

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Kopecký** Jméno: **Jaroslav** Osobní číslo: **494130**
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:

Vyhodnocení investice do nemovitosti určené k bydlení

Název bakalářské práce anglicky:

Evaluation of an investment in rental housing

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Teoretická část - investice, nájemní bydlení, efektivnost investice

Praktická část - představení nemovitosti, návrh variant, posouzení a vyhodnocení variant, doporučení

Závěr

Seznam doporučené literatury:

FOTR, J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektu. 1. vyd. Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.
KROPÁČKOVÁ, s. et al. Bytové domy - zdroj příjmů i povinností: správa nemovitosti v daňových a právních souvislostech. Druhé, aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7676-275-6.
SCHOLLEOVÁ, H. Investiční controlling. Jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice. 1. vyd. Praha : Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2952-7.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

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

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

Datum zadání bakalářské práce: **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 Heraková, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

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

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Poděkování:

Na tomto místě bych rád poděkoval doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za odborné vedení a četné konzultace, cenné podněty, rady i připomínky, lidský přístup a její ochotu vždy pomoci. Dalším člověkem, kterému bych chtěl touto cestou poděkovat za veškerou poskytnutou formu podpory je Ing. Bc. Kamila Kuntová. Netroufl bych si opomenout ani svoji rodinu, konkrétně moji mámu za to, že nejedno léto strávila, se mnou, stavěním různých přístřešků v lese, což ostatně mohl být i jedním z důvodů, proč jsem se dostal k tomuto oboru, tátovi a strýci, kteří mě po dobu studia nechali bydlet v bytě po babičce a dědovi, a tak mi výrazně dopomohli tento obor dokončit. A v neposlední řadě bych rád poděkoval všem svým přátelům, kteří vždy vyslechli mé pochyby a vždy se pokusili je rozptýlit.

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval(a) samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího bakalářské práce *doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.*

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

22. květen 2023

Jaroslav Kopecký

**VYHODNOCENÍ INVESTICE DO NEMOVITOSTI
URČENÉ K BYDLENÍ**

**EVALUATION OF AN INVESTMENT IN RENTAL
HOUSING**

Anotace

Tématem této bakalářské práce je posuzování investování do bytové jednotky, a to za účelem pronájmu. Je zde posuzován konkrétní případ, kdy má fyzická osoba spoluvlastní bytovou jednotku a má možnost se o zisk z nájemného dělit spolu s druhým spoluvlastníkem, anebo může svůj podíl odprodat, a následně si pořídit menší bytovou jednotku, kterou bude pronajímat samostatně.

Bakalářská práce je rozdělena na dvě části – teoretickou a praktickou. Teoretická část slouží jako úvod do dané problematiky. Jsou zde vysvětleny základní pojmy, související s nabytím, financováním a vlastněním investiční bytové jednotky, a rovněž je zde nastíněna současná situace, panující na Pražském nájemním trhu.

V praktická část pak obsahuje samotné určení nejvýhodnější varianty, jak může fyzická osoba v konkrétním případě naložit se svým podílem na bytové jednotce.

Klíčová slova

Bytové jednotky, Cash Flow, Pronájem bytu, Financování investic, Katastr nemovitostí

Summary

The topic of this bachelor's thesis is the assessment of investing in a housing unit, for the purpose of renting. A specific case is considered here, when a natural person has a co-owned apartment unit and has the possibility to share the profit from the rent together with the other co-owner, or he can sell his share and subsequently purchase a smaller apartment unit, which he will rent out separately.

The bachelor thesis is divided into two parts – theoretical and practical. The theoretical part serves as an introduction to the given issue. Basic terms related to the acquisition, financing and ownership of an investment housing unit are explained here, and the current situation on the Prague rental market is also outlined here.

The practical part then contains the very determination of the most advantageous variant of how a natural person can dispose of his share in a housing unit in a specific case.

Key words

Housing units, Cash Flow, Renting an apartment, Financing investments, Real estate cadastre

Obsah práce

Úvod.....	10
Cíl práce.....	12
Metodika práce.....	13
1 Teoretická část.....	15
1.1 Investice.....	15
1.1.1 Investice a drobný investor.....	15
1.2 Způsoby vlastnictví nemovitosti.....	16
1.2.1 Osobní vlastnictví.....	17
1.2.2 Družstevní vlastnictví.....	17
1.3 Katastr nemovitostí.....	18
1.3.1 Věcné břemeno.....	18
1.3.1 Omezení vlastnického práva.....	19
1.4 Nájemní bydlení.....	20
1.4.1 Nájemní bydlení v současné Praze.....	22
1.4.2 Smlouvy o nájemním bydlení.....	23
1.5 Vhodné zdroje pro financování investice do nemovitosti.....	24
1.5.1 Hypotéční úvěr.....	25
1.5.2 Stavební spoření.....	26
1.6 Náklady, související s vlastnictvím nemovitosti.....	27
1.6.1 Daňová povinnost, spojená s vlastnictvím nemovitosti.....	27
1.6.2 Pojištění nemovitosti.....	29
1.6.3 Příspěvky SVJ.....	30
1.7 Rozlišované druhy ploch.....	30
1.8 Stanovení efektivnosti investice do nemovitosti.....	31
1.8.1 Čistá současná hodnota.....	31
1.8.2 Vnitřní výnosové procento.....	31
2 Praktická část.....	33

2.1	Představení zkoumané bytové jednotky	33
2.2	Lokalita bytového domu	33
2.3	Data uvedená v katastru nemovitostí	33
2.4	Možné způsoby naložení s vlastněným podílem.....	35
2.5	Varianta <i>Společný pronájem</i>	35
2.5.1	Stávající stav bytové jednotky	35
2.5.2	Rozsah a náklady rekonstrukce	36
2.5.3	Financování rekonstrukce	43
2.5.4	Stanovení vhodného nájemného.....	45
2.5.5	Ostatní náklady pro společný pronájem.....	47
2.5.1	Výpočet CF a vyhodnocení scénáře <i>Společný pronájem</i>	48
2.6	Varianta <i>Vyplacení podílu</i>	49
2.6.1	Stanovení ceny podílu.....	49
2.6.2	Výběr nového bytu	51
2.6.3	Financování nákupu nemovitosti	54
2.6.4	Stanovení vhodného nájemného.....	55
2.6.5	Ostatní náklady pro vlastní pronájem	57
2.6.6	Výpočet CF a vyhodnocení scénáře <i>Vyplacení podílu</i>	58
2.7	Porovnání zkoumaných scénářů	59
2.8	Interpretace výsledků a jejich zhodnocení	60
	Závěr.....	62
	Bibliografie	64
	Seznam obrázků	71
	Seznam tabulek.....	73
	Seznam příloh	73

Úvod

Nebývale vysoká inflace, jež trvá od pandemie covid 19 až po současnou dobu, jistě přidělala starosti mnoha osobám, a to jak právnickým, tak i fyzickým. Potřeba, ochránit své úspory před znehodnocením, přiměla mnohé z běžných lidí, začít se více zajímat o investice, coby nástroj k tomu určený. Mezi tradiční, a poměrně konzervativní, typ investice lze řadit právě investování do obytných nemovitostí. Oproti ostatním běžným typům investic mají výhodu v tom, že kromě prostého uchování, a případného zhodnocení investovaných prostředků, poskytují přímo investorovi možnost saturovat jeho bytovou potřebu. I v případě, že fyzická osoba vlastní pouze jednu nemovitost, kterou obývá sama, představuje pro ni tato možnost značnou úsporu prostředků, jež by jinak musela vynaložit na to, aby ji možnost bydlení poskytl někdo cizí. V případě investic do nemovitostí, konkrétně do bytových jednotek, bývá však častěji uvažován případ, kdy investor již má své bytové potřeby vyřešeny a do nemovitostí nově investuje s tou vizí, že ji pak bude se ziskem pronajímat někomu jinému. Mnozí z investorů pak doufají, že je právě vlastnictví co největšího množství pronajímatelných bytových jednotek zajistí pro jejich podzim života.

Jednou z hlavních obtíží při investování do nemovitostí určených k pronájmu jsou vysoké nároky na vstupní kapitál. Vysoké ceny jsou obzvláště typické pro bytové jednotky, jež se nacházejí ve velkých městech. Z tohoto důvodu finanční trh nabízí speciální nástroje, které mají za úkol tuto komplikaci snížit a usnadnit tak pořízení nemovitosti.

Nákup bytu však není jediná možnost, jak se stát vlastníkem bytové jednotky. Další způsob, jejího nabytí, může představovat dědictví. V takovém případě však musí nový vlastník posoudit, zda nově získaná bytová jednotka svým technickým stavem a lokalitou vyhovuje poptávce, jež právě převládá na trhu. Další komplikaci rovněž může představovat fakt, že dědiců pro danou nemovitost může být i více, a tito spoluvlastníci mohou plánované využití nemovitosti komplikovat.

V rámci této bakalářské práce bude posuzován konkrétní případ, kdy dva sourozenci získají po otci byt, který se nachází na sídlišti, v pražské Hostivaři. Cílem této bakalářské práce bude určit, zda se z pohledu spoluvlastníka podílu finančně vyplatí byt zrekonstruovat, následně pronajímat a o zisk se dělit, či zda je lepší svůj podíl odprodat a z takto získaných peněz pořídit menší byt, jež bude moci pronajímat sám.

Pro správné vyhodnocení této situace bude nutné prozkoumat, na jakých úrovních se v dané lokalitě pohybují prodejní ceny bytových jednotek, i jaký příjem lze očekávat z jejich pronájmu. Dále bude nutné učinit si alespoň přibližnou představu o nákladech, spjatých s vlastnictvím

nemovitost, a to jak o těch jednorázových, tedy kupříkladu o prostředcích, jež je potřeba vynaložit na rekonstrukci bytu před zahájením jeho pronájmu, tak o těch pravidelných, jakými může být pojištění, či daň z nemovitosti a ze zisku.

Cíl práce

Tato bakalářská práce si klade za cíl vyhodnotit a doporučit vhodnou variantu, pro kterou se může rozhodnout fyzická osoba, která zdělila podíl na větší bytové jednotce, ve výši 50 %. Celkem jsou posuzovány varianty, kdy osoba odprodá svůj podíl a za získané peníze pořídí vlastní byt, co bude pronajímat sama, a pak varianta, kdy osoba nadále byt udržuje a pronajímá i s druhým spolunajímatelem. V tomto případě bude rovněž stanovováno, jak velký rozdíl by pro danou osobu představovalo.

Pro splnění tohoto hlavního cíle bude nutno stanovení a splnění několika cílů dílčích. Mezi ty patří stanovení hodnoty podílu na bytové jednotce, resp. její cena, určení vhodného nájemného, jež by za její pronájem šlo za daných tržních podmínek požadovat a odhadnout náklady, jež by představovala rekonstrukce, díky níž by tento pronájem byl možný. K dalším úkolům, jež bude nutno pro vyhodnocení správné varianty splnit, bude stanovit kritéria pro výběr jednotky, jež by byla pořízena za obnos, obdrženy po vypořádání podílu a její následný výběr dle těchto kritérií. Po určení konkrétní jednotky pak opět stanovení případných nákladů pro rekonstrukci a následné určení očekávatelného nájemného. V obou scénářích pak bude nutno stanovit další náklady, související s vlastněním a pronájmem bytové jednotky v panelovém domě.

Metodika práce

Tato bakalářská práce bude členěna do dvou částí, *teoretické* a *praktické*. V rámci teoretické části bude věnována pozornost tématům, jež se přímo pojí s problematikou vlastnictví a pronájmu bytové jednotky. Po stručném úvodu a definování pojmu *Investice* budou upřesněny a charakterizovány možné způsoby *vlastnictví* bytové jednotky. V souvislosti s tímto tématem bude následující kapitola věnována *Katastru nemovitostí* s bližší specifikací některých informací, jež je možno v něm dohledat.

Samotné problematice nájemního bydlení se bude věnovat další kapitola, v rámci, které budou, jak upřesněna obecná pravidla spjatá s pronájmem bytové jednotky, tak zde bude provedena stručná analýza současné situace na nájemním trhu v Praze. Další kapitoly se budou zabývat nejpoužívanějšími způsoby financování nákupu, ale i údržby, nemovitostí a náklady, souvisejícími s jejich vlastnictvím a pronajímáním. V závěru teoretické části budou stanoveny ukazatele, pomocí nichž budou vyhodnoceny výsledky, jež přinese samotná *Praktická část*.

V úvodu *Praktické části* budou uvedeny základní dostupné informace o stavu bytové jednotky, o budově, v níž se nachází a bude zde stručně charakterizováno její okolí. Následně proběhne analýza dat dostupných v katastru nemovitostí, a to s využitím informací, získaných v teoretické části. Následně budou blíže představeny dvě varianty, jak by osoba spolumajitele mohla naložit se svým podílem. Poté bude každá z variant posouzena samostatně. V rámci varianty se společným pronájmem bude upřesněn stav zkoumané bytové jednotky a budou určeny a předběžně oceněny úpravy, jež by bylo nutno provést před uvedením bytové jednotky do pronájmu. Dle výše předpokládaných nákladů bude stanoven zdroj, z něž budou financovány. V následující podkapitole bude stanoveno nájemné, které lze očekávat při pronájmu dané bytové jednotky. K jeho určení bude docíleno prostřednictvím porovnáním současně nabízených nemovitostí. Ty budou zvoleny tak, aby se svými vlastnostmi co nejvíce přiblížily zkoumané bytové jednotce. V případě, že by nebylo možné získat dostatek pronajímaných jednotek se shodnými vlastnostmi, pak budou do porovnání začleněny i jednotky s vlastnostmi mírně odlišnými, nicméně nájemné z nich plynoucí bude upraveno pomocí koeficientu. Následně budou vypočteny náklady, spjaté s vlastnictvím a pronájmem jednotky v ulici Zápasnická. V závěru této kapitoly bude modelován průběh pronájmu pro následujících 20 let. Dle tohoto modelu bude určeno *cashflow*, *kumulované cashflow*, *čistá současná hodnota* a *vnitřní výnosové procento*, jež by přinesl tento scénář.

V úvodu druhé varianty, tedy odprodeje podílu a následného nákupu vlastní nemovitosti, bude nejprve určena hodnota tohoto podílu. K jejímu stanovení bude použita *porovnávací metoda*, a to pro její dostupnost. Následně bude na základě stanovených kritérií zvolen byt, jež bude z tohoto odprodáného podílu pořízen. Jednotlivá kritéria budou mít odlišnou váhu. Až bude známa cena pořizovaného bytu, tak v případě že vypořádaný podíl nebude stačit k jejímu uhrazení bude zvolen vhodný způsob k jejímu financování. Následný postup bude obdobný jako v předchozím scénáři.

V závěru praktické části budou získané výsledky porovnány a dojde k jejich interpretaci.

1 Teoretická část

1.1 Investice

Pojem investice označuje situaci, kdy je bezprostřední spotřeba majetku odložena, a to za účelem jeho rozmnožení (1). Jednotlivé investiční projekty je pak možno třídít kupříkladu dle jejich rozsahu, cíle, popřípadě průběhu *Cashflow* (2). Pojem *Cashflow* (dále CF) je označení pro průběh peněžních toků a můžeme rozlišovat *standardní CF* a *nestandardní CF* (2). V případě *standardního CF* se předpokládá, že výdaje na projekt zpočátku převažují nad příjmy a CF je tak záporné (2). V pozdější fázi pak dochází k obratu a CF je nadále pouze kladné (příjmy převážili nad náklady) (2). V případě *nestandardního CF* dochází za dobu existence projektu k přechodu ze záporného na kladné CF (resp. z kladného na záporné CF) vícekrát (2).

Samotnou investici (resp. Investiční projekt) lze dle (1) rozdělit na tyto fáze: *Předinvestiční*, kdy dochází ke sběru informací, a posouzení, zda je realizace projektu smysluplná, *Investiční*, kdy dochází ke zrealizování investičního projektu, *Provozní*, kdy je projekt v chodu, *Deinvestiční*, během níž dochází k cílenému ukončení investice, a následně poslední, *Postinvestiční audit*, během něhož je investice zhodnocena a získaná data jsou použita pro rozhodování o dalších projektech (1).

1.1.1 Investice a drobný investor

Ač bylo doposud nahlíženo z pohledu podniku, tak nyní by si autor rád dovolil uvést něco málo informací ohledně vztahu investic a běžných lidí, tzv. *drobných investorů*. Nečiní tak pouze z důvodu zaměření této práce, ale i ze stále rostoucího vlivu této skupiny na světové trhy. Tento trend dokládá například nedávná mánie ohledně tzv. *MEME akcií*, konkrétně akcie GME, z přelomu let 2020 a 2021, kdy coby protest proti spekulaci tržních gigantů na pokles cen těchto akcií, byla jejich cena vyhnána právě drobnými investory o stovky procent vzhůru (3), tzv. „*to the moon*“ (4). I přes to, že se jednalo o akci, motivovanou primárně recesí, popřípadě gamblingem (5), se autor domnívá, že je možné tuto epizodu použít jako vhodný ukazatel, alespoň krátkodobé, síly drobných investorů.

GameStop

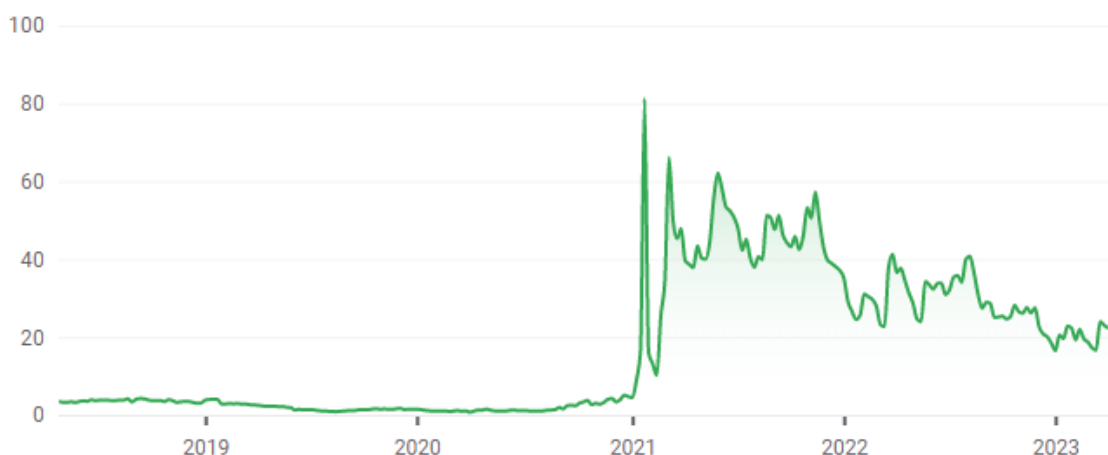
20,49 \$

↑490,49 % +17,02 5 let

Cena po uzavření burzy: 20,41 \$ (↓0,39 %) -0,080

Zavřeno: 21. 4., 19:54:10 UTC-4 · USD · NYSE · Prohlášení

1 d 5 d 1 m 6 m YTD 1 r 5 r MAX



Obrázek 1 Vývoj ceny akcie GME v období 2018 - 2023, převzato z (6)

Drobní investoři se významněji začali vyskytovat na akciovém trhu v období pandemie Covid19, kdy bylo možno vidět i zvýšení počtu sprostředkovatelů pro tyto transakce, tzv. *Brokerů* (7). Kromě drobným investorům nově dostupným akciím zažívá velký rozmach Bitcoin a kryptoměny tzv. *Altcoiny* (8).

