

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2024

Michal Kunert

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Kunert** Jméno: **Michal** Osobní číslo: **501746**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**  
Studijní program: **Management a ekonomika ve stavebnictví**

## II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

**Zhodnocení investice do nemovitosti určené k pronájmu**

Název bakalářské práce anglicky:

**Evaluation of an Investment in a Rental Property**

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Teoretická část - realitní trh, nájem, investice, efektivnost investice, zdroje financování

Praktická část - představení záměru, výběr vhodné nemovitosti, vyhodnocení efektivnosti, struktura financování, vyhodnocení a doporučení

Závěr

Seznam doporučené literatury:

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

SCHOLLEOVÁ, Hana. Investiční controlling. Jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2952-7.

VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-71-2.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

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

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

Datum zadání bakalářské práce: **22.02.2024**

Termín odevzdání bakalářské práce: **20.05.2024**

Platnost zadání bakalářské práce: \_\_\_\_\_

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

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

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

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

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

## **Prohlášení**

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

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

V Praze, dne.....

podpis.....

Michal Kunert



Zhodnocení investice do nemovitosti  
určené k pronájmu

Evaluation of an Investment in a Rental  
Property

Michal Kunert

Vedoucí práce: doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph. D.

## **Poděkování**

Rád vyjádřil srdečné poděkování mé vedoucí práce, Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D., za její cenné rady, připomínky a trpělivost během celého procesu zpracování bakalářské práce. Velmi si vážím její odborné pomoci a laskavého přístupu.

Dále bych rád poděkoval mé přítelkyni a mé rodině za jejich neutuchající psychickou podporu po celou dobu studia. Bez jejich povzbuzení a pochopení bych tuto práci jen těžko dokončil.

## **Anotace**

Tato bakalářská práce se zaměřuje na zhodnocení investice do nemovitosti za účelem pronájmu v Brně a skládá se z teoretické a praktické části.

Teoretická část práce se věnuje přehledu odborné literatury a dalších zdrojů týkajících se daného tématu. Jsou definovány základní pojmy a vysvětleny metody, které jsou použity v praktické části pro hodnocení investičních záměrů.

Praktická část bakalářské práce obsahuje analýzu realitního trhu v Brně. Dále víceetapový výběr nemovitosti. Poté se zaměřuje finančnímu plánování a výdajům spojeným s investicí. Závěrečná část hodnotí a porovnává efektivitu každé vybrané nemovitosti na základě ekonomických ukazatelů definovaných v teoretické části, a poskytuje doporučení pro investora o nejvhodnější variantě.

## **Klíčová slova**

Investice

Realitní trh

Analýza efektivnosti

Pronájem

Vyhodnocení

## **Summary**

This bachelor thesis focus on an Evaluation of investment in real estate for rental purposes in Brno. It consists of a theoretical and practical part.

The theoretical part of the thesis is devoted to a review of literature and other sources related to the topic. It also defines the basic concepts and describes the methods used in the practical part for the evaluation of investment projects.

The practical part of the bachelor thesis contains a description and multi-stage analysis of the real estate market in Brno. It also focuses on financial planning and expenses related to the investment. The final part evaluates and compares the efficiency of each selected property based on the economic indicators defined in the theoretical part, providing recommendations for the investor on the most suitable option.

## **Key words**

Keywords

Investment

Real estate market

Efficiency analysis

Rental

Evaluation

# Obsah

Úvod.....	11
Cíl práce.....	12
Metodika práce.....	13
1 Teoretická část.....	14
1.1 Realitní trh .....	14
1.1.1 Český realitní trh .....	14
1.1.2 Srovnání s ČR a EU.....	15
1.1.3 Vývoj českého realitního trhu v roce 2023.....	15
1.2 Nájem .....	15
1.3 Investiční zájem .....	16
1.4 Investice.....	16
1.5 Financování .....	17
1.5.1 Rozdělení zdrojů dle vlastnictví .....	17
1.5.2 Vlastní zdroje .....	17
1.5.3 Cizí zdroje .....	18
1.6 Investiční plán.....	21
1.6.1 Projektové fáze .....	22
1.6.2 Předinvestiční fáze.....	22
1.6.3 Provozní fáze .....	26
1.6.4 Ukončení.....	26
1.7 Plán Cash Flow.....	26
1.7.1 Přímá metoda .....	27
1.7.2 Nepřímá metoda .....	27
1.7.3 Nediskontované cash flow.....	27
1.7.4 Diskontované cash flow.....	27
1.7.5 Analýza bodu zvratu.....	28
1.8 Efektivnost .....	30



1.8.1	Statické metody.....	30
1.8.2	Dynamické metody.....	32
1.8.1	Odpisy.....	35
1.9	Marketing.....	35
1.9.1	Marketingová strategie.....	36
1.9.2	Marketingový mix.....	36
1.10	Management rizik.....	37
1.11	Analýza rizik.....	37
1.11.1	Matice rizik.....	38
1.11.2	Analýza SWOT.....	39
2	Praktická část.....	41
2.1	Průzkum trhu.....	41
2.1.1	Výstavba nemovitostí.....	41
2.1.2	Prodej.....	42
2.1.3	Nájem.....	43
2.2	Výběr nemovitosti.....	45
2.2.1	Fáze 1.....	45
2.2.2	Fáze 2.....	47
2.2.3	Fáze 3.....	49
2.3	Vyhodnocení efektivnosti.....	54
2.3.1	Náklady spojené s investicí.....	54
2.3.2	Odpisy.....	57
2.3.3	Příjmy z pronájmů.....	58
2.3.4	Cash Flow.....	58
2.3.1	Závislost IRR na růstu cen nemovitostí.....	60
2.3.2	Vyhodnocení.....	61
3	Závěr.....	64
	Použitá literatura.....	65
	Seznam obrázků.....	68

Seznam tabulek.....	68
Seznam rovnic.....	69
Seznam příloh.....	70

# Úvod

Téma, které jsem si vybral pro svou bakalářskou práci, se zabývá investicemi do nemovitostí v kontextu současné turbulentní ekonomiky. Toto téma je pro mě obzvlášť relevantní a atraktivní, neboť kombinuje moje akademické zájmy v oblasti stavebnictví a ekonomie s praktickým aspektem zajištění osobní finanční stability a nezávislosti. V době, kdy se světové ekonomiky potýkají s vysokou mírou nejistoty a volatilitou, považuji za nezbytné pochopit, jak efektivně investovat do nemovitostí, což může představovat stabilní způsob, jak ochránit a zhodnotit své vlastní finanční zdroje.

Investice do nemovitostí jsou často vnímány jako jedna z nejbezpečnějších a nejstabilnějších forem investic, které mohou v dlouhodobém horizontu generovat významný kapitálový přírůstek a pravidelný příjem z nájmu. Navzdory jejich atraktivitě a potenciálu jsou však investice do nemovitostí rovněž vystaveny různým rizikům, zejména v časech ekonomické nestability. Tyto rizika mohou zahrnovat fluktuace tržních cen, legislativní změny, problémy s likviditou a riziko neplatičů.

Práce se zaměřuje na posouzení investice do nemovitosti za účelem pronájmu, a to zejména v městě Brno. Toto město jsem si vybral, jelikož mám k Brnu vřelý vztah a rád bych si prohloubil znalosti brněnském realitním trhu.

Bakalářská práce bude členěna na teoretickou a praktickou část. V rámci teoretické části budou definovány a objasněny klíčové pojmy spojené s investičními plány do stavebních projektů, jako jsou IRR, NPV, PP, hypoteční úvěr, vlastní a cizí kapitál a další. Náplň teoretické části bude následně aplikována a využita v praktické části práce. Praktická část se bude věnovat simulované situaci s investorem, který plánuje využít vlastní finanční prostředky pro investici do nemovitosti v Brně.

Záměrem této práce je tedy nejen poskytnout teoretický přehled o stávajícím stavu v oblasti investic do nemovitostí, ale také předložit praktické strategie pro efektivní investování v rámci aktuálních ekonomických podmínek. Výsledky mé práce by měly pomoci reálným investorům a investorkám lépe pochopit a navigovat komplexní svět realitních investic v Brně i v jiných městech České republiky, jelikož metodika lze aplikovat na jakékoliv město v České republice.

## Cíl práce

Cílem Bakalářské práce je provést detailní průzkum trhu v Brně a vybrat byt, který nabídne nejlepší kombinaci výnosnosti, technického stavu a lokality. Poté vybraný byt zhodnotit podle ekonomických ukazatelů efektivity investice, popsaných v teoretické části a zjistit, jestli je byt vhodný pro investici a přinese investorovi požadovaný výnos **6 %**.

## Metodika práce

V teoretické části bakalářské práce na téma "Zhodnocení investice do nemovitosti určené k pronájmu" je podán přehled odborné literatury a dalších relevantních zdrojů zabývajících se investicemi. Tato část se zaměřuje na specifika investičních záměrů a popisuje jednotlivé fáze projektu – od předinvestiční fáze přes investiční fázi až po fázi provozní. Dále jsou zkoumány různé metody financování takových investic, ať už prostřednictvím vlastních zdrojů nebo cizího kapitálu. Podrobně je rozebráno hodnocení investičního projektu, které zahrnuje určení investičních a provozních nákladů, předpokládaných výnosů, sestavení peněžních toků (Cash Flow) a metodiky vyhodnocení efektivity investic, jako jsou vnitřní výnosová míra (IRR), čistá současná hodnota (NPV), doba návratnosti investice (PP), diskontovaná doba návratnosti (DPP) a návratnost investovaného kapitálu (ROI).

V praktické části je zpočátku představen investor či investorka, jejich investiční cíle a lokalita, kde se projekt bude realizovat. Následně je podrobně představena a analyzována situace na realitním trhu v Brně, což zahrnuje posouzení nabídky, tržní ceny nemovitostí a pronájmů v Brně. Následuje proces výběru vhodné nemovitosti pro investici, který je rozdělen do tří fází a zahrnuje pečlivý výběr na základě předem stanovených kritérií jako je lokalita, velikost, stav nemovitosti a cena za m<sup>2</sup> a nejdůležitější, celková cena nemovitosti. Po výběru nemovitosti jsou vyčísleny všechny předpokládané investiční a provozní náklady a potenciální příjmy z pronájmů. Tyto údaje jsou následně použity pro sestavení detailního plánu peněžních toků na předpokládanou dobu 30 let, 30 let je záměrně zvoleno, protože i stejnou dobu je předpokládáno splacení hypotečního úvěru.

Ve vyhodnocení je posouzena efektivnost projektu na základě důkladné analýzy financí, kde se využívá několik finančních metrik definovaných v teoretické části pro hodnocení výkonnosti investice. Na základě těchto metrik je projekt celkově vyhodnocen a investorovi je poskytnuto doporučení, zda je projekt vhodný k realizaci či nikoliv, s ohledem očekávanou návratnost investice.

# 1 Teoretická část

Teoretická část práce se věnuje definování a objasnění základních konceptů spojených s hodnocením investičních plánů a investic obecně. Také se zaměřuje na představení a diskusi informací, které byly shromážděny k danému tématu a jsou považovány za nezbytné pro sestavení této bakalářské práce. Tyto informace jsou rovněž vnímány jako esenciální pro pochopení světa investování a procesu posuzování hodnoty investic.

## 1.1 Realitní trh

Realitní trh je obecně označení místa, kde se střetávají nabídka a poptávka nemovitostí a účastníci trhu s nemovitostmi mohou tyto nemovitosti představit a prodat nebo pronajmout. Pod nemovitostmi můžeme představit domy, byty, komerční prostory, pozemky, sklady, kanceláře a jiné. Trh zahrnuje prodej, nákup a pronájem nemovitosti (1).

Hlavními aktéry realitního trhu jsou vlastníci nemovitostí, developeři a pronajímatelé, kteří jsou na straně nabídkové. Na straně poptávkové jsou potenciální nájemníci a kupující. Cenu nemovitosti ovlivňuje mnoho faktorů, jako je rozloha, poloha, typ nemovitosti, dispozice, vnitřní vybavení, stáří nemovitosti, ekonomická situace, inflace, výše úroků hypotečních úvěrů a jiné. Obchod mezi tržními subjekty probíhá buď napřímo, nebo prostřednictvím realitního makléře. Úloha realitního makléře spočívá v inzerci, komunikaci s klienty. Představení produktu zákazníkům, zajišťuje právní záležitosti spojené s prodejem/pronájmem a v některých případech i následnou správu nemovitosti. Celkově lze shrnout práci makléře jako pomoc vlastníkovi dosáhnout jeho cíle a zajištění hladkého průběhu transakce, za stanovenou provizi. Zavedeným zvykem u prodeje je 5-10 % z kupní ceny a u pronájmu je to 1-2měsíční nájmy (1).

### 1.1.1 Český realitní trh

Realitní trh v České republice prošel podle Deloitte Property Index 2023 (2) v roce 2023 turbulentním obdobím. Po období růstu v roce 2022 došlo v prvním pololetí roku 2023 k prudkému poklesu aktivity na trhu, a to jak v segmentu rezidenčních, tak i komerčních nemovitostí. Hlavními faktory ovlivňujícími trh byly:

- **Válka na Ukrajině** Válka na Ukrajině vedla k růstu inflace a úrokových sazeb, a tím i ke zpomalení ekonomického růstu. To se negativně promítlo do poptávky po nemovitostech
- **Zvýšení úrokových sazeb** ČNB v reakci na rostoucí inflaci zvýšila úrokové sazby, což vedlo ke zpomalení hypotečního trhu a ke snížení dostupnosti bydlení.

