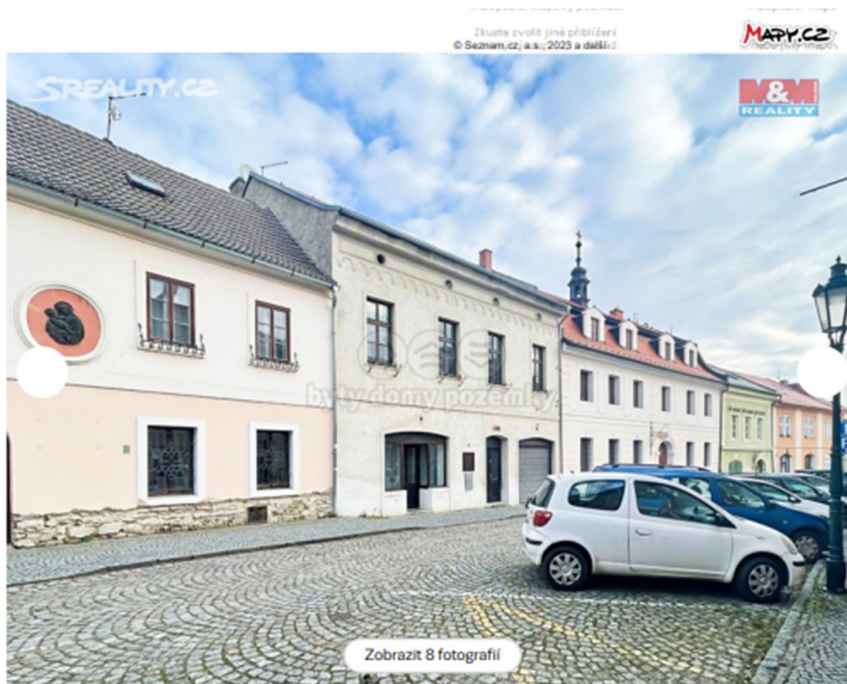
Pronájem obchodního prostoru 80 m² 5. května, Litoměřice - Litoměřice-Město [Panorama](#) 25 000 Kč za měsíc (313 Kč za m²/měsíc)



Ulice 5.května je jednou z nejexponovanějších ulic v centru města Litoměřic. V místě je několik obsazených obchodů a přes den tudy projde velké množství potencionálních zákazníků. Navíc se jedná o pěší zónu s možností vjezdu pro vozidla zásobující jednotlivé obchody. V této ulici nabízíme k pronájmu obchodní prostory v přízemí s přímým vstupem bez schodů apod. Hlavní prostor má výměru 30,5 m² a lze do něj vstoupit přímo z ulice. V zadní části je několik menších prostor pro případnou kancelář, sklad nebo zázemí Vaší firmy. Celkem se jedná o 80 m². V místě je k dispozici voda a celý prostor má své samostatné měřidlo elektřiny a svůj vlastní zdroj vytápění (plyn). Samozřejmostí je také toaleta. Náklady spojené s provozem má stávající nájemce ve výši 3 000,-Kč elektřina a 4 600,-Kč plyn. Skutečná spotřeba je však vázána na způsob užívání těchto prostor. Podmínky nájmu - měsíční nájemné 25 000,-Kč, vratná kauce ve výši 25 000,-Kč, převod elektřiny a plynu na nájemce (není podmínkou), záloha vodné/stočné dle způsobu využití, smlouva na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce, poplatek RK 5 000,-Kč, zahájení nájmu od 01.05.2023. Nabízíme fungující obchodní prostory na pěší zóně v centru města Litoměřic, možnosti parkování v centru jsou poměrně široké, čistý a udržovaný dům, nerušený výkon podnikání.

Celková cena:	25 000 Kč za měsíc	Plocha zastavěná:	241 m ²
Cena za m ² :	313 Kč	Užitná plocha:	80 m ²
ID zakázky:	0239-NP01262	Parkování:	10
Aktualizace:	28.03.2023	Datum nastěhování:	01.05.2023

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/obchodní-prostor/litomerice-litomerice-mesto-5--kvetna/3346277452>

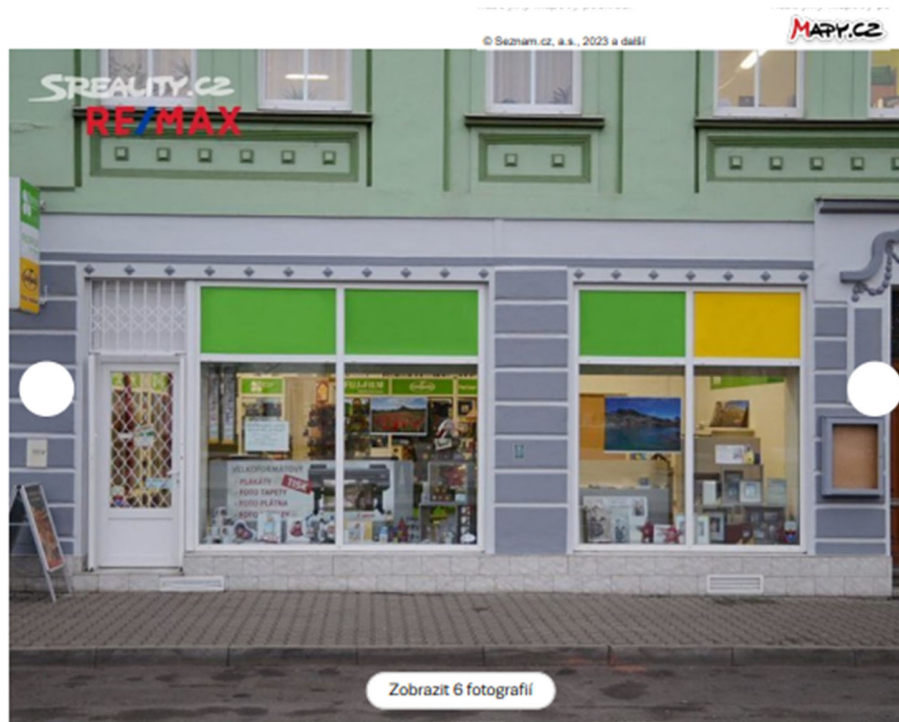


Pronájem obchodního prostoru 65 m² Velká Dominikánská, Litoměřice - Litoměřice-Město 📷 Panorama 14 000 Kč za měsíc (215 Kč za m²/měsíc)



Nově k pronájmu prostory v přízemí domu, a to v centru města Litoměřice, ul. Velká Dominikánská, které jsou vhodné k provozování kanceláře nebo další obchodní činnosti. Výhodou je prostor umožňující seberealizaci. Je zde i koupelna a sociální zázemí, v zadních prostorách pak kuchyně. Teplou vodu zajišťuje bojler a topení wawky. Litoměřice, královské město, které je vyhledávané, nabízí mnoho možností k vlastnímu podnikání, kde je i veškerá občanská vybavenost, tak neváhejte a domluvte si prohlídku.

Celková cena:	14 000 Kč za měsíc	Datum nastěhování:	Ihned
Cena za m ² :	215 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	831336	Topení:	Lokální plynové
Aktualizace:	25.03.2023	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Cihlová	Elektrína:	230V
Stav objektu:	Velmi dobrý	Doprava:	Silnice
Umístění objektu:	Centrum obce	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Přízemní	Bezbariérový:	✓
Podlaží:	1. podlaží z celkem 1	Vybavení:	Částečné
Užitná plocha:	65 m ²	Výtah:	✗
Parkování:	1		



Pronájem obchodního prostoru 124 m²

Osvoboditelů, Lovosice [👁️ Panorama](#)

24 200 Kč za měsíc (195 Kč za m²/měsíc)



V samotném centru města Lovosic nabízíme k pronájmu nebytové prostory o velikosti 124m². Tyto prostory se nacházejí v ul. Osvoboditelů. Mají vlastní sociální zařízení. Lze je kupříkladu využít jako prodejnu, kanceláře. Výše nájmu činí 24.200,-Kč včetně DPH (plátce daně může odečíst) plus poplatek za energie dle skutečné spotřeby. Poplatek RK činí jeden nájem. Prostory jsou k dispozici od 1.6.2023. V případě zájmu o prohlídku a více informací kontaktujte makléřku této nabídky.

