

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

**MASARYKŮV ÚSTAV VYŠŠÍCH STUDIÍ**



**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Srovnání přímého a nepřímého investování  
do nemovitostí**

**Comparison of Direct and Indirect Investment  
in Real Estate**

**2024**

**Miroslav Spremo**

**Studijní program:** Projektové řízení inovací

**Vedoucí práce:** Mgr. František Hřebík, Ph.D.

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Spremo** Jméno: **Miroslav** Osobní číslo: **492797**  
Fakulta/ústav: **Masarykův ústav vyšších studií**  
Zadávací katedra/ústav: **Institut ekonomických studií**  
Studijní program: **Projektové řízení inovací**

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

**Srovnání přímého a nepřímého investování do nemovitostí**

Název diplomové práce anglicky:

**Comparison of Direct and Indirect Investment in Real Estate**

Pokyny pro vypracování:

Cílem práce je porovnat přímé a nepřímé investování do nemovitostí v České republice  
Teoretická část: 1) Teorie investic 2) Přímé investování do nemovitostí 3) Faktory ovlivňující cenu nemovitosti 4) Nepřímé investování do nemovitostí  
Praktická část: 5) Srovnání zástupců z přímého a nepřímého investování 6) Závěr

Seznam doporučené literatury:

KOHOUT, Pavel. Investice: Nová strategie [online]. Praha: Grada, 2018 [cit. 2023-04-20]. ISBN 978-80-271-2101-4. Dostupné z: <https://www.bookport.cz/kniha/investice-4996/>  
TŮMA, Aleš. Ideální investiční portfolio: Jak dosáhnout investičního zenu [online]. Praha: Grada, 2019 [cit. 2023-04-20]. ISBN 978-80-271-0758-2. Dostupné z: <https://www.bookport.cz/kniha/idealni-investicni-portfolio-5014/>

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

**Mgr. František Hřebík, Ph.D. Masarykův ústav vyšších studií ČVUT v Praze**

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

Datum zadání diplomové práce: **08.12.2023**

Termín odevzdání diplomové práce: **25.04.2024**

Platnost zadání diplomové práce: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mgr. František Hřebík, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) práce

\_\_\_\_\_  
Mgr. František Hřebík, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

\_\_\_\_\_  
prof. PhDr. Vladimíra Dvořáková, CSc.  
podpis děkana(ky)

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

\_\_\_\_\_  
Podpis studenta

SPREMO, Miroslav. Srovnání přímého a nepřímého investování do nemovitostí. Praha: ČVUT 2024. Diplomová práce. České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií.



**MASARYKŮV ÚSTAV  
VYŠŠÍCH STUDIÍ  
ČVUT V PRAZE**

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem svoji diplomovou práci vypracoval samostatně. Dále prohlašuji, že jsem všechny použité zdroje správně a úplně citoval a uvádím je v příloženém seznamu použité literatury. Nemám závažný důvod proti zpřístupnění této závěrečné práce v souladu se zákonem č.121/2000Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v platném znění.

V Praze dne: 20.04.2024

## **Poděkování**

Tímto bych chtěl poděkovat Mgr. Františku Hřebíkovi, Ph.D., který vedl moji diplomovou práci, za jeho trpělivost, ochotu a cenné připomínky, které mi dopomohly k sepsání této práce. Dále bych chtěl poděkovat svým přátelům a rodině, která mě podporovala.

# Abstrakt

Cílem diplomové práce je porovnat přímé a nepřímé investování do nemovitostí v České republice. Teoretická část práce je zaměřena na investiční teorii, ve které jsou popsáni zástupci reálných a finančních investic. Dále jsou také popsány jednotlivé investiční strategie. Následující kapitoly se věnují přímému a nepřímému investování do nemovitostí spolu se zákonnými povinnostmi majitelů těchto investic v České republice. V praktické části jsou porovnáváni vybraní zástupci přímého a nepřímého investování. Z přímých zástupců byly vybrány investiční byty ve městě Most, Ústí nad Labem a Chomutov. Z nepřímých zástupců byl vybrán nemovitostní fond WOOD & Co. Retail podfond a crowdfundingová platforma Investown. Vybraní zástupci jsou porovnáváni z hlediska doby návratnosti, zisku, likvidity i rizika. Výsledný zisk u vybraných investic je ovlivněn právním řádem České republiky. Ke komparaci je také přidáno doporučení pro českého investora, jak k těmto investicím přistupovat.

## Klíčová slova

Přímé a nepřímé investování, investiční byt, nemovitostní fond, crowdfunding, návratnost, zhodnocení

# Abstract

The aim of the thesis is to compare direct and indirect investment in real estate in the Czech Republic. The theoretical part of the work is focused on investment theory, in which representatives of real and financial investments are described. Individual investment strategies are also described. The following chapters describe direct and indirect investments in real estate, together with the legal obligations of the owners of these investments in the Czech Republic. In the practical part are compared selected representatives of direct and indirect investment. Investment apartments in Most, Ústí nad Labem and Chomutov were selected from direct representatives. From indirect representatives was selected real estate fund WOOD & Co. Retail podfond and crowdfunding platform Investown. Selected representatives are compared in terms of return, profit, liquidity and risk. The resulting profit of selected investments is influenced by the legal system of the Czech Republic. Recommendation for Czech investors on how to approach these investments is also added to the comparison.

## Key words

Direct and indirect investing, investment apartment, real estate fund, crowdfunding, return, appreciation

# Obsah

|  |    |
|--|----|
| Úvod.....  | 8  |
| 1 Teorie investic .....                                  | 9  |
| 1.1 Magický trojúhelník investování.....                 | 11 |
| 1.2 Investiční strategie .....                           | 11 |
| 1.3 Členění investic.....                                | 12 |
| 1.3.1 Zástupci reálných investic.....                    | 13 |
| 1.3.2 Zástupci finančních investic.....                  | 15 |
| 2 Přímé investování do nemovitostí .....                 | 20 |
| 2.1 Nemovitostní trh v ČR .....                          | 20 |
| 2.2 Katastr nemovitostí .....                            | 22 |
| 2.3 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí.....            | 22 |
| 2.4 Přímé vlastnění nemovitosti .....                    | 24 |
| 2.5 Danění nemovitostí v ČR.....                         | 26 |
| 3 Nepřímé investování do nemovitostí .....               | 27 |
| 3.1 Nemovitostní fondy .....                             | 28 |
| 3.1.1 Kritéria nemovitostních fondů.....                 | 29 |
| 3.1.2 Danění příjmu z nemovitostních fondů.....          | 30 |
| 3.2 Crowdfunding .....                                   | 30 |
| 3.2.1 Členění crowdfundingu.....                         | 31 |
| 3.2.2 Danění příjmu u nemovitostního crowdfundingu ..... | 33 |
| 4 Komparace investic .....                               | 33 |
| 4.1 Kritéria hodnocení investic .....                    | 34 |
| 4.2 Výběr vhodné lokality .....                          | 35 |
| 4.3 Investiční byt Most.....                             | 37 |
| 4.4 Investiční byt Chomutov.....                         | 44 |
| 4.5 Investiční byt Ústí nad Labem .....                  | 52 |
| 4.6 Investown.....                                       | 60 |
| 4.7 WOOD & Company .....                                 | 63 |
| 4.8 WOOD & Co. Retail podfond .....                      | 63 |
| 4.9 Výsledná komparace investic.....                     | 67 |
| Závěr.....   | 72 |
| Seznam použitých zdrojů .....                            | 73 |

# Úvod

V dnešní době existuje obrovské množství cest, kterými se může novodobý investor vydat. S postupnou digitalizací lze téměř okamžitě investovat do čehokoliv, o co má současný trh zájem. Některé investice sebou přináší vysoké zhodnocení jako v případě kryptoměn či akcií. U těchto investičních aktiv ovšem často dochází k finanční ztrátě, proto se nejedná o investice, do kterých lze investovat našetřené životní úspory. Při investování vyššího obnosu peněz jsou dlouhodobě upřednostňovány investice do nemovitostí, které přinášejí majiteli stabilní příjem z nájmu a každoročně nabývají na tržní hodnotě.

V minulosti byly investice do nemovitostí spojovány s nutností investora vlastnit vysoký počáteční kapitál, za který byla následně pořízena investiční nemovitost. K tomuto typu přímého investování do nemovitosti se ovšem s vývojem internetu připojilo i nepřímé investování, které propojilo drobné investory a umožnilo jim kolektivně těžit z výhod nemovitostního trhu.

Cílem diplomové práce je porovnat přímé a nepřímé investování do nemovitostí v České republice.

Teoretická část práce je zaměřena na investiční teorii. Jsou zde popsáni zástupci reálných a finančních investic. Dále jsou zmíněny také jejich hlavní výhody, nevýhody a jejich současný vývoj na trhu. Následující kapitola se zabývá přímým investováním do nemovitostí. Shrnuje současný stav nemovitostního trhu v České republice, faktory ovlivňující cenu nemovitostí a zákonné povinnosti majitele nemovitosti. Poslední část teoretické části je zaměřena na popis nepřímého investování do nemovitostí. Jsou zde popsáni dva vybraní zástupci nepřímého investování – investiční fondy a crowdfunding.

Praktická část práce se věnuje komparaci vybraných zástupců přímého a nepřímého investování do nemovitostí v České republice. Ze zástupců přímého investování byly vybrány investiční byty z Ústeckého kraje ve městech Ústí nad Labem, Most a Chomutov. Ze zástupců nepřímého investování byl vybrán nemovitostí fond WOOD & Co. Retail podfond a realitní crowdfundingová platforma Investown.



# 1 Teorie investic

Pojem investování znamená vkládání peněžních prostředků po určité časové období do vybraného projektu, podniku či věci s primárním cílem zhodnotit tento vložený kapitál v budoucnu a generovat kladné výnosy, které převýší počáteční investici.

Lidstvo se o investování zajímá již po mnoho let. Moderní podoba dnešního investování má ovšem kořeny z období mezi 17. a 18. stoletím, ve kterém se začaly veřejné trhy efektivně spojovat s potencionálními investory. Příkladem může být vznik Amsterdamské burzy v roce 1602 nebo New York Stock Exchange v roce 1792. (Investopedia 2024a)

V první polovině 19. století patřily největší burzy výhradně bankám a železničním společnostem. Banky vlastnily vysoký kapitál a železnice představovaly klíčové pokrokové odvětví jako dnešní automobilový nebo počítačový průmysl. (Kohout 2018, s.30)

Období během průmyslové revoluce v letech 1760-1840 a 1860-1914 vedlo celkově k vyšší prosperitě pracujících lidí, kteří si tak mohli naspořit více finančních prostředků. V důsledku tohoto jevu došlo k rozvoji pokročilého bankovního systému.

Velkou zásluhu pokroku v investování mělo v tomto století rychlé rozšíření internetu, které umožnilo online obchodování a efektivní výměnu informací mezi obchodníky. Došlo také k výraznému přispění v oblasti investičních teorií díky novým koncepcím v oceňování aktiv, řízení rizik či teorii portfolia. Představeno bylo mnoho investičních nástrojů jako Private equity, Exchange Traded Funds nebo Hedge fondy. (Investopedia 2024a)

Na začátku 21. století potkala většinu investorů nepříjemná událost v podobě prasknutí dot.com bubliny. Jedná se o jev, ve kterém většina investorů dávala přednost nově vznikajícím internetovým IT firmám, ve kterých viděli obrovský potenciál. Akcie těchto firem se staly nadhodnocené a následně došlo k masivnímu propadu tržních cen akcií na největší IT burze Nasdaq Composite. Toto období dokázalo překonat jen několik společností, které musely propustit většinu zaměstnanců a soustředit se pouze na generování zisku. S krizí se vypořádávaly také významné společnosti jako Amazon, eBay či Cisco. (Finex 2022a)

Graf 1 Vývoj ceny indexu NASDAQ

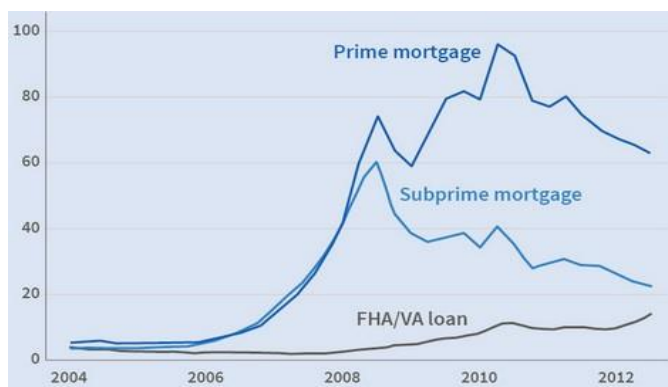


Zdroj: Úspěšnýaburze (2024)

Po prasknutí dot.com a atentátu na World Trade Center z 11. září 2001 byla americká ekonomika silně oslabena. Americká centrální banka proto reagovala snížením úrokových sazeb na nejnižší možnou úroveň se záměrem stimulace současné ekonomiky. Ve spolupráci s federální politikou na podporu vlastnictví domů dokázala vyvolat velký zájem na realitních a finančních trzích a došlo tak k celkovému nárůstu hypotečního dluhu. Nové finanční inovace umožnily vznik tzv. Subprime dlužníků. Jednalo se o velmi rizikového klienta, který by se před touto událostí nekvalifikoval na získání hypotečního úvěru. Těmto klientům banky poskytovaly úvěry za velmi výhodných podmínek s předpokladem, že se úroková sazba nezmění.

Ovšem kvůli narůstající inflaci v roce 2004 byl Federální rezervní systém nucen navýšit úrokovou sazbu. Nárůst nových kontraktů se tedy zpomalil a banky v důsledku zachování zisku musely navýšit sazbu u stávajících půjček. Většina věřitelů si nové nastavení splátek nemohla dovolit a ani refinancovat svůj dluh, proto se uchýlili k rozprodávání svého majetku. To vyvolalo v roce 2007 zhroucení trhu s nemovitostmi. (Britanica 2024)

Graf 2 Počet exekucí v závislosti na typu financování



Zdroj: Econlib (2015)

V době nárůstu hypotečních úvěrů nabízela řada finančních institucí na trhu cenné papíry a finanční deriváty, které byly kryty právě těmito hypotékami. Když se investoři dozvěděli, že jsou jejich investice kryty velmi rizikovým způsobem a mají ve skutečnosti mnohem nižší cenu, začali tyto cenné papíry rozprodávat, což znamenalo vysoký pokles tržní ceny a obrovská část zainteresovaných investorů, bank a firem přišla o své peníze. Vrcholem této krize byl krach čtvrté největší investiční banky v USA – Lehman Brothers v roce 2008. O tomto období ochromení ekonomiky po celém světě se hovoří jako o Velké recesi, která trvala od roku 2007 až do roku 2009. (Britanica 2024)

## **1.1 Magický trojúhelník investování**

Jakákoliv finanční investice se dá charakterizovat pomocí tří konkurenčních cílů: výnosem, likviditou a rizikem. Neexistuje investice, která by mohla nabídnout současně vysoký výnos, vysokou likviditu a zároveň nízké riziko. Proto si investoři musí vždy vybrat jeden nebo dva z těchto cílů, které upřednostní při svém rozhodování o investování. Například u akcií investor může dosahovat vysokých výnosů a likvidity, ale musí počítat také s poměrně vysokým rizikem. Naopak nemovitosti představují obecně bezpečnou investici, která naopak nedosahuje takové likvidity jako akcie. Magický trojúhelník pomáhá investorům lépe pochopit klady a zápory jednotlivých investic a lépe je tak v budoucnu zhodnotit. (Postfinance 2018)

## **1.2 Investiční strategie**

Zvolení investiční strategie ovlivňuje celá řada faktorů. Na začátku každého rozhodovacího procesu je vhodné určit, zdali bude investor uplatňovat aktivní nebo pasivní způsob investování. V portfoliu se pak často mísí právě obě varianty.

Aktivní investování

Tato strategie se zaměřuje především na stálou analýzu trhu, častější nákupy a prodeje aktiv. Jedná se o velmi náročnou a rizikovou metodu. Investor musí mít všeobecný přehled o trhu, efektivně jej analyzovat a následně určovat výhodný nákup a prodej potenciálně výhodných investic.

Pasivní strategie

Tato metoda je naopak zaměřena na nákup a držení investice s vyšším časovým horizontem. Tento způsob investování snižuje hromadné poplatky vznikající při obchodování a zároveň zvyšuje daňovou efektivitu investice. Obecně je pasivní strategie považována za méně riskantní. Na druhou stranu zde nedochází k tak velkým krátkodobým výnosům, jako v případě efektivní aktivní strategie.

## Růstové investování

Strategie investování zaměřující se na budování kapitálu, která stojí na správně zvoleném nákupu aktiva s vysokým potenciálem navýšit svoji hodnotu v budoucnu. Nejčastěji se s touto metodou lze setkat u akcií populárních technologických firem jako Tesla, Apple či Microsoft. Typická odvětví, u kterých lze také registrovat růstovou strategii, jsou rozvíjející se trhy v oblasti energie či vesmírných programů.

## Hodnotové investování

Významným představitelem této investiční strategie je americký obchodník a podnikatel Warren Edward Buffett. Jeho úspěšnost v investování spočívá v nákupu akcií, u kterých se domnívá, že jsou velmi podhodnocené. Po následném zotavení trhu, například z probíhající krize, se cena vybraného podniku zkoriguje a jeho tržní cena prudce stoupne. Jedná se o velmi subjektivní způsob investování vyžadující hromadu zkušeností.

## Příjmové investování

Hlavním cílem příjmové strategie je vytváření stálého peněžního příjmu z investic. Analýza trhu zde neslouží primárně k nalezení akcií s potenciálním růstem tržní ceny, ale k vyhledání investičního instrumentu, který umožní pravidelný příjem ve formě vyplácených dividend či úroků ze zakoupených dluhopisů.

## Společensky odpovědné investování

Předchozí strategie zaměřovaly převážně na nejvyšší možný zisk. To ovšem nemusí být primární cíl každého investora. Společensky odpovědné investování má širší pohled, jak mohou investice ovlivňovat svět kolem nás a jakým způsobem mohou přispět k obecnému blahu lidstva. Investor na základě této strategie dává přednost eko-friendly společnostem před těmi, které obchodují například s fosilními palivy. Investor si také může vybírat investice na základě politického přesvědčení a vyhýbat se společnostem, které podnikají v určitých oblastech. Dalším druhem sociálně uvědomělého investování je tzv. Halal investování. Zde platí zásadní pravidlo. Neinvestovat do společností zaměřujících se na prodej alkoholu, hazardních her a produktů z vepřového masa. (Smartasset 2023)

## 1.3 Členění investic

Investice lze rozdělit na reálné a finanční. Hlavní rozdíl představuje u reálných investic návaznost na reálný předmět či činnost související s hmotným aktivem. Výhoda reálných aktiv je stálá podoba a využitelnost pro majitele, tudíž jejich hodnota roste během hospodářských krizí či během politické nestability. Nevýhodou naopak často představuje velmi nízká likvidita.

Finanční investice kombinují vlastnost majetkových, peněžních a dlužních prostředků. Investice je uchovávána v listinné podobě s podmínkami pro vyrovnání a zásadně neprobíhá mezi více jak dvěma činiteli. (Altaxo 2019a)

### 1.3.1 Zástupci reálných investic

Ve světě existuje obrovské množství reálných investic. Mezi nejobchodovanější na trhu lze zařadit: drahé kovy, umělecká díla a investiční nemovitosti.

#### Drahé kovy

Hodnotové investování do komodit se týká především drahých kovů, jako je zlato, stříbro a platina. Zlato má celou řadu využití ve stomatologii kvůli své odolnosti vůči kyselinám. Zdobí celou řadu šperků a díky svým jedinečným vlastnostem vést elektřinu i teplo je hojně využíváno v elektrotechnickém průmyslu. Při zvyšující se nedůvěře bank představuje také častou alternativu uchovatele hodnoty. Největší světové zásoby zlata vlastní Spojené státy americké.

Cena stříbra je náchylná k vyšší volatilitě, jelikož je jeho tržní cena více spojena s průmyslovým využitím než u zlata. Vzestup střední třídy při rozvoji tržních ekonomik nastartoval zvyšující se poptávku po elektrospotřebičích, lékařských produktech a průmyslového vybavení, které využívá unikátní vlastnosti stříbra. Tento kov nalezneme také v mnoha bateriích a mikroobvodech.

Spolu se zlatem a stříbrem se na komoditních trzích obchoduje ve velkém množství také s platinou, která často získává vyšší tržní cenu než zlato. Každoročně se jí vydoluje mnohem méně než zlata, tudíž představuje stále vzácnější komoditu. Největší využití nachází v automobilovém průmyslu, ve kterém je používána jako součást katalyzátorů snižující uhlíkové emise. Díky tomuto faktoru se tržní cena platiny silně odvíjí od aktuální poptávky po automobilech. Například při poklesu výroby během pandemie COVID-19 šla její cena znatelně dolu. Dále lze platinu najít na mnoha špercích či v počítačovém průmyslu. Největší těžiště lze nalézt v Rusku a Jižní Africe.

Na komoditních burzách jsou všechny kovy nabízeny ve standardní velikosti a čistotě. Vlastnění drahého kovu ovšem sebou přináší nevýhody v podobě skladování a kvalitního zabezpečení. To je hlavní důvod, proč většina investorů neusiluje o vlastnictví ve fyzické podobě, ale dává přednost cenným papírům, které mají daný kov jako podkladové aktivum. Další nevýhodou je nulový peněžní příjem během držení investice. (Investopedia 2023a)

#### Investování do umění

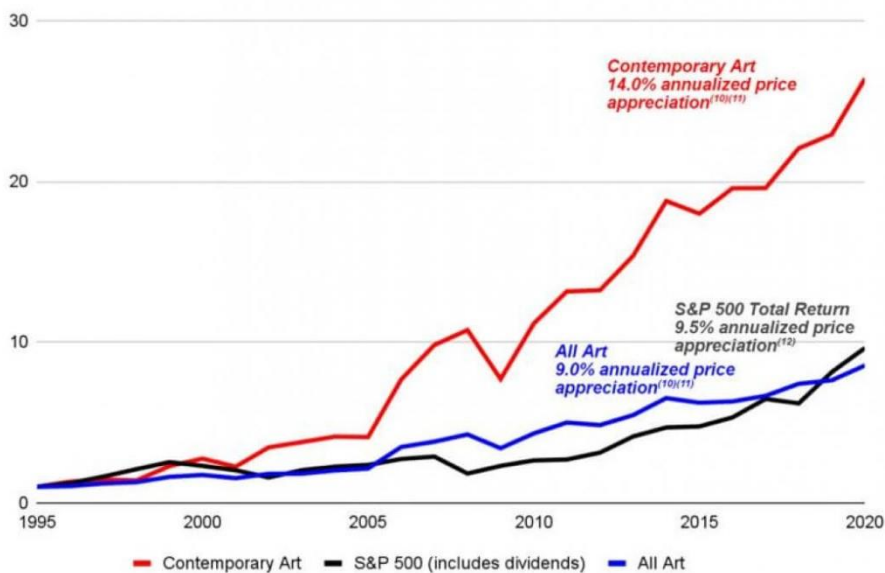
V dnešním světě se stále více lidí zajímá o investování do umění. Podle roční zprávy od Art Basel dosáhl globální trh s uměním v roce 2021 celkových tržeb 65,1 miliardy dolarů, což představuje procentuální nárůst o 29 % oproti roku 2020.

Jedná se o aktivum, které si dlouhodobě uchovává svoji hodnotu v průběhu času, jelikož jeho hodnota není závislá na většině vnějších událostí a téměř nereaguje na kolísání trhu. Funguje tedy také jako účinný prostředek ochrany proti inflaci. Často jsou umělecká díla uchovávána také jako rezervní záloha, která má být předána budoucím generacím. Hlavní nevýhodou představuje nízká likvidita při prodeji.

Ten je často velmi časově náročný, jelikož je vyžadováno profesionální nacenění daného díla a následná spolupráce s aukčními síněmi či soukromým sběratelem. Velké riziko pro nově začínající investory představuje také nákup padělaného díla či jeho znehodnocení kvůli nesprávným skladovacím podmínkám. Dodatečný náklad může představovat také nákladné pojištění proti krádeži.