- **Nedostatek stavebních materiálů** Nedostatek stavebních materiálů a rostoucí ceny energií vedly ke zpomalení výstavby nových nemovitostí (1).

### 1.1.2 Srovnání s ČR a EU

V porovnání s ostatními státy Evropské unie se Česká republika stále vyznačuje relativně vysokou mírou vlastnictví nemovitostí. Podíl vlastnického bydlení se pohybuje okolo 80 % dle dat (3) Eurostatu, což je nadprůměr EU. Ceny nemovitostí v ČR (3753 €/m<sup>2</sup>) jsou v porovnání s průměrem EU (4450 €/m<sup>2</sup>) (2) stále nižší, avšak v Praze a dalších velkých městech se blíží úrovni západoevropských metropolí.

### 1.1.3 Vývoj českého realitního trhu v roce 2023

V prvním pololetí roku 2023 zaznamenal realitní trh výrazný pokles aktivity, přičemž ceny nemovitostí v Praze a dalších velkých městech, jak v rezidenčním, tak v komerčním segmentu, začaly klesat. Oproti tomu v menších městech a venkovských oblastech byl tento pokles cen pozorován v mírnější formě. Trh ovlivňují další faktory, jako je demografický vývoj, kde stárnutí populace a migrační trendy mají značný dopad na poptávku po nemovitostech. Investiční aktivity, zvláště rostoucí vliv investičních fondů a spekulace, také významně působí na ceny nemovitostí (2).

Přítomnost regionálních rozdílů je také patrná, protože situace na realitním trhu se liší mezi velkými městy, jako je Praha a Brno, a menšími městskými či venkovskými oblastmi. Tyto rozdíly přináší různé dopady a rizika, včetně prohloubení nerovnosti v bydlení způsobené vysokými cenami nemovitostí, což může negativně ovlivnit přístup k bydlení a zvýšit sociální nerovnost. Dále existuje obava, že přehřívání realitního trhu může představovat riziko pro finanční stabilitu země, a nedostatek dostupného bydlení má širokospektrální negativní dopad na sociální situaci a mobilitu obyvatel (1), (2).

Pohled do budoucna ukazuje, že vývoj českého realitního trhu bude výrazně ovlivněn vnějšími faktory, jako jsou dění války na Ukrajině, vývoj úrokových sazeb, inflace a dostupnost stavebních materiálů. Pro rok 2024 se očekává, že ceny nemovitostí v Praze a dalších velkých městech budou buď stagnovat, nebo mírně klesat, zatímco v menších městech a venkovských oblastech by měly ceny nemovitostí zažít mírný růst (4), (1), (2).

## 1.2 Nájem

Pojem nájem vychází ze předpisu zákona č.89/2012 Sb., znění 1.1.2024. Nájem je dohoda mezi vlastníkem nemovitosti nebo majetkem, který umožňuje jiné osobě, takzvanému nájemci, používat tuto nemovitost či majetek za smlouvou předepsanou peněžní hodnotou, kterou nazýváme nájemné. Nájemní smlouva uzavírá na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou.

Důležitou součástí nájemní smlouvy jsou stanovena práva a povinnosti vlastníka i nájemce. Hodnota nájmu platí po dobu trvání smlouvy, ale může být zvýšena dodatky. Nejčastějším dodatkem je takzvaná inflační doložka, ta má chránit vlastníka nemovitosti před poklesem reálné hodnoty nájmu vlivem znehodnocováním peněz= inflací. Tato doložka funguje na principu indexací nájemného podle průměrné inflace v daném roce. Pokud dojde k růstu inflace, vlastník může zvýšit hodnotu nájemného o inflaci nebo nižší hodnotu. Obecně platí že zákon stanovuje relativní mantinely, ale danou hodnotu vykomunikuje majitel s nájemcem (1).

Druhou možností, jak může majitel zvýšit nájem je pomocí dodatku k nájemní smlouvě. Tento dodatek však má svoje omezení. Hodnota zvýšení ceny nájmu nesmí překročit za poslední tři roky dvacet procent hodnoty původně sjednaného nájmu. Tento dodatek může vlastník podat jen jednou za dvanáct měsíců, a to písemnou formou (1).

### 1.3 Investiční zájem

Investiční záměr se může definovat jako: „Investiční projekty jsou zaměřeny zejména na výstavbu a nákup nemovitostí, nákup nových strojů a technologií atd. Jde tedy o pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku“ (1).

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je vymezen § 7 vyhlášky č. 500/2002 Sb., která provádí zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, dále § 26 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmu a nakonec § 4 zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Z účetního hlediska je dlouhodobý majetek takový, jehož doba použitelnosti (životnost) je delší než jeden rok a jeho pořizovací cena je vyšší než 80 000 Kč

### 1.4 Investice

Investice je využití finančních prostředků s cílem jejich zhodnocení v budoucnosti. S investováním je spojena jistá míra rizika. Investované peníze se mohou zhodnotit, ale také nemusí. Míra rizika je obvykle vyvážena odpovídajícím výnosem (5).

#### **Rozdělení investic**

Podle účelu:

1. Výrobní – na které výrobky, nebo služby se chce firma zaměřovat
2. Finanční – peněžní vklady, stavební spoření, akcie, dluhopisy, podílové listy, nemovitostní aktiva, deriváty apod.
3. Marketingová – stanovení prioritních trhů, zacílení na určité zákazníky
4. Personální – stanovení klíčových zaměstnanců, definování jejich práv a povinností



5. Zásobovací – zabezpečení kritických vstupů, minimalizace výpadku dodavatelského řetězce

Rozdělení investic podle (6).

Podle délky:

1. Dlouhodobé – více než jeden rok
2. Krátkodobé – méně než jeden rok

Investování má tedy za cíl odložit současné prostředky tak, aby přinejmenším neztratily svou hodnotu, v lepším případě, aby jejich hodnota vzrostla (7).

## 1.5 Financování

Existuje několik způsobů financování investičních projektů, a to jak z hlediska původu, tak z hlediska vlastnictví.

### 1.5.1 Rozdělení zdrojů dle vlastnictví

#### Vlastní zdroje

Jedná se o financování z prostředků, které investor vlastní. Výhodou je, že tyto zdroje není nutné splácet a představují tak bezpečný způsob financování. Nevýhodou může být nutnost shromáždit větší množství financí a delší doba návratnosti investice (8).

#### Cizí zdroje

Jedná se o financování z půjček od banky, leasingových společností atd. Výhodou je možnost financovat i větší investice bez nutnosti shromažďovat vlastní kapitál. Nevýhodou je nutnost splácet půjčku s úroky, čímž se zvyšuje celková cena investice (8).

V praxi se nejčastěji používá kombinace vlastních a cizích zdrojů.

### 1.5.2 Vlastní zdroje

Vlastní zdroje financování se týkají kapitálu, který je již v držení firmy nebo individuálního investora, a mohou pocházet z několika různých kanálů. Mezi tyto zdroje patří, rozdělení podle (6).

- **Základní kapitál při založení společnosti** Počáteční investice do firmy, často ve formě vkladu zakladatelů.
- **Navýšení základního kapitálu** Další finanční prostředky vložené do společnosti jejími akcionáři nebo vlastníky.

- **Nerozdělený zisk z minulých let** Zisk, který firma vytvořila a nepoužila na výplatu dividend, ale ponechala si ho pro budoucí investiční potřeby nebo jako rezervu.
- **Odpisy dlouhodobého majetku** Účetní metoda, která rozloží náklady na dlouhodobý majetek po dobu jeho užitečnosti a tyto finanční prostředky mohou být využity jako interní zdroj financování.
- **Výnosy z prodeje majetku** Peníze získané prodejem majetku firmy, které mohou být reinvestovány zpět do podnikání.
- **Peníze, které investor sám vydělal, získal, zdědil apod.** Osobní finanční prostředky, které investor přivede do firmy z vlastních zdrojů, jako jsou úspory nebo dědictví.

### 1.5.3 Cizí zdroje

Cizí zdroje financování jsou prostředky získané z vnějších zdrojů, které typicky požadují návratnost a často jsou spojeny s určitou formou závazku. Mezi cizí zdroje patří, rozdělení podle (6).

- **Rezervy** Finanční rezervy, které firma může mít na straně pro neočekávané výdaje nebo budoucí investice.
- **Dlouhodobé závazky** Financování s dlouhodobou splatností, například půjčky nebo dlouhodobé dluhopisy.
- **Krátkodobé závazky** Finanční prostředky, které mají být splaceny v krátkém časovém horizontu, jako jsou krátkodobé bankovní půjčky.
- **Ostatní pasiva** Další finanční závazky, které firma má, jako jsou zálohy od zákazníků, závazky z leasingů apod.
- **Obligace** Dluhopisy vydané firmou, které nabízejí věřitelům pevný úrok a jsou splatné v předem stanoveném termínu.
- **Bankovní úvěr** Půjčky od bank, které mohou být určeny pro konkrétní účely nebo jako obecné financování potřeb podnikání.

Kombinace vlastních a cizích zdrojů financování přináší několik výhod. Jednou z nich jsou nižší náklady na financování, které mohou vzniknout díky efektivnějšímu využívání dostupných finančních prostředků. Tato strategie také umožňuje dosáhnout vyšší návratnosti investice, jelikož kombinace různých zdrojů financování může optimalizovat finanční strukturu a zvýšit celkovou efektivnost investovaných prostředků. Navíc, použitím kombinace vlastních a cizích zdrojů je možné financovat i větší investice, což může být obzvláště užitečné pro projekty vyžadující významnější finanční prostředky. Tím se otevírá prostor pro realizaci širší škály investičních příležitostí a podporu rozvoje podnikání (6), (8).

## Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je definován dle (9) následovně: „Přehled o vývoji hypotečních úvěrů poskytnutých bankami a pobočkami zahraničních bank. Definice hypotečních úvěrů navazuje na zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je alespoň z části zajištěno zástavním právem k nemovité věci. Pro účely tohoto přehledu se používá tzv. statistické sledování hypotečních úvěrů. Úvěr se považuje za hypoteční od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy (ne ode dne vzniku právních účinků zástavního práva). Přehled obsahuje jak zůstatky nesplacených úvěrů, tak i nově poskytnuté úvěry. Nově poskytnutými hypotečními úvěry se rozumí jakékoliv nové dohody mezi bankou a klientem, přičemž pro vznik nového obchodu je nutné aktivní zapojení klienta do jednání. Jsou to všechny finanční kontrakty, které poprvé stanovují úrokovou sazbu a všechna nová jednání vztahující se k těmto existujícím kontraktům (jako např. refinancované hypoteční úvěry). Revolvingové úvěry jsou z nových obchodů vyloučeny. Údaje jsou sledovány za všechny ekonomické sektory klientů bez rozlišení a jsou rovněž sledovány bez rozlišení měny. Údaje zahrnují nabíhající příslušenství.“

Hypoteční úvěr nabízí hned několik výhod. Zaprvé, umožňuje financovat až 90 % ceny nemovitosti u žadatelů mladších 36 let a 80 % u žadatelů starších 36 let dle (10), čímž snižuje nutnost disponovat vysokou vlastní hotovostí. Zadruhé, úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou v porovnání s jinými typy úvěrů relativně nízké, čímž se snižují celkové náklady na financování. Zatřetí, hypotéka se obvykle sjednává na dlouhou dobu splatnosti, čímž se snižuje měsíční splátka a zvyšuje dostupnost vlastního bydlení (10).

Na druhou stranu je nutné počítat i s nevýhodami hypotečního úvěru. Zásadní podmínkou je ručení nemovitostí, která v případě nesplácení úvěru může být zabavena. Sjednání hypotéky je dále spojeno s administrativními poplatky a náklady na vyřízení úvěru. V neposlední řadě je nutné si uvědomit, že splátky hypotečního úvěru představují dlouhodobý závazek, který může ovlivnit finanční stabilitu klienta v budoucnu (8).

Volba hypotečního úvěru jako způsobu financování investičního projektu závisí na mnoha faktorech, jako je typ investice, výše finanční potřeby, dostupnost vlastních zdrojů a úrokové sazby. Důležitá je důkladná analýza všech možností a výběr optimálního řešení pro danou situaci. Klient by měl zvážit nejen výše uvedené výhody a nevýhody, ale také individuální okolnosti a finanční možnosti (8).

## Anuita

Anuitní platba je stálá splátka hrazená v pravidelných intervalech po dané období, nejčastěji měsíčně. Může se jednat o splátku úvěru nebo investici. Anuity se vyznačují konstantní výší platby, která se nemění v čase.