Celková cena:	24 200 Kč za měsíc	Užitná plocha:	124 m ²
Cena za m ² :	195 Kč	Parkování:	3
ID zakázky:	0239-NP01248	Datum nastěhování:	Ihned
Aktualizace:	20.02.2023	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Velmi dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Přízemní	Vybavení:	Částečně
Podlaží:	3		



Pronájem garáže 20 m² Nádražní, Litoměřice - Předměstí

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

1 500 Kč za měsíc

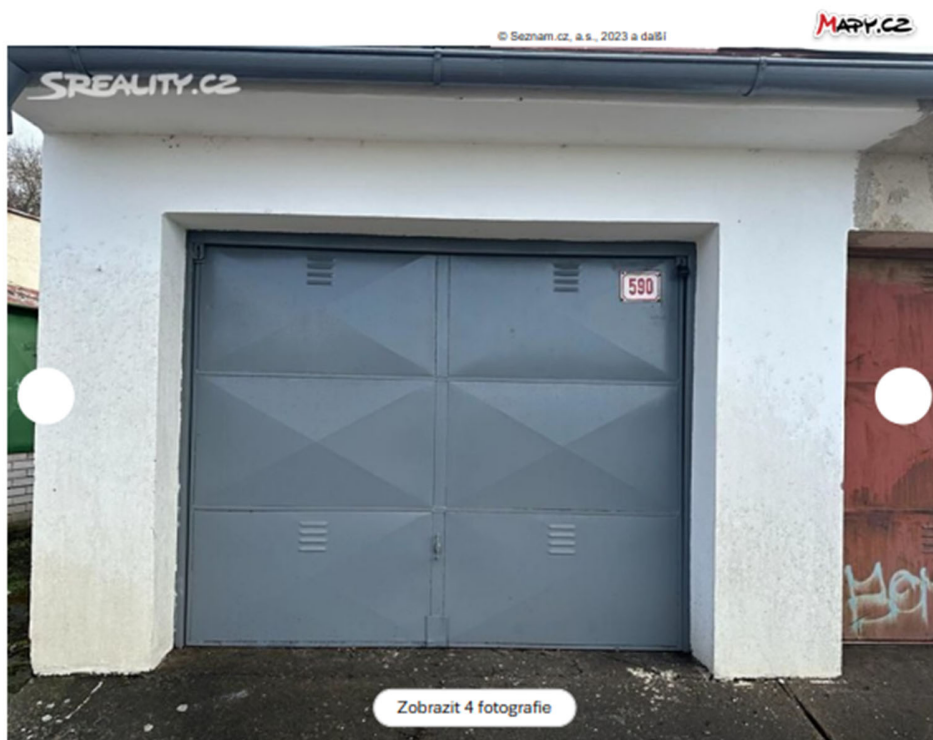
Realitní kancelář RENO Vám v exkluzivním zastoupení majitele nemovitosti zprostředkuje pronájem zrekonstruované garáže. Garáž se nachází při hlavní silnici ve směru na Křešice, jen několik metrů za křižovatkou k Penny marketu. Garáž je po opravách, nachází se na vlastním pozemku. Nemovitost je využitelná i jako sklad materiálu pro řemeslné firmy.

Nájemné: 1.500,- Kč

Jistota (vratná kauce): 4.500,- Kč

Provize RK: 2.500,- Kč

Celková cena:	1 500 Kč za měsíc	Umístění objektu:	Okraj obce
ID zakázky:	298	Typ domu:	Patrový
Aktualizace:	Včera	Plocha zastavěná:	23 m ²
Stavba:	Cihlová	Užitná plocha:	20 m ²
Stav objektu:	Velmi dobrý	Datum nastěhování:	Ihned



Pronájem garáže 22 m²

Štětí, okres Litoměřice

2 500 Kč za měsíc

Nabízím k pronájmu zděnou garáž ve Štětí, ul. Radouňská. Garáž je po rekonstrukci - vyštukována, vymalována, betonová podlaha s průmyslovým nátěrem a natřena vrata. Elektřina je zavedena.

Rozměry:

vnitřní půdorys: délka 6,00 m, šířka 2,90 m

vrata: šířka 2,50 m, výška 1,90 m

Garáž je vhodná ke garážování automobilu nebo jako sklad.

K dispozici ihned.

Nájemné: 2.500,-Kč měsíčně.

Přímý vlastník – bez provize RK.

Pro další komunikaci prosím uvádějte kód: 1304

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STAVBY A ZPRACOVATELE



Název:	Bytový dům Daliborka	Datum:	17. 04. 2023
Typ objektu:	Bytové domy	Cenová soustava ÚRS:	2023
Umístění:	Daliborova, 412 01 , Litoměřice		
Katastrální území:	Litoměřice		
Parcelní číslo:	865/1 ; 865/2 ; 865/3		
Zpracovatel:	Bohuslav Spálený	IČ:	
Adresa:	Na Výsluní 436/18, 412 01 , Litoměřice	Telefon:	720 677 803
Zodpovědná osoba:	Bohuslav Spálený	Email:	bohuslav.spaleny@fsv.cvut. cz
Vlastník (investor):	Gerhard Horejsek	IČ:	
Adresa:	Podvíní, 412 01 , Litoměřice	Telefon:	
		Email:	

Celková cena stavby bez DPH	160 184 125,22 Kč
DPH: 15%	24 027 618,78 Kč
Celková cena stavby s DPH	184 211 744,00 Kč

Orientační předpokládané náklady na realizaci stavby stanovené aplikací KUBIX v. 1.2.2 v cenové úrovni 2023.

Copyright © ÚRS CZ a.s., 2023

Příloha č. 14 (2/4)

CHARAKTERISTIKA STAVBY


Popis:	
<hr/>	
Předpokládaná plocha zastavěná stavbou :	755,91 m ²
Předpokládaný počet podlaží:	7
Nosná konstrukce:	zděná 15 %, monolitická ŽB 85 %
Tvar střechy:	plochá 100 %

OBESTAVĚNÝ PROSTOR

OP střechy	291,64 m ³
<hr/>	
OP stavby	12 108,35 m ³
<hr/>	
OP základů	295,80 m ³
<hr/>	
Předpokládaný obestavěný prostor (dle ČSN 73 4055)	12 695,79 m³

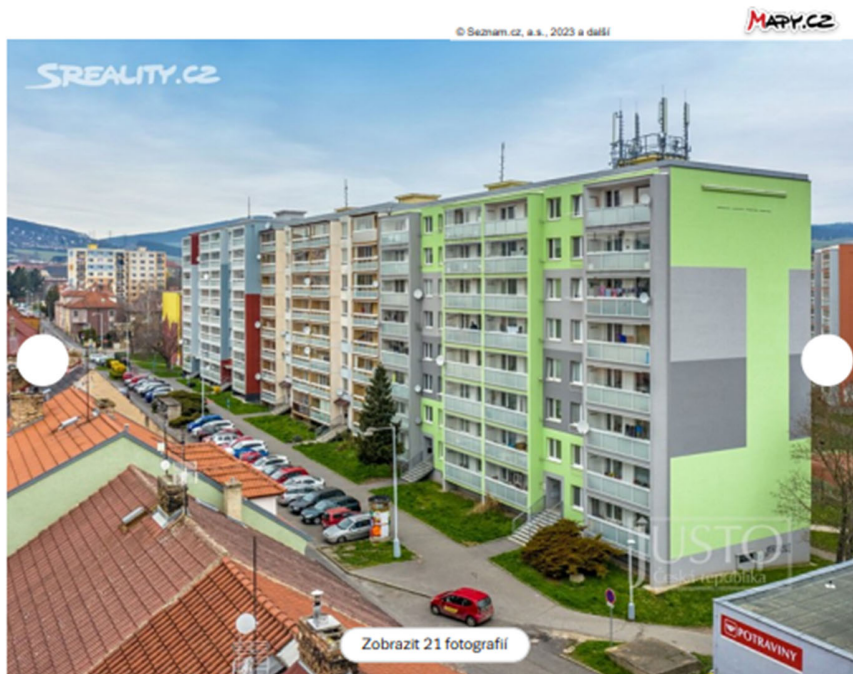
Příloha č. 14 (3/4)

CENOVÝ PROPOČET

Přípravné práce a připojení		182 356 Kč
Příprava území		139 656 Kč
Připojky inženýrských sítí		42 700 Kč
OBJEKT - Stavební konstrukce		107 023 441 Kč
Zemní práce		5 519 314 Kč
Zakládání a zpevňování hornin		8 043 964 Kč
Svislé konstrukce vnější		21 116 930 Kč
Vnější výplně otvorů		8 517 291 Kč
Svislé konstrukce vnitřní		12 500 987 Kč
Vnitřní výplně otvorů		5 620 513 Kč
Vodorovné konstrukce		30 806 847 Kč
Střechy		9 371 043 Kč
Ostatní		5 526 549 Kč
OBJEKT - Technické vybavení		29 538 021 Kč
Kanalizace, voda, plyn		7 241 971 Kč
Zásobování teplem		5 610 767 Kč
Větrání a klimatizace		3 015 597 Kč
Silnoproud		6 626 419 Kč
Slaboproud a sdělovací zařízení		2 355 390 Kč
Zvedací zařízení		3 650 752 Kč
Zařízení uživatele		390 082 Kč
Ostatní		647 038 Kč

Příloha č. 14 (4/4)

Venkovní úpravy a vybavení	1 045 250 Kč
Hospodaření s dešťovou vodou včetně technologie	339 079 Kč
Zpevněné plochy včetně podkladních vrstev a obrubníků	706 170 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady (VRN)	18 713 787 Kč
Průzkumné a projektové práce	3 573 038 Kč
Náklady spojené s umístěním stavby	4 834 767 Kč
Inženýrská činnost	2 043 331 Kč
Finanční náklady	2 679 778 Kč
Rezerva	5 582 872 Kč
Vlastní přípočet / odpočet	3 681 270 Kč
Hrubé terénní úpravy	378 763 Kč
Zajištění stavební jámy	2 186 530 Kč
Přípojka kanalizace splaškové PVC DN 150	49 332 Kč
Přípojka kanalizace dešťové DN 200 PVC	47 025 Kč
Dešťová kanalizace DN 150 PVC	311 499 Kč
Přípojka teplovodu	708 120 Kč
Celková cena stavby bez DPH	160 184 125,22 Kč
<p><small>Orientační předpokládané náklady na realizaci stavby stanovené aplikací KUBIX v. 1.2.2 v cenové úrovni 2023. Copyright © ÚRS CZ a.s., 2023</small></p>	



Pronájem bytu 2+kk 40 m²

Liškova, Litoměřice - Předměstí [Panorama](#)

9 500 Kč za měsíc



MÉNĚ ÚSPORNÁ

V zastoupení majitele nabízíme k dlouhodobému pronájmu praktický a výborně dispozičně řešený byt 2+kk ve 2. nadzemním podlaží renovovaného a zatepleného panelového domu v ulici Liškova. Dům se nachází v těsné blízkosti historického centra Litoměřic, s kompletní občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti.

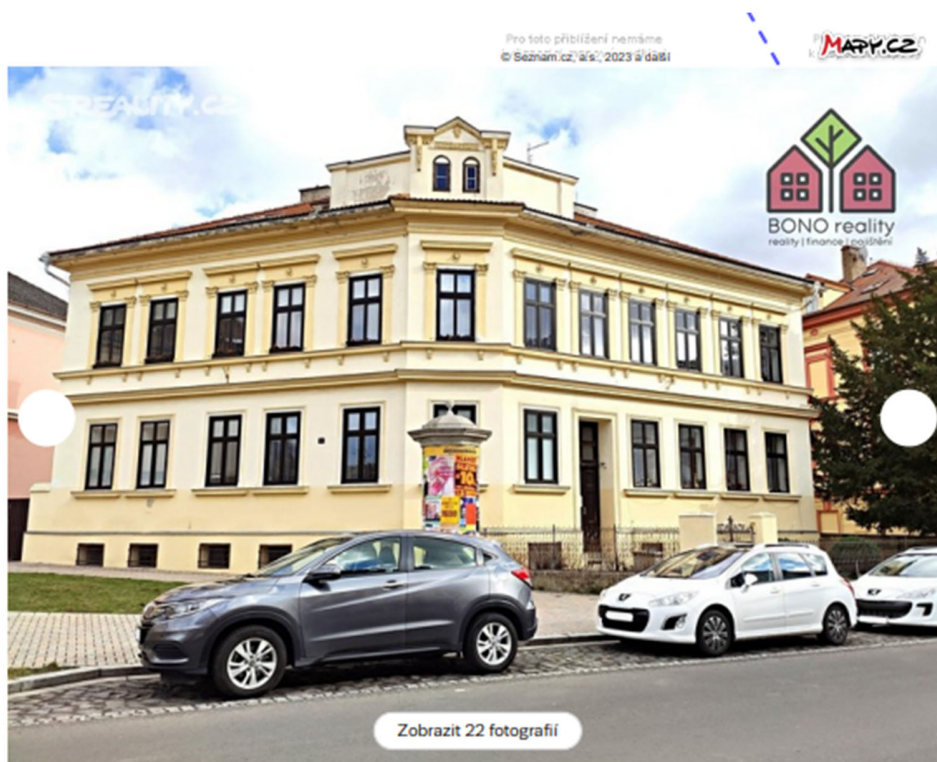
Byt sestává z předsíně, koupelny s WC, ložnice a obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Díky svému uspořádání byt umožňuje oddělené spaní ve dvou neprůchozích místnostech. K bytu náleží komora umístěná na patře vedle bytu a sklepní kóje. Byt je velmi světlý, s okny orientovanými na jihozápad.

Byt je po částečné renovaci kuchyně a koupelny, jinak v původním udržovaném stavu s umakartovým jádrem a novými plastovými okny. Byt se pronajímá nevybavený.

Nájemné 9.500 Kč, záloha na služby pro 2 osoby 2.522 Kč (studená a teplá voda, ústřední topení, výtah, osvětlení společných prostor, úklid domu). Elektřina v bytě bude přepsána na nájemce. Kauce 19.000 Kč. Provize RK 9.500 Kč.

Byt je připraven k nastěhování.

Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.



Pronájem bytu 1+kk 51 m² (Podkrovní)

Palachova, Litoměřice - Předměstí

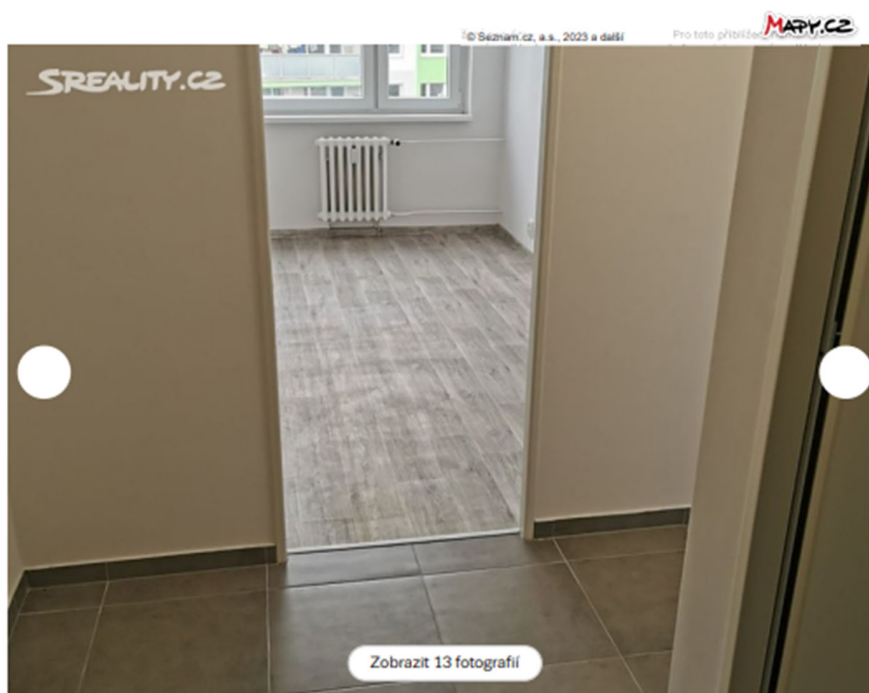
Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

12 000 Kč za měsíc



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Realitní kancelář Vám nabízí k dlouhodobému pronájmu atypickou bytovou jednotku v osobním vlastnictví, o dispozici 1+kk s příslušenstvím, a to v Litoměřicích, v ulici Palachova. Bytová jednotka o výměře 51,72 m² je umístěna ve 3. podlaží udržovaného cihlového domu bez výtahu. Bytový dům se pak nachází v nejlukrativnější ulici v Litoměřicích, téměř v centru města s dosahem veškerých služeb, ale i vlakového či autobusového nádraží, včetně městského parku Jiráskovy sady. V bytě je k dispozici linka s elektrickým sporákem a digestoří, jídelní stůl se židlemi, pohovka se stolem, šatní skříň, manželské dvoulůžko a věšáková sestava v chodbě. Koupelna je zděná s keramickým obkladem, rohovou vanou, toaletní skříňkou s umyvadlem a zrcadlem a společnou toaletou. Okna jsou dřevěná Euro okna a na podlaze je položena dlažba nebo plovoucí podlahy. Vytápění bytu a ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel s podružným měřičem spotřeby, umístěný na společné chodbě. Alternativou je nově nainstalovaná klimatizace. Podružný elektroměr má pak také měření spotřeby elektrické energie. K bytu nenáleží žádná sklepní kóje či jiné úložné prostory. Měsíční nájemné činí částku 8.500,-Kč a dále je nutné hradit měsíční zálohy za elektrickou energii ve výši 1.000,-Kč, plyn ve výši 1.500,-Kč a vodné a stočné ve výši 1.000,-Kč. Internetové připojení je zdarma. Vratná kauce činí částku 20.000,-Kč. Byt je k nastěhování dle dohody. Podkrovní bytová jednotka s příznaným trámovým, které navazuje



Pronájem bytu 2+kk 39 m²

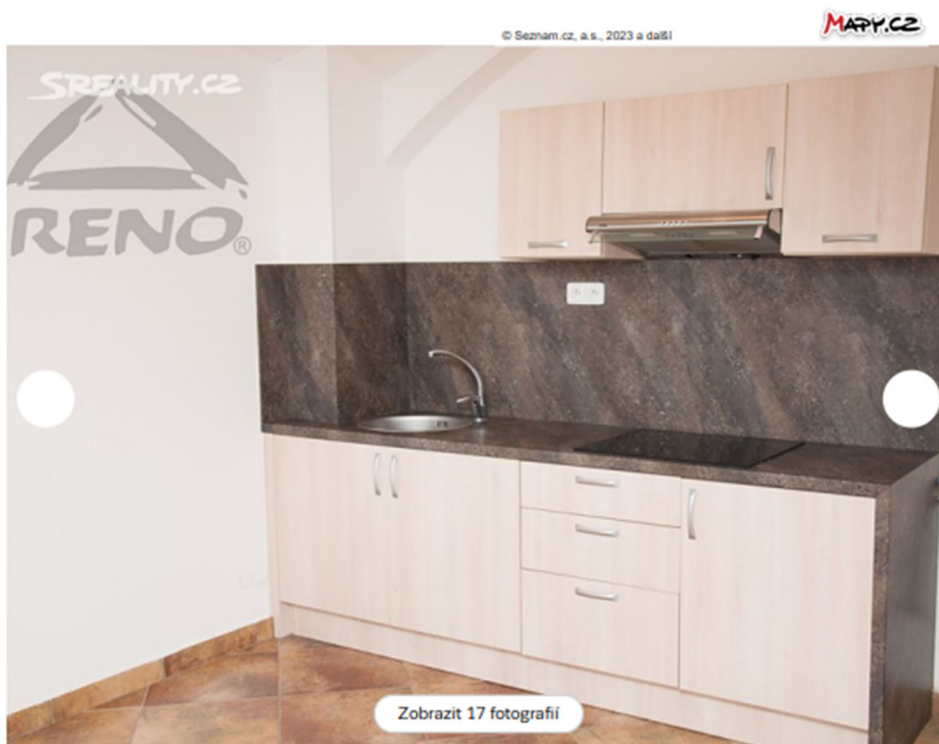
Alfonse Muchy, Litoměřice - Pokratice [Panorama](#)

9 000 Kč za měsíc



Ve výhradním zastoupení vlastníka nabízíme pronájem bytu 2+kk nacházejícího se v 6. NP osmipodlažního domu v ulici Alfonse Muchy. Byt prošel celkovou rekonstrukcí. Kuchyňská linka obsahuje sporák se sklokeramickou varnou deskou. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, na podlaze je položena dlažba, stěny jsou obloženy keramickými obklady. Dům prošel kompletní revitalizací, včetně zateplení obvodového pláště. Pronajímatel přenechá byt maximálně pro dvě osoby. Měsíční nájem činí 9.000,- Kč, k tomu se hradí záloha na služby ve výši 1.890,- Kč a záloha na el. energii ve výši cca 1.000 Kč. Při podpisu nájemní smlouvy je potřeba složit vratnou jistotu ve výši 18.000,- Kč a odměnu RK ve výši 9.000,- Kč. Byt je volný k nastěhování od 1.6.2023, prohlídky lze uskutečnit po 15.5.2023.

Celková cena:	9 000 Kč za měsíc	Vlastnictví:	Osobní
Poznámka k ceně:	+ záloha na služby cca 1.900 Kč	Podlaží:	6. podlaží z celkem 8
ID zakázky:	REPS3111	Užitná plocha:	39 m ²
Aktualizace:	19.04.2023	Datum nastěhování:	01.06.2023
Stavba:	Panelová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Stav objektu:	Po rekonstrukci		



Pronájem bytu 2+kk 33 m²

Velká Dominikánská, Litoměřice - Litoměřice-Město

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

8 800 Kč za měsíc



MIMOŘÁDNÉ
NEHOSPODÁRNA

Realitní kancelář RENO Vám zprostředkuje pronájem zrekonstruovaného bytu 2+kk v historickém centru města Litoměřice. Byt o celkové výměře cca 33 m² se nachází ve dvorním traktu zrekonstruovaného domu jen několik kroků od Mírového náměstí. Byt je tvořen dvěma propojenými místnostmi, které je možné oddělit závěsem či posuvnými dveřmi. Jeden pokoj je vybaven kuchyňskou linkou se sklokeramickou deskou. Vedle linky je místo na pračku. Dále je zde zděná koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem se skříňkou a zrcadlem. Toaleta s oknem je oddělená. K dispozici je také videotelefon (pro orientaci, kdo vchází do domu). Bezbariérový byt se nachází v přízemí uzavřeného dvora, kde je ještě jeden byt. Ve dvoře je možné zřídit si posezení. Byt je svou velikostí vhodný maximálně pro 2 osoby!

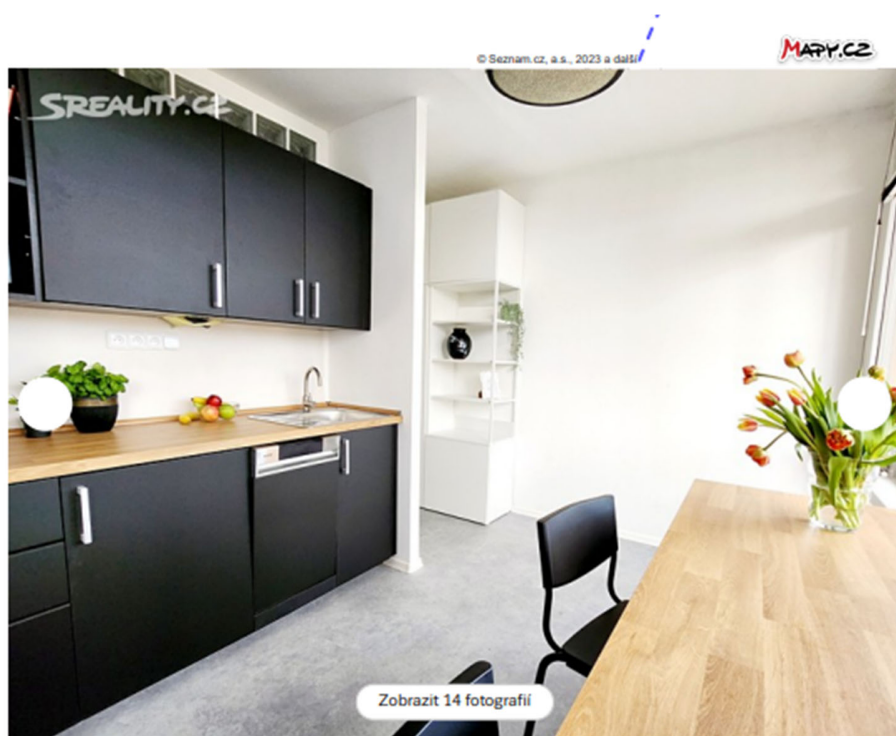
Nájemné: 8.800,- Kč (internet v ceně!)

+ zálohy pro 1 osobu: 2.200,- Kč, pro 2 osoby 2.600,- Kč (elektřina, topení, voda, odpad a úklid chodeb)

Vratná kauce (jistota): 24.000,- Kč

Provize 8.800,- Kč

Energetický průkaz budovy se zpracovává.



Pronájem bytu 1+kk 38 m²

Pražská, Litoměřice - Předměstí

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

9 500 Kč za měsíc

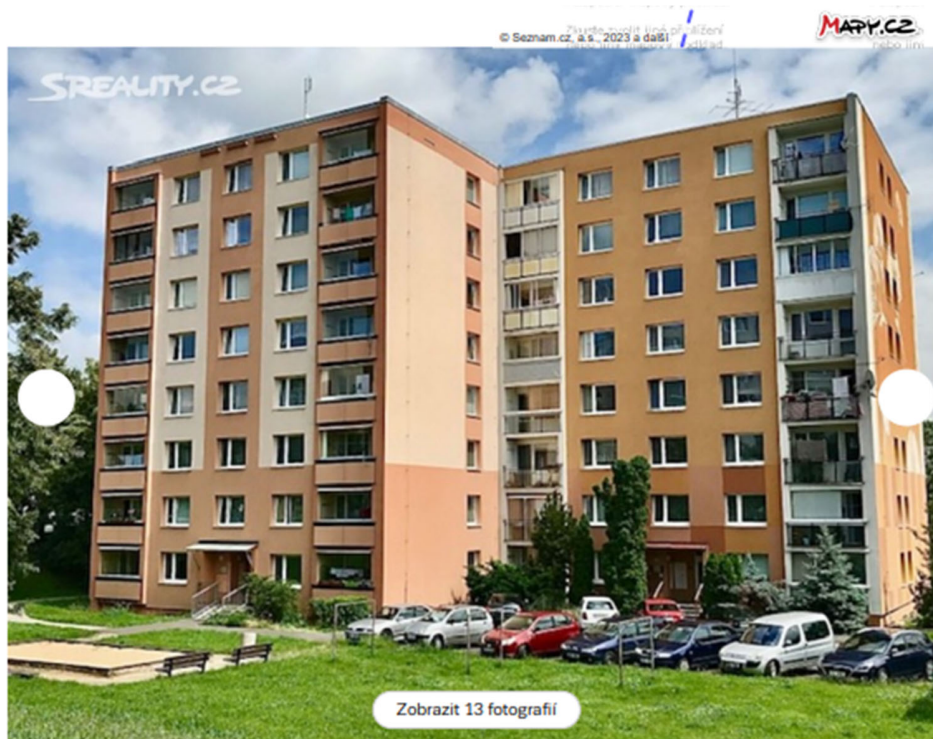


Nabízíme Vám příjemné bydlení v klidné části města v kompletně zrekonstruovaném, částečně zařízeném slunném bytě 1+kk s balkonem a výhledem do kraje. Byt se nachází ve 3. podlaží zatepleného vkusně architektonicky řešeného čtyřpatrového bytového domu.

Skvělou polohu bytu ocení jak ti, kteří hledají klid a zeleň, tak ti, kteří nechtějí ztratit kontakt s městem. Byt se nachází v bezprostřední blízkosti je městského parku a zároveň je kousek od historického centra a autobusového a vlakového nádraží. V blízkosti najdete veškerou občanskou vybavenost, restaurace, kavárny i obchody. Byt je vhodný pro lidi zaměstnané v Litoměřicích i dojíždějící.

Při rekonstrukci bytu byl kladen důraz na estetiku i praktičnost. Kuchyň je vybavena varnou deskou, mikrovlnnou troubou, lednicí a myčkou nádobí. Koupelna disponuje vanou a separátním koutem pro pračku. V předsíni je stěna se skříní a úložným prostorem; vše je nové a nepoužívané. V bytě jsou nové rozvody elektřiny a dostatek el.zásuvek.

Obývací místnost je záměrně nezařízená a poskytuje tudíž prostor pro preference nájemníků ohledně vybavení či pro jejich movité věci.



Pronájem bytu 1+1 44 m² Družstevní, Litoměřice - Předměstí

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

9 500 Kč za měsíc



VELMI ÚSPORNÁ

Realitní kancelář RENO Vám v exkluzivním zastoupení majitele nemovitosti zprostředkuje pronájem zrekonstruovaného bytu 1+1 v klidné čtvrti nedaleko centra města Litoměřice. Byt o výměře cca 44 m² se nachází v 6. patře kompletně revitalizovaného panelového domu. Skládá se z pokoje, jehož součástí je rohová pohovka, konferenční a televizní stůl, dále z kuchyně ve tvaru L, která je vybavena kuchyňskou linkou s elektrickou varnou deskou a elektrickou troubou, dále lednicí, jídelním stolem s lavicí a dvěma židlemi. Z obývacího pokoje, který slouží zároveň jako ložnice, vede vstup na balkon. Součástí bytu je prostorná komora či šatna. Místo na pračku je k dispozici v předsíni. K bytu náleží sklepní kóje.

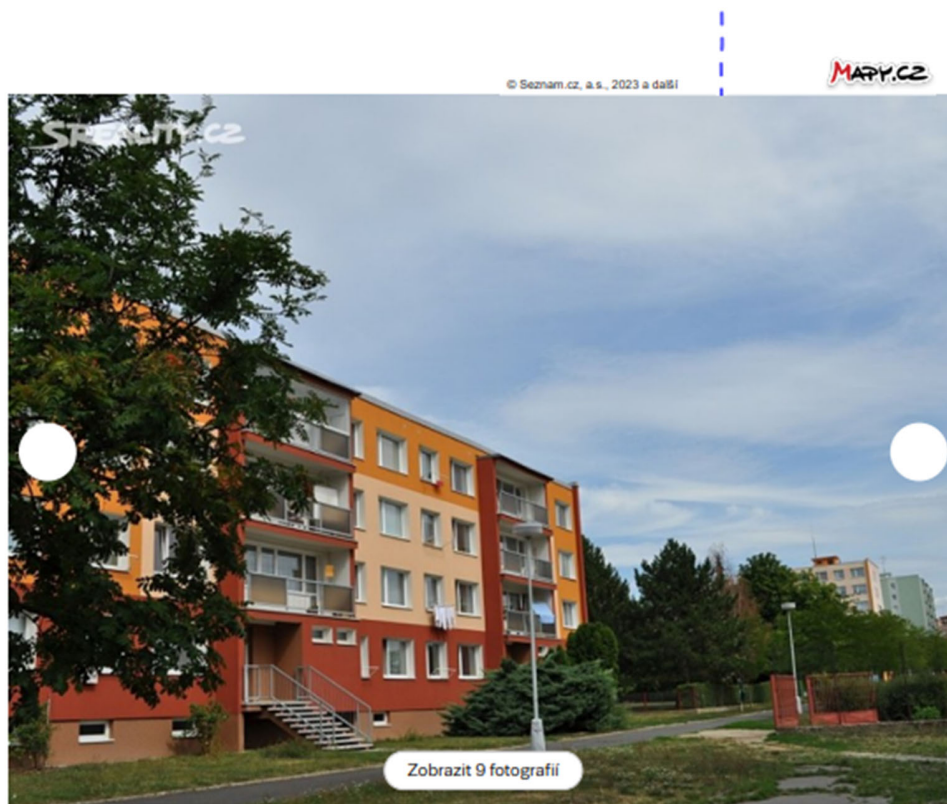
Nájemné: 9.500,- Kč

+ zálohy na energie a služby pro 2 osoby: 1.771,- Kč (teplo 673,- Kč, SUV 300,- Kč, TUV 550,- Kč, úklid 103,- Kč, spol. el. 28,- Kč, výtah 86,- Kč, vodoměry 31,- Kč)

+ elektřina na nájemce

Jistota (vratná kauce): 19.000,- Kč

Provize: 9.500,- Kč



Pronájem bytu 3+kk 60 m²

Revoluční, Litoměřice

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

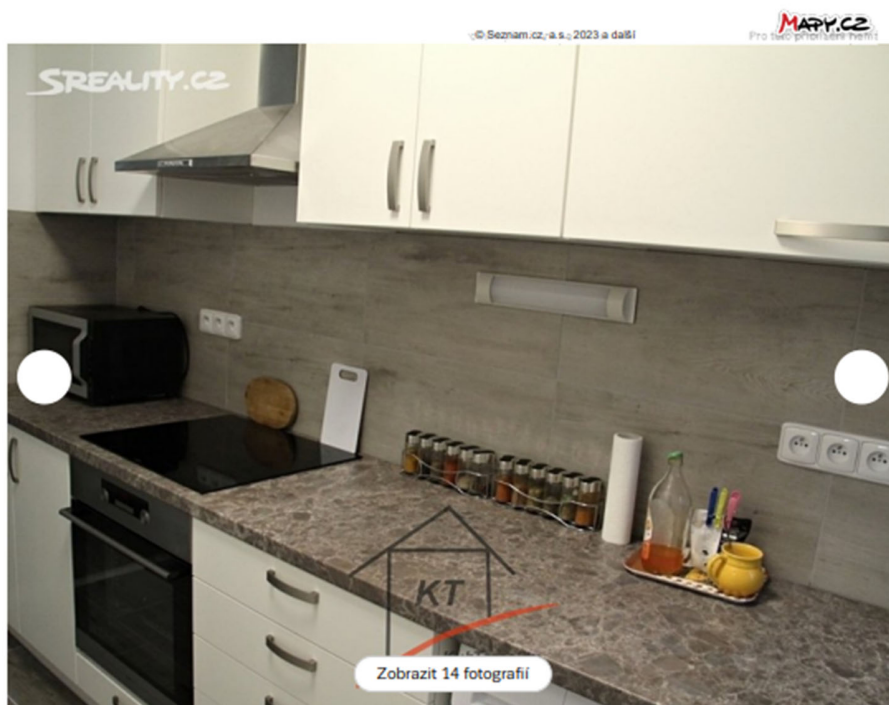
12 760 Kč za měsíc



NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k dlouhodobému pronájmu krásný byt 3kk o velikosti 60 m² ve zvýšeném přízemí třípatrového panelového domu v Revoluční ulici v Litoměřicích. Byt prošel v roce 2019 kompletní rekonstrukcí. Z prostorné chodby je vstup do obývacího pokoje s kuchyní, dvou samostatných pokojů a koupelny se sprchovým koutem a WC. K dispozici je sklepní kóje. Dům je zateplen, má plastová okna, nachází se v klidné lokalitě v blízkosti zeleně. Naším cílem je zajistit příjemné bydlení pro všechny nájemníky, proto upřednostníme zájemce bez "domácích mazlíčků". Nájemné je 12.760,-Kč + služby, které činí cca 2.500,-Kč (pro 4 osoby) a energii (elektriky a plynu), které budou přepsány na nájemníka. Vratná kauce ve výši dvou měsíčních nájmů se skládá při podpisu nájemní smlouvy + provize RK. Byt je k dispozici od 1.3.2023.

Celková cena:	12 760 Kč za měsíc	Užitná plocha:	60 m ²
Poznámka k ceně:	+služby a energie	Sklep:	✓
ID zakázky:	MAT 339	Datum nastěhování:	ihned
Aktualizace:	18.03.2023	Topení:	Ústřední dálkové



Pronájem bytu 2+1 54 m² Jungmannova, Litoměřice - Předměstí

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

12 000 Kč za měsíc

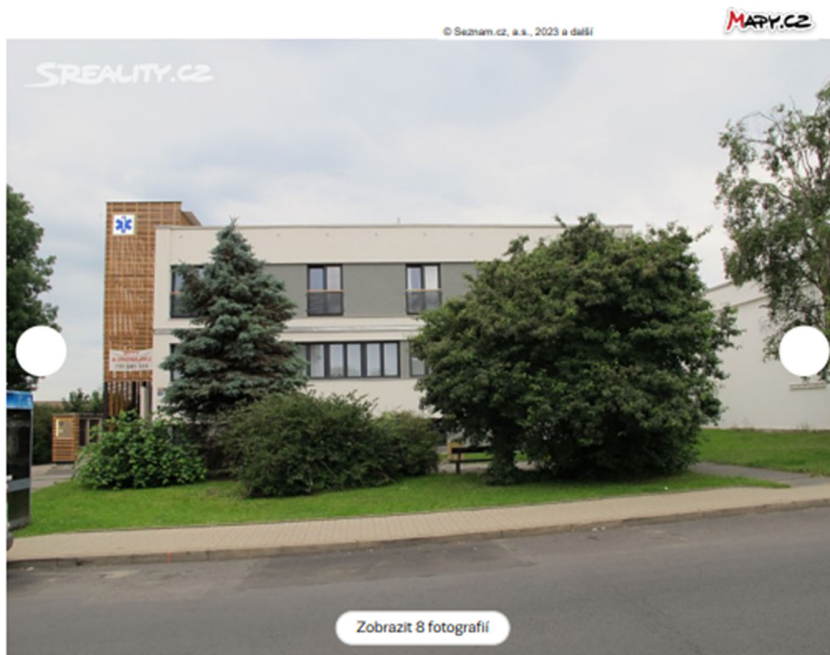


Nabízíme vám k pronájmu byt o velikosti 2+1 ve 2. NP panelového domu v Litoměřicích - Předměstí na ulici Jungmannova o výměře 54 m². Dům je po celkové revitalizaci. Byt je po kompletní rekonstrukci.

Parkování před domem.

Byt je volný k nastěhování od 1.3.2023. Veškerá občanská vybavenost v místě. Další informace na vyžádání u RK.

Celková cena:	12 000 Kč za měsíc	Datum nastěhování:	Ihned
Poznámka k ceně:	+ zálohy na energie, bez poplatků, + provize RK	Voda:	Místní zdroj
ID zakázky:	00192	Topení:	Ústřední dálkové
Aktualizace:	20.04.2023	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Panelová	Telekomunikace:	Internet, Kabelové rozvody
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Elektřina:	230V
Vlastnictví:	Osobní	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus



Pronájem bytu 2+kk 60 m²

Jiřího z Poděbrad, Litoměřice - Předměstí [Panorama](#)

13 500 Kč za měsíc

Nabízím pronájem bytu 2kk v osobním vlastnictví. Bytová jednotka se nachází v příjemné lokalitě Kocanda v Litoměřicích. Veškeré služby v místě: škola, školka, zdravotní středisko, nákupní centrum s lékárnou, sportovní hřiště, vlakové a autobusové nádraží. Centrum města 5 minut pěšky, nedaleko městský park Jiráskovy sady a bazén.

Byt je situován ve 2.NP, všude jsou francouzská okna. Byt je vybaven kuchyňskou linkou, oddělená koupelna a WC, komora. V ceně úklid společných prostor a služby správce. Byt je velmi energeticky úsporný, zálohy odpovídají spotřebám a cenám na rok 2023 a typicky jsou s přeplatkem.

K bytu náleží vyhrazené parkovací stání pod kamerovým dohledem na pozemku za domem.

Nastěhování možné od 1.4.2023, po dohodě dříve.

Celková cena:	13 500 Kč za měsíc (k jednání)	Podlaží:	2. podlaží z celkem 2
Poznámka k ceně:	+zálohy na vodu a teplo 1.500/1os - 2.000/2os, kauce 2 nájmy, provize 1 nájem	Užitná plocha:	60 m ²
Aktualizace:	18.04.2023	Parkování:	1
ID:	1567151180	Datum nastěhování:	ihned
Stavba:	Smíšená	Topení:	Ústřední dálkové
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektřina:	230V
Vlastnictví:	Osobní		

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/litomerice-predmesti-jiriho-z-podebrad/1567151180>



Pronájem bytu 2+1 67 m²

Turgeněvova, Litoměřice - Předměstí

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

14 000 Kč za měsíc

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Litoměřice - pronájem bytu o rozloze 67m² v prvním patře cihlového domu v Turgeněvově ulici. Byt prošel kompletní rekonstrukcí. Topení a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. V kuchyňské lince vestavná varná deska a trouba. Sučástí pronájmu jsou dva kumbály na chodbě, sklep a možnost využívat posezení na terase na zahradě. Nájemné 14.000,- Kč / měsíc + energie (plyn, voda, elektrika). Kauce 28.000,- Kč. Provize RK 16.940,- Kč. Byt bude volný od února 2023. V případě zájmu mě neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	14 000 Kč za měsíc	Podlaží:	2. podlaží z celkem 3
ID zakázky:	0198-NP02220	Užitná plocha:	67 m ²
Aktualizace:	17.04.2023	Plocha podlahová:	67 m ²
Stavba:	Cihlová	Datum nastěhování:	ihned
Stav objektu:	Velmi dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Vlastnictví:	Osobní		
Umístění objektu:	Centrum obce		

Příloha č. 25 (1/2)

Realistická varianta 90% obsazenost							
Rok		0	1	2	3	4	5
Příjmy							
	Příjmy z pronájmu	0	8 492 299	8 768 299	9 053 269	9 347 500	9 651 294
	Zůstatková hodnota						
	Investice	187 345 141					
	0	0					
Odpisy			2 622 832	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
Výdaje							
	Investice bez DPH	187 345 141					
	Provozní výdaje		708 493	708 493	708 493	708 493	708 493
	Daň z příjmu		774 146	253 511	296 256	340 391	385 960
Cash Flow pro efektivnost		-187 345 141	7 009 660	7 806 295	8 048 520	8 298 616	8 556 841
Kumulované Cash Flow pro efektivnost		-187 345 141	-180 335 481	-172 529 186	-164 480 666	-156 182 050	-147 625 209
Diskontované Cash Flow pro efektivnost		-187 345 141	6 612 887	6 947 575	6 757 692	6 573 281	6 394 169
Kumulované diskontované Cash Flow pro efektivnost		-187 345 141	-180 732 254	-173 784 679	-167 026 987	-160 453 705	-154 059 536

6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
9 964 961	10 288 822	10 623 209	10 968 463	11 324 938	11 692 998	12 073 021	12 465 394	12 870 519	13 288 811
6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
837 660	837 660	837 660	837 660	837 660	966 828	966 828	966 828	966 828	966 828
413 635	462 214	512 372	564 160	617 631	653 465	710 469	769 325	830 094	892 837
8 713 666	8 988 948	9 273 176	9 566 642	9 869 646	10 072 705	10 395 724	10 729 242	11 073 598	11 429 146
-138 911 543	-129 922 595	-120 649 419	-111 082 777	-101 213 130	-91 140 425	-80 744 700	-70 015 459	-58 941 861	-47 512 714
6 142 790	5 978 164	5 818 106	5 662 481	5 511 159	5 306 176	5 166 357	5 030 287	4 897 863	4 768 983
-147 916 746	-141 938 582	-136 120 477	-130 457 996	-124 946 837	-119 640 661	-114 474 305	-109 444 017	-104 546 154	-99 777 171

Příloha č. 25 (2/2)

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
13 720 698	14 166 620	14 627 035	15 102 414	15 593 243	16 100 023	16 623 274	17 163 530	17 721 345	18 297 288
6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
1 095 995	1 095 995	1 095 995	1 095 995	1 095 995	1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162
938 245	1 005 134	1 074 196	1 145 503	1 219 127	1 275 769	1 354 256	1 435 295	1 518 967	1 605 359
11 686 457	12 065 492	12 456 845	12 860 916	13 278 121	13 599 092	14 043 855	14 503 073	14 977 215	15 466 767
-35 826 257	-23 760 765	-11 303 921	1 556 996	14 835 116	28 434 208	42 478 063	56 981 135	71 958 351	87 425 118
4 600 331	4 480 694	4 364 178	4 250 700	4 140 181	4 000 246	3 897 241	3 796 865	3 699 051	3 603 736
-95 176 840	-90 696 146	-86 331 968	-82 081 268	-77 941 087	-73 940 841	-70 043 599	-66 246 735	-62 547 684	-58 943 948

26	27	28	29	30
18 891 950	19 505 939	20 139 882	20 794 428	21 470 247
				287 932 949
6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162
1 694 558	1 786 656	1 881 748	1 979 930	2 081 302
15 972 230	16 494 120	17 032 972	17 589 336	306 096 731
103 397 348	119 891 468	136 924 440	154 513 776	460 610 507
3 510 856	3 420 352	3 332 163	3 246 230	53 294 542
-55 433 092	-52 012 740	-48 680 577	-45 434 347	7 860 195

Příloha č. 26 (1/2)

Pesimistická varianta 80% obsazenost							
Rok		0	1	2	3	4	5
Příjmy							
	Příjmy z pronájmu	0	7 548 710	7 794 043	8 047 350	8 308 889	8 578 928
	Zůstatková hodnota						
	Investice	187 345 141					
	0	0					
Odpisy							
			2 622 832	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
Výdaje							
	Investice bez DPH	187 345 141					
	Provozní výdaje		708 493	708 493	708 493	708 493	708 493
	Daň z příjmu		632 608	107 372	145 368	184 599	225 105
Cash Flow pro efektivnost							
		-187 345 141	6 207 610	6 978 178	7 193 489	7 415 797	7 645 330
Kumulované Cash Flow pro efektivnost							
		-187 345 141	-181 137 531	-174 159 353	-166 965 864	-159 550 068	-151 904 738
Diskontované Cash Flow pro efektivnost							
		-187 345 141	5 856 236	6 210 554	6 039 792	5 874 006	5 713 035
Kumulované diskontované Cash Flow pro efektivnost							
		-187 345 141	-181 488 906	-175 278 352	-169 238 560	-163 364 554	-157 651 519

6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
8 857 743	9 145 619	9 442 852	9 749 745	10 066 611	10 393 776	10 731 574	11 080 350	11 440 462	11 812 277
6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
837 660	837 660	837 660	837 660	837 660	966 828	966 828	966 828	966 828	966 828
247 552	290 734	335 319	381 352	428 882	458 582	509 252	561 568	615 585	671 357
7 772 530	8 017 226	8 269 873	8 530 732	8 800 069	8 968 367	9 255 495	9 551 954	9 858 049	10 174 092
-144 132 207	-136 114 982	-127 845 108	-119 314 376	-110 514 308	-101 545 941	-92 290 446	-82 738 492	-72 880 443	-62 706 351
5 479 327	5 331 913	5 188 621	5 049 327	4 913 912	4 724 424	4 599 697	4 478 329	4 360 225	4 245 293
-152 172 192	-146 840 279	-141 651 658	-136 602 331	-131 688 418	-126 963 995	-122 364 297	-117 885 968	-113 525 744	-109 280 451

Příloha č. 26 (1/2)

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
12 196 176	12 592 551	13 001 809	13 424 368	13 860 660	14 311 131	14 776 243	15 256 471	15 752 306	16 264 256
6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
1 095 995	1 095 995	1 095 995	1 095 995	1 095 995	1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162
709 567	769 023	830 412	893 796	959 240	1 007 435	1 077 202	1 149 236	1 223 611	1 300 404
10 390 614	10 727 533	11 075 402	11 434 577	11 805 425	12 078 534	12 473 879	12 882 073	13 303 533	13 738 690
-52 315 737	-41 588 204	-30 512 801	-19 078 224	-7 272 799	4 805 735	17 279 614	30 161 687	43 465 219	57 203 910
4 090 226	3 983 824	3 880 198	3 779 277	3 680 987	3 552 966	3 461 565	3 372 491	3 285 687	3 201 096
-105 190 224	-101 206 400	-97 326 202	-93 546 925	-89 865 938	-86 312 972	-82 851 407	-79 478 915	-76 193 228	-72 992 132

26	27	28	29	30
16 792 845	17 338 612	17 902 117	18 483 936	19 084 664
				287 932 949
6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162
1 379 692	1 461 557	1 546 083	1 633 356	1 723 465
14 187 990	14 651 893	15 130 872	15 625 418	304 068 985
71 391 900	86 043 792	101 174 664	116 800 082	420 869 067
3 118 663	3 038 333	2 960 055	2 883 776	52 941 491
-69 873 470	-66 835 137	-63 875 082	-60 991 306	-8 049 815

Příloha č. 27 (1/2)

Realistická varianta 90% obsazenost							
Rok		0	1	2	3	4	5
Příjmy							
	Příjmy z pronájmu	0	8 492 299	8 768 299	9 053 269	9 347 500	9 651 294
	Zůstatková hodnota						
	Vlastní kapitál	100 000 000					
	Hypoteční úvěr	87 345 141					
Odpisy			2 622 832	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
Výdaje							
	Investice s DPH	187 345 141					
	Provozní výdaje		708 493	708 493	708 493	708 493	708 493
	Úrok		5 027 994	4 961 675	4 891 412	4 816 971	4 738 103
	Daň z příjmu		19 947	0	0	0	0
	Úmor		1 115 336	1 181 656	1 251 919	1 326 360	1 405 227
Cash Flow pro financování		0	1 620 529	1 916 476	2 201 446	2 495 677	2 799 471
Cash Flow pro efektivnost s vlivem financování		-187 345 141	2 735 865	3 098 132	3 453 364	3 822 037	4 204 698
Kumulované Cash Flow		-187 345 141	-184 609 276	-181 511 144	-178 057 780	-174 235 743	-170 031 046
Diskontované Cash Flow		-187 345 141	2 581 005	2 757 326	2 899 511	3 027 411	3 141 995
Kumulované diskontované Cash Flow		-187 345 141	-184 764 136	-182 006 810	-179 107 299	-176 079 888	-172 937 893

6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
9 964 961	10 288 822	10 623 209	10 968 463	11 324 938	11 692 998	12 073 021	12 465 394	12 870 519	13 288 811
6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
837 660	837 660	837 660	837 660	837 660	966 828	966 828	966 828	966 828	966 828
4 654 546	4 566 021	4 472 232	4 372 866	4 267 591	4 156 057	4 037 891	3 912 698	3 780 061	3 639 538
0	0	0	0	0	30 057	104 785	182 420	263 084	346 907
1 488 784	1 577 309	1 671 098	1 770 464	1 875 739	1 987 273	2 105 439	2 230 632	2 363 269	2 503 792
2 983 970	3 307 832	3 642 218	3 987 472	4 343 948	4 552 784	4 858 078	5 172 816	5 497 277	5 831 747
4 472 754	4 885 141	5 313 317	5 757 937	6 219 686	6 540 057	6 963 517	7 403 448	7 860 546	8 335 539
-165 558 292	-160 673 151	-155 359 834	-149 601 897	-143 382 211	-136 842 154	-129 878 637	-122 475 188	-114 614 643	-106 279 104
3 153 115	3 248 898	3 333 641	3 408 114	3 473 040	3 445 220	3 460 655	3 471 025	3 476 727	3 478 129
-169 784 778	-166 535 880	-163 202 240	-159 794 126	-156 321 085	-152 875 865	-149 415 210	-145 944 185	-142 467 458	-138 989 329

Příloha č. 27 (2/2)

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
13 720 698	14 166 620	14 627 035	15 102 414	15 593 243	16 100 023	16 623 274	17 163 530	17 721 345	18 297 288
6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
1 095 995	1 095 995	1 095 995	1 095 995	1 095 995	1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162
3 490 659	3 332 927	3 165 816	2 988 769	2 801 194	2 602 465	2 391 920	2 168 855	1 932 527	1 682 147
414 646	505 195	599 323	697 187	798 948	885 399	995 468	1 109 967	1 229 088	1 353 037
2 652 671	2 810 403	2 977 514	3 154 562	3 342 137	3 540 865	3 751 410	3 974 475	4 210 803	4 461 184
6 066 726	6 422 101	6 788 387	7 165 902	7 554 969	7 846 131	8 259 313	8 685 071	9 123 764	9 575 759
8 719 398	9 232 504	9 765 901	10 320 463	10 897 106	11 386 996	12 010 723	12 659 546	13 334 567	14 036 943
-97 559 706	-88 327 202	-78 561 301	-68 240 838	-57 343 732	-45 956 736	-33 946 013	-21 286 468	-7 951 900	6 085 042
3 432 358	3 428 623	3 421 423	3 411 047	3 397 769	3 349 546	3 333 037	3 314 234	3 293 352	3 270 588
-135 556 970	-132 128 347	-128 706 924	-125 295 877	-121 898 107	-118 548 561	-115 215 524	-111 901 290	-108 607 938	-105 337 349

26	27	28	29	30
18 891 950	19 505 939	20 139 882	20 794 428	21 470 247
				287 932 949
6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162
1 416 878	1 135 836	838 083	522 625	188 409
1 482 026	1 616 281	1 756 035	1 901 536	2 053 041
4 726 452	5 007 494	5 305 247	5 620 705	5 954 921
10 041 431	10 521 165	11 015 354	11 524 399	299 981 662
14 767 884	15 528 660	16 320 601	17 145 105	305 936 583
20 852 926	36 381 586	52 702 187	69 847 292	375 783 875
3 246 129	3 220 146	3 192 802	3 164 245	53 266 659
-102 091 220	-98 871 074	-95 678 273	-92 514 028	-39 247 369

Příloha č. 28 (1/2)

Pesimistická varianta 80% obsazenost							
Rok		0	1	2	3	4	5
Příjmy							
	Příjmy z pronájmu	0	7 548 710	7 794 043	8 047 350	8 308 889	8 578 928
	Zůstatková hodnota						
	Vlastní kapitál	100 000 000					
	Hypoteční úvěr	87 345 141					
Odpisy							
			2 622 832	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
Výdaje							
	Investice s DPH	187 345 141					
	Provozní výdaje		708 493	708 493	708 493	708 493	708 493
	Úrok		5 027 994	4 961 675	4 891 412	4 816 971	4 738 103
	Daň z příjmu		-121 591	0	0	0	0
	Úmor		1 115 336	1 181 656	1 251 919	1 326 360	1 405 227
Cash Flow pro financování							
		0	818 479	942 221	1 195 527	1 457 066	1 727 105
Cash Flow pro efektivnost s vlivem financování							
		-187 345 141	1 933 815	2 123 876	2 447 446	2 783 425	3 132 332
Kumulované Cash Flow							
		-187 345 141	-185 411 326	-183 287 450	-180 840 004	-178 056 579	-174 924 247
Diskontované Cash Flow							
		-187 345 141	1 824 354	1 890 242	2 054 923	2 204 734	2 340 660
Kumulované diskontované Cash Flow							
		-187 345 141	-185 520 787	-183 630 545	-181 575 623	-179 370 889	-177 030 229

6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
8 857 743	9 145 619	9 442 852	9 749 745	10 066 611	10 393 776	10 731 574	11 080 350	11 440 462	11 812 277
6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
837 660	837 660	837 660	837 660	837 660	966 828	966 828	966 828	966 828	966 828
4 654 546	4 566 021	4 472 232	4 372 866	4 267 591	4 156 057	4 037 891	3 912 698	3 780 061	3 639 538
0	0	0	0	0	0	0	0	48 576	125 426
1 488 784	1 577 309	1 671 098	1 770 464	1 875 739	1 987 273	2 105 439	2 230 632	2 363 269	2 503 792
1 876 752	2 164 629	2 461 862	2 768 754	3 085 621	3 283 619	3 621 416	3 970 192	4 281 728	4 576 692
3 365 536	3 741 938	4 132 960	4 539 219	4 961 360	5 270 892	5 726 856	6 200 824	6 644 997	7 080 485
-171 558 711	-167 816 773	-163 683 813	-159 144 594	-154 183 234	-148 912 342	-143 185 487	-136 984 662	-130 339 665	-123 259 181
2 372 570	2 488 603	2 593 070	2 686 757	2 770 398	2 776 640	2 846 072	2 907 188	2 939 089	2 954 439
-174 657 658	-172 169 056	-169 575 985	-166 889 229	-164 118 831	-161 342 191	-158 496 119	-155 588 931	-152 649 842	-149 695 404

Příloha č. 28 (2/2)

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
12 196 176	12 592 551	13 001 809	13 424 368	13 860 660	14 311 131	14 776 243	15 256 471	15 752 306	16 264 256
6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
1 095 995	1 095 995	1 095 995	1 095 995	1 095 995	1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162
3 490 659	3 332 927	3 165 816	2 988 769	2 801 194	2 602 465	2 391 920	2 168 855	1 932 527	1 682 147
185 968	269 084	355 540	445 480	539 060	617 065	718 414	823 908	933 732	1 048 082
2 652 671	2 810 403	2 977 514	3 154 562	3 342 137	3 540 865	3 751 410	3 974 475	4 210 803	4 461 184
4 770 882	5 084 142	5 406 945	5 739 562	6 082 274	6 325 574	6 689 337	7 064 071	7 450 082	7 847 682
7 423 554	7 894 545	8 384 459	8 894 124	9 424 411	9 866 439	10 440 747	11 038 545	11 660 884	12 308 866
-115 835 627	-107 941 081	-99 556 623	-90 662 499	-81 238 088	-71 371 649	-60 930 902	-49 892 357	-38 231 472	-25 922 607
2 922 254	2 931 753	2 937 443	2 939 624	2 938 576	2 902 266	2 897 360	2 889 861	2 879 988	2 867 949
-146 773 149	-143 841 396	-140 903 953	-137 964 329	-135 025 753	-132 123 487	-129 226 127	-126 336 266	-123 456 277	-120 588 329

26	27	28	29	30
16 792 845	17 338 612	17 902 117	18 483 936	19 084 664
				287 932 949
6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735	6 369 735
1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162	1 225 162
1 416 878	1 135 836	838 083	522 625	188 409
1 167 160	1 291 182	1 420 371	1 554 962	1 695 204
4 726 452	5 007 494	5 305 247	5 620 705	5 954 921
8 257 192	8 678 938	9 113 254	9 560 481	297 953 917
12 983 644	13 686 432	14 418 501	15 181 187	303 908 838
-12 938 963	747 469	15 165 970	30 347 157	334 255 995
2 853 935	2 838 127	2 820 693	2 801 790	52 913 608
-117 734 393	-114 896 266	-112 075 573	-109 273 782	-56 360 175