Novým trendem v investování je digitální umění, které je spojeno zejména s NFT (Non-fungible token) obrázky. Jedná se o digitální formu uměleckých děl, které nelze díky jedinečnému kódování nahradit, jelikož je jejich struktura zapsána v zabezpečené digitální knize zvané Blockchain. V roce 2021 dosáhl trh s digitálním uměním rekordních 11,1 miliard dolarů. Tento trh je ale oproti klasickému vysoce volatilní a nepředvídatelný. (MoneyUSnews 2022)

Graf 3 Vývoj trhu s uměním v porovnání s akciovým indexem S&P 500



Zdroj: Artelier (2024)

### Investiční nemovitost

Jedná se o nemovitost, která přináší pravidelný příjem nebo je jinak prospěšná pro investiční účely investora. Běžně je investorem vlastněna jedna nemovitost sloužící primárně k bydlení, zatímco ostatní poskytují příjmy z pronájmu a zisky prostřednictvím zhodnocování ceny na trhu. Investiční nemovitosti lze rozdělit do dvou kategorií na obytné a komerční. Do obytných se zahrnují například rodinné městské domy či panelové domy. Komerčními nemovitostmi jsou pak maloobchodní prodejny, skladovací zařízení či kancelářské budovy.

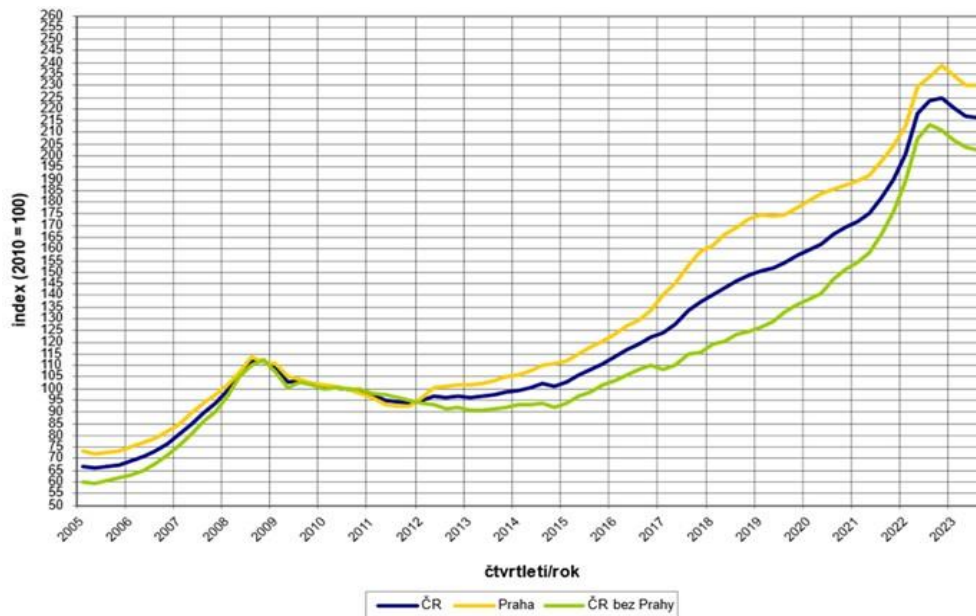
Mezi výhody investiční nemovitosti lze zařadit pravidelný příjem a neustále se zvyšující poptávku po bydlení, která v posledním desetiletí dramaticky vzrostla.

Nevýhodou je potřeba velkého množství počátečního kapitálu, který je často obstarán úvěrem od banky. Není tak poskytnut okamžitý finanční zisk a může trvat mnoho let,

než dojde k návratnosti investice. Během ekonomického poklesu může být také velmi obtížné nalézt náhradníky za zbankrotované firmy, které už nemají na nájem.

Během tohoto hledání tak mohou vznikat obrovské náklady na údržbu komerčních objektů, které investorovi často znemožní splácet svůj dluh. (Investopedia 2022)

Graf 4 Nabídkové ceny bytů v ČR



Zdroj: ČSÚ (2024)

### 1.3.2 Zástupci finančních investic

Mezi nejznámější zástupce finančních investic patří peněžní vklady, akcie a dluhopisy.

#### Peněžní vklady

Představují hotovostní investování, které poskytuje návratnost ve formě úrokových sazeb. Obecně je toto investování finančního obnosu jednotlivce nebo podniku do podniku spojováno s nízkým rizikem a vysokou likviditou. Často jsou vyhledávány při dočasné potřebě uchovat své peníze během hledání investičních příležitostí. Nejběžnějším typem peněžního vkladu jsou spořicí účty. Vložené peníze jsou zde pojištěny a investor k nim má kdykoli přístup. (Investopedia 2020)

Nevýhodou je pak minimální úroková sazba, která v roce 2023 dosahuje u spořicíh účtů kolem 6 %. Jedná se tedy pouze o částečný způsob, jak zabránit znehodnocení úspor, jelikož často nedosahuje ani na výši inflace. (TOP 2024)

#### Akcie

Právní pojem akcie ze Zákona o obchodních společnostech definuje akcii jako *cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír, s nímž je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle tohoto zákona a stanov společnosti na jejím řízení, jejím zisku nebo likvidačním zůstatku při zrušení s likvidací.* (Businesscenter 2023)

Hlavní motivací podniku emitovat akcie je navýšení peněžních prostředků k provozu svých aktivit. Jedná se o velmi efektivní způsob, jak navýšit svůj kapitál či pokrýt nezaplacené pohledávky bez nutnosti splácet dodatečné úroky za poskytnutí bankovního úvěru. V některých firmách fungují také jako motivační složka ve formě odměn pro zaměstnance. Pokud se firma rozhodne vydávat akcie, musí dojít k tzv. První veřejné nabídce (Initial Public Offering). (Lynxbroker 2024)

Akcionářem je osoba vlastnící akcie, která má právo spolupodílet se na řízení akciové společnosti, právo podílet se na zisku společnosti a právo na likvidační zůstatek majetku akciové společnosti. (Málek;Oškrdalová;Valouch 2010, s.83)

Orgány akciové společnosti

Valná hromada

Nejvyšší orgán společnosti tvořený akcionáři rozhodujícími o změně stanov, rozdělení zisku a schválení účetní uzávěrky s pravidelným hlasováním nejméně jednou ročně. Je usnášéníschopná, pokud jsou přítomní akcionáři s minimální hodnotou akcií 30 % základního kapitálu.

Představenstvo

Zastupuje společnost a obstarává obchodní vedení. V monistickém systému obstarává tuto funkci správní rada.

Dozorčí rada

Jedná se o kontrolní orgán dohlížeující na výkon představenstva. Dále kontroluje účetní uzávěrku a návrh na rozdělení zisku. (CEED 2021)

Výplata dividend

U většiny akcií se lze setkat s pravidelným vyplácením dividend. Jedná se o část zisku, který společnost kvartálně nebo jednou za rok přerozděluje svým akcionářům. Procentuální výše dividend se odvíjí na základě dividendové politiky akciové firmy. Finální částka je určena správní radou společnosti a následně musí být schválena valnou hromadou. (XTB 2024)

Členění akcií podle daných hledisek

1) z hlediska podoby

- listinné akcie
- zaknihované akcie

2) z hlediska formy

- akcie na jméno
- akcie na majitele



3) z hlediska jejich druhu

- kmenové akcie
- prioritní akcie
- zaměstnanecké akcie
- zlaté akcie (Altaxo 2019b)

Akcie lze uchovávat v podobě listiny, kterou má majitel u sebe. Druhou možností jsou zaknihované akcie, které jsou registrovány v Centrálním depozitáři cenných papírů v Praze.

Dle formy lze rozlišovat akcie na jméno a na majitele. Akcie na jméno jsou striktně vázány pouze na daného akcionáře, tudíž jakékoliv právní kroky s ní spojeny může vykonávat pouze akcionář zapsaný v seznamu akcionářů. Změna majitele je možná pouze rubopisem a v některých případech je podmíněna souhlasem akciové společnosti, tudíž je tato forma více odolná před případným odcizením. Akcie na majitele není vázána na konkrétního akcionáře, proto její převod lze uskutečňovat anonymně a mnohem rychleji.

Kmenové akcie představují základní obchodované akcie na trhu bez zvláštních práv či výsad. U přednostních akcií je výplata dividend a podíl na likvidačním zůstatku hlavní prioritou, která je vykoupěna omezeným právem akcionáře podílet se na řízení společnosti či zasedat ve valné hromadě. Zaměstnanecké akcie jsou pak vydávány podnikem formou benefitu pro své zaměstnance. Zlaté akcie byly známé na počátku 90. let při privatizaci státních podniků. Dnes už se s nimi ovšem neobchoduje. (Penize 2020a)

Faktory ovlivňující cenu akcií

Činnosti společnosti

Vysoký finanční zisk firmy za čtvrtletí dokáže v investorech vzbudit důvěru a vyvolat velkou poptávku po akciích následovanou růstem tržní ceny. Naopak vysoká ztráta podniku může vlastní akcie téměř znehodnotit. Z vnitřních faktorů firmy mohou mít na cenu akcií vliv také události jako je vydání nového produktu, úmrtí významných řídicích pracovníků, mezinárodní expanze na nové trhy či ztráta důležitého zákazníka.

Stav ekonomiky

Probíhající recese či hospodářský růst v národní ekonomice má zásadní vliv na vývoj cen akcií. Stále snižující se nezaměstnanost v kombinaci s velkým počtem pracovních míst může v investorech vyvolat pocit stabilní a silné ekonomiky, do které je výhodné investovat. Cena akcií se odvíjí také na základě inflace. Díky vysokým nákladům na zboží či služby se může firmě snížit finanční výkonnost, což povede ke sníženému celkovému zisku, který bude pro potenciální investory méně atraktivní.

## Úrokové sazby

Náklady spojené s půjčováním peněz potřebných pro chod firmy hrají významnou roli při konečném součtu celkových nákladů. Větší náklady znamenají menší zisk pro investory, tudíž i pokles cen akcií. Při vyšších úrokových sazbách stoupají na popularitě také konkurenční depozitní certifikáty, dluhopisy a jiné investice, které prosperují z větší hodnoty úrokových sazeb.

## Vývoj ve světě

Geopolitické faktory jako jsou války či přírodní katastrofy mohou způsobit značné výkyvy cen na akciovém trhu. Podle průzkumu LPL Research došlo během 20 významných geopolitických krizí k průměrnému 5 % poklesu známého akciového indexu S&P 500. Jednalo se o události jako je například útok na Pearl Harbor, atentát na prezidenta Johna F. Kennedyho či teroristický útok z 11. září. Výzkum zveřejněný Mezinárodním měnovým fondem došel k názoru, že jsou geopolitická rizika uskutečněna v letech 1985 až 2020 zásadním faktorem, který přispěl k poklesu cen akcií od 10,53 % až do 42,14 %. (Time 2024)

*Graf 5 Index globálních akciových trhů MSCI*



Zdroj: Conseq (2023)

Mezi významnou výhodu akcií oproti většině druhů investic lze zařadit nulové zdanění výnosů pro investora držícího akcie déle než 6 měsíců. Obecně je dle statistik doporučeno držet akcie minimálně deset let a vlastnit je jako dlouhodobou likvidní investici, která přináší pravidelný příjem z dividend a zároveň je zhodnocována v průběhu času. Nevýhodu u krátkodobého investování mohou být jednotlivé poplatky za prodej či nákup na akciové burze. Dále pak zdanění dividend a potenciální ztráta celé investice při bankrotu společnosti. (Investujme 2016)

## Dluhopisy

Představuje finanční nástroj se stanoveným pevným výnosem, který popisuje dohodnutou půjčku mezi investorem a dlužníkem se stanoveným datem splatnosti jistiny a podrobnosti o budoucích úrokových platbách.

Dluhopisy jsou běžně vydávány vládou, která s nimi financuje výstavbu silnic, škol i jiné potřebné infrastruktury. U firem jsou dluhopisy využívány na růst podnikání, nákup nemovitostí, výzkum nebo k hledání nových zaměstnanců. Díky dluhopisům se tak mohou dostat k daleko větší sumě peněz, než by jim mohl poskytnout klasický bankovní úvěr.

### Kupónová sazba

Úroková sazba u dluhopisů se nazývá kupónová sazba, která je vyjádřena z nominální hodnoty dluhopisu. Kupón je pak pravidelně vyplácená částka věřiteli. (Investopedia 2024b)

### Dělení dluhopisů podle emitenta

#### Státní dluhopisy

Vydavatelem státních dluhopisů v České republice je Ministerstvo financí. Existují ve dvou variantách jako reinvestiční státní dluhopis nebo státní protiinflační dluhopis. Jedná se o téměř bezrizikové dluhopisy, které ovšem nedosahují tak vysokých úrokových sazeb jako například firemní. Od roku 2021 je výnos ze státních dluhopisů osvobozený od daně z příjmu. (Sporicidluhopisy 2023)

#### Municipální dluhopisy

Tento typ dluhopisu je emitován městy, obcemi a kraji, které za splacení dluhu ručí vlastním majetkem.

#### Korporátní dluhopis

Vydavatel je konkrétní firma, která potřebuje dodatečné finanční prostředky pro svoji obchodní činnost. Výnos z těchto dluhopisů sice podléhá zdanění, ale dosahuje vyšších hodnot než u státních či municipálních dluhopisů kvůli většímu riziku ztráty společnosti. (Dluhopisomat 2017)

#### Rating dluhopisu

Důležitým aspektem u dluhopisu je jeho rating udělovaný ratingovou agenturou. Jedná se o bonitu neboli schopnost emitenta dostát svým závazkům a řádně splácet svůj dluh. (Investopedia 2023b)

Mezi výhody dluhopisů lze zařadit stálý příjem v podobě jednotlivých splátek, u kterých lze zjistit jejich přesnou hodnotu.

Možnost výtěžku při prodeji dluhopisu za vyšší cenu a zároveň určitá jistota výtěžku, jelikož jsou majitelé dluhopisu při případné likvidaci společnosti vyplaceni dříve než akcionáři. Na druhou stranu návratnost a likvidita není tak vysoká jako v případě akcií. (OKdluhopisy 2024)

## **2 Přímé investování do nemovitostí**

Při tomto typu investování se stává investor zároveň majitelem daného investičního bytu, domku či jiné nemovitosti. Má tedy větší přehled o své investici a zároveň neplatí poplatky třetím stranám za obstarání investice. Nevýhodou je vysoký počáteční finanční výdaj, který musí být často obstarán dlouholetým závazkem v podobě bankovního úvěru. S přímým investováním do nemovitostí se také pojí dodatečné náklady, které souvisí s údržbou a provozem nemovitosti. Oproti nepřímému investování má také často nižší likviditu. (Moneta 2024a)

### **2.1 Nemovitostní trh v ČR**

Během let 2000 a 2008 dosahoval trh s nemovitostmi velké konjunktury. Díky vysoké poptávce docházelo i k trojnásobnému navýšení cen nemovitostí v žádaných lokalitách. V roce 2008 přišla ekonomická krize, kterou zapříčinila hypoteční krize v USA a následný pád významné investiční banky Lehman Brothers. V následujících letech 2009 až 2012 byli investoři vůči realitnímu trhu velice skeptičtí. Docházelo až ke 40 % propadu cen nemovitostí a důležitým aspektem na trhu se stávala solventnost klienta. Rok 2013 představoval bod zvratu, ve kterém došlo k opětovnému nárůstu cen nemovitostí. (JiriSimon 2024)

Během let 2018-2022 narostly ceny nových residenčních i starších obydlí v průměru o 63 %, díky vysoké poptávce dané příznivou ekonomikou, nízkými úrokovými sazbami ze strany bank, ale i nedostatkem alternativních druhů investic. Velká část lidí měla zájem o nákup nemovitosti také díky našetřeným finančním zásobám během pandemie Covid-19. (Investicniweb 2023a)

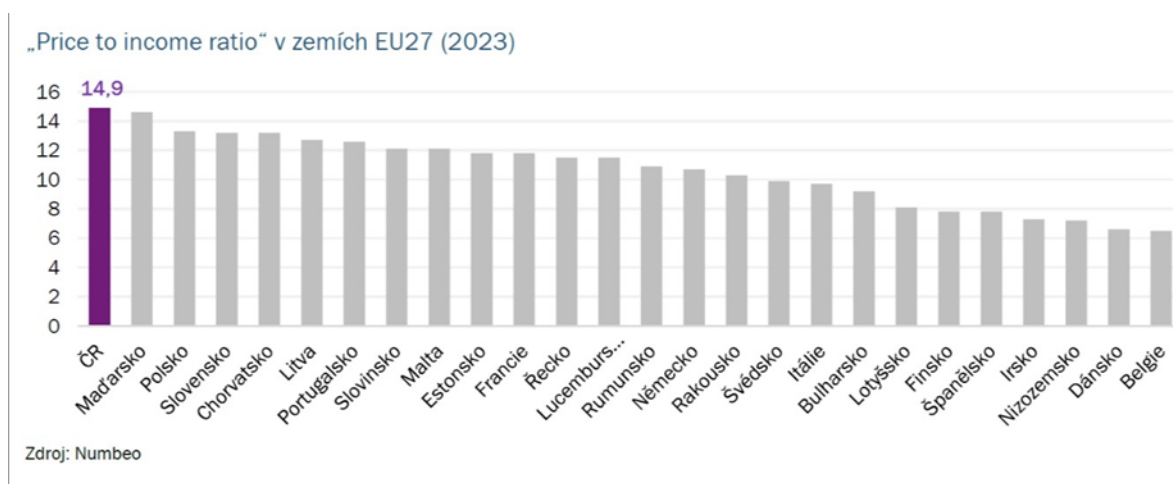
Silná poptávka po nemovitostech v České republice v dnešní době je zapříčiněna hlavně vysokou inflací a obavami občanů z dalšího ekonomického vývoje. Vložení svých úspor do konzervativní investice jako jsou nemovitosti, tak považují za bezpečnou variantu ochrany svých peněžních prostředků. Další faktor ovlivňující poptávku představuje také velký zájem o zlepšení kvality bydlení, který přispívá k hledání příjemnějšího bydlení v nových či v nově zrekonstruovaných bytech. S tímto faktorem souvisí také relativně narůstající nabídka developerských projektů.

Znepokojujícím faktem je ovšem rozdílnost růstu ekonomiky státu, která roste průměrně o 3 % ročně a růstu cen nemovitostí s ročním nárůstem kolem 7 %. Z dlouhodobého hlediska se tak nemovitostní trh stává každým rokem nedostupnější.

Například v hlavním městě Praha je téměř nemožné pro mladý pár získání hypotéky na nové bydlení, jelikož pro počáteční ekvitu z 10-20 % hypotéky by museli mít našetřeno kolem jednoho milionu korun. (JiriSimon 2024)

Tuto rozdílnost lze zachytit také ukazatelem tzv. Price to Income Ratio, který se vypočítá podílem průměrné ceny nemovitosti a průměrného ročního příjmu domácnosti ve zkoumané lokalitě. Výsledná hodnota poté znázorňuje, za jak dlouho může být tato nemovitost splacena, pokud by na její splácení šlo 100 % příjmu. Díky vysokým úrokovým sazbám a již zmíněnému nepoměru růstu mezd a cen nemovitostí se Česká republika nachází na poslední příčce v porovnání s ostatními státy EU.

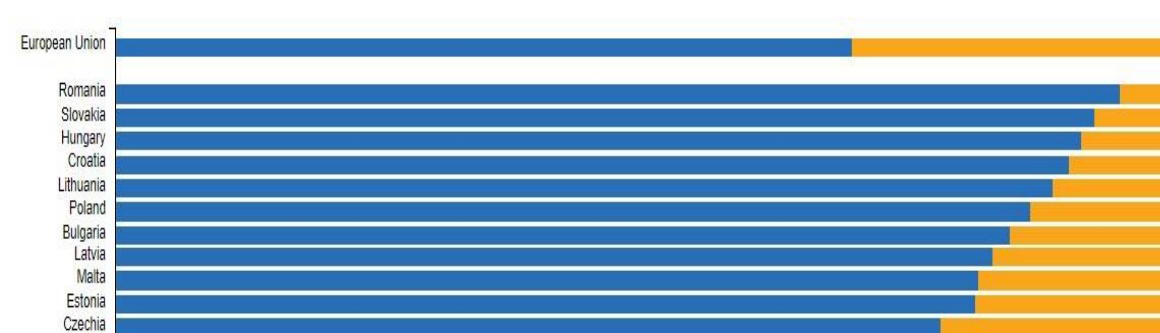
Graf 6 Ukazatel Price to Income Ratio v jednotlivých zemích EU



Zdroj: Investicniweb (2023b)

Poptávka po nemovitostech je také značně podpořena velkým zájmem Čechů bydlet ve vlastním. Při srovnání se státy v Evropské unii dosahujeme nadprůměrné hodnoty kolem 77 % s umístěním na 11. příčce. Hypotečním úvěrem je zde zatíženo 21 % obyvatel a v nájmu zde žije pouhých 23 %. (Investicniweb 2023b)

Graf 7 Podíl obyvatel žijících ve vlastní nemovitosti



Zdroj: Eurostat (2021)

## 2.2 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí představuje soubor popisných, geometrických a polohových údajů o nemovitostech na území České republiky. Katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské, statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.

Informační systém je zpracován prostřednictvím výpočetní techniky. Obsažené informace lze rozdělit na geodetické zahrnující katastrální mapu a popisné s cílem upřesnit údaje o jednotlivých stavbách, bytech, parcelách a právních záležitostech. (CUZK 2020a)

Poskytování údajů z katastru nemovitostí

Bezplatné nahlížení do katastru je umožněno online přístupem do průběžně aktualizované centrální databáze vycházející z podkladů dodaných katastrálními pracovníky. Druhým způsobem získání údajů je zaslání písemné žádosti na katastrální úřad, který za správné poplatek poskytuje kopii ve formě veřejných listin. (CUZK 2020b)

Nejvíce žádaným dokumentem je výpis z katastru nemovitostí, který je potřebný při případné stavbě, prodeji či nákupu nemovitosti. Mezi další často hledané dokumenty patří zástavní smlouvy, kolaudační rozhodnutí, věcná břemena, prohlášení vlastníků i geometrické plány. Při vyhledávání online formou je nutné uvést název katastrálního území, číslo popisné, parcelní číslo pozemku nebo evidenční číslo řízení. (Dostupnyadvokat 2023)

Zápis do katastru nemovitostí

Zápisy lze uskutečnit prostřednictvím vkladu, záznamu nebo poznámky. S vkladem do katastru se pojí věcná práva, nájem a pacht. Záznam slouží k zapsání práv odvozených od vlastnického práva (např. právo na užívání majetku státu, obce či kraje). Poznámka umožňuje zápis významných informací ohledně evidovaných nemovitostí a jejich vlastníků. U zápisu pomocí vkladu a záznamu je vyžadováno pravomocné rozhodnutí katastrálního úřadu. (Mujpravnik 2024)

## 2.3 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí

Tržní cena každé nemovitosti je zpravidla určena její polohou, technickým stavem, rozložením a dodatečným home stagingem.

Umístění

Zásadní faktor určující cenu nemovitosti je až z 90 % její poloha. Obecně jsou vyhledávány lokality v klidném prostředí s dobrou občanskou vybaveností, kvalitní infrastrukturou, dostatkem zeleně a dobrou dostupností do centra. V České republice jsou nejvíce žádanými lokalitami nemovitosti nacházející se v Praze a jejím okolí.

Dále lze zařadit mezi dražší lokality Středočeský, Jihomoravský, Královehradecký a Pardubický kraj. Naopak nejmenší zájem o nemovitosti se pojí s Moravskoslezským, Olomouckým a Ústeckým krajem. Cena odvíjející se od polohy nemovitosti souvisí také s životní úrovní v dané oblasti. Ve větších městech je tato úroveň zpravidla vyšší než v menších obcích, tudíž jejich cena stoupá rychleji. (NemovitostiRen 2022)

#### Technický stav

Důležitý aspekt, který má vliv na konečnou prodejní cenu nemovitosti, je její celkový technický stav. Investor se vždy bude zajímat, jestli bude nutné do zakoupené investice v budoucnu investovat či budou potřebné jenom menší úpravy. Z průzkumu vyplývá, že má ochota rekonstrukce snižující trend a budoucí majitelé především preferují kvalitní technický stav s možností okamžitého bydlení. Tento stav je určen především použitými materiály při výstavbě. Největší zájem je o tradiční cihlové domy a byty. Z pohledu provozních nákladů jsou upřednostňovány stavby s kvalitní izolací, novými okny, solárními panely, domácí čistírnou či tepelným čerpadlem, které zajistí vlastníkově úspornější bydlení. (Justo 2022)

V současné době jsou na trhu poptávány zrekonstruované moderní byty, umožňující šetrné a okamžité bydlení. Odborníci ovšem doporučují ponechat při případném prodeji nemovitosti daný byt či dům v původním stavu za sníženou cenu, jelikož je často nemožné odhadnout vkus potenciálních kupců. (NemovitostiRen 2022)

#### Rozložení

Nejvíce se na nemovitostním trhu v České republice prodávají byty o malé velikosti, kterých je v dnešní době nedostatek a disponují tak nejvyšší cenou v přepočtu na metr čtvereční. (Lookreality 2022)

U běžných rodinných domů je nejvíce žádanou variantou 5 nebo 6 dobře rozmístěných místností, ideálně v dvoupatrovém rozložení s koupelnou a ložnicí v horním patře. Významný faktor navyšující cenu nemovitosti až o 20 % je prosklený výhled do krajiny například z obývacího pokoje, který dokáže potenciálního kupce často přimět k nákupu. Cenu bytu dále velmi ovlivňuje orientace oken, která v případě směřování na jih může navýšit cenu až o 5 %. (Justo 2022)

Například u panelových bytů hraje významnou roli také skutečnost, zda se daná jednotka nachází v přízemním patře nebo jestli se jedná o podkrovní byt. Byty v nižších patrech jsou obecně méně oblíbené, jelikož zde obyvatelé často ztrácí pocit soukromí a bezpečí. V nejvyšším patře lze zase často zaznamenat úniky tepla a problémy s hydroizolací.