Anuita se vypočítá podle:

$$a = D \cdot \frac{i \cdot (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

*Rovnice 1 Anuitní splátka*

*Zdroj: vlastní zpracování podle (8).*

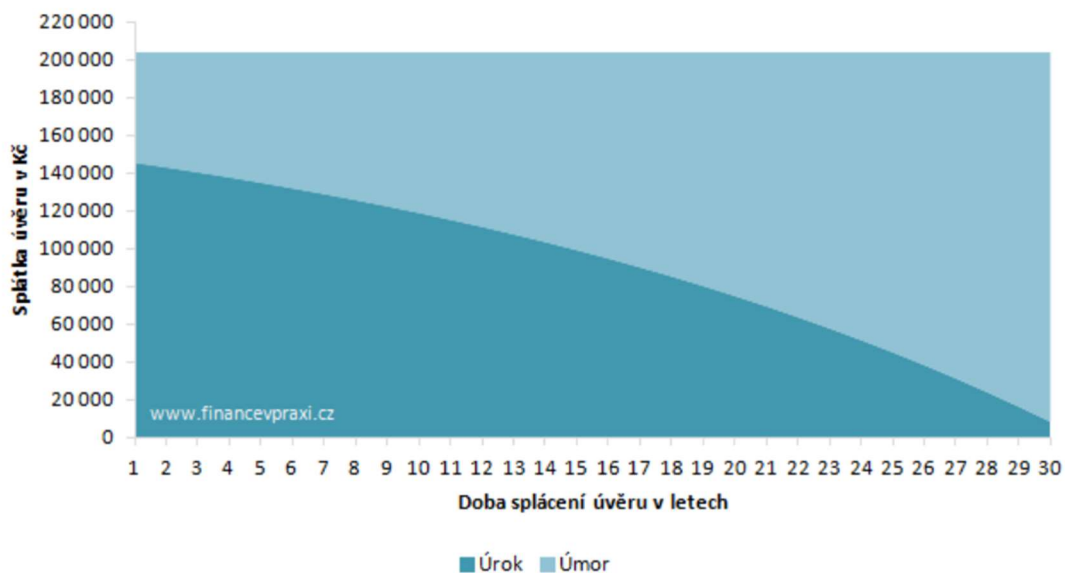
*a – anuita*

*D – počáteční hodnota úvěru*

*i – úroková sazba*

*n – celkový počet*

Anuitní splátka v tomto případě zahrnuje **dvě složky**.



Obrázek 1 Anuita-poměr úroku a úmoru ve splátce

*Zdroj: převzato z (11).*

**Úrok:** Platba za půjčené peníze bance.

**Úmor:** Částka, která snižuje dlužnou částku jistiny.

Na začátku splácení úvěru, anuitu tvoří větší část splátky úrok a menší část úmor. Postupem času se poměr těchto složek mění, takže úmor tvoří stále větší část splátky a úrok se naopak snižuje (12).

## 1.6 Investiční plán

Investiční plán představuje klíčovou součást investičního plánování a slouží k systematickému hodnocení a realizaci investičních záměrů investice. Dále také zahrnuje analýzu bodu zvratu – to vše tvoří základ pro sestavení komplexního finančního plánu. Před jeho tvorbou je nezbytné stanovit délku plánovaného období, která se obvykle pohybuje v rozmezí jednoho roku (13).

Pro efektivní hodnocení investic je nezbytné znát predikce relevantních vstupních veličin, které ovlivňují budoucí hodnotu investice. Patří mezi ně, dle (13).

- očekávané výnosy
- očekávané náklady
- míra inflace
- daňové sazby

Investiční plán sumarizuje dílčí vstupní položky do celkových peněžních toků (cash flow) plynoucích z investice v jednotlivých obdobích jejího trvání. Plán peněžních toků umožňuje posoudit likviditu investice a její dopad na finanční situaci podniku. Tvorba plánu cash flow vychází z plánu zisku a ztráty (13).

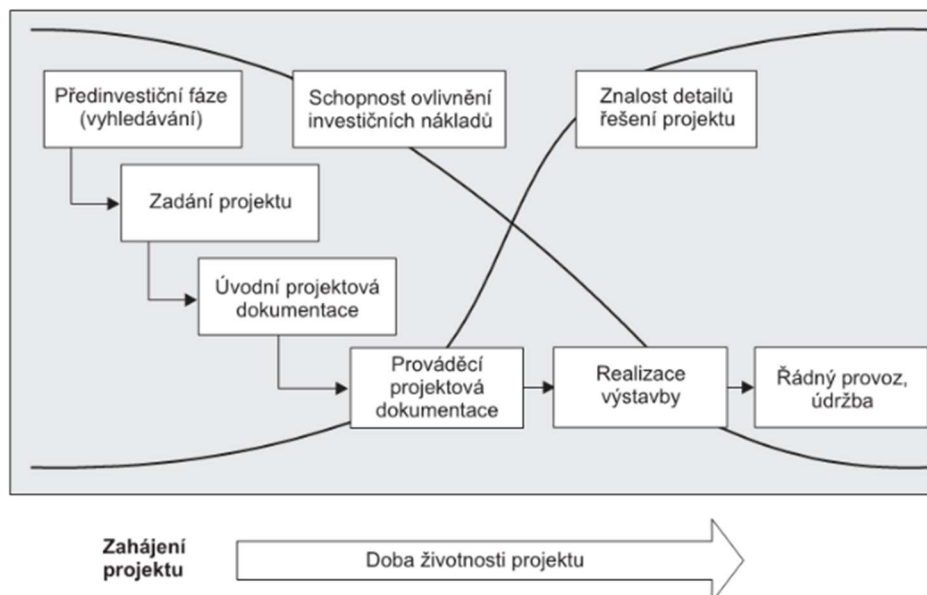
Definice zmíněných pojmů:

Zdroj (13) definuje zmíněné pojmy v kapitole 1.6. takto:

- **Výnosy** – jsou peněžním vyjádřením výsledků hospodaření podniku v daném období
- **Náklady** – jsou peněžním vyjádřením spotřeby podniku v daném období
- **Příjmy** – jsou skutečně obdržené peníze v daném období
- **Výdaje** – jsou skutečně vydané peníze v daném období

## 1.6.1 Projektové fáze

Projektové fáze jsou klíčové etapy, které organizují průběh celého stavebního projektu od jeho počátku až po dokončení. (6).



Obrázek 2-Projektová fáze

Zdroj: převzato z (6).

Tyto fáze jsou důležité pro správné plánování, řízení, monitorování a kontrolu projektu (6).

## 1.6.2 Předinvestiční fáze

Předinvestiční fáze projektu zahrnuje, podle (6) několik kroků:

- „Identifikace podnikatelských příležitostí
- Předběžný výběr projektů a přípravu projektu obsahující analýzu jeho variant
- Hodnocení budoucího projektu a rozhodnutí o jeho provedení“

Identifikace podnikatelských příležitostí (Opportunity/ Scouting study)

Tento proces začíná vysvětlením konkrétních podnikatelských příležitostí a je často spojen s alokací finančních zdrojů a shromažďováním informací o nových příležitostech, za účelem získání potencionálních investorů. Identifikace nových příležitostí vyžaduje průběžné sledování a vyhodnocování různých aspektů podnikatelského prostředí, jako je poptávka po výrobcích a službách, dostupnost surovin, exportní a importní příležitosti a také sledování technologického vývoje a struktury odvětví (8), (6).

K tomuto účelu lze využít různé studie, jako jsou strukturální analýzy odvětví, marketingové analýzy, hodnocení dodavatelského řetězce, dopady na životní prostředí, technický vývoj,

jakož i hodnocení zkušeností z jiných ekonomik s podobným ekonomickým a kapitálovým zázemím (6).

Mezi specifické typy studií, které se obvykle používají k objasnění podnikatelských příležitostí, patří studie příležitostí (Opportunity Study) a průzkumné studie (Scouting Study). Studie příležitostí mají za cíl poskytnout důležité informace o jednotlivých příležitostech a jejich potenciálních přínosech pro organizaci. Scouting Study se naproti tomu více zaměřují na posouzení významu a dopadu potenciálního investičního řešení (6).

Studie proveditelnosti představuje komplexní šetření zaměřené na posouzení proveditelnosti navrhovaného projektu. Tento projekt může zahrnovat nový podnikatelský záměr, investiční příležitost nebo jinou strategickou iniciativu. Cílem studie je shromáždit a vyhodnotit relevantní informace z technického, ekonomického, právního a environmentálního hlediska. Tyto shromážděné poznatky umožňují informované rozhodování o tom, zda si projekt zaslouží další rozvoj (6).

#### *1.6.2.1 Předběžná technicko-ekonomická studie (Pre-Feasibility Study)*

Studie je zásadní pro rozhodování o projektech. Jejím účelem je zjistit, zda byly prozkoumány všechny varianty projektu a zda projekt vyžaduje podrobnou analýzu. Tato fáze hodnotí strategii firmy, marketing, materiály, umístění, technologie, pracovní sílu a rozpočet projektu. Tyto studie nejen zkoumají technickou proveditelnost, ale i ekonomickou rentabilitu a ekologické dopady (6).

Cílem předběžné studie je odhadnout pravděpodobnost úspěchu projektu a určit, zda stojí za další investice do podrobnějších studií. Pokud odhalí významná rizika nebo malý potenciál, může vést k zastavení projektu. V případě slibných výsledků vede ke komplexní Studii proveditelnosti (Feasibility Study) (6).

#### *1.6.2.2 Studie proveditelnosti*

Studie proveditelnosti, neboli anglicky Feasibility study, je důležitým krokem při zahájení jakéhokoli projektu, od prvních marketingových strategií až po výběr technologií a zařízení. Slouží k poskytnutí odhadů nákladů a posouzení ekonomické přínosnosti projektu. Je nezbytné, aby byla analýza provedena pečlivě, jelikož jakákoli nepřesnost může ovlivnit rozhodování. Při přípravě studie se využívají různé metody, aby bylo zajištěno zahrnutí všech klíčových aspektů projektu, včetně možných rizik. Studie by však neměla být jediným zdrojem pro rozhodnutí; je důležité být otevřený ke změnám v průběhu projektu a vnějším vlivům, jako jsou nové technologie nebo změny v odvětví, aby se předešlo významným ztrátám a zvýšila se šance na úspěch projektu (6).

**Feasibility study se zaměřuje na tyto aspekty projektu:**

### **Technologické aspekty**

Je třeba vymezit technologické požadavky projektu. Je důležité zvážit, zda je potřebná technologie dostupná interně, či zda je nutno ji získat externě, včetně nákladů spojených s jejím pořízením. Možné technologické alternativy by měly být prozkoumány s ohledem na jejich výhody a nevýhody (6).

### **Tržní prostředí**

Je nezbytné analyzovat trh, na který projekt cílí, jak na lokální, tak na širší úrovni. Konkurenční prostředí musí být popsáno s identifikací hlavních konkurentů. Potenciální poptávka po produktu či službě by měla být posouzena (6).

### **Marketingová strategie**

Musí být definována cílová skupina a její charakteristiky. Marketingový mix, včetně produktu, ceny, distribuce a propagace, by měl být nastaven s přihlédnutím k cílové skupině a tržnímu prostředí. Je třeba vybrat vhodné marketingové kanály pro oslovení cílové skupiny (6).

### **Potřebné personální zajištění**

Je třeba navrhnout organizační strukturu projektu, která zobrazuje potřebné pozice a jejich vzájemné vztahy. Kvalifikace a dovednosti potřebné pro obsazení jednotlivých pozic by měly být specifikovány (6)

### **Harmonogram a časový plán**

Je důležité stanovit klíčové milníky projektu označující jeho fáze a postup, a určit realistický časový rámec pro dokončení celého projektu a jednotlivých milníků (6).

### **Finance projektu**

Náklady a očekávané výnosy projektu by měly být odhadnuty. Základní finanční plán projektu, který zahrnuje zdroje financování a jejich využití, by měl být zpracován (14).

#### *1.6.2.3 Vyhodnocení studii*

Hodnocení a výběr mezi různými možnostmi projektu je komplexní úkol kvůli rozmanitosti možností, jako jsou rozdílné výrobní plány, velikost výrobních jednotek, umístění nebo technologie a způsoby financování. Tyto varianty jsou odvozeny z různých předpokladů a neměly by se hodnotit izolovaně, ale v rámci celé technicko-ekonomické studie. Často je nutné stanovit přesnější předpovědi pro vybrané možnosti, které jsou limitovány na určitý počet variant, například dvě různé technologie nebo rozdílné umístění továren. Důležité je při tom



použít metody a postupy, které umožňují podrobně prozkoumat a zhodnotit každou zvažovanou možnost projektu. Podle (6) je základem pro odhad nákladů a časové náročnosti technicko-ekonomických studií čas věnovaný na jejich zpracování. Autor Fotr uvádí, že studie (6) podnikatelských příležitostí typicky vyžadují 2 až 3 člověkoměsíce práce, zatímco u předběžných technicko-ekonomických studií se odhaduje, že tato doba se bude pohybovat mezi 6 až 12 člověkoměsíci, rozdělení podle (13).

- „0,2–1 % pro studie podnikatelských příležitostí;
- 0,25–1,5 % pro předběžné technicko-ekonomické studie;
- 1–3 % pro technicko-ekonomické studie malých a středně velkých projektů;
- 0,2–1 % v případě rozsáhlých projektů zaměřených na složité technologické procesy nebo na trhy s vysokou náročností.“ (6)

Pro podrobnější technicko-ekonomické studie, které se zabývají konkrétním projektem, jsou náklady a časové odhady vyjádřeny procentuálně vzhledem k celkovým investičním nákladům projektu. (6) konstatuje, že předběžné hodnoty se pohybují okolo

### **Investiční fáze**

Investiční fáze projektu zahrnuje řadu činností nezbytných pro její úspěšné zahájení. Tyto činnosti zahrnují právní, finanční a organizační aspekty, stejně jako zajištění potřebných podmínek pro skutečné spuštění a provoz projektu. Investiční fáze je obvykle členěna do několika etap, které zahrnují:

Zpracování požadavků stavby,

- Vytvoření úvodní projektové dokumentace, úrovně územního rozhodnutí a následné
- Získání stavebního povolení,
- Příprava a vyhotovení finální projektové dokumentace,
- Samotná stavba,
- Příprava a zahájení provozu včetně testování funkčnosti a spolehlivosti zařízení,
- Aktualizace dokumentace a systémů.