Krom těchto aktiv jsou mezi drobnými investory hojně rozšířené *podílové fondy* (9) a populární je rovněž investice do *fyzického zlata*, které je považováno za konzervativní způsob ochrany vlastního majetku před inflací (10).

V neposlední řadě se pak zájem drobných investorů obrací k *trhu s nemovitostmi* (11). Stejně jako v případě produktů finančního trhu se i zde nabízí finančně dostupnější forma v podobě *fondů*, kdy bude investorovi příslušet podíl na portfoliu nemovitostí (11). V obecném povědomí však stále převažuje varianta, kdy investor vlastní (o tomto pojmu více v následující kapitole) konkrétní nemovitost, kterou pak pronajímá za účelem zisku (11).

1.2 Způsoby vlastnictví nemovitosti

Krom *osobního vlastnictví* připadá v úvahu v případě bytových jednotek, na něž se především soustředí tato práce, vlastnictví *družstevního podílu* (12). Oba možné způsoby vlastnictví budou popsány v následujících kapitolách.

1.2.1 Osobní vlastnictví

V tomto případě lze hovořit o vlastnictví bytové jednotky tak, jak je „*vlastnictví*“ chápáno v obecném povědomí. Ve smyslu § 1012 *Občanského zákoníku* 89/2012 Sb. vlastník může s danou nemovitostí nakládat v zákonných mezích dle vlastního uvážení, nebude-li tím omezovat jiné osoby (13).

S tím se pak pojí i možnost nemovitost pronajímat pouze na základě vlastního rozhodnutí a osobě, a to nájemci dle vlastního uvážení (12). V případě bytových jednotek se k jejich vlastnictví obvykle váže i podíl na společných bytových prostorách a na pozemku, na němž se stavba nachází (12).

Bytová jednotka přechází do osobního vlastnictví zpravidla na základě *smlouvy*, a to *kupní, darovací, či směnné*. Rovněž se tak může stát na základě rozhodnutí soudu, získání v dražbě nebo prostřednictvím dědictví. Zároveň je možné vlastnictví jednotky rozdělit. V tomto případě si však podílníci musí určit osobu, která je bude při jednání se správcem nemovitosti (12) .

Vlastnické právo osoby k nemovitosti je pak uvedeno v *Katastru nemovitostí* (14). Nákup nemovitosti do osobního vlastnictví je tak možno financovat prostřednictvím *hypotéky*, popřípadě je možné ji použít jako zástavu.

1.2.2 Družstevní vlastnictví

Hlavním rozdílem, proti *osobnímu vlastnictví*, je to, že vlastníkem dané bytové jednotky není *fyzická osoba*, co v bytě žije, či jej pronajímá, ale je jí *právnícká osoba v podobě Bytového družstva* (14). Koupě tzv. *družstevního bytu* tedy znamená, že kupující se nestává majitelem bytu, ale stává se členem *Bytového Družstva* a držitelem podílu na jeho majetku. S tím jsou pak spjata předem vymezená práva a povinnosti člena družstva (12).

Mezi základní právo pak patří právo nájmu na danou bytovou jednotku, což znamená možnost ji využívat k vlastnímu bydlení (14). Pronajímat družstevní byt třetí osobě je také možné, ovšem na rozdíl od bytu, držného v *soukromém vlastnictví*, je nutno nejprve získat souhlas družstva (12). Využití bytové jednotky pro pronájem za účelem zisku je tak značně zesložiténo, a to obzvláště je-li bráno v potaz, že budoucí stanoviska bytového družstva se mohou změnit (14).

Další činností, ke které je potřeba mít souhlas družstva, je i většina stavebních úprav bytové jednotky. S tím se zároveň však pojí i benefit v podobě toho, že bytové družstvo je pak

odpovědné za to, aby byl objekt, včetně obývané bytové jednotky, v odpovídajícím, provozuschopném stavu (12).

Další komplikace, spojené s vlastněním družstevního podílu, je jeho samotné financování. Družstevní podíl totiž nelze použít jako zástavu, a tak jeho získání nelze financovat pomocí běžného *hypotéčního úvěru* (14). Pro financování tak lze užít pouze vlastní prostředky, nebo speciální typ úvěru, nabízený stavebními spořitelny (12). Jakousi formu hypotéky, tzv. „*předhypotéku*“ lze získat pouze v případě, kdy nejpozději do jednoho roku přejde byt z družstevního vlastnictví, do vlastnictví nájemníka. K získání tohoto typu úvěru je pak nutné doložit souhlas bytového družstva (14).

1.3 Katastr nemovitostí

Jedná se o veřejný seznam, v němž jsou zaznamenány údaje, které se týkají nemovitých věcí, tedy pozemků, budov, popřípadě bytových jednotek (15). Rozsah těchto informací je společně se samotným katastrem upravován *Katastrálním zákonem* č.256/2013 Sb. (12).

Počátky evidence pozemků lze na území České republiky dohledat už v 1. polovině 11. století. Již tehdy bylo hlavní motivací k jejich vytvoření ujasnění daní, spjatých s držetím těchto nemovitostí (16). V současné době informace získané touto evidencí slouží rovněž k ochraně životního prostředí, či nerostného bohatství. Rovněž se jedná o nepostradatelný podklad pro hospodářské, vědecké, či statistické práce (15).

Dle *Katastrálního zákona* č.256/2013 Sb. Katastr uvádí především geometrické a polohové určení pozemku, jeho zatřídění dle plánovaného využití pozemku, jeho výměru, číslo popisné, či evidenční budov na něm umístěné, vlastníka, jeho práva a věcná břemena spjatá s pozemkem (15).

1.3.1 Věcné břemeno

Věcné břemeno může představovat významný faktor, rozhodující o tržní ceně nemovitosti. Věcným břemenem se myslí právně závazné ustanovení, v jehož důsledku jsou práva majitele nemovitosti omezena ve prospěch jiné osoby, která může mít fyzickou i právní podobu. Tato osoba pak může v rozsahu vymezeném věcným břemenem nemovitost využívat, ač ji nevlastní (17).

Jednotlivé druhy věcných břemen upravuje ve svém 2. oddíle *Občanský zákon* č.89/2012 Sb. (13). Vzhledem k tématu této bakalářské práce zde nebude věnována pozornost věcným břemenům, vztahujícím se k pozemkům (jakou může kupříkladu být *Právo pastvy* (13)), ale budou zde alespoň ve stručnosti uvedena nejvýznamnější věcná břemena, s nimiž se lze setkat při práci s bytovými jednotkami (17).

Věcné břemeno užívání

Je-li v katastru nemovitostí u dané bytové jednotky uvedeno toto věcné břemeno, pak majitel této nemovitosti musí umožnit její užívání osobě, na níž se této právo vztahuje. Hrozí tak možnost, že v bytové jednotce bude nutné poskytnout ubytování osobě s tímto právem, a to bez nároku na nájem (17).

Tato osoba zároveň může užívat i ty části domu, na níž se tato služebnost nevztahuje a nesmí jí v tom být bráněno (13) .

Věcné břemeno podle listiny

Jedná se o upravení vlastnických práv, a to na základě listiny, kterou současný vlastník nemovitosti nabyt. Tato listina, kterou tvoří notářsky ověřený dokument, je pak pro vlastníka závazná a musí se jí řídit.

Věcné břemeno se k nemovitosti váže na základě záznamu v Katastru nemovitostí. K tomu může dojít na základě písemné smlouvy, dohody dědiců, rozhodnutí orgánu veřejné moci, či jeho vydržením (17). Vydržením je podle Občanského zákoníku míněna situace, kdy poctivý držitel nabude vlastnictví, na základě doby, po kterou předmět užívá (13). Věcné břemeno se pak k nemovitosti váže až do jeho vymazání z katastru nemovitostí. K tomu může dojít v důsledku nařízení soudu, smrti oprávněné osoby, promlčení, či vzájemnou dohodou dotčených stran (17).

1.3.1 Omezení vlastnického práva

Kromě věcných břemen, jež byla rozepsána v předchozí podkapitole, může být vlastnické právo k bytové jednotce omezeno i jinak. Jedním z těchto omezení pak je *předkupní právo*, týkající se nemovitostí s více majiteli (18).

Toto omezení již není tak významné, jako tomu bylo před tím, než vzešel v platnost zákon č.163/2020 Sb. (*Zákon, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony*), který předkupní právo významně omezil. Před jeho uvedením v platnost byl spoluvlastník v případě, že chtěl odprodat svůj podíl třetí

osobě, povinen po uzavření smlouvy nabídnout tento odprodej, za totožných podmínek, i dalším spoluvlastníkům (19). Aby pak mohlo dojít k odprodeji třetí osobě, bylo nutné mít písemné prohlášení stávajících spoluvlastníků (18), případně počkat na uplynutí tříměsíční lhůty (19). V současné době již toto předkupní právo neplatí a zůstalo zachováno pouze ve výjimečných případech. Tím nejvýznamnějším pro případy bytových jednotek pak je, že pokud nový spoluvlastník nabude svůj podíl dědictvím, pak mají stávající spoluvlastníci po dobu 6 měsíců předkupní právo k tomuto podílu. To po uplynutí této doby zaniká (19).

Dalším faktorem, jež může do jisté míry omezit vlastnické právo majitele nemovitosti je Zástavní právo. Toto omezení rovněž bývá uváděno v katastru nemovitostí (18). Nejčastěji existence zástavního práva na nemovitosti znamená, že stávající majitel nemovitosti financoval své nabytí nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru. Ze zápisu je pak patrné, o jakou banku se jedná a kolik činí dlužná částka (20).

Existence zástavního práva pak není překážkou k nákupu dané nemovitosti. Je však nutné si před uzavřením kupní smlouvy vyjasnit, jak bude s dluhem, naloženo (20). Důvodem k tomu je, že zástavní právo se neváže k tomu, za jehož vlastnictví byla nemovitost použita jako zástava pro krytí půjčky, ale k nemovitosti samotné. Neplnění závazku vůči věřiteli, by tak vedlo k prodeji nemovitost pro pokrytí závazku (18). Při nákupu nemovitosti, která je použita jako zástava, se pak tato situace řeší buďto tím, že jsou peníze z jejího prodeje použity na pokrytí závazku vůči bance, nebo že je na nového vlastníka převeden i úvěr (20).

1.4 Nájemní bydlení

Ač (12) klade počátek rozmach nájemního bydlení až do počátků průmyslové revoluce (12), tak samotná myšlenka pronájmu vlastní nemovitosti je prokazatelně starší. A nejedná se jen o pronájem půdy od vrchnosti k svým poddaným, ale o nájem v městském prostředí, podobný tomuto jevu v dnešní době. Příkladně do druhé poloviny 16. století lze i za pomoci zápisů z tehdejších soudních sporů vysledovat existenci tzv. *podruhů*, kteří si od majitele domu (*hospodáře*) pronajímali její část pro svoji vlastní potřebu (21).

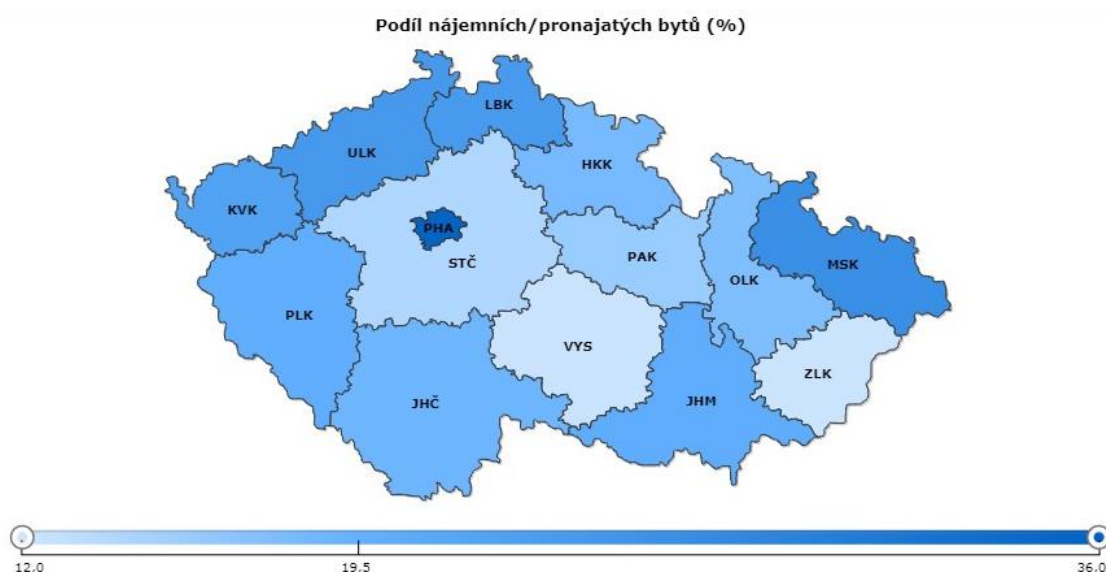
V dnešní době pak nájem bytu probíhá mezi *pronajímatelem* a *nájemcem*, a to na základě smlouvy o pronájmu (13). Tento vztah je pak upravován podle *Občanského zákoníku* v jeho platném znění (12).

Dle dat, získaných během sčítání lidu v roce 2021, se na území České republiky nacházelo celkem 4 480 139 obydlých bytů, a to s tím, že 890 802 bytů z toho tvořily nájemní jednotky (22).

Tabulka 1 - Pronajímané bytové jednotky na území ČR, vlastní zpracování dle (22)

Rok sčítání	Obydlé byty celkem	nájemní / pronajatý	Poměr	nezjištěno	Hypotetické maximum	Hm Poměr
1991	3 705 681	1 465 231	39,54%	3 969	1 469 200	39,65%
2001	3 827 678	1 092 950	28,55%	18 959	1 111 909	29,05%
2011	4 104 635	920 405	22,42%	319 386	1 239 791	30,20%
2021	4 480 139	890 802	19,88%	337 744	1 228 546	27,42%

Při porovnání s daty, získanými v rámci minulých sčítání lidu lze, za posledních 40 let, sledovat klesající zastoupení této formy bydlení z někdejších téměř 40 % na necelých 20 % (22). Tato data však mohou být zkreslena jednotkami, u nichž se právní důvod užívání nepodařilo zjistit. Nicméně, i za předpokladu, že by všechny tyto jednotky byly užívány pro nájemní bydlení, dochází k poklesu této formy užívání.



Obrázek 2 Podíl nájemních bytů vůči celku, převzato z (23)

Z tohoto republikového průměru nejvýznamněji vystupuje hlavní město Praha, kde pronájem představují až třetinu způsobu využití bytových jednotek (23). Vzhledem k růstu cen rezidenčních nemovitostí vzhledem k příjmům domácností (24), který, mimo jiné, ve své Zprávě o finanční stabilitě pro podzim 2022 zmiňuje Česká Národní Banka, lze vlivem snížení dostupnosti vlastního bydlení předpokládat zvýšenou poptávku právě po bydlení nájemním (24).

1.4.1 Nájemní bydlení v současné Praze

K roku 2020 byla až jedna třetina prodaných bytů, pořízena za účelem pronájmu, coby investice (12). Jedním z faktorů, proč se tomu tak dělo, byla nízká výše úrokových sazeb (12). K těmto nákupům docházelo i navzdory tomu, že vlivem pandemie koronaviru došlo k odlivu zájemců o bydlení a v Praze tak bylo nabízeno až 15 000 bytových jednotek k pronájmu (25). V důsledku zvládnutí pandemie a vypuknutí války na Ukrajině však došlo k radikálnímu obratu, a tak již v 1. pololetí roku 2022 tato nabídka poklesla pod jednu třetinu, což znamená nejnižší počet nabízených nájemních bytů za 8 let (25). V důsledku toho došlo mezi lety 2022 a 2023 k nárůstu pražského nájmu i o 20 % (26). Společnosti Central Group na základě své analýzy uvádí, že v letošním roce by mělo toto tempo zpomalit až o čtvrtinu, tedy na 15 % (26). Rovněž předpokládá snížení hypotečních sazeb, u kterých v nejbližších letech předpokládá návrat k někdejší 3 % (26). Díky tomuto vývoji by měly příjmy z nájmu nemovitosti opět převážet nad úroky z hypotéky (26).

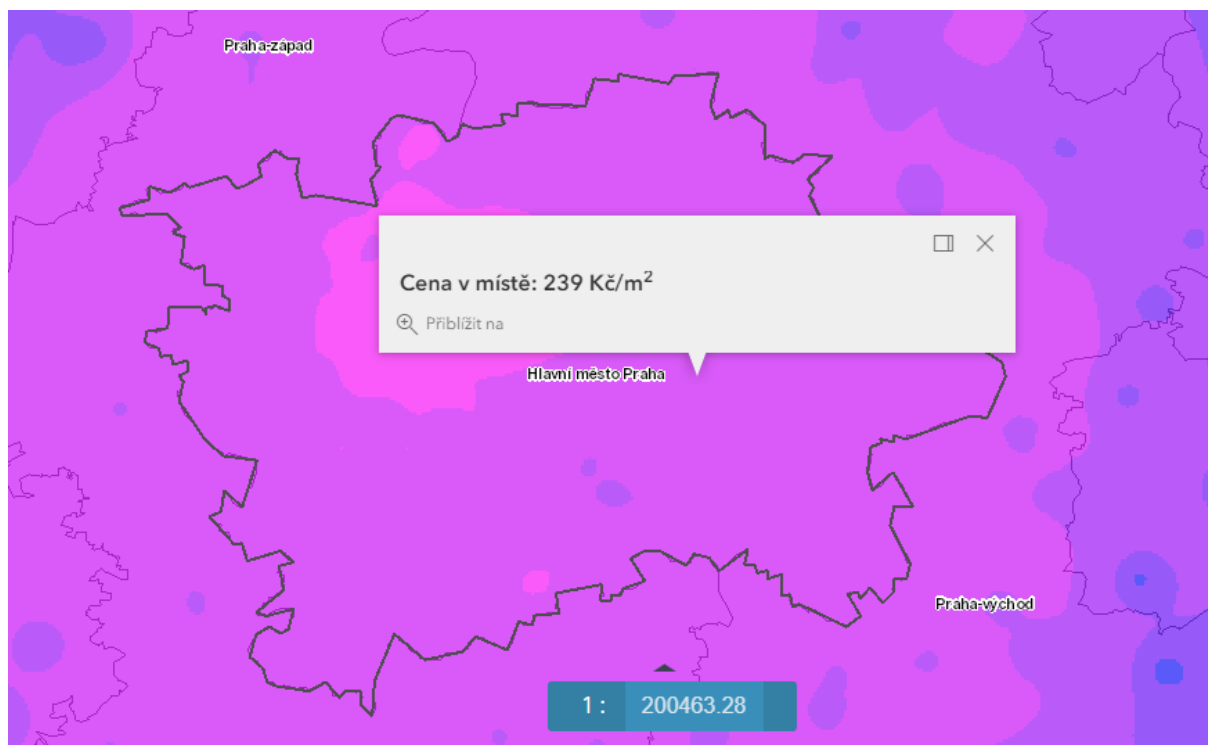


Obrázek 3 Porovnání výše splátky hypotéky a příjmu z nájemného, převzato z (26)

Analýza ČTK (Česká Tisková Kancelář) pak uvádí, že růst prodejní ceny bytových jednotek v Praze zpomaluje, a meziročně vzrostl o 4,3 % To se týká zejména novostaveb, jejichž průměrná cena v Praze, ke 22.4. 2023, činí 151 951 Kč/m² (27). Oproti konci roku 2022 kdy cena za metr čtvereční činila 151 643 Kč tak za první kvartál došlo k nárůstu o 308 Kč (27). Lze tedy předpokládat, že nastala fáze stagnace cen nemovitostí, předpokládaná v analýze firmy Central group.

ČTK dále uvádí, že nejvyšší ceny se vztahují k malým bytovým jednotkám o dispozici 1+kk a zároveň k těm největším, o dispozici až 5+kk (27). Rovněž je zde uvedeno, že ke konci prvního čtvrtletí bylo k nájmu dostupných kolem 5 500 bytových jednotek (27).

Podle informací dostupných na webové aplikaci *cenovamapa.eu* (28), spravovanou Asociací realitních kanceláří ČR, je pak patrné, že průměrné nájemné v Praze, vztažené na 1 metr čtverečný plochy pronajímaného bytu až na výjimky činí více jak 200 Kč. Výše nájemného se pak odvíjí od lokality v rámci hlavního města.



Obrázek 4 Ilustrativní výstřižek z cenové mapy, zpravované Asociací realitních kanceláří ČR, převzato z (28)

Dle popisu provozovatele jsou data pro cenovou mapu dodávána realitními kancelářemi, které jsou, ale i nemusí být členy ARK ČR. K aktualizaci dat dochází půlročně a pro uvedené cenové hladiny není rozlišován stav objektů k nimž byla výchozí data vztažena.

1.4.2 Smlouvy o nájemním bydlení

Nájemní vztah vzniká na základě nájemní smlouvy, která má písemnou podobu (29). Ta je pak upravována podle *Občanského zákona* 89/2012 Sb. (12). V rámci tohoto zákona je jako *pronajímatel* definován ten, kdo umožňuje *nájemci* dočasně používat určitou věc a nájemce se zavazuje mu za to platit (13). V rámci zákona pak jsou uvedeny práva a povinnosti jak pro pronajímatele, tak pro nájemce s tím, že zákon upravuje jak nájem věcí nemovitých, tak movitých (13).

V rámci smlouvy je pak určen samotný předmět pronájmu, tedy bytová jednotka (12). V tomto bodě smlouvy je zároveň určeno, zda pronajímána spolu s movitým vybavením a pokud ano, tak jaké je možno za ně stanovit náklady (12). Dalším bodem je pak stanovení délky nájmu. Nájem je možné uzavřít na *dobu určitou*, tedy že její platnost vyprší k určitému datu, nebo na *neurčitou*, kdy smlouva platí, dokud není vypovězena jednou za smluvních stran (29). Obecně bývá doporučováno uzavírat s novým nájemcem na smlouvu na dobu určitou, v délce jednoho roku (12). Důvodem je pak komplikované vypovídání smlouvy ze strany pronajímatele (12). Ve smlouvě je možno stanovit její automatické prodloužení, pokud s tím budou obě strany souhlasit (12).

Neopomenutelnou součástí je i stanovení plateb spojených s užíváním nemovitosti. Tyto platby se pak smí skládat pouze z vlastního *nájmu, jistoty a smluvní pokuty a plateb za služby* (12). Nájem je upravován zákonem *O cenách č. 526/1990 Sb.*, který oběma stranám zakazuje zneužívat svého lepšího postavení (30). Zároveň Občanský zákoník požaduje, aby byl nájem stanoven na pevnou částku (13). Zároveň předpokládá jeho měsíční plnění (13). Nájemné lze smluvně doplnit o tzv. inflační doložku, upravující nájemné dle inflace uveřejněné ČSÚ (12). Jistota spolu se smluvními pokutami představuje určitou pojistku pro pronajímatele pro případ, že by nájemce neplnil své závazky (13). V případě, že však nájemce nezaplatí k jejich čerpání důvod, pak mu po uplynutí nájmu náleží celá zbylá částka, a to ještě rozšířená o úroky (13). Hodnota této jistoty nesmí přesahovat výši tří měsíčních nájmu (13). Poslední platbou, na kterou má nájemce nárok jsou platby za služby spojené s užíváním bytu (12). Ty pak mohou probíhat formou záloh na služby, pomocí paušální částky anebo jejich kombinací (12).

Dalšími důležitými dokumenty potřebnými k pronajímání bytové jednotky jsou *Předávací protokol a Protokol o vrácení* (12). Ty sestavuje pronajímatel spolu s nájemcem, a to na začátku a po ukončení platnosti smlouvy (12). V rámci protokolu by měl být zhodnocen stav bytové jednotky, který musí odpovídat stavu, uváděném ve smlouvě, a rovněž zde má být zaznamenán aktuální stav měřidel (12).

1.5 Vhodné zdroje pro financování investice do nemovitosti

V obecném povědomí se dlouhodobě převažuje představa, že investování do nemovitostí je vyhrazeno pouze pro „tu bohatou“ část společnosti (11). Na vině jsou pravděpodobně vysoké, pořizovací ceny nemovitostí. Ač mnohé ze zdrojů, z nichž bylo pro tuto práci čerpáno, považují tuto představu za milnou a překonanou, stálo by za to se optat, zda opět nenabývá na aktuálnosti, a to vzhledem k dlouhodobě se zhoršující dostupnosti vlastního bydlení (31). Ke

kterému z těchto názorů se čtenář této práce přikloní, nechává její autor plně na jeho uvážení, neboť dostupnost investic do nemovitostí není jejím cílem.

Pro potřeby této práce je pouze klíčové zmínit, že pro investování do nemovitostí, a tedy i do bytových jednotek není nezbytné využívat pouze vlastní zdroje. Nedostatek vlastních prostředků je možné kompenzovat některými z produktů finančního trhu (12). Dva nejvýznamnější budou stručně představeny v dalších podkapitolách.

1.5.1 Hypotéční úvěr

Obyvatelé české republiky mají od roku 1995 možnost financovat své nákupy nemovitostí prostřednictvím hypotéčního úvěru (32). Krom samotného nákupu nemovitosti je možné prostřednictvím hypotéky financovat i její rekonstrukci (12). Hypotéka, jejímž cílem je financování nákupu či stavby nemovitosti, je označována jako *účelová*, je-li za úvěr pouze ručeno nemovitostí, ale peníze získané prostřednictvím tohoto úvěru jsou použity za jiným účelem, pak se hovoří o *neúčelové*, někdy též tzv. *Americké hypotéce* (33). Existují pak i hypotéky *kombinované*, tzv. *2 v 1*, kde spolu s obnosem pro financování nemovitosti je za stejných podmínek uvolněna i částka, jejíž využití je čistě na osobě, která si hypotéku sjednala (12).

Z předchozího odstavce je patrné, že se v případě hypotéky jedná o speciální úvěr, který je zajištěn prostřednictvím hodnoty nemovitosti, nacházející se na území České republiky, která do jejího splacení patří de facto bance (33). V katastru nemovitostí, jak bylo uvedeno výše, je však uvedena osoba, jež si prostřednictvím tohoto úvěru nemovitost pořídila, a její závazek je tam zanesen prostřednictvím zástavního práva (20). V případě, že by dlužník přestal plnit své závazky, bude nemovitost bankou prodána třetí straně a peníze případnou bance až do výše nesplacené sumy.

Dalším specifikem tohoto typu úvěru je, že jeho splatnost zpravidla trvá několik desítek let (33). S tím se pak pojí, že kromě úroku (resp. RPSN – Roční Procentní Sazby Nákladů, zahrnující kromě úrokové sazby i všechny další známé opakující se i jednorázové náklady, jako například poplatek za vklad (34)), je významným faktorem, ovlivňující „cenu“ hypotéky i délka její fixace (35). Délka fixace určuje, po jak dlouhou dobu se k hypotéce bude vázat sjednaný úrok. Po uplynutí této doby banka stanoví úrok nový (33). Další možností je pak tzv. Plovoucí úrok, kdy je sazba stanovena prostřednictvím úrokových sazeb, stanovených Českou Národní Bankou (35).

Důležitost fixace potvrzuje i současná situace. Zatímco kolem roku 2020 se úrok u hypotéky pohyboval kolem 3 % (12), tak v době vzniku této bakalářské práce, tedy jaro 2023, se průměrná sazba pohybuje kolem 6,3 % (36).

1.5.2 Stavební spoření

Ač by se dle názvu mohlo zdát, že se jedná primárně o produkt, určený ke zhodnocování vlastních prostředků, tak jeho stejně významnou funkcí financování nákupu, či rekonstrukce, nemovitosti, prostřednictvím úvěru (37). Na českém trhu je tento nástroj dostupný od roku 1993 (38). Použití Stavebního spoření, resp. Úvěru ze stavebního spoření bývá využíváno zejména v případě potřeby prostředků v nižší výši než pro případ hypotéky. Příkladem může být rekonstrukce, vyplacení podílu spoludávatele, eventuálně drobná přístavba (39). Hlavní výhodou tohoto produktu je, že zde nemovitost není použita jako zástava a je tak vhodný i pro financování bytů v družstevním vlastnictví (12).

Jak již bylo zmíněno, produkt stavebního spoření má dvě části – *spořicí a úvěrovou* (37).

Spořicí část

Před započítáním této fáze uzavře účastník stavebního spoření písemnou smlouvu se stavební spořitelnou. V této smlouvě se pak stanoví, mimo konkrétních podmínek spoření, i tzv. *cílová částka*, kterou po uplynutí dokončení stavebního spoření plánuje účastník disponovat (37). Zároveň pokud je účastníkem stavebního spoření fyzická osoba, tak může prostřednictvím prohlášením, uvedeném v této smlouvě, zažádat o přiznání státní podpory (40). Výše státní podpory se pak stanovuje z částky, kterou účastník spoření vložil za předchozí kalendářní rok na svůj spořicí účet. Státní podpora pak činí 10 % z této částky, a to v maximální výši 2 000 Kč (37). Státní podpora je na účet však připisována pouze formou *záloh* a pokud by účastník vybral své prostředky dříve než po šesti letech spoření, pak by o tuto formu podpory přišel (40). Obdobná situace platí i pro úroky připisované spořitelnou (37). Po uplynutí této lhůty však již naspořené prostředky plně náleží účastníkovi stavebního spoření, který je tak může využít plně dle vlastního uvážení (37).

Závěrem tohoto odstavce považuje autor za nutné zmínit, že době vzniku této bakalářské práce vláda České republiky projednává omezení, či úplné zrušení této státní podpory pro stavební spoření (41).

Úvěrová část

Pro produkt stavebního spoření je možno rozlišit dva typy úvěrů – *Řádný a Překlenovací* (39). *Řádný úvěr* je nepovinnou součástí stavebního spoření, navazující na spořicí fázi. Tímto úvěrem má účastník právo financovat své bytové potřeby – tedy rekonstrukci, výstavbu či pořízení nemovitosti určené k obývání (40). K nároku na tento úvěr je potřeba splnit tři podmínky (12). První z nich, je, aby délka trvání spoření trvala alespoň dva roky (12). Další je,

aby účastník splňoval nároky spořitelny, pro vydání úvěru. Tyto požadavky si stanovuje každá spořitelna samostatně (39). Zpravidla se však odvíjí od skutečností sjednaných ve smlouvě, tedy například od plánované délky spoření, cílové částky, výše úroku atd (12). Poslední z podmínek pak je, aby účastník naspořil alespoň 40 % (v některých případech i 50 % (37)) z cílové částky, stanovené ve smlouvě (39). Tato poslední podmínka lze však nahradit prostřednictvím *Překlenovacího úvěru* (12). Při tomto řešení spořitelna zapůjčí účastníkovi celou cílovou částku, a nikoliv pouze rozdíl mezi ní a již naspořeným obnosem (39). Hlavní nevýhodou tohoto řešení je, že účastník po dobu čerpání *Překlenovacího úvěru* platí úroky z Cílové částky, a nikoliv z té, kterou aktuálně dluží (12). Ve fázi *Překlenovacího úvěru* účastník zůstává, dokud se mu nepodaří naspořit tolik, aby splňoval podmínku, týkající se naspořené částky. Od té doby pro něj platí podmínky jako při řádném úvěru (39).

1.6 Náklady, související s vlastnictvím nemovitosti

Jak vyplývá z dalších podkapitol, spolu s vlastnictvím nemovitosti, vzhledem k zaměření této práce pak bytové jednotky, se pojí řada výdajů, jež je nutno při vyhodnocování vlastnění bytu, coby investičního prostředku, brát v potaz.

1.6.1 Daňová povinnost, spojená s vlastnictvím nemovitosti

Vlastnictví bytové jednotky může znamenat povinnost placení až tří druhů daní – *Daň z nabytí nemovitosti*, *daň z nemovitosti* a *daň ze zisku*, který může nastat, pokud bude nemovitost použita k pronájmu anebo dojde k jejímu prodeji (12). Těmto daňovým povinnostem budou proto věnovány následující odstavce.

Daň z nabytí nemovitosti

Daň z nabytí nemovitosti jako taková byla zrušena roku 2020 (42). Samotná daň se vztahovala k úplatným převodům nemovitostí a platil ji ten, kdo nemovitost získal (42). V případě, že je nemovitosti nabyto dědictvím, pak se od daně rovněž ustupuje, a to ve všech případech (12). To už ale neplatí v případě získání nemovitosti prostřednictvím daru. Zde se od daňové povinnosti upouští pouze ve zvláštních případech, jako například dar v přímé, či vedlejší příbuzenské linii (12).

Daň z nemovitosti

Tato daň se týká všech dokončených, nebo užívaných staveb v majetku daného poplatníka (43). V případě, že osoba nabude vlastnické právo k nemovitosti, musí další rok podat *Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí*, a to nejpozději do 31.1. následujícího roku (44). Toto

příznání se podává rovněž v případě, že došlo k významným změnám vlastností držené nemovitosti, jako například její výměra, nebo druh využití pozemku, zapsaný v Katastru nemovitostí (44). V rámci tohoto příznání se je stanovena i velikost daně, kterou bude po následující roky vlastník odvádět (12).

Daň je pak stanovována dle výměry jednotky či nemovitosti (43). Základní sazba, vztažená k 1 m² bytové jednotky jsou 2 Kč (43). Tento základ se pak zvyšuje o 0,75 Kč za každé další podlaží, které svojí výměrou odpovídá alespoň třetině této zastavěné plochy (43). Následně je tato hodnota přenásobena koeficientem, určeným na základě velikosti obce, kde se nemovitost nachází, uvedeném v §11, odstavci 3, písmena a) *Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí* 338/1992 Sb., který daně z nemovitostí upravuje (12). Tento koeficient nabývá hodnot od 1,0 až po 5,0 (43). V případě změny tohoto koeficientu není nutné podávat příznání znovu, neboť tuto změnu si ve výpočtu daně pro následující období zohlední samotný úřad (44). Splatnost daně se pak liší dle její hodnoty. Pokud nepřesáhne 5 000 Kč, pak její splatnost nastává již 31. května (43). V opačném případě se daň rozdělí do dvou splátek, s termíny splatnosti 31. května a 30. listopadu (43).

Zákon umožňuje ve vyjmenovaných případech osvobození od daně z nemovitosti, jako například v případě, že majitelem nemovitosti je osoba s průkazem ZTP, případně dočasné úlevy, v případě že se jedná o rekonstruovaný objekt anebo došlo k přechodu na ekologičtější zdroj vytápění (12).

Daň ze zisku

Pokud se rozhodne vlastník nemovitost prodat, popřípadě za úplatu pronajímat, pak musí státu odvést státu daň ze zisku (12). Ta v případě fyzických osob činí 15 %, pokud u nich v průběhu zdaňovacího období nedošlo k příjmu, přesahujícímu 48násobku průměrné mzdy. Ta část příjmu, co tuto částku překročí, se pak daní 23 % (45). V případě prodeje nemovitosti lze být v mnoha případech od povinnosti odvést daň upuštěno. Jedná se zejména o případ splnění časového testu, který činí 5 anebo 10 let (12). Délka časového testu se odvíjí od data, kdy vlastník nemovitost získal (46). 5letý časový test se týká nemovitostí, které vlastník nabyl do 31. 12. 2020, od 1.1. 2021 se pak délka časového testu zdvojnásobila na 10 let (12). V případě, že nový vlastník nabyl nemovitost prostřednictvím dědictví, pak se do tohoto časového testu započítává i doba, po kterou nemovitost vlastnil předchozí majitel. To však platí pouze v případě, že se jednalo o příbuzného z přímé příbuzenské linie, popřípadě o manžela/manželku (12).

Další možností, jak být daňové povinnosti zproštěn je, aby majitel bezprostředně před prodejem používal svoji nemovitost jako bydliště, a to v délce minimálně 2 let (46). Tyto úlevy

však neplatí, pokud po dobu plynutí časového testu byla nemovitost zahrnuta v rámci obchodního majetku (46). Poslední významnou možností, jak být zproštěn povinnosti odvést daň je, použít z prodeje získané prostředky nejpozději během následujícího roku na uspokojení svých bytových potřeb (46). Pojem bytových potřeb byl již objasněn v rámci kapitoly věnující se Stavebnímu spoření. Rovněž je možné hradit těmito penězi výdaje na Bytové potřeby až jeden rok zpětně (46). V obou případech je ale nutné tuto skutečnost doložit finančnímu úřadu (46). Pokud není žádná z těchto podmínek splněna, pak si prodejce smí od ceny, kterou za nemovitost utrží odečíst náklady, spojené s jejím nabitím (12).

V případě, že vlastník pronajímá bytovou jednotku a nevyužívá ji zároveň k podnikání, pak je tento příjem upravován § 9 586/1992 Sb. Zákona o dani z příjmu (12). Základ pro daň jsou pak získané příjmy, od kterých se ale odečtou výdaje, potřebné pro jejich dosažení (45). Místo skutečných výdajů je možné odečíst 30 % výnosů coby paušál (45). Tento paušál má pak horní hranici, o hodnotě 600 000 Kč (45).

Další významný prostředek, který ovlivní výši daně ze zisku z pronájmu jsou *odpisy* (47). Ty je možno uplatnit v případě, že se nejedná o byt v družstevním vlastnictví, popřípadě o nemovitost, která byla bezúplatně darována (47). Rovněž není možné odepisovat pozemek (48). Oproti tomu například nemovitosti, jež byly získány dědictvím, odepisovat možné je (47). V takovém případě se jejich hodnota pro odpis určí na základě znaleckého posudku (47). Totéž platí, pokud byla nově pronajímaná nemovitost pořízena před více jak 5 lety (47). V opačném případě je pak jako základ použita skutečná cena, za níž byla nemovitost pořízena (47).

Odepisovat je pak možné prostřednictvím rovnoměrného a zrychleného odepisování (47).

1.6.2 Pojištění nemovitosti

I přes to, že pojištění nemovitosti je, na rozdíl od placení daně z jejího držení, nepovinné, bývá důrazně doporučeno, neboť se jedná o nejlepší variantu, jak chránit tento svůj majetek před poškozením a tím znemožněním jejího nájmu, či obývání (12). V praxi jsou rozlišovány dva vzájemně se doplňující produkty – *pojištění domácnosti* a *pojištění budovy* (49).

Pojištění domácnosti se týká zejména vybavení bytové jednotky, ale může se týkat i dílčích konstrukcí, jako například plovoucí podlahy (50). Toto pojištění se uzavírá alespoň na takový obnos, za který by bylo možné dané vybavení pořídit znovu, a to v původní kvalitě (50). V případě nájemního bydlení je pak běžné, že domácnost si pojišťuje sám nájemník (51).

Oproti tomu, *pojištění nemovitosti* kryje ty události, jež souvisí s příslušností bytové jednotky k dané budově, či pozemku (52) a týká se její konstrukce (49).

V obou případech je nutné dbát na to, aby pojistná částka byla pravidelně aktualizována a nedošlo tak k jejímu podfinancování, kdy by pak v případě pojistné události mohlo ze strany pojišťovny dojít ke krácení vyplacené částky. S tím souvisí, že výše pojistné částky bývá stanovována klientem, ideálně na základě znaleckého posudku, který může pojišťovna překontrolovat. Pojišťovna při daném srovnání toleruje určitou odchylku, obvykle kolem 20 % (12).

Výše pojistného pak bývá stanovena pomocí ukazatelů, jakými jsou zmiňovaná výše pojistné částky, rozsah pojištění, spoluúcast pojištěného a lokalita pojišťované jednotky, která bývá přiřazena k určité oblasti, s příslušnou hodnotou posuzovaného jevu (12).

1.6.3 Příspěvky SVJ

Společenstvím Vlastníků Jednotek (dále SVJ) je právnickou osobou, která vzniká zápisem do veřejného rejstříku, a to za účelem správy domu a pozemku, na němž se dům nachází (13). SVJ musí být založeno v každém domě, v němž se nachází alespoň 5 jednotek, patřících 4 různým majitelům (12). Členství v tomto společenství se automaticky váže s vlastnictvím bytové jednotky (13). Kromě nesporných výhod, v podobě centralizace rozhodování a usnadnění údržby nemovitosti jsou s ním však spjaty platby v podobě záloh (12). Tyto zálohy se dělí na *krátkodobé*, z nichž se hradí běžné provozní náklady v průběhu roku, a *dlouhodobé*, někdy též nazývané *fond oprav* (12). Velikost těchto příspěvků se odvíjí od poměru jeho podílu vůči celku (13). Ač se často stává, že se někteří pronajímatelé pokouší přenést platbu tohoto příspěvku na své nájemníky, tak ze zákona jsou povinni tento příspěvek odvádět sami.

1.7 Rozlišované druhy ploch

Co se rozlišování ploch týče, je pro účely investice do bytové jednotky za účelem pronájmu rozlišovat zejména plochu *podlahovou* a *užitnou*, někdy též označovanou jako *obytnou* (12). Podlahovou plochu pro bytové jednotky definuje § 3 *Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. O úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím* (53). Dle této definice se jedná o veškerou plochu, vymezenou vnitřním lícem svislých obvodových konstrukcí, a to s tím, že jsou započteny i jejich povrchové úpravy (53). K podlahové ploše bývá vztažena prodejní cena nemovitosti (Kč/m²), jak ostatně dokládají např. inzeráty serveru S-reality, použité v praktické části.

Užitná, popřípadě *obytná* plocha se od podlahové plochy liší zejména tím, že jsou od ní odečteny půdorysné rozměry příček (54). Ač je některé z použitých zdrojů (např. (12)) považují za totožné, tak se od sebe liší například tím, že do plochy *obytné* nejsou započítány místnosti, jejichž plocha je menší než 8 m² a nejsou vhodné k celoročnímu obývání (54). Nájemné bytové jednotky se pak vztahuje zpravidla k užité ploše.

1.8 Stanovení efektivnosti investice do nemovitosti

Dle (1) jsou hlavními faktory, jež je potřeba vzít při vyhodnocování investice v potaz, *peněžní toky* projektu (neboli CF), *počet období provozu* a *diskontní míra* (1). *Diskontní mírou* (resp. *Diskontováním*) se rozumí přepočtení budoucích příjmů na jejich současnou hodnotu (2).

1.8.1 Čistá současná hodnota

Tato metoda neboli NPV (*Net Present Value*) (2) představuje jeden z nejpoužívanějších způsobů, jak zohlednit dopad výše uvedených faktorů na výsledek investice (1). Jejím výsledkem je převedení CF projektu z celé doby jeho životnosti na jeho současnou hodnotu (1).

Rovnice 1 - Čistá současná hodnota NPV, vlastní zpracování dle (1)

$$NPV = -IN + \sum_{i=1} \frac{CF_i}{(1+k)^i}$$

NPV - Čistá současná hodnota

IN - Investice

CF_i - Peněžní tok období

k - požadované zhodnocení za období

i - období provozu

Z výše zmíněného vyplývá, že má čím vyšší NPV vychází, tím ekonomicky výhodnější projekt je (2). Naopak, pokud je výsledná hodnota záporná, pak po ukončení projektu nedojde ani k návratu vložených financí, potažmo k požadovanému zhodnocení (1).

1.8.2 Vnitřní výnosové procento

Tento ukazatel, nazývaný též IRR (*Internal Rate of Return*), představuje procentuální výnosnost, které investice během své životnosti dosáhne (1). Zároveň IRR představuje

takovou sazbu, při níž je NPV projektu rovno 0 (2). Od této skutečnosti se odvíjí i způsob jeho stanovení, tedy jako vyjádření „ k “ z rovnice pro výpočet NPV , kdy je její pravá strana rovna 0.

Rovnice 2 - Vnitřní výnosové procento, vlastní zpracování dle (1)

$$-IN + \sum_{i=1} \frac{CF_i}{(1+IRR)^i} = 0$$

NPV - Čistá současná hodnota

IN - Investice

CF_i - Peněžní tok období

i - požadované zhodnocení za období

IRR - vnitřní výnosové procento

Kvůli komplikovanosti výpočtu tak ukazatel IRR není vhodný, pokud není k dispozici vhodná výpočetní technika (2). Zároveň, použití IRR je smysluplné pouze v tom případě, že se jedná o investici s tzv. *konvenčním peněžním tokem* (1). Tím se rozumí investice, jejíž CF přechází ze záporného na kladné pouze jednou za celou dobu životnosti (1). Důvodem je, že v opačném případě by bylo možné stanovit více, než jedno správné řešení (1).

2 Praktická část

2.1 Představení zkoumané bytové jednotky

Bytová jednotka se nachází v panelovém domě, v ulici Zápasnická, katastrální území Hostivař [732052] (55). Budova byla vystavena na přelomu 60. a 70. let, v rámci výstavby Hornoměřolského sídliště (56). V budově byl roku 2010 instalován nový výtah, a v roce 2013 došlo k rekonstrukci zateplení fasády a střechy.

Zkoumaná bytová jednotka se nachází ve třetím patře (4NP) z celkových šesti. Původní dispozice bytové jednotky byla 3+1, nicméně vlivem pozdějších stavebních úprav bytu došlo ke změně její dispozice na 4+1. K bytové jednotce náleží zasklená lodžie a sklepní kóje, nacházející se v přízemí budovy. Podlahová plocha bytové jednotky činí 69,1 m², její užitná pak 67 m².

2.2 Lokalita bytového domu

Co se týče okolí nemovitosti, tak v dochozí vzdálenosti se nachází jak mateřská, tak základní škola, knihovna, lékařské středisko i několik stravovacích podniků. V blízkém okolí se nachází Hostivařský lesopark, který společně s Hostivařskou přehradou tvoří vhodné místo k rekreaci. Z hlediska dopravní dostupnosti je se bytová jednotka nachází přibližně v poloviční vzdálenosti mezi stanicemi metra Skalka a Háje. Autobusovou linkou jsou tyto stanice dostupny přibližně za 15 minut a prostřednictvím MHD je tak centrum města dosažitelné po přibližně půlhodinové jízdě.

2.3 Data uvedená v katastru nemovitostí

Jak vyplývá ze záznamu v Katastru nemovitostí, bytovou jednotku spoluvlastní dvě osoby. Každému z vlastníků připadá 1 ideální polovina bytové jednotky. Na bytovou jednotku není uvaleno zástavní právo.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	880/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 880, 881, 882, 883
Katastrální území:	Hostivař (732052)
Číslo LV:	3141
Podíl na společných částech:	691/42648

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[redacted]	1/2
[redacted]	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.03.2023 18:00.

Obrázek 5 Informace o bytové jednotce 880/9 dostupné prostřednictvím Katastru Nemovitostí, dostupné ke dni 5.3.2023, převzato z (55)

V katastru je uvedeno *Věcné břemeno užívání*. Toto věcné břemeno zde bylo původně uvedeno vůči předchozímu majiteli, otci současných vlastníků. Existence tohoto břemene však již není podstatná, neboť osoba, vůči níž bylo břemeno zapsáno, byla v době nahlédnutí do katastru nemovitostí již téměř rok po smrti a břemeno tak zaniklo (57). K jeho vymazání zjevně nedošlo v důsledku opomenutí nahlášení této skutečnosti Katastrálnímu úřadu. Aby bylo toto napraveno, bude nutné podat Katastrálnímu úřadu návrh na vklad na výmaz, a prokázat se patřičnou listinou, v tomto případě úmrtním listem (58). Zároveň je potřeba uhradit administrativní poplatek ve výši 1 000 Kč (58). S předkupním právem se v tomto případě rovněž není nutné zabývat, neboť k převedení vlastnictví došlo ještě za života původního majitele. Z katastru nemovitostí je rovněž patrné že bytová jednotka rovněž není využita jako zástava.

2.4 Možné způsoby naložení s vlastněným podílem

V rámci této práce budou posuzovány dvě možné varianty, jak mohou současní vlastníci naložit se svými podíly na bytové jednotce. Daný scénář bude uvažován vždy z pohledu jednoho vlastníků. V první variantě bude modelována situace, kdy stávající vlastníci byt zrekonstruují a následně jej pronajmou. Výnos z pronájmu pak bude mezi vlastníky dělen v poměru, jenž bude určen pomocí smlouvy. Tato varianta bude dále posuzována v kapitole „*Společný pronájem*“.

Druhá varianta se bude zabírat odprodáním podílu na bytové jednotce (zda druhému spoluvlastníku, či třetí osobě není pro potřeby této práce podstatné) a následným zakoupením jiné, menší bytové jednotky, nacházející se rovněž na území Prahy 10. Zakoupení bytové jednotky a případná rekonstrukce bude hrazena z prostředků, získaných odprodáním podílu. Ke shrnutí této varianty dojde v kapitole „*Vyplacení podílu*“.

2.5 Varianta *Společný pronájem*

Protože je bytová jednotka vlastněna 2 vlastníky je nutné definovat jejich vzájemné vztahy. Ač se písemná smlouva doporučuje až při větších počtech vlastníků (12), tak autor, vzhledem k blízkým vazbám vlastníků, doporučuje její sepsání. V rámci této smlouvy by v souladu s občanským zákoníkem došlo k určení správce, jenž by pak kompletně zajišťoval pronájem jednotky. Náklady by mezi vlastníky byly děleny rovnoměrně, zatímco příjem z nájmu by byl dělen v poměru 55:45 ve prospěch správce.

2.5.1 Stávající stav bytové jednotky

Dle výpovědi jednoho ze současných vlastníků byt prošel v minulosti několika rekonstrukcemi a úpravami. K první známé úpravě došlo na konci devadesátých let, kdy bylo původní umakartové jádro nahrazeno zdivem. S nejvyšší pravděpodobností se jedná o pórobetonové tvárnice. Během této stavební úpravy došlo k vybudování příčky, vytvářející z části obývacího pokoje samostatnou místnost.

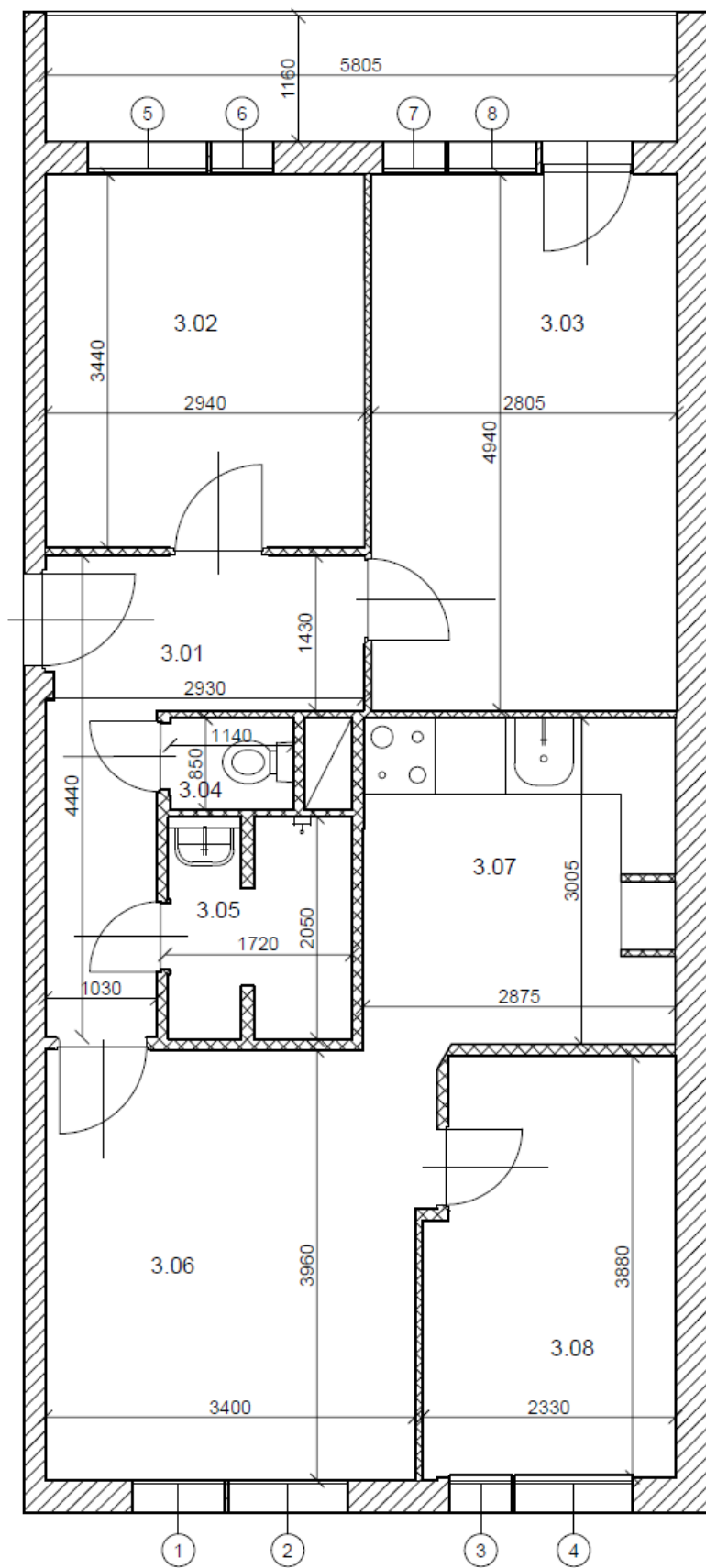
K další významné změně došlo kolem roku 2015, kdy došlo k úpravě koupelny. Tato akce měla za cíl usnadnit užívání koupelny osobám s pohybovými obtížemi. Vana zde byla nahrazena sprchovým koutem a obnoveny byly i obklady zdí. Součástí této rekonstrukce byla rovněž instalace celkem pěti madel, určených coby podpěra pro chození.

Povrchy stropů jsou ve všech místnostech tvořeny malbou. Malba představuje rovněž povrchovou úpravu stěn ve všech místnostech. V koupelně, na toaletě a v kuchyni je rovněž instalován obklad z keramických dlaždic.

Keramické dlaždice, v těchto místnostech, rovněž tvoří nášlapnou vrstvu podlahy. V ostatních místnostech pak funkci původní nášlapné vrstvy zastává linoleum, která však v pokojích bylo v celé ploše překryto kobercem.

2.5.2 Rozsah a náklady rekonstrukce

V této kapitole budou uvedeny položky, jejichž rekonstrukce proběhne před tím, než bude byt nabídnut k pronájmu. Pro každou z těchto položek zde budou rovněž stanoveny náklady, předpokládané k jejich uvedení do uspokojivého stavu.



Obrázek 6 Schématický půdorys bytové jednotky Zápasnická, vlastní zpracování

Výměna přívodu plynu

Pro bezpečný pronájem bytové jednotky bude nutné zajistit výměnu hadice zajišťující napojení plynového sporáku. Ač se jedná z hlediska financí o téměř zanedbatelnou položku, tak je v tomto výčtu záměrně uváděna samostatně, a to z toho důvodu, že plynový sporák spadá mezi plynové spotřebiče, jejichž opravy a montáž upravuje Nařízení vlády č. 191/2022 Sb. *O vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti* v platném znění.



Obrázek 7 Hadice k výměně, vlastní zpracování

Dle § 11, tohoto zákona, je osobou oprávněnou pro montáže a opravy pouze osoba, splňující určitou délku praxe a mající požadované vzdělání (59).

Plyn pro bytovou jednotku dodává společnost *Pražská plynárenská*. Při předběžném stanovování ceny výměny hadice je vycházeno z *Ceníku doplňkových služeb* (60), který je veřejně dostupný na stránkách této společnosti, k datu 6.5.2023.

Ceník doplňkových služeb

Kontrola spalinových cest	1 200 Kč
Servisní výjezd (zahrnuje 1 hodinu práce)	1 500 Kč
Každá další započatá hodina práce	1 000 Kč
Doprava za ujetý kilometr	10 Kč

Uvedené ceny jsou včetně DPH a platí od 1. 1. 2023.

Obrázek 8 Ceník doplňkových služeb společnosti Pražská plynárenská, převzato z (60)

Při určování nákladů dle ceníku (60) se autor rozhodl přiklonit na pomyslnou „stranu bezpečnosti“ a předpokládá tak, že výměna hadice bude trvat 4 hodiny. Jedná se tedy o náklad ve výši 4 500 Kč, a to včetně DPH (60). Náklady na dopravu (60) díky domnělé časové rezervě nejsou uvažovány s tím, že pokud by nastaly, tak budou hrazeny z prostředků vyčleněných na *Drobné úpravy* (viz dále).

Odbourání příčky a rekonstrukce obývacího pokoje





Oproti původní dispozici bytu je zde v rámci obývacího pokoje vyčleněn prostor o rozměrech 4,0 x 2,2 m. Ten je oddělen zděnou příčkou, tvořící tak samostatný, neprůchozí pokoj. Příčka je zkonstruována pravděpodobně z pórobetonových tvárnic, tloušťky 115 mm. Tato úprava v dispozici však znatelně snižuje množství světla dopadajícího do prostoru kuchyně, a proto je dle vlastníků žádoucí její odstranění.



Obrázek 9 Nevhodně umístěná příčka, ztemňující prostor kuchyně, vlastní zpracování

Následkem odstranění této příčky bude potřeba provést celkovou rekonstrukci nově vzniklé místnosti, jejíž plocha bude dle výpočtu činit 21,4 m². Místnost bude i nadále využívána jako obývací pokoj a v rámci této rekonstrukce dojde k výměně plovoucí podlahy a opravě omítek a maleb.

Orientační kalkulačka bytové rekonstrukce
Na základě údajů zadaných do tohoto formuláře vám bude na uvedený e-mail obratem zaslána orientační kalkulace.
Řídíme se zákonem o ochraně osobních údajů.

 Koupelna	 Kuchyně	 Pokoj	 Elektroinstalace
ROZMĚR MÍSTNOSTI	<input type="text" value="21,4"/> m ²		
DRUH MÍSTNOSTI	<input checked="" type="radio"/> Obývací pokoj	<input type="radio"/> Ložnice	<input type="radio"/> Předstíh
	<input type="radio"/> Dětský pokoj		
STAVEBNÍ A INSTALAČNÍ PRÁCE	<input type="checkbox"/> Nová elektroinstalace	<input checked="" type="checkbox"/> Nové štukové omítky	
NOVÁ PODLAHA	<input type="radio"/> Dlažba	<input type="radio"/> Vinyl	<input type="radio"/> PVC
	<input checked="" type="radio"/> Plovoucí podlaha		
STROP	<input checked="" type="radio"/> Štuková omítka	<input type="radio"/> SDK podhled	<input type="radio"/> SD podhled bodová světla
DVEŘE	<input type="text" value="1"/> ks		
	<input checked="" type="radio"/> Původní zárubně	<input type="radio"/> Kovové zárubně	<input type="radio"/> Obložkové zárubně
MATERIÁL DVEŘNÍHO KŘÍDLA	<input checked="" type="radio"/> Standardní bílé	<input type="radio"/> Laminát CPL	<input type="radio"/> Laminát CPL 3D výplň OTD

Obrázek 10 PANELREKO – Orientační kalkulačka, převzato z (61)

Přibližná cenu nákladů na rekonstrukci je určena pomocí kombinace orientační kalkulačky, dostupné na webu firmy *PANELREKO, s.r.o.*, u níž předpokládá realizaci této akce, a rozpočtářského programu *KROS* (příloha č. 1). Pomocí zmiňovaného programu byly odhadnuty náklady spojené s odbouráním příčky, neboť započtení této činnosti kalkulačka *REKOPANEL* neumožňuje.

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ	
Stavba:	REKO Zápasnická
Objekt:	001 - Odbourání příčky
Místo:	Datum: 14. 4. 2023
Zadavatel:	Projektant:
Zhotovitel:	Zpracovatel: Jaroslav Kopecký
Kód dílu - Popis	Cena celkem [CZK]
Náklady ze soupisu prací	10 718,87
HSV - Práce a dodávky HSV	10 685,67
9 - Ostatní konstrukce a práce, bourání	2 038,50
997 - Přesun sutě	8 647,17
PSV - Práce a dodávky PSV	33,20
766 - Konstrukce truhlářské	33,20

Obrázek 11 Cena určená programem *KROS*, vlastní zpracování

Kalkulačkou *PANELREKO* byla rekonstrukce naceněna na 81 000 Kč bez DPH (61). Práce spojené s odbouráváním příčky byly pomocí programu *KROS* stanoveny na 10 718,87 Kč, rovněž bez DPH. Nadále bude předpokládáno, že náklady rekonstrukce obývacího pokoje budou činit 92 000 Kč bez DPH. Jelikož podlahová plocha bytové jednotky činí méně, než 120 m² (55), tudíž dle zákona č. 235/2004 Sb. *Zákon o dani z přidané hodnoty* v platném znění splňuje podmínky bytu *pro sociální bydlení* (62), bude DPH sníženo, a to ze základní sazby 21 % na 15 % (62). Celkově tak rekonstrukce obývacího pokoje bude pro investora představovat náklad 105 800 Kč.

Oprava omítek a maleb v předsíni

V souvislosti s úpravami obývacího pokoje bude provedena i oprava malby v předsíni, která byla v roce 2020 poškozena kvůli poruše vodovodu v bytě sousedů o patro výš. Celkově se, dle výpočtu, jedná o plochu 30,61 m².



Obrázek 12 Poničená malba v předsíni, vlastní zpracování

Náklady, spojené s touto úpravou budou rovněž odhadnuty, pomocí kalkulačky firmy PANELREKO, o které bude uvažováno, jako o firmě, jež opravu maleb také provede. Ta cenu odhadla na 20 000 Kč bez DPH. Pro daň z přidané hodnoty zde platí totéž, co v minulém případě, tudíž předpokládaný náklad činí 23 000 Kč

Drobné úpravy

Kromě výše uvedených úprav se s uvedením bytové jednotky do stavu vhodného k pronájmu pojí řada drobných činností a vydání, jako například demontáž podpěrných madel. Tyto drobné náklady budou v rámci celkových nákladů na rekonstrukci zohledněny paušální částkou 10 000 Kč. Zároveň tato částka slouží jako rezerva pro vyrovnání odchylek při stanovování nákladů předchozích úprav a oprav.



Obrázek 13 Podpěrné madlo k demontáži, vlastní zpracování

Celkové předpokládané náklady na rekonstrukci jsou 143 300 Kč. Pro vyhodnocení scénáře je pro účel práce předpokládáno, že rekonstrukce bude provedena během prvních 6 měsíců zkoumaného období.

2.5.3 Financování rekonstrukce

Vzhledem k nízké výši předběžně určeným nákladům na rekonstrukci bytové jednotky, v hodnotě 143 300 Kč, je jako zdroj financování zvolen úvěr ze stavebního spoření. Dalším důvodem, proč tak činí je fakt, že hypotéční úvěr, jež by mohl představovat vhodnou alternativu, bývá omezen nejnižší možnou výší půjčky a zkoumané úvěry tak byly omezeny alespoň částkou 200 000 Kč (63).

Oba spoluvlastníci mají sjednané stavební spoření, nicméně podmínku uplynutí alespoň 2 let od zahájení spořicí fáze (12) splňuje k době, kdy by bylo potřeba sjednat úvěr pouze jeden. Stavební spoření tohoto vlastníka bylo sjednáno roku 2019 u společnosti Raiffeisen stavební spořitelna a.s. Cílová částka tehdy byla stanovena na 200 000 Kč (64). Pro dosažení maximálního využití státní podpory (2 000 Kč) bylo každým rokem na účet uloženo 20 000 Kč. Od doby, kdy úrok na spořicím účtu převýšil úrokovou sazbu účtu (1,5 %) přestaly být platby posílány pravidelně během roku a místo toho jsou zasílány najednou, v průběhu prosince.



Obrázek 14 Detail smlouvy stavebního spoření, převzato z (64)

Dle informací, uveřejněných spořitelnou, bude úvěr nabídnut během července letošního roku, což je dle autora dostatečná doba. Částka 143 300 rovněž nepřekračuje sjednanou cílovou částku (200 000 Kč). Úroková sazba byla tehdejší smlouvou stanovena na 4,5 % p. a.

V současných *Všeobecných Obchodních Podmínkách* spořitelny se nepodařilo najít omezení pro dobu, na kterou bude úvěr poskytnut, a tak je odhadem stanovena na 2 roky.

Jelikož se bude jednat o *řádný úvěr*, tak úročení se bude týkat pouze rozdílu mezi naspořenými prostředky a cílovou částkou. V tomto případě se jedná o 51 890 Kč

Tabulka 2 Výpočet úvěru ze stavebního spoření, vlastní zpracování dle (64)

Úvěr ze stavebního spoření - rekonstrukce Zápasnická				
Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0				51 890,00 Kč
1	2 264,88 Kč	194,59 Kč	2 070,30 Kč	49 819,70 Kč
2	2 264,88 Kč	186,82 Kč	2 078,06 Kč	47 741,64 Kč
3	2 264,88 Kč	179,03 Kč	2 085,85 Kč	45 655,79 Kč
4	2 264,88 Kč	171,21 Kč	2 093,68 Kč	43 562,11 Kč
5	2 264,88 Kč	163,36 Kč	2 101,53 Kč	41 460,58 Kč
6	2 264,88 Kč	155,48 Kč	2 109,41 Kč	39 351,18 Kč
7	2 264,88 Kč	147,57 Kč	2 117,32 Kč	37 233,86 Kč
8	2 264,88 Kč	139,63 Kč	2 125,26 Kč	35 108,60 Kč
9	2 264,88 Kč	131,66 Kč	2 133,23 Kč	32 975,37 Kč
10	2 264,88 Kč	123,66 Kč	2 141,23 Kč	30 834,15 Kč
11	2 264,88 Kč	115,63 Kč	2 149,26 Kč	28 684,89 Kč
12	2 264,88 Kč	107,57 Kč	2 157,32 Kč	26 527,57 Kč
13	2 264,88 Kč	99,48 Kč	2 165,41 Kč	24 362,17 Kč
14	2 264,88 Kč	91,36 Kč	2 173,53 Kč	22 188,64 Kč
15	2 264,88 Kč	83,21 Kč	2 181,68 Kč	20 006,96 Kč
16	2 264,88 Kč	75,03 Kč	2 189,86 Kč	17 817,10 Kč
17	2 264,88 Kč	66,81 Kč	2 198,07 Kč	15 619,03 Kč
18	2 264,88 Kč	58,57 Kč	2 206,31 Kč	13 412,72 Kč
19	2 264,88 Kč	50,30 Kč	2 214,59 Kč	11 198,13 Kč
20	2 264,88 Kč	41,99 Kč	2 222,89 Kč	8 975,24 Kč
21	2 264,88 Kč	33,66 Kč	2 231,23 Kč	6 744,01 Kč
22	2 264,88 Kč	25,29 Kč	2 239,59 Kč	4 504,42 Kč
23	2 264,88 Kč	16,89 Kč	2 247,99 Kč	2 256,42 Kč
24	2 264,88 Kč	8,46 Kč	2 256,42 Kč	0,00 Kč
CELKEM	54 357,24 Kč	2 467,24 Kč	51 890,00 Kč	

Dle výpočtu budou úroky činit 2 467,24 Kč. Celkově tak bude splaceno 54 357,24 Kč

2.5.4 Stanovení vhodného nájemného

Předpokládané nájemné bylo stanoveno pomocí porovnání nabídek na nájem podobných bytů, jejichž inzeráty byly dostupné na serveru S-Reality ke dni 19. 3. 2023. Zvolený postup porovnávání byl podobný, jako v případě *Porovnávací metody* pro stanovení *Tržní ceny nemovitosti (viz dále)*.

Celkem bylo porovnáváno nájemné v 11 nejbližších bytech, obdobných vlastností (příloha č.2). Srovnávané byty jsou převážně dispozice 3+1, ve třech případech pak 3+kk. Ke všem porovnávaným bytům patří sklep a až na jednu výjimku k nim náleží balkón či lodžie.



Obrázek 15 Lokalita srovnávaných nájmu pro byt v Zápasnické, převzato z (65)

Seďm z porovnávaných bytových jednotek prošlo rekonstrukcí, u čtyř zbylých nejsou informace o rekonstrukci v inzerátu uvedeny.

Vzhledem k tomu, že cílem tohoto porovnávání je stanovení přibližného rozsahu, s jakým rozmezím nájemného lze uvažovat, a zároveň k nekompletním informacím na téma technického stavu inzerovaných jednotek, se bylo rozhodnuto že jejich cenu nadále nebude upravována koeficienty, jež by měly zohlednit případné odlišnosti oproti jednotce, jejíž nájemné je cílem stanovit.

Tabulka 3 - Předpokládané nájemné – Zápasnická, vlastní zpracování, dle vlastního výpočtu

Předpokládané nájemné - Zápasnická	
Porovnaných bytů	11
Průměrný měsíční nájem na m ²	268,41 Kč
Minimální měsíční nájem na m ²	194,17 Kč
Maximální měsíční nájem na m ²	331,94 Kč
Medián	275,36 Kč

Srovnáním nabídek (příloha č. 3) bylo pro danou oblast stanoveno nájemné v rozmezí 195 až 330 Kč/m². Vzhledem k nízkému počtu nabízených bytů (25) a k tomu, že průměrná hodnota a medián se pohybují kolem 270 Kč/m² bude nadále vycházeno z této sazby. Při jejím vztažení k ploše 67 m² užitné plochy, vychází pro bytovou jednotku měsíční nájemné vy výši 18 090 Kč. Po zaokrouhlení dolů tak bude jako příjem z nájemného předpokládána částka 18 000 Kč za měsíc.

2.5.5 Ostatní náklady pro společný pronájem

Kromě nákladů na požadovanou rekonstrukci je nutné stanovit další výdaje, které se pojí s vlastnictvím bytové jednotky. Jedná se pak o náklady na pojištění, poplatky pro SVJ a daň z nemovitosti.

Pojištění

Předpokládané náklady na pojištění jsou určeny pomocí kalkulátoru, dostupném na webu pojišťovny Slavia.

Pro pojištění jednotky byla vybrána pojistka Jubileum, nabízená touto pojišťovnou. (66)

Kalkulace

Ukaž všechny limity

✓ Stavba 8 615 Kč

✓ Domácnost 1 055 Kč

Obrázek 16 Nabídka pojištění nemovitosti a domácnosti u pojišťovny Slavia, převzato z (66)

Roční náklady na pojištění nemovitosti tak činí 9 670 Kč.

Poplatky SVJ a náklady na služby

Výše poplatků SVJ byla určena prostřednictvím *Zápisu ze shromáždění vlastníků*, konaného dne 27. 4. 2022. Zde došlo ke snížení příspěvku do fondu oprav z 30 Kč/m² na 24 Kč/m² (67). Vzhledem k podlahové ploše bytu 69,1 m² se tak jedná o měsíční výdaj ve výši 1 658 Kč.

Náklady na služby, užívané nájemcem pak budou účtovány přímo jemu na základě záloh (12) a skutečně spotřebovaného množství. Nebude se tak jednat o náklad pro vlastníky bytové jednotky (68).

Daň z nemovitosti

Dle zákona č. 338/1992 Sb. *České národní rady o dani z nemovitých věcí* v platném znění je základní daňová sazba vztažená k 1 m² podlahové plochy 2 Kč (43). K tomuto základu je pak za každé další podlaží budovy připočteno 0,75 Kč (43). V případě bytu v Zápasnické se jedná o 6 dalších podlaží, tedy 4,5 Kč. Koeficient pro zohlednění lokality činí pro Prahu 4,5 (43), tedy sazba pro 1 m² podlahové plochy v bytové jednotce Zápasnická činí 29,25 Kč. Podlahovou plochu 69,1 m² je pro výpočet daně nutno zaokrouhlit na celé jednotky nahoru (43), tedy 70 m². Roční daň pro bytovou jednotku v Zápasnické tak činí 2 047,50 Kč.

2.5.1 Výpočet CF a vyhodnocení scénáře *Společný pronájem*

Průběhu investice bude hodnocen po pololetních obdobích. Celkem bude zkoumáno 41 období. Zahájení investice připadá na druhé pololetí roku 2023. Během prvního zkoumaného pololetí budou provedeny požadované rekonstrukce, které pro spoluvlastníky představují náklad, odhadnutý na 143 300 Kč. Rovněž bude započato splácení úvěru ze stavebního spoření a bude provedeno prvních 6 splátek.

Příjmy z nájemného budou uvažovány taky, že od prvního roku pronájmu budou každoročně navyšovány o 3 %. Zároveň autor předpokládá dlouhodobou obsazenost bytu na 96 %, což odpovídá obsazení bytu po 50 týdnů v roce. Tato obsazenost je rozdělena rovnoměrně pomocí koeficientu. Oproti nájemnému není v rámci modelu předpokládána změna hodnoty samotné nemovitosti.

Náklady, spojené s investicí jsou rozděleny na *Udržovací* a *Každoroční*. K *Udržovacím* nákladům spadá prvotní rekonstrukce a udržovací náklady, jež jsou odhadnuty na 10 000 Kč a uvažovány po každých 5 letech pronájmu. Zároveň sem jsou řazeny náklady na revizi a kontrolu plynu a revizi elektřiny (12). Pro dané úkony je jednotlivě přiřazena částka 1 500 Kč. K revizi elektroinstalace dochází jednou za 5 let, v případě plynu probíhá kontrola každoročně a revize jednou za 3 roky (12).

Ke každoročním nákladům lze zařadit *splátky úvěru, daň z nemovitosti, příspěvek do fondu SVJ a náklady na pojištění*. Daň z nemovitosti je placena vždy během prvního pololetí (43) a její výše se nemění po celou dobu trvání investice. Změna není předpokládána ani v případě

příspěvků do fondu SVJ, které jsou placeny měsíčně. Co se pojištění týče, tak to je uvažováno jako průběžně placené, během roku a je předpokládána jeho každoroční indexaci o 3 %.

Jelikož k převedení vlastnického práva došlo bezúplatně a za života původního majitele, tak není možné uplatnit daňové odpisy (47). Náklady pro výpočet daně ze zisku tak budou stanoveny jako paušál 30 % z výnosů (45), a to z toho důvodu, že skutečné náklady tento paušál převyšují pouze v prvním pololetí investice, kdy byt ještě není pronajímán.

Tabulka 4 - vyhodnocení scénáře Společný pronájem, vlastní zpracování

	Podíl na zisku	NPV	IRR - roční	kumCF	kumCF + podíl
Spoluvlastník 1 - správce	55%	1 130 633,61 Kč	92,29%	2 234 683,28 Kč	4 776 183,28 Kč
Spoluvlastník 2	45%	909 485,11 Kč	76,37%	1 812 331,11 Kč	4 353 831,11 Kč

Mezi vlastníky jsou náklady děleny rovným dílem, nicméně příjem je dělen v poměru 55:45, a to ve prospěch spoluvlastníka, jenž má funkci správce. Pro zjištění NPV je požadováno zhodnocení 6 %. Jako období, pro něž je určeno IRR je uvažován rok, tedy 2 období. Pro podrobný výpočet viz přílohu č.4.

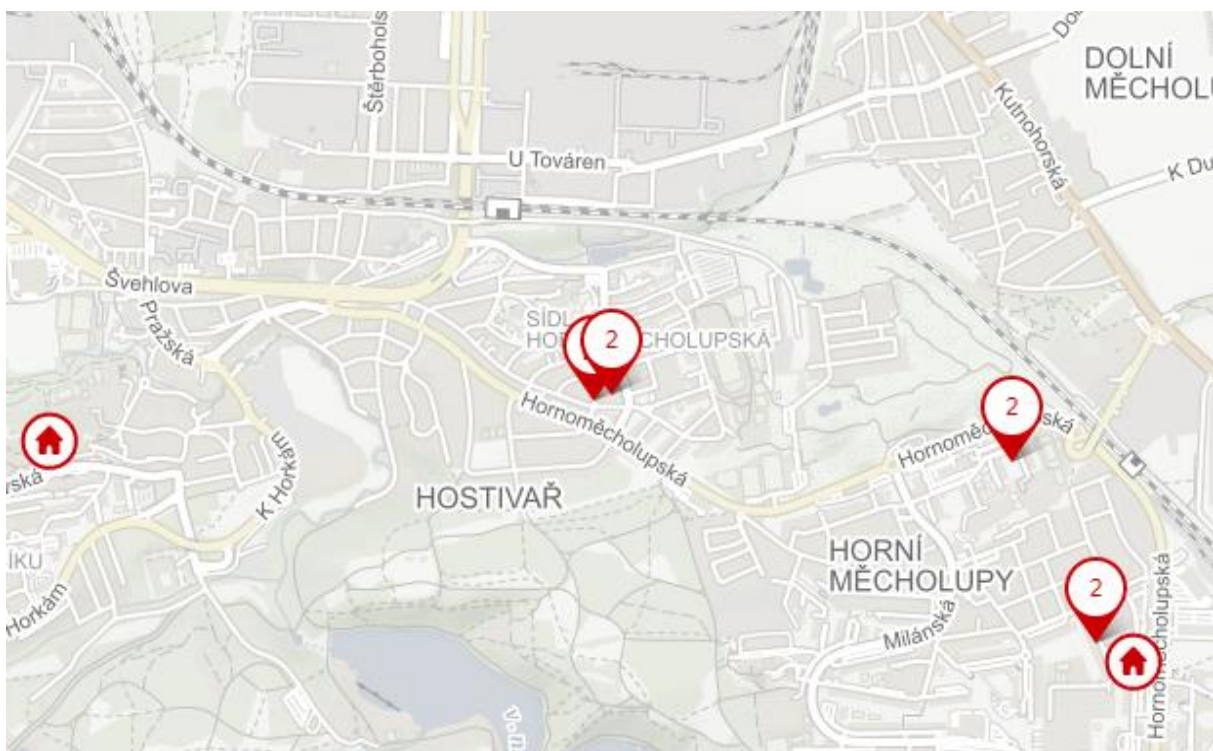
2.6 Varianta Vyplacení podílu

Pro tento scénář nebude uvažováno, zda bude bytová jednotka vykoupena jedním ze spoluvlastníků, případně zda dojde k prodeji jednotky třetí osobě. Předpoklad, z něž bude tato varianta vycházet je, že po 3 měsících od zvolení této varianty bude spoluvlastníkův (dále *investorův*) podíl vyplacen a investor bude moci s těmito prostředky nakládat dle vlastního uvážení. Neboť osoba původního majitele byla v přímé rodinné linii investora, tak dochází k podmínce splnění časového testu (12). Prostředky, které investor odprodáním svého podílu získá tak nebude muset danit.

2.6.1 Stanovení ceny podílu

Cena podílu bude stanovena prostřednictvím *porovnávací metody*. Ta spočívá v porovnání zkoumané nemovitosti s cenami, za něž byly v době zkoumání prodány nemovitosti obdobných vlastností (69). Odlišnosti jsou pak zohledněny pomocí koeficientů, vztažených k 1 m² (podlahové) plochy bytové jednotky (69). S jejich pomocí je cena prodané bytové jednotky upravena tak, jako by daná jednotka svými vlastnostmi odpovídala bytu, jehož cena má být touto cestou určena. Protože nebylo možno čerpat z databáze skutečně provedených obchodů, bude při porovnávání využívat aktuální nabídku inzerátů, dostupných na realitním

serveru S-reality ke dni 7. dubna 2023. Celkově je porovnáváno 10 bytových jednotek (příloha č. 5). Všechny zkoumané byty jsou v osobním vlastnictví a nacházejí se v panelových domech, z lokalit blízkých porovnávanému bytu. V tomto případě se jedná nejen o samotnou Hostivař, ale i o oblast Záběhlic a Horních Měcholup. Dalším společným znakem porovnávaných jednotek je, že k nim náleží sklepní kóje a balkon či lodžie, ač ve čtyřech případech není zasklený, jako v případě jednotky, jejíž cena je stanovována. Vzhledem k tomu, že u některých inzerátů nebyla uvedena výměra těchto doplňků, bylo rozhodnuto o nezohledňování jejich ploch a v rámci porovnávání je uvažován pouze rozdíl v zasklení, a to případným snížením ceny o 5 %.



Obrázek 17 Lokalita srovnávaných bytů k určení ceny pro byt v Zápasnické, převzato z (70)

Další vlastností, podle které je upravena cena bytu, je jeho stav, stejně jako stav objektu, v němž se byt nachází. V případě, že inzerovaná jednotka byla v nedávné době rekonstruována, pak je její hodnota při převodu na ceněný byt ponížena až o 7 %. V případě hodnocení stavu budovy byla u inzerovaných jednotek hlavním rozdílem případná rekonstrukce společných bytových prostor, která vedla ke korekci až o 5 %.

Výsledná cena k porovnání, je nakonec upravena koeficientem 0,9. Autor tak činí z toho důvodu, že se jedná pouze o ceny *inzerované*, v nichž na rozdíl od cen z uskutečněných prodejů není plně promítnuta strana poptávky. (12)

K porovnání cen bytových jednotek (příloha č. 6) je použit *vážený průměr*, a to z toho důvodu, že v případě bytu č. 1 se jedná o takřka identický byt, nacházející se ve vedlejší budově, v té samé ulici. Navíc tento byt alespoň dle popisu v inzerátu svým technickým stavem odpovídá oceňované jednotce. Z toho důvodu, bude váha ceny tohoto bytu navýšena o 20 %.

Tabulka 5 - Stanovení hodnoty podílu, vlastní zpracování

Porovnaných bytů	10
Průměrný (vážený) měsíční nájem na m²	74 750,13 Kč
Minimální měsíční nájem na m²	67 675,91 Kč
Maximální měsíční nájem na m²	80 394,74 Kč
Medián	75 003,25 Kč
Cena bytu dle porovnávací metody	5 083 000,00 Kč
Hodnota podílu	2 541 500,00 Kč

Pomocí porovnávací metody byla k 1 m² podlahové plochy vztažena cena 74 750 Kč. Hodnota bytové jednotky je tedy 5 083 000 Kč. Po vyplacení podílu tak bude investor disponovat částkou 2 541 500 Kč, které může využít k pořízení menšího investičního bytu.

2.6.2 Výběr nového bytu

Kromě lokality na Praze 10, kde může jak autor této práce, tak v konečném důsledku i investor využít znalosti prostředí, budou při výběru nové bytové jednotky posuzována zejména tato kritéria – podlaží, v němž se jednotka nachází, stav bytové jednotky, cena jednotky a poměr ceny a podlahové plochy bytu.

V případě podlaží se jedná o nejméně významné kritérium z této čtveřice. Jde zejména o to, že v případě bytů v prvním a posledním dochází častěji k jejich vykrádání, což lze doložit vyšší cenou pojištění domácnosti pro právě tyto byty (71). Z hlediska významnosti kritérií je další v pořadí poměr ceny a podlahové plochy, a to s tím, že čím menší je tento poměr, tím bude jednotka hodnocena lépe. Totéž platí pro nákupní cenu bytové jednotky. Posledním a nejvýznamnějším kritériem bude při výběru této investiční jednotky její technický stav. Pro

investora je žádoucí, aby stav jednotky umožnil její okamžité pronajmutí, neboť případné náklady na rekonstrukci by znamenaly jednak nutnost vynaložení dalších prostředků a rovněž ušlé příjmy z nájemného.

Celkem byly do výběru zařazeny tři bytové jednotky, dostupné k 29.4.2023 na webovém realitním serveru *S-reality.cz* (příloha č. 7). Jedná se o bytové jednotky v ulicích *Jabloňová*, *Počernická* a *Chudenická*. Všechny tyto jednotky se, dle popisu v inzerátech, nacházejí na Praze 10, jsou v panelových domech a jejich vlastnictví je osobní.

Tabulka 6 - Hodnocení nabízených bytů dle kritérií s různou váhou, vlastní zpracování

Číslo	Byt	Odkaz	Kritéria výběru													Vážený průměr	Pořadí
			Podlaží	Pořadí	Váha kritéria	Stav jednotky	Pořadí	Váha kritéria	Cena	Pořadí	Váha kritéria	Poměr ceny ku podlahové ploše	Pořadí	Váha kritéria			
1.	Jabloňová	https://w	1	2	4	K pronájmu bez úprav	1	10	2 990 000,00 Kč	1	9	103 103,45 Kč	1	7	1,13	1	
2.	Počernická	https://w	1	2	4	K pronájmu bez úprav	1	10	3 000 000,00 Kč	2	9	111 111,11 Kč	2	7	1,67	2	
3.	Chudenická	https://w	3	1	4	K pronájmu bez úprav	1	10	3 420 000,00 Kč	3	9	117 931,03 Kč	3	7	2,07	3	

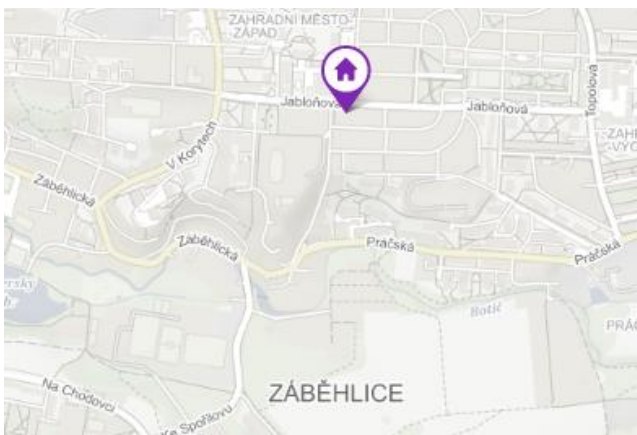
U každého z porovnávaných faktorů bylo určeno pořadí, v jakém jednotlivé bytové jednotky obstály. Každému z faktorů byla následně přiřazena váha. Pomocí váženého průměru je pak stanoveno celkové pořadí bytů.

Na základě tohoto porovnání byl vyhodnocen jako nejvíce vyhovující byt v *Jabloňové ulici*.



Obrázek 18 Byt Jabloňová, převzato z (72)

Dle dat, uvedených v inzerátu se jedná o byt, s dispozicí 1+kk, k němuž náleží sklepní kóje. Plocha, uváděná v inzerátu činí 29 m². Dle inzerátu je byt veden v osobním vlastnictví, což by v případě skutečného nákupu bylo ověřeno v katastru nemovitostí, a to spolu se skutečností, že k bytu nejsou vázána žádná věcná břemena, či že již někde není použit jako zástava. Pro potřeby této práce bude předpokládáno, že jsou tyto faktory splněny.



Obrázek 19 Lokalita zvolené bytové jednotky, převzato z (72)

Co se lokality zvolené nemovitosti týče, ulice Jabloňová se nachází v Záběhlicích na Praze 10. Přímo naproti budově, kde se bytová jednotka nachází je obchodní centrum Květ. V dochozí vzdálenosti se rovněž nachází základní škola, poliklinika a obchodní centrum cíl. Z hlediska dopravní dostupnosti je přímo v ulici Jabloňová autobusová zastávka Poliklinika Zahradní Město, ze které je možné dle serveru *DPP*, se autobusem linky 195 dostat za 7 minut na zastávku metra Skalka.

2.6.3 Financování nákupu nemovitosti

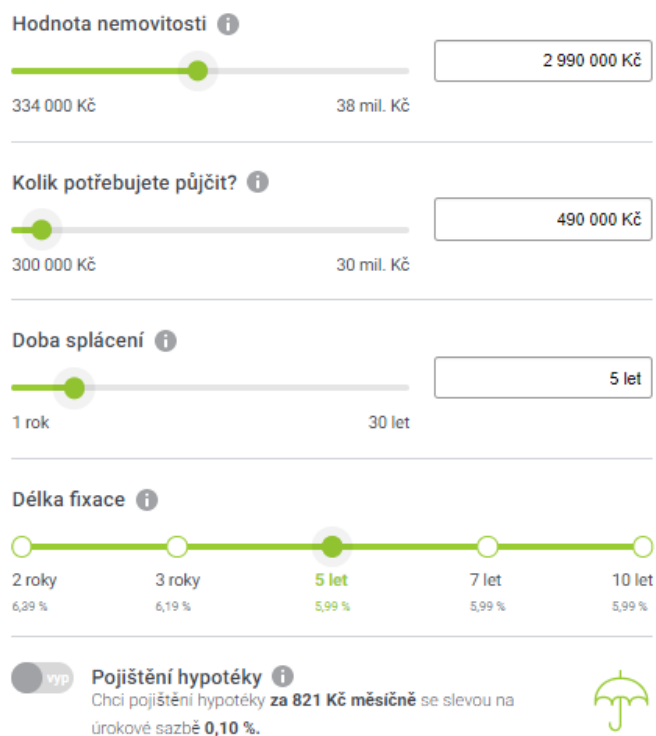
Cena jednotky, uvedená v inzerátu, činí 2 990 000 Kč. Prostřednictvím vyplaceného podílu investor disponuje částkou 2 541 500 Kč. Celkově tak investorovi pro nákup nemovitosti chybí 448 500 Kč. Vzhledem k tomu, že se jedná o bytovou jednotku, pořizovanou do osobního vlastnictví, tak bude tento rozdíl financován prostřednictvím hypotečního úvěru. Zároveň se investor rozhodl z částky, získané z odprodeje svého podílu ponechat stranou hotovost ve výši 41 500 Kč, a to pro případ nenadálých výdajů, které by mohly nastat při nákupu nemovitosti a jejím následném pronajímání. Celkově tak bude pro financování nákupu potřeba získat úvěr ve výši 490 000 Kč.

Pro výběr hypotéky bylo využito srovnání aktuálně nabízených hypoték na webovém serveru *měšec.cz*. Podrobněji porovnal produkty tří nejlépe hodnocených bank, tedy *Air Bank*, *Fio banka, a.s.* a *UniCredit Bank* (63).

Tabulka 7 - Porovnání hypoték, vlastní zpracování dle (63)

Banka	Minimální výše úvěru	Maximální výše úvěru - % z ceny nemovitosti	Minimální doba splatnosti	Maximální doba fixace úrokové sazby	Základní úroková sazba - fixace 5 let
Air Bank	300 000,00 Kč	80%	5	10	5,79%
Fio banka, a.s.	300 000,00 Kč	85%	5	5	6,48%
UniCredit Bank	200 000,00 Kč	90%	5	10	5,89%

Požadavky bank na minimální výši úvěru v nominální hodnotě i v poměru vůči ceně nemovitosti investor ve všech třech případech splňuje (ač banka provádí vlastní naceňování nemovitosti (12), tak splnění druhé podmínky lze předpokládat, vzhledem k tomu, že úvěr má hodnotu pouze 16,7 % pořizované nemovitosti).



Měsíční splátka: **9 449 Kč**

Úroková sazba s fixací na 5 let **5,99 %**

Počet splátek **60**

RPSN ⓘ **7,10 %**

Celkem zaplatíte **576 922 Kč**

Spláte hypotéku ještě rychleji díky naší Chytré rezervě ⓘ

Jestli máte nějaké volné peníze, zadejte, kolik byste mohli do Chytré rezervy vložit. Hned uvidíte, co to s vaší hypotékou udělá. Vložené peníze můžete kdykoliv vybrat zpět na účet.

0 Kč

[STÁHNOUT NABÍDKU](#) [CHCI HYPOTÉKU →](#)

Tento výpočet je orientační a slouží jen pro vaši představu.

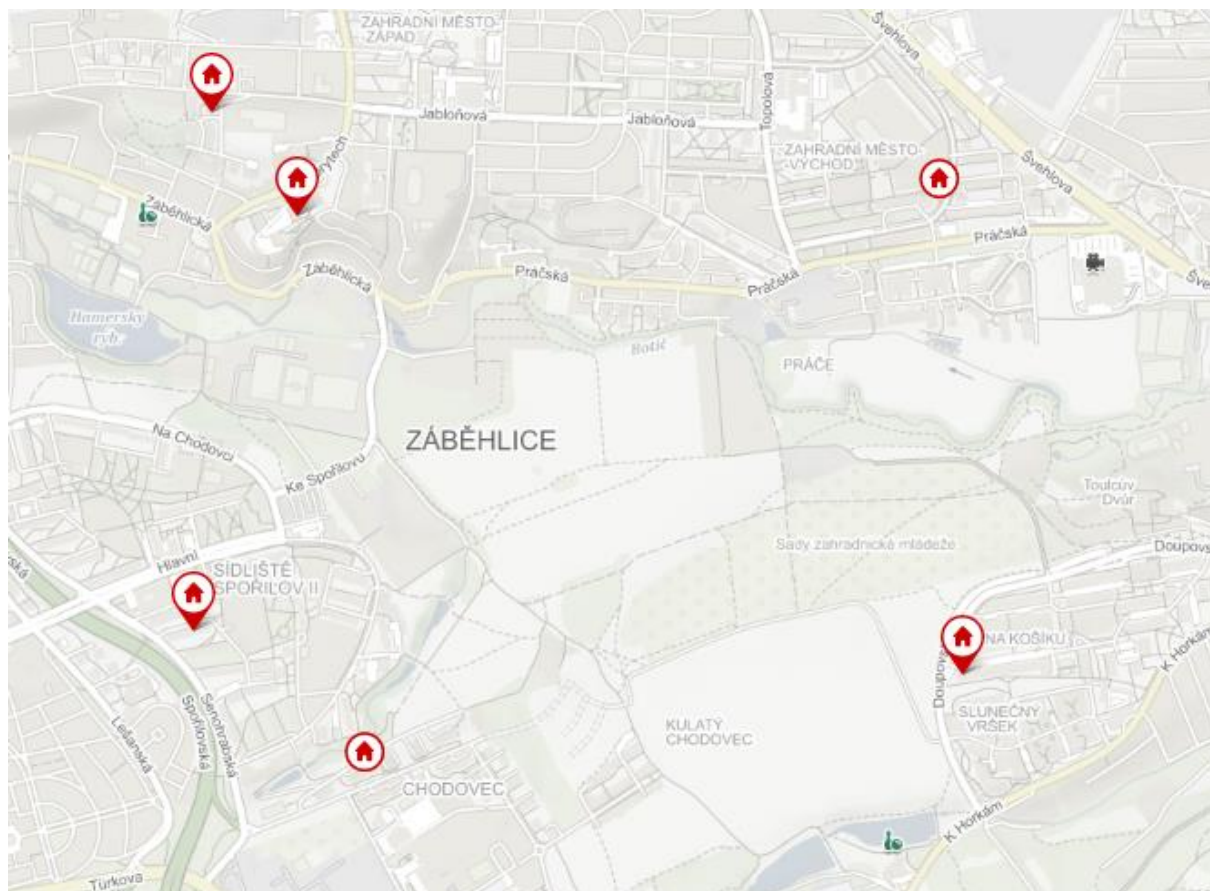
Obrázek 20 Stanovení měsíční splátky hypotéky, převzato z (73)

Jelikož investorovi splatnost v době 5 let vyhovuje, tak byl vybrán hypotéční úvěr od banky Air Bank a to i přes rozdíl mezi úrokem uváděným na srovnávači a úrokem, stanoveným pomocí kalkulatoru Air Banka.

2.6.4 Stanovení vhodného nájemného

Při stanovování *vhodného nájemného* je zvolen obdobný postup, jako v případě posuzování varianty *Společný pronájem*. V případě této varianty však bylo obtížnější v dané lokalitě sehnat dostatek inzerátů pro pronajaté bytové jednotky obdobných vlastností. Celkem se podařilo najít

7 vzorků (příloha č.8), jejichž rozdílnosti se pokusil vyrovnat prostřednictvím koeficientů, stejně jako v případě oceňování jednotky *Zápasnická*.



Obrázek 21 Některé z bytových jednotek, jejichž nájem je porovnáván, převzato z (74)

Vlastnostmi, které byly pomocí těchto koeficientů upravovány, byly *dispozice bytu*, kdy dispozice 1+1 je hodnocena jako lepší, *typ budovy*, se zvýšením hodnoty pro jiný než panelový systém, *podlaží*, ve kterém se daná jednotka nachází, s tím, že pokud se nenacházela v 1. či naopak posledním podlaží, tak její hodnota byla proti jednotce, jejíž nájemné se stanovuje, snižována pouze v případě, že by nebyla dostupná výtahem. Posledním koeficientem byly souhrnně zhodnoceny další odlišnosti, jako například balón, lodžie, či garáž.

K získané ceně, vztažené k 1 m² užité plochy byla přiřazena váha, na jejímž základě byl stanoven vážený průměr. Odlišná váha byla použita pouze v jednom případě, a to pro byt, nacházející se v téže budově, pouze o patro výš. Váha této ceny byla uvažována jako dvojnásobná.

Výsledkem (příloha č.9) pak bylo měsíční nájemné 380,64 Kč/m², přičemž medián činil 378,98 Kč/m² a porovnávané hodnoty se pohybovaly v širokém rozmezí od 260,00 do 579,71 Kč/m².

Tabulka 8 - Předpokládané nájemné – Jabloňová, vlastní zpracování

Předpokládané nájemné - Zápasnická	
Porovnaných bytů	7
Průměrný (vážený) měsíční nájem na m ²	380,64 Kč
Minimální měsíční nájem na m ²	260,00 Kč
Maximální měsíční nájem na m ²	579,71 Kč
Medián	378,98 Kč

Je-li mediánová hodnota vztažena k užité ploše bytu, která v tomto případě odpovídá podlahové, činící 29 m², vyjde měsíční nájemné v hodnotě 11 038,70 Kč. Nadále bude předpokládané pronajmutí bytové jednotky v Jabloňové ulici za 11 000 Kč za měsíc.

2.6.5 Ostatní náklady pro vlastní pronájem

Obdobně, jako v případě varianty *Společného pronájmu*, se ostatní náklady budou skládat zejména z *Pojištění, Poplatků SVJ a nákladů na služby a Daně z nemovitosti*.

Pojištění

Pro pojištění bude rovněž použita kalkulace banky Slavia (66). Rovněž je uvažováno zřízení pojištění nemovitosti, i pojištění domácnosti.

Kalkulace

Ukaž všechny limity

Stavba **5 529 Kč**

Domácnost **1 535 Kč**

Obrázek 22 Shrnutí nabídky Jubileum pojišťovny Slavia pro nemovitost a domácnost, převzato z (66)

Roční náklad na pojištění jednotky v Jabloňové činí 7 064 Kč.

Poplatky SVJ a náklady na služby

Vzhledem k tomu, že v listinách *Společenství vlastníků Jabloňová 2929* nebylo možno dohledat žádnou zmínku o výši příspěvků, spjatých s vlastnictvím bytové jednotky, bude

předpokládat, že příspěvek do fondu oprav činí 30 Kč/m², tedy stejně jako v případě SVJ Zápasnická, před tím, než bylo na schůzi roku 2022 změněno (67).

Vzhledem k velikosti jednotky se tak jedná o měsíční výdaj ve výši 870 Kč.

Náklady na služby, užívané nájemcem pak budou účtovány přímo jemu na základě záloh (12) a skutečně spotřebovaného množství jako v případě jednotky Zápasnická. Nebude se tak jednat o náklad pro vlastníky bytové jednotky (68).

Daň z nemovitosti

Pro výpočet daně z nemovitost bude postupováno obdobně, jako v předchozím scénáři, tedy podle *zákona č. 338/1992 Sb. České národní rady o dani z nemovitých věcí* v platném znění. Koeficient pro lokalitu zůstává stejný, mění se pouze podlahová plocha na 29 m² a počet podlaží budovy je 13. Roční daň pro jednotku v Jabloňové tedy je 1 435,50 Kč.

2.6.6 Výpočet CF a vyhodnocení scénáře *Vyplacení podílu*

Vyhodnocování průběhu investice proběhne, kvůli možnosti srovnání, rovněž v půlročním rastru. Celkem bude opět zkoumáno 41 období. 1. období je opět druhé pololetí roku 2023. Předpokládaná délka vypořádání podílu a zahájení pronájmu nové bytové jednotky bude uvažována 3 měsíce. To znamená, že jednotku bude možné pronajímat po polovinu 1. období. V tomto období rovněž za období proběhnou 4 splátky hypotečního úvěru.

Co se příjmů z nájemného týče, tak i v tomto případě platí, že od prvního roku pronájmu budou každoročně navyšovány o 3 %. Koeficient obsazenosti je stanoven na 92 %, což odpovídá tomu, že z dlouhodobého hlediska bude na každý rok připadat 1 měsíc, kdy nebude byt obsazený. Obsazenost je uvažována nižší než v předchozím případě, a to zejména proto, že u menšího bytu lze předpokládat vyšší fluktuaci nájemníků.

Náklady, spojené s investicí jsou opět rozděleny na *Udržovací* a *Každoroční*. K *Udržovacím* nákladům je tentokrát přiřazena i pořizovací investice, v hodnotě 490 000 Kč a udržovací náklady, jež jsou tentokrát, kvůli vyššímu střídání nájemníků, odhadnuty na 15 000 Kč a uvažují se po každých 5 letech pronájmu. Do pořizovací investice není započítána hodnota vypořádaného podílu, a to z toho důvodu, že cílem této práce je v první řadě stanovit rozdíl mezi dvěma možnými postupy a až pak jejich samotné vyhodnocení. Zároveň jsou do *Udržovacích nákladů* řazeny náklady na revizi a kontrolu plynu a revizi elektřiny (12), které jsou stejné jako v předchozím scénáři.

Ke každoročním nákladům jsou řazeny *splátky hypotéčního úvěru, daň z nemovitosti, příspěvek do fondu SVJ a náklady na pojištění*. Daň z nemovitosti je placena vždy během prvního pololetí, neboť její splatnost připadá na 31. květen (43). Její výše se nemění po celou dobu trvání investice. Změna není předpokládána ani v případě příspěvků do fondu SVJ, které jsou placeny měsíčně. Co se pojištění týče, tak to je uvažováno jako průběžně placené, během roku a autor předpokládá jeho každoroční indexaci o 3 %. Opět není uvažováno se změnou hodnoty samotné jednotky v čase.

Vzhledem k tomu, že tentokrát došlo k nabytí nemovitosti prostřednictvím kupní smlouvy, tak je možné použít daňové odpisy (47). Byla vybrána varianta rovnoměrného odpisování. V prvním roce tak bude odepsáno 1,4 % pořizovací ceny a v dalších letech to bude 3,4 % (47). Délka odpisování je 30 let (47), z čehož znamená, že jednotku bude možno odepisovat po celou zkoumanou dobu investice. S odpisy případné ztráty předchozího období však uvažováno není.

Od daně z příjmu je tak výhodnější si po celou zkoumanou dobu odčítat skutečné náklady, zahrnující i odpisy.

Tabulka 9 vyhodnocení scénáře Vyplacení podílu, vlastní zpracování

	Podíl na zisku	NPV	IRR - roční	kumCF	kumCF + podíl
Investor	100%	420 131,19 Kč	11,29%	1 965 845,84 Kč	4 507 345,84 Kč

Pro zjištění NPV je požadováno zhodnocení 6 %, stejně jako v předchozím případě. Jako období, pro něž je určeno IRR je uvažován rok, tedy 2 období. Pro podrobný výpočet viz přílohu č.10.

2.7 Porovnání zkoumaných scénářů

Bylo-li by na naložení s podílem nahlíženo pouze z pohledu kumulovaného cashflow, pak by bylo možné prohlásit, že se varianta *Společného pronájmu* spoluvlastníku vyplatí pouze v případě, že bude zastávat roli správce a že v opačném případě je pro něj výhodnější svůj podíl odprodat a získat tak zdroj příjmů, jež budou náležet pouze jemu.

Tabulka 10 - Porovnání výsledků jednotlivých scénářů, vlastní zpracování

	Podíl na zisku	NPV	IRR - Roční	kumCF	kumCF + podíl
Spoluvlastník 1 - správce	55%	1 130 633,61 Kč	92,29%	2 234 683,28 Kč	4 776 183,28 Kč
Spoluvlastník 2	45%	909 485,11 Kč	76,37%	1 812 331,11 Kč	4 353 831,11 Kč
Investor	100%	420 131,19 Kč	11,29%	1 965 845,84 Kč	4 507 345,84 Kč

Při hodnocení prostřednictvím *Čisté současné hodnoty a Vnitřního výnosového procenta* je však na první pohled patrné, že tomu tak není. Z hlediska NPV si i role *Spoluvlastníka 2* stojí

v porovnání s *Investorem* o téměř půl milionu, tedy o více jak jednou tolik co je možné odprodáním podílu získat. Ještě významnější rozdíl je pak patrný při porovnávání IRR, kdy vnitřní výnosové procento *spoluvlastníka 2* je proti *investorovu* téměř sedminásobné.

2.8 Interpretace výsledků a jejich zhodnocení

Na základě srovnání výsledků jednotlivých scénářů, k němuž došlo v předchozí kapitole lze konstatovat, že pro oba spoluvlastníky je i nadále výhodné si svůj podíl ponechat a bytovou jednotku společně pronajímat. Důvodem, proč došlo k tak velkému rozdílu mezi scénářem *Společného pronájmu a Vyplacení podílu*, je významný nepoměr vstupní investice. Zatímco v případě *společného pronájmu* připadá na každého ze spoluvlastníků „pouze“ mimořádný výdaj v podobě 71 650 Kč na rekonstrukci bytu, pak v případě vyplacení podílu nese celý náklad investor sám. Tento náklad, v podobě hypotéčního úvěru ve výši 490 000 Kč představuje téměř sedminásobnou potřebu zdrojů, nutných k uvedení scénáře do chodu.

Při 20letém investičním horizontu se nestihne projevit výhoda toho, že nájemní cena menšího bytu, vztažená k 1 m² plochy je výrazně vyšší. Ve výchozím bodě je při svých 380 Kč/m² vyšší oproti 270 Kč/m², platících pro byt v ulici Zápasnická o přibližně 40 %. I po zohlednění rozdílné podlahové plochy vychází příjem *investora*, oproti polovině příjmu z nájmu větší bytové jednotky, vyšší o 22 %. Vyšší zůstává i v případě posledního zkoumaného období, a to přibližně o 15 %.

Ač z výše uvedeného plyne, že pro spolumajitele je jednoznačně výhodné se svého podílu nezbavovat a setrvat nadále ve spolupráci, tak je v rámci interpretace výsledků nutné zmínit to, že tento závěr není možné uplatňovat jako obecné řešení této problematiky. Zcela k jinému výsledku by bylo možno dojít například v případě, že by bylo nutné v jednotce v Zápasnické provést rozsáhlejší rekonstrukci. Sice i v případě, že by její náklad činil dvojnásobek nákladu *investora*, tedy 980 000 Kč by, za jinak nezměněných podmínek, bylo *investorovo* NPV i IRR překonáno v obou případech, nicméně rozdíl by nebyl již tak patrný.

Tabulka 11 - Zápasnická, ilustrativní vyhodnocení pro rozsáhlejší rekonstrukci, vlastní zpracování

	Podíl na zisku	NPV	IRR - roční	kumCF	kumCF + podíl
Spoluvlastník 1 - správce	55%	724 468,56 Kč	18,48%	1 816 333,28 Kč	4 357 833,28 Kč
Spoluvlastník 2	45%	503 320,06 Kč	15,13%	1 393 981,11 Kč	3 935 481,11 Kč

IRR *spoluvlastníka 2* by bylo překonáno *investorem* při vstupním nákladu kolem milionu a čtvrt, spoluvlastník 1 by pak byl *investorem* dohnán při vstupním nákladu lehce pod 1 600 000 Kč.

Tabulka 12 - Hodnota vstupního nákladu spoluvlastníků, kdy je výhodnější odprodej, vlastní zpracování

Celkový vstupní náklad rekonstrukce, pro něž je spoluvlastník předehán investorem		
Role	NPV 420 131 Kč	IRR - Roční - 11,29%
Spoluvlastník 1 - správce	1 606 935,38 Kč	1 590 866,03 Kč
Spoluvlastník 2	1 151 369,46 Kč	1 289 264,49 Kč

Podobné hodnoty platí i pro překonání NPV.

Dalším faktorem, který však není možné při výpočtu zohlednit, jsou vzájemné vztahy spolumajitelů. Ač je možné, dle autora přímo žádoucí, tyto vztahy upravit prostřednictvím smlouvy, tak případné (nejen) právní spory, jež by jeden ze spolumajitelů mohou zapříčinit, by mohly zapříčinit, že v celkovém důsledku by byl odprodej podílu výhodnější.

Závěr

V teoretické části došlo ke stručnému úvodu do problematiky investic obecných, jakož i se zaměřením na investice do bytových jednotek za účelem pronájmu. Při představování jednotlivých aspektů investic do bytových jednotek byly vyhrazeny zvláštní kapitoly tématům, jakými je například způsob vlastnictví bytu, zdroje jeho financování a náklady pojící se s jeho držením a pronájmem za účelem zisku.

V druhé, praktické, části, byl posuzován konkrétní příklad, kdy dvěma spoluvlastníkům náleží poloviční podíl a mají na výběr, zda společně vlastněný byt spolu zrekonstruovat a pronajímat, či zda svůj podíl odprodat. V takovém případě je uvažovaná situace, že si bývalý spoluvlastník pořídí vlastní, menší bytovou jednotku a tu bude pronajímat samostatně. Pro vyhodnocení těchto dvou scénářů bylo nutno vytvořit si představu o cenách nemovitostí a hodnotách nájmu v dané oblasti. Dále bylo nutné určit další významné náklady, vázané k jednotlivým scénářům, jako například náklady na rekonstrukci.

Prostřednictvím porovnávací metody bylo určeno, že pro danou oblast se cena bytové jednotky, při uvážení jejích vlastností a stavu, vztažená k 1 m² její podlahové plochy pohybuje v rozmezí od 67 675,91 Kč 80 394,74 Kč. Odtud pak byla stanovena hodnota bytové jednotky na 5 083 000,00 Kč, což odpovídá průměrné ceně, v hodnotě 74 750,13 Kč/m², vztažené k podlahové ploše bytové jednotky, a následně pak zaokrouhlené na tisíce, a to směrem dolů. Hodnota polovičního podílu tedy činí 2 541 500,00 Kč.

V případě provedení rekonstrukce, jejíž náklad byl předběžně určena na 143 300,00 Kč by bylo možné předpokládat v případě bytu v ulici Zápasnická nájemné ve výši 18 000 Kč za měsíc. Tato částka byla stanovena prostřednictvím porovnání nabízených nájemních jednotek v dané lokalitě. Pro menší bytovou jednotku bylo stanoveno nájemné ve výši 11 000 Kč měsíčně. Při převedení nájemného k 1 m² podlahové plochy bytu tak nájemné pro menší jednotku, ve výši 380 Kč/m², převyšovalo měsíční nájemné většího bytu z ulice Zápasnická, ve výši 270 Kč/m² o takřka 40 %.

I přes tento rozdíl, kvůli výrazně vyšší vstupní investici, se ve zkoumaném 20letém horizontu dle všech zkoumaných ukazatelů, tedy kumulovaného Cash flow, NPV i IRR, jeví jako výrazně výhodnější scénář společného pronájmu větší bytové jednotky a následné dělení se o zisk.

Co se však týče definitivního rozhodnutí, kterou variantu spoluvlastníkům doporučit, autor považuje za nezbytně nutné zmínit, že k variantě společného pronájmu je vhodné přistoupit pouze v případě, že mezi oběma spoluvlastníky panuje vzájemná důvěra, neboť případné

neshody a rozpory mezi spoluvlastníky by mohly zajít až do takových krajností, že by do nich vložený čas a i případné finance nutné pro soudní řízení, mohly převážít i finanční výhody, jež plyne z vyšší výnosnosti společného pronájmu.

Bibliografie

(1) SCHOLLEOVÁ, Hana. *Investiční controlling: jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice : investiční proces jako základ budoucí prosperity, nástroje a metody investičního controllingu, volba financování a technologie, monitoring průběhu investice a postaudit*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-2952-7.

(2) FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.

(3) STRÁNÍK, Tomáš. AKCIE GAMESTOP AKTUÁLNĚ: Cena akcie AMC od ledna vzrostla o více než 2554 %. Jak si vedou další meme akcie?. In: *Online broker LYNX: Obchodování na burze pro seriózní investory* [online]. 2021 [cit. 2023-04-18]. Dostupné z: <https://www.lynxbroker.cz/investovani/burzovni-trhy/akcie/gamestop-akcie/>

(4) KMEŤ, Michal. Co to jsou meme akcie?. In: *Burzovnisvet.cz: Akcie, kurzy, burza, forex, komodity, IPO, dluhopisy* [online]. 2022 [cit. 2023-04-18]. Dostupné z: <https://burzovnisvet.cz/nl-sobota-saturday/co-jsou-to-meme-akcie/>

(5) PATRIA FINANCE. Meme akcie nejsou o investování, ale o jiné planetě. In: *Kurzy.cz* [online]. 2022 [cit. 2023-04-18]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/667163-meme-akcie-nejsou-o-investovani-ale-o-jine-planetě/>

(6) Google: finance - GME. In: *Google.com: /finance* [online]. [cit. 2023-04-22]. Dostupné z: <https://www.google.com/finance/quote/GME:NYSE?sa=X&ved=2ahUKEwjL2K2Dpb3-AhWtiv0HHXeCCCMQ3ecFegQIKBAi&window=5Y>

(7) GOLDA, Jan. Co nakupují drobní investoři a potenciál v akciích Coca-Cola. In: *Burzovnisvet.cz: Akcie, kurzy, burza, forex, komodity, IPO, dluhopisy - zpravodajství* [online]. 2023 [cit. 2023-04-22]. Dostupné z: <https://burzovnisvet.cz/investice/co-nakupuji-drobnii-investori-a-potencial-v-akciich-coca-cola/>

(8) BARTÓK, Július a Jakub VEJMOLA. *Jakub „Kicom“ Vejmola – Bitcoin je vynález, který už nikdo nezastaví* [online]. 2022 [cit. 2023-04-22]. Dostupné z: <https://www.portu.cz/blog/jakub-kicom-vejmola-bitcoin-je-vynalez-ktery-uz-nikdo-nezastavi/>

- (9) Možnosti pro drobné investory. In: *E15.cz: Byznys, politika, ekonomika, finance, události* [online]. [cit. 2023-04-22]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/tematicke-specialy/investice-2019/moznosti-pro-drobne-investory-1364299>
- (10) Zlaté spoření: Vyplatí se spořit do zlata v roce 2023?. In: *Finanční portál Finex.cz: Váš objektivní průvodce světem financí* [online]. 2021 [cit. 2023-04-22]. Dostupné z: <https://finex.cz/zlate-sporeni/>
- (11) MÚDRA, Dominika. Investice do nemovitostí. In: *Financer.com* [online]. 2023 [cit. 2023-04-09]. Dostupné z: <https://financer.com/cz/jak-na-to/investice-do-nemovitosti/>
- (12) KROPÁČKOVÁ, Simona, Magdalena ČUDOVÁ, Tomislav ŠIMEČEK, Tomáš PODŠKUBKA, Martin LAIPOLD, Věra BRODECKÁ a Romana HLÚŠKOVÁ. *Bytové domy - zdroj příjmů i povinností: správa nemovitostí v daňových a právních souvislostech*. Druhé, aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7676-275-6.
- (13) ČESKÁ REPUBLIKA. *Občanský zákoník (nový)*. In: . 2023, ročník 2012, 33/2012, č. 89. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#p978>
- (14) Družstevní byt: Je váš, nebo není?. In: *Peníze.cz: Peníze.cz - Největší web o osobních financích na českém internetu* [online]. [cit. 2023-03-27]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/nemovitosti/299983-druzstevni-byt-je-vas-nebo-neni>
- (15) 256/2013 Sb. Katastrální zákon. In: *Zákony pro lidi: Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010, 2013 [cit. 2023-03-25]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- (16) ČÚZK - Historie pozemkových evidencí. In: *ČÚZK* [online]. 2013 [cit. 2023-03-26]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>
- (17) KRÁSOVÁ, Věra. Věcné břemeno jako překážka v užívání nemovitosti: Jaké povinnosti z něj plynou a jak jej zrušit?. In: *Euro.cz: Euro.cz - Ekonomika, byznys, finance* [online]. 2022 [cit. 2023-03-26]. Dostupné z: <https://www.euro.cz/clanky/vecne-bremeno-druhy-zrizeni/>
- (18) TŮMOVÁ, Věra. Jak koupit byt: pozor na omezení vlastnictví. In: *Penize.cz* [online]. [cit. 2023-04-08]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/44399-jak-koupit-byt-pozor-na-omezeni-vlastnictvi>
- (19) ZAJÍČEK, Jan. Předkupní právo při prodeji nemovitosti od 1. 7. 2020. In: *Remaxalfa.cz* [online]. 2020 [cit. 2023-04-09]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/predkupni-pravo-jak-se-s-nim-vyporadat-pri-prodeji-nemovitosti/>

- (20) ČERNOCHOVÁ, Ilona. Omezení vlastnických práv u nemovitostí: Jaká mohou být. In: *Remaxalfa.cz* [online]. 2019 [cit. 2023-04-08]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/omezeni-vlastnickych-prav-u-nemovitosti/>
- (21) HLADÍK, Ondřej. *Kriminalita v rudolfínské Praze: zločin a právo na Novém Městě pražském v letech 1585-1593*. Červený Kostelec: Pavel Mervart, 2011. ISBN 978-80-87378-88-5.
- (22) ČSÚ. Právní důvod užívání bytu: Sčítání 2021. In: *Český statistický úřad* [online]. 2021 [cit. 2023-04-28]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/pravni-duvod-uzivani-bytu>
- (23) Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle správních obvodů Prahy. In: *Veřejná databáze: Český Statistický Úřad* [online]. 2021 [cit. 2023-04-29]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&katalog=33657&z=T&f=TABULKA&skupId=4550&pvo=SLD21025-PH22&pvo=SLD21025-PH22#w=>
- (24) *Zpráva o finanční stabilitě: podzim 2022* [online]. 2022 [cit. 2023-04-29]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2022_podzim/zfs_podzim_2022.pdf
- (25) Zájem o nájemní bydlení v Praze strmě roste, nabídka bytů k pronájmu je nejnižší za osm let. In: *IROZHLAS: spolehlivé zprávy* [online]. 2022 [cit. 2023-04-22]. Dostupné z: https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/bydleni-najem-byty-praha-hypoteka_2205141030_lou
- (26) CENTRAL GROUP. Analýza: Už příští rok by mohly být splátky hypotéky nižší než nájemné: Tisková zpráva. In: *Central-group.cz* [online]. Praha, 2023 [cit. 2023-04-22]. Dostupné z: <https://www.central-group.cz/page/tiskova-zprava-20230125?jv=1>
- (27) ČTK. *Analýza: Ceny nových bytů v Praze mezičtvrtletně stagnují* [online]. In: . 2023 [cit. 2023-04-22]. Dostupné z: https://www.stavebniklub.cz/33/analiza-ceny-novych-bytu-v-praze-mezicvrtletne-stagnuji-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z7UgR-xvi6CwqACwCaeKk3o/?serp=1
- (28) *Cenová Mapa ARK ČR* [online]. 2023 [cit. 2023-04-22]. Dostupné z: <https://www.cenovamapa.eu/cnm/#/map>
- (29) Pronájem bytu. In: *Peníze.cz: Peníze.cz - Největší web o osobních financích na českém internetu* [online]. [cit. 2023-04-10]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/pronajem-bytu>
- (30) ČESKÁ REPUBLIKA. *Zákon č. 526/1990 Sb.: Zákon o cenách*. In: . ročník 1990, číslo 526. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>

- (31) KOREC, Evžen. Dostupnost bydlení je v ČR nejhorší z EU. Kvůli nízké výstavbě máme 4. nejnižší počet bytů na obyvatele. In: *Kurzy.cz* [online]. 2022 [cit. 2023-04-09]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/664659-dostupnost-bydleni-je-v-cr-nejhors-i-z-eu-kvuli-nizke-vystavbe-mame-4-nejnizsi-pocet-bytu-na/>
- (32) ŠVEJDOVÁ, Zuzana. Před 20 lety dorazily do Česka hypotéky: Úrokové sazby byly 15 procent. In: *IROZHLAS - spolehlivé zprávy* [online]. 2015 [cit. 2023-04-09]. Dostupné z: https://www.irozhlas.cz/ekonomika/pred-20-lety-dorazily-do-ceska-hypoteky-urokove-sazby-byly-15-procent_201504100427_mtaborska
- (33) SILNÝ, Martin. Jak funguje hypotéka. In: *Banky.cz: Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty* [online]. 2020 [cit. 2023-04-10]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/jak-funguje-hypoteka/>
- (34) ČESKÁ REPUBLIKA. *Zákon o spotřebitelském úvěru*. In: . *Zákony pro lidi - Sbirka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění, 2016, ročník 2016, číslo 257*. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>
- (35) Hypotéky, nejlevnější hypotéka. In: *Peníze.cz: Peníze.cz - Největší web o osobních financích na českém internetu* [online]. [cit. 2023-04-10]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky>
- (36) SKALKOVÁ, Olga. Hypotéky nezlevnily, ukazují nová čísla z bank: Obrat se nečeká. In: *Peníze.cz: Peníze.cz - Největší web o osobních financích na českém internetu* [online]. 2023 [cit. 2023-04-10]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/439581-hypoteky-nezlevnily-ukazuji-nova-cisla-z-bank-obrat-se-neceka>
- (37) Stavební spoření | Peníze.cz. In: *Peníze.cz: Největší web o osobních financích na českém internetu* [online]. [cit. 2023-04-10]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/stavebni-sporeni>
- (38) Historie stavebního spoření: O stavebním spoření. In: *AČSS: Asociace českých stavebních spořitelů* [online]. [cit. 2023-04-10]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
- (39) Úvěry ze stavebního spoření. In: *Peníze.cz: Největší web o osobních financích na českém internetu* [online]. [cit. 2023-04-15]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni>
- (40) *Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření*. In: . ročník 1993, číslo 96. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>

- (41) KOVANDA, Lukáš. Zrušení stavebního spoření, které vrací na stůl Stanjura, je správné: Zastaví nespravedlivý penězovod od chudých k bohatým. In: *Kurzy.cz* [online]. 2023 [cit. 2023-04-10]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/696314-zruseni-stavebniho-sporeni-ktere-vraci-na-stul-stanjura-je-spravne-zastavi-nespravedlivy/>
- (42) Daň z nabytí nemovitých věcí: užitečné informace, výpočet, formuláře. In: *Peníze.cz: Největší web o osobních financích na českém internetu* [online]. [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/dan-z-nabyti-nemovitych-veci>
- (43) *Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí*. In: . 1992, ročník 1992, číslo 338. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>
- (44) Daň z nemovitých věcí 2023 - daň z nemovitosti. In: *Kurzy.cz* [online]. 2023 [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/dane-danova-priznani/dan-z-nemovitosti.htm>
- (45) ČESKÁ REPUBLIKA. *Zákon České národní rady o daních z příjmů*. In: . Praha, ročník 1992, číslo 586. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586#cast1>
- (46) REDAKCE, FINANCE.CZ. Loni jste prodali dům. Jak danit prodej a kdy ho musíte dát do daňového přiznání?. In: *Finance.cz* [online]. 2023 [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/29110-budete-platit-dan-z-prijmu-z-prodeje-nemovitosti/>
- (47) KOTULA, Daniel. Jak na odpisy nemovitosti při pronájmu. In: *Kotula.cz* [online]. [cit. 2023-05-06]. Dostupné z: <https://www.kotula.cz/jak-na-odpisy-nemovitosti-pri-pronajmu/>
- (48) KADLEC, Michal. Pozemky z pohledu daně z příjmů. In: *Portal.pohoda.cz* [online]. [cit. 2023-05-06]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/dan-z-prijmu/pozemky-z-pohledu-dane-z-prijmu/>
- (49) Pojištění majetku. In: *Peníze.cz: Největší web o osobních financích na českém internetu* [online]. [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/pojisteni-majetku>
- (50) POJIŠTĚNÍ DOMÁCNOSTI. In: *Cap.cz* [online]. [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: <https://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-majetku/obcane/pojisteni-domacnosti>
- (51) BRYCHTA, Tomáš. Jak dobře pronajmout byt. Co by měl pojistit majitel, co nájemník. In: *Penize.cz* [online]. [cit. 2023-04-23]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/pronajem-bytu/328333-jak-dobre-pronajmout-byt-co-by-mel-pojistit-majitel-co-najemnik>
- (52) POJIŠTĚNÍ BUDOV. In: *Cap.cz* [online]. [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: <https://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-majetku/obcane/pojisteni-budov>

(53) ČESKÁ REPUBLIKA. *Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.: O úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím*. In: . 2013, ročník 2013, číslo 366. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366#cast2>

(54) SVITÁKOVÁ, Jindra. Jak správně spočítat podlahovou plochu bytu?. In: *Realitymorava.cz* [online]. [cit. 2023-05-06]. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/1924-jak-spravne-spcitat-podlahovou-plochu-bytu>

(55) *Nahlížení do katastru nemovitostí: Zápasnická 880/9* [online]. 2023 [cit. 2023-03-26]. Dostupné z: https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~DpAQ3K1grbkF70G8RjohlBpHgLK5KqpB6SyEDmXkjL8H75O6wbXneBqDmdE-PS8fLH9_ocVgjbZap3iD_RfoL4HL2ranuvlCWHeF-_lV8pederBnOvz6mHi2MdZ4MZJybdZPnhlhxD0CfybBNuLPbfPM71Son2yDVSdlRzh6AfM6dyTxnnj7WGrV74cPidR0uqiOLzq5xojld_OA2hElw==

(56) AUTORSKÝ KOLEKTIV OV KSČ A ONV V PRAZE 10. *Současná PRAHA 10: Vydáno ke 40. výročí osvobození Československa slavnou Sovětskou armádou*. 1. Praha: OV KSČ a ONV Praha 10, 1985. ISBN -.

(57) ŠIMEK, Tomáš. Jak zrušit věcné břemeno (užívání). In: *Remaxdelux.cz* [online]. 2019 [cit. 2023-04-09]. Dostupné z: <https://www.remaxdelux.cz/jak-zrusit-vecne-bremeno-uzivani>

(58) Jak zřídit nebo zrušit věcné břemeno?. In: *Zpasti.cz: Dostaneme vás z finanční pasti* [online]. 2022 [cit. 2023-04-29]. Dostupné z: <https://zpasti.cz/blog/zrizeni-nebo-zruseni-vecneho-bremene>

(59) ČR. *Nařízení vlády o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti*. In: . 2022, ročník 2022, č. 191. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2022-191>

(60) PRAŽSKÁ PLYNÁRENSKÁ A.S., Dodavatel energií a služeb. Ceník doplňkových služeb. In: *Pražská plynárenská a.s.: Dodavatel energií a služeb* [online]. [cit. 2023-05-06]. Dostupné z: https://www.ppas.cz/sites/default/files/2023-03/ppas_cenik_chytry_servis_010123%281%29_1.pdf

(61) *Kalkulačka nákladů na rekonstrukci interiéru - PANELREKO: Rekonstrukce bytů, koupelny, kuchyně, bytová jádra - PANELREKO* [online]. [cit. 2023-05-03]. Dostupné z: <https://panelreko.cz/kalkulacka-ceny->

rekonstrukce/?gad=1&gclid=CjwKCAjwxr2iBhBJEiwAdXECw6pu0CTSkTrp3ESQEhaC2KoLRHZt9EHp695ZOT1_9Qf97mPgLGGPuhoCI2EQAvD_BwE

(62) ČESKÁ REPUBLIKA. *Zákon č. 235/2004 Sb.: Zákon o dani z přidané hodnoty*. In: . ročník 2004, číslo 235. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-235>

(63) *Hypotéky - srovnání - Měsíc.cz: váš průvodce finančním světem* [online]. [cit. 2023-04-30]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/produkty/hypoteky/>

(64) *Raiffeisen stavební spořitelna a.s.: Přihlášení uživatele - Internet servis* [online]. Hvězdova 1716, 2019 [cit. 2023-05-06]. Dostupné z: <https://sis.rsts.cz/cibis-web>

(65) *Sreality.cz: Pronájem - Byt Praha 10 - 3 + 1/3 + kk* [online]. [cit. 2023-03-19]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/byty/praha-10?navic=balkon,lodzie,sklep,sklep,vytah&velikost=3%2B1,4%2Bkk,3%2Bkk,4%2B1&stavba=panelova&razeni=nejlevnejsi#x=14.508966708984332&y=50.04772764881421&z=13>

(66) *Slavia pojišťovna: Pojištění domácnosti a odpovědnosti* [online]. [cit. 2023-05-01]. Dostupné z: <https://www.slavia-pojistovna.cz/lide/byt-dum-domacnost/>

(67) *ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ZÁPASNICKÁ 880 až 883: konaného dne 27.dubna 2022. 27.4.2022. 2022.*

(68) DLOUHÁ, Petra. *Vyúčtování služeb: Na co má nárok nájemce, na co pronajímatel*. In: *Peníze.cz.: Největší web o osobních financích na českém internetu* [online]. 2018 [cit. 2023-04-29]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/pronajem-bytu/336104-vyuctovani-sluzeb-na-co-ma-narok-najemce-na-co-pronajimatel>

(69) SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Vydání první. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.

(70) *Sreality.cz: Prodej - Byt Praha 10 - 3 + 1/3 + kk* [online]. [cit. 2023-04-07]. Dostupné z: https://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty/praha-10?no_shares=1&navic=balkon,lodzie,sklep&velikost=3%2Bkk,3%2B1&stavba=panelova&vlastnictvi=osobni&stav=po-rekonstrukci,dobry-stav,velmi-dobry-stav&patro-od=3&patro-do=100&plocha-od=60&plocha-do=80&bez-aukce=1#x=14.53308285992432&y=50.04951345613927&z=14

(71) *Pojištění bytu*. In: *Klik.cz: Online srovnávač pojištění* [online]. [cit. 2023-04-30]. Dostupné z: <https://www.klik.cz/pojisteni-bytu/>

(72) Inzerát Jabloňová: *sreality.cz* [online]. [cit. 2023-04-29]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-zabehlice-jablonova/1468015692#img=0>

(73) Hypoteční kalkulačka: *AirBank* [online]. 2023 [cit. 2023-05-22]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>

(74) *Sreality.cz: Pronájem - Byt Praha 10 - 1 + 1/1 + kk* [online]. [cit. 2023-04-30]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/byty/praha-10?navic=sklep&velikost=1%2Bkk,1%2B1#x=14.50100410299683&y=50.04909292811859&z=15>

Seznam obrázků

Obrázek 1 Vývoj ceny akcie GME v období 2018 - 2023, převzato z (6)	16
Obrázek 2 Podíl nájemních bytů vůči celku, převzato z (23).....	21
Obrázek 3 Porovnání výše splátky hypotéky a příjmu z nájemného, převzato z (26).....	22
Obrázek 4 Ilustrativní výstřižek z cenové mapy, zpravované Asociací realitních kanceláří ČR, převzato z (28)	23
Obrázek 5 Informace o bytové jednotce 880/9 dostupné prostřednictvím Katastru Nemovitostí, dostupné ke dni 5.3.2023, převzato z (55).....	34
Obrázek 6 Schématický půdorys bytové jednotky Zápasnická, vlastní zpracování	37
Obrázek 7 Hadice k výměně, vlastní zpracování	38
Obrázek 8 Ceník doplňkových služeb společnosti Pražská plynárenská, převzato z (60).....	39
Obrázek 9 Nevhodně umístěná příčka, ztemňující prostor kuchyně, vlastní zpracování	40
Obrázek 10 PANELREKO – Orientační kalkulačka, převzato z (61)	40
Obrázek 11 Cena určená programem KROS, vlastní zpracování	41
Obrázek 12 Poničená malba v předsíni, vlastní zpracování.....	42
Obrázek 13 Podpěrné madlo k demontáži, vlastní zpracování	42
Obrázek 14 Detail smlouvy stavebního spoření, převzato z (64)	44
Obrázek 15 Lokalita srovnávaných nájmu pro byt v Zápasnické, převzato z (65)	46
Obrázek 16 Nabídka pojištění nemovitosti a domácnosti u pojišťovny Slavia, převzato z (66)	47

Obrázek 17 Lokalita srovnávaných bytů k určení ceny pro byt v Zápasnické, převzato z (70)	50
Obrázek 18 Byt Jabloňová, převzato z (72)	53
Obrázek 19 Lokalita zvolené bytové jednotky, převzato z (72)	53
Obrázek 20 Stanovení měsíční splátky hypotéky, převzato z (73)	55
Obrázek 21 Některé z bytových jednotek, jejichž nájem je porovnáván, převzato z (74)	56
Obrázek 22 Shrnutí nabídky Jubileum pojišťovny Slavia pro nemovitost a domácnost, převzato z (66)	57

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Pronajímané bytové jednotky na území ČR, vlastní zpracování dle (22).....	21
Tabulka 2 Výpočet úvěru ze stavebního spoření, vlastní zpracování dle (64).....	45
Tabulka 3 - Předpokládané nájemné – Zápasnická, vlastní zpracování, dle vlastního výpočtu	46
Tabulka 4 - vyhodnocení scénáře Společný pronájem, vlastní zpracování	49
Tabulka 5 - Stanovení hodnoty podílu, vlastní zpracování.....	51
Tabulka 6 - Hodnocení nabízených bytů dle kritérií s různou váhou, vlastní zpracování.....	52
Tabulka 7 - Porovnání hypoték, vlastní zpracování dle (63).....	54
Tabulka 8 - Předpokládané nájemné – Jabloňová, vlastní zpracování.....	57
Tabulka 9 vyhodnocení scénáře Vyplacení podílu, vlastní zpracování	59
Tabulka 10 - Porovnání výsledků jednotlivých scénářů, vlastní zpracování	59
Tabulka 11 - Zápasnická, ilustrativní vyhodnocení pro rozsáhlejší rekonstrukci, vlastní zpracování.....	60
Tabulka 12 - Hodnota vstupního nákladu spoluvlastníků, kdy je výhodnější odprodej, vlastní zpracování.....	61

Seznam příloh

Příloha 1:	Kalkulace v programu KROS – Odstranění příčky
Příloha 2:	Inzeráty – Byty pro stanovení nájemného – Zápasnická
Příloha 3:	Výpočet nájemného – Zápasnická
Příloha 4:	Stanovení CF pro scénář <i>Společný pronájem</i>
Příloha 5:	Inzeráty – Byty pro stanovení ceny podílu – Zápasnická
Příloha 6:	Stanovení ceny podílu – Zápasnická
Příloha 7:	Inzeráty – Potenciální nové bytové jednotky
Příloha 8:	Inzeráty – Byty pro stanovení nájemného – Jabloňová
Příloha 9:	Výpočet nájemného – Jabloňová
Příloha 10:	Stanovení CF pro scénář <i>Odprodej podílu</i>