#### Home staging

Jedná se o velmi oblíbený trend a efektivní nástroj, jak lze v dnešní době navýšit o několik procent tržní cenu nemovitosti. Pomocí estetických úprav, které jsou často navrženy zkušenou designerskou firmou, umožňuje zapůsobit kladným dojmem na potenciální kupce při první prohlídce nemovitosti.

První dojem hraje zásadní roli, podle které se kupující například rozhodne, zdali klikne na webový inzerát či nikoliv. Mezi tyto úpravy lze zařadit důkladný úklid, malování a nákup drobných estetických prvků v podobě květin, koberečků či polštářků. (Lookreality 2022)

## 2.4 Přímé vlastnění nemovitosti

Jedná se o nejběžnější formu vlastnictví v ČR, ve které má majitel plnou kontrolu nad nemovitostí. Při případné změně vlastníka se tato událost zapisuje do katastru nemovitostí. Mezi hlavní práva vlastníka lze zařadit prodej, pronajmutí, uvalení exekuce či věcného břemena. S vlastnictvím nemovitosti se pojí také právní povinnosti, jako je například povinný příspěvek do fondu oprav v případě vlastnictví bytu nacházejícího se v bytovém domě. (Bydlenicko 2020)

Dále musí vlastněná stavba během svého životního cyklu splňovat řadu kritérií, které vychází z nařízení Evropského parlamentu, Rady EU i z Ústavy České republiky. Celkově jsou tyto požadavky shrnuty do 7 hlavních oblastí:

1. Mechanická odolnost a stabilita
2. Ochrana proti hluku
3. Bezpečnost užívání
4. Úspora energie
5. Ochrana proti hluku
6. Ochrana zdraví a životního prostředí
7. Udržitelné užívání přírodních zdrojů (Wealth 2023)

### Provozní a technické povinnosti

K těmto požadavkům lze zařadit povinnosti související s udržováním čistoty v objektu, jako je pravidelný úklid prostorů, malování stěn, odstraňování napadlého sněhu na střeších a naskladněného odpadu. Z hlediska technického je důležitá pravidelná kontrola celkového stavu nemovitosti skrze prováděné revize technických zařízení se zvýšenou mírou ohrožení zdraví tak, aby nepředstavovaly nebezpečí pro své okolí. Lze sem zařadit například všechny elektrické, plynové, tlakové a zdvihací zařízení uvnitř budovy. V projektové dokumentaci musí být také uveden štítek energetické náročnosti budovy. Tento průkaz je zpracován kvalifikovanými specialisty, kteří jsou pověřeni Ministerstvem průmyslu a obchodu jednou za 10 let. V případě komerčních budov je velmi důležitá požární bezpečnost, s kterou souvisí potřebné vybavení, jako jsou hasící přístroje, elektrické požární signalizace, evakuační plány, ale i přehledné označení únikových cest.



## Právní povinnosti

Jedná se o povinnosti spojené s účetní evidencí, rozvržením investičních nákladů, odpisem majetku a odvodem daně z nemovitosti. Z právního hlediska se vlastník nemovitosti musí převážně řídit podle zákona č. 338/1992 Sb. Zákon o dani z nemovitých věcí, zákona č. 563/1991 Sb. Zákon o účetnictví a podle Občanského zákoníku 89/2012 Sb. Novela občanského zákoníku zahrnuje všechny oblasti lidského jednání a poskytuje právní vysvětlení v případě nákupu, prodeje, pojištění či přenechání nemovitosti. (Tzbinfo 2018)

## Pořízení nemovitosti

Nejběžnějším způsobem financování nového bydlení je podle statistik České bankovní asociace hypoteční úvěr. Více než třetině Čechů pomohla hypotéka k získání nemovitosti. Dále jsou užívány úvěry ze stavebního spoření s 15 %, účelové úvěry 7 % a spotřebitelské úvěry se 4 %. Nákup pomocí našetřených finančních prostředků si může dovolit pouze 10 % Čechů. Ve společné domácnosti v nemovitosti vlastněné například partnerem či příslušníkem rodiny žije okolo 11 % a zbylých 9 procent obývá nemovitost získanou během dědické řízení.

## Hypoteční úvěr

Jedná se o dlouhodobý úvěr poskytnutý bankou, která nabývá zástavního práva k nemovitosti. Řadí se k účelovým úvěrům, který může dlužník využít jedině k nákupu, výstavbě či rekonstrukci nemovitosti za účelem pronájmu či bydlení. Současně existuje také americká hypotéka, která představuje neúčelový úvěr se zástavním právem k nemovitosti. Výhoda v podobě použití poskytnutých peněz na cokoli pro naši potřebu je často vykoupena vyšší úrokovou sazbou. Mezi novodobé trendy lze zařadit i zelené či eko udržitelné hypoteční úvěry, které jsou podporované bankami s cílem navýšit počet energeticky úsporných bydlení v České republice. Pokud jsou tyto stavby například vybaveny ekologickými prvky, jako jsou fotovoltaické panely či tepelná čerpadla, může vlastník čerpat z mnoha výhod v podobě nižších úrokových sazeb či slev na pojištění. (Hyponamiru 2023)

## Výhody

V Česku by pro většinu lidí nebylo možné vlastnit nemovitost bez hypotečního úvěru, který umožňuje rozložení velkých nákladů na mnoho let dopředu. Dlouhá doba splácení umožňuje obecně poskytovat hypoteční úvěr s nižší úrokovou sazbou než u jiných typů půjček. Díky nižšímu úroku může být v některých případech velikost jednotlivé splátky nižší než měsíční nájem. Při splnění podmínek určených vládou či bankami, jak již bylo zmíněno, lze také dosáhnout na výhodnější úvěry.

## Nevýhody

Hypotéka představuje dlouhodobý závazek splatit spoustu peněz i s úroky, u kterého je finální splacená částka významně větší než ta zapůjčená.

Další nevýhodu představuje potenciální riziko ztráty domova, pokud je dlužník neschopen splácet svůj dluh. Během splácení se mohou vyskytovat dodatečné náklady v podobě poplatků za převod a ocenění, ale i za celkovou údržbu nemovitosti jako je zajištění nové izolace či opravy porouchaného kotle. Nevýhodu může představovat i nestabilní výše úrokové sazby u hypotéky, která se neustále mění v závislosti na úrokových sazbách České národní banky a předpokládané inflace. (Whathouse 2024)

## **2.5 Danění nemovitostí v ČR**

Daň z nemovitých věcí

Majetková daň, podle které musí být každoročně zdaněny vlastnické nemovitosti, do kterých lze zařadit například rodinné domy, byty, stavební parcely, zahrady, vinice i ovocné sady evidované v katastru nemovitostí. Daň se rozděluje podle vlastností nemovitosti na daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Konečná hodnota poté závisí na druhu nemovitosti, výměře v m<sup>2</sup> a koeficientu obce, který je určen podle velikosti obce, ve které se daná nemovitost nachází. Odlišností od ostatních daní je skutečnost, že je uhrazována vždy dopředu a to 1. ledna kalendářního roku, na který je vystavena. V České republice vykonává tuto funkci stát prostřednictvím finančních úřadů. Konečným příjemcem daně jsou ale jednotlivé obce a města, ve kterých se dané stavby a pozemky nacházejí.

Některým stavbám či pozemkům je ovšem udělena výjimka a nepodléhají této dani. Lze sem zařadit nemovitosti ve vlastnictví České republiky, škol i obcí, jako jsou veřejná sportoviště, parky či výzkumné instituce. (Podnikatel 2024)

Daň z prodeje nemovitosti

Sazba daně při prodeji nemovitosti je u většiny fyzických osob 15 %. U příjmu právnické osoby pak podléhá výsledný zisk zdanění 19 % sazby. Pokud je výsledný zisk vyšší než 48násobek průměrné mzdy, musí být poté zdaněn navýšenou sazbou 23 %, která nahradila solidární daň v roce 2021. Tato hranice byla pro rok 2022 nastavena na částku 1 935 552 Kč.

Podle zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmu, existují určité podmínky, které osvobozují prodejce nemovitosti od následného zdanění. Tyto výjimky může uplatnit pouze fyzická osoba, která nemá nemovitost zapsanou v obchodním majetku, jelikož by prodej představoval příjem z podnikatelské činnosti.

1. Časový test

Placení daně z prodeje nemovitosti se nevztahuje na prodejce, kteří svoji nemovitost vlastnili déle než 5 let. Od roku 2021 se tento limit pro všechny nově pořízené nemovitosti navýšil na 10 let. U nemovitostí nabytých před 1. lednem 2021 ovšem nadále zůstává pětiletá hranice. Časový test začíná podáním návrhu na vklad na katastrálním úřadě a je ukončen převodem na nového majitele.

V případě nabytí nemovitosti během dědického řízení se může připočíst také doba, po kterou byl její předchozí majitel vlastníkem.

## 2. Bydlení v nemovitosti

Další výjimku představuje bydlení v nemovitosti bezprostředně před prodejem minimálně po dobu 2 let. Při vlastnění budovy například manželským párem, stačí přítomnost pouze jednoho z nich. Prostředky sloužící k doložení nároku na tuto podmínku jsou doručené dopisy, účty za energie či internet, ale i čestné prohlášení souseda.

## 3. Pořízení nového bydlení

Poslední možností, jak se lze vyhnout odvodu daně z prodeje nemovitosti, je obstarání nového bydlení za veškeré obdržené peníze z prodeje nejdéle do 1 roku od obdržení finančních prostředků na bankovní účet. Do obstarání nového bydlení spadá nákup bytu nebo domu, rekonstrukce či výstavba na koupením pozemku, ale i splacení úvěru, poskytnutého na bydlení. (Maxima 2024a)

Daň z pronájmu nemovitosti

Podle velikosti příjmu z nájmu se v České republice uplatňuje 15 % a 23 % progresivní daň. Důležité je u pronájmu rozlišovat, zdali se jedná o obyčejný nájem zdanitelný dle § 9 ZDP nebo o podnikatelskou činnost, která se daní odlišným způsobem dle § 7 ZDP. Do těchto činností spadají veškeré ubytovací služby typu Airbnb, Booking a veškerá ostatní krátkodobá ubytování za účelem rekreace. Dále se jedná o podnikání, pokud je nemovitost zapsána v obchodním majetku vlastníka.

Pokud nepřesáhne příjem u pronajímané nemovitosti částku 6000 Kč ročně, nemusí zaměstnaný vlastník podávat daňové přiznání a platit daň. Pokud vlastník není zaměstnancem a ani nemá živnostenský list jako v případě většiny důchodců, nevzniká mu daňová povinnost, jestliže výsledná částka nepřesáhne hodnotu 15 000 Kč ročně. (Maxima 2024b)

# 3 Nepřímé investování do nemovitostí

Jedná se o formu investování, při které není investor vlastníkem celé nemovitosti. Investování probíhá pomocí nashromážděných finančních prostředků od drobných investorů, které jsou použity k nákupu investiční nemovitosti prostřednictvím nemovitostních fondů, crowdfundingů či jednotlivých dluhopisů. Tyto alternativní investice tak představují dostupnější způsob investování, protože nevyžadují tak vysoký počáteční kapitál jako v případě přímého investování. Při srovnání výnosnosti a rizika dosahují často podobných výsledků a v dnešní době jejich obliba stále stoupá. (Maximponomarenko 2022)

## 3.1 Nemovitostní fondy

Speciálním druhem podílových fondů jsou nemovitostní fondy, které investují do vybraných nemovitostí přímo nebo skrze nemovitostní společnosti. Nemovitostní fond musí být pouze otevřeným podílovým fondem nebo akciovou společností s proměnným základním kapitálem. (MFCR 2013)

Pomocí podílníků jsou skrze kolektivní investování nashromážděny finanční prostředky, které jsou dále použity na stavbu či nákup nemovitosti dle investiční strategie fondu. Nejčastějším typem nemovitosti jsou komerční stavby jako kancelářské budovy, logistické parky, nákupní centra, výrobní areály či hotely.

Hlavním zdrojem fondu jsou příjmy z pronájmu nemovitostí a jejich stoupající tržní ceny. Proti inflaci jsou fondy smluvně chráněny tzv. inflační doložkou, podle které se upravuje výše nájmu v závislosti na růstu spotřebitelských cen. (Ceskasporitelna 2024)

Uzavřené smlouvy o pronájmu pro jednotlivé firmy mají odlišné podmínky než v případě fyzických osob. Jsou většinou ujednány na dlouhé nájemní období a v případě odstoupení od smlouvy hrozí nájemníkovi vysoké sankce. Tato výhoda přidává nemovitostním fondům na stabilitě a bezpečnosti. (Finex 2022b)

### Uspořádání správy fondu

Nemovitostní fondy upravuje zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který popisuje požadavky pro vykonávání funkce administrátora, obhospodařovatele a depozitáře fondu.

### Obhospodařovatel

Plní funkci statutárního orgánu. K vykonávání funkce obhospodařovatele a administrátora je zapotřebí vlastnit licenci od České národní banky. Jeho hlavním úkolem je řízení a výběr investic v souladu s investiční strategií fondu. Dohlížet na potenciální rizika a snažit se je minimalizovat.

### Administrátor

Spravuje veškerou administrativu, která je nezbytná pro řádný provoz fondu. Mezi jeho hlavní činnosti lze zařadit vydávání, odkup a stanovení hodnoty cenných papírů, vedení účetnictví, průběžné oceňování nemovitostí a pravidelné podávání přehledových zpráv pro Českou národní banku, finanční úřady a investory.

### Depozitář

Depozitář ochraňuje a kontroluje majetek fondu. Tuto funkci může vykonávat pouze bankovní subjekt, který získal povolení pro tuto činnost. Při obdržení licence od České národní banky může tuto funkci zastávat i nebankovní subjekt. Důležitým úkolem depozitáře je dohlížení na veškeré prováděné transakce a jejich následné evidování do systému. Pro plynulý chod je zapotřebí neustálá spolupráce s obhospodařovatelem a administrátorem. (Tiller 2020)

### 3.1.1 Kritéria nemovitostních fondů

#### Výnosnost

Ukazatel znázorňující rentabilitu nemovitostí. Jedná se o poměr čistého inkasovaného ročního nájmu a hodnoty nemovitosti, který vypovídá o hrubých výnosech generovaných fondem. Jeho hodnota se běžně pohybuje okolo 5-7 % za rok.

#### Průměrná vážená doba do konce platnosti nájmních smluv

Průměrná doba do konce nájmních smluv je důležitý faktor pomáhající investorům určit, který z fondů má jistější budoucí příjem peněz. Zpravidla se jedná o dobu mezi 3 až 7 roky. Tato doba bývá obvykle uvedena pod zkratkou WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term). Často je sledována také průměrná obsazenost nemovitosti nájmníky, která by měla být u všech fondů nad 90 %.

#### Uvěrové zatížení nemovitostí

Vyjadřuje poměr cizího a vlastního kapitálu a zobrazuje celkovou zadluženost fondu, která se pohybuje kolem 30-70 %. Často bývá uvedeno pod zkratkou LTV (Loan To Value). Efektivní práce s cizím kapitálem umožňuje výrazně zvýšit rentabilitu vlastního kapitálu a navýšit tak případné zisky investorům. Na druhou stranu se ale s cizím kapitálem zvětšuje riziko například při neočekávaném výpadku příjmu v podobě zvýšených úrokových plateb či při hledání nového nájmníka.

#### Likvidní kapitál

Důležitý faktor ovlivňující výnosnost fondu je podíl finančních prostředků držených v nemovitostech a v likvidních aktivech. Větší podíl majetku v nemovitostech fondu pomáhá k vyšším výnosům. Ze zákona je ale stanovena hranice pro likvidní kapitál společnosti minimálně o velikosti 10 % z jejího majetku. Často se najdou investoři, kteří svůj majetek potřebují ještě před ukončením investice, proto musí běžný retailový nemovitostní fond dodržovat tuto hranici pro případné vyplacení investora. Výjimku představují fondy pro kvalifikované investory, které toto nařízení nemají povinné, a proto mohou dlouhodobě dosahovat vyšších zisků. Tato výhoda je na druhou stranu vykoupena nižší likviditou zpětného odkupu, která dosahuje většinou 6 i více měsíců.

#### Vstupní poplatky

Další odlišnost většiny fondů představuje vstupní poplatek, který musí být uhrazen na začátku investice. Jeho hodnota se běžně pohybuje mezi 0 až 5 % z celkově investované částky. Při investování vyššího obnosu peněz je tedy tento faktor velmi důležitý.

#### Celkové roční náklady na správu fondu

Jedná se o část zisku, kterou si nemovitostní fondy nechávají pro uhrazení nákladů při správě fondu. Tyto náklady jsou zobrazovány pod zkratkou TER (Total Expense Ratio). (Nemovitostní fondy 2024a)

### **3.1.2 Danění příjmu z nemovitostních fondů**

Procentní sazba daně je rozdílná podle typu investora. V případě fyzických osob podléhá konečný zisk 15 % dani. Pro právnické osoby je tato daň navýšena na 19 %. V případě vstupu do fondu kvalifikovaných investorů mohou investoři získat jistou úlevu na daních. Při splnění časového testu v podobě držení investice déle než 3 roky, nemusí odvádět žádnou daň z příjmu a veškerý zisk jim tedy zůstává. Do fondu kvalifikovaných investorů ovšem může vstoupit pouze investor s minimální investicí 1 milionu Kč a dostatečnými znalostmi ze světa investic. (Vihorev 2022)

### **3.2 Crowdfunding**

Mezi tradiční způsoby získání počátečního kapitálu pro svoji podnikatelskou činnost patří bankovní úvěry či oslovení angel investorů nebo venture kapitálových fondů. Většina začínajících podnikatelů ovšem kvůli své nízké důvěryhodnosti a ziskovosti na tyto možnosti nedosáhne. V dnešní době se proto do popředí dostává stále populárnější, dostupnější a levnější alternativa financování v podobě crowdfundingu. Hlavním principem je vybírání finančních prostředků skrze online platformy od drobných investorů, kteří dle sjednaných podmínek obdrží finanční odměnu, poděkování či určitý podíl na majetku společnosti. Vybraná cílová částka je poté například použita k vývoji nového produktu, založení firmy, nákupu nemovitosti či k charitativním účelům. (Finex 2024)

#### Historický vývoj

První náznaky crowdfundingu se objevují již ve 13. století, kdy se obchodníci z velkých měst společně spojovali k zajištění velmi drahých ale výnosných lodních expedicí. Moderní online crowdfunding poprvé využila v letech 1996-1997 britská rocková skupina Marillion pro financování svého turné po USA. Za pomoci jejich fanoušků bylo vybráno skrze internetovou kampaň potřebných 60 000 dolarů. V roce 2003 byla spuštěna první crowdfundingová platforma ArtistShare na podporu nadějných hudebních umělců, kteří své dárce odměňovali předčasným přístupem k nově vydanému albu či vstupenkami na koncert. Vytvořený formát crowdfundingové platformy ArtistShare posloužil jako předloha pro většinu moderních crowdfundingových projektů. Slovo „crowdfunding“ bylo poprvé použito podnikatelem Michaellem Sullivanem v roce 2006 při zakládání podpůrné platformy pro video bloggery s názvem Fundavlog. (P2PMarketdata 2020)

#### Vlastnění licence od ČNB

Důležitou povinností provozovatelů crowdfundingových platform je získání licence od České národní banky. Licence umožňuje přístup do mezinárodních projektů po celé Evropské unii. Každý poskytovatel skupinového financování, jako jsou banky nebo obchodníci s cennými papíry, by měl tuto licenci vlastnit. (Epravo 2023)

Nařízení vyplývá z nové legislativy Evropské unie, která se tímto krokem snaží ochránit investory před nedostatečně regulovaným tržním odvětvím. Podle České národní banky musí crowdfundingové platformy získat příslušné povolení do 10. listopadu 2023, jinak budou postihovány podle zákona. (Forbes 2023)

### **3.2.1 Členění crowdfundingu**

Podle účelu sběru peněz se crowdfundingové projekty dělí na investiční a neinvestiční. Do neinvestičních se řadí charitativní a darovací projekty. Investiční projekty se člení na kapitálový a dluhový crowdfunding. (Finex 2024)

#### Charitativní a darovací

Pomocí online platformy vlastněné neziskovou organizací jsou vybírány finanční prostředky od běžných lidí či firem, které jsou poté přerozdělovány k ochraně životního prostředí, lidem v nouzi, během přírodních katastrof, na lékařskou pomoc či k stavění škol v Africe. Velkým celosvětovým přispěvatelem se stala dárcovská organizace WhyDonate, která v roce 2012 spustila jako první mezinárodní evropskou platformu propojující dárce s potřebnými. V současné době je trhu stále větší zájem o charitativní projekty v rozvojových zemích a podle světových bank by měl do roku 2025 dosahovat na částku 96 miliard dolarů ročně. (Whydonate 2024)

U darovacích projektů jsou většinou dárce odměněni za svůj finanční přínos v podobě produktu či výhodné nabídky při úspěšném vybrání cílové částky. Příkladem tohoto typu projektu může být vývoj české počítačové hry Last Holiday, kde se podle velikosti vybraného příspěvku doplňovali žádané herní funkce ještě před vydáním samotné hry. Charitativní a darovací crowdfunding neslouží ke zhodnocení vložených peněz, ale na podporu dobré věci či oblíbeného projektu. (Startovac 2023)

#### Kapitálový

Hlavním příjemcem peněz od drobných investorů jsou neveřejné obchodní společnosti, které nejsou registrovány na burze. Často se jedná o nové start-upy, které na oplátku dávají investorům podíl na společnosti v podobě vydaných akcií. Jedná se o rizikovější formu crowdfundingu, jelikož jsou potenciální zisky čistě závislé na příjmu společnosti, který může kolísat od nuly až do stovky procent. Při případném zkrachování společnosti přicházejí majitelé akcii o celý svůj podíl. (Finex 2024)

#### Dluhový

V případě dluhového crowdfundingu se drobní investoři skládají na velkou půjčku dané firmě. Uzavřením smlouvy se tak stávají věřiteli, kteří jsou odměňováni pravidelnými splátkami se stanoveným úrokem a dobou splatnosti. Jedná se o nejméně vyhledávanou formu investičního crowdfundingu, jelikož vykazuje nižší riziko než kapitálový crowdfunding. (Peníze 2020b)

Dluhový crowdfunding se rozděluje podle typu půjček. Mezi užívané půjčky patří peer to peer, dluhopisy, financování neproplacených faktur a konvertibilní investiční certifikáty. (Finex 2024)

#### Peer to peer půjčky

Tento typ půjček probíhá prostřednictvím P2P platform, kde jsou vypsány požadavky úvěru fyzickou nebo právnickou osobou. Tento požadavek zahrnuje výši úvěru a maximální úrok, za který může žadatel za danou půjčku zaplatit. Po zveřejnění nabídky probíhá pomocí aukčního systému výběr vhodných věřitelů, kteří jsou ochotni ustoupit na co nejnižší úrok. V některých případech připadne celý úvěr jednomu věřiteli. Většinou je ale požadovaná částka rozdělena mezi několik malých investorů. Každý investor na P2P platformách musí doložit údaje o svých příjmech, zaměstnání a v některých případech i výpis z Centrální evidence exekucí a registru dlužníků. Podle těchto kritérií jsou na některých platformách rozdělovány do odlišných skupin investorů, kterým je nabídnuta rozdílná výše úroků jako v případě české platformy Zonky. Výhodou P2P půjček oproti dluhopisům jsou vyšší úrokové sazby, které mohou dosahovat i 15 procent. S vyšším možným ziskem se na druhou stranu pojí i vyšší riziko v podobě nekvalifikovanosti P2P platform, které nejsou právně odpovědné při úpadku poskytovat náhrady za vzniklé pohledávky. (Kurzy 2019)

#### Dluhopisy

Dluhopisem se zavazuje firma vyplatit věřitele ve stanoveném termínu stanovenou částkou. Oproti P2P půjčce je pevně dán úrok, za který firma přijímá vypůjčené peníze. Dále jsou zvolené investice lépe zajištěné například nemovitostí, což představuje menší riziko pro investory. Ziskovost jednotlivých dluhopisových projektů se pohybuje od 5 do 10 % s délkou do 5 let. Tento úvěrový nemovitostní crowdfunding využívá celá řada českých firem. Mezi nejznámější lze zařadit Ronda invest či Investown. (Finex 2024)

#### Factoring

Dalším typem dluhového crowdfundingu je zisk finančních prostředků od investorů skrze financování faktur. Financování faktur je běžnou záležitostí u mnoha firem, které potřebují rychle získat hotovost například na nákup materiálu, ale stále čekají na platbu od zákazníka. Společnosti si tedy mohou vzít úvěr u banky nebo prodat svoje faktury za malý poplatek na crowdfundingové platformě. Druhý způsob je často rychlejší a levnější variantou, jelikož získání úvěru pro firmu je mnohdy komplikovaný proces. (LinkedIn 2023)

Investice do crowdfundingového faktoringu nepřináší tak vysoký zisk jako v případě dluhopisového či peer to peer crowdfundingu a její délka se pohybuje v závislosti na době splatnosti faktur vybrané společnosti, která je většinou několik desítek dní.