K realizaci předběžné investiční analýzy, což je příprava nezbytných studií a dokumentů ještě před samotným počátkem projektu, se obvykle přistupuje důkladně a postupně. Tato dokumentace, známá jako Zadání stavby, specifikuje všechny klíčové aspekty projektu od účelu přes rozsah až po omezení dané právními normami a energetickými požadavky. Dokument poskytuje základ pro vybírání řešení a aplikované standardy a může identifikovat případná rizika spojená s projektem. Významné je, že Zadání stavby může pomoci při

získávání potřebných licencí a sloužit jako podklad pro výběrová řízení a nákup technologií. Po rozhodnutí o podobě stavby se práce na projektu mohou rozběhnout v plném rozsahu (6).

### 1.6.3 Provozní fáze

Provozní fáze je charakterizována postupným zahájením výroby a prodeje. S výjimkou některých investic do obnovy. Příjmy a výdaje z těchto investic je v jednotlivých letech provozu obvykle proměnný. Na začátku provozu mohou výdaje dokonce převyšovat příjmy. Rozdíl mezi těmito dvěma údaji nám udává peněžní (CF)tok pro každý rok investice (13).

### 1.6.4 Ukončení

Po ukončení investičního projektu je nezbytné zohlednit dopad příjmů a výdajů spojených s ukončením projektu na cash flow (13).

Mezi další příjmy patří:

- Prodej zbývajících zásob, zařízení a dalšího majetku
- Úspěšné inkasování zbývajících pohledávek

Mezi další výdaje patří:

- Zahlazení následků výroby (např. rekultivace půdy)
- Likvidace nepotřebného majetku
- Ostatní výdaje spojené s ukončením projektu

Saldo příjmů a výdajů z ukončení projektu může být kladné i záporné. Výsledek se obvykle započítává do cash flow. Posledního roku investice (13).

## 1.7 Plán Cash Flow

Plánování peněžních toků je klíčovým aspektem finančního řízení, který poskytuje přehled o finančním zdraví a likviditě investice. Při plánování peněžních toků se používají dva základní přístupy: přímá metoda a nepřímá metoda (15), (6).

### 1.7.1 Přímá metoda

Přímá metoda se zaměřuje výhradně na skutečné peněžní toky spojené s investicí a nebere v úvahu jejich účetní zachycení jako příjmů a výdajů. Peněžní tok za dané období se vypočítá jako: (13)

$$CF = \text{příjmy} - \text{výdaje}$$

*Rovnice 2- výpočet cash flow*

*Zdroj: vlastní zpracování podle (6)*

### 1.7.2 Nepřímá metoda

Nepřímá metoda se soustřeďuje na položky výnosů a nákladů, jak jsou zaznamenány v účetním systému, a vypočítává jejich rozdíl (zisk). Ten se pak upraví o ty výnosové a nákladové položky, které nezahrnovaly skutečný pohyb finančních prostředků, nebo o ty výdaje a příjmy, které nastaly, aniž by byly zaznamenány jako výnos nebo náklad (6).

### 1.7.3 Nediskontované cash flow

Nediskontované cash flow (Cash Flow Before Discounting) představuje tok hotovosti generovaný určitými operacemi nebo projekty před aplikací diskontní sazby, která by reflektovala časovou hodnotu peněz nebo riziko spojené s daným tokem hotovosti. Jedná se o jednoduchý výpočet příjmů a výdajů bez zohlednění faktoru času nebo rizika. Tento ukazatel poskytuje pohled na hrubý příliv nebo odliv hotovosti z operací, investic nebo financování, ale nebere v úvahu, že peníze dostupné dnes mají jinou hodnotu než peníze dostupné v budoucnosti (16), (13).

V praxi je nediskontované cash flow užitečné pro posouzení celkového objemu hotovostních prostředků, které projekt nebo podnik vygeneruje v určitém období, ale není vhodné pro posouzení skutečné hodnoty těchto peněžních toků v čase. Pro komplexnější finanční analýzu a rozhodování se obvykle využívají diskontované metody cash flow, jako je čistá současná hodnota (NPV) nebo vnitřní výnosové procento (IRR), které zohledňují jak časovou hodnotu peněz, tak riziko (16), (13).

### 1.7.4 Diskontované cash flow

Diskontované cash flow (DCF) je metoda hodnocení investice, která určuje současnou hodnotu očekávaných budoucích peněžních toků, přičemž tyto budoucí peněžní toky jsou diskontovány zpět na současnost pomocí určité diskontní sazby. Tato sazba odráží riziko

spojené s investicí a časovou hodnotu peněz, tedy princip, podle kterého je koruna obdržená dnes cennější než koruna obdržená v budoucnosti (16).

Diskontované cash flow se využívá v řadě finančních aplikací, včetně hodnocení investičních projektů, určování hodnoty podniku při fúzích a akvizicích, a také při rozhodování o nákupu nebo prodeji finančních aktiv. Základní myšlenkou DCF metody je, že hodnota jakékoli investice je rovna součtu všech budoucích cash flow, které investice vygeneruje, každý diskontovaný zpět na současnost (17), (16). Výpočet podle vzorce:

$$DCF_t = \frac{CF_t}{(1 + r)^t}$$

*r* –požadovaný výnos v %

*t* –doba investice

*CF<sub>t</sub>*–nediskontované cash flow

*Rovnice 3-Výpočet diskontovaného cash flow*

*Zdroj: vlastní zpracování dle (17)*

DCF analýza je uznávaným nástrojem pro finanční rozhodování, ale také vyžaduje pečlivý odhad budoucích peněžních toků a správný výběr diskontní sazby. Výsledky DCF analýzy mohou být citlivé na tyto vstupy, což znamená, že přesnost DCF hodnocení závisí na kvalitě a realističnosti předpokladů. Pokud je investice součástí celkové činnosti společnosti, měla by se predikce peněžních toků zaměřit na provozní činnosti s vyloučením finančních činností. Finanční aktivity jsou řešeny centrálně v rámci podnikového finančního plánu a vstupují do výpočtů investic prostřednictvím podnikové diskontní sazby (6), (13).

### 1.7.5 Analýza bodu zvratu

Analýza bodu zvratu (Break-Even Analysis) je užitečný nástroj pro posouzení ekonomické životaschopnosti projektu, ať už se jedná o novou produktovou řadu, investiční záměr, nebo strategii investora. Umožňuje stanovit nájem tak, aby byl dosažen nulový zisk (8), (6).

Analýza bodu zvratu je zásadní pro investice do nemovitostí, protože umožňuje investorům hodnotit rizika a potenciální návratnost svých investic. Tato analýza ukazuje, kdy investice přestane generovat ztráty a začne přinášet čistý zisk po pokrytí všech nákladů. Díky pochopení bodu zvratu mohou investoři lépe plánovat cash flow, což je zásadní pro správné finanční řízení a časování dalších investičních kroků (8), (6).

Dále toto poznání pomáhá stanovit optimální úroveň nájemného nebo prodejní cenu, aby bylo zajištěno dostatečné pokrytí nákladů a dosažení zisku v rozumném časovém rámci. Analýza bodu zvratu rovněž informuje strategická rozhodnutí, jako je volba pokračování v projektu, další investice do něj, nebo případné úpravy pro zvýšení jeho efektivity (8), (6).

$$Q = \frac{FN}{P - VN}$$

Rovnice 4 Bod zvratu

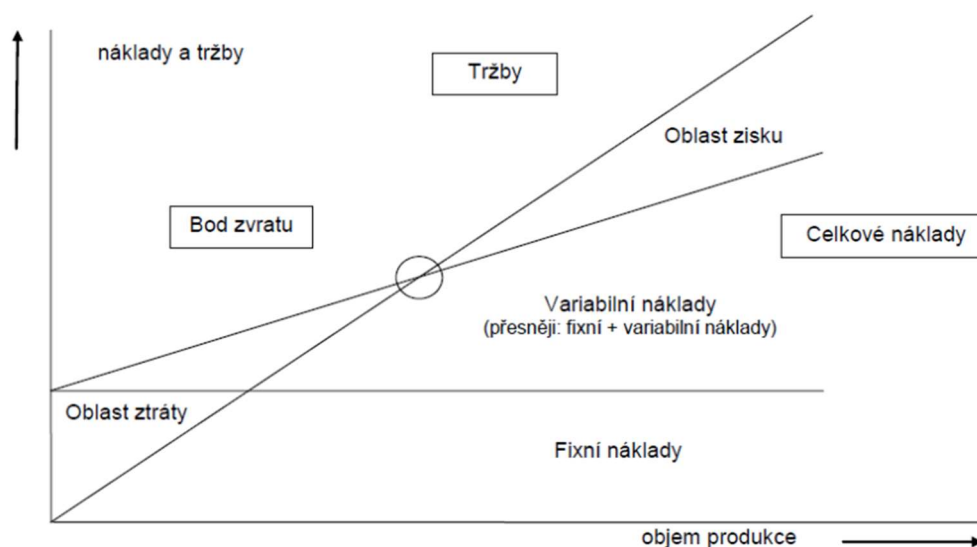
Zdroj: vlastní zpracování podle (18)

$Q$  – množství výrobků, při kterém nastane Bod zvratu

$F$  – fixní náklady

$P$  – cena výrobku

$VN$  – variabilní náklady



Obrázek 3 Graf Bodu zvratu

Zdroj: převzato (19)

Projekty s jasně definovaným a dosažitelným bodem zvratu jsou obvykle vnímány jako méně rizikové, což může zvýšit jejich atraktivitu pro další investory a zlepšit podmínky pro získání financování od bank a jiných finančních institucí. Tímto způsobem analýza bodu zvratu nejenže přispívá k lepšímu řízení operací a úsporám nákladů, ale také celkově zvyšuje rentabilitu investice. Výsledkem je, že investoři díky této analýze mohou činit informovanější, strategičtější a efektivnější rozhodnutí, což je klíčem k úspěchu v oblasti nemovitostí (8), (6).

## 1.8 Efektivnost

Zhodnocení efektivnosti investice je dosaženo pomocí rozpočtování jednorázových nákladů a pravidelných příjmů z investice se týká plánování počátečních výdajů na projekt a odhadu ročních financí, které projekt vydělá během svého životního cyklu. Cílem tohoto procesu je rozhodnout, zda je projekt finančně výhodný a pokud existuje více možností, vybrat tu nejlepší variantu pro realizaci. Výnos z investice pak představuje míru zisku, kterou investor získá z původně vložených prostředků od začátku projektu. Hlavním cílem investování je dosáhnout co nejvyššího návratu investice (20).

Základní metody pro vyhodnocení efektivnosti projektu, rozdělení podle (6).

### Statické metody

- Průměrná doba návratnosti PP
- Metoda návratnosti investice ROI

### Dynamické metody

- Metoda čisté současné hodnoty NPV
- Metoda vnitřního výnosového procenta IRR
- Metoda diskontované doby návratnosti DPP

#### 1.8.1 Statické metody

Statické metody hodnocení investic se zaměřují na analýzu finančních toků, konkrétně na porovnání příjmů generovaných projektem s jeho počátečními výdaji. Tyto metody obvykle neberou v úvahu riziko nebo časovou hodnotu peněz. Jsou vhodné pro krátkodobé projekty nebo v situacích, kdy je třeba rychle filtrovat neperspektivní investiční možnosti již ve fázi výběru projektů. Statické metody proto slouží jako rychlý způsob vyloučení investic, které evidentně nesplňují základní kritéria návratnosti (13).

##### 1.8.1.1 Prostá doba návratnosti, PP

Anglicky psáno PP (Payback period), je ze všech statických metod nejvíce používaná. Stanoví počet roků, za který nastane rovnost mezi investičními výdaji a příjmy. Očekávané příjmy z investice se mohou lišit. Někdy rostou nerovnoměrně, jindy se drží na konstantní úrovni. V případě, že zisky jsou konstantní, je možno jednoduše vypočítat dobu návratnosti investice. Stačí vydělit náklady na investici výší jednoho příjmu (6).

Zjednodušeně řečeno, jak dlouho potrvá, než se investice vrátí. To se zjistí, když se celková cena investice vydělí výší zisku, který investice každý měsíc/rok přinese. Pro výpočet tohoto ukazatele se používá vzorec (6).

$$PP = \frac{IN}{R}$$

*Rovnice 5: Prostá doba návratnosti*

*Zdroj: vlastní zpracování podle (6)*

*IN – počáteční investiční výdaj*

*R – příjem*

*Výsledek – počet let*

Zjednodušeně řečeno, jak dlouho potrvá, než se investice vrátí. To se zjistí, když se celková cena investice vydělí výší zisku, který investice každý měsíc/rok přinese. Pro výpočet tohoto ukazatele se používá vzorec (6).

#### *1.8.1.2 Rentabilita investic, ROI*

ROI je zkratka z anglického "Return on Investment", což znamená návratnost investice. Udává se v procentech a vyjadřuje, jaký zisk (nebo ztrátu) byl z investovaných peněz získán. Výsledek je kladné číslo v procentech, pokud je zisk větší než investice (tedy zisková investice). Naopak záporné číslo znamená ztrátu. Pokud je ROI rovno nule, znamená to, že byly získány zpět pouze vložené prostředky, tedy nebylo dosaženo zisku ani ztráty (21).

Pro výpočet tohoto ukazatele se používá vzorec:

$$ROI = \frac{Z - IN}{IN} * 100$$

*Rovnice 6: Rentabilita investice*

*Zdroj: vlastní zpracování dle (21)*

*Výsledek v procentech*

*Z – zisk*

*IN – počáteční investiční výdaj*

ROI pomáhá při rozhodování o budoucích investicích a optimalizaci podnikových procesů tím, že poskytuje jasný obraz o potenciální ziskovosti. ROI je také klíčovým nástrojem pro komunikaci s investory, jelikož jim umožňuje posoudit výkonnost jejich investic (21).

## 1.8.2 Dynamické metody

Dynamické metody vyhodnocení investic věnují zvláštní pozornost faktoru času a liší se od statických metod tím, že zahrnují proměnné jako riziko a čas. Riziko je reflektováno úrokovou sazbou, která odráží očekávané výnosy, a těmto metodám nechybí ani respekt k zásadnímu principu ekonomického rozhodování, kterým je časová hodnota peněz (13).

### 1.8.2.1 Čistá současná hodnota, NPV

Anglicky Net Present Value je metoda, která vyjadřuje rozdíl mezi současnou hodnotou očekávaných celkových příjmů a výdajů na investici v jejím celém průběhu. Pokud je čistá současná hodnota kladná, může být investice přijata, záporná potom odmítnuta. Pokud se čistá současná hodnota rovná nule, znamená to, že náklady na investici se rovnají právě příjmům z investice, vše v současné hodnotě. Pro výpočet tohoto ukazatele se používá vzorec: (6)

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

*Rovnice 7: Čistá současná hodnota*

*Zdroj: Vlastní zpracování dle (13)*

$CF_t$  – cash flow za každé období provozní fáze

$n$  – zamýšlená doba životnosti investice

$t$  – období (rok) od 1 až  $n$

$r$  – požadovaný výnos v %

$IN$  – počáteční investiční výdaj

Vyhodnocení

NPV je menší jako 0 (záporné)      Výnosnost nedosahuje požadovaný výnos  $r$ .

NPV se rovná 0                              Výnosnost dosahuje požadovaný výnos  $r$ .

NPV je vyšší než 0 (kladné)      Výnosnost požadovanou požadovaný výnos  $r$ .



## Poznámka

NPV je ukazatel, který počítá pouze a jen s budoucím cashflow. Nezajímá se o účetní položky nebo o nějakou hodnotu společnosti, ale řeší pouze peněžní toky, které daná investice nebo obecně vzato jakýkoliv projekt přinese. NPV se tedy nehodí pro hodnocení strategicky významných projektů, kde se pro rozhodnutí uplatňují jiná než finanční kritéria. (22)

### 1.8.2.1.1 Vnitřního výnosové procento IRR

Vnitřní výnosové procento, Internal Rate of Return (IRR), je metoda, která se používá k hodnocení investičních projektů. Hledá takovou úrokovou míru, tzv. diskontní sazbu, při které se čistá současná hodnota (NPV) projektu rovná nule. Jinými slovy, současná hodnota budoucích peněžních příjmů z projektu je stejná jako počáteční investice. Tato metoda umožňuje porovnávat různé investiční projekty mezi sebou, i když se liší jejich délka, výše investice a struktura peněžních toků. Výpočet IRR se provádí pomocí speciální matematické funkce, která není běžně dostupná v základních kalkulačkách. Existuje však mnoho softwarových nástrojů, které výpočet IRR umožňují. Pro výpočet tohoto ukazatele se používá vzorec: (6)

$$-IN + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t} = 0 = NPV$$

*Rovnice 8: Vnitřní výnosové procento*

*Zdroj: Vlastní zpracování dle (13)*

*IN – počáteční investiční výdaj*

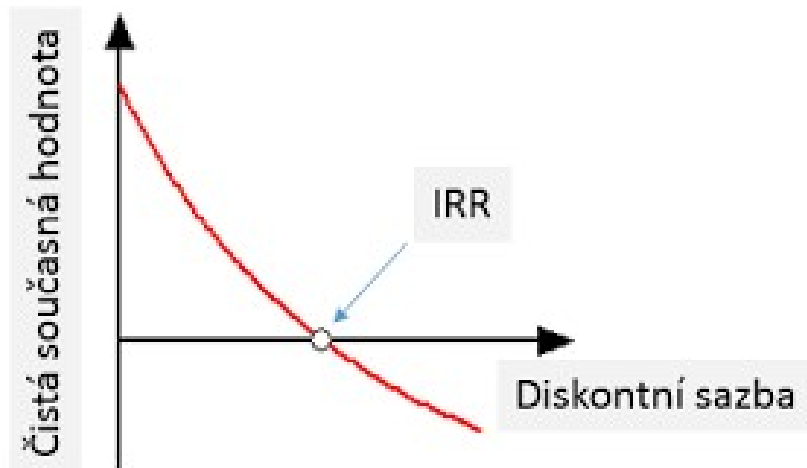
*CF<sub>t</sub> – cash flow za každý rok*

*NPV – čistá současná hodnota*

*IRR – vnitřní výnosové procento*

*n – zamýšlená doba životnosti investice*

*t – období (rok) od 1 až n investice*



Obrázek 4 Graf NPV

Zdroj: Převzato z (23)

### Problém s IRR

Jelikož rovnice pro výpočet IRR je polynomická funkce, může mít více řešení. Z ekonomického hlediska je to matoucí, protože se doporučuje používat IRR pouze v případě, že existuje pouze jedno řešení. Tento případ nastává u investic s tzv. konvenčním peněžním tokem, což znamená, že vstupní náklad je negativní a peněžní tok v dalších obdobích je kladný – změna znaménka CF nastane jen jednou. Pokud v některém roce dojde k negativnímu peněžnímu toku, jedná se o nekonvenční peněžní tok a IRR má více řešení. Existuje také možnost, že nemá žádné řešení. (23)

#### 1.8.2.2 Diskontovaná doba návratnosti

Diskontovaná doba návratnosti (DDN) je ukazatel investiční návratnosti, který bere v úvahu časovou hodnotu peněz. Na rozdíl od prosté doby návratnosti, která jednoduše dělí celkové investice ročními čistými příjmy, DDN zohledňuje, že peníze obdržené v budoucnu mají menší hodnotu než peníze obdržené dnes.

$$-IN + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} = 0$$

Rovnice 9 Diskontovaná doba návratnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle (6)

$IN$  – počáteční investiční výdaj

$CF_t$  – cash flow za každý rok

$r$  – požadovaný výnos v %

$n$  – zamýšlená doba životnosti investice

$t$  – období (rok) od 1 až  $n$

Výsledek – počet let

### 1.8.1 Odpisy

Odpisy jsou metoda používaná k postupnému snížení daňového základu z příjmů z pronájmu nemovitostí. Tyto se provádějí každý rok a reflektují část hodnoty nemovitosti, která se považuje za opotřebovanou. Odpisovat lze hodnotu obytných domů, apartmánů, rekreačních středisek a obchodních budov, nicméně nelze odpisovat hodnotu pozemků ani nemovitostí získaných bezplatně. Standardní lineární odpis probíhá po dobu 30 let, s počáteční sazbou odpisů 1,4 % z počáteční ceny, která postupně narůstá na 3,4 %. Je možné uplatnit i nižší odpisovou sazbu, což prodlužuje dobu odpisování a může být výhodné, pokud jsou příjmy z nemovitosti vysoké. Výše odpisů je odvozena z předpokladu, že pořizovací cena nemovitosti je rozdělena do celkového období odpisů (13).

### 1.9 Marketing

Marketing je definován American Marketing Association (AMA) (24) jako soubor aktivit, institucí a procesů pro vytváření, komunikaci, doručování a výměnu nabídek, které mají hodnotu pro zákazníky, klienty, partnery a společnost jako celek. Tato definice zdůrazňuje čtyři základní komponenty marketingu (24).

1. Tvorba hodnoty – proces spolupráce s dodavateli a zákazníky při vytváření cenných nabídek.
2. Komunikace – popis těchto nabídek a získávání zpětné vazby od zákazníků.
3. Doručení – distribuce nabídek zákazníkům tak, aby se maximalizovala jejich hodnota.
4. Výměna – obchodní proces zahrnující směnu hodnoty za tyto nabídky.

Hodnota je jádrem všech marketingových aktivit a označuje přínosy, které zákazníci získají a které odpovídají jejich potřebám. Hodnota je tedy určena zákazníkem, ačkoliv je nabídka vytvořena firmou. Cílem marketingu je vytvoření výhodné výměny pro spotřebitele, kde hodnota přesahuje cenu a další náklady spojené s nákupem (24), (19).

Marketing je také popisován jako věda, která se rozvíjela a zahrnuje široké využití sociálních věd, psychologie, sociologie, matematiky, ekonomie a dalších oborů. Tyto disciplíny pomáhají

pochopit a reagovat na potřeby a chování spotřebitelů, aby bylo možné efektivně komunikovat a nabízet produkty či služby (24).

### 1.9.1 Marketingová strategie

Pokud máme k dispozici dostatečné informace pro rozhodovací proces, můžeme formulovat základní koncepci projektu, jeho primární cíle a metody, jakých chceme dosáhnout. Tyto prvky tvoří jádro marketingové strategie, v jejímž rámci je klíčové definovat následující pojmy, (25):

- **Mise projektu** – fakticky představuje prezentaci základních aktivit a funkcí projektu v relaci k trhu nebo potenciálním uživatelům. V kontextu projektů orientovaných na veřejný prospěch lze misi chápat jako základní funkci projektu v rámci společnosti.
- **Základní strategický cíl projektu** – je vizí požadovaného výsledku, kterého chceme dosáhnout prostřednictvím provedení projektu.
- **Vybrané strategie** – jedná se o předem určený plán akcí, kterým má být naplněny hlavní cíle projektu (25).

### 1.9.2 Marketingový mix

Marketingový mix reprezentuje systematické rozčlenění klíčových aspektů marketingu do čtyř základních kategorií, často označovaných jako 4P:

1. Produkt (**Product**) – Detailní popis zboží nebo služeb, jež jsou předmětem projektu, a které jsou navrženy tak, aby uspokojily potřeby a přání zákazníků, čímž přinášejí hodnotu.
2. Cena (**Price**) – Stanovení finanční hodnoty za jednotlivé produkty či služby nebo jejich kombinace, včetně určení slevové politiky, platebních podmínek a dalších obchodních strategií.
3. Propagace (**Promotion**) – Komplexní přehled komunikačních strategií a aktivit, včetně reklamy, veřejných vztahů a prodejních akcí, které mají za cíl informovat trh a vytvářet povědomí o nabídce.
4. Distribuce (**Place**) – Popisuje procesy a cesty, prostřednictvím kterých se produkt dostává od výrobce k zákazníkovi, což zahrnuje maloobchod, e-commerce a další metody prodeje.

Při provádění analýzy proveditelnosti projektu je důležité tyto komponenty vzít v úvahu, neboť hrají zásadní roli ve schopnosti projektu naplňovat cíle a vytvářet udržitelnou hodnotu. Pro každou z těchto oblastí by měl být proveden důkladný výzkum a analýza s ohledem na specifika trhu a cílové skupiny, aby byla zajištěna efektivita a finanční úspěch (25).

## 1.10 Management rizik

Risk management je proces identifikace, hodnocení a prioritizace rizik, který definuje norma ISO 31000:2018 jako vliv nejistoty na cíle. Následuje koordinované a ekonomické využití zdrojů k minimalizaci, sledování a kontrole pravděpodobnosti nebo dopadu nežádoucích událostí, nebo k maximalizaci realizace příležitostí. Rizika mohou pramenit z mnoha zdrojů, včetně finanční nejistoty, právních závazků, chyb ve strategickém řízení, nehod a přírodních katastrof (26), (27).

Základní strategie pro řízení rizik zahrnují vyhýbání se riziku, snižování negativních účinků, převod rizika na jinou stranu a přijetí rizika. K reakci na příležitosti patří vyhledávání nových možností, maximalizace výnosů, efektivní využívání zdrojů a minimalizace rizika. Každá strategie vyžaduje specifická opatření a aplikuje se podle povahy rizika či příležitosti. Organizace by měla mít definované postupy pro identifikaci, hodnocení a řízení rizik, stejně jako pro identifikaci a využívání příležitostí, což napomáhá k efektivnímu řízení a dosahování stanovených cílů. (26), (27).

Risk management je neustálý proces, který se adaptuje a mění v průběhu času. Opakování a neustálé monitorování procesů může pomoci zajistit maximální pokrytí známých i neznámých rizik (26), (27).

## 1.11 Analýza rizik

Analýza rizik následuje po jejich identifikaci a je zaměřena na hodnocení jejich potenciálního vlivu a určení důležitosti. U rozsáhlejších podniků lze očekávat rozpoznání vyššího množství rizik, zatímco malé podniky mohou identifikovat méně rizik. Hlavní úkolem analýzy rizik je posoudit možný dopad identifikovaných rizik a jejich vzájemné vztahy a také nastavit priority pro řešení, s cílem určit klíčová rizika pro organizaci a jejich správu.

Rizika lze rozdělit do různých kategorií:

- **Velmi vysoká rizika**, která by mohla způsobit významné problémy nebo dokonce ohrozit existenci podniku.
- **Vysoká rizika**, která sice nevedou k bankrotu, ale mohou významně ovlivnit finanční zdraví organizace.
- **Střední rizika**, která jsou spíše spojena s běžným chodem podniku a mohou mít střední finanční dopad.
- **Nízké rizika**, která zůstávají i po aplikaci různých opatření na snížení rizik a jsou obvykle zanedbatelná a nejsou přímo spojena s hlavní ekonomickou aktivitou podniku.

Kvantitativní hodnocení rizik obvykle zahrnuje modelování různých scénářů a použití matematických nebo statistických metod, jako je simulace Monte Carlo nebo analýza rozložení pravděpodobnosti, k posouzení dopadů rizik a jejich pravděpodobnosti. Tyto metody umožňují lepší předvídání a přípravu na potenciální rizika (26), (27).

### 1.11.1 Matice rizik

Matice rizik je nástroj pro hodnocení a analýzu rizik projektu. Jedná se o tabulku, která shrnuje identifikovaná rizika projektu, jejich pravděpodobnost a dopad, a umožňuje tak jejich prioritizaci a plánování reakce na ně. Na svislé ose je vnošena pravděpodobnost jevu, ta je více specifikována v tabulce 1.

		dopad				
		1 - nepatrný	2 - malý	3 - střední	4 - významný	5 - extrémní
pravděpodobnost jevu	1 - vzácný	střední riziko	vysoké riziko	vysoké riziko	velmi vysoké riziko	velmi vysoké riziko
	2 –nepravděpodobný	střední riziko	střední riziko	vysoké riziko	vysoké riziko	velmi vysoké riziko
	3 - možný	nízké riziko	střední riziko	střední riziko	vysoké riziko	velmi vysoké riziko
	4 - pravděpodobný	nízké riziko	střední riziko	střední riziko	střední riziko	vysoké riziko
	5 - častý	nízké riziko	nízké riziko	střední riziko	střední riziko	vysoké riziko

Obrázek 5-Matice rizik

Zdroj: převzato z (28)

Tabulka 1-Pravděpodobnost jevu

Slovní popis	Pravděpodobnost jevu
vzácné	0-5%
nepravděpodobné	5-15%
možné	15-50%
pravděpodobné	50-80%
časté	80-100%

Zdroj: Vlastní zpracování podle (27)

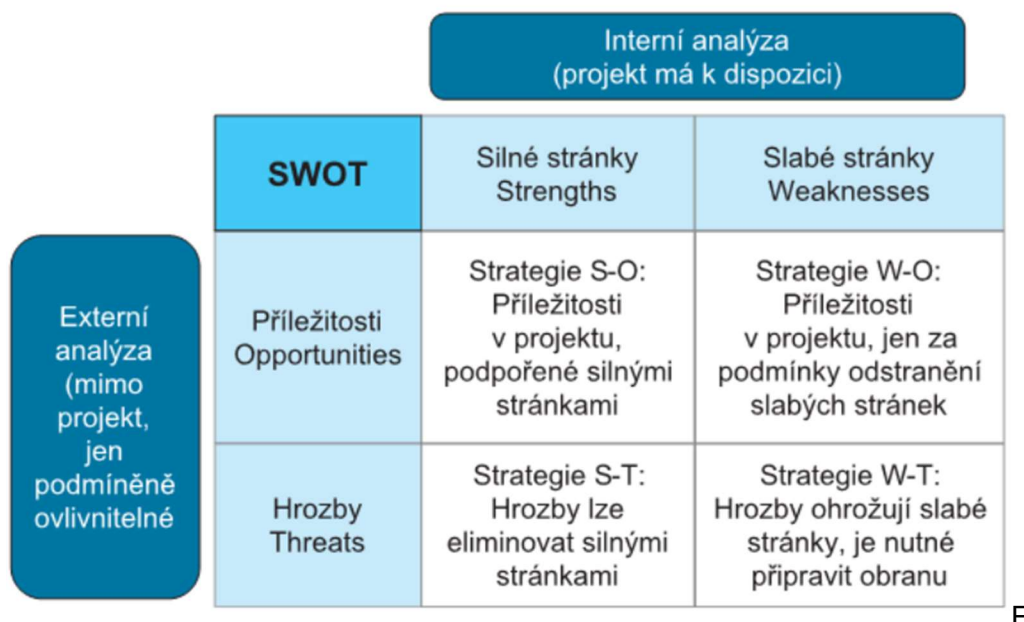
Matice rizik je cenným nástrojem pro zvládnání rizik projektu. Umožňuje systematicky analyzovat rizika a na jejím základě se může plánovat reakce na ně, čímž pomáhá zajistit úspěch projektu.

## 1.11.2 Analýza SWOT

Analýza silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, známá jako SWOT analýza, je standardní metodikou pro hodnocení pozice firmy v rámci jejího podnikatelského záměru a konkurenčního prostředí. Tato analýza poskytuje základ pro identifikaci rizik projektu a formulaci strategií. Doporučený postup zahrnuje několik kroků:

1. Využít existující SWOT analýzu firmy nebo ji aktualizovat se zaměřením na specifika projektu.
2. Zaměřit se a detailně rozpracovat interní silné a slabé stránky, které jsou relevantní pro daný projekt.
3. Identifikovat konkrétní interní faktory podniku ovlivňující projekt.
4. Posoudit a vybrat relevantní vnější příležitosti a hrozby, které mohou mít vztah k projektu a potenciálně ovlivnit jeho průběh nebo výsledek.
5. Hledat nové příležitosti a hrozby, které nejsou přímo spojené s běžným provozem firmy, ale mohou mít dopad na projekt.
6. Aplikovat typické strategie odvozené ze SWOT analýzy pro plánování a řešení identifikovaných hrozeb a příležitostí.

Každý z těchto kroků je klíčový pro účinnou přípravu a implementaci strategických plánů, které zajistí, že projekt využije své příležitosti a minimalizuje potenciální hrozby (27).



Obrázek 6-Analýza SWOT

Zdroj: převzato z (27)

**Interní analýza** silných a slabých stránek projektu se zaměřuje na identifikaci interních faktorů, které mohou projektu pomoci či uškodit. Při této analýze se zohledňují vnitřní aspekty podniku, jako je například dostupnost zdrojů či flexibilita rozhodovacích procesů.

**Externí analýza** se pak věnuje vnějším příležitostem a hrozbám, které mohou mít vliv na projekt. Poslední fáze tohoto procesu zahrnuje ověření a podrobnější pochopení rizik identifikovaných v předchozích krocích a vývoj návrhů na jejich řešení. Tento proces se obvykle odvíjí od strategií definovaných SWOT analýzou:

1. Strategie S-O: Využívá interní síly k využití externích příležitostí.
2. Strategie W-O: Zaměřuje se na eliminaci interních slabostí využitím vnějších příležitostí.
3. Strategie S-T: Řeší externí hrozby vycházející ze silných stránek podniku.
4. Strategie W-T: Chrání podnik před vnějšími hrozbami s ohledem na interní slabosti.

Rozdělení podle (27).

V rámci tohoto přístupu je cílem nejen identifikace různých aspektů ovlivňujících projekt, ale také rozvoj plánu pro jejich efektivní řízení a využití k podpoře cílů projektu (27), (25).



## 2 Praktická část

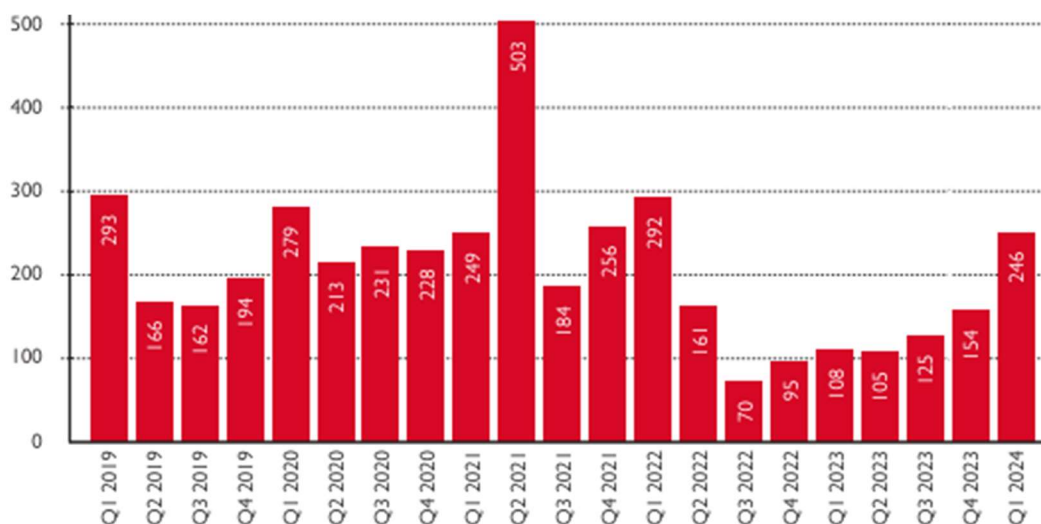
Praktická část pracuje s následujícím scénářem: Investor či investorka ve věku 25-30 let, disponuje vlastním kapitálem ve výši **1 500 000 Kč** a má zájem investovat do nemovitosti s cílem zhodnocení vkladu a vytvoření vedlejšího příjmu. Pro investici je vybrána lokalita Brna, která je dostupná nejen z důvodu jejich bydliště, ale i s ohledem na možnost zajištění případných oprav. Cílem praktické části je provést podrobný průzkum trhu a vybrat byt, který nabídne optimální kombinaci výnosnosti, technického stavu a lokality. Následně tento byt vyhodnotit pomocí ekonomických ukazatelů efektivity investice, uvedených v teoretické části, a zjistit, zda je vhodný pro investici a zda zajistí investorovi požadovaný výnos ve výši **6 %**.

### 2.1 Průzkum trhu

Průzkum realitního trhu v Brně poskytuje důležité informace o aktuálních cenách, nabídce a poptávce bytů, domů a komerčních prostor, což je klíčové pro rozhodování o investicích.

#### 2.1.1 Výstavba nemovitostí

Brněnský realitní trh zažil v prvním čtvrtletí roku 2024 pozoruhodný rozmach, kdy se prodeje nových bytů zdvojnásobily oproti roku 2023 na 246 jednotek, což předčilo i dlouhodobý průměr. Tento vzestup je důsledkem zlevňování hypoték, jež vedlo ke zvýšení poprávky, ačkoliv ceny novostaveb rostly jen mírně a udržovaly se na úrovni 125 000 Kč až 128 000 Kč za m<sup>2</sup>. Nejvíce se prodávaly byty s menšími dispozicemi za ceny o 5 % nižší než průměr, přičemž největší zájem byl o byty v projektech ABT Park, Čtvrť Pod Hády, Allrisk Meridiem a Nad Arborem, a nejvíce jednotek se prodalo v čtvrti Horní Heršpice. Přestože trh absorboval téměř 250 nových bytů, developři nabídli pouze 34 nových jednotek, což naznačuje, že nabídka novostaveb se může rychle vyčerpat (29).



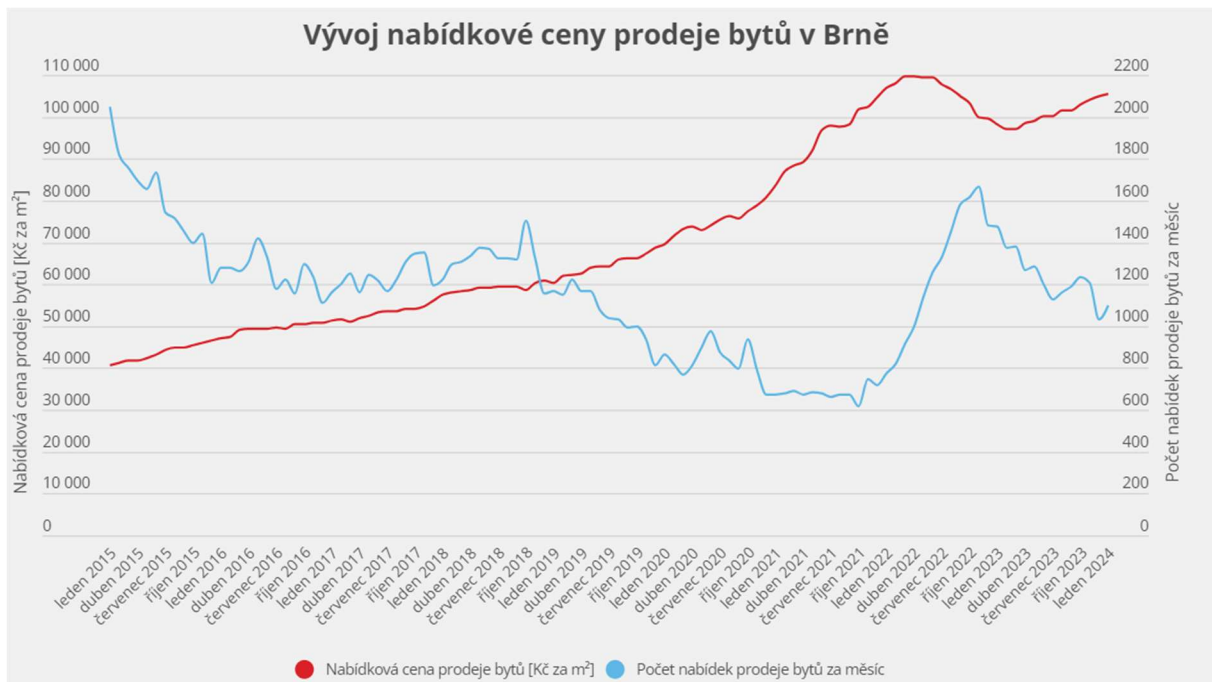
Obrázek 7-Graf množství prodaných novostaveb v Brně

Zdroj: převzato z (29)

Spotřebitelská důvěra roste a průměrná hypoteční sazba klesla na nejnižší hodnotu od června 2022, což v kombinaci s omezenou nabídkou může vést k růstu cen bytů v průběhu roku.

## 2.1.2 Prodej

Dlouhodobý trend vývoje ceny bytů v Brně má rostoucí charakter, což je v obrázku 8 znázorněno červenou křivkou. Výrazné zvýšení ceny za m<sup>2</sup> bylo zaznamenáno v říjnu 2018, kdy cena dosáhla 58 518 Kč za m<sup>2</sup>, a v tomto období také začal pokles množství nabízených bytů, což je znázorněno modrou křivkou. Přímá závislost mezi cenou a množstvím nabízených bytů je zřejmá. Tento výrazný růst cen dosáhl v roce 2022 historického maxima 110 000 Kč za m<sup>2</sup>, kde cena chvíli stagnovala a ve 4. čtvrtletí začala klesat. Hlavním faktorem bylo ochlazení poptávky vlivem zvýšení úrokových sazeb a zvýšenou nabídkou nemovitostí na trhu. V této době se naplno projevila všeobecná geopolitická nejistota spojená s válkou na Ukrajině, což mělo velký vliv na kupní sílu a strategii velkých i malých investorů. Minimum nabízených bytů nastalo v říjnu 2021, kdy počet činil 617. Od té doby množství bytů rychle rostlo, ale cena také stále rostla, protože poptávka byla vysoká. Poptávku nejvíce ovlivnila nízká úroková sazba v roce 2021, která činila 2,4-2,8 %. Dalším důvodem bylo velké množství neinvestovaného kapitálu, který vznikl během pandemie Covid-19 v letech 2020-2021, kdy lidé snížili spotřebu a vytvořili úspory, jež následně mohli investovat do koupě nového bydlení. V prvním čtvrtletí roku 2023 se cena odrazila od hodnoty 97 119 Kč za m<sup>2</sup> a začala růst až do současnosti. Nejnovější data publikovaná ukazují, že průměrná cena bytů v Brně v lednu roku 2024 byla 105 424 Kč za m<sup>2</sup>.



Obrázek 8 graf nabídkové ceny bytů v Brně

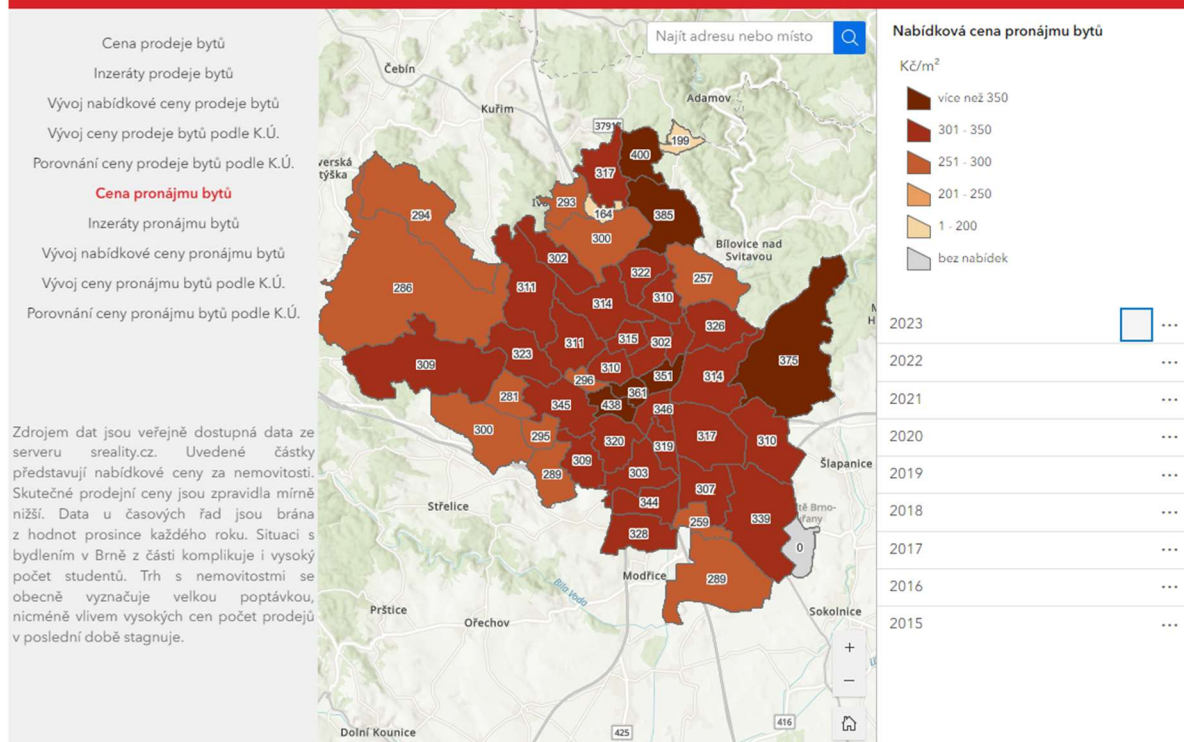
Zdroj: převzato z (4)

V prvním čtvrtletí roku 2024 byl zaznamenán značný nárůst prodeje nových bytů v Brně, celkem se prodalo 246 jednotek, což představuje dvojnásobek oproti průměru předchozího roku. Tento trend se odrazil ve zvýšené důvěře spotřebitelů, podpořené snížením hypotečních sazeb. Ceny nových bytů zatím stoupají jen mírně a pohybují se okolo 125 000 až 127 000 Kč za m<sup>2</sup>, s mírným nárůstem na konci března směrem k 128 000 Kč za m<sup>2</sup>.

### 2.1.3 Nájem

Znalost aktuální tržní ceny nájmu je klíčová pro maximalizaci výnosu z investice, proto se tato část věnuje aktuální situaci v Brně. Na trhu s pronájmem se průměrné nájem v roce 2023 v Brně pohybovaly, podle (4) kolem 330 Kč za m<sup>2</sup>. Ekonomové předpovídají další růst zájmu o byty, což bude ovlivněno předpokládaným snížením úrokových sazeb. Nabídka bytů se může v blízké budoucnosti rychle ztenčit v důsledku nedávného ochlazení stavební aktivity, což může vést ke zvyšování cen.

## Vývoj nabídkové ceny prodeje a pronájmu bytů v Brně



Obrázek 9 cenová mapa nájmu v Brně

Zdroj: převzato z (4)

Tato mapa zobrazuje nabídkové ceny pronájmu bytů v Brně v korunách za m<sup>2</sup>. Barvy na mapě indikují různé cenové kategorie, kde tmavší odstín červené značí vyšší cenu a světlejší odstín nižší cenu. Oblasti, které nemají žádné nabídky, jsou označeny bílou barvou. Na základě informací uvedených na cenové mapě nájmu v Brně je možno Brno rozdělit do tří typů lokalit podle atraktivity a ceny nájmu:

- **Atraktivní lokality:** Tato oblast má nejvyšší cenu nájmu, která se pohybuje nad 350 Kč/m<sup>2</sup> v roce 2024. Tyto lokality obvykle nabízejí mnoho výhod, jako je blízkost k historickému centru, moderní zástavbu, skvělou dopravní dostupnost a širokou škálu služeb v docházkové vzdálenosti. V kontextu Brna je možno předpokládat, že tato lokalita zahrnuje centrální části města, jako je například Brno-střed, kde jsou vysoké ceny díky vysoké poptávce po bydlení v této prestižní a strategicky umístěné části města.
- **Okolí centra:** Lokalita má cenu nájmu mezi 251 a 350 Kč/m<sup>2</sup>. Tyto oblasti jsou obvykle umístěny v širším okolí centra, kde je více zástavby a méně služeb než v nejatraktivnějších lokalitách, ale přesto poskytují dobrý přístup k veřejné dopravě. Může se jednat například o oblasti jako jsou Žabovřesky, Královo Pole nebo části Brno-Jih, které jsou stále dobře dostupné a nabízejí slušnou úroveň občanské vybavenosti.

- **Periferie Brna:** V této kategorii jsou ceny nájmu nejnižší, do 250 Kč/m<sup>2</sup>. Tyto oblasti jsou obvykle na okraji města a zahrnují velké sídliště nebo předměstí, kde je občanská vybavenost méně dostupná a obyvatelé mohou mít delší dojezdové časy za prací nebo službami. Příklady mohou zahrnovat oblasti jako Brno-Vinohrady, Bystročice nebo Ivanovice, kde je dopravní obslužnost horší než ve středu města a ceny odrážejí nižší poptávku po bydlení.

Brno autor rozdělil do tří typů lokalit podle atraktivity a cen pronájmu: atraktivní lokality s nejvyššími cenami nad 350 Kč/m<sup>2</sup> blízko centra a s vynikající občanskou vybaveností, okolí centra s cenami mezi 251 a 350 Kč/m<sup>2</sup> v širším okolí centra s dobrým přístupem k dopravě a základními službami, a periferie Brna s nejnižšími cenami do 250 Kč/m<sup>2</sup> na okrajích města, kde je horší dopravní dostupnost a méně služeb.

## 2.2 Výběr nemovitosti

Vstupní data pro výběr nemovitosti autor použil z webu „Sreality.cz“. Průzkum proběhl 8.4.2024 a kritéria pro výběr bytu byla:

- cena 4 500 000Kč-5 000 000 Kč
- Lokalita Brno
- Dispozice- 1+kk,1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1

Výběr nemovitosti se skládá ze 3 fází:

### 2.2.1 Fáze 1

První fáze se zaměřuje na hodnocení jednoduše měřitelných vlastností nemovitosti, jako je cena za 1 m<sup>2</sup> a průměrná cena 1 m<sup>2</sup> nájmu v lokalitě bytu. Byty splňující kritéria výběru, jsou uvedeny v tabulce 2.



Tabulka 2- Výběr nemovitosti, Fáze 1

Byt	Lokalita	plocha (m <sup>2</sup> )	ulice	cena (kč)	Stáří	cena za m <sup>2</sup>	průměrná cena m <sup>2</sup> pronájmu v dané lokalitě	body cena	body nájem	celkem
1	Židenice	48	Vattická	4 500 000	panel	93 750	314	4	3	7
2	Horní Heršpice	37	Sokolova	4 520 000	novostavba	122 162	303	3	3	6
3	Židenice	50	Ot. Ševčíka	4 560 000	70. léta	91 200	314	4	3	7
4	Obřany	62	Fryčajova	4 578 000	začátek 20. stol.	73 839	257	5	1	6
5	Štýřice	35	Videňská	4 590 000	novostavba	131 143	320	2	3	5
6	Staré Brno	43	Křížkovského	4 590 000	začátek 20. stol.	106 744	438	4	5	9
7	Brněnské Ivanovice	52	Kaštanová	4 611 000	80. léta	88 673	307	1	3	4
8	Horní Heršpice	37	Bohunická	4 672 592	novostavba	126 286	303	3	3	6
9	Černovice	38	Charbulova	4 626 650	novostavba	121 754	317	3	3	6
10	Horní Heršpice	38	Bohunická	4 698 265	novostavba	123 639	303	3	3	6
11	Černé pole	54	Tišnovská	4 700 000	80. léta	87 037	302	5	3	8
12	Bohunice	48	Ukrajinská	4 750 000	80. léta	98 958	309	4	3	7
13	Černé pole	45	Merhautova	4 750 000	začátek 20	105 556	302	4	3	7
14	Husovice	40	Svitavská	4 760 000	novostavba	119 000	318	3	3	6
15	Štýřice	52	Videňská	4 790 000	půlka 20. stol.	92 115	320	4	3	7
16	Židenice	50	Šámalova	4 790 000	novostavba	95 800	314	4	3	7
17	Černovice	38	Štolcova	4 790 000	novostavba	126 053	317	3	3	6
18	Komárov	31	Komárovská	4 796 980	novostavba	154 741	319	1	3	4
19	Husovice	49	Valchařská	4 800 000	novostavba	97 959	318	4	3	7
20	Ponava	37	Sportovní	4 852 000	novostavba	131 135	315	2	3	5
21	Horní Heršpice	40	Řepova	4 898 540	novostavba	122 464	303	3	3	6
22	Horní Heršpice	40	Řepova	4 898 540	novostavba	122 464	303	3	3	6
23	Trnitá	30	Dorných	4 899 000	novostavba	163 300	346	1	4	5
24	Veveří	36	Hrnčířská	4 900 000	začátek 20. stol.	136 111	310	2	3	5
25	Štýřice	46	Červený kopec	4 900 000	novostavba	106 522	320	4	3	7
26	Zábrdovice	54	Vranovská	4 900 000	panel	90 741	351	4	4	8
27	Ponava	37	Střední	4 912 000	novostavba	132 757	315	2	3	5
28	Ponava	36	Staňkova	4 924 000	novostavba	136 778	315	2	3	5
29	Husovice	44	Netušilova	4 950 000	Novostavba	112 500	318	3	3	6
30	Královo pole	42	Palackého třída	4 990 000	panel-rekonstrukce	118 810	314	3	3	6
31	Bohunice	44	uzbecká	4 990 000	panel-rekonstrukce	113 409	309	3	3	6
32	Husovice	70	Husovická	4 990 000	půlka 20. stol.-rek	71 286	318	5	3	8
33	Zábrdovice	47	Příklop	4 990 000	půlka 20. stol.	106 170	351	4	4	8
34	Nový Liskovec	58	Kamínky	4 990 000	novostavba	86 034	295	5	2	7
35	Nový Liskovec	46	Kamínky	4 990 000	panel	108 478	295	3	2	5
36	Bohunice	48	Okrouhlá	4 990 000	panel	103 958	309	4	3	7
37	Židenice	42	Bubeníčková	4 994 000	novostavba	118 905	314	3	3	6
38	Ponava	48	Staňkova	4 998 000	80. léta	104 125	315	4	3	7
39	Lesná	59	Barvy	5 000 000	panel	84 746	310	5	3	8

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 2 byla vytvořena na základě inzerátů, které splňují kritéria výběru bytu. Z webové stránky "Sreality.cz", které jsou uvedeny v příloze 1.

### 2.2.1.1 Obecná část

Tabulka číslo 2 uvádí základní informace o bytu, a to je Lokalita, velikost v m<sup>2</sup>, název Ulice a prodejní cenu. Další sloupec se věnuje stáří a typu bytového domu, jedná se o autorův odborný odhad, který má stručně ohodnotit, jak stav bytu, tak celého bytového domu. V 7. sloupci je vypočítaná cena za 1 m<sup>2</sup> nemovitosti a barevná škála zelenou barvou zvýrazňuje nemovitosti s nízkou cenou oproti ostatním bytům v tabulce, červená označuje opak, tedy vysokou cenu za 1 m<sup>2</sup>. Ve sloupci číslo 8 je uvedena hodnota průměrného ceny nájmu 1 m<sup>2</sup> v dané lokalitě v roce 2023, podle (4).

### 2.2.1.2 Hodnotící část

Ve sloupci 9 a 10 se jednotlivých bytů přiřazují body na základě stupnice uvedené v Tabulce 3 a 4, vytvořené autorem. Součet těchto bodů určuje, které byty pokračují do další fáze výběru a jsou lukrativnější.

Tabulka 3- Body za průměrnou cenu 1 m<sup>2</sup>nájmu

Body za průměrnou cenu 1 m <sup>2</sup> nájmu		
Bod	Cenový interval kč/m <sup>2</sup>	
5	400	450
4	330	400
3	300	330
2	280	300
1	200	280

Tabulka 4- Body za cenu 1 m<sup>2</sup> bytu

Body za cenu 1 m <sup>2</sup>		
Bod	Cenový interval kč/m <sup>2</sup>	
5	71 286	89 689
4	89 689	108 091
3	108 091	126 494
2	126 494	144 897
1	144 897	163 300

Zdroj: vlastní zpracování

Zdroj: vlastní zpracování

1. fáze výběru spočívala v zanalyzování situace na trhu s realitami. Na základě bodů bylo vybráno 17 bytů, které nejvíce vyhovovaly kritériím a získaly nejvíce bodů. Tyto byty postoupily do další fáze výběru.

### 2.2.2 Fáze 2

V předešlé fázi bylo z původních 39 bytů vybráno 17 nemovitostí. Fáze 2 je nadstavbou fáze jedna proto základní hodnotící kritéria zůstávají a přibývají nové uvedené v Tabulce 5.

Tabulka 5-Výběr nemovitosti, Fáze 2

Byt	Lokalita	Plocha	Ulice	Cena	Stáří	Cena m <sup>2</sup>	Průměrná cena pronájmu v dané lokalitě	Hrubý odhad nájmu	Hrubý odhad doby návratnosti	Body cena	Body nájem m <sup>2</sup>	Body doba návratnosti	Body technický stav	Body lokalita	Celkem
a	Židenice	48	Valtická	4 500 000	panel	93 750	314	15 072	24,9	4	3	3	1	2	13
b	Židenice	50	Ot. Ševčíka	4 560 000	70. léta	91 200	314	15 700	24,2	4	3	3	1	2	13
c	Staré Brno	43	Křížkovského	4 590 000	začátek 20. stol.	106 744	438	18 834	20,3	4	5	5	3	3	20
d	Černé pole	54	Tišnovská	4 700 000	80. léta	87 037	302	16 308	24,0	5	3	3	2	3	16
e	Bohunice	48	Ukrajinská	4 750 000	panel	98 958	309	14 832	26,7	4	3	2	2	1	12
f	Černé pole	45	Merhautova	4 750 000	začátek 20. stol.	105 556	302	13 590	29,1	4	3	1	3	3	14
g	Štýřice	52	Vídeňská	4 790 000	půlka 20. stol	92 115	320	16 640	24,0	4	3	3	2	2	14
h	Židenice	50	Šámalova	4 790 000	novostavba	95 800	314	15 700	25,4	4	3	2	3	2	14
ch	Husovice	49	Valchařská	4 800 000	novostavba	97 959	318	15 582	25,7	4	3	2	3	1	13
i	Štýřice	46	Červený kopec	4 900 000	novostavba	106 522	320	14 720	27,7	4	3	1	3	2	13
j	Zábřdovice	54	Vranovská	4 900 000	panel	90 741	351	18 954	21,5	4	4	4	1	1	14
k	Husovice	70	Husovická	4 990 000	půlka 20. stol	71 286	318	22 260	18,7	5	3	5	3	1	17
l	Zábřdovice	47	Příklop	4 990 000	půlka 20. stol.-rek.	106 170	351	16 497	25,2	4	4	2	3	1	14
m	Nový Lískovec	58	Kamínky	4 990 000	novostavba	86 034	295	17 110	24,3	5	2	3	3	1	14
n	Bohunice	48	Okrouhlá	4 990 000	panel	103 958	309	14 832	28,0	4	3	1	2	1	11
o	Ponava	48	Staňkova	4 998 000	80. léta	104 125	315	15 120	27,5	4	3	1	2	2	12
p	Lesná	59	Barvy	5 000 000	panel	84 746	310	18 290	22,8	5	3	3	1	2	14

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 5 byla vytvořena na základě inzerátů, které splňují kritéria výběru bytu. Z webových stránek "Sreality.cz", které jsou uvedeny v příloze 1.

### 2.2.2.1 Obecná část

Tato část tabulky je zvýrazněna zelenou barvou a odpovídá Fázi 1 výběru bytu. V této fázi se byty hodnotí podle průměrného nájmu bytu stejné velikosti ve stejné lokalitě. Výpočet se provádí pomocí vzorce, který násobí průměrnou cenu pronájmu za 1 m<sup>2</sup> v dané lokalitě plochou bytu. Nejaktuálnější dostupná data pro tento odhad pochází z roku 2023. V dalším sloupci je odhad doby návratnosti investice, který se počítá jako poměr ceny bytu k ročnímu příjmu z pronájmu. Tento výpočet nezahrnuje náklady na hypotéku, inflaci ani další náklady spojené s pronájmem.

### 2.2.2.2 Hodnotící část

Tato část zvýrazněna žlutou barvou má za cíl ohodnotit různé měřitelné i neměřitelné vlastnosti nemovitostí. Úvodní dva sloupce této části jsou stejné jako ve Fázi 1 výběru bytu. Vypočítanou hrubou dobu návratnosti autor podle tabulky 6 v následujícím sloupci obodoval. Čím nižší doba návratnosti, tím více nemovitost získala bodů.

Tabulka 6-Body za Doby návratnosti

Body za Doby návratnosti		
Body	Interval doby návratnosti (rok)	
5	18,7	20,8
4	20,8	22,9
3	22,9	25
2	25	27,1
1	27,1	29,2

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 7-Body za technický stav

Body technický stav	
3	novostavba
2	po rekonstrukci
1	staré/ potřeba rekonstrukce

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnocení technického stavu bytu je provedeno na základě informací získaných z portálu Sreality.cz. Informace poskytované realitními makléři nemusí být vždy zcela přesné, jelikož jejich hlavním cílem je prodej nemovitostí, a proto by měly být brány s určitou rezervou. Tento hrubý odhad technického stavu se opírá převážně o fotodokumentaci a textový charakteristika nabízeného bytu. Hrubé hodnocení se zaměřuje na stav nosných konstrukcí, povrchů, zařizovacích předmětů a na přítomnost viditelných vad. Bodové ohodnocení je definováno podle kritérií uvedených v tabulce 7.



Tabulka 8-Body za Lokalitu

Body za Lokalitu	
3	aktraktivní lokalita
2	okolí centra
1	periferie Brna

Zdroj: vlastní zpracování

Poslední hodnotící kritérium představuje lokalita nemovitosti, jejíž přitažlivost a bezprostřední okolí mají zásadní vliv na atraktivitu bytu, což se následně promítá do ceny nájmu. Rozdělení lokalit do tří kategorií, vychází z části 6.1 Průzkum trhu. V souladu s kritérii uvedenými v tabulce 8 byly těmto lokalitám přiřazeny odpovídající bodové hodnoty.

### 2.2.3 Fáze 3

Tato fáze je rozdělena na úvodní detailní popis vybraných bytů s fotodokumentací a v další části se autor věnuje hodnocení představených bytů.

#### **Představení bytů:**

#### **Byt A**

Nachází se ve 3. podlaží s užitnou plochou 43 m<sup>2</sup>. Dispozice bytu 1+1 zahrnuje kuchyň o velikosti 14,2 m<sup>2</sup>, která je bezkonkurenčně nejlepší z vybraných bytů. s vybavenou myčkou, troubou, indukčním sporákem, lednicí a základním nádobím. Obývací pokoj má plochu 20,4 m<sup>2</sup> a je zařízen nábytkem a postelemi. K dispozici je také předpokoj o rozloze 3,7 m<sup>2</sup>, WC o velikosti 1,2 m<sup>2</sup> a koupelna o velikosti 3,1 m<sup>2</sup>. Byt je vytápěn plynovým topidla. Nachází se ve vlastnictví osobním.



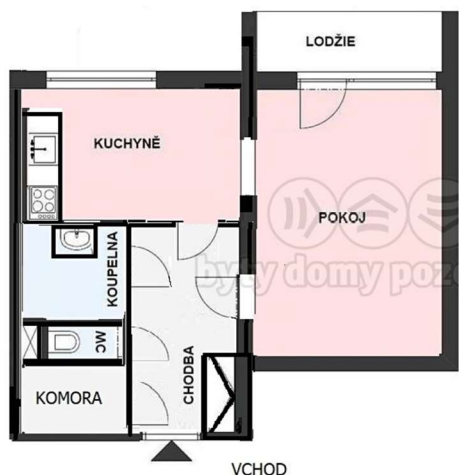
Obrázek 10-Byt A

Zdroj: Sreality.cz

Byt je umístěn na ulici Křížkovského v městské část Staré Brno. Staré Brno je historická část moravské metropole Brna, známá svým půvabem a kulturním dědictvím. Díky své blízkosti k technologickému a vzdělávacímu kampusu Vysokého učení technického a Masarykovy univerzity. Nejbližší zastávka autobusu se nachází 78 m od domu a tramvaj je necelých 300 m od domu. Bytu přísluší sklep a nemá balkon (30).

## Byt B

Byt 1+1 o celkové užitné ploše 53,60 m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve 3. NP a jeho součástí je lodžie o rozloze 2,3 m<sup>2</sup> a dvěma sklepy. Jedná se o byt v družstevním vlastnictví. Skládá se ze vstupní chodby, malé komory, záchodu, koupelny se sprchovým koutem a průchozí kuchyní ze které se dojde do velkého pokoje s lodží. Byt disponuje dvěma sklepy, které jsou součástí bytu v družstevním vlastnictví.



Obrázek 11-Byt B-dispozice



Obrázek 12-Byt B-chodba



Obrázek 13-Byt B-kuchyň

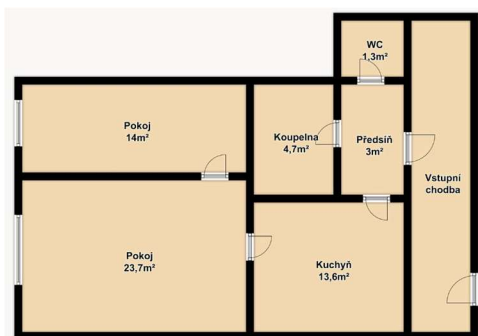
Obrázek 14-Byt B-pokoj

Zdroj: Sreality.cz

Byt B leží na ulici Tišnovská v městské části Brno Černá pole, lokalita je klidná rezidenční čtvrť v Brně, která je známá svými vilami a rozlehlými zelenými plochami, včetně parku Lužánky, což je nejstarší veřejný park v České republice. Tato oblast je také kulturně bohatá s mnoha kavárnami, restauracemi a uměleckými galeriemi, což z ní dělá oblíbené místo pro rodiny a mladé páry. V těsné blízkosti bytu se nachází tramvajová zastávka Venhudova (141 m) a s dobrou spojitostí k vlakové stanici Brno-Lesná (925 m). V okolí se nacházejí obchody denní potřeby, jako Albert (330 m) nebo lékárna Astra vzdálená 380 m od bytu (31).

## Byt C

Byt se nachází ve 3. paře nově zrekonstruovaného bytového domu na ulici Husovická. Jedná se o 2+1 s velikostí 70 m<sup>2</sup>. Do bytu se dostane přes společnou vstupní chodbu, následuje předsíň se vstupem do koupelny, která má rohovou vanou a relativně hezkou výbavou o velikosti 4,7m<sup>2</sup>. Byt má samostatné WC. Kuchyň o rozloze 13,6 m<sup>2</sup> je druhá nejlepší z vybraných bytů. Z kuchyně se projde do prvního pokoje (23,7 m<sup>2</sup>). Pokoj je průchozí s může sloužit jako velký obývací pokoj. Druhý pokoj (14 m<sup>2</sup>) je na obrázku 15.



Obrázek 15-Byt C-dispozice



Obrázek 16-Byt C-koupelna



Obrázek 17-Byt C-kuchyň



Obrázek 18-Byt C-pokoj č. 2

Zdroj: Sreality.cz

Byt je dobře dostupný na MHD, nejbližší zastávkou je tramvajová zastávka Mostecká, která leží 120 m od bytu. Jak již autor zmínil byt stojí na ulici Husovická v brněnských Husovicích. Brno-Husovice je klidná a převážně rezidenční čtvrť na severu města Brna, kde se mísí historická zástavba s moderními prvky. Oblast je dobře obsloužena městskou hromadnou dopravou, což zahrnuje tramvaje i autobusy, usnadňující dostupnost do centra města i do ostatních částí Brna. Husovice jsou známy pro svou rozmanitost obