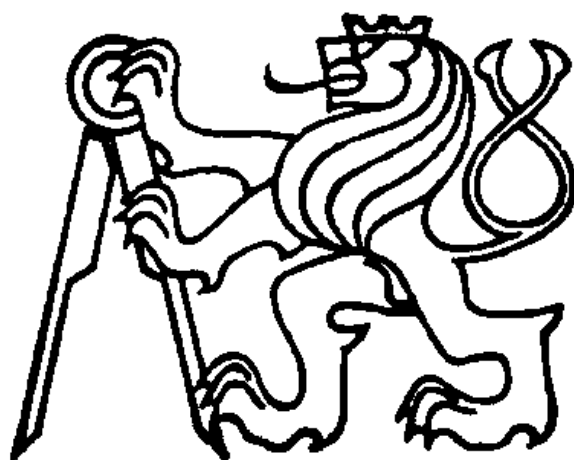


ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Kalina** Jméno: **Petr** Osobní číslo: **494069**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávací 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:

Investice do nemovitosti určené k bydlení

Název bakalářské práce anglicky:

Investment in rental housing

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Teoretická část - investice, investiční záměr, efektivnost, metody vyhodnocení efektivnosti, analýza cílivosti

Praktická část - představení záměru, výběr nemovitosti, posouzení a 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.

VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha : Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-71-2.

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) katedry

prof. Ing. Jiří Máca, C.Sc.
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 svoji bakalářskou práci na téma vyhodnocení investice do nemovitosti určené k bydlení vypracoval samostatně, bez cizí pomoci, pouze za odborného vedení doc. Ing. Zity Prostějovské, Ph.D.

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

V Praze

Dne 02.03.2023

Petr Kalina

Poděkování

Nejprve bych chtěl poděkovat mé vedoucí doc. Ing. Zitě Prostějovské Ph.D. za její pomoc, trpělivost a ochotu při vytváření této bakalářské práce.

Také bych chtěl poděkovat svým přátelům a rodině, kteří mi vždy stáli po boku, podporovali mě a pomáhali mi se studiem na vysoké škole.

Investice do nemovitosti určené k bydlení

Investment in rental housing

Anotace

Předmětem této bakalářské práce je vyhodnocení investice do nemovitosti určené pro bydlení. Práce se skládá ze dvou částí, teoretické a praktické. Teoretická část je zaměřena na seznámení čtenáře s českou legislativou týkající se koupě, nájemného a daní, které se týkají podnájemného bydlení. Účelem teoretické části je přinést potřebné teoretické poznatky pro následnou aplikaci. Praktická část je věnována konkrétnímu investičnímu případu, od výběru vhodné nemovitosti za pomoci stanovených kritérií, přes vytvoření cashflow projektu až po porovnání výsledků s kritérii stanovenými investorem. Hlavním cílem této části je zhodnotit danou investici a poskytnout investorovi doporučení, zda investici přijmout nebo odmítnout.

Annotation

The subject of this bachelor's thesis is the evaluation of investments in rental housing. The work consists of two parts, theoretical and practical. The theoretical part is focused at familiarizing the reader about Czech legislation including purchase, rent and taxes of rental housing. The purpose of the theoretical part is to bring the necessary theoretical knowledge for subsequent application. The practical part is dedicated to specific investment case, from choosing the right real estate by using the specific criteria, through creating the project's cashflow to comparing the results with the criteria set by the investor. The main objective of this part is to evaluate the given investment and provide the investor with a recommendation whether to accept or reject the investment.

Klíčová slova

Investice do nemovitosti, doba návratnosti investice, nájemní bydlení, cashflow, peněžní tok, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, financování z cizích zdrojů, metodika vyhodnocování investic, analýza citlivosti.

Key words

Investment in real estate, investment payback period, rental housing, cash flow, net present value, internal rate of return, financing from external sources, investment evaluation method, sensitivity analysis.

Obsah práce

Úvod.....	10
Cíl práce	12
Metodika práce.....	13
1 Teoretická část.....	14
1.1 Česká legislativa týkající se nájemního bydlení.....	14
1.1.1 Nákup a prodej nemovitosti	14
1.1.2 Nájemní vztahy	15
1.1.3 Daň z příjmu (zákon č.586/1992 Sb.)	16
1.1.4 Daň z nemovité věci.....	17
1.1.5 Odepisování nemovitosti k pronájmu	18
1.2 Vliv daní na investici.....	18
1.3 Vývoj trhu s nemovitostmi a cen nájemního bydlení	19
1.4 Investice.....	21
1.5 Metody vyhodnocování investic.....	22
1.5.1 Metody nevýnosového charakteru	23
1.5.2 Dynamické metody vyhodnocení investic	23
1.5.3 Statické metody vyhodnocení investic.....	26
1.6 Cashflow	27
1.7 Rizika.....	28
1.7.1 Analýza citlivosti.....	29
1.7.2 Grafické znázornění analýzy citlivosti.....	30
2 Praktická část.....	32

2.1	Specifikace investora	32
2.2	Lokalita	32
2.3	Výběr nemovitosti a hodnotící kritéria	33
2.3.1	Popis nemovitostí	35
2.3.2	Hodnocení	38
2.4	Výnosy a náklady	39
2.4.1	Financování	40
2.4.2	Pojištění nemovitosti	42
2.4.3	Odpisy nemovitosti	43
2.4.4	Poplatky, fond oprav a náklady na údržbu	43
2.4.5	Daň z nemovitých věcí	44
2.4.6	Výše nájemného	45
2.4.7	Daň z příjmu z pronájmu	46
2.4.8	Konečná hodnota bytu	47
2.5	Vyhodnocení efektivnosti investice	49
2.6	Analýza citlivosti	52
2.7	Vyhodnocení	55
	Závěr	56
	Bibliografie	57
	Seznam příloh	62
	Seznam tabulek	63
	Seznam obrázků	64
	Seznam rovnic	65
	Přílohy	66

Úvod

Ve společnosti nabývá zájem o zhodnocení vlastních finančních prostředků, protože stále více jednotlivců si šetří do budoucnosti. Zachování a rozmnožování vlastního bohatství je jedním z hlavních cílů hospodaření s osobními financemi. V současné době existuje celá řada způsobů, jak zhodnotit své úspory. Mezi nejzákladnější způsoby patří spořicí účet, který nabízí každá banka, ale míra zhodnocení zde není příliš velká z důvodu nízkého rizika této investice. Pro dosažení většího zhodnocení je nutné přijmout větší riziko, které lze nalézt v investování do akcií na burze, nemovitostí, historických a originálních předmětů, nebo v dnešní době stále populárnějších investic do kryptoměn, u kterých je ovšem riziko velmi vysoké. Všeobecně platí, že čím vyšší riziko investice obnáší, tím většího zhodnocení je možné dosáhnout, ale zároveň šance na úspěch je menší. Svět investování je dnes velmi dostupný pro všechny. Finanční gramotnost se lze naučit na internetu jak z videí, tak z odborných článků a samotné investování je díky jednoduchým mobilním aplikacím dostupnější než v minulém století.

Jak už bylo zmíněno, mezi jednu z často používaných investic je investice do nemovitosti, protože se jedná o stabilní investici se stabilním zhodnocením. Svět nemovitostí je svědkem rostoucího trendu růstu hodnoty nemovitostí. Navzdory výkyvům příjmů celosvětová hodnota nemovitostí neustále roste a Česká republika patří ke státům s nejvyšším nárůstem cen, obzvláště ve velkých městech. Investoři jsou pevně přesvědčeni, že nemovitost si zachová přinejmenším svou hodnotu a může generovat pasivní příjem pomocí měsíčního nájemného. Realitní operace ovšem všeobecně nepřinášejí tak vysoké procentuální výnosy, jako například obchodování s akciemi, které může přinést vyšší zhodnocení, ale na druhou stranu je riskantnější a náročnější. Z důvodu ekonomické krize jsou méně dostupné a výhodné hypoteční úvěry kvůli vysokým úrokovým sazbám a je tedy nutné před investováním zajistit dostatečné množství finančních prostředků. Před investováním se obecně doporučuje provést komplexní průzkum.

Tato bakalářská práce se věnuje vyhodnocení investice do nemovitosti pořizované za účelem pronájmu, kvůli zkoumání potenciálního požadovaného zhodnocení investice a nalezení vhodné nemovitosti. V teoretické části práce je popsáno, s jakou legislativou je vhodné se seznámit a jaká opatření přijmout, aby se předešlo případným právním sporům například s nájemníky nebo státem. Dále jsou zde vysvětleny pojmy a metody hodnocení investic a co je

potřeba pro realizaci takové investice. Je nezbytné porozumět terminologii, předpisům, zákonům a finančním ziskům spojeným s investicemi. Všechny tyto aspekty je třeba posoudit současně. V praktické části jsou aplikovány teoretické poznatky z předchozí teoretické části. Nejdříve je vybrána vhodná nemovitost, která se nachází v Plzni, dle stanovených kritérií investorem. Je provedeno určení financování investice, nákladů, výnosů, vypočítání cashflow a zpracování analýzy citlivosti.

Cíl práce

Cílem této bakalářské práce je vyhodnotit a posoudit investici do nemovitosti pořizované za účelem pronájmu. Součástí je shromáždění a vyhodnocení relevantních informací vztahujících se k lokalitě, nákladům na pořízení a vlastnění nemovitosti a příjmů, které bude nemovitost generovat. Informace, výpočty a poznatky shromážděné během praktické části této bakalářské práce následně poslouží pro vyhodnocení efektivnosti investice do nemovitosti.

Metodika práce

Aby bylo dosaženo cíle, je nutné postupovat podle tohoto metodického postupu práce. Nejdříve je vytvořena teoretická část práce, v které jsou vypsány a vysvětleny jednotlivé pojmy a principy následných výpočtů. V teoretické části je shrnuta legislativa týkající se nájemního bydlení a dalších faktorů spojených s nájemním bydlení a jsou zde zdůrazněny části, které uplatní praktická část. Následně se teoretická část zabývá rozbořem situace na trhu nemovitostí v Evropské unii a převážně v České republice. Dochází k definování a pojetí pojmu investice v oblasti nájemního bydlení a nemovitostí. Dále je zde popis statických a dynamických metod vyhodnocování investic. Nejenom, že jsou jednotlivé metody vysvětleny, ale je u nich interpretován i postup výpočtu případně rovnice, kterou se metody vypočítají. Tato část dále obsahuje vysvětlení termínu cashflow spolu s principy jeho sestavení a následné určení možných rizik, které může investice obnášet a na ně navazující citlivostní analýzu.

Praktická část řeší konkrétní investiční případ investice do nemovitosti určené k nájemnímu bydlení, její posouzení a formulace závěrečného doporučení. Nejprve je definována osoba investora, která bude investiční záměr provádět. Následně je dle předem stanovených kritérií s rozdílnou vahou a počtem bodů vybrán byt, který nejvíce odpovídá požadavkům, a který bude následně vyhodnocen. Po výběru nemovitosti jsou odhadnuty předpokládané výnosy a náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti. Výnosy jsou odhadovány na základě situace v lokalitě a běžné výši nájmu v dané lokalitě. Mezi náklady spojené s provozem nemovitosti jsou zahrnuty daň z nemovitých věcí, náklady na obnovu a údržbu, poplatky do fondu oprav, pojištění a další. Stanovení výše těchto nákladů je provedeno v praktické části a poslouží následně ke sestavení peněžního toku. Pomocí sestaveného peněžního toku je možno využít metody pro vyhodnocení efektivnosti investice. Jako poslední krok, před vyhodnocením či případným zamítnutím investice, je zpracována analýza citlivosti ze vstupních parametrů peněžního toku a následné určení rizik, které mohou investiční záměr významně ovlivnit a ohrozit.

1 Teoretická část

1.1 Česká legislativa týkající se nájemního bydlení

Investiční záměr bude aplikován v České republice. Je nutné definovat a dodržet pojmy, předpisy a zákony, které souvisí s obchodováním a nakládáním s nemovitostmi na území tohoto státu, aby se předešlo nevyžádaným nepříjemnostem.

1.1.1 Nákup a prodej nemovitosti

Nabytí vlastnictví nemovitosti je základním krokem k získání nemovitosti vycházející z kupní smlouvy. Vlastnictví nemovitosti končí nebo začíná vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Při sestavování kupní smlouvy je důležité se řídit dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. V kupní smlouvě dle základních ustanovení se prodávající zavazuje převést kupujícímu vlastnické právo k věci, kterou prodává a na druhou stranu kupující se zavazuje za danou věc zaplatit ve smyslu ustanovení § 2079 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Musí být jasně určeno o jakou věc se jedná, aby nemohla být zaměněna. Proávající je povinen dodat věc v takovém stavu, jaký popisuje kupní smlouva. Pokud ve smlouvě není uvedeno jinak, jsou obě strany smlouvy povinny splnit svoje povinnosti současně. Proávající je zároveň povinen oznámit kupujícímu případné poškození věci při vytváření kupní smlouvy (1).

Při vytváření kupní smlouvy na nákup nemovité věci je důležité dodržet dle § 2128 č.89/2012 Sb., formu kupní smlouvy dle § 560. č.89/2012 Sb. (1) Každá kupní smlouva na nemovitost by měla obsahovat dle (2):

1. Identifikaci jednotlivých smluvních stran (jméno, příjmení, trvalé bydliště, rodné číslo, číslo občanského průkazu, případně název instituce/firmy, která objekt vlastní).
2. Specifikace nemovitosti, které se smlouva týká.
3. Předmět kupní smlouvy.
4. Kupní cenu a způsob platby.

5. Závady, které jsou v době nabytí vlastnického práva na nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí.
6. Datum uzavření smlouvy.
7. Být notářsky ověřená.
8. Do katastru podpisy obou stran, které musí být na stejné listině.

Po podepsání smlouvy je potřeba ji přinést na příslušný okresní úřad v jednom vyhotovení s úředně ověřenými podpisy a zároveň s přiloženým návrhem na vklad do katastru nemovitostí. Následný zápis trvá zpravidla jeden měsíc (3).

1.1.2 Nájemní vztahy

Základní termíny a ustanovení, které se týkají nájemního bydlení a všeho co s nimi souvisí, ustanovuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, konkrétně §2201 až §2331 (1).

Základní ustanovení říká: “ *Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné*“ (1).

Vztah mezi pronajímatelem a nájemcem je definován v nájemní smlouvě, z které vychází práva a povinnosti jednotlivých stran. Každá nájemní smlouva by měla obsahovat dle (4):

1. Základní údaje o jednotlivých stranách smlouvy (jméno, příjmení, trvalé bydliště, rodné číslo, číslo občanského průkazu).
2. Datum a místo kde je smlouva podepsána.
3. Údaje o nemovitosti a jejím stavu (parcelní číslo, patro, adresa, počet místností včetně jejich rozměrů, stav bytu, stav elektroměru a vodoměru).
4. Doba trvání nájmu (na dobu určitou, na dobu neurčitou – která je následně náročnější na vypovězení).
5. Výše nájemného a datum jeho splatnosti.
6. Výše zálohy na energie, kterou je nutné uvádět zvlášť oproti nájmu (voda, teplo, plyn, svoz odpadu, úklid společných prostor).
7. Vratná kauce (výše není stanovena, záleží na smlouvě).

Předmětem nájmu může být věc movitá, nemovitá, případně jenom její část. Může se jednat také o věc, která teprve vznikne, je-li to možné přesně určit při vytváření nájemní smlouvy. Při neurčení doby pronájmu se jedná automaticky o pronájem na dobu neurčitou. Pojmem pronajímatel zákon definuje majitele nemovitosti určené k pronájmu. Po dobu pronájmu tato osoba zajišťuje nerušené užívání věci k pronájmu, provádí běžnou údržbu a udržuje nemovitost v obyvatelném stavu. Nájemce je povinen chovat se k majetku ohleduplně a platit nájemné ve smluvené výši dle nájemní smlouvy. Oznamuje pronajímateli případné zjištěné vady na nemovitosti. Nájemné se platí vždy měsíc zpětně a pokud je nájem plněn jinak než v penězích, tak je majtková hodnota vyjádřena v penězích (1).

Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba činí 3 měsíce a plyne od prvního dne kalendářního měsíce, poté co byla výpověď doručena druhé straně. Ukončení nájemní smlouvy může probíhat různými způsoby dle (5):

1. Ukončení po uplynutí doby, na kterou byla smlouva sjednána.
2. Ukončení vzájemnou dohodou jednotlivých smluvních stran.
3. Ukončení výpovědí ze zákonného či smluvního důvodu.

Druh vypovězení nájemní smlouvy se vždy odvíjí od nájemní smlouvy sjednané mezi majitelem a nájemníkem.

1.1.3 Daň z příjmu (zákon č.586/1992 Sb.)

Jedná se o zákon, který ustanovuje danění příjmu fyzických a právnických osob a definuje pojmy související s touto daní. Podle tohoto zákona může za příjem být považován i takový příjem, který je peněžní nebo nepeněžní získaný směnou. Před určením daně je nutné stanovit, zda je majitel nemovitosti fyzická osoba, nebo zda používá pronájem jako podnikatelskou činnost, a tedy je zapsán v obchodním rejstříku. Pro účely této bakalářské práce je nutné se zaměřit na část o pronájmu nemovitosti fyzických osob, kterou lze najít v §9 toho zákona s názvem „příjmy z nájmu“. Tento paragraf popisuje výnosy získané nejen z pronájmu majetku, ale také z jeho jednotlivých částí. Vzhledem k tomu, že příjem nepodléhá sociálnímu a zdravotnímu pojištění je majitel osvobozen od jeho uvádění v přehledu pro zdravotní pojišťovny. Následná daň z prodeje nemovitosti se také řídí podle toho zákona, a to konkrétně podle §10 s názvem: Ostatní příjmy. U této daně existuje několik podmínek, kdy je majitel bytu

od placení daně osvobozen. Existuje tzv. „časový test“, který se od roku 2021 zvedl z 5 na 10 let a osvobozuje od daně ty majitele nemovitosti, kteří nemovitost vlastní delší dobu, než je již zmiňovaná. Dále je od daně osvobozen majitel nemovitosti, který 2 roky bezprostředně před prodejem prokazatelně obýval v prodávané nemovitosti. (6).

Hmotný majetek (nemovitý a movitý) lze sledovat a odepisovat pomocí skutečných nákladů. Podle §16 je sazba daně pro fyzické osoby zákonem stanovena ve výši 15 % ze základu daně a slevu na dani zde lze uplatnit. Základ daně se dá určit buď pomocí paušálních výdajů nebo pomocí skutečných výdajů. Odečet skutečných nákladů se doporučuje těm vlastníkům nemovitosti, u kterých skutečné výdaje přesáhnou 30 % příjmu z nájmu. Při uplatňování paušálních výdajů zaniká možnost zahrnout do nákladů paušální výdaje na správu domu nebo odpisy nemovitosti. U uplatňování skutečných výdajů je nutné vést záznamy o příjmech a výdajích v časovém sledu a je nutné tyto dokumenty prokázat finančnímu úřadu zpětně za 3 roky. Podle § 38 musí být daňové přiznání podáno do 3 měsíců od konce posledního měsíce zdaňovacího období, kterým je kalendářní rok. Skutečné uhrazení daně musí proběhnout 14 dní po 1.dubnu (6).

1.1.4 Daň z nemovité věci

Daň z nemovité věci je splatná v souladu s §1 zákona č. 338/1992 Sb. zákon o dani z nemovitých věcí. Tato daň se určuje u pozemků, budov a jednotek zapsaných v katastru nemovitostí dle §2 a podle §7 se jedná také o dokončené nebo užívané stavby a jednotky. Poplatníkem daně se stává každý majitel nemovitosti ať už jako investor nebo kupující. Základ daně se odvíjí od zastavěné plochy stavby v m², dle §10. Sazba daně se pohybuje v širokém rozmezí, záleží na druhu stavby (obytný dům, rekreační dům, kancelářské prostory atd.), počtu obyvatel daného města či obce podle kterých se určí daný koeficient a může jí ovlivnit také místní koeficient, který si každá obec určuje sama. Vyměření daně má vždy na starosti místní finanční správa. Od daně z nemovité věci jsou osvobozeny stavby ve vlastnictví ČR, obce, na jejímž katastrálním území se stavba nachází anebo budovy považované za kulturní památku. K dani z nemovitosti je nutné vyplnit daňové přiznání (7).

1.1.5 Odepisování nemovitosti k pronájmu

Všechny důležité informace, které se týkají odpisů nemovitosti se dají zjistit v zákoně č.586/92 Sb. o daních z příjmů. Konkrétně je odpisový systém v České republice popsán v §31. Zákon rozlišuje dva typy odepisování, a to zrychlené a rovnoměrné. U rovnoměrného odepisování se částka v průběhu odepisovaného období nemění a jsou vypočítány jako setina vstupní ceny vynásobená odpisovou sazbou. Pokud je použito odepisování zrychlené, znamená to, že v prvních letech se bude odepisovat větší částka. Tento způsob je vhodný v situacích, kdy se předem ví, že bude odepisovaná věc víc namáhána než v pozdější fázi. Pro zrychlené odpisy jsou použity koeficienty, které uvádí §32 a vypočítá se tak, že v prvním roce se vydělí vstupní ceny odpisovou sazbou, v další letech podle vzorce $2 \times \text{zůstatková cena} / (k_n - n)$, kde k_n je odpisová sazba a n je počet let v nichž byl majetek již odepisován. Je také nutné určit odpisovou skupiny, kterých pro nehmotný majetek existuje celkem 6 a závisí na druhu a účelu nemovitosti (6).

1.2 Vliv daní na investici

Hlavním cílem investice je dosáhnout co největšího zisku, a tedy je velmi důležité najít ideální daňovou optimalizaci, aby daně nesnížily zisk zbytečně nadměrně. Daň ze zisku je základní daň, s kterou musí každý investor dopředu počítat. Do peněžního příjmu musí být znovu zahrnuty odpisy, protože nejsou skutečným peněžním výdajem a snižují zisk. Rozdělení peněžních příjmů může být různé, záleží na tom, jak se zvolí základna nezdaněného zisku dle (8):

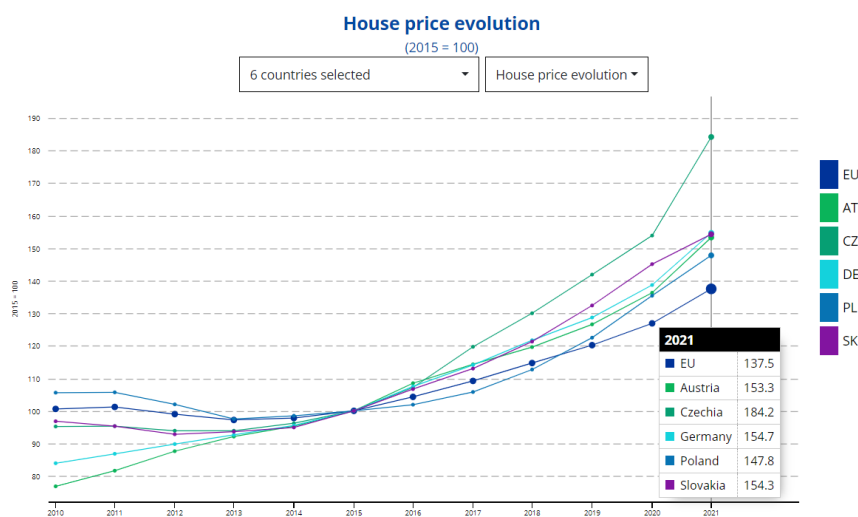
1. EBT (Earnings Before Taxes) - jedná se o zisk před zdaněním a úroky i odpisy jsou již součástí nákladů.
2. EBIT (Earning Before Interest and Taxes) – zisk před úroky a zdaněním, úrok není součástí nákladů, ale odpisy už jsou.
3. EBDIT (Earnings Before Depreciation, Interest and Taxes) – zisk před odpisy, úroky a zdaněním, úroky ani odpisy nejsou součástí nákladů.

Všechny metody vedou k vymezení peněžních příjmů, ale ty se budou lišit v závislosti na použité metodě. Je důležité, aby investor byl seznámen s daňovým systémem dané země, v které chce investici provést, aby mohl provést daňovou optimalizaci podle příslušných zákonů. Je možné například používat různých slev na fyzickou osobu či podnikatele, které

mohou ušetřit nemalé množství peněžních prostředků. Daňová sleva se může odvíjet od kategorie investice (8).

1.3 Vývoj trhu s nemovitostmi a cen nájemního bydlení

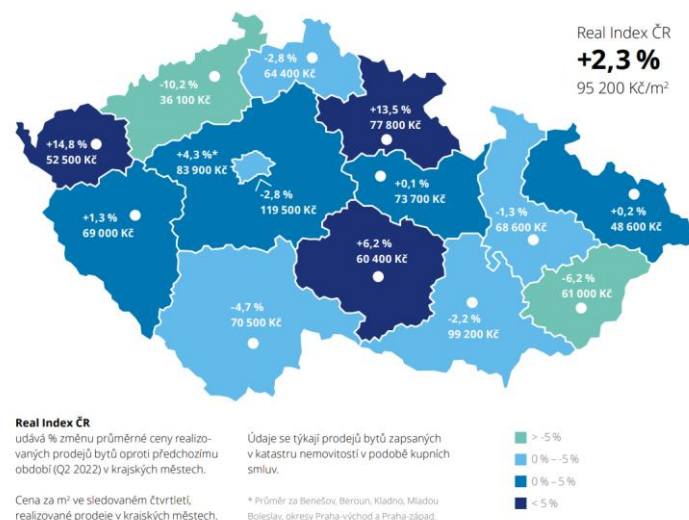
Dle aktuálního vývoje trendu cen nemovitostí v Evropské unii mezi lety 2010 a 2021 je vidět, že dochází k nárůstu cen nemovitostí v celé EU, přičemž mezi roky 2015 a 2022 došlo k nárůstu obzvláště výrazně. Celkově došlo mezi lety 2010 a 2021 k nárůstu o 37 %. K velkému nárůstu došlo i v roce 2022 a to i na území České republiky, a to zhruba o dalších 20 %. (9)



Obrázek 1 - Vývoj cen nemovitostí (9)

Předchozí graf znázorňuje porovnání cen nemovitostí v České republice se sousedními státy a průměrem v celé Evropské unii. Je patrné, že Česká republika má z těchto států nejvyšší nárůst cen, nejdražší nemovitosti a vývoj úrokové sazby hypotečních úvěrů.

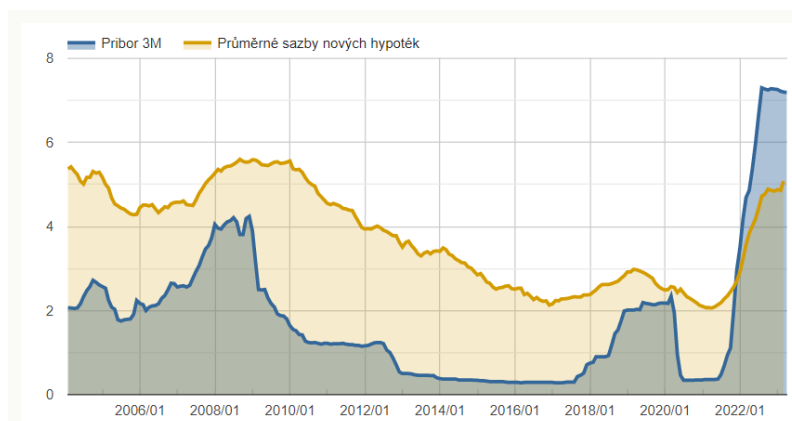
Ceny nemovitostí v České republice se samozřejmě liší dle lokace a lukrativnosti dané lokality. V každém kraji se ceny vyvíjejí rozdílně. Na nejvyšší úrovni jsou ceny v krajských a jiných velkých městech. Nejvyšší cena je v Praze a to konkrétně 119 500 Kč za m² a nejnižší průměrnou cenu dosahují nemovitosti v Ústeckém kraji, kde se průměrná cena za m² pohybuje kolem 36 000 Kč. Ceny jsou vztaženy k Q3 roku 2022 (11). Na následujícím obrázku jsou znázorněny průměrné ceny dosahované i v ostatních českých krajích.



Obrázek 2 - Ceny nemovitostí na území ČR (11)

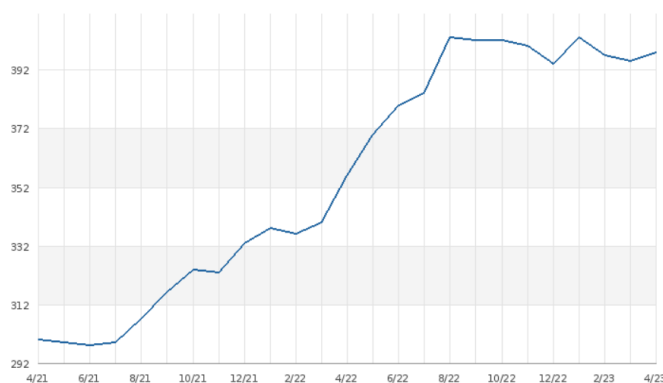
Nejvýraznější nárůst cen nemovitostí zažívá hlavní město Praha. V porovnání se zbytkem velkých evropských měst jsou ceny nemovitostí v Praze mnohonásobně dražší při porovnání k průměrné mzdě obyvatel státu, kde se město nachází (9). Často se mluví o cenové bublině, což znamená, že reálná hodnota nemovitostí je menší než jejich skutečná hodnota, což může být spojeno s větší poptávkou, než je nabídka (9).

Dalším faktorem vysokých cen za nemovitosti jsou nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů, které se ovšem od června roku 2021 značně zvedají. Z toho důvodu je získání nového hypotečního úvěru náročnější než dříve. Do následujících let se na trhu s nemovitostmi očekává prasknutí této cenové bubliny, jejímž důsledkem bude menší dostupnost vlastního bydlení (12).



Obrázek 3 - Vývoj hypotečních úrokových sazeb v ČR (12)

Růst nájemného je částečně navázán na cenu nemovitostí, protože čím méně dostupné bydlení ve vlastním je, tím větší zájem je o to nájemní. Nájmy z dlouhodobého hlediska výrazně zdražily, přestože ve velkých městech v době koronavirové pandemie dočasně zlevnily. Byty, které byly do té doby využívané ke krátkodobým pronájmům skrz platformy jako je například Airbnb, zůstaly prázdné, takže majitelé se je snažili zaplnit i přes nižší cenu. Druhým zásadním faktorem byla distanční výuka na vysokých školách a nepřítomnost studentů v univerzitních městech, kteří často vypovídali nájemní smlouvy, aby nemuseli zbytečně platit. V letech 2010 až 2021 došlo v EU k trvalému nárůstu nájemného tedy celkem za celé období o 16 %. V období od roku 2021 až do začátku roku 2023 narostla cena nájemného ve velkých českých městech průměrně o 10 %. V Praze došlo k nárůstu až o 25 % (9) (13).



Obrázek 4 - Průměrná cena pronájmu v Praze (14)

Předchozí graf ukazuje vývoj cen pronájmu za nemovitost v Praze za poslední dva roky. Je patrný stále stoupající trend, který v posledních měsících zpomalil a ustálil se na hodnotách kolem 400 Kč za m².

1.4 Investice

Za investici se považuje aktivum nebo položka, která je předurčená ke generování příjmu nebo k vlastnímu zhodnocení. Zhodnocením se myslí nárůst hodnoty aktiva v průběhu času. Pokud si soukromá osoba koupí určitou věc, tak jeho hlavním záměrem není předmět investice spotřebovat, ale spíše ho použít pro budoucí obohacení a vytvoření vlastního bohatství. Investice se vždy týká aktuálního vynaloženého úsilí, času, peněz a snahy. Například může být dnes nakoupen investiční prvek s vidinou toho, že v budoucnu se bude moci dát

prodat za víc peněz, případně bude generovat větší pasivní příjem. Investicí může být nazýváno mnoho různých médií, jako například dluhopisy, akcie, nemovitosti, kryptoměny, případně různé alternativy, které splňují definice investice. Za investici lze považovat i renovaci automobilu za účelem zvýšení užitkové a budoucí hodnoty. Pořízení naučného a vzdělávacího kurzu, pro rozšíření osobních znalostí pro budoucí podnikání či činnost, by se také dalo považovat za určitý typ investice (15) (8) (16).

V investování platí, že je nutné dávat si pozor na podezřele výhodné investice, protože většinou čím větší zisk je nabízen, tím je větší riziko toho, že investor přijde o finanční prostředky, které do investice vložil. Například státní dluhopisy poskytují celkem malé procento zhodnocení, ale na druhou stranu se dají považovat za investici s malým rizikem. V investování neexistuje nic jako stoprocentní záruka zhodnocení (8).

Spekulace je činnost zásadně odlišná od investování. Investování zahrnuje nákup aktiv s úmyslem je držet po dlouhou dobu, zatímco spekulace zahrnují snahu vydělat na neefektivnosti trhu za krátký časový úsek. Vlastnictví obecně není hlavním cílem spekulantů, zatímco investoři se často snaží postupně vybudovat velký počet aktiv ve svém portfoliu (17).

1.5 Metody vyhodnocování investic

Tato část je zaměřená na metody vyhodnocování investic, které pomůžou v následném vyhodnocení a rozhodování, zda je investice do nemovitosti za aktuálních podmínek výhodná nebo nikoliv. Mezi základní vstupní veličiny, které slouží pro vyhodnocování investice, patří dle (16) (15):

1. Peněžní toky, tedy investiční výdaje a příjmy, které souvisí s celým obdobím investičního procesu a slouží k následnému vytváření cashflow.
2. Počet období, kterých se daná investice týká nebo na jakou dobu je zamýšlená.
3. Požadovaná diskontní míra výnosnosti.

Všechny tyto veličiny spolu vzájemně souvisí a jsou na sebe navázány při vyhodnocování investic.

1.5.1 Metody nevýnosového charakteru

Existují takové investice, které nelze přesně vyčíslit, ale i přes to mohou mít pro firmu či společnost významný vliv a je nutné se na ně zaměřit, zda jsou výhodné či nikoliv. I na takové investice existují metody zjištění efektivnosti (15) (8).

Metoda analýzy užitné hodnoty je metoda, v které se zaměřujeme na vícekritériální rozhodování. Nejnáročnější je tato metoda ve vyjádření závislosti všech kritérií na sledované veličině. Většinou se jedná o mnoho různorodých parametrů často v rozdílných jednotkách, které spolu nemusí vůbec souviset. Konkrétní systém může být tedy různě upraven a jednotlivé parametry mohou mít jinou váhu. Existují následující metody dle (15).

1. Metoda prostého pořadí – jednotlivé varianty jsou seřazeny od nejlepších k těm nejhorším a následně se jejich celková pořadí sečtou a ta s průměrným nejlepším výsledkem je označena jako nejvýhodnější varianta. Výhodou této metody je její jednoduchost, ale zároveň zanedbává případné velké odchylky.
2. Metoda bodovací – základní bodovací metoda přiděluje procentní body, podle toho se dané kritérium přibližuje nejlepší hodnotě. Nejlepší hodnota daného kritéria získává 100 bodů a nejhorší získává 0. Celkový výsledek poté můžeme docílit váženým sečtením všech hodnot v té jedné kategorii.

Je nutné vždy určit, která ze zmiňovaných metod analýzy užitné hodnoty bude pro konkrétní případy výhodnější a přínosnější pro vyhodnocení a následnou interpretaci.

1.5.2 Dynamické metody vyhodnocení investic

Čistá současná hodnota neboli NPV (Net Present Value) je jednou z těch nejvíce používaných dynamických metod vyhodnocování investic. Zjistí se pomocí rozdílu mezi diskontovanými peněžními příjmy a diskontovaným kapitálovým výdajem na projekt nebo investici. Bere v potaz faktor času, rizik a časový průběh investice. Základ peněžního příjmu tvoří očekávaný zisk po zdanění, odpisy a případně ostatní příjmy, které souvisí s peněžními příjmy. Pokud probíhá kapitálový výdaj delší dobu než jeden rok, tak poté se čistá současná hodnota určí jako celkové příjmy, od kterých se odečtou náklady v jednotlivých letech. Slabou

stránkou této metody je přesné určení požadované míry výnosnosti (úroku), která je vkládána do výpočtu (15) (8).

$$NPV = \sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+i)^n} - K \quad (1)$$

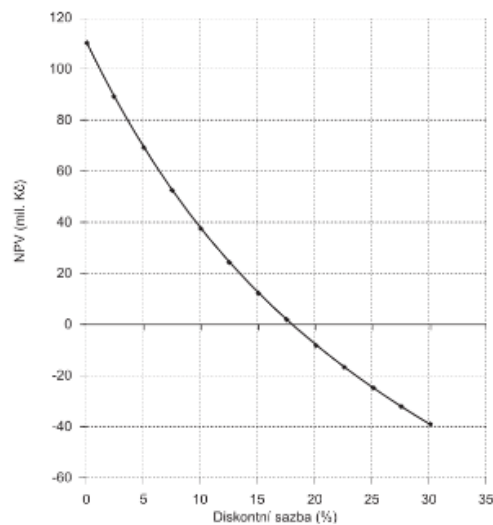
- NPV – čistá současná hodnota
n – roky životnosti
 P_n – peněžní příjem z investice
i – zhodnocení v procentech
K – kapitálový výdaj

Výsledkem NPV je hodnota vyjádřená v peněžních jednotkách, buď v korunách případně v jiné měně a určuje kolik nových peněžních prostředků daná investice podniku nebo jednotlivci při zohlednění požadovaného výnosu přinese. Investice je výhodná pouze v tu chvíli, kdy hodnota NPV je kladná, a tedy diskontované peněžní příjmy převyšují kapitálový výdaj a dojde k vrácení vloženého kapitálu a jeho zhodnocení. Při záporné hodnotě investice nepřináší žádné nové peníze a je tedy nevýhodná. Pokud je čistá současná hodnota rovna nule, tak investice nesnižuje ani nezvyšuje hodnotu vloženého kapitálu (8) (16).

Vnitřní výnosové procento je další z dynamických metod vyhodnocování investic. Může se také označovat jako vnitřní míra výnosnosti (Internal Rate of Return – IRR). IRR se dá definovat jako taková úroková míra, při které současná hodnota peněžních příjmů z projektů je rovna kapitálovým výdajům. Dá se říct, že se jedná o takovou úrokovou míru, při které se čistá současná hodnota rovná nule. Stanovení vnitřního výnosového procenta je náročnější, z důvodu řešení rovnice *n*-tého stupně. Podle této metody jsou za přijatelné investice považovány takové, kde vypočtený úrok je vyšší než požadovaná minimální výnosnost (8) (15).

$$\sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+IRR)^n} = K \quad (2)$$

- n – roky životnosti
- P_n – peněžní příjem z investice
- IRR – hledané výnosové procento
- K – kapitálový výdaj
- N – doba životnosti projektu



Obrázek 5 - Graf profilu NPV (16)

Na grafu je vidět vztah mezi vnitřním výnosovým procentem a čistou současnou hodnotou. V bodě, kde NPV protíná nulovou osu, se nachází hodnota vnitřního výnosového procenta. Toto platí pouze při dodržení podmínky konvenčního peněžního toku, tedy takového, který je rovnoměrný a u kterého kumulované cashflow protne nulovou osu pouze jednou (8).

Míra požadované výnosnosti se sestavuje dle výnosnosti dosahované na trhu. Projekty jsou přijatelné, pokud je IRR vyšší než požadovaná výnosnost. U této metody nemusí platit, že existuje vždy pouze jedna hodnota IRR. Mohou existovat peněžní toky, které vykazují hned několik IRR a zároveň i takové, které nevykazují žádné. Toto souvisí s vývojem cashflow během jednotlivých investičních období investice (8).

1.5.3 Statické metody vyhodnocení investic

U statických metod hodnocení se řeší především peněžní přínos investice, a to většinou s počátečními výdaji investičního projektu. Tento přístup zcela zanedbává faktor jakýchkoliv rizik a nebere v potaz faktor času. Nejčastěji se statické metody využívají u investic s velmi krátkou dobou životnosti a používají se jako síto pro vyloučení nevýhodných investic ve fázi výběru. Výsledky statických metod jsou srozumitelné a snadno interpretovatelné.

Čistý celkový příjem z investice je jednoduchá metoda, která je založena na celkové sumě CF za jednotlivá období (15). Čistý celkový příjem lze tedy určit pomocí následující rovnice:

$$NCP = -IN + \sum_{i=1}^n CF_i \quad (3)$$

NCP	– čistý celkový příjem
IN	– počáteční investiční výdaj
CF _i	– cashflow za určité období
n	– doba životnosti

Výnosnost investice určuje, kolik kladných peněžních toků (nových finančních prostředků) investice vyprodukovala z vložených finančních prostředků. Občas bývá označována také jako rentabilita investice a zkratkou ROI (Return of Investment). Výnosnost investice bere v úvahu další kladné peněžní toky, jako jsou například odpisy, které jsou zdrojem dalšího investování (18).

$$V_i = \frac{CF}{I} * 100 \quad (4)$$

V _i	– Výnosnost investice
I	– investiční výdaj
CF	– čisté cashflow

Podobný princip, jako má tato metoda, mají také metody rentability vlastního kapitálu, tedy ROE (Return on Equity) a metoda výnosnosti aktiv, tedy ROA (Return on Assets) (15).

Doba návratnosti vychází z toku peněz investičního projektu a uvádí v jakém roce nebo měsíci se investice stane ziskovou. Zjišťuje se dle čistého příjmu z investice a doba návratnosti je v tu chvíli, kdy je poprvé čistý příjem z investice kladný (15).

$$PP = \frac{I}{CF} \quad (5)$$

- PP – doba návratnosti
I – počáteční investiční výdaj
CF – čisté cashflow za jedno období

Tento vzorec platí pouze pokud je cashflow konstantní. Jedná se o jednu z nejpřesnějších statických metod kvůli časovému rozložení cashflow a je velmi často používaná investory. Nevýhodou této metody je to, že nebere vliv na budoucí hodnotu peněz, a tedy nepočítá s faktorem času a zároveň ani nepracuje s faktorem rizik. Nejčastěji se tedy používá u těch investic, které jsou nízko rizikové a mají krátkou životnost (15).

1.6 Cashflow

Cashflow neboli tok peněz je určeno rozdílem mezi příjmy a výdaji podniku nebo investičního záměru a oproti tomu zisk je vypočten z výnosů a nákladů. Je důležité stanovení cashflow v průběhu celé doby života daného projektu. Sestavení peněžních toků je velmi náročné z důvodu velkého množství vstupujících veličin a parametrů. Příjmy tvoří především peníze uhrazené nájemníkem jako nájemné a výdaje jsou tvořeny náklady na provoz nemovitosti, její údržbu a daně spojené s vlastněním nemovitosti (16).

Při sestavování cashflow se používají dvě základní metody. První metodou je metoda přímá, která sleduje tok peněz souvisejících s investicí. Nepřímá metoda je druhá metoda sestavování cashflow a je častěji užívaná. V této metodě se vychází z údajů dostupných ve výsledovce a rozvaze. Posuzuje přírůstky a výdaje peněžních prostředků na základě přírůstků

jednotlivých položek rozvahy. Upravuje hospodářský výsledek o nepeněžní operace, neuhrazené náklady a výnosy minulých nebo budoucích období (19) (15).

1.7 Rizika

Investice do nemovitostí je dlouhý a složitý proces náročný na důkladný průzkum investora. Stejně jako u všech forem investování, tak i tady je důležitým aspektem hodnocení rizik, které musí být vzaty v potaz. V tomto kontextu lze říct, že riziko souvisí s nejistotou očekávaných budoucích výnosů. U investice je nejčastěji používaným měřítkem rizika směrodatná odchylka výnosů. Tak jako každá investice do nemovitosti je jedinečná, související rizika jsou také závislá na detailech celé investice. Řízení rizik zahrnuje čtyři kroky: analýza, identifikace, kvantifikace a opatření proti vzniku rizik s ohledem na jejich vliv na investici. Poté musí investor buď přijmout okolnosti, nebo pokračovat vhodnými opatřeními k odstranění nebo snížení rizik v závislosti na strategii a cíli (20). Mezi rizika, která mohou snížit ziskovost patří dle (20):

1. Cenové riziko – výrazný pokles cen nemovitostí na trhu s nemovitostmi
2. Úrokové riziko – výrazný nárůst úrokových sazeb úvěrů
3. Riziko prázdných měsíců – nedostatek nájemců po určité období
4. Riziko nájemníka – špatný nájemník (neplatí nájem, poškozují nemovitost)
5. Riziko výše nájemného – výrazné snížení úrovně nájemného
6. Riziko renovace – renovace je delší a nákladnější
7. Politické riziko – výraznější zvýšení daní, snížení studentských výhod pro studentské byty, válečný konflikt

Investor využívající strategii „flipování“¹ musí být extrémně opatrný vůči cenovému riziku, protože krátkodobé cenové výkyvy budou mít velký vliv na ziskovost investice, i když ceny nemovitostí často prochází dlouhými obdobími růstu. Na druhé straně je tu dlouhodobý investor, který danou nemovitost zakoupí za účelem dlouhodobého pronájmu. Při této strategii spoléhá především na cashflow z příjmů a nepotřebuje se starat o výkyvy cen nemovitostí,

¹ Flipování = rychlý nákup a prodej nemovitosti za účelem zisku

pokud má v plánu nemovitost držet. Zvednou-li se úrokové sazby během investičního období, velikost úrokových plateb se zvyšuje a tím ubývá cashflow z příjmů z pronájmů (20).

Dalším rizikem jsou prázdné měsíce, u kterých náklady a platby úroků související s nemovitostí stále běží, i když je nevyužita. Pro investora je tedy důležité, aby nájemce celoročně poskytoval výnosy z pronájmu na pokrytí těchto nákladů. Nejjednodušší způsob, jak eliminovat toto riziko, je investice do malého bytu, který bude jednoduché obsadit (20).

1.7.1 Analýza citlivosti

Při investici je důležité si určit, jak významná daná rizika jsou a jak moc mohou ovlivnit a změnit cashflow daného investičního projektu. V případě kvantifikovatelných rizik je možné použít citlivostní analýzu jednofaktorovou, u které lze modelovat závislost hodnotících kritérií investičního projektu na rizikových faktorech a dalších proměnných. Největší vliv mají ceny vstupů, výstupů, daňové a úrokové sazby, přímé a nepřímé náklady a v případě investice do nemovitosti to je započítání roční obsazenosti. Dané změny mají největší vliv na zisk. Cílem analýzy citlivosti je vyhodnotit, jak významný mají jednotlivé vstupy vliv. Postup při aplikování analýzy citlivosti se dá shrnout do 4 na sebe navazujících kroků dle (15) (16):

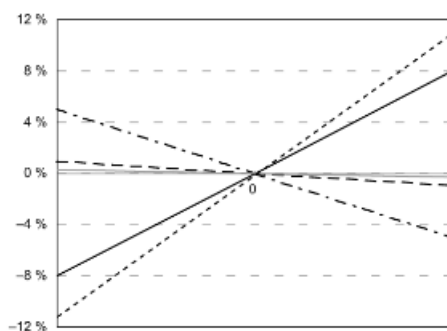
1. Je nutné definovat závislost všech peněžních příjmů, případně jejich jednotlivých částí, které nejvíce ovlivňují a mění zisk po zdanění, cashflow a dobu životnosti. Nejčastěji dochází k vyjádření pomocí rovnice.
2. Stanoví se nejvíce pravděpodobné hodnoty jednotlivých faktorů, které byly vzaty v úvahu. Mohou být i definovány krajní hodnoty nebo střední hodnoty, které následně určí předpokládaný peněžní příjem.
3. Postupně budou měněny jednotlivé faktory, přičemž ostatní vždy zůstanou zachovány a bude se zkoumat, jaký vliv má změněná hodnota na celkový výsledek, tedy na peněžní příjem.
4. Vznikne výstup z analýzy citlivosti, v kterém budou definovány nejvýznamnější a nejméně významné faktory ovlivňující peněžní tok. Výstup může být zpracován graficky nebo například tabulkou hodnot.

Výsledky analýzy citlivosti vyjadřují, jak stabilní daná investice je a umožňuje dodatečné přehodnocení investičního záměru, který by ve výsledku mohl být ztrátový. Zároveň

může posloužit jako nástroj pro lepší řízení a to tím, že ukáže, který parametr přispívá k tvorbě hodnoty nejvíce. Hlavní nevýhodou analýzy citlivosti je to, že sleduje jednotlivé faktory zvlášť i přes to, že spolu mohou často úzce souviset (8).

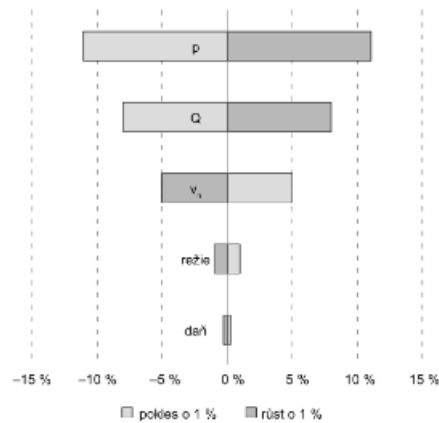
1.7.2 Grafické znázornění analýzy citlivosti

Graf s jedním průsečíkem je jedno z možných grafických znázornění citlivostní analýzy. Ukazuje závislost mezi procentní změnou všech vstupních veličin (osa x) a jimi vyvolanou procentní změnou sledované veličiny (osa y). Může být použit pro jednocentní i více procentní změny. Křivky všech veličin se musí protínat v jednom bodě, protože při nulové změně zůstává hodnota všech zachována stejná. Čím větší sklon má sledovaná křivka tím je citlivější na změnu. Přímkou jsou děleny na ty s pozitivní a s negativní závislostí. Hlavní nevýhodou tohoto grafu je nepřehlednost při zadávání většího množství vstupních parametrů. Na obrázku níže je ukázka grafu (15).



Obrázek 6 – Graf s jedním průsečíkem (15)

Tornádo diagram je pojmenován podle známého meteorologického úkazu, protože podobou připomíná tvar tornáda. Stejně jako graf s jedním průsečíkem slouží pro vyhodnocení analýzy citlivosti, a tedy sleduje procentuální dopad změn jednotlivých veličin. Ovšem oproti grafu s jedním průsečíkem je mnohem přehlednější, a to i při větším množství vstupujících veličin (8) (15).



Obrázek 7 - Tornádo diagram (15)

Na obrázku výše je příklad tornádo diagramu. Jednotlivé veličiny jsou v tomto diagramu seřazeny na vertikální ose podle síly vlivu na procentuální změnu od největšího k nejmenšímu, nehledě na to, zda je dopad negativní nebo pozitivní. Horizontální osa znázorňuje procentní změnu zisku po zdanění v závislosti na zvolené procentuální změně faktorů (8) (15).

2 Praktická část

V praktické části bude vyhodnoceno, jak se vyplatí soukromé osobě investovat do nemovitosti za účelem následného pronájmu a následném prodeji po 20 let vlastnění nemovitost se zohledněním aktuální situace na trhu. Budou použity metody, postupy a pojmy zmíněné v teoretické části této bakalářské práce. Nejprve bude dle určených kritérií vybrán nejideálnější byt pro investování. Hlavním cílem bude určení celkových výdajů a příjmů pro následné sestavení cashflow, díky kterému bude moci poté investici vyhodnotit a případně doporučit nebo zamítnout.

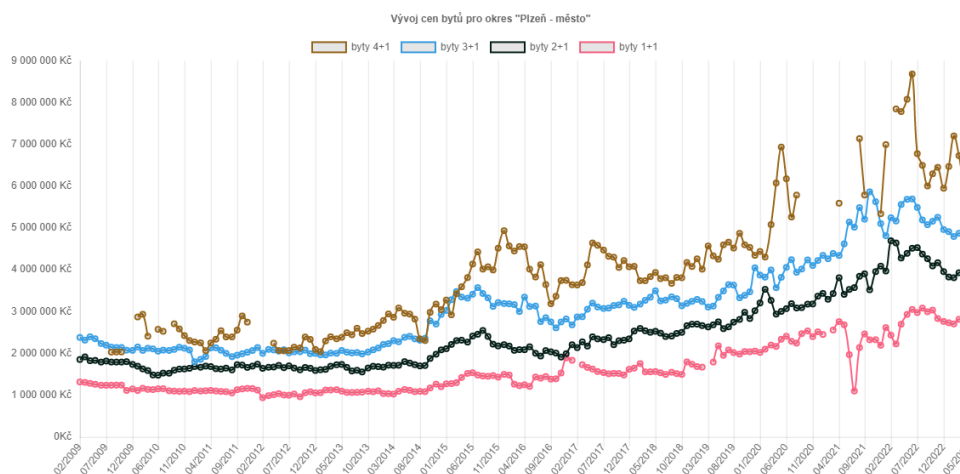
2.1 Specifikace investora

Investorem je soukromá osoba ve věku 42 let, dlouhodobě žijící v Plzni, kde by zároveň měla být daná nemovitost zakoupena. Měsíční disponibilní příjem investora činí 75 000 Kč čisté mzdy. Po odečtení celkových životních nákladů je schopen použít 30 000 Kč měsíčně pro účel investice. Celková výše vlastních zdrojů dosahuje 1 000 000 Kč. Investiční záměr bude financován z vlastních zdrojů, ale převážně by měl být financován pomocí hypotečního úvěru. Investor vyžaduje minimální roční zhodnocení investice o minimálně 5 %. Investor má zájem o investici do bytu s dispozicí 2kk případně 2+1 v Plzni, pokud takový byt vzejde z hodnocení bytů jako nejvýhodnější.

2.2 Lokalita

Plzeň patří mezi jedno z nejvíce rozvíjejících se měst na území ČR. Dnes je Plzeň městem, které nabízí svým obyvatelům nejen bohaté pracovní příležitosti, ale také širokou škálu aktivit pro volný čas. Plzeň je město s bohatým kulturním a volnočasovým využitím. Působení developerských společností v Plzni nabízí velkou nabídku nových investičních bytů. V pořadí velikosti měst je umístěna na 4. místě v celkovém počtu obyvatel, kterých zde žije celkem okolo 170 000.

Vývoj cen nemovitostí má i v Plzni v letech 2022 a začátku roku 2023 klesající tendenci. Je zaznamenán lehký pokles cen nemovitostí. Může se jednat o krátkodobou výchytku dlouhodobého trendu, ale zároveň to může značit předvoj většího poklesu a až případnému pádu trhu s nemovitostmi (21).



Obrázek 8 - Vývoj cen nemovitostí v Plzni (21)

Díky předešlému obrázku je zřejmý dlouhodobý trend růstu nemovitostí v městě Plzeň, který graf mapuje od dubna roku 2015 do dubna roku 2023. Zvyšování cen postihuje veškeré velikosti bytů od 1+1 až po větší byty 4+1. Na grafu jsou znát různé výchytky v průběhu zkoumání a od dubna roku 2022 je vidět klesající trend cen nemovitostí. Podle toho by se aktuální průměrná cena nemovitostí 2kk a 2+1, kterou si plánuje investor pořídit, měla pohybovat v Plzni kolem 4 000 000 Kč. Plzeň je určitě lokalita, v které má smysl zvažovat investici do nemovitosti.

2.3 Výběr nemovitosti a hodnotící kritéria

Investor uvažuje o koupi bytu o dispozici 2kk případně 2+1 v městě Plzeň, případně v jeho okolí. Bude vybráno celkově 8 nemovitostí, které odpovídají této dispozici a z kterých následně bude vybrán byt pro realizaci investice dle definovaných parametrů:

1. cena za metr čtvereční obytné plochy,
2. velikost balkonu/terasy,

3. občanská vybavenost– vzdálenost od centra,
4. stav nemovitosti – zrekonstruovaná / e. náročnost / parkovací stání / sklepní kóje,
5. typ vlastnictví – osobní / družstevní.

Celé hodnocení je shrnuto do tabulky, kde jsou jasně definovány vstupní parametry jednotlivých bytů. Cena za metr čtvereční bude vypočítána jako podíl pořizovací ceny a čisté užité plochy v metrech čtverečních bytu. U kritéria velikost balkonu bude za nejlepší považován balkon nebo lodžie o ploše větší než 4 m², případně vlastní zahrada patřící k bytu. Co se týče hodnocení lokace nemovitosti, tak bude přihlédnuto k celkové okolní občanské vybavenosti a vzdálenosti od ní. To zahrnuje školky, školy, obchodní domy, supermarkety, MHD, parky a hřiště. Mělo by zde být také zhodnoceno, o jak vytiženou část Plzně se jedná, aby mohl být vybrán byt v lokalitě s nejmenší dopravní vytižeností. V kategorii stavu nemovitosti bude posuzováno stáří a stav nemovitosti a případně to, pokud byla v nedávné době zrekonstruovaná a do jaké třídy energetické náročnosti spadá. Dále bude přihlédnuto k celkovému vybavení domu, zda má garážové stání, případně sklepní kóji a v jakém stavu se celkově nemovitost nachází a s tím spojené další investiční náklady. Jako poslední bodovaná a hodnocená kategorie bude uvažováno, zda je nemovitost v osobní nebo družstevním vlastnictví. Družstevní vlastnictví není u novostaveb příliš rozšířené a přináší spíš nevýhody než výhody. Mezi hlavní nevýhodu patří to, že investor nemůže nemovitost v družstevním vlastnictví odepisovat.

Bodování kritéria ceny za m² bude probíhat na škále od jednoho do osmi bodů, které budou rozděleny dle celkového pořadí, v jakém se dané nemovitosti umístí. Co se týče typu vlastnictví, tak zde bude udělováno 5 bodů té nemovitosti, která je v soukromém vlastnictví a 0 bodů těm nemovitostem, které jsou v družstevním vlastnictví, jelikož se jedná o velmi nepříznivý aspekt z důvodu nemožnosti následného odepisování nemovitosti. Stav nemovitosti bude rozdělen do 4 kategorií (rekonstrukce případně zda se jedná o nový byt, parkovací stání, sklepní kóje, balkon) a každá bude hodnocena zvlášť. Hodnocení občanské vybavenosti se řídí dle součtu vzdáleností jednotlivých bytů od obchodních center a škol a jejich následné seřazení od nejmenší po největší. Poslední kategorií je energetická náročnost, která u vybraných 8 nemovitostí je pouze v rozsahu skupin G, C a B. skupina G je nejhorší a bude hodnocena tedy 0 body, C dostane 1 bod a poslední kategorie B dostane 2 body.

Tabulka 1 - Hodnocení nemovitostí, vlastní zpracování

Parametr		Bodování	Hodnocení
Kč/m ²		0-8 bodů	Dle pořadí
Balkón/lodžie/zahrada		0 / 1 / 2 bodů	Nemá balkón / <4 m ² / >4 m ² nebo zahrada
Občanská vybavenost		0-8 bodů	Dle vzdálenosti od obchodních center a škol
Stav nemovitosti	Sklep	0 / 2 body	Nemá sklep / má sklep
	Parkování	0 / 1 / 2 body	Ulice / možnost garáže nebo park. Stání/ garáž
	E. náročnost	0 / 1 / 2 body	Třída G / Třída C / Třída B
	Rekonstrukce	0 / 2 / 4 body	Nový byt / po rekonstrukci / bez rekonstrukce
Typ vlastnictví		0 / 5 bodů	Družstevní / osobní

Tabulka 1 upřesňuje a shrnuje bodovací systém pro následný výběr vhodné nemovitosti. Body se budou tedy rozdělovat celkem v 8 kategoriích, vždy dle definovaného bodovacího systému dané kategorie.

2.3.1 Popis nemovitostí

V následujícím textu jsou stručně představeny jednotlivé posuzované nemovitosti. Podrobné informace k jednotlivým bytům jsou uvedeny v přílohách této bakalářské práce.

Byt č.1 - Byt 2kk se nachází v ulici Vojanova v 5. patře o velikosti 64,7 m². Hlavní dominantou je prostorný obývací pokoj o velikosti 30 m² s přístupem do lodžie, která má více jak 5,5 m². Jedná se o novostavbu, a tedy v bytu je nová kuchyně a koupelna. K bytu náleží sklepní kóje, která není součástí kupní ceny. V docházkové vzdálenosti od bytu je škola, školka, dětské hřiště, zdravotnické zařízení (22).

Byt č.2 - Byt o dispozici 2kk s balkonem, který se nachází na Jižním Předměstí v ulici Technická. Bytová jednotka je v osobním vlastnictví a je situována v 5. NP novostavby bezbariérového bytového domu s výtahem. K bytové jednotce patří také sklep. Celková užitná plocha bytu činí 49 m². Parkování je možné jak vedle budovy, tak za ní. V blízkosti se nachází tramvajová zastávka. K vybavení areálu patří bistro, pekárna, víceúčelový park, hřiště, relaxační zóna s venkovními grily, posilovací zóna, hřiště na volejbal a basketbal (23).

Byt č.3 - Byt 2kk v energeticky úsporném domě s bezbariérovým přístupem na Sylvánu se nachází ve 4. podlaží. Užitná plocha bytu činí 64,5 m². Součástí bytu je lodžie o ploše 5,6 m², která je situovaná na jižní stranu. Byt je zařízený kuchyňskou linkou, šatní skříní a koupelnou. K bytu náleží zabezpečený sklep velikosti 3,1 m² a společná sušárna/kolárna. V blízkosti se nachází mateřská škola, základní škola, dětské hřiště, lékárna, supermarket a ZOO. K bytu je možné přikoupit garážové stání za 350 000,-Kč a není tedy součástí kupní ceny bytu (24).

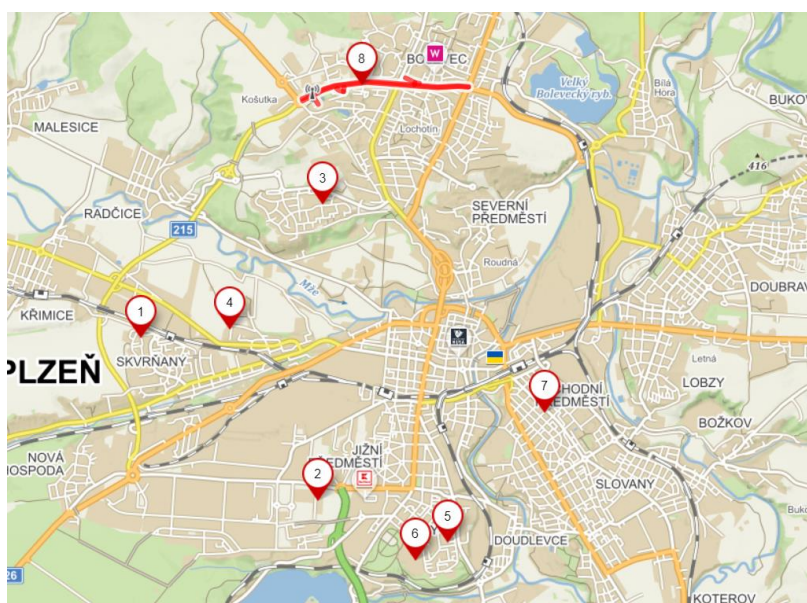
Byt č.4 - Byt o dispozici 2kk o užitné ploše 62 m² a se zahradou velikosti 74 m² v ulici Křimická. Byt se nachází v přízemí domu. Dům byl kolaudován v roce 2021. Celý byt je v perfektním stavu a v moderním provedení a designu. Před domem je vlastní parkovací stání započteno v ceně bytu. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost, školka, škola, poliklinika, obchody, tramvajová i autobusová zastávka (25).

Byt č.5 - Byt o velikosti 2+1 se nachází ve 2. patře domu s výtahem na Borech. V okolí domu naleznete zastávku MHD, obchodní středisko Luna a nedaleko se nachází Borský park a sportoviště, škola i školka. Byt před 6 lety prošel částečnou rekonstrukcí. K bytu náleží komora o velikosti 2 m², která se nachází na mezipatře (26).

Byt č.6 – Byt s dispozicí 2kk o užitné ploše velikosti 52 m² se nachází v 1. NP bytového domu s výtahem. Tento dům je vybaven recepcí a nachází se v ulici U Borského parku. Byt je kompletně zařízený, včetně veškerého nábytku a kuchyňské linky se spotřebiči. Okolí bytu nabízí velkorysý zázemí jako například, wellness, fitness a restauraci. Zároveň je zde výborná dostupnost na zastávky MHD a veškerou občanskou vybavenost (27).

Byt č.7 - Byt 2kk po kompletní rekonstrukci a celkové ploše 59 m² se nachází v Koterovské ulici. Byt se nachází ve 2. patře bytového cihlového domu s výtahem. K bytu náleží prostorná zděná sklepní kóje v 1. PP. V domě se nachází také společné prostory kolárny a sušárny. U bytu je veškerá občanská vybavenost jako supermarket naproti domu, tramvajová zastávka, obchodní centrum, mateřská školka, základní škola a plavecký bazén (28).

Byt č.8 - Byt o dispozici 2kk s balkonem, garážovým stáním a sklepem, jež je situován ve 4. nadzemním podlaží novostavby s výtahem v Studentské ulici. Celková plocha bytu je 63,5 m². Balkon velikosti 6,2 m² je součástí bytu. Cena bytu zahrnuje sklepní kóji umístěnou na patře a garážové stání v podzemní garáži. V okolí bytu je dobrá občanská vybavenost jako supermarket, nákupní centrum, škola, školka, lékárna, pošta, sportovní haly, hřiště a zastávka MHD (29).



Obrázek 9 - Mapa lokace bytů (30)

Předchozí mapka ukazuje lokaci jednotlivých bytů po městě Plzeň. Ani jeden z bytů se nenachází přímo v historickém centru, kde může být velmi rušno a je to tedy pozitivní aspekt. Běžná občanská dostupnost je u všech bytů velmi dobrá, ale najdou se zde určité výhody a nevýhody jednotlivých specifických lokací. U bytů č. 8 a 3 je výhodou malá vzdálenost k Velkému Boleveckému rybníku, který je skvělou lokací pro odpočinek a relaxaci. Byty č. 6, 5 a 2 nacházející se na jihu města nabízí krásné přírodní okolí v podobně Borského parku a vodní nádrže České údolí. V okolí se také nachází nákupní zóna se supermarkety a hobby marketem, což může přinést větší dopravní vytíženost a zároveň související hluk. Byt č.7 se nachází spíše ve východní části města, kde jsou starší činžovní domy, v kterém se nachází i tento byt.

2.3.2 Hodnocení

V tabulce 2 je zpracován přehled a je provedena sumarizace jednotlivých bytů, z kterých bude vybráno. U bytu č. 3 je možnost přikoupit si parkovací místo v kryté podzemní garáži za 350 000 Kč. Tato možnost by měla být brána v potaz při rozdělování jednotlivých bodů v jednotlivých kategoriích. Byt č. 4 se od ostatních liší tím, že se jedná o přízemní byt a má teda přístup na vlastní venkovní zahradu, což lze považovat za nesporně kladnou vlastnost tohoto bytu.

Tabulka 2 - Vstupní parametry bytů, vlastní zpracování

Č	Lokace bytu	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Kč/m ²	Balkon / Zahrada	Vlastnictví	Parkování	Sklep	Energetická náročnost	Rekonstrukce
1	Vojanova	65	5 262 947	80 968	6 m ²	osobní	ulice	ne	Třída B	Nový byt
2	Technická	49	4 790 000	97 755	5 m ²	osobní	ulice	ano	Třída B	Nový byt
3	Brněnská	65	4 090 000	62 923	6 m ²	osobní	350 000 garáž	ano	Třída C	Ne
4	Křimická	62	4 800 000	77 419	74 m ²	osobní	Venkovní stání	ano	Třída B	Nový byt
5	Šimerova	58	3 180 000	54 828	Ne	osobní	ulice	ano	Třída G	Ne
6	U Borského parku	52	3 898 000	74 962	Ne	osobní	ulice	ne	Třída G	Ne
7	Koterovská	59	3 590 000	60 847	Ne	osobní	ulice	ano	Třída G	Ano
8	Studentská	69	4 790 000	69 420	6,2 m ²	osobní	garáž	ano	Třída B	Nový byt

Následující tabulka ukazuje, kolik bodů dostal každý byt v jednotlivých kritériích, a nakonec je vybrán byt, který bude dále posuzován a je nejvhodnější pro investiční záměr investora a na který bude následně aplikován proces vyhodnocení efektivnosti investice.

Tabulka 3 - Bodování jednotlivých bytů, vlastní zpracování

Č.	Kč/m ²	Balkon / Zahrada	Vlastnictví	Parkování	Sklep	Energetická náročnost	Rekonstrukce	Ob. vybavenost
1	2	2	5	0	0	2	4	2
2	1	2	5	0	2	2	4	7
3	6	2	5	1	2	1	0	1
4	3	2	5	2	2	2	4	6
5	8	0	5	0	2	0	0	3
6	4	0	5	0	0	0	0	4
7	7	0	5	0	2	0	2	8
8	5	2	5	2	2	2	4	5

Nyní je třeba při výběru nemovitosti přiřadit jednotlivým kategoriím jejich váhu, protože je nutné zohlednit také to, že některé parametry mohou být důležitější než jiné. Body z tabulky 3 budou přepočítány pomocí vah, které jsou zapsány v prvním řádku následující tabulky. Součet všech vah dává dohromady 100 %.

Tabulka 4 – Bodování jednotlivých bytů s vahami, vlastní zpracování

Váhy	0,4	0,1	0,05	0,1	0,1	0,05	0,1	0,1	1
	Kč/m ³	Balkon/ Zahrada	Vlastnictví	Parkování	Sklep	Energetická náročnost	Rekonstrukce	Ob. dostupnost	Bodů celkem
1	0,8	0,2	0,25	0	0	0,1	0,4	0,2	1,95
2	0,4	0,2	0,25	0	0,2	0,1	0,4	0,8	2,35
3	2,4	0,2	0,25	0,1	0,2	0,05	0	0,1	3,3
4	1,2	0,2	0,25	0,2	0,2	0,1	0,4	0,6	3,15
5	3,2	0	0,25	0	0,2	0	0	0,3	3,95
6	1,6	0	0,25	0	0	0	0	0,4	2,25
7	2,8	0	0,25	0	0,2	0	0,2	0,5	3,95
8	2	0,2	0,25	0,2	0,2	0,1	0,4	0,7	4,05

Dle provedeného hodnocení nejlépe vyšel byt č.8 v ulici Studentská, který získal celkově 27 bodů z maximálního počtu 31. Důvodů, proč tento byt zvítězil, je několik. Jedná se o novostavbu, která nabízí dobrou občanskou vybavenost a má dobrou energetickou náročnost, což příliš nezatíží náklady investora na vytápění. Oproti ostatním bytům má navíc v ceně pořízení, která je v celku průměrná, i parkování v podzemních garážích. Tento byt nabízí prostor pro úložné prostory v podobě vestavěných skříní, které mohou být umístěny v předsíni či v ložnici. Koupelna s vanou umožňuje, vzhledem ke své velikosti, pohodlné umístění pračky a sušičky. Kuchyňská linka včetně spotřebičů je již namontována v obytné místnosti a nebude nutno ji dodatečně pořizovat.

2.4 Výnosy a náklady

V této části bakalářské práce budou definovány výnosy a náklady investičního záměru, které budou následně použity pro tvorbu peněžních toků projektu a vyhodnocení investice.

2.4.1 Financování

Celková pořizovací cena vybrané nemovitosti je 4 790 000 Kč. Tato částka bude financována pomocí úspor investora ve výši 1 milionu korun a hypotečním úvěrem ve výši 3 790 000 od banky, která nabízí v době posouzení nejpriznivější podmínky, tj. nejnižší úrok. Investor bude bance ručit nemovitostí na kterou si hypotéku čerpá.

Získání hypotečního úvěru má několik podmínek definovaných ČNB, které musí žadatel splnit při podávání žádosti. První podmínkou je to, že výše požadované hypotéky nesmí přesáhnout 80 % z hodnoty pořizované nemovitosti pro žadatele starší 36 let (31). Druhou podmínkou je splnění ukazatele DSTI (Debt Service to Income), které vyjadřuje procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr a tato hodnota nesmí přesáhnout 45 % čistého měsíčního příjmu u žadatelů starších 36 let (32).

Tabulka 5 - Výše hypoteční úrokové sazby k 3.5.2023, vlastní zpracování

Banka	Roční úroková sazba [%]	Zdroj
Fio Banka	6,08	(33)
Moneta Money Bank	7,36	(34)
Komerční Banka	5,97	(35)
Raiffeisen Bank	6,2	(36)

Hodnoty úrokových sazeb hypotečních úvěrů jsou jedny z nejvyšších za posledních 17 let, jak ukazuje obrázek 3 - Vývoj hypotečních úrokových sazeb v ČR v teoretické části této bakalářské práce. Momentálně v roce 2023 se úroková sazba hypotečních úvěrů pohybuje kolem 6 až 7 % p.a. a z toho důvodu je vhodné nezřizovat hypoteční úvěr s příliš dlouhou fixací, protože následující pokles úrokových sazeb může investici zvýhodnit. Z výše vybraných bank nabízí nejnižší úrok Komerční banka, jejíž podmínky budou pro účely posouzení použity. Nabízí úrok 5,97 % a fixaci na 7 let. Doba splatnosti byla stanovena na 17 let za předpokladu, že investor použije skoro celých 30 000 Kč měsíčně, které má vyhrazené pro investici.

Tabulka 6 - Hypoteční úvěr, vlastní výpočet

Cena nemovitosti	4 790 000 Kč
Vlastní zdroje	1 000 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	3 790 000 Kč
Roční úroková sazba	5,97 %
Měsíční úroková sazba	0,498 %
Doba splácení [měsíců]	204
Splatnost [roky]	17
Anuita	29 616 Kč
Celková uhrazená částka	6 041 752 Kč

Tabulka 6 ukazuje vstupní parametry pro výpočet anuity a celkové uhrazené částky, které jsou zde také vypočítány a zapsány na posledních dvou řádcích. Měsíční splátka hypotéky za těchto podmínek vychází na 29 616 Kč.

Tabulka 7 - Výpočet Anuity, úroku, úmoru v prvním a posledním půl roku, vlastní výpočet

	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0				3 790 000 Kč
1	29 616,43 Kč	18 855,3 Kč	10 761,18 Kč	3 779 238,82 Kč
2	29 616,43 Kč	18 801,7 Kč	10 814,72 Kč	3 768 424,09 Kč
3	29 616,43 Kč	18 747,9 Kč	10 868,52 Kč	3 757 555,57 Kč
4	29 616,43 Kč	18 693,8 Kč	10 922,60 Kč	3 746 632,97 Kč
5	29 616,43 Kč	18 639,5 Kč	10 976,94 Kč	3 735 656,04 Kč
6	29 616,43 Kč	18 584,9 Kč	11 031,55 Kč	3 724 624,49 Kč
199	29 616,43 Kč	868,9 Kč	28 747,58 Kč	145 897,45 Kč
200	29 616,43 Kč	725,8 Kč	28 890,59 Kč	117 006,86 Kč
201	29 616,43 Kč	582,1 Kč	29 034,33 Kč	87 972,53 Kč
202	29 616,43 Kč	437,7 Kč	29 178,77 Kč	58 793,76 Kč
203	29 616,43 Kč	292,5 Kč	29 323,94 Kč	29 469,82 Kč
204	29 616,43 Kč	146,6 Kč	29 469,82 Kč	0,00 Kč

1. Anuita – Měsíční splátka, kterou investor bude platit. Skládá se z vlastní splátky (úmor), což je splátka jistiny dluhu a z úroku, který vyjadřuje odměnu bance za půjčení peněz.
2. Úrok – Ukazuje o kolik se zvýší půjčená částka za určité období, v tomto případě o rok či měsíc a udává se v procentech.
3. Úmor – Úmor je splátka jistiny dluhu, tedy část splátky, o kterou se snižuje výše dlužné částky.
4. Zůstatek – Určuje kolik z půjčené částky chybí ještě splatit.

Po výpočtu hypotečního úvěru vyšlo, že investor bude hypoteční úvěr splácet měsíční částkou 29 616 Kč po dobu 17 let. Celkově investor zaplatí částku 6 041 752 Kč v 204 splátkách. Průběh úroku a výše anuitní splátky je nedílnou součástí při následném sestavování cashflow. V platebním kalendáři ani v cashflow není nijak aplikován vliv inflace.

2.4.2 Pojištění nemovitosti

Je dobré se vyhnout případným nepříznivým vlivům, které mohou poškodit nebo dokonce i zničit jeho nemovitost. Ideálním nástrojem takové ochrany je sjednání pojištění nemovitosti, které pokryje případné hrozby. Předmětem pojištění bude hrubá stavba bytu (stěny, podlaha, okna, dveře, vytopení sousedů). Pojištění domácnosti není v korespondenci investora a nebude sjednáno, jelikož byt se bude nabízet jako nezařízený.

The image shows a user interface for selecting real estate insurance. It features three main categories:

- Základní pojištění (Basic insurance):** Price from 2,398 Kč. Description: Základní ochrana proti živelním škodám i dalším rizikům s nižšími limity. Pojištění je vhodné, pokud vám banka nebo pronájemce uložili povinnost se pojiřit.
- Střední cesta pojištění (Middle ground insurance):** Price from 3,794 Kč. Description: Produkty v této kategorii obsahují většinu rizik, nebo všechna rizika s vyšší pojistnou částkou. Pojištění je vhodné k ochraně vašeho majetku.
- Komplexní pojištění (Complex insurance):** Price from 3,762 Kč. Description: Produkty v této kategorii vám zajistí maximální ochranu, kterou lze získat. Obsahují všechna rizika s vysokou pojistnou částkou. Pojištění je vhodné pro komplexní zabezpečení vašeho majetku.

Below these categories, a detailed view for the selected 'Komplexní pojištění' is shown:

- Stavba MAXI** (Building MAXI)
- Hlavní pojistná rizika (Main insured risks):**
 - ✓ povodeň a záplava (flood and inundation)
 - ✓ občanská odpovědnost (civil liability)
 - ✓ skla (glass)
 - ✓ vandalismus (vandalism)
 - ✓ živelní škody (natural disasters)
 - další (16) (others (16))
- Celkové pojistné (Total premium):** 3 762 Kč
- NEZÁVAZNÉ POPTAT (Optional):** ZOBRAZIT MĚNĚ (Show changes)

Obrázek 10 - Pojištění nemovitosti (37)

Pomocí webové stránky kalkulačtor je vybráno pojištění nemovitosti, které je v nabídce. Je zvolena kategorie s názvem „komplexní pojištění“, která nabízí pojištění 21 pojistných rizik. Pojištění nabízí Česká podnikatelská pojišťovna s cenou pojištění 3 762 Kč placenou ročně. Toto pojištění se vztahuje na ochranu proti přírodním živlům, vandalismu, odcizení, ztrátě vody, přepětí a podpětí a úniku kapalin z technického zařízení (37).

2.4.3 Odpisy nemovitosti

Je nutné určit hodnotu odpisů vybrané nemovitosti, jelikož je určena k následnému pronájmu má investor právo na snížení základu daně při výpočtu. Legislativa týkající se odpisů je již shrnuta v teoretické části této bakalářské práce. Nejdříve je nutné určit odpisovou skupinu nemovitosti. Jedná se o 5. odpisovou skupinu a doba odpisování je stanovena na 30 let což bylo zjištěno ze zákona zmíněném v teoretické části. V tomto případě bude použito rovnoměrné odepisování, u kterého je odepisovaná částka, kromě prvního roku, pořád stejná. Zrychlené odepisování nebude použito z důvodu, že není potřeba na začátku odepisování mít větší odpisy, a tedy nižší základ daně.

Tabulka 8 - Odpisy nemovitosti, vlastní výpočet

Rok	Sazba odpisů [%]	Odepisovaná částka [Kč]
1.	1,4	67 060
2.-30.	3,4	162 860

Odpisy se určují procentem z kupní hodnoty nemovitosti, která je v tomto případě 4 790 000 Kč. V prvním roce se tedy bude odepisovat částka 67 060 Kč a poté v následujících letech zůstane odepisovaná částka stejná a to 162 860 Kč.

2.4.4 Poplatky, fond oprav a náklady na údržbu

Jelikož se jedná o investici s delším časovým horizontem je nutné, aby se investor v průběhu let o svůj byt staral a spravoval ho. U investora se nejčastěji bude jednat o běžné opravy, které nejsou dle NV 308/2015 Sb. považovány za drobné opravy. Mohou to například být opravy vnitřních rozvodů vody, elektřiny, případně plynu a jejich revize z důvodu uplatnění případné pojistné události a potom taky takové opravy, které znemožňují užívání bytu nájemníka. Nájemník má na starosti v bytě drobné opravy a údržbu. Jedná se například o údržbu a čištění elektrických spotřebičů, ale také o opravu omítky, vymalování či pravidelný úklid. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5, dle NV 308/2015 SB, v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, tak se další opravy v daném kalendářním roce nepovažují za drobné opravy (38). Poplatky za teplo, vodu, elektřinu

a úklid společných prostor budou převedeny vždy na aktuální nájemníky nemovitosti. Majitel nemovitosti přispívá do fondu oprav, zajišťuje výše zmíněné větší opravy a údržbu. Výše příspěvku je odhadnuta na 30 Kč / m² / měsíc. Tedy měsíční příspěvek bude činit 2 070 Kč. Roční výdaje na opravy a revize jsou vyčísleny na 115 Kč na m². Tedy celkové roční náklady po vynásobení užitnou plochou a zaokrouhlením činí 8 000 Kč (38).

2.4.5 Daň z nemovitých věcí

Fungování daně z nemovité věci a z čeho vychází je již zmíněno v teoretické části. Nyní je nutné aplikovat výpočet této daně na byt investora. Je nutné určit vstupní údaje, které jsou nutné pro tento výpočet. Velikost bytu je již známá a rovná se 69 m². Dále je nutné zjistit jednotlivé koeficienty pro stanovení daně. Koeficient podle velikosti obce se rovná 3,5, protože Plzeň je město s více než 50 000 obyvateli. Druhým koeficient je místní koeficient, který si každá obec může upravovat sama. V případě Plzně je tento koeficient na úrovni 4,5 (39) (40).

Druh nemovitosti	Byt	? nápověda
Výměra bytu v m ²	69	? nápověda
Koeficient podle velikosti obce	3,5	? nápověda
Místní koeficient	4,5	? nápověda
Prepočítat		
Nahlásit chybu v kalkulačce		
Vložit kalkulačku na můj web		

Výsledná daň:

2 615 Kč

Spočítejte si také:

Daňová kalkulačka 2023 – výpočet daně z příjmů pro zaměstnance za rok 2022

Daňová kalkulačka: daň z nabytí nemovitých věcí 2023

Obrázek 11 - Výpočet daně z nemovitosti (41)

Všechny hodnoty byly vloženy do online kalkulačky pro výpočet daně z nemovité věci. Ta následně vypočítala daň ve výši 2 615 Kč, která se vždy platí ke konci kalendářního roku.

2.4.6 Výše nájemného

Nyní je třeba stanovit výši nájemného, s kterým bude investor počítat v následném vyhodnocení. Výsledná výše nájemného bude zjištěna tím, že bude provedena analýza okolních bytů a jejich nájmu, z kterých následně bude vytvořena průměrná nájemní cena na metr čtvereční. Stejně jako u výběru nemovitosti k investici tak i zde bude vybráno celkově 8 nemovitostí, z kterých se bude následná cena určovat. Při výběru bude dbáno na to, aby se vybrané nemovitosti co nejvíce podobaly vybranému bytu investora, tedy aby také měly podobnou dispozici, nacházely se v Plzni a byly v podobném stavu.

Tabulka 9 - Nemovitosti pro výpočet nájmu, vlastní zpracování

	1	2	3	4	5	6	7	8
Výše nájmu [Kč]	15 800	12 500	15 000	13 900	15 000	15 000	17 000	16 000
Užitná plocha [m²]	61	42	52	52	58	57	58	77
Kč/m²	259	298	288	267	259	263	293	208

Jednotlivé hodnoty jsou čerpány z webové stránky sreality.cz a byl použit filtr vyhledávání na byty o dispozici 2kk a 2+1. Zároveň byla zaškrtnuta ikona, aby se jednalo o novostavbu v oblasti Plzeň – město (42).

Tabulka 10 - Shrnutí předpokládaného nájmu, vlastní zpracování

Průměr	
Výše nájmu [Kč]	15 025
Užitná plocha [m ²]	57
Kč/m ²	266,88 Kč
Byt investora	
Užitná plocha [m ²]	69
Předpokládaný nájem [Kč]	18 415

Po provedení analýzy okolí bytu investora byla zjištěna průměrná užitná plocha vybraných nemovitostí 57 m². Vybrané byty jsou převážně užitnou plochou menší než ten investorův, a tedy je možné, že následná výsledná cena nájmu, která vyšla 18 415 Kč, je zkreslená a o něco vyšší, než by měla být. V tabulce je také vidět, že například byt 8, který je užitnou plochou větší, než investorův byt má nájem nižší o skoro 2 500 Kč. Na druhou stranu byt investora je novostavba, která je kolaudovaná 1.5.2023, což může na výši nájmu také hrát roli. Parkovací stání bude také součástí ceny pronájmu, a tedy to je další aspekt, který nahrává vyšší ceně pronájmu. Výsledná cena pronájmu pro výpočet cashflow a daně z příjmu je ustanovena tedy na 18 500 Kč / měsíčně.

Pro posouzení se počítá s tím, že se výše nájmu každoročně bude zvyšovat úměrně inflaci. V konkrétní smlouvě s nájemníkem bude toto řešeno pomocí inflační doložky. Inflační doložka je zakomponovaná ochrana před inflací do nájemní smlouvy, tak aby se nájem mohl v určitém období zvyšovat o procento inflace. Ve smlouvě musí být jasně stanoven výpočet inflační doložky, protože existuje několik rozdílných metod, jak ji vypočítat. V případě této práce není možné počítat s budoucí inflací, případně ji odhadovat a proto bylo, za souhlasu investora, stanovené roční navyšování nájemného o 2,5 %, aby mohlo dojít k následnému stanovení peněžních toků projektu.

2.4.7 Daň z příjmu z pronájmu

Je nutné určit výši daně z příjmu z měsíčního pronájmu. Jak již bylo zmíněno, daň může být určována buď paušálně ve výši 30 % z celkového nájemného v daném roce, anebo určením a doložením konkrétních nákladů. Tato metoda bude výhodnější po dobu odepisování, tedy po dobu 30 let. Jelikož investor plánuje nemovitost po 20 letech vlastnictví prodat, bude zvolena metoda doložení konkrétních nákladů. Mezi náklady patří úroky, pojištění, daň z nemovitosti, odpisy, příspěvek do fondu oprav a předpokládané výdaje na opravy. Výnosy, od kterých budou náklady odečteny pro výpočet základu daně, tvoří samotné nájemné od nájemníka (6).

Tabulka 11 - Daň z pronájmu, vlastní zpracování

	1.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok
Úroky	222 670 Kč	84 181 Kč	7 539 Kč	49 875 Kč	31 128 Kč	11 231 Kč
Pojištění	3 762 Kč	3 762 Kč	3 762 Kč	3 762 Kč	3 762 Kč	3 762 Kč
Daň z nemovitosti	2 615 Kč	2 615 Kč	2 615 Kč	2 615 Kč	2 615 Kč	2 615 Kč
Odpisy	67 060 Kč	162 860 Kč	162 860 Kč	162 860 Kč	162 860 Kč	162 860 Kč
Příspěvek do fondu oprav	24 840 Kč	24 840 Kč	24 840 Kč	24 840 Kč	24 840 Kč	24 840 Kč
Výdaje na opravy	8 000 Kč	8 000 Kč	8 000 Kč	8 000 Kč	8 000 Kč	8 000 Kč
Celkem náklady	328 947 Kč	286 258 Kč	269 616 Kč	251 952 Kč	233 205 Kč	213 308 Kč
Celkem výnosy (95 %)	210 900 Kč	283 637 Kč	290 728 Kč	297 996 Kč	305 446 Kč	313 082 Kč
Daňový základ	-118 047 Kč	-2 621 Kč	21 112 Kč	46 044 Kč	72 241 Kč	99 774 Kč
Odečitatelná daňová ztráta	- Kč	- Kč	86 784 Kč	67 245 Kč	74 580 Kč	2 340 Kč
Daňový základ po odečtení daňové ztráty	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	97 435 Kč
Daň 15 %	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	14 615 Kč

V tabulce 11 jsou zpracovány celkové výnosy a náklady za první dva roky investice a roky při ukončování hypotečního úvěru. Je patrné, že do 13. roku je daňový základ záporný, a proto se nebude odvádět žádná daň. Jelikož investiční záměr je do 13. roku investice ve ztrátě, může investor dle § 34 zákona č. 586/1992 Sb. uplatnit daňovou ztrátu nejdéle v 5 zdaňovacích obdobích následujících bezprostředně po období, za které se daňová ztráta stanoví (6). Poprvé v 14. roce je daňový základ kladný a investor zde tedy může začít uplatňovat daňovou ztrátu z minulých let. Po odečtení možných uznatelných daňových ztrát vychází první placení daně až na 17. rok investice a při uvažování 20leté životnosti investice se daň bude platit pouze 4 roky. V 18. roce je již hypoteční úvěr plně splacen a úrokové náklady budou od tohoto roku tedy nulové.

Tabulka 12 - Daň z příjmu v jednotlivých letech, vlastní zpracování

17. rok	18. rok	19. rok	20. rok
14 615 Kč	17 825 Kč	19 028 Kč	20 262 Kč

Tabulka 12 ukazuje výši daně z příjmu z pronájmu v jednotlivých letech od roku, kdy daňový základ je kladný a uplatnění daňové ztráty nesníží základ daně na nulu, a tedy se daň začne platit. Nejvyšší hodnota daně bude v 20. roce investičního horizontu, a to ve výši 20 262 Kč.

2.4.8 Konečná hodnota bytu

Pro vyhodnocení investice a sestavení peněžních toků je nutné určit konečnou hodnotu nemovitosti. Je to taková hodnota, která se započítá při vyhodnocování investice v 20. roce peněžního toku jako hodnota, za kterou bude nemovitost prodaná. Je velmi náročné předpovídat budoucí vývoj cen nemovitostí, či zda nedojde například k pádu trhu s nemovitostmi. Výpočet bude vycházet z průměrného ročního zhodnocení nemovitosti za posledních 15 let z obrázku 8. Budou sepsány průměrné hodnoty bytů 2+1 vždy k druhému měsíci daného roku. Následně bude vypočítána průměrná roční míra zhodnocení, která bude využita pro stanovení konečné hodnoty bytu. Výpočet průměrného ročního zhodnocení se určí podle následujícího vzorce.

$$(C_{15}/C_1)^{(1/(n-1))} - 1 \quad (6)$$

n – období

C15 – cena nemovitosti v roce 2023

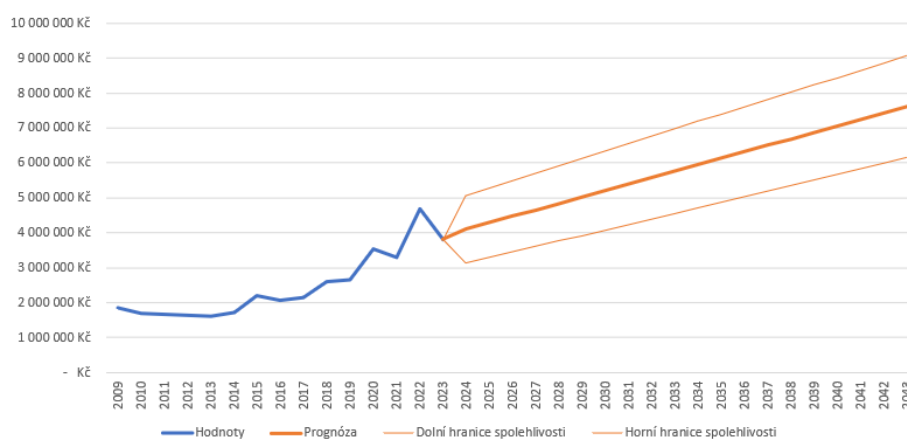
C1 – cena nemovitosti v roce 2009

V tomto případě se „n“ rovná 15 a hodnoty C1 a C15 jsou ceny nemovitostí v letech 2009 a 2023. Výpočet je zpracován v Excelu viz tabulka 13.

Tabulka 13 - Složená roční míra růstu nemovitostí v Plzni, vlastní zpracování

Rok	Cena	Rok	Cena
2009	1 853 684 Kč	2017	2 138 166 Kč
2010	1 693 335 Kč	2018	2 597 060 Kč
2011	1 668 871 Kč	2019	2 665 392 Kč
2012	1 642 561 Kč	2020	3 533 256 Kč
2013	1 617 226 Kč	2021	3 295 177 Kč
2014	1 717 549 Kč	2022	4 694 681 Kč
2015	2 214 572 Kč	2023	3 811 030 Kč
2016	2 072 638 Kč	Složená roční míra růstu	5,283 %

Z výpočtu, který vychází z ceny z roku 2009 a 2023, vyháží složená roční míra růstu na 5,28 %. Tato hodnota je průměrná, nepřesná a může být zavádějící, protože je ovlivněna velkým růstem v posledních 2 letech. Jako další způsob stanovení ceny při prodeji bude použita prognóza vytvořena z hodnot v jednotlivých letech.



Obrázek 12 - Prognóza budoucí ceny nemovitosti, vlastní zpracování

Na obrázku 12 jsou modrou barvou vyneseny hodnoty cen nemovitosti v jednotlivých letech a oranžová barva ukazuje následnou prognózu vývoje až do roku 2043, kdy by mělo dojít k odprodeji nemovitosti. Pro účely této bakalářské práce bude počítáno s hodnotou roční míry růstu, dle dolní hranice spolehlivosti, která vychází ročně na 2,53 %. Spodní hranice spolehlivosti je použita z důvodu toho, že může dojít v budoucnosti k většímu poklesu cen

nemovitostí a prognóza je velmi ovlivněna velkým růstem cen v nemovitostí v posledních 2 letech, a proto bude počítáno raději s menší roční mírou růstu. Tato hodnota bude pro výpočet budoucí hodnoty snížena na 2,5 %. Hodnota nemovitosti při prodeji v 20. roce investice tedy bude $4\,790\,000 * 1,025^{20} = 7\,848\,970$ Kč. Tato částka bude při sestavení cashflow započtena do příjmů ve 20. roce.

2.5 Vyhodnocení efektivnosti investice

Aby bylo možné vyhodnotit efektivnost investice podle metod zmíněných v teoretické části je nejdříve nutné sestavit peněžní tok celého investičního projektu. Zde budou zahrnuty veškeré investiční příjmy a výdaje. Mezi příjmy investice spadá pouze nájemné a následný odprodej nemovitosti. Výdaje se pak skládají z výdajů na pojištění, daň z nemovitých věcí, daně z příjmů, rezervu na údržbu a správu nemovitosti, poplatky spojené s fondem oprav, a samozřejmě také výdaji spojenými s hypotečním úvěrem. Základ daně pro výpočet daně z příjmu je zpracován v tabulce 11 a 12. V následující tabulce 14 je zpracováno cashflow s vlivem financování po dobu 20. let investice. Jsou zde zobrazeny první dva a tři poslední roky investice.

Tabulka 14 - Cashflow s vlivem financování, vlastní zpracování

Rok	0	1	2	18	19	20
Investiční výdaj	4 790 000 Kč					
Příjmy celkem		210 900 Kč	216 173 Kč	320 909 Kč	328 932 Kč	8 186 125 Kč
Výnosy nájem (95 %)	- Kč	210 900 Kč	216 173 Kč	320 909 Kč	328 932 Kč	337 155 Kč
Výnosy prodej	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	7 848 970 Kč
Celkové provozní výdaje	- Kč	39 217 Kč	39 217 Kč	39 217 Kč	39 217 Kč	39 217 Kč
Odpisy	- Kč	67 060 Kč	162 860 Kč	162 860 Kč	162 860 Kč	162 860 Kč
Úroky	- Kč	222 670 Kč	214 526 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Úmory	- Kč	132 727 Kč	140 871 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Daň z příjmu	- Kč	- Kč	- Kč	17 825 Kč	19 028 Kč	20 262 Kč
CF pro efektivnost s financováním	- 4 790 000 Kč	- 50 987 Kč	- 37 571 Kč	263 867 Kč	270 687 Kč	8 126 647 Kč
Kumulované CF pro ef.	- 4 790 000 Kč	- 4 840 987 Kč	- 4 878 558 Kč	- 3 058 818 Kč	- 2 788 131 Kč	5 338 516 Kč
Diskontované CF	- 4 790 000 Kč	- 48 559 Kč	- 34 078 Kč	109 642 Kč	107 120 Kč	3 062 848 Kč
Kumulované diskontované CF pro ef.	- 4 790 000 Kč	- 4 838 559 Kč	- 4 872 637 Kč	- 3 954 732 Kč	- 3 847 612 Kč	- 784 764 Kč

Celkové provozní výdaje udávané v cashflow jsou získány součtem výdajů na údržbu a správu nemovitosti, pojištění, daně z nemovitých věcí a fondu oprav. Cashflow pro efektivnost s vlivem financování se v tomto případě počítá jako: celkové příjmy – celkové provozní výdaje – úroky – daň z příjmu. Diskontované cashflow bere v potaz časovou hodnotu peněz a určí se pro jednotlivé roky takto:

$$DCF = \frac{Cef}{(1 + i)^n} \quad (7)$$

Cév – cashflow pro efektivnosti v daném roce

i – požadovaný výnos investice

n – rok, pro který se DCF počítá

Tento peněžní tok poslouží k následnému výpočtu dynamických ukazatelů (vnitřní výnosové procento, čistá současná hodnota) dle vzorců z teoretické části a je díky němu zjištěna doba návratnosti a diskontovaná doba návratnosti. Výsledné hodnoty NPV a IRR byly

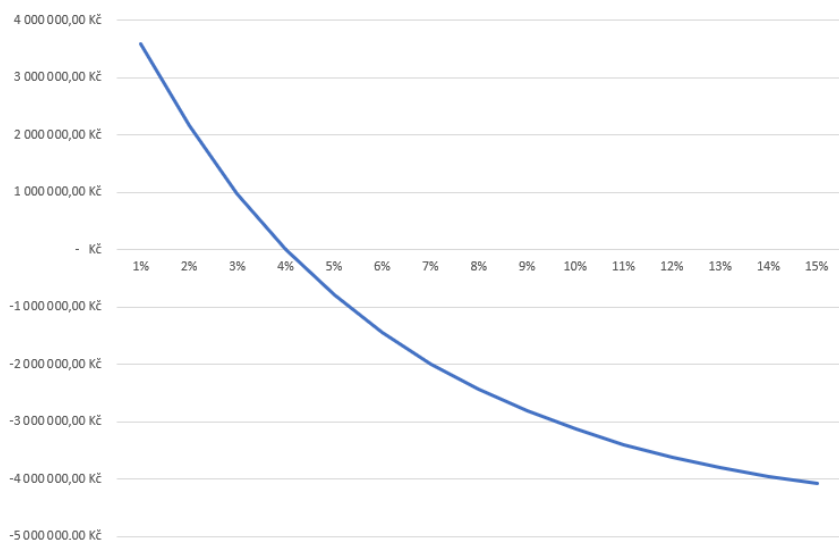
vypočítány pomocí funkcí v programu Microsoft Excel, které vycházejí ze vzorců zmíněných v teoretické části této práce. Všechny výsledky jsou zpracovány v následující tabulce 15.

Tabulka 15 - Výsledky ukazatelů efektivnosti investice, vlastní zpracování

IRR	4,01 %
NPV	-784 764,20 Kč
Doba návratnosti	20 let
Diskontovaná doba návratnosti	není

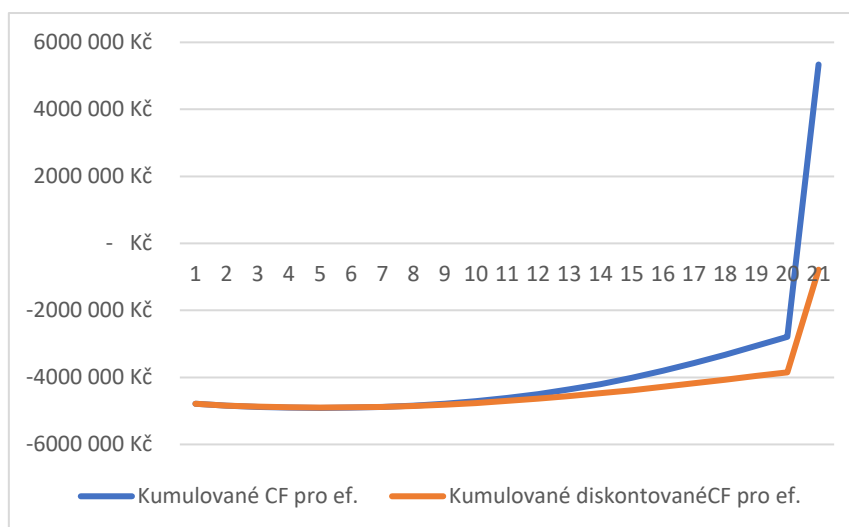
Z výsledků je vidět, že ukazatel NPV při požadovaném výnosu 5 % vyšel záporný. Tento ukazatel má ukazovat kolik peněz přinese daná investice, a tedy v tomto případě je investice ztrátová. IRR hodnotí celkovou výnosnost dané investice a musí být větší než požadovaný výnos, který je v tomto případě již zmiňovaných 5 %.

Z předchozích výsledků vyplývá, že tato investice nepokrývá požadovaný výnos ve výši 5 % a z toho důvodu se investice nedoporučuje a je nepřijatelná.



Obrázek 13 - Graf profilu NPV, vlastní zpracování

Na grafu profilu NPV pro tuto investici je vidět vztah mezi vnitřním výnosovým procentem a čistou současnou hodnotou. V bodě, kde NPV protíná osu x, se nachází hodnota vnitřního výnosového procenta. Tedy při hodnotě IRR rovnající se 4,01 % je NPV nulové. Zároveň je zde vidět, že pokud po této investici je požadováno zhodnocení 5 %, tak hodnota NPV je pro takové IRR v záporných číslech.



Obrázek 14 - Graf doby návratnosti a diskontované doby návratnosti, vlastní zpracování

Osa X na obrázku 14 znázorňuje roky investičního záměru. Doba návratnosti v tomto případě vychází až na 20. rok investice, tedy v momentu prodeje nemovitosti. Diskontovaná doba návratnosti se nenachází v horizontu 20 let investice, jak může být vidět na obrázku 13 výše.

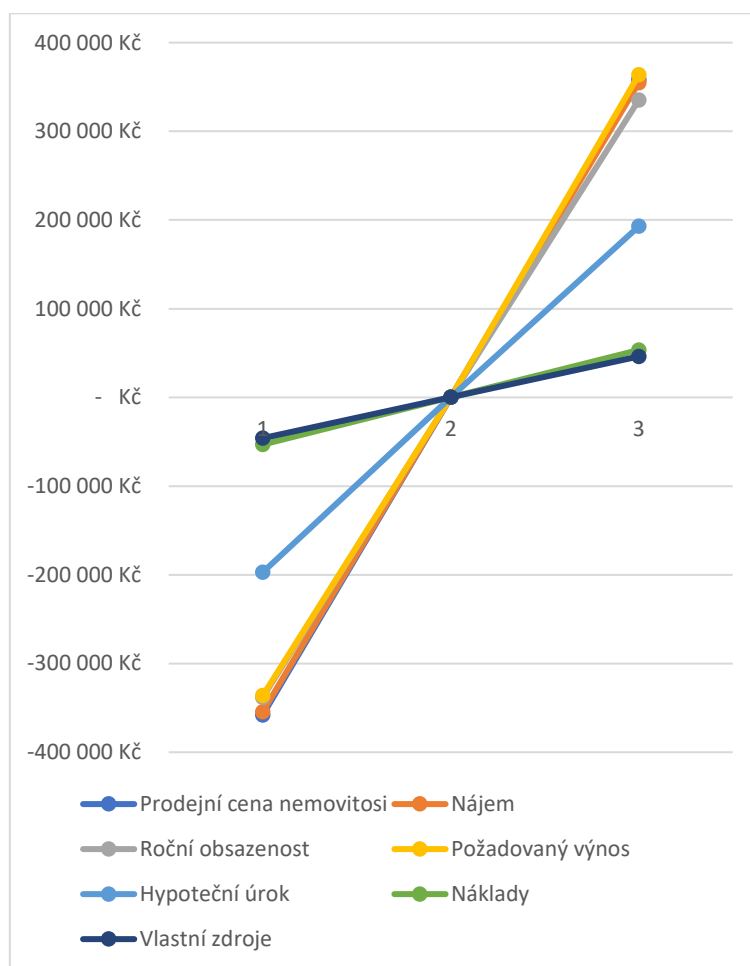
2.6 Analýza citlivosti

Analýza citlivosti udává, jaký vliv má procentuální změna jednotlivých vstupních parametrů na konečné výsledky a jak významné dané parametry jsou. V tomto případě budou postupně měněny jednotlivé parametry, které vstupují do výpočtu peněžního toku a významným způsobem ho ovlivňují. Analýza citlivosti bude aplikována u požadovaného výnosu investice, který se rovná IRR daného projektu, a to z důvodu, aby při nulové změně bylo NPV rovno nule. Vstupní hodnoty budou změněny vždy nejdříve o 10 % nepříznivým směrem, kde bude zkoumán a zaznamenán následující vliv na NPV projektu a poté budou hodnoty změněny o 10 % příznivým směrem. Mezi vstupní pozorované hodnoty v této analýze citlivosti patří: prodejní cena nemovitosti na konci investičního projektu, nájemné, roční procentuální obsazenost, požadovaný výnos, hypoteční úrok, fixní náklady a množství vlastních zdrojů investora. Všechny výsledné hodnoty jsou zaznamenány do následující tabulky.

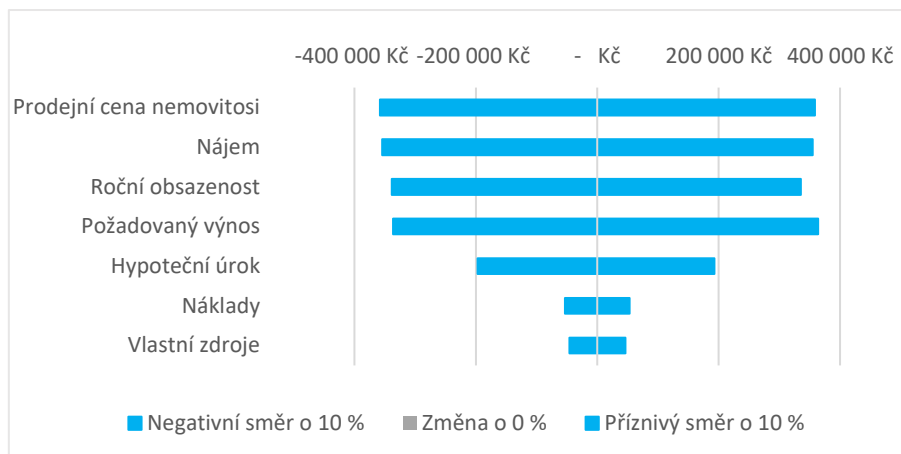
Tabulka 16 - Výsledky analýzy citlivosti pro NPV při vnitřním výnosovém procentu 4,01 %, vlastní zpracování

Procentuální změna parametrů v řádku	Prodejní cena nemovitosti	Nájem	Roční obsazenost	Požadovaný výnos	Hypoteční úrok	Náklady	Vlastní zdroje
NPV – Negativní směr o 10 %	-357 292 Kč	-339 579 Kč	-339 579 Kč	-337 310 Kč	-195 559 Kč	-53 234 Kč	- 45 663 Kč
NPV – beze změny	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
NPV – Příznivý směr o 10 %	357 292 Kč	321 593 Kč	321 593 Kč	364 535 Kč	187 841 Kč	53 234 Kč	45 154 Kč

Z tabulky 14 není vůbec jasné, co dané výkyvy hodnot reálně znamenají a jaký skutečný vliv na výsledné NPV mají. Proto je důležité z hodnot zpracovat o něco přehlednější grafy, a to konkrétně graf s jedním průsečíkem a tornádo diagram.



Obrázek 15 - Graf s jedním průsečíkem pro NPV, vlastní zpracování



Obrázek 16 - Tornádo diagram pro NPV, vlastní zpracování

Grafy na obrázcích 12 a 13 jsou grafickým znázorněním analýzy citlivosti a dají se z nich vyčíst její výsledky. Na grafech jsou vidět tři rozdílné skupiny veličin, které mají ve skupině vždy skoro stejný vliv na výsledek. Změny o 10 % nejvíce ovlivňují ty veličiny, jejichž křivky mají největší sklon, jak je vidět na obrázku 12. Tedy nejvíce náchylnými veličinami na změny jsou: požadovaný výnos, nájem, roční obsazenost a prodejní cena nemovitosti. Poté zde je hypoteční úrok, který není tak moc významně ovlivňován změnami, ale i tak jsou změny poměrně patrné. Poslední skupinou jsou náklady a vlastní zdroje. Zde je vidět, že na tyto parametry mají změny nejmenší vliv. Dle jednotlivých vlivů, lze jednotlivým parametrům přiřadit, jak moc významné jsou při určování rizik investičního projektu. U těch, které mají velký sklon křivky u grafu s jedním průsečíkem nebo velké rozpětí v tornádo diagramu, je nutné si dát pozor na případné větší výkyvy, které mohou významně ovlivnit výsledek. Pokud by například došlo k většímu poklesu cen nemovitostí, tak to bude mít velký vliv, stejně tak jako případ, kdy z trhu zmizí zájem o nájemní bydlení a roční obsazenost by tak klesla.

2.7 Vyhodnocení

Vyhodnocení investice do nemovitosti pomocí metod NPV a IRR ukazuje, že během 20letého investičního horizontu investice do dané nemovitosti nespĺňuje požadavky. Na základě provedeného výpočtu čisté současné hodnoty a vnitřního výnosového procenta bylo zjištěno, že očekávané finanční výnosy z investice nedosahují dostatečné výše a není možné dosáhnout požadované návratnosti investovaných prostředků. Výsledné NPV je, při požadovaném výnosovém procentu a posuzované době 20 let záporné, což naznačuje, že investice nepřináší dostatečný finanční výnos a není ekonomicky výhodná. Na základě těchto výsledků není investorovi doporučeno danou investici do nemovitosti provést. Při rozhodování o investicích je důležité zvážit náklady, očekávané příjmy, rizika a dobu návratnosti. V tomto případě se ukázalo, že očekávané finanční výnosy nejsou dostatečné na pokrytí nákladů a investice by nebyla efektivní z hlediska návratnosti investovaných prostředků. Výsledky této bakalářské práce jsou částečně založeny na předpokladech a očekáváních. Je možné, že tyto předpoklady se mohou změnit v budoucnosti změnit a tím i výsledky. Vliv těchto případných změn na výsledek investice je vidět ve zpracované analýze citlivosti.

Závěr

Tato práce měla za úkol vyhodnocení investice do nemovitosti soukromé osobě za účelem následného pronajímání po dobu 20 let a následnému odprodeje nemovitosti. Aby bylo možné dosáhnout tohoto vyhodnocení a dosažení cíle, bylo nutné v teoretické části této práce vypsát a vysvětlit jednotlivé pojmy a principy potřebné pro získání náležitých znalostí, které následně mohou být uplatněny v praktické části. V teoretické části je shrnuta legislativa týkající se nájemního bydlení, dále se zabývá rozbořem situace na trhu nemovitostí. Dochází k definování pojmu investice v oblasti nájemního bydlení a nemovitostí a určení druhů metod, kterými může být investice následně vyhodnocena. Tato část dále obsahuje vysvětlení termínu cashflow a určení síly vlivu jednotlivých rizik na investici.

V praktické části je nejprve specifikována osoba investora, který chce investici zrealizovat s nejmenším přijatelným ziskem 5 % a investičním horizontem 20 let, kdy dojde k prodeji nemovitosti. Investiční záměr měl být aplikován na nemovitosti o dispozici 2kk ve městě Plzeň. Nejdříve došlo k analýze okolí, kde bylo vybráno celkem 8 nemovitostí, které následně byly ohodnoceny v jednotlivých kategoriích a z nichž byl následně vybrán byt v ulici Studentská jako ten nejlepší. Poté byly určeny všechny výnosy a náklady spojené s investicí a s vlastněním a pronajímáním nemovitosti, které posloužily pro sestavení cashflow.

Na vytvořené cashflow mohly být aplikovány metody vyhodnocování investic. Cashflow bylo také použito v analýze citlivosti, aby bylo zjištěno, jak silný vliv na výsledek mají jednotlivé vstupní parametry. Pokud by došlo k významným změnám vstupních parametrů jako například razantnímu poklesu cen nemovitostí případně snížení sazby hypotečních úvěru, je možné, že se z tohoto investičního záměru může stát zajímavější investiční příležitost. Ovšem pomocí celkového vyhodnocení a doporučení nemovitosti vycházejícího z metod čisté současné hodnoty (NPV), vnitřního výnosového procenta (IRR) a aktuálních údajů shromážděných pro účely této práce vyplývá, že investice je za současných podmínek velmi nevýhodná a nedoporučuje se její realizace.

Bibliografie

- (1) Zákon č.89/2012 Sb.: Občanský zákoník. In: *Zákony pro lidi* [online]. AION CS, s.r.o., 2010 [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89/zneni-20230106>
- (2) Co vše musí obsahovat kupní smlouva na nemovitost?. In: *Azlegal* [online]. AZ LEGAL, advokátní kancelář, s. r. o., 2022 [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://azlegal.cz/co-vse-musi-obsahovat-kupni-smlouva-na-nemovitost/>
- (3) POSTUP PŘI PŘEVODU NEMOVITOSTI PŘEVODNÍ SMLOUVA A VKLAD DO KATASTRU. In: *Advokat-zlinsko* [online]. Zlín: advokat-zlinsko [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://advokat-zlinsko.cz/prevod-nemovitosti-smlouva-vklad/>
- (4) Nájemní smlouva: co musí obsahovat a na co si dát pozor. In: *Maxima* [online]. Maxima reality, 2020 [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.maxima.cz/blog/pronajimate-byt-co-vse-by-mela-obsahovat-najemni-smlouva/>
- (5) Možnosti ukončení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele a nájemce. In: *Remaxalfa* [online]. JUDr. Ilona Černochová, realitní advokátka, 2022 [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/moznosti-ukonceni-najemni-smlouvy/>
- (6) Zákon č.586/1992 Sb.: Zákon o Daních z příjmu. In: *Zákony pro lidi* [online]. AION CS, s.r.o. [cit. 2023-04-03]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586#p9>
- (7) Zákon č.338/1992 Sb. In: *Zákony pro lidi* [online]. AION CS, s.r.o., 1992 [cit. 2023-04-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>
- (8) VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-808-6929-712.

- (9) Evolution of house prices and rents. In: *Europa* [online]. Eurostat: Eurostat [cit. 2023-04-15]. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2a.html?lang=en>
- (10) Statistika: Vývoj cen nemovitostí 2022. In: *Miestate* [online]. miestate, 2023 [cit. 2023-05-14]. Dostupné z: <https://www.miestate.cz/statistika-vyvoj-cen-nemovitosti-2022/>
- (11) Deloitte Real Index Q3 2022. In: *Deloitte* [online]. Deloitte, 2022 [cit. 2023-05-05]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Real-index-3Q-2022-CZ.pdf>
- (12) Graf úrokových sazeb hypoték. In: *Kurzy* [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o. V, 2023 [cit. 2023-04-15]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/graf-sazeb-hypotek/>
- (13) Ceny nájmu rostou. Zájem zvedá nedostupné vlastní bydlení. In: *Penize* [online]. Penize.cz, 2022 [cit. 2023-04-15]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/pronajem-bytu/432092-ceny-najmu-rostou-zajem-zveda-nedostupne-vlastni-bydleni>
- (14) Průměrná cena pronájmu – 1 m²/měsíc. In: *RealityMix* [online]. RealityMIX.cz, 2023 [cit. 2023-04-15]. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=19&praha=0&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic>
- (15) SCHOLLEOVÁ, Hana. *Investiční Controlling: Jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice*. 1. Praha 7, U průhonu 22: Grada Publishing, a.s., 2009, 288 s. ISBN 978-80-247-2952-7.
- (16) FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. 1. Praha 7, U průhonu 22: Grada Publishing, a.s., 2010, 416 s. ISBN 978-80-247-3293-0.
- (17) Investment Basics Explained With Types to Invest in. In: *Investopedia* [online]. Dotdash Meredith, 2023 [cit. 2023-04-14]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/i/investment.asp#toc-what-is-an-investment>

- (18 POLÁCH, Jiří. *Reálné a finanční investice: Beckova edice ekonomie*. 2012. Praha: C.H. Beck, 2012. ISBN 978-80-7400-436-0.
- (19 Získejte perfektní přehled o svých financích díky výkazu cash flow. In: *Idoklad* [online].
) idoklad, 2023 [cit. 2023-05-16]. Dostupné z: <https://www.idoklad.cz/blog/ziskejte-perfektni-prehled-o-svych-financich-diky-vykazu-cash-flow>
- (20 KESKINEN, Henri. *PROFITABILITY ANALYSIS OF REAL ESTATE INVESTMENT IN FINLAND* [online]. Tallinn, 2017 [cit. 2023-03-21]. Dostupné z: <https://digikogu.taltech.ee/et/Download/cfbadaed-815f-463c-961b-bc863e5ac533>.
Bachelor's thesis. Tallinn University of Technology. Vedoucí práce Tatjana Põlajeva.
- (21 Statistiky cen bytů pro okres Plzeň - město. In: *Realitymorava* [online]. realitymorava,
) 2023 [cit. 2023-04-29]. Dostupné z: https://www.realitymorava.cz/mobile/statistiky/plzen-mesto?date_od=2015-04-01&date_do=2023-04-01
- (22 Prodej bytu 2kk, 65m2. In: *Sreality* [online]. sreality, 2023 [cit. 2023-04-29]. Dostupné z:
) <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/plzen-skvrnany-vojanova/3279283276>
- (23 Prodej bytu 2+kk 49 m². In: *Sreality* [online]. sreality, 2023 [cit. 2023-04-29]. Dostupné
) z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/plzen-jizni-predmesti-technicka/3431674956#img=16>
- (24 Č.3 - Prodej bytu 2+kk 65 m². In: *Sreality* [online]. sreality, 2023 [cit. 2023-04-29].
) Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/plzen-severni-predmesti-brnenska/986977356#img=10>
- (25 Č.4 - Prodej bytu 2+kk 62 m². In: *Sreality* [online]. sreality, 2023 [cit. 2023-04-29].
) Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/plzen-skvrnany-krimicka/2468688972#img=3>

- (26 Č.5 - Prodej bytu 2+1 58 m². In: *Sreality* [online]. sreality, 2023 [cit. 2023-04-29].
) Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/plzen-doudlevce-simerova/3175355468#img=12>
- (27 Č.6 - Prodej bytu 2+kk 52 m². In: *Sreality* [online]. sreality, 2023 [cit. 2023-04-29].
) Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/plzen-jizni-predmesti-u-borskeho-parku/3510502476#img=0>
- (28 Č.7 - Prodej bytu 2+kk 59 m². In: *Sreality* [online]. sreality, 2023 [cit. 2023-04-29].
) Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/plzen-vychodni-predmesti-koterovska/795345996#img=0>
- (29 Č.8 - Prodej bytu 2+kk • 69 m² bez realitky. In: *Bezrealitky* [online]. bezrealitky, 2023 [cit. 2023-04-30]. Dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/767965-nabidka-prodej-bytu-studentska-plzen>
- (30 *Mapy.cz*. In: *Mapy* [online]. mapy, 2023 [cit. 2023-04-30].
)
- (31 Nové, závazné limity pro posuzování hypoték. In: *ČNB* [online]. ČNB, 2023 [cit. 2023-05-16]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Nove-zavazne-limity-pro-posuzovani-hypotek/>
- (32 Rok 2023: Co nás čeká na trhu hypoték?. In: *Gepard* [online]. Gepard, 2023 [cit. 2023-05-01]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/rok-2023-co-nas-ceka-na-trhu-hypotek>
- (33 *Fio Banka*. In: *Fio* [online]. Fio, 2023 [cit. 2023-05-01]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/kalkulacka-hypoteky/vysledek#counted>
- (34 *Moneta Money bank*. In: *Moneta* [online]. moneta, 2023 [cit. 2023-05-01]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/kalkulacky/kalkulacka-hypoteky>
- (35 *Komerční banka*. In: *Komerční banka* [online]. Komerční banka, 2023 [cit. 2023-05-01].
) Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/hypoteka#sjednat>

- (36 Raiffeisen Bank. In: *Raiffeisen Bank* [online]. Raiffeisen Bank, 2023 [cit. 2023-05-01].
) Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypotecni-kalkulacka>
- (37 Pojištění nemovitosti. In: *Kalkulator* [online]. kalkulator, 2023 [cit. 2023-05-01].
) Dostupné z: <https://www.kalkulator.cz/pojisteni-majetku/fe63c77d-a0f0-43e2-bad7-6acae372803c/vysledek>
- (38 Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. In: *Zákony pro lidi* [online]. zakony pro lidi, 2016 [cit. 2023-05-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-308#p6>
- (39 Koeficienty podle velikosti obce. In: *Měšec* [online]. Měšec, 2023 [cit. 2023-05-01].
) Dostupné z: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/koeficienty-podle-velikosti-obce/>
- (40 Daň z nemovitých věcí. In: *Plzeň* [online]. Plzeň, 2023 [cit. 2023-05-01]. Dostupné z:
) <https://www.plzen.eu/urad/vyridte-si-na-uradu/clanky/dan-z-nemovitych-veci.aspx>
- (41 Daňová kalkulačka: výpočet daně z nemovitých věcí 2023. In: *Měšec* [online]. Měšec,
) 2023 [cit. 2023-05-01]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>
- (42 Byty - pronájem. In: *Sreality* [online]. sreality, 2023 [cit. 2023-05-02]. Dostupné z:
) <https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/byty/plzen?velikost=2%2Bkk,2%2B1&stav=novostavby#filter>

Seznam příloh

Příloha 1 - Byt č.1 - Vojanova.....	66
Příloha 2 - Byt č.2 - Technická	66
Příloha 3 - Byt č.3 - Brněnská	67
Příloha 4 - Byt č.4 - Křimická	67
Příloha 5 - Byt č.5 - Šimerova.....	68
Příloha 6 - Byt č.6 - U Borského parku.....	68
Příloha 7 - Byt č.7 - Koterovská.....	68
Příloha 8 - Byt č.8 - Studentská.....	69

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Hodnocení nemovitostí	35
Tabulka 2 - Vstupní parametry bytů, vlastní zpracování	38
Tabulka 3 - Bodování jednotlivých bytů, vlastní zpracování.....	38
Tabulka 4 – Bodování jednotlivých bytů s vahami, vlastní zpracování.....	39
Tabulka 5 - Výše hypotečního úroku k 3.5.2023, vlastní zpracování	40
Tabulka 6 - Hypotečního úvěr, vlastní výpočet	41
Tabulka 7 - Výpočet Anuity, úroku, úmoru v prvním a posledním půl roku, vlastní výpočet	41
Tabulka 8 - Odpisy nemovitosti, vlastní výpočet.....	43
Tabulka 9 - Nemovitosti pro výpočet nájmu, vlastní zpracování.....	45
Tabulka 10 - Shrnutí předpokládaného nájmu, vlastní zpracování	45
Tabulka 11 - Daň z pronájmu, vlastní zpracování.....	46
Tabulka 12 - Daň z příjmu v jednotlivých letech, vlastní zpracování.....	47
Tabulka 13 - Složená roční míra růstu nemovitostí v Plzni	48
Tabulka 14 - Cashflow s vlivem financování, vlastní zpracování	50
Tabulka 15 - Výsledky ukazatelů efektivnosti investice, vlastní zpracování.....	51
Tabulka 16 - Výsledky analýzy citlivosti pro NPV, vlastní zpracování	53

Seznam obrázků

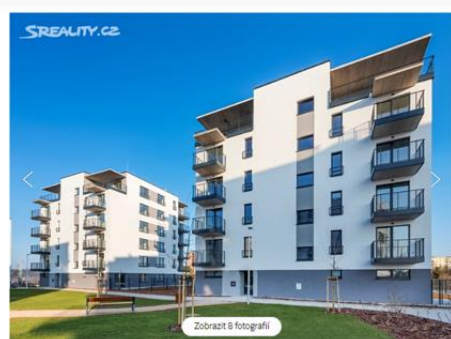
Obrázek 1 - Vývoj cen nemovitostí (9).....	19
Obrázek 2 - Ceny nemovitostí na území ČR (11)	20
Obrázek 3 - Vývoj hypotečních úrokových sazeb v ČR (12)	20
Obrázek 4 - Průměrná cena pronájmu v Praze (14)	21
Obrázek 5 - Graf profilu NPV (16)	25
Obrázek 6 – Graf s jedním průsečíkem (15)	30
Obrázek 7 - Tornádo diagram (15).....	31
Obrázek 8 - Vývoj cen nemovitostí v Plzni (20).....	33
Obrázek 9 - Mapa lokace bytů (29).....	37
Obrázek 10 - Pojištění nemovitosti (35).....	42
Obrázek 11 - Výpočet daně z nemovitosti (39).....	44
Obrázek 12 - Prognóza budoucí ceny nemovitosti, vlastní zpracování	48
Obrázek 13 - Graf profilu NPV, vlastní zpracování.....	51
Obrázek 14 - Graf doby návratnosti a diskontované doby návratnosti, vlastní zpracování.....	52
Obrázek 15 - Graf s jedním průsečíkem pro NPV, vlastní zpracování	53
Obrázek 16 - Tornádo diagram pro NPV, vlastní zpracování.....	54

Seznam rovnic

Vzorec 1 – Čistá současná hodnota.....	24
Vzorec 2 – Vnitřní výnosové procento	24
Vzorec 3 – Čistý celkový příjem z investice	26
Vzorec 4 - Výnosnost investice.....	26
Vzorec 5 – Doba návratnosti	27
Vzorec 6 – Průměrné roční zhodnocení	47
Vzorec 7 – Diskontované cashflow	50

Přílohy

Příloha 1 - Byt č.1 - Vojanova



Prodej bytu 2+kk 65 m²

Vojanova, Plzeň - Skvrňany

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

5 262 947 Kč

B VELKÉ ÚSPORNÁ

Velikoryse navrhovaný byt 2+kk v 5. NP o celkové velikosti 64,7 m². Hlavní dominantou je prostorný obývací pokoj o velikosti 30 m² s přístupem do lodžie, která má více jak 5,5 m². Úložné prostory v podobě vestavných skříní mohou být umístěny v předstíni či v ložnici. Koupelna s vanou umožňuje vzhledem ke své velikosti pohodlně umístit pračku. K bytu náleží sklepní kóje, která není součástí kupní ceny.

V docházkové vzdálenosti od projektu je škola, školka, dětské hřiště, zdravotnické zařízení a ostatní služby, stejně jako bezpečné místo k aktivnímu trávení volného času. Nově vznikající obchodní centrum v této městské části bude vzdáleno pouhých 5 minut pěšky od domu. Umístění projektu zajišťuje ideální dostupnost do centra Plzně z tramvajové zastávky Skvrňany vzdálené 3 minuty od domu. Velmi rychle je též dostupnost na D5 a nově otevřenou rychlostní komunikaci směr Karlovy Vary.

V developerském projektu Bydlení Skvrňany je nyní možné navštívit vzorový byt a spojit jeho návštěvu s prohlídkou vybraného bytu. Máme otevřeno každou středu od 12:00 do 18:00. Pro více informací kontaktujte prodejce tohoto projektu.

Celková cena:	5 262 947 Kč za nemovitost	Garáž:	✓
Poznámka k ceně:	Všechné DPH a poplatky. Garážové stání a sklep není součástí ceny.	Rok kolaudace:	2022
ID zakázky:	552 SKV	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	Dnes	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Smiššená	Telekomunikace:	Internet
Stav objektu:	Novostavba	Doprava:	Silnice, MHD
Vlastnictví:	Osobní	Komunikace:	Asfaltová
Podlaží:	5. podlaží z celkem 6 včetně 1. posazemního	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	65 m ²	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	67,0 kWh/m ² za rok
Lodžie:	6 m ²	Výtah:	✓
Sklep:	3 m ²		

Příloha 2 - Byt č.2 - Technická



Prodej bytu 2+kk 49 m²

Technická, Plzeň - Jižní Předměstí

4 790 000 Kč

C NEPROSTOROVÝ

Prodej bytu o dispozici 2+kk s balkonem, který se nachází ve městě Plzeň, konkrétně na jižním Předměstí - Bory, v ulici Technická, která je dobrou příležitostí k bydlení nebo výhodnou investicí v městské části Plzeň - Bory. Bytová jednotka je v osobním vlastnictví a je situována v 5. NP (celková ze 6 NP) neovstávající bezbariérového bytového domu s výtahem. K bytové jednotce patří také sklep s dostatečným úložným prostorem. Celková užitná plocha bytu činí 49 m². Parkování je možné jak vedle budovy, tak za ní. Přímo u budovy nově vzniká 6 nabíjecích stanic pro elektromobily.

Celková cena:	4 790 000 Kč za nemovitost	Balkón:	✓
Poznámka k ceně:	Konečná cena pro kupujícího včetně všech právních a administrativních služeb.	Sklep:	✓
ID zakázky:	N10346	Topení:	Ústřední dálkové
Aktualizace:	03.04.2023	Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize
Stavba:	Smiššená	Elektřina:	230V
Stav objektu:	Novostavba	Doprava:	Vlak, MHD, Autobus
Vlastnictví:	Osobní	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná budovy
Podlaží:	5. podlaží z celkem 6	Bezbariérový:	✓
Užitná plocha:	49 m ²	Výtah:	✓
Plocha podlahová:	44 m ²		

Příloha 3 - Byt č.3 - Brněnská



Prodej bytu 2+kk 65 m²

Brněnská, Plzeň - Severní Předměstí

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

4 090 000 Kč

C | [obzorná](#)

Celková cena:	4 090 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	Cena nezahrnuje kryté uzamykatelné halové stání.
Náklady na bydlení:	3000
ID zakázky:	N99335
Aktualizace:	26.04.2023
Stav:	Rezervováno
Stavba:	Kamenná
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží:	4. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	65 m ²
Plocha podlahová:	62 m ²
Lodžie:	6 m ²

Parkování:	✓
Rok kolaudace:	2002
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	230V
Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	✓
Vybavení:	Částečné
Výtah:	✓

Příloha 4 - Byt č.4 - Křimická



Prodej bytu 2+kk 62 m²

Křimická, Plzeň - Skvrňany [Panorama](#)

4 800 000 Kč

B | [skluz obzorná](#)

Celková cena:	4 800 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	829065
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Okraj obce
Podlaží:	1. podlaží z celkem 3
Užitná plocha:	62 m ²
Terasa:	✓
Sklap:	✓

Parkování:	1
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize
Elektrina:	120V, 230V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	✓
Vybavení:	Částečné
Výtah:	✓

Příloha 5 - Byt č.5 - Šimerova



Prodej bytu 2+1 58 m²

Šimerova, Plzeň - Doudlevice [Panorama](#)

3 180 000 Kč

Celková cena:	3 180 000 Kč za nemovitost
Náklady na bydlení:	2748Kč+700Kč el+260Kč plyn
Aktualizace:	24.04.2023
ID:	3175355468
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží:	3 podlaží
Plocha zastavěná:	58 m ²
Užitná plocha:	58 m ²
Plocha podlahová:	58 m ²

Sklep:	2 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektrifika:	230V
Doprava:	MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Bezbariérový:	✓
Výtah:	✓

Příloha 6 - Byt č.6 - U Borského parku



Prodej bytu 2+kk 52 m²

U Borského parku, Plzeň - Jižní Předměstí

3 898 000 Kč

Celková cena:	3 898 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:	57395
Aktualizace:	26.04.2023
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní

Převod do OV:	Ano
Umístění objektu:	Okraj obce
Podlaží:	1 podlaží
Užitná plocha:	52 m ²
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Vybavení:	✓
Výtah:	✓

Příloha 7 - Byt č.7 - Koterovská



Prodej bytu 2+kk 59 m²

Koterovská, Plzeň - Východní Předměstí [Panorama](#)




3 590 000 Kč

Celková cena:	3 590 000 Kč za nemovitost
Náklady na bydlení:	0
ID zakázky:	49527
Aktualizace:	24.04.2023
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	3. podlaží
Užitná plocha:	59 m ²
Sklep:	✓
Datum nastěhování:	01.05.2023

Rok rekonstrukce:	2022
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektrifika:	230V
Doprava:	MHD
Komunikace:	Dížděná
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Vybavení:	✗
Výtah:	✓

Příloha 8 - Byt č.8 - Studentská

DOMÉ - VÝBĚR NEMOVITOSTÍ - PROJEKT - BYT - PLOŠTĚKÝ KVAZ - JEDNĚ PLYŠNĚ MĚKČE - PROJEKT BYTU 2+kk • 69 m² BEZ REALITY
UŠETŘET 0 Kč

Prodej bytu 2+kk • 69 m² bez reality

Cena ~~Ušetřte 700 000 Kč~~ **4 790 000 Kč**

Parametry nemovitosti

ČÍSLO INZERÁTU	767965	PLOCHA	69 m ²
DISPOZICE	2+kk	VYBAVENÍ	Čištěné
DOSTUPNÉ OD	1. 5. 2025	STAV	Novostavba
PODLAŽÍ	4	VLASTNICTVÍ	Osobní
TVR BUDOVY	Čhla	FENÍ	8
VÝŠAŽENÍ	Ústřední	PROVEDENÍ	Standardní

Nekupujte zajíce v pytli...
 Nákup nemovitosti je velký krok. Povězte si již online ještě před podpisem smlouvy.
[PROVĚŘIT NEMOVITOST](#)

Co tato nemovitost nabízí?

Internet	Energie
Balkon 6,2 m ²	Novostavba
Spánek 3 m ²	Výhled
Garáž	MHD 3 minuty pěšky