## Konvertibilní investiční certifikáty

Investorovi nakupujícímu konvertibilní certifikáty skrze dluhový nástroj je na konci investičního období vyplacena celá odměna za poskytnutou půjčku. Investor tedy nepřijímá odměnu postupně, ale jednorázově na konci splatnosti certifikátu. Druhou možností je přeměna tohoto certifikátu z dluhového na kapitálový, čímž investor získává podíl na majetku společnosti podle předem ujednaných podmínek. Zhodnocení takových certifikátů dosahuje i 10 % ročně. (Finex 2024)

Přeměnu na kapitálovou formu využívá investor v případě vstupu nového investora do projektu, čímž dojde k navýšení majetku firmy. (Penize 2017)

### **3.2.2 Danění příjmu u nemovitostního crowdfundingu**

Na celkový obdržení zisk je nahlíženo jako na zisk z hromadného investování a je vymezen zákonem § 8 odst. 1 písm. g) ZDP. Zisk u fyzické osoby podléhá dani z příjmu fyzických osob ve výši 15 %. Pokud roční příjem z investice přesáhne 48násobek průměrné měsíční mzdy, musí daný investor použít 23 % sazbu při danění. Na investora se nevztahuje povinnost placení daně z nemovitých věcí. (Ossel 2023)

## **4 Komparace investic**

Praktická část diplomové práce je zaměřena na porovnání vybraných zástupců přímého a nepřímého investování do nemovitostí v České republice. Z přímých zástupců byly vybrány investiční byty v Mostě, Chomutově a Ústí nad Labem o dispozici 1+1, podobné velikosti a vzhledu. Byty v těchto lokalitách tradičně vykazují nejkratší dobu návratnosti, proto byly vybrány za optimální možnost pro přímé investování do nemovitostí. (Valuo 2021) Ze zástupců nepřímého investování byla vybrána investiční platforma Investown, která je aktuálně nejoblíbenějším zprostředkovatelem realitního crowdfundingu v České republice. (Investown 2024a) Druhým zástupcem nepřímého investování byl vybrán nemovitostní fond WOOD & Co. Retail podfond, který vykazuje nejvyšší výnosnost od roku svého založení. (Nemovitostnifondy 2024b)

U každé z investic je vypočtena doba návratnosti se souvisejícími náklady a výnosy. U investičních bytů je také vypočten předpokládaný nárůst tržní hodnoty, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento i návratnost investice. Zároveň je u nich popsána jejich občanská vybavenost, poloha a celkový stav bytu. Tyto faktory jsou poté použity k odhadu velikosti potenciálního nájmu. Výsledný zisk z investic je ovlivněn také právním řádem České republiky, podle kterého jsou nastaveny jednotlivé daňové sazby. Počáteční kapitál pro každou z investic je 900 000 Kč. Tato částka představuje finanční rezervy průměrné české domácnosti. (Mesec 2023) Některé z investic ovšem budou vyžadovat větší obnos peněz pro uskutečnění, proto je u nich vypočten také dodatečný bankovní úvěr.

## 4.1 Kritéria hodnocení investic

Pro porovnání zástupců přímého a nepřímého investování do nemovitostí jsou vybrány 3 hlavní kritéria u každé investice: výnos, likvidita a riziko. U všech investic je vypočtena také doba návratnosti. Dále je vypočtena u investičních bytů čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento a návratnost investice.

### Výnos

Výnosem je celkový finanční přínos z investice. Jedná se o odměnu na konci investičního období, která je poskytnuta investorovi za podstoupené riziko.

### Likvidita

Tento faktor udává, jakou rychlostí lze zpeněžit daný investiční instrument. Vysokou likviditu mají investice, které se dají bez vysokých dodatečných nákladů rychle nakoupit či prodat. Likvidita závisí také na velikosti nabídky a poptávky u daného investičního aktiva.

### Riziko

Každá investice sebou přináší jistou míru nejistoty, jestli bude zisková či ztrátová. Obecně se investoři snaží tuto nejistotu minimalizovat a dávají přednost méně rizikovým projektům. Riziko je silně spjato s výnosností investice. Čím vyšší riziko, tím je také vyšší potenciální výnos.

### Čistá současná hodnota

$$NPV = \sum_{t=1}^{T\check{z}} \frac{CF_t}{(1+r)^t} - IN$$

Představuje metodu analýzy investic, která se řadí k nejdéle užívaným mezi investory. Výsledkem je současná hodnota finančních prostředků, které jsou postupně generované investicí. Pokud je výsledná hodnota záporná, tak je daná investice ztrátová.

### Vnitřní výnosové procento

$$\sum_{t=1}^{T\check{z}} \frac{CF_t}{(1+VVP)^t} - IN = 0$$

Jedná se o výnosovou sazbu, skrze kterou se čistá současná hodnota vybrané investice rovná nule. Někdy je také označována jako diskontní sazba, při které se suma budoucích peněžních toků rovná počáteční investici.

Návratnost investice

$$\text{ROI ratio} = \frac{(\text{SH} - \text{CI}) / \text{CI}}{n}$$

Vyjadřuje v procentech celkový zisk z vynaložené investice. Často bývá označen anglickou zkratkou ROI (Return on Investment).

## 4.2 Výběr vhodné lokality

Velmi důležitým faktorem, jak již bylo zmíněno v teoretické části, je vhodně zvolená oblast pro nákup investiční nemovitosti. Z nemovitostního průzkumu na webovém portálu Valuo lze usoudit, že mezi nejvýnosnější investice patří nemovitosti nacházející se v Ústeckém kraji. Konkrétně města jako Chomutov, Most a Ústí nad Labem vykazují nejlepší výsledky průměrné doby návratnosti investice. (Valuo 2021)

Návratnost investice ovšem není jediný faktor, podle kterého se investor rozhoduje. Při komparaci je nutné zahrnout další kritéria, jako je například meziroční růst hodnoty bytu či průměrný nájem za m<sup>2</sup>.

Dalším sledovaným faktorem je také celková prosperita a atraktivnost dané lokality, která může v budoucnu určovat průměrnou dobu hledání nového nájemníka či dodatečné soudní vypořádání v případě porušování nájemní smlouvy.

Ústecký kraj se neřadí mezi nejvyhledávanější místa k bydlení v České republice. Kvůli dlouholeté těžbě uhlí je zde snižena kvalita ovzduší. V porovnání s ostatními kraji dosahuje vzdělanost místních obyvatel nejnižší úrovně. Tento faktor se dále pojí s nižší celkovou kvalitou života, jelikož jsou tito lidé více ohroženi nezaměstnaností a dosahují i nižších příjmů. Značná část obyvatel žije pod hranicí životního minima, je závislá na vyplácení sociálních dávek a potýká s dluhovými problémy. (Emostecko 2020)

O problémech s finanční gramotností vypovídá i fakt, že jsou obyvatele Ústeckého kraje nejvíce zatíženi exekucním řízením v přepočtu na obyvatele. Jedná se o více než 125 tisíc obyvatel. Celkově se v dluhové pasti nachází 22 procent obyvatel s věkem nad patnáct let. (Idnes 2019)

Tabulka 1 Index kvality života (škála hodnocení od 0 do 10)

| Město          | Pořadí v kvalitě života | Zdraví a životní prostředí | Materiální zabezpečení a vzdělávání | Vztahy a služby | Kvalita života |
|----------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------|
| Most           | 203                     | 1,6                        | 1,4                                 | 3,1             | 0,9            |
| Chomutov       | 199                     | 2,5                        | 2                                   | 3,1             | 1,55           |
| Ústí nad Labem | 167                     | 4,7                        | 2,1                                 | 4               | 2,98           |

Zdroj: Aktualne (2023), vlastní zpracování

Při pohledu na výsledky hodnocení kvality života z průzkumu společnosti Deloitte lze za nejvíce prosperující oblast z těchto tří měst považovat Ústí nad Labem, které skončilo na 167. místě z 206 českých měst. Most a Chomutov se umísťují tradičně na konečných příčkách kvůli silnému znečištění životního prostředí. Na prvních příčkách se pravidelně nacházejí města, jako jsou Říčany, Praha a Brandýs nad Labem kvůli své strategické pozici a dobré kvalitě služeb pro své občany. (Aktualne 2023)

Nižší vykazovaná kvalita života je na druhou stranu vykompenzována velmi nízkými tržními cenami nabízených bytů. Byty prodávané v těchto oblastech vykazují atraktivní hodnoty pro investory, co se týče nákupní ceny, doby návratnosti a růstu tržní hodnoty. Nejedná se však o nejvyhledávanější lokality, jak již bylo zmíněno. Hledání nového nájemníka tak zde bude o něco těžší, než v případě nemovitosti umístěné například v Praze či Brně. Při pohledu na návratnost investice a rozdílnost hypotéky a nájmu je ovšem tento rizikový faktor zanedbatelný, jelikož obdržený nájem v případě pražských bytů nepokrývá ani splátky hypotečního úvěru a celková návratnost investice je více než trojnásobná. (Valuo 2021)

#### Výběr vhodného nájemce

Největší výzvou pro investora tak bude z předešlých informací o daných městech nalezení spolehlivého a dlouhodobého nájemníka bez dluhového zatížení, který bude schopen platit nájem včas bez zbytečných prodlev a řádně se starat o pronajatou nemovitost.

Obecně se doporučuje při prvním setkání prověřit nájemníka různými otázkami, které pomohou lépe pochopit jeho aktuální situaci a odhalit potenciální rizika spjatá s konkrétním uchazečem. Je dobré se ptát na současné zaměstnání, důvod stěhování, dluhy nebo případné exekuční řízení. Doporučuje se také požádat o kontakt na předchozího pronajímatele, který může poskytnout objektivnější náhled na uchazeče o pronájem. Většina těchto otázek je poměrně osobních. Na druhou stranu seriózní zájemce nebude mít co skrývat a rád je zodpoví.

Poměrně velkou část obyvatel měst jako je Most, Chomutov i Ústí nad Labem tvoří občané s romskou národností, kteří jsou zde často považováni za nepřizpůsobivou skupinu obyvatel. Takovéto vymezování určitých skupin lidí v inzerátu podle preferencí věku, pohlaví, národnosti, vzdělání či náboženství ovšem může docílit i v žalobu na základě antidiskriminačního zákona, tudíž je důležité brát ohled na všechny potenciální uchazeče, tak aby nebyli dotčeni.

Po prvním setkání s uchazeči o pronájem je doporučeno nikam nespěchat. Velmi nápomocné je získání dodatečných informací o uchazečích skrze sociální sítě či veřejně přístupné databáze.

V insolvenčním rejstříku si lze ověřit zadlužení uchazeče. Pomocí rejstříku živnostenského podnikání lze zase u osob samostatně výdělečně činných vyhledat údaje o svém podnikání. Dále je možné nahlédnout do Centrální evidence exekucí, který je spravován Exekutorskou komorou.

Tato možnost je ovšem zpoplatněna a vyžaduje příslušnou registraci. Lze také zkontrolovat dluh u zdravotních pojišťoven, které zveřejňují seznam dlužníků. Na závěr je doporučeno navštívit také databázi osob v pátrání Policie ČR. (Stalynajem 2024)

### **4.3 Investiční byt Most**

Město se nachází v severozápadní části České republiky. Původně postavené město Most bylo zničeno, kvůli velkému ložisku uhlí nacházejícího se pod městem. Toto rozhodnutí zapříčinilo ztrátu značné části kulturního bohatství města. Postupné rekultivace se ale snaží tyto dopady dlouholeté těžby částečně zmírnit například výsadbou zeleně v okolí i v centru města. V současnosti má město jeden z největších poměrů zeleně oproti zástavbě s hodnotou větší než 30 %. Dalším rekultivačním projektem je oblast kolem Mosteckého jezera, kde se v budoucnu objeví nová kulturní, sportovní i rekreační zařízení. Mezi přední stránky města lze zařadit dopravní infrastrukturu. Celkově má město okolo 62 000 obyvatel. (Most 2017)

Výběr investičního bytu

Výběr z nabízených bytů o dispozici 1+1 není v této oblasti příliš velký kvůli zvýšené poptávce ze strany investorů. Pomocí portálů Bezrealitky.cz a Sreality.cz, které se zabývají inzercí nabídek pronájmu či nákupu nemovitostí v České republice, byl vybrán moderní investiční byt s plastovými okny, který je umístěn v centru Mostu.

*Obrázek 1 Investiční byt v Mostě – obývací pokoj*



Zdroj: Bezrealitky (2024)

Obrázek 2 Investiční byt v Mostě - půdorys



Zdroj: Bezrealitky (2024)

#### Popis investičního bytu

Vybraný byt se nachází v ulici Budovatelů v samotném centru města Most. Je umístěn v druhém patře v cihlovém domě. Součástí bytu je vestavěná skříň a kuchyňská linka spolu s plynovým sporákem. Byt má také zabudovaná plastová okna a bezpečnostní dveře. Jedná se o velmi úsporné bydlení. Byt je po částečné rekonstrukci, kterou majitel nestihl dodělat. Je zde nutná dodatečná investice v podobě rekonstrukce koupelny. Předností bytu je moderní vzhled a úspornost energií. (Bezrealitky 2024)

Tabulka 2 Parametry investičního bytu Most

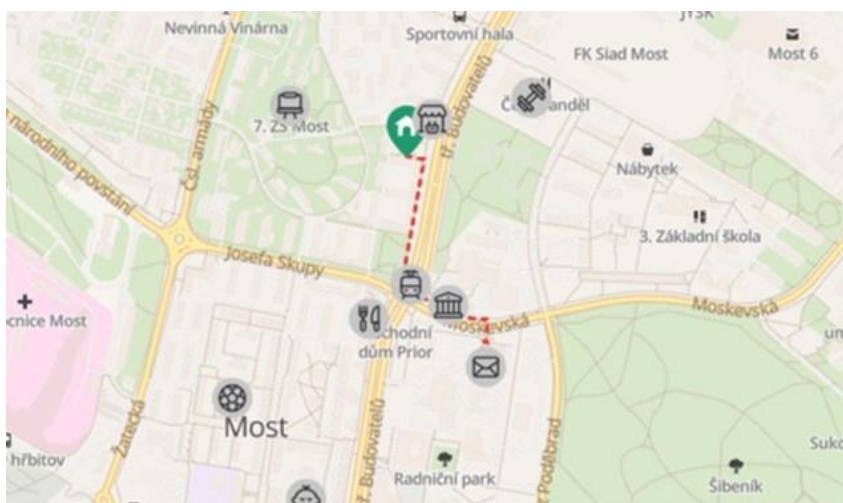
|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Cena        | 865000              |
| Plocha      | 36 m <sup>2</sup> , |
| Dispozice   | 1+1                 |
| Vybaveno    | Částečně            |
| Vlastnictví | Osobní              |
| Typ budovy  | Cihla               |

Zdroj: Bezrealitky (2024), vlastní zpracování

#### Občanská vybavenost

V okolí bytu se nachází Základní škola Most, Obchodní dům Prior, Lékárna Benu i sportovní hala. K nejbližší zastávce MHD lze dojít během dvou minut. Je zde dostupné také veřejné parkování. (Bezrealitky 2024)

Obrázek 3 Mapa občanské vybavenosti bytu Most



Zdroj: OpenStreetMap (2024a)

Tabulka 3 Výpočet potřebného kapitálu Most

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Vlastní zdroje                        | 900 000 Kč |
| Počáteční náklady                     | Cena       |
| Pořizovací cena                       | 865 000 Kč |
| Částečná rekonstrukce koupelny        | 100 000 Kč |
| Pojištění nemovitosti                 | 1 000 Kč   |
| Změna majitele v katastru nemovitostí | 1 000 Kč   |
| Náklady celkem                        | 967 000 Kč |
| Vlastní zdroje                        | 900 000 Kč |
| Potřebný úvěr                         | 67 000 Kč  |

Zdroj: Srovnejto (2024), vlastní zpracování

#### Úvěr

Celková částka počátečních nákladů na investici převyšuje vlastní zdroje o 67 000 Kč. Pro uskutečnění investice si musí investor zažádat o bankovní úvěr. Podle internetového srovnávače Ušetřeno.cz je současně nejvýhodnější půjčka od Moneta Money Bank. (Usetreno 2024) Úvěr s RPSN 4,98 % za částku 67 000 Kč je splatný po dobu 3 let. Měsíční splátka je nastavena na 2 004 Kč a celkově dlužník zaplatí 72 149 Kč. (Moneta 2024b)

### Měsíční příjem z investice

Průměrná cena za pronájem jednoho m<sup>2</sup> v Mostě odpovídá 183 Kč. Při celkové výměře 36 m<sup>2</sup> by měl budoucí nájem odpovídat částce 6 588 Kč. Investiční byt ovšem bude po rekonstrukci, je energeticky úsporný, v centru a dispozice 1+1 patří mezi poptávané, tudíž číslo 6 588 Kč můžeme vynásobit zvoleným koeficientem 1,3. Byt by se tak mohl pronajímat za částku 8 564 Kč měsíčně. Poplatky za energii a služby jsou uhrazovány samostatně nájemcem. (Trznicey 2024)

Při započtení 15 % daně z pronájmu vychází čistý zisk za pronájem nemovitosti na 7 279,4 Kč měsíčně. (MoneyS3 2024)

### Průběžné zvyšování nájemného

Během investičního období se bude měsíční nájem každoročně navyšovat podle předem stanovené částky v inflační doložce podepsané oběma stranami. Tato smluvní dohoda upravuje výši nájemného na základě meziroční míry inflace v České republice. (AKSKP 2021) Sazba, která bude použita ve výpočtech pro každoroční navyšování nájemného je 3,3 %. Jedná se o predikci Ministerstva financí pro rok 2024, kde by se růst spotřebitelských cen měl pohybovat kolem hodnot 3-4 %. (MFCR 2023)

### Příspěvek do fondu oprav

Byt je součástí větší bytové jednotky, tudíž je zde nutné pravidelně přispívat do fondu oprav, ze kterého se budou čerpat finanční zdroje při případné úpravě budovy. Takovéto příspěvky na správu objektu se pohybují kolem 15 Kč na m<sup>2</sup> podlahové plochy. U investičního bytu v Mostě odpovídá tento příspěvek částce 540 Kč měsíčně. (SpravaBD 2024)

### Daň z nemovitých věcí

Most má koeficient obce 3,5 s místním koeficientem 2. Majitel bytu v Mostě s rozlohou 36 m<sup>2</sup> bude podle kalkulačky portálu Měšec.cz odvádět nemovitostní daň o velikosti 616 Kč ročně. (Mesec 2021)



Tabulka 4 Výpočet doby návratnosti bytu v Mostě

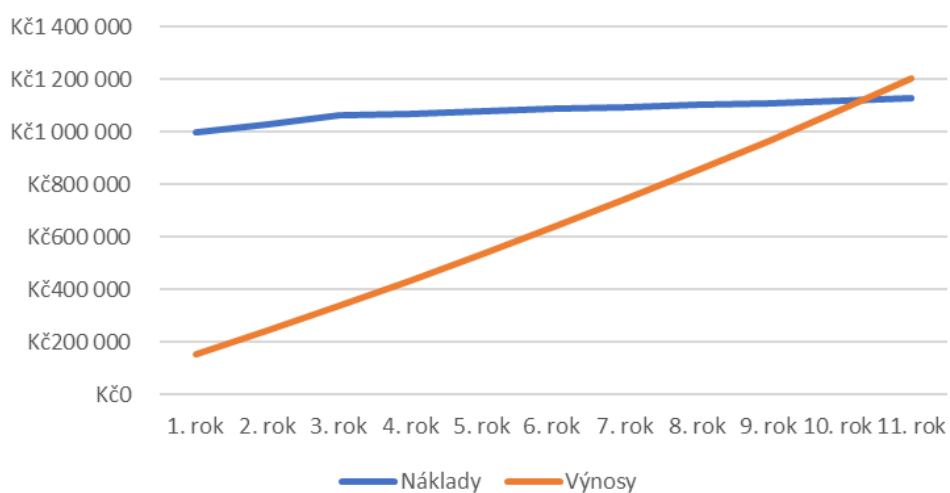
|                | Výdaje                        | Cena       | Příjmy             | Konečný zisk |
|----------------|-------------------------------|------------|--------------------|--------------|
| <b>1. rok</b>  | Pořizovací cena               | 865 000 Kč | <b>Čistý nájem</b> | 87 348 Kč    |
|                | Rekonstrukce                  | 100 000 Kč | <b>Půjčka</b>      | 67 000 Kč    |
|                | Pojištění nemovitosti         | 1 000 Kč   |                    |              |
|                | Zápis do katastru nemovitostí | 1 000 Kč   |                    |              |
|                | Splátka úvěru                 | 24 050 Kč  |                    |              |
|                | Daň z nemovitých věcí         | 616 Kč     |                    |              |
|                | Příspěvek do fondu oprav      | 6 480 Kč   |                    |              |
| <b>2. rok</b>  | Pojištění nemovitosti         | 1 000 Kč   | <b>Čistý nájem</b> | 90 230 Kč    |
|                | Splátka úvěru                 | 24 050 Kč  |                    |              |
|                | Daň z nemovitých věcí         | 616 Kč     |                    |              |
|                | Příspěvek do fondu oprav      | 6 480 Kč   |                    |              |
| <b>3. rok</b>  | Pojištění nemovitosti         | 1 000 Kč   | <b>Čistý nájem</b> | 93 208 Kč    |
|                | Splátka úvěru                 | 24 050 Kč  |                    |              |
|                | Daň z nemovitých věcí         | 616 Kč     |                    |              |
|                | Příspěvek do fondu oprav      | 6 480 Kč   |                    |              |
| <b>4. rok</b>  | Pojištění nemovitosti         | 1 000 Kč   | <b>Čistý nájem</b> | 96 284 Kč    |
|                | Daň z nemovitých věcí         | 616 Kč     |                    |              |
|                | Příspěvek do fondu oprav      | 6 480 Kč   |                    |              |
| <b>5. rok</b>  | Pojištění nemovitosti         | 1 000 Kč   | <b>Čistý nájem</b> | 99 461 Kč    |
|                | Daň z nemovitých věcí         | 616 Kč     |                    |              |
|                | Příspěvek do fondu oprav      | 6 480 Kč   |                    |              |
| <b>6. rok</b>  | Pojištění nemovitosti         | 1 000 Kč   | <b>Čistý nájem</b> | 102 743 Kč   |
|                | Daň z nemovitých věcí         | 616 Kč     |                    |              |
|                | Příspěvek do fondu oprav      | 6 480 Kč   |                    |              |
| <b>7. rok</b>  | Pojištění nemovitosti         | 1 000 Kč   | <b>Čistý nájem</b> | 106 134 Kč   |
|                | Daň z nemovitých věcí         | 616 Kč     |                    |              |
|                | Příspěvek do fondu oprav      | 6 480 Kč   |                    |              |
| <b>8. rok</b>  | Pojištění nemovitosti         | 1 000 Kč   | <b>Čistý nájem</b> | 109 636 Kč   |
|                | Daň z nemovitých věcí         | 616 Kč     |                    |              |
|                | Příspěvek do fondu oprav      | 6 480 Kč   |                    |              |
| <b>9. rok</b>  | Pojištění nemovitosti         | 1 000 Kč   | <b>Čistý nájem</b> | 113 254 Kč   |
|                | Daň z nemovitých věcí         | 616 Kč     |                    |              |
|                | Příspěvek do fondu oprav      | 6 480 Kč   |                    |              |
| <b>10. rok</b> | Pojištění nemovitosti         | 1 000 Kč   | <b>Čistý nájem</b> | 116 992 Kč   |
|                | Daň z nemovitých věcí         | 616 Kč     |                    |              |
|                | Příspěvek do fondu oprav      | 6 480 Kč   |                    |              |
| <b>11. rok</b> | Pojištění nemovitosti         | 1 000 Kč   | <b>Čistý nájem</b> | 120 853 Kč   |
|                | Daň z nemovitých věcí         | 616 Kč     |                    |              |
|                | Příspěvek do fondu oprav      | 6 480 Kč   |                    |              |

Zdroj: Vlastní zpracování

#### Výsledné zhodnocení investice

Na základě výpočtu lze usoudit, že se investice do vybrané nemovitosti vrátí investorovi v roce 2035. Celková doba návratnosti investice tedy bude 11 let. V roce 2035 vychází čistý roční zisk z investice na 112 757 Kč. Tento zisk se bude každoročně navyšovat v závislosti na ujednané smluvní dohodě o inflační doložce.

Graf 8 Vývoj celkových nákladů a výnosů bytu Most



Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 5 Výpočet NPV a IRR u bytu Most

|     |                           |            |
|-----|---------------------------|------------|
| n   | Doba životnosti investice | 30 let     |
| CF  | Cash Flow                 | 79 252 Kč  |
| i   | Bezriziková úroková míra  | 5 %        |
| IN  | Investiční náklad         | 972 149 Kč |
| NPV | Čistá současná hodnota    | 246 148 Kč |
| IRR | Vnitřní výnosové procento | 7,12 %     |

Zdroj: TOP (2024), vlastní zpracování

Při nastavené životnosti bytu 30 let a bezrizikovém úroku 5 % na spořicí účtu, dosahuje investiční byt stále kladné čisté současné hodnoty. Investice se vyplatí, pokud bezriziková míra nepřesáhne hodnotu 7,12 %, kterou udává vnitřní výnosové procento. Míra inflace zde není započtena, jelikož je generovaný nájem postupně navyšován na základě inflační doložky. Návratnost investice činí 8,169 %.

Tabulka 6 Vývoj tržní ceny bytů 1+1 v Mostě (2008-2024)

| Rok  | Průměrná cena bytu 1+1 Most | Koeficient růstu |
|------|-----------------------------|------------------|
| 2008 | 469 500 Kč                  |                  |
| 2009 | 355 273 Kč                  | 0,756705005      |
| 2010 | 324 068 Kč                  | 0,912166137      |
| 2011 | 353 727 Kč                  | 1,091520915      |
| 2012 | 289 857 Kč                  | 0,819437023      |
| 2013 | 441 867 Kč                  | 1,524431013      |
| 2014 | 279 733 Kč                  | 0,633070585      |
| 2015 | 245 538 Kč                  | 0,877758434      |
| 2016 | 275 389 Kč                  | 1,12157385       |
| 2017 | 228 562 Kč                  | 0,829960529      |
| 2018 | 317 500 Kč                  | 1,389119801      |
| 2019 | 395 296 Kč                  | 1,245026772      |
| 2020 | 473 091 Kč                  | 1,19680189       |
| 2021 | 677 200 Kč                  | 1,431437081      |
| 2022 | 1 090 750 Kč                | 1,610676314      |
| 2023 | 952 598 Kč                  | 0,873342196      |
| 2024 | 805 333 Kč                  | 0,845406982      |

Zdroj: Realitycechy (2024a), vlastní zpracování

Pomocí geometrického průměru lze určit průměrný roční vzrůst tržní ceny bytu 1+1 v Mostě, který vychází na 3,43 %. Jedná se spíše o pesimistickou hodnotu, jelikož je ve výpočtu zahrnut vývoj nemovitostního trhu po celosvětové krizi v roce 2008.

Průběžný růst tržní hodnoty vybraného investičního bytu v Mostě s předpokládaným průměrným ročním růstem tržní ceny 3,43 % a tržní hodnotou 965 000 Kč v počátečním roce.

Tabulka 7 Předpokládaný vývoj tržní ceny investičního bytu v Mostě

| Délka investice | Předpokládaná tržní cena |
|-----------------|--------------------------|
| 1.rok           | 998 099 Kč               |
| 2.rok           | 1 032 333 Kč             |
| 3.rok           | 1 067 741 Kč             |
| 4.rok           | 1 104 364 Kč             |
| 5.rok           | 1 142 243 Kč             |
| 6.rok           | 1 181 421 Kč             |
| 7.rok           | 1 221 943 Kč             |
| 8.rok           | 1 263 855 Kč             |
| 9.rok           | 1 307 204 Kč             |
| 10.rok          | 1 352 041 Kč             |
| 11.rok          | 1 398 415 Kč             |

Zdroj: Vlastní zpracování

Návratnost investičního bytu bude 11. let. V roce 2035 bude tedy investiční byt ziskový a jeho nová tržní hodnota by měla odpovídat podle geometrického průměru hodnotě 1 398 415 Kč. Celkově tak tržní hodnota bytu během investičního období naroste o 433 415 Kč.

## 4.4 Investiční byt Chomutov

Chomutov je město v Ústeckém kraji, které má přibližně 49 tisíc obyvatel. Rozkládá se na Chomutovsko-teplické pánvi a část své zastavěné oblasti sdílí se sousedním městem Jirkov. Historie města je spojena s těžbou hnědého uhlí. Největší uhelný důl, který zde byl vykopán, nesl jméno slavného českého vojevůdce Jana Žižky. Těžba v něm probíhala po mnoho let až do roku 1992, kdy byl celý důl uzavřen. Začátkem roku 1991 došlo v rámci projektu Sídliště k renovaci většiny panelových domů a jejich okolí. Zainvestovalo se do výstavby dětských hřišť, nových chodníků i větších parkovacích míst. (Atlaso 2020)

Výběr investičního bytu

Množství nabídek bytů k prodeji je v Chomutově o trochu větší v porovnání s Mostem. Po průzkumu nabídek na portálech Bezrealitky.cz a Sreality.cz byl vybrán velikostně i cenově podobný byt 1+1 v osobním vlastnictví.

Obrázek 4 Investiční byt v Chomutově – obývací pokoj



Zdroj: Sreality (2024)

Obrázek 5 Investiční byt v Chomutově - koupelna



Zdroj: Sreality (2024)

#### Popis bytu

Vybraný investiční byt se nachází v severní části města Chomutov na sídlišti Březenecká v ulici 17. listopad. Jedná se o byt v panelovém domě v 6. podlaží. Okolí bytu je považováno za klidnou oblast s dobrou dopravní dostupností. Byt je po rekonstrukci vybaven plastovými okny a moderní koupelnou, tudíž v budoucnu nejsou nutné žádné větší investice. (Sreality 2024)

Tabulka 8 Parametry investičního bytu Chomutov

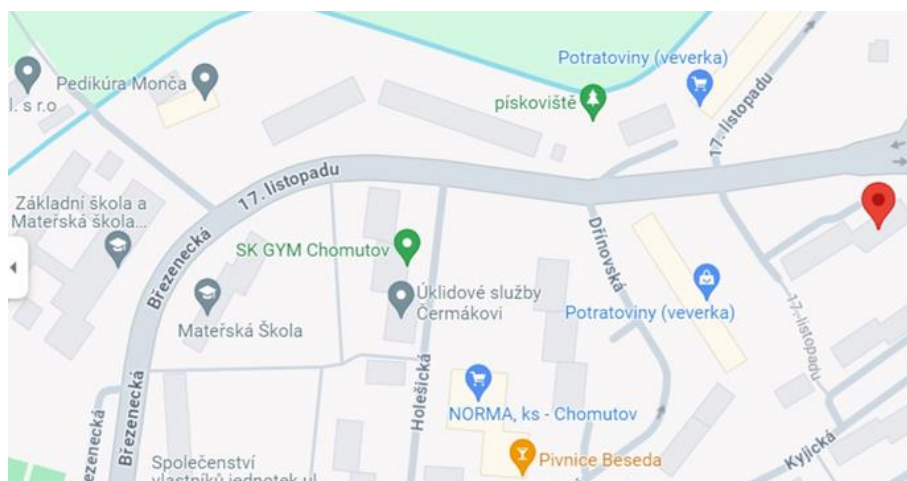
|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Cena        | 1 190 000 Kč      |
| Plocha      | 35 m <sup>2</sup> |
| Dispozice   | 1+1               |
| Vybaveno    | Částečně          |
| Vlastnictví | Osobní            |
| Typ budovy  | Panelová          |

Zdroj: Sreality (2024), vlastní zpracování

#### Občanská vybavenost

V blízkosti bytu se nachází Základní škola a Mateřská škola Chomutov, potraviny, zastávka MHD i dětské hřiště. Pro volnočasové aktivity je zde možnost využívání sportovní haly či navštěvování Zooparku Chomutov vzdáleného 200 metrů. V okolí bytu je také velké parkoviště. (Sreality 2024)

Obrázek 6 Mapa občanské vybavenosti bytu Chomutov



Zdroj: MapyGoogle (2024)

Tabulka 9 Výpočet potřebného kapitálů Chomutov

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Vlastní zdroje                        | 900 000 Kč   |
| Počáteční náklady                     | Cena         |
| Požizovací cena                       | 1 190 000 Kč |
| Pojištění nemovitosti                 | 1 000 Kč     |
| Změna majitele v katastru nemovitostí | 1 000 Kč     |
| Náklady celkem                        | 1 192 000 Kč |
| Potřebný úvěr                         | 292 000 Kč   |

Zdroj: Srovnejto (2024), vlastní zpracování

### Úvěr

Konečná suma potřebných finančních prostředků k uskutečnění investice je 1 192 000 Kč. S rozpočtem 900 000 Kč je zapotřebí zažádat o bankovní úvěr o velikosti 292 000 Kč. Jako v předchozím případě je použita půjčka od Moneta Money Bank s RPSN 4,98 %. Kvůli vyšší částce je splácení dluhu rozloženo do 9 let s měsíční splátkou 3 345 Kč, tak aby byl investor schopný splácet tento úvěr získaným výnosem z pronájmu. Celkově se za úvěr zaplatí 361 234 Kč. (Moneta 2024b)

### Měsíční příjem z investice

Průměrná cena za pronájem jednoho m<sup>2</sup> v Chomutově odpovídá 195 Kč. Při celkové výměře 35 m<sup>2</sup> by měl budoucí nájem odpovídat částce 6 825 Kč. Investiční byt má velmi moderní koupelnu, plastová okna a je umístěn v klidné čtvrti v blízkosti MHD zastávky. 1+1 dispozice patří mezi poptávané, tudíž číslo 6 825 Kč můžeme vynásobit zvoleným koeficientem 1,3 stejně jako v případě bytu v Mostě. Byt by se tak mohl pronajímat za částku 8 873 Kč měsíčně. Zbylé poplatky za energii a služby si hradí nájemce sám. (Trzniceny 2024)

Výsledný výnos z pronájmu bytu bude podléhat 15 % dani. Čistá suma za pronájem nemovitosti vychází na 7 542 Kč. (MoneyS3 2024)

### Průběžné zvyšování nájemného

I v případě investičního bytu v Chomutově je s nájemníkem podepsána inflační doložka, která opravňuje majitele bytu každoročně zvyšovat nájemné na základě růstu spotřebitelských cen. (AKSKP 2021) Tato sazba je ve výpočtech nastavena na hodnotu 3,3 %. Jedná se o predikci inflace Ministerstva financí pro rok 2024. (MFCR 2023)

#### Příspěvek do fondu oprav

Byt je součástí panelového domu, který potřebuje patřičnou údržbu. Součástí měsíčních nákladů bude i pravidelný příspěvek do fondu oprav. Stejně jako u bytu v Mostu je použita sazba 15 Kč/ m<sup>2</sup>. U bytu v Chomutově s celkovou výměrou 35 m<sup>2</sup> vychází tento příspěvek na 525 Kč. (Sprava BD 2024)

#### Daň z nemovitých věcí

Chomutov má koeficient obce 4,5 a místní koeficient 2. Za byt o velikosti 35 m<sup>2</sup> se tak bude muset odvádět daň 756 Kč ročně. (Mesec 2021)



Tabulka 10 Výpočet doby návratnosti bytu v Chomutově

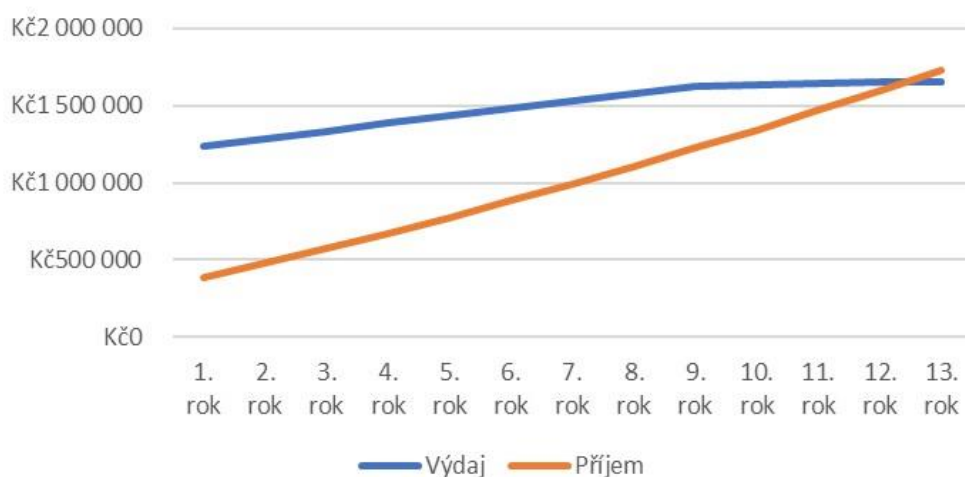
|                | Výdaje                       | Cena         | Příjmy             |            | Konečný zisk       |
|----------------|------------------------------|--------------|--------------------|------------|--------------------|
| <b>1. rok</b>  | Požizovací cena              | 1 190 000 Kč | <b>Čistý nájem</b> | 90 504 Kč  | <b>-856 689 Kč</b> |
|                | Pojištění nemovitosti        | 1 000 Kč     | <b>Půjčka</b>      | 292 000 Kč |                    |
|                | Zápis do katastru nemovitost | 1 000 Kč     |                    |            |                    |
|                | Daň z nemovitých věcí        | 756 Kč       |                    |            |                    |
|                | Splátka úvěru                | 40 137 Kč    |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav     | 6 300 Kč     |                    |            |                    |
| <b>2. rok</b>  | Pojištění nemovitosti        | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 93 491 Kč  | <b>-811 391 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí        | 756 Kč       |                    |            |                    |
|                | Splátka úvěru                | 40 137 Kč    |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav     | 6 300 Kč     |                    |            |                    |
| <b>3. rok</b>  | Pojištění nemovitosti        | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 96 576 Kč  | <b>-763 009 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí        | 756 Kč       |                    |            |                    |
|                | Splátka úvěru                | 40 137 Kč    |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav     | 6 300 Kč     |                    |            |                    |
| <b>4. rok</b>  | Pojištění nemovitosti        | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 99 763 Kč  | <b>-711 439 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí        | 756 Kč       |                    |            |                    |
|                | Splátka úvěru                | 40 137 Kč    |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav     | 6 300 Kč     |                    |            |                    |
| <b>5. rok</b>  | Pojištění nemovitosti        | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 103 055 Kč | <b>-656 577 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí        | 756 Kč       |                    |            |                    |
|                | Splátka úvěru                | 40 137 Kč    |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav     | 6 300 Kč     |                    |            |                    |
| <b>6. rok</b>  | Pojištění nemovitosti        | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 106 456 Kč | <b>-598 314 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí        | 756 Kč       |                    |            |                    |
|                | Splátka úvěru                | 40 137 Kč    |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav     | 6 300 Kč     |                    |            |                    |
| <b>7. rok</b>  | Pojištění nemovitosti        | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 109 969 Kč | <b>-536 538 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí        | 756 Kč       |                    |            |                    |
|                | Splátka úvěru                | 40 137 Kč    |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav     | 6 300 Kč     |                    |            |                    |
| <b>8. rok</b>  | Pojištění nemovitosti        | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 113 598 Kč | <b>-471 133 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí        | 756 Kč       |                    |            |                    |
|                | Splátka úvěru                | 40 137 Kč    |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav     | 6 300 Kč     |                    |            |                    |
| <b>9. rok</b>  | Pojištění nemovitosti        | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 117 347 Kč | <b>-401 980 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí        | 756 Kč       |                    |            |                    |
|                | Splátka úvěru                | 40 137 Kč    |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav     | 6 300 Kč     |                    |            |                    |
| <b>10. rok</b> | Pojištění nemovitosti        | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 121 219 Kč | <b>-288 817 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí        | 756 Kč       |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav     | 6 300 Kč     |                    |            |                    |
| <b>11. rok</b> | Pojištění nemovitosti        | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 125 219 Kč | <b>-171 653 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí        | 756 Kč       |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav     | 6 300 Kč     |                    |            |                    |
| <b>12. rok</b> | Pojištění nemovitosti        | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 129 351 Kč | <b>-50 358 Kč</b>  |
|                | Daň z nemovitých věcí        | 756 Kč       |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav     | 6 300 Kč     |                    |            |                    |
| <b>13. rok</b> | Pojištění nemovitosti        | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 133 620 Kč | 75 206 Kč          |
|                | Daň z nemovitých věcí        | 756 Kč       |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav     | 6 300 Kč     |                    |            |                    |

Zdroj: Vlastní zpracování

## Výsledné zhodnocení investice

Pokud investor nakoupí daný investiční byt v roce 2024, tak může očekávat dobu návratnosti dlouhou 13 let. Na konci roku 2037 tedy dojde k vyrovnání celkových výnosů a nákladů spojených s touto investicí. Čistý roční zisk z bytu po uplynutí doby návratnosti se bude rovnat v roce 2037 částce 125 564 Kč. Tato suma se bude každoročně navyšovat v závislosti na ujednané sazbě uvedené v inflační doložce.

Graf 9 Vývoj celkových nákladů a výnosů bytu Chomutov



Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 11 Výpočet NPV a IRR u bytu Chomutov

|     |                           |              |
|-----|---------------------------|--------------|
| n   | Doba životnosti investice | 30 let       |
| CF  | Cash Flow                 | 82 448 Kč    |
| i   | Bezriziková úroková míra  | 5 %          |
| IN  | Investiční náklad         | 1 260 234 Kč |
| NPV | Čistá současná hodnota    | 7 194 Kč     |
| IRR | Vnitřní výnosové procento | 5,05 %       |

Zdroj: TOP (2024), vlastní zpracování

Čistá současná hodnota bytu v Chomutově s životností 30 let se lehce pohybuje nad nulou. Pokud by došlo k navýšení bezrizikové úrokové míry o více než 0,5 %, stala by se tato investice pro investora nevýdělečná. Oproti bytu v Mostě je zde tedy mnohem vyšší riziko ztráty. Míra inflace zde není započtena kvůli inflační doložce. Návratnost investice činí 6,542 %.

Tabulka 12 Vývoj tržní ceny bytů 1+1 v Chomutově (2008-2024)

| Rok  | Průměrná cena bytu 1+1 Chomutov | Koeficient růstu |
|------|---------------------------------|------------------|
| 2008 | 469 200 Kč                      |                  |
| 2009 | 396 280 Kč                      | 0,84458653       |
| 2010 | 360 880 Kč                      | 0,910669224      |
| 2011 | 360 321 Kč                      | 0,998451009      |
| 2012 | 290 258 Kč                      | 0,805553937      |
| 2013 | 220 501 Kč                      | 0,759672429      |
| 2014 | 218 977 Kč                      | 0,993088467      |
| 2015 | 197 034 Kč                      | 0,899793129      |
| 2016 | 241 635 Kč                      | 1,226361948      |
| 2017 | 404 987 Kč                      | 1,676027893      |
| 2018 | 458 138 Kč                      | 1,13124125       |
| 2019 | 516 133 Kč                      | 1,126588495      |
| 2020 | 620 273 Kč                      | 1,201769699      |
| 2021 | 967 600 Kč                      | 1,559958276      |
| 2022 | 1 118 444 Kč                    | 1,155894998      |
| 2023 | 1 152 433 Kč                    | 1,030389541      |
| 2024 | 1 045 263 Kč                    | 0,90700544       |

Zdroj: Realitycechy (2024b), vlastní zpracování

Pomocí geometrického průměru lze určit průměrný roční vzrůst tržní ceny bytu 1+1 v Chomutově, který vychází 5,13 %. Jedná se spíše o pesimistickou hodnotu, jelikož je ve výpočtu zahrnut také tržní vývoj nemovitostního trhu po celosvětové krizi v roce 2008.

Průběžný růst tržní hodnoty vybraného investičního bytu v Chomutově s předpokládaným průměrným ročním růstem tržní ceny 5,13 % a tržní hodnotou 1 190 000 Kč v počátečním roce.

Tabulka 13 Předpokládaný vývoj tržní ceny investičního bytu v Chomutově

| Délka investice | Předpokládaná tržní cena |
|-----------------|--------------------------|
| 1.rok           | 1 251 090 Kč             |
| 2.rok           | 1 315 317 Kč             |
| 3.rok           | 1 382 841 Kč             |
| 4.rok           | 1 453 831 Kč             |
| 5.rok           | 1 528 465 Kč             |
| 6.rok           | 1 606 931 Kč             |
| 7.rok           | 1 689 425 Kč             |
| 8.rok           | 1 776 155 Kč             |
| 9.rok           | 1 867 336 Kč             |
| 10.rok          | 1 963 198 Kč             |
| 11.rok          | 2 063 982 Kč             |
| 12.rok          | 2 169 940 Kč             |
| 13.rok          | 2 281 337 Kč             |

Zdroj: Vlastní zpracování

Návratnost investičního bytu je 13 let. V roce 2037 bude tedy investiční byt ziskový a jeho nová tržní hodnota by měla odpovídat částce 2 281 337 Kč. Celkově se tržní hodnota bytu za průběh investice zvýší o 1 091 337 Kč.

## 4.5 Investiční byt Ústí nad Labem

Město se nachází v severní části České republiky na území Labského údolí. Jedním z významných milníků města bylo založení Univerzity Jana Evangelisty Purkyně v roce 1991. V současnosti je vyhledávaným sportovním, kulturním i obchodním centrem. Ve městě žije okolo 90 000 obyvatel. V minulosti se jednalo převážně o průmyslovou oblast, která byla zaměřena od roku 1950 na povrchovou těžbu hnědého uhlí. (Usti 2023) Tento těžký průmysl negativně ovlivnil celkové ovzduší i kvalitu povrchové vody. Postupně se ovšem životní prostředí města zlepšuje. V letech 1999-2001 bylo dokonce oceněno Evropskou komisí za své úsilí a ohleduplnost k životnímu prostředí. Občané města neustále usilují o postupný přesun chemického průmyslu z centra a následné uzavření či modernizování nebezpečných provozoven. (Mistopisy 2024)

## Výběr investičního bytu

Nabídka bytů 1+1 v Ústí nad Labem je značně omezena stejně jako v Mostě či Chomutově. Po průzkumu nemovitostí k prodeji je vybrán velikostně i vzhledově podobný byt jako v předchozích městech v družstevním vlastnictví.

*Obrázek 7 Investiční byt v Ústí nad Labem – kuchyň*



Zdroj: Bezrealitky (2024b)

*Obrázek 8 Investiční byt v Ústí nad Labem – půdorys*



Zdroj: Bezrealitky (2024b)

## Popis bytu

Byt se nachází ve východní části města Ústí nad Labem. Konkrétně se jedná o ulici Na Výšině v klidné městské části Neštěmice. Byt je součástí panelového domu a je umístěn v 6. patře. Jádru bytu je zděné. Interiér utváří plovoucí podlaha, moderní nábytek, plastová okna, moderní kuchyňská linka a koupelna. (Bezrealitky 2024b)

Tabulka 14 Parametry investičního bytu Ústí nad Labem

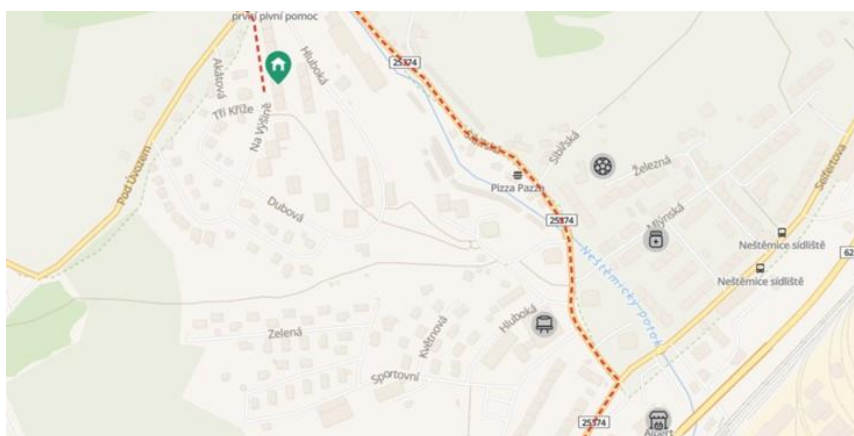
|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Cena        | 1 049 000 Kč      |
| Plocha      | 36 m <sup>2</sup> |
| Dispozice   | 1+1               |
| Vybaveno    | Částečně          |
| Vlastnictví | Družstevní        |
| Typ budovy  | Panel             |

Zdroj: Bezreality (2024b), vlastní zpracování

#### Občanská vybavenost

Množství dostupných obchodů a zařízení v této lokalitě je částečně omezené, jelikož se jedná o panelové sídliště umístěné na hraniční části města. V okolí bytu se nachází zastávka MHD, lékárna Neštěmice, dětské hřiště, Základní škola Hluboká i potravinový řetězec Albert. Dojezdová vzdálenost do centra je 6 kilometrů a potrvá 10 minut autem. (Bezreality 2024b)

Obrázek 9 Mapa občanské vybavenosti bytu Ústí nad Labem



Zdroj: OpenStreetMap (2024b)

Tabulka 15 Výpočet potřebného kapitálu Ústí nad Labem

|                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Vlastní zdroje                        | 900 000 Kč                       |
| Počáteční náklady                     | Cena                             |
| Požizovací cena                       | 1 049 000 Kč                     |
| Pojištění nemovitosti                 | 1 000 Kč                         |
| Změna majitele v katastru nemovitostí | 0 Kč – jedná se o družstevní byt |
| Náklady celkem                        | 1 050 000 Kč                     |
| Potřebný úvěr                         | 150 000 Kč                       |

Zdroj: Srovnejto (2024), vlastní zpracování

## Úvěr

Potřebný kapitál pro uskutečnění investice je 1 050 000 Kč. S vlastním kapitálem 900 000 Kč je tedy zapotřebí požádat o půjčku ve výši 150 000 Kč. Jako v předchozích případech je použita půjčka od Monety Money Bank s RPSN 4,98 %. Při rozložení vybraného úvěru na 5 let vychází měsíční splátka na 2 822 Kč. Celkově se bance za poskytnutou půjčku zaplatí 169 306 Kč. (Moneta 2024b)

## Měsíční příjem z investice

Průměrná cena pronájmu jednoho m<sup>2</sup> v Ústí nad Labem vychází na 177 Kč. (Trzniceny 2024) U bytu o velikosti 36 m<sup>2</sup> vychází celkový nájem na 6 372 Kč. Jedná se o moderní byt, který se nachází na klidném sídlišti s dostupným parkováním. Vybrané byty v Mostě a Chomutově se ovšem nacházely v blízkosti centra. Tento investiční byt je poměrně centru vzdálen, proto je vybrán navyšující koeficient nájmu pouze 1,2. Celkově se tedy byt v Ústí nad Labem může pronajímat za částku 7 646 Kč měsíčně. Energie a služby jsou uhrazovány nájemníkem bytu.

Při započtení 15 % daně z pronájmu vychází čistý měsíční příjem z investice na 6 499 Kč. (MoneyS3 2023)

## Průběžné zvyšování nájemného

Jako u předchozích bytů bude i v případě bytu v Ústí nad Labem každoročně navyšován nájem pomocí inflační doložky. Sazba je nastavena na podobnou hodnotu 3,3 %.

## Příspěvek do fondu oprav

Jako u předchozích bytů je použita průměrná sazba 15 Kč/ m<sup>2</sup>. Celkově tak měsíční příspěvek do fondu oprav u bytu o velikosti 36 m<sup>2</sup> bude 540 Kč. (SpravaBD 2024)

## Daň z nemovitých věcí

Ústí nad Labem má koeficient obce 3,5 a místní koeficient 2. Výsledná daň za byt o rozloze 36 m<sup>2</sup> činí 1078 Kč. (Mesec 2021)

Tabulka 16 Výpočet doby návratnosti bytu v Ústí nad Labem

|                | Výdaje                   | Cena         | Příjmy             |            | Konečný zisk       |
|----------------|--------------------------|--------------|--------------------|------------|--------------------|
| <b>1. rok</b>  | Požizovací cena          | 1 049 000 Kč | <b>Čistý nájem</b> | 77 988 Kč  | <b>-863 434 Kč</b> |
|                | Pojištění nemovitosti    | 1 000 Kč     | <b>Půjčka</b>      | 150 000 Kč |                    |
|                | Daň z nemovitých věcí    | 1 078 Kč     |                    |            |                    |
|                | Splátka úvěru            | 33 864 Kč    |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav | 6 480 Kč     |                    |            |                    |
| <b>2. rok</b>  | Pojištění nemovitosti    | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 80 562 Kč  | <b>-825 294 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí    | 1 078 Kč     |                    |            |                    |
|                | Splátka úvěru            | 33 864 Kč    |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav | 6 480 Kč     |                    |            |                    |
| <b>3. rok</b>  | Pojištění nemovitosti    | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 83 220 Kč  | <b>-784 496 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí    | 1 078 Kč     |                    |            |                    |
|                | Splátka úvěru            | 33 864 Kč    |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav | 6 480 Kč     |                    |            |                    |
| <b>4. rok</b>  | Pojištění nemovitosti    | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 85 966 Kč  | <b>-740 952 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí    | 1 078 Kč     |                    |            |                    |
|                | Splátka úvěru            | 33 864 Kč    |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav | 6 480 Kč     |                    |            |                    |
| <b>5. rok</b>  | Pojištění nemovitosti    | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 88 803 Kč  | <b>-694 571 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí    | 1 078 Kč     |                    |            |                    |
|                | Splátka úvěru            | 33 864 Kč    |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav | 6 480 Kč     |                    |            |                    |
| <b>6. rok</b>  | Pojištění nemovitosti    | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 91 734 Kč  | <b>-611 395 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí    | 1 078 Kč     |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav | 6 480 Kč     |                    |            |                    |
| <b>7. rok</b>  | Pojištění nemovitosti    | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 94 761 Kč  | <b>-525 192 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí    | 1 078 Kč     |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav | 6 480 Kč     |                    |            |                    |
| <b>8. rok</b>  | Pojištění nemovitosti    | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 97 888 Kč  | <b>-435 862 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí    | 1 078 Kč     |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav | 6 480 Kč     |                    |            |                    |
| <b>9. rok</b>  | Pojištění nemovitosti    | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 101 118 Kč | <b>-343 301 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí    | 1 078 Kč     |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav | 6 480 Kč     |                    |            |                    |
| <b>10. rok</b> | Pojištění nemovitosti    | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 104 455 Kč | <b>-247 404 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí    | 1 078 Kč     |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav | 6 480 Kč     |                    |            |                    |
| <b>11. rok</b> | Pojištění nemovitosti    | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 107 902 Kč | <b>-148 059 Kč</b> |
|                | Daň z nemovitých věcí    | 1 078 Kč     |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav | 6 480 Kč     |                    |            |                    |
| <b>12. rok</b> | Pojištění nemovitosti    | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 111 463 Kč | <b>-45 154 Kč</b>  |
|                | Daň z nemovitých věcí    | 1 078 Kč     |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav | 6 480 Kč     |                    |            |                    |
| <b>13. rok</b> | Pojištění nemovitosti    | 1 000 Kč     | <b>Čistý nájem</b> | 115 141 Kč | 61 429 Kč          |
|                | Daň z nemovitých věcí    | 1 078 Kč     |                    |            |                    |
|                | Příspěvek do fondu oprav | 6 480 Kč     |                    |            |                    |

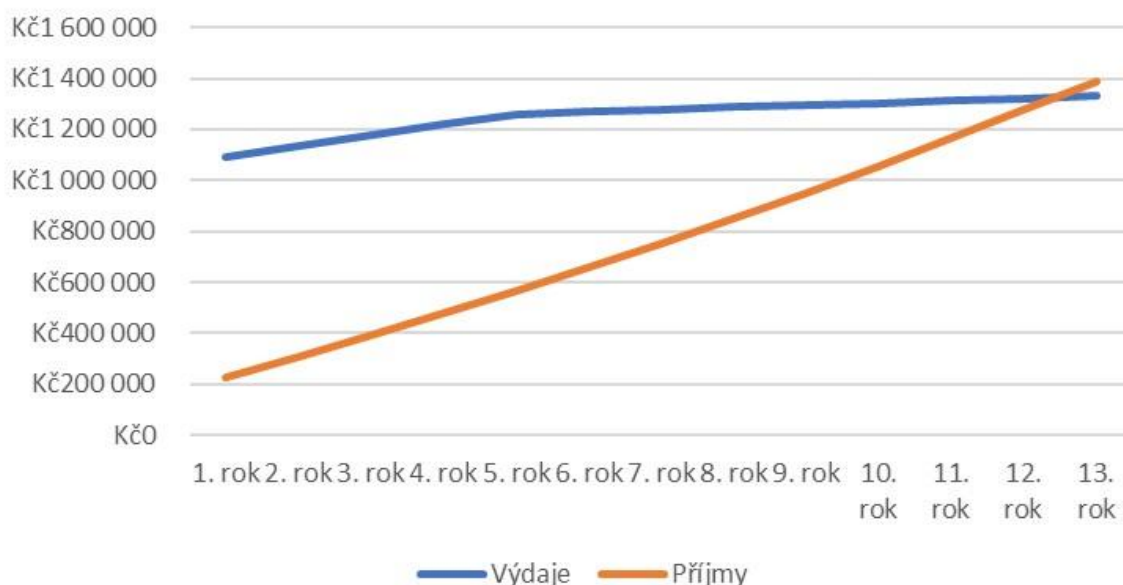
Zdroj: Vlastní zpracování



## Výsledné zhodnocení investice

Doba návratnosti investičního bytu v Ústí nad Labem je 13 let. V roce 2037 tedy začne být daná nemovitost zisková a po odečtení všech nákladů spojených s údržbou vychází čistý roční zisk v tomto roce na 106 583 Kč.

Graf 10 Vývoj celkových nákladů a výnosů bytu Ústí nad Labem



Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 17 Výpočet NPV a IRR

|     |                           |              |
|-----|---------------------------|--------------|
| n   | Doba životnosti investice | 30 let       |
| CF  | Cash Flow                 | 69 430 Kč    |
| i   | Bezriziková úroková míra  | 5 %          |
| IN  | Investiční náklad         | 1 069 306 Kč |
| NPV | Čistá současná hodnota    | - 1 997 Kč   |
| IRR | Vnitřní výnosové procento | 4,98 %       |

Zdroj: Vlastní zpracování

Čistá současná hodnota bytu v Ústí nad Labem s životností 30 let dosahuje záporné hodnoty. Při těchto podmínkách se investorovi daná investice nevyplatí. Aby byl investiční byt výdělečný, musela by se bezriziková úroková míra snížit o více než 0,02 %. Míra inflace není započtena kvůli inflační doložce. Návratnost investice činí 6,492 %.

Tabulka 18 Vývoj tržní ceny bytů 1+1 v Ústí nad Labem (2008-2024)

| Rok  | Průměrná cena bytu 1+1 Ústí nad Labem | Koeficient růstu |
|------|---------------------------------------|------------------|
| 2008 | 774 563 Kč                            |                  |
| 2009 | 705 796 Kč                            | 0,911218326      |
| 2010 | 603 967 Kč                            | 0,8557246        |
| 2011 | 445 219 Kč                            | 0,737157825      |
| 2012 | 404 707 Kč                            | 0,909006579      |
| 2013 | 362 219 Kč                            | 0,895015406      |
| 2014 | 380 900 Kč                            | 1,051573772      |
| 2015 | 443 261 Kč                            | 1,163720137      |
| 2016 | 375 600 Kč                            | 0,847356298      |
| 2017 | 431 333 Kč                            | 1,148383919      |
| 2018 | 545 000 Kč                            | 1,263524933      |
| 2019 | 631 000 Kč                            | 1,157798165      |
| 2020 | 800 000 Kč                            | 1,267828843      |
| 2021 | 814 048 Kč                            | 1,01756          |
| 2022 | 1 409 303 Kč                          | 1,73122838       |
| 2023 | 1 354 000 Kč                          | 0,960758616      |
| 2024 | 1 217 800 Kč                          | 0,899409158      |

Zdroj: Realitycechy (2024c), vlastní zpracování

Podle geometrického průměru vychází průměrný roční vzrůst tržní ceny bytu 1+1 v Ústí nad Labem na 2,87 %. Opět se jedná spíše o pesimistickou hodnotu budoucího vývoje, jelikož jsou zde hodnoty po celosvětové krizi v roce 2008.

Průběžný růst tržní hodnoty vybraného investičního bytu v Chomutově s předpokládaným průměrným ročním růstem tržní ceny 2,87 % a tržní hodnotou 1 049 000 Kč v počátečním roce.

Tabulka 19 Předpokládaný vývoj tržní ceny investičního bytu v Ústí nad Labem

| Délka investice | Předpokládaná tržní cena |
|-----------------|--------------------------|
| 1.rok           | 1 079 091 Kč             |
| 2.rok           | 1 110 045 Kč             |
| 3.rok           | 1 141 886 Kč             |
| 4.rok           | 1 174 641 Kč             |
| 5.rok           | 1 208 336 Kč             |
| 6.rok           | 1 242 997 Kč             |
| 7.rok           | 1 278 653 Kč             |
| 8.rok           | 1 315 331 Kč             |
| 9.rok           | 1 353 062 Kč             |
| 10.rok          | 1 391 874 Kč             |
| 11.rok          | 1 431 800 Kč             |
| 12.rok          | 1 472 872 Kč             |
| 13.rok          | 1 515 121 Kč             |

Zdroj: Vlastní zpracování

Návratnost investičního bytu je 13 let. V roce 2037 bude investice zisková a její tržní hodnota bude odpovídat částce 1 515 121 Kč. Během investice se tedy její tržní hodnota zvýší o 466 121 Kč.

Tabulka 20 Výsledek komparace investičních bytů

|   | Most       | Chomutov     | Ústí nad Labem |
|---|------------|--------------|----------------|
| <b>Doba návratnosti investičních bytů</b>           | 8 let      | 8 let        | 10 let         |
| <b>Cena investičních bytů (s rekonstrukcí)</b>      | 965 000 Kč | 1 190 000 Kč | 1 049 000 Kč   |
| <b>Roční průměrné navýšení tržní hodnoty</b>        | 3,43%      | 5,13%        | 2,87%          |
| <b>Průměrná cena pronájmu jednoho m<sup>2</sup></b> | 183 Kč     | 195 Kč       | 177 Kč         |
| <b>Pořadí v kvalitě života</b>                      | 203.       | 199.         | 167.           |

Zdroj: Vlastní zpracování

Z dosažených výsledků lze určit dlouhodobě nejziskovějšího zástupce přímého investování, kterým je investiční byt v Chomutově. Při srovnání s bytem v Mostě má tento byt podobnou dobu návratnosti. I přes svoji vyšší pořizovací cenu a nižší index kvality života se však jedná o vhodnější volbu pro investora, jelikož je zde nejvyšší průměrný nájem a průměrný růst tržní hodnoty, který dlouhodobě zajistí nejlepší zhodnocení. Nejméně efektivní investicí se naopak jeví investiční byt v Ústí nad Labem.

## 4.6 Investown

Česká investiční platforma zabývající se realitním crowdfundingem. Jedná se o nejoblíbenějšího představitele tohoto typu podnikání v České republice. Měsíčně zde proběhnou investice okolo 200 milionů Kč do vybraných nemovitostních projektů. (Investown 2024a)

Platforma má současně okolo 80 tisíc investorů. V roce 2023 získala tato firma jako první crowdfundingová společnost licenci od České národní banky, která umožňuje podnikání na principu skupinového financování v rámci celé Evropské unie. V blízké budoucnosti jsou plánované projekty v zahraničních zemích jako Slovensko či Rakousko. (Investown 2024b)

### Vznik Investownu

Zakladatelem společnosti a současně i výkonným ředitelem je Alan Pock. Za pomoci svých tří společníků navrhl a vytvořil firemní strategii, webovou aplikaci i finanční plány před samotným spuštěním platformy v dubnu 2021. Hlavním cílem bylo vytvořit přehlednou investiční aplikaci, která bude umožňovat bezpečné zhodnocování peněz. Obecně jsou lidé v Česku spíše nedůvěřiví k investičním službám oproti západním zemím. Například ve Francii a Německu mají rodiny část svých finančních prostředků zcela běžně zainvestované a tím i pomáhají celostátní ekonomice. Velká část českých investorů také uplatňuje spíše konzervativní způsob investování, který se někdy nevyrovná ani výši inflace.

### Model podnikání

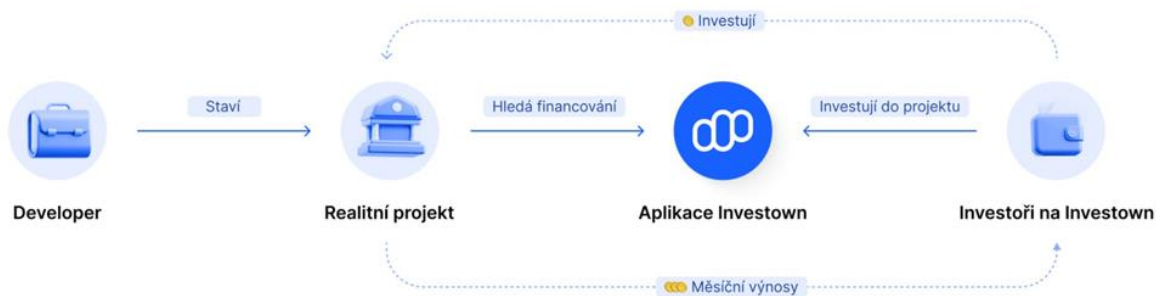
Původně se firma Investown zaměřovala od roku 2021 do roku 2022 na nákup nemovitostí. Skrze vybraný nájem pak byli postupně vyplaceni zainteresovaní investoři. Vlastnické právo k nemovitostem tedy vlastnil přímo Investown. Tento model ovšem nebyl z hlediska zisku příliš zajímavý pro potenciální investory, proto se firma rozhodla přejít na crowdfundingový systém a rozprodat veškeré zakoupené investiční byty. Současný model crowdfundingu je pro investory dvojnásobně výdělečný a funguje na principu hromadného financování pomocí drobných investorů. Investown zde funguje jako zprostředkovatel, který vybere od investorů potřebnou sumu peněz a následně ji za daný úrok nabídne jako úvěr sloužící k realizaci realitních a developerských projektů. (Investown 2024c)

### Průběh investice

Na začátku je nutné uzavřít smlouvu o úvěru financující vybraný nemovitostní projekt. Dále je investice nabídnuta na webových stránkách či pomocí aplikace registrovaným uživatelům, kteří se postupně skládají na cílovou částku projektu. Nabízené investice se liší výnosností, délkou investičního období i souvisejícím rizikem. Po vybrání této částky dochází ke zpracování investice a vyřízení finální administrativy.

Po úspěšném zajištění všech dokumentů je investice ve stavu vyplácení výnosů a investorovi tak začne chodit jednou měsíčně zisk. Na konci investičního období je celá investovaná suma vrácena zpět investorovi. Investor také může během trvání investice nabídnout svoji investici na tzv. Tržišti a získat své finanční prostředky zpět. Tento proces je zpoplatněn 0,9 % z prodávané částky a jeho délka závisí na ochotě ostatních investorů daný podíl odkoupit.

Obrázek 10 Průběh investičního projektu



Zdroj: Investown (2024d)

### Etapy

Některé projekty jsou rozděleny kvůli velké sumě požadovaných peněz na menší části tzv. Etapy. Výhodou tohoto dělení je rychlejší dosažení cílové částky a následné vyplácení výnosů investorům, kteří nemusí čekat na proinvestování celého projektu.

### Riziko

Pro minimalizaci rizika má Investown nastavené 3 ochranné vrstvy. První vrstvou je zástavní právo k nemovitostem, které může být použito v případě neplnění ujednaných podmínek. Poměr hodnoty zastavěné nemovitosti a výše poskytnutého úvěru je vždy zobrazen pomocí ukazatele LTV, který nesmí překročit podle stanovených pravidel Investownu 80 %. S nižší hodnotou LTV u projektů tedy klesá i celkové riziko investice.

Dalším ochranným prvkem je osobní ručení jednatele, samotných vlastníků společnosti nebo případně jejich ručitele, které je stvrzeno notářským zápisem s přímou vykonatelností. Při neplnění závazků lze tedy velmi jednoduše nařídit případnou exekuci.

Poslední formou ochrany je bankovní zabezpečení prostřednictvím zástavního práva na celý obchodní podíl společnosti, s kterou je smlouva uzavřena. (Investown 2024d)

### Výběr investice

Počet nabízených nemovitostních projektů Investownem je v současné době velmi omezený kvůli své značné popularitě a vysoké rychlosti profinancování.

Aktuálně se na platformě nachází pouze jeden projekt, který bude použit jako příklad k výpočtu efektivnosti investice.

Obrázek 11 Zámek Bezno – 2. etapa



Zdroj: Investown (2024e)

#### Popis projektu

Cílem tohoto projektu je rekonstrukce 9 bytů, které se nachází v bývalých kasárnách na pozemku barokního zámku ve městě Bezno. V minulosti byl tento prostor postupně upravován k vytvoření bytového domu. V současnosti probíhají práce na hydroizolaci, dřevěném krovu a zdění části komína. Cílem rekonstrukce je opravení střechy, výměna oken, vybudování kanalizačního a vodovodního systému, napojení na optický internet, úprava stěn i omítky. Interiér bytů bude vybaven novou podlahou a v koupelnách dojde k nainstalování zařízení jako klozet, umyvadlo a sprchový kout. Do bytů se také zakoupí kuchyňské linky a masivní kazetové dveře. Finanční prostředky vybrané skrze Investown použije majitel projektu na refinancování současného věřitele a na zamýšlenou rekonstrukci. (Investown 2024e)

Tabulka 21 Parametry projektu Zámek Bezno

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Hodnota úvěru      | 7 151 000 Kč    |
| Délka investice    | 24 měsíců       |
| Stát               | Česká republika |
| Lokalita           | Bezno           |
| Zajištěno hodnotou | 42 310 000 Kč   |
| LTV                | 65 %            |

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 22 Průběh investice Zámek Bezno

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Vložený kapitál               | 900 000 Kč |
| Roční zhodnocení              | 10,50 %    |
| Délka investice               | 24 měsíců  |
| Daň z hromadného investování  | 15 %       |
| Čistý zisk na konci investice | 160 650 Kč |
| Čistý roční zisk              | 80 325 Kč  |

Zdroj: Vlastní zpracování

#### Návratnost investice

Při čistém ročním zisku 80 325 Kč vychází návratnost investice na 12 let. Vybraná investice je ovšem ukončena po uplynutí 24 měsíců, proto bychom museli investovat celkem 6krát do podobných projektů se stejným ročním zhodnocením.

## 4.7 WOOD & Company

Rozsáhlá investiční skupina podnikající ve střední a východní Evropě založena v roce 1991 v Praze. Firma se zabývá odborným investičním poradenstvím v oblasti cenných papírů, bankovníctví a podílových fondů. Zároveň také obhospodařuje své nemovitostní, dluhopisové a akciové fondy, kde zhodnocuje vložená aktiva svých zákazníků na základě uzavřeného smluvního vztahu. Mimo české burzy, kde tvoří 40 % trhu, poskytuje společnost své služby také zahraničním klientům například při důležitých fúzích a akvizicích. (Woodcompany 2024a)

Cílem WOOD & Company je dlouhodobá profesionální správa aktiv zákazníků podle předem definované investiční strategie na základě preferencí investora. Asset Management je poskytován významným institucím i fyzickým osobám. Hlavním principem této služby je aktivní řízení vybraného portfolia s širokou diverzifikací a maximální výnosností. (Woodcompany 2024b)

## 4.8 WOOD & Co. Retail podfond

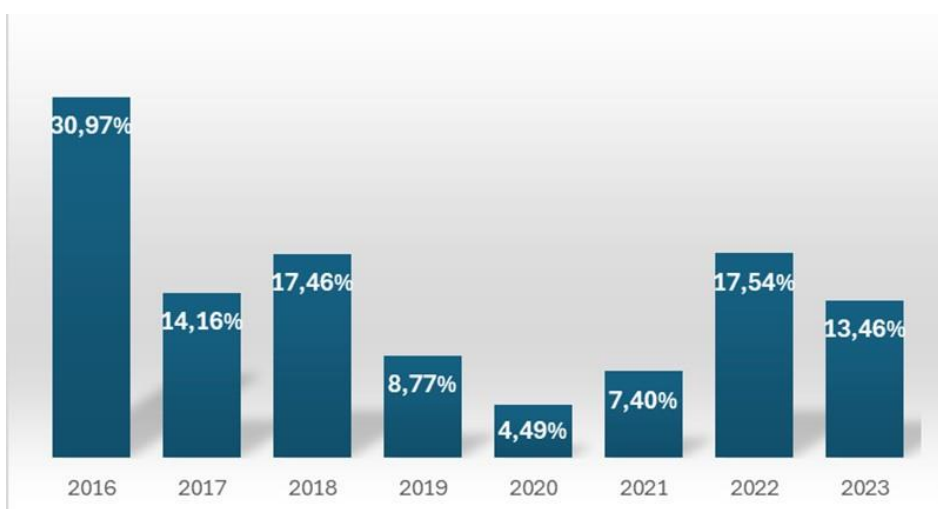
Nemovitostní fond určený pro kvalifikované investory, který spadá pod firmu WOOD & Company. Fond byl založen v roce 2016 a jeho hlavním předmětem podnikání jsou obchodní a administrativní centra. V současné době je v jeho majetku obchodní centrum Galerie Harfa a Centrum Krakov. Dále vlastní administrativní budovu Harfa Office Park. Fondu se podařilo vyjednat velmi výhodnou kupní cenu projektu Harfa, která zajistila investorům nejvyšší zhodnocení ze všech nemovitostních fondů za poslední 4 roky. (Nemovitostnifondy 2023)

Tabulka 23 Parametry investičního fondu

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Čisté obchodní jmění             | 2,8 mld |
| Celková hodnota nemovitostí      | 5,5 mld |
| Průměrný výnos od založení (CZK) | 13,78 % |
| Yield                            | 7,16 %  |
| LTV                              | 52,48 % |
| WAULT                            | 4       |
| TER                              | 1,17 %  |
| Průměrná obsazenost nájemníky    | 93 %    |
| Minimální investice              | 1 mil   |

Zdroj: Nemovitostní fondy (2023)

Graf 11 Vývoj roční výnosnosti investičního fondu (2016-2023)



Zdroj: Nemovitostní fondy (2023), vlastní zpracování

Roční výnosnost vybraného nemovitostního fondu vykazuje vysokou volatilitu. Tato vysoká rozdílnost meziročních výnosů znevýhodňuje krátkodobé investování, které se díky této vlastnosti stává vysoce riskantním. (Tůma 2019, s.73) Proto je fondem obecně doporučován investiční horizont o minimální délce 5 let.

Rizika nemovitostního fondu

Stavební a ekologické náklady

Hrozba dodatečných nákladů v podobě neodhalených stavebních vad či nově vzniklého ekologického zatížení.



### Neobdržení nájmu

V případě negativní situace na trhu s nemovitostmi může dojít k neočekávaným výpadkům plánovaného příjmu z pronájmu vlastněných nemovitostí či k úplnému pozastavení plateb nájemcem. V důsledku této skutečnosti může dojít ke snížení tržní hodnoty nemovitostního portfolia a tím i ke snížení majetku celého fondu.

### Právní riziko

V případě neodhalených právních skutečností, jako je například existence zástavního práva třetí osoby, dodatečné věcné břemeno či předkupní právo, může dojít ke ztrátě na majetku fondu.

### Dluhové riziko

Při financování akvizic nebo výstavby nových nemovitostí prostřednictvím bankovního úvěru může dojít ke ztrátám v důsledku chybného odhadnutí ekonomického vývoje. Převzatá externí zápůjčka je zpravidla kryta zástavním právem k vlastněným nemovitostem. Obdržný výnos z pronájmu nemovitostí je pak následně použit ke splácení daného úvěru. Při neschopnosti financovat tento dluh hrozí odebrání majetku fondu.

### Měnové riziko

U investic zakoupených zahraniční měnou hrozí riziko případné ztráty či výnosu v závislosti na vývoji měnového kurzu.

### Ostatní rizika

Mezi významné nemovitostní rizika lze zařadit také riziko spojené se správným oceněním majetku. Při rozdílném odhadu prodejní ceny a skutečné tržní ceny kvalifikovaným znalcem může dojít k negativnímu dopadu na čistou hodnotu aktiv fondu. Mezi další rizika lze zařadit také politická rizika a nižší investiční likviditu. (Woodcompany 2024c)

Tabulka 24 Poplatky a podmínky investičního fondu

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Vstupní poplatek při investici 1-5 mil. Kč | 1 %                              |
| Výstupní poplatek do 3 let                 | 3 %                              |
| Výstupní poplatek ve 4.roce                | 2 %                              |
| Výstupní poplatek v 5.roce                 | 1 %                              |
| Výstupní poplatek nad 5 let                | 0 %                              |
| Manažerský poplatek                        | 1 % p.a.                         |
| Výkonnostní odměna                         | 10 % z výnosu do 10 %            |
|  | 15 % z výnosu nad 10 %           |
| Investiční horizont                        | 5 let                            |
| Datum ocenění                              | Čtvrtletně                       |
| Likvidita                                  | Vypořádání odkupů do 6–12 měsíců |

Zdroj: Woodcompany (2024d), vlastní zpracování

Tabulka 25 Výpočet potřebného kapitálů pro vstup do fondu

|  |              |
|--|--------------|
| Vlastní zdroje   | 900 000 Kč   |
| Minimální investice do fondu kvalifikovaných investorů | 1 000 000 Kč |
| Vstupní poplatek                                       | 10 000 Kč    |
| Potřebný úvěr  | 110 000 Kč   |

Zdroj: Vlastní zpracování

#### Úvěr

Pro vstup do fondu kvalifikovaných investorů se vyžaduje minimální investice 1 000 000 Kč. Pro uskutečnění investice je tedy nezbytné zažádat o bankovní úvěr. Dle úvěrové kalkulačky od Moneta Money Bank vychází celková suma za poskytnutou půjčku 110 000 Kč s RPSN 4,98 % na 118 454 Kč. Tato částka je splatná po dobu 3 let s nastavenou měsíční splátkou 3 290 Kč. (MonetaS3 2024b)

Tabulka 26 Výpočet doby návratnosti WOOD & Co. Retail podfondu

|               | Výdaje              | Cena         | Výnos              |            | Konečný zisk |
|---------------|---------------------|--------------|--------------------|------------|--------------|
| <b>1. rok</b> | Vstupní investice   | 1 000 000 Kč | Zhodnocení 13,78 % | 137 800 Kč | -833 728 Kč  |
|               | Vstupní poplatek    | 10 000 Kč    | Půjčka             | 110 000 Kč |              |
|               | Manažerský poplatek | 11 378 Kč    |                    |            |              |
|               | Výkonnostní odměna  | 20 670 Kč    |                    |            |              |
|               | Splátka úvěru       | 39 480 Kč    |                    |            |              |
| <b>2. rok</b> | Manažerský poplatek | 12 581 Kč    | Zhodnocení 13,78 % | 152 373 Kč | -756 272 Kč  |
|               | Výkonnostní odměna  | 22 856 Kč    |                    |            |              |
|               | Splátka úvěru       | 39 480 Kč    |                    |            |              |
| <b>3. rok</b> | Manažerský poplatek | 13 924 Kč    | Zhodnocení 13,78 % | 168 632 Kč | -666 339 Kč  |
|               | Výkonnostní odměna  | 25 295 Kč    |                    |            |              |
|               | Splátka úvěru       | 39 480 Kč    |                    |            |              |
| <b>4. rok</b> | Manažerský poplatek | 15 396 Kč    | Zhodnocení 13,78 % | 186 456 Kč | -523 247 Kč  |
|               | Výkonnostní odměna  | 27 968 Kč    |                    |            |              |
| <b>5. rok</b> | Manažerský poplatek | 17 024 Kč    | Zhodnocení 13,78 % | 206 183 Kč | -365 015 Kč  |
|               | Výkonnostní odměna  | 30 927 Kč    |                    |            |              |
| <b>6. rok</b> | Manažerský poplatek | 18 824 Kč    | Zhodnocení 13,78 % | 227 988 Kč | -190 049 Kč  |
|               | Výkonnostní odměna  | 34 198 Kč    |                    |            |              |
| <b>7. rok</b> | Manažerský poplatek | 20 815 Kč    | Zhodnocení 13,78 % | 252 098 Kč | 3 419 Kč     |
|               | Výkonnostní odměna  | 37 815 Kč    |                    |            |              |

Zdroj: Vlastní zpracování

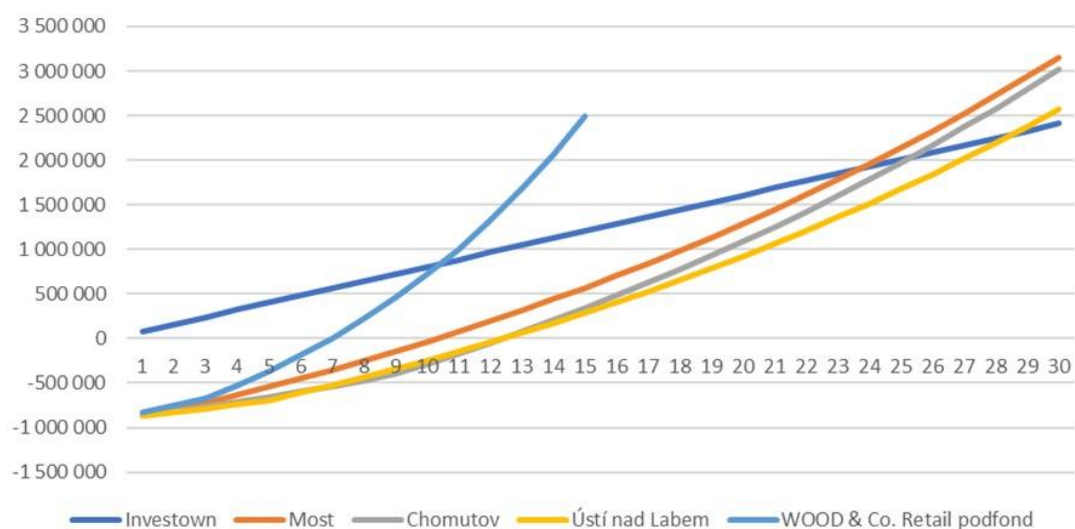
Návratnost investice

Doba návratnosti investice je ve vybraném nemovitostním fondu 7 let. Krátká doba návratnosti je zapříčiněna hlavně daňovým zvýhodněním fondů kvalifikovaných investorů a reinvestiční povahou fondu, u kterého dochází k reinvestování dosažených výnosů.

## 4.9 Výsledná komparace investic

V následující kapitole jsou vybraní zástupci přímého a nepřímého investování do nemovitostí porovnání na základě předešlých výpočtů a dosažených informací z hlediska čistého zisku, likvidity a rizika. Postupný vývoj čistého zisku u investic je zobrazen se započtením zvyšující se ceny investičních bytů a zároveň i bez ní. Pro potenciálního investora, který se rozhoduje nad koupí investičního bytu, je totiž velmi důležitým údajem průběžný finanční příjem z investice, který může být zkreslen stoupající tržní hodnotou. Při omezeném rozpočtu je tedy tento ukazatel cash flow pro investora velmi důležitý při plánování investice.

Graf 12 Čistý zisk (Kč) u vybraných investic bez započtení stoupající tržní ceny bytů



Zdroj: Vlastní zpracování

V horizontu 30 let bezprostředně vítězí nemovitostní fond WOOD & Co. Retail podfond, který svým rychlým exponenciálním růstem zajišťuje bezkonkurenční zhodnocení. Do 23. roku držení vybraných investic je druhou nejziskovější investicí Investown, který má oproti investičním bytům výhodu v nulových nákladech. Po uplynutí 23 let začnou být postupně ziskovější investiční byty, které postupně překonají Investown. Nejziskovější investiční byt se nachází ve městě Most.

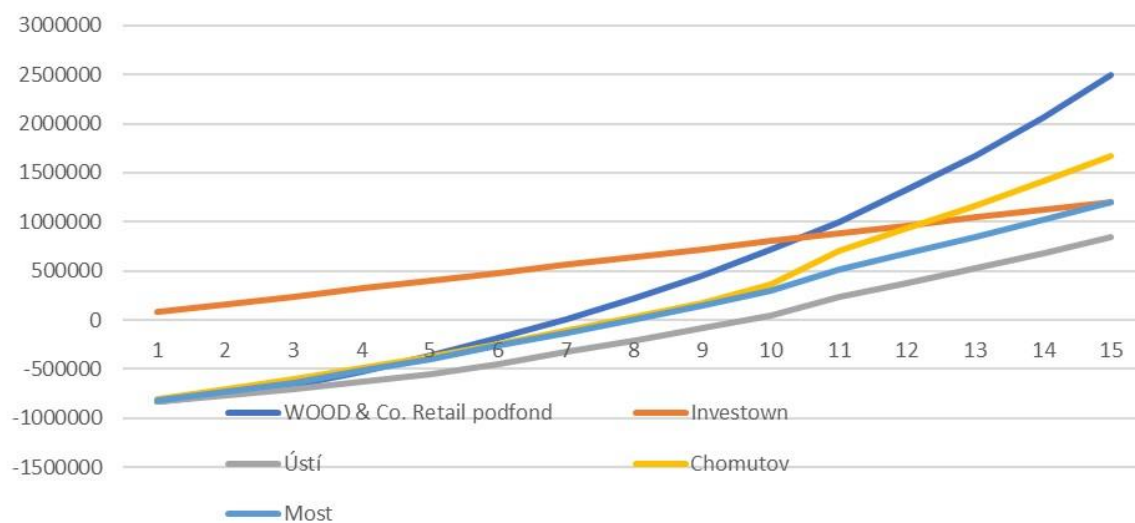
Tabulka 27 Doba návratnosti investic bez započtení stoupající tržní ceny

| Nepřímé investování       | Doba návratnosti |
|---------------------------|------------------|
| Investown                 | 12 let           |
| WOOD & Co. Retail podfond | 7 let            |
| Přímé investování         |                  |
| Byt v Mostu               | 11 let           |
| Byt v Chomutově           | 13 let           |
| Byt v Ústí nad Labem      | 13 let           |

Zdroj: Vlastní zpracování

Investorovi se nejdříve vrátí vložená investice do nemovitostního fondu WOOD & Co. Retail podfond. Ten má oproti ostatním vybraným investicím výrazně nižší dobu návratnosti o délce pouhých 7 let.

Graf 13 Čistý zisk (Kč) u vybraných investic se započtením stoupající tržní ceny bytů



Zdroj: Vlastní zpracování

Pokud je do výpočtu přidána stoupající tržní cena investičních bytů, dojde ke změně pořadí jednotlivých investic. Nejziskovější investicí nadále zůstává nemovitostní fond WOOD & Co. Retail podfond. Do 12. roku investování je druhou nejziskovější investicí Investown. Po uplynutí 12 let se díky své rychle rostoucí tržní ceně dostává na druhé místo byt v Chomutově. Investown je následně překonán také ziskem bytů v Mostě a Ústí nad Labem.

Tabulka 28 Doba návratnosti investic se započtením stoupající tržní ceny

| Nepřímé investování       | Doba návratnosti |
|---------------------------|------------------|
| Investown                 | 12 let           |
| WOOD & Co. Retail podfond | 7 let            |
| Přímé investování         |                  |
| Byt v Mostu               | 8 let            |
| Byt v Chomutově           | 8 let            |
| Byt v Ústí nad Labem      | 10 let           |

Zdroj: Vlastní zpracování

Investorovi se opět nejdříve vrátí vložená investice do nemovitostního fondu WOOD & Co. Retail podfond. Se započtením zvyšující se tržní ceny bytů se ovšem předešlý náskok fondu oproti investičním bytům výrazně snížil.

Tabulka 29 Likvidita vybraných zástupců přímého a nepřímého investování

| Nepřímé investování       | Likvidita | Popis  |
|---------------------------|-----------|--|
| Investown                 | Vysoká    | Vlastník investice může svoji investici nabídnout k odkupu skrze tržiště |
| WOOD & Co. Retail podfond | Nízká     | Délka odkupu podílového listu trvá od 6 do 12 měsíců                     |
| Přímé investování         |           |  |
| Byt v Mostu               | Nízká     | Prodej potrvá 3 až 12 měsíců   |
| Byt v Chomutově           | Nízká     | Prodej potrvá 3 až 12 měsíců   |
| Byt v Ústí nad Labem      | Nízká     | Prodej potrvá 3 až 12 měsíců   |

Zdroj: Vlastní zpracování

Z předem získaných informací lze považovat investice na platformě Investown za vysoce likvidní, jelikož mohou být okamžitě nabídnuty k případnému odkupu. Další výhodou je skutečnost, že se investor nemusí zbavovat celé své investice najednou, ale může ji postupně prodávat po částech. Investor je zde limitován pouze administrativním poplatkem 0,9 % z prodávané částky. Prodej investičního bytu je mnohem delší a složitější záležitost. Majitel zde musí prodat celou svou nemovitost naráz, zajistit spolupráci s realitní kanceláří a čekat na vhodného kupce. Tento proces tak může trvat i celý rok. Zástupci nepřímého investování většinou vykazují vysokou likviditu. Nemovitostní fond WOOD & Co. Retail podfond ovšem tento trend nepotvrzuje, jelikož je zde nastavena minimální odkupní doba podílového listu 6 měsíců. Tato nízká likvidita je ovšem pro fond kvalifikovaných investorů zcela běžná.

Tabulka 30 Typická rizika u vybraných zástupců přímého a nepřímého investování

| Nepřímé investování       | Riziko  | Popis   |
|---------------------------|---------|---|
| Investown                 | Nízké   | Při zástavě nemovitosti může dojít ke zpožděnému vyplacení odměny         |
| WOOD & Co. Retail podfond | Střední | Vyšší volatilita, neprůhlednost hospodaření s majetkem, skryté poplatky   |
| Přímé investování         |         |   |
| Byt v Mostu               | Nízké   | Problémový nájemník, neodhalené konstrukční vady, zpoždění celého procesu |
| Byt v Chomutově           | Nízké   | Problémový nájemník, neodhalené konstrukční vady, zpoždění celého procesu |
| Byt v Ústí nad Labem      | Nízké   | Problémový nájemník, neodhalené konstrukční vady, zpoždění celého procesu |

Zdroj: Vlastní zpracování

V případě Investownu jsou všechny nemovitostní projekty před spuštěním podrobeny rozsáhlé finanční analýze, která snižuje možnost ztráty. Pokud nastane neschopnost majitele projektu splácet daný úvěr, budou všichni investoři postupně vyplaceni skrze sjednané zástavní právo. Zde je tedy vyšší riziko opožděné odměny než ztráta majetku. Investiční byty jsou dlouhodobě považovány za investici s nižším rizikem ztráty. Světová populace narůstá a ceny bytů se každoročně navyšují. Před samotnou investicí je velmi důležité naplánovat celý proces tak, aby nedošlo k dodatečným nákladům v podobě nutných oprav či k administrativnímu prodlení. Samotný provoz bytu je v dnešní době plně nejrůznějších pojištění spíše bezpečnou záležitostí. Nemovitostní fond WOOD & Co. Retail podfond vykazuje z vybraných zástupců nejvyšší riziko. Vysoká volatilita ročních výnosů zvyšuje nejistotu budoucích výdělků. Investor také nemá přehled o celkovém hospodaření fondu s jeho penězi a v případě předčasného odstoupení musí zaplatit vysoké poplatky. Riziko ztráty se zvyšuje, pokud se jedná o malého investora s nedostatkem kapitálu, u kterého hrozí nedostatek finančních prostředků během investice.

# Závěr

Cílem diplomové práce bylo porovnat přímé a nepřímé investování do nemovitostí v České republice. Teoretická část práce se zaměřila na investiční teorii a popis reálných a finančních investic. Dále byly popsány specifika přímého a nepřímého investování do nemovitostí. Praktická část práce se věnovala komparaci vybraných zástupců přímého a nepřímého investování do nemovitostí.

Výsledná komparace ukázala poměrně velkou odlišnost průběhu a podmínek jednotlivých investic. Ze získaných výsledků nelze jednoznačně určit aktuálně nejlepší volbu pro investování. Záleží zde více na investičních možnostech investora, podle kterých lze následně zvolit nejvhodnější investiční aktivum.

Pokud se jedná o bohatého investora, který nemá potřebu zasahovat do své investice po dobu 5 a více let a je ochoten nedostávat žádný průběžný příjem, bude jeho nejlepší volbou vstoupit do nemovitostního fondu WOOD & Co. Retail podfond., který se ukázal jako nejvýdělečnější investicí z přímých i nepřímých zástupců nemovitostního investování. Jeho výnosnost je zapříčiněna hlavně daňovým zvýhodněním a průběžnou reinvesticí dosaženého zisku. Navíc investorovi odpadnou veškeré starosti spojené s provozem investice, kterou obstarává management fondu.

Běžnému českému investorovi s omezenými finančními prostředky, který preferuje krátkodobé investování a průběžné generování příjmu, bych doporučil investiční crowdfunding v Investownu. Lze zde investovat i po malých částkách a v případě nedostatku peněz lze daný investiční projekt rychle prodat. Dle mého názoru se tedy jedná o mnohem efektivnější alternativu k dnešním spořicími účtům nabízených bankovními institucemi. Tato platforma je mezi investory stále populárnější a do budoucna má naplánováno spoustu dalších projektů.

Pokud má investor našetřenou větší sumu peněz a zároveň si chce zajistit pasivní příjem do budoucna, bude jeho nejvhodnější volbou nákup investičního bytu v Chomutově, který se při komparaci ukázal jako nejvýnosnější zástupce přímého investování do nemovitostí. Přímé vlastnění nemovitosti ovšem vyžaduje celou řadu povinností s dostatkem volného času, proto bych danému investorovi doporučil porovnat jeho investiční záměry s investicí u Investownu, která vykazuje podle provedené komparace vyšší čistý zisk do 12 let investování oproti bytu v Chomutově.

Dle mého názoru představuje přímé investování do nemovitostí velký závazek, který vyžaduje přesné naplánování každé budoucí fáze investice tak, aby došlo k maximalizaci výnosu a k minimalizaci potenciálních rizik. Nepřímé investování je na druhou stranu mnohem přívětivější pro většinu investorů, jelikož lze u něj téměř okamžitě odhadnout konečný zisk i celková rizika. Navíc je o veškerý průběh investice postaráno třetí stranou, která k investování přistupuje s vysokou profesionalitou.



# Seznam použitých zdrojů

## Knižní zdroje

KOHOUT, Pavel. Investice: Nová strategie [online]. Praha: Grada, 2018 [cit. 2023-04-20]. ISBN 978-80-271-2101-4. Dostupné z: <https://www.bookport.cz/kniha/investice-4996/>

MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH. *Osobní finance* [online]. Masarykova univerzita, 2010 [cit. 2024-04-12]. ISBN 978-80-210-5157-7. Dostupné z: <https://www.bookport.cz/kniha/osobni-finance-5185/>

TŮMA, Aleš. Ideální investiční portfolio: Jak dosáhnout investičního zenu [online]. Praha: Grada, 2019 [cit. 2023-04-20]. ISBN 978-80-271-0758-2. Dostupné z: <https://www.bookport.cz/kniha/idealni-investicni-portfolio-5014/>

## Internetové zdroje

AKSKP: ŠTĚTINA, Tomáš. Inflační doložka a její použití. AKSKP [online]. 2021 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.akskp.cz/l/inflacni-dolozka-a-jeji-pouziti2/>

Aktualne: Žebříček zmapoval, jak se žije v českých městech. Na posledním místě došlo ke změně. Aktualne [online]. 2023 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/index-kvality-zivota-v-ceskych-mestech-v-roce-2023/r~e727dc9295a611ee9ae20cc47ab5f122/>

Altaxo: Druhy akcií. Altaxo [online]. 2019b [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.altaxo.cz/zacatek-podnikani/zalozeni-spolecnosti/druhy-akcii>

Altaxo: Finanční investice. Altaxo [online]. 2019a [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.altaxo.cz/zacatek-podnikani/podnikani-obecne/financni-investice>

Artelier: Vývoj trhu s uměním v porovnání s akciovým indexem S&P 500. In: Artelier [online]. 2024 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.artelier.com/post/how-to-invest-in-art-for-beginners-why-art-is-a-good-investment-in-2023>

Atlaso: Chomutov – podrobné informace. Atlaso [online]. 2020 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.atlaso.cz/mista/chomutov-podrobne-informace/>

Bezrealitky: Byt 1+1 Most. In: Bezrealitky [online]. 2024a [cit. 2024-04-08]. Dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/816398-nabidka-prodej-bytu-tr-budovatelu>

Bezrealitky: Byt v Ústí nad Labem. Bezrealitky [online]. 2024b [cit. 2024-04-08]. Dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/801367-nabidka-prodej-bytu-na-vysine>

Britaniccamoney: DUGNAN, Brian. Financial crisis of 2007–08. Britaniccamoney [online]. 2024 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.britannica.com/money/financial-crisis-of-2007-2008>

Businesscenter: Zákon o obchodních korporacích-Oddíl 1 - Akcie. Businesscenter [online]. 2023 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://businesscenter.podnikatel.cz/pravo/zakony/obchodni-korporace/f4590130/>

Bydlenicko: Družstevní nebo osobní aneb jak se liší druhy vlastnictví? Bydlenicko [online]. 2020 [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://bydlenicko.tv/druzstevni-nebo-osobni-aneb-jak-se-lisi-druhy-vlastnictvi.html>

CEED: ŠVARCOVÁ, Jena. Orgány akciové společnosti. CEED [online]. 2021 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: [http://www.ceed.cz/podnikani/272\\_\\_organy\\_a.s.htm](http://www.ceed.cz/podnikani/272__organy_a.s.htm)

Ceskasporitelna: Co je to nemovitostní fond. Ceskasporitelna [online]. 2024 [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/financni-slovník/nemovitostni-fondy>

Conseq: Index globálních akciových trhů MSCI. In: Conseq [online]. 2023 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.conseq.cz/aktuality/zpravy-a-oznameni/globalni-akciový-index-ztraci-do-historického-maxima-pouhých-9>

CUZK: Katastr nemovitostí - úvod. CUZK [online]. 2020a [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: [https://geoportal.cuzk.cz/\(S\(brksnvaa3n3jlwoaztxyafsk\)\)/Default.aspx?mode=TextMeta&side=katastr\\_nem&text=katastr\\_uvod&head\\_tab=sekce-02-gp&menu=21](https://geoportal.cuzk.cz/(S(brksnvaa3n3jlwoaztxyafsk))/Default.aspx?mode=TextMeta&side=katastr_nem&text=katastr_uvod&head_tab=sekce-02-gp&menu=21)

CUZK: Katastr nemovitostí České republiky. CUZK [online]. 2020b [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

ČSÚ: Ceny bytů. ČSÚ [online]. 2024 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)

Dluhopisomat: Co to jsou dluhopisy? Dluhopisomat [online]. 2017 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://dluhopisomat.cz/dluhopisy/>

Dostupnyadvokat: PREUSS, Ondřej. Katastr nemovitostí – vše co potřebujete vědět. Dostupnyadvokat [online]. 2023 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://dostupnyadvokat.cz/blog/katastr-nemovitosti>

Econlib: Počet exekucí v závislosti na typu financování. In: Econlib [online]. 2015 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: [https://www.econlib.org/archives/2015/09/how\\_the\\_subprim.html](https://www.econlib.org/archives/2015/09/how_the_subprim.html)

Emostecko: Nízká životní úroveň na Mostecku. Emostecko [online]. 2020 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.e-mostECKO.cz/zpravy/most/155296-nizka-zivotni-uroven-na-mostecku-proc-tomu-tak-je-a-jak-to-resit>

Epravo: NEUBAUEROVÁ, Zuzana. Skupinové financování (crowdfunding). Epravo [online]. 2023 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/skupinove-financovani-crowdfunding-116318.html>

Eurostat: Podíl obyvatel žijících ve vlastní nemovitosti. In: Eurostat [online]. 2021 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/wdn-20211230-1>

Finex: Investice do nemovitostí. Finex [online]. 2022b [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://finex.cz/rubrika/investice/nemovitosti/>

Finex: KUDLÁČEK, Patrik. Crowdfunding - Co je to a jak funguje? Finex [online]. 2024 [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://finex.cz/rubrika/crowdfunding/>

Finex: VENCL, Jiří. Co je to dotcom bublina? Jak vznikla a jak se z ní ponaučit? Finex [online]. 2022a [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://finex.cz/co-je-to-dotcom-bublina/>

Forbes: Investiční crowdfunding nově už jen s povolením od ČNB. Forbes [online]. 2023 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://forbes.cz/bez-licence-ani-ranu-investicni-crowdfunding-nove-uz-jen-s-povolenim-od-cnb/>

Hyponamiru: Jak funguje hypotéka. Hyponamiru [online]. 2023 [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/jak-funguje-hypoteka-pochopte-jeji-princip/>

Idnes: V Ústeckém kraji je nejvíce exekucí v celé zemi. Idnes [online]. 2019 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/usti/zpravy/exekuce-ustecky-kraj-ekonomka-zadluzeni-dluhova-past-mapa-exekuci-socialne-vyloucena-lokalita-exekut.A190221\\_459024\\_usti-zpravy\\_pakr](https://www.idnes.cz/usti/zpravy/exekuce-ustecky-kraj-ekonomka-zadluzeni-dluhova-past-mapa-exekuci-socialne-vyloucena-lokalita-exekut.A190221_459024_usti-zpravy_pakr)

Investicniweb: Jak je na tom český nemovitostní trh. Investicniweb [online]. 2023b [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti/prehled-jak-je-na-tom-cesky-nemovitostni-trh>

Investicniweb: ŽELEZNÍK, Jan. Cena zlata pod lupou. Investicniweb [online]. 2023a [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.investicniweb.cz/investice/komodity/cena-zlata-pod-lupou-kurz-se-udrzel-nad-200dennim-prumerem-rust-ale-provazeji>

Investopedia: FERNANDO, Jason. Bond: Financial Meaning With Examples and How They Are Priced. Investopedia [online]. 2024b [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/b/bond.asp>

Investopedia: CHEN, James. Cash Investment: Explanation, Examples and Types. Investopedia [online]. 2020 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/c/cashinvestment.asp>

Investopedia: CHEN, James. Investment Real Estate: Meaning, Benefits, Risks. Investopedia [online]. 2022 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/i/investmentrealestate.asp>

Investopedia: JARK, Daniel. Types of Bonds and How They Work. Investopedia [online]. 2023b [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/financial-edge/0312/the-basics-of-bonds.aspx>

Investopedia: PALMER, Barclay. A Beginner's Guide to Precious Metals. Investopedia [online]. 2023a [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/articles/basics/09/precious-metals-gold-silver-platinum.asp>

Investopedia: PICARO, Elvis. Types of investments and how to get started. Investopedia [online]. 2024a [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/i/investing.asp>

Investown: Budujte své bohatství v nemovitostech. Investown [online]. 2024a [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.investown.cz/>

Investown: Investown – jak to všechno začalo a jak je to dnes? Investown [online]. 2024c [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.investown.cz/post/jak-vznikl-investown-a-jak-dnes-funguje>

Investown: Investown od ČNB jako první v ČR získal licenci na crowdfundingové investování. Investown [online]. 2024b [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.investown.cz/post/investown-od-cnb-jako-prvni-v-cr-ziskal-licenci-na-crowdfundingove-investovani>

Investown: Jak to funguje. Investown [online]. 2024d [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.investown.cz/jak-to-funguje>

Investown: Zámek Bezno – 2. etapa. Investown [online]. 2024e [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://my.investown.cz/>

Investujeme: Co jsou to akcie. Investujme [online]. 2016 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://investice.finance.cz/akcie/co-jsou-to-akcie/>

JiriSimon: ŠIMON, Jiří. Co nás čeká na realitním trhu a kam se budou vyvíjet ceny nemovitostí v roce 2021? JiriSimon [online]. 2024 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://jirisimon.cz/co-nas-ceka-na-realitnim-trhu-a-kam-se-budou-vyvijet-ceny-nemovitosti-v-roce-2021/>

Justo: Jak spočítat tržní cenu nemovitosti. Justo [online]. 2022 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.justo.cz/aktuality/344-jak-spocitat-trzni-cenu-nemovitosti-a-6-faktoru-ktere-ji-ovlivnuji>

Kurzy: Dluhopisy vs P2P platformy. Kurzy [online]. 2019 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/478461-dluhopisy-vs-p2p-platformy/>

LinkedIn: Banking on Crowdfunding: The Rise of Alternative Funding Options. LinkedIn [online]. 2023 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.linkedin.com/pulse/banking-crowdfunding-rise-alternative-funding-options-mamun-om/>

Lookreality: FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTI. Lookreality [online]. 2022 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.lookreality.cz/factory-ovlivnujici-cenu-nemovitosti--1>

Lynxbroker: STRÁNÍK, Tomáš. Investování do akcií: Jak investovat do akcií v roce 2024. Lynxbroker [online]. 2024 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.lynxbroker.cz/investovani/burzovni-trhy/akcie/obchodovani-akcie/investice-do-akcii-11-rad/>

MapyGoogle: Chomutov. In: MapyGoogle [online]. 2024 [cit. 2024-04-08]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps/@50.479865,13.4136282,16z?entry=ttu>

Maxima: Daň z pronájmu nemovitosti 2024 – co obnáší a jak ji vypočítat. Maxima [online]. 2024b [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://www.maxima.cz/blog/dan-z-pronajmu-bytu/>

Maxima: ZUZÁK, Vladimír. Daň z prodeje nemovitostí: kdo ji musí platit a jak ji vypočítat. Maxima [online]. 2024a [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://www.maxima.cz/blog/dan-z-prodeje-nemovitosti/>

Maximponomarenko: Jak na investování do nemovitostí pro začátečníky. Maximponomarenko [online]. 2022 [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://maximponomarenko.cz/jak-na-investovani-do-nemovitosti-pro-zacatecniky/>

Mesec: DUBNOVÁ, Ivana. Češi mají naspořeno v průměru 900 tisíc korun. Mesec [online]. 2023 [cit. 2024-04-11]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/cesi-maji-naspořeno-v-prumeru-900-tisic-korun-plati-to-i-pro-vas/>

Mesec: Místní koeficienty. Mesec [online]. 2021 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/mistni-koeficienty/>

MFCR: Fond nemovitostí. MFCR [online]. 2013 [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Navod\\_2013\\_05-Informativni-brozura-investicni-fondy-FNe-verze-02.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Navod_2013_05-Informativni-brozura-investicni-fondy-FNe-verze-02.pdf)

MFCR: Listopadová predikce MF. MFCR [online]. 2023 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2023/listopadova-predikce-mf-53579>

Mistopisy: SOUČASNOST OBCE ÚSTÍ NAD LABEM. Mistopisy [online]. 2024 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/8875/usti-nad-labem/soucasnost/>

Moneta: Co jsou investice do nemovitostí? Moneta [online]. 2024a [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/investice-do-nemovitosti>

Moneta: Osobní Expres půjčka. Moneta [online]. 2024b [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/pujcky-a-uvery/pujcka-ihned>

MoneyS3: Kolik zaplatíte na dani z pronájmu bytu v roce 2024? MoneyS3 [online]. 2023 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://money.cz/novinky-a-tipy/dane/kolik-zaplatite-dani-pronajmu-bytu-mame-vas-navod-spocitat/>

MoneyUSnews: TRETINA, Kat. How to Invest in Art. MoneyUSnews [online]. 2022 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://money.usnews.com/investing/investing-101/articles/how-to-invest-in-art>

Most: Současnost města Mostu. Most [online]. 2017 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.mesto-most.cz/soucasnost/d-7795/p1=62565>

Mujpravnik: Vklad do katastru nemovitostí: Jak podat návrh na vklad? Mujpravnik [online]. 2024 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://muj-pravnik.cz/vklad-do-katastru-nemovitosti/>

NemovitostiRen: Nejčastější faktory ovlivňující cenu nemovitosti. NemovitostiRen [online]. 2022 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.nemovitostiren.cz/novinka/920/nejcastejsi-faktory-ovlivnujici-cenu-nemovitosti>

Nemovitostnifondy: NEMOVITOSTNI FONDY. Nemovitostnifondy [online]. 2024b [cit. 2024-04-11]. Dostupné z: <https://www.nemovitostni-fondy.cz/fondy/>

Nemovitostnifondy: Nevíte, který nemovitostní fond si vybrat? Nemovitostnifondy [online]. 2024a [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://www.nemovitostni-fondy.cz/jak-se-orientovat/>

Nemovitostnifondy: WOOD & Co. Retail podfond. Nemovitostnifondy [online]. 2023 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.nemovitostni-fondy.cz/fondy/wood-co-retail-podfond/>

OKdluhopisy: O dluhopisech. OKdluhopisy [online]. 2024 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://okdluhopisy.cz/o-dluhopisech/>

OpenStreetMap: Budovatelu Most. In: OpenStreetMap [online]. 2024a [cit. 2024-04-08]. Dostupné z: <https://www.openstreetmap.org/search?query=budovatelu%20most#map=17/50.51281/13.64673>

OpenStreetMap: Na vysine usti nad labem. In: OpenStreetMap [online]. 2024b [cit. 2024-04-08]. Dostupné z: <https://www.openstreetmap.org/search?query=na%20vysine%20usti%20nad%20labem#map=18/50.67709/14.09816>

Ossel: Investown (recenze). Ossel [online]. 2023 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.ossel.cz/investown-recenze/#htoc-jak-doch-z-k-ro-en-zdan-n-zisk-z-investown>

P2PMarketdata: BEDNORZ, Jan. The History of Crowdfunding. P2PMarketdata [online]. 2020 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://p2pmarketdata.com/articles/history-of-crowdfunding/>

Peníze: Alternativní investice: Crowdfunding. Penize [online]. 2017 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/investice/327450-alternativni-investice-crowdfunding-uz-od-petistovky>

Peníze: Crowdfunding jako zajímavý způsob investice. Penize [online]. 2020b [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/investice/420267-crowdfunding-jako-zajimavy-zpusob-investice>

Penize: Členění akcií. Penize [online]. 2020a [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/15857-cleneni-akcii>

Podnikatel: Daň z nemovitostí 2024: výpočet daně z nemovitých věcí. Podnikatel [online]. 2024 [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>

Postfinance: The "magic triangle" of financial investments. Postfinance [online]. 2018, 2019 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.postfinance.ch/en/private/needs/investing-in-simple-terms/magic-triangle-of-financial-investments.html>

Realitycechy: Statistiky cen bytů pro okres Chomutov. Realitycechy [online]. 2024b [cit. 2024-04-08]. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/mobile/statistiky/chomutov>

Realitycechy: Statistiky cen bytů pro okres Most. Realitycechy [online]. 2024a [cit. 2024-04-08]. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/mobile/statistiky/most>

Realitycechy: Statistiky cen bytů pro okres Ústí nad Labem. Realitycechy [online]. 2024c [cit. 2024-04-09]. Dostupné z: [https://www.realitymorava.cz/mobile/statistiky/usti-nad-labem?date\\_\\_od=2008-03-01&date\\_\\_do=2024-02-01](https://www.realitymorava.cz/mobile/statistiky/usti-nad-labem?date__od=2008-03-01&date__do=2024-02-01)

Smartasset: GEIER, Ben. What Are Different Investing Strategies? Smartasset [online]. 2023 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://smartasset.com/investing/investment-strategies>

Sporicidluhopisy: EMISE 1.7.2021. Sporicidluhopisy [online]. 2023 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.sporicidluhopisycr.cz/cs/o-dluhopisech/urokove-sazby/dluhopis-republiky/emise-1-7-2021-1322>

SpravaBD: Jaká je ideální výše příspěvku do fondu oprav? SpravaBD [online]. 2024 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.spravabd.cz/vyse-prispevku-do-fondu-oprav>

Sreality: Byty 1+1 na prodej Chomutov. In: Sreality [online]. 2024 [cit. 2024-04-08]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty/chomutov?velikost=1%2B1>

Srovnejto: Srovnání nabídek pojištění majetku. Srovnejto [online]. 2024 [cit. 2024-04-08]. Dostupné z: <https://nsure.srovnejto.cz/pojisteni-majetku/porovnani-nabidek>

Stalynajem: Jak prověřit nájemníka. Stalynajem [online]. 2024 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://stalynajem.cz/rady/jak-proverit-najemnika>

Startovac: Co je Last Holiday? Startovac [online]. 2023 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.startovac.cz/projekty/last-holiday-vidlackej-simulator>

Tiller: Základní informace o FKI. Tiller [online]. 2020 [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://www.tillerfunds.cz/cs/zakladni-informace-o-fki>

Time: EGAN, John. How Are Stock Prices Determined: The Factors that Affect Share Prices of Listed Companies. Time [online]. 2024 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://time.com/personal-finance/article/how-are-stock-prices-determined/>

TOP: BROUSEK, Viktor. Nejlepší spořicí účty: Srovnání za březen 2024. TOP [online]. 2024 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.top.cz/nejlepsi-sporici-ucty-srovnani>

Trzniceny: Byty - nájem. Trzniceny [online]. 2024 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.trzniceny.cz/index.html>

Tzbinfo: Povinnosti vlastníka stavby vyplývající z právních předpisů ČR. Tzbinfo [online]. 2018 [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://www.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-facility-management/16765-povinnosti-vlastnika-stavby-vyplyvajici-z-pravnich-predpisu-cr>

Usetreno: Úvěrová kalkulačka. Usetreno [online]. 2024 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.usetreno.cz/pujcky/kalkulacka-pujcek/kalkulace/?offers=0>

Úspěšnýnaburze: Vývoj ceny indexu NASDAQ. In: Úspěšnýnaburze [online]. 2024 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://uspesnynaburze.cz/nasdaq-index/#historie>

Usti: Základní informace. Usti [online]. 2023 [cit. 2024-04-08]. Dostupné z: <https://www.usti.cz/cz/volny-cas/turistum/usti-nad-labem-se-predstavuje/>

Valuo: Ve kterých městech ČR se vám vyplatí investice do nemovitosti? Valuo [online]. 2021 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://blog.valuo.cz/ve-kterych-mestech-cr-se-vam-vyplati-investice-do-nemovitosti/>

Vihorev: Jak se daní investice do nemovitostního fondu? Vihorev [online]. 2022 [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://www.vihorev.cz/en/blog/07-04-2022%E2%80%93jak-se-dani-investice-do-nemovitostniho-fondu>

Wealth: HALUŠKOVÁ, Dana. Jaké jsou zákonné povinnosti vlastníka nemovitosti? Wealth [online]. 2023 [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://wmag.cz/jake-jsou-zakonne-povinnosti-vlastnika-nemovitosti/>

Whathouse: Mortgages - Advantages and Disadvantages. Whathouse [online]. 2024 [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://www.whathouse.com/mortgages/advantages-and-disadvantages-of-having-a-mortgage/>



Whydonate: Charitativní Crowdfunding. Whydonate [online]. 2023 [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://whydonate.com/cs/blog/charitativni-crowdfunding/>

Woodcompany: Asset Management. Woodcompany [online]. 2024b [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.woodis.cz/asset-management/>

Woodcompany: Informace pro zákazníky. Woodcompany [online]. 2024c [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.woodis.cz/media/21701/informace-pro-zakazniky.pdf>

Woodcompany: O společnosti. Woodcompany [online]. 2024a [cit. 2024-04-07]. Dostupné z: <https://www.woodis.cz/o-spole%C4%8Dnosti/>

Woodcompany: WOOD & Co. Retail podfond. Woodcompany [online]. 2024d [cit. 2024-04-09]. Dostupné z: <https://wood.cz/produkty/fondy/retail-podfond/>

XTB: Co to je a jak funguje Dividenda? XTB [online]. 2024 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.xtb.com/cz/vzdelavani/dividenda>

## Seznam obrázků

|   |    |
|---|----|
| Obrázek 1 - Investiční byt v Mostě – obývací pokoj        | 37 |
| Obrázek 2 - Investiční byt v Mostě – Půdorys              | 38 |
| Obrázek 3 - Mapa občanské vybavenosti bytu Most           | 39 |
| Obrázek 4 - Investiční byt v Chomutově - obývací pokoj    | 45 |
| Obrázek 5 - Investiční byt v Chomutově – koupelna         | 45 |
| Obrázek 6 - Mapa občanské vybavenosti bytu Chomutov       | 46 |
| Obrázek 7 - Investiční byt v Ústí nad Labem – kuchyň      | 53 |
| Obrázek 8 - Investiční byt v Ústí nad Labem – půdorys     | 53 |
| Obrázek 9 - Mapa občanské vybavenosti bytu Ústí nad Labem | 54 |
| Obrázek 10 - Průběh investičního projektu                 | 61 |
| Obrázek 11 - Zámek Bezno – 2. etapa                       | 62 |

# Seznam tabulek

|  |    |
|--|----|
| Tabulka 1 - Index kvality života (škála hodnocení od 0 do 10)                  | 35 |
| Tabulka 2 - Parametry investičního bytu Most                                   | 38 |
| Tabulka 3 - Výpočet potřebného kapitálů Most                                   | 39 |
| Tabulka 4 - Výpočet doby návratnosti bytu v Mostě                              | 41 |
| Tabulka 5 - Výpočet NPV a IRR u bytu Most                                      | 42 |
| Tabulka 6 - Vývoj tržní ceny bytů 1+1 v Mostě (2008-2024)                      | 43 |
| Tabulka 7 - Předpokládaný vývoj tržní ceny investičního bytu v Mostě           | 44 |
| Tabulka 8 - Parametry investičního bytu Chomutov                               | 46 |
| Tabulka 9 - Výpočet potřebného kapitálů Chomutov                               | 47 |
| Tabulka 10 - Výpočet doby návratnosti bytu v Chomutově                         | 49 |
| Tabulka 11 - Výpočet NPV a IRR u bytu Chomutov                                 | 50 |
| Tabulka 12 - Vývoj tržní ceny bytů 1+1 v Chomutově (2008-2024)                 | 51 |
| Tabulka 13 - Předpokládaný vývoj tržní ceny investičního bytu v Chomutově      | 52 |
| Tabulka 14 - Parametry investičního bytu Ústí nad Labem                        | 54 |
| Tabulka 15 - Výpočet potřebného kapitálů Ústí nad Labem                        | 54 |
| Tabulka 16 - Výpočet doby návratnosti bytu v Ústí nad Labem                    | 56 |
| Tabulka 17 - Výpočet NPV a IRR   | 57 |
| Tabulka 18 - Vývoj tržní ceny bytů 1+1 v Ústí nad Labem (2008-2024)            | 58 |
| Tabulka 19 - Předpokládaný vývoj tržní ceny investičního bytu v Ústí nad Labem | 59 |
| Tabulka 20 - Výsledek komparace investičních bytů                              | 59 |
| Tabulka 21 - Parametry projektu Zámek Bezno                                    | 62 |
| Tabulka 22 - Průběh investice Zámek Bezno                                      | 63 |
| Tabulka 23 - Parametry investičního fondu                                      | 64 |
| Tabulka 24 - Poplatky a podmínky investičního fondu                            | 66 |
| Tabulka 25 - Výpočet potřebného kapitálů pro vstup do fondu                    | 66 |
| Tabulka 26 - Výpočet doby návratnosti WOOD & Co. Retail podfondu               | 67 |

|  |    |
|--|----|
| Tabulka 27 - Doba návratnosti investic bez započtení stoupající tržní ceny       | 68 |
| Tabulka 28 - Doba návratnosti investic se započtením stoupající tržní ceny       | 69 |
| Tabulka 29 - Likvidita vybraných zástupců přímého a nepřímého investování        | 70 |
| Tabulka 30 - Typická rizika u vybraných zástupců přímého a nepřímého investování | 71 |

## Seznam grafů

|   |    |
|---|----|
| Graf 1 - Vývoj ceny indexu NASDAQ   | 10 |
| Graf 2 - Počet exekucí v závislosti na typu financování                                 | 10 |
| Graf 3 - Vývoj trhu s uměním v porovnání s akciovým indexem S&P 500                     | 14 |
| Graf 4 - Nabídkové ceny bytů v ČR   | 15 |
| Graf 5 - Index globálních akciových trhů MSCI   | 18 |
| Graf 6 - Ukazatel Price to Income Ratio v jednotlivých zemích EU                        | 21 |
| Graf 7 - Podíl obyvatel žijících ve vlastní nemovitosti                                 | 21 |
| Graf 8 - Vývoj celkových nákladů a výnosů bytu Most                                     | 42 |
| Graf 9 - Vývoj celkových nákladů a výnosů bytu Chomutov                                 | 50 |
| Graf 10 - Vývoj celkových nákladů a výnosů bytu Ústí nad Labem                          | 57 |
| Graf 11 - Vývoj roční výnosnosti investičního fondu (2016-2023)                         | 64 |
| Graf 12 - Čistý zisk (Kč) u vybraných investic bez započtení stoupající tržní ceny bytů | 68 |
| Graf 13 - Čistý zisk (Kč) u vybraných investic se započtením stoupající tržní ceny bytů | 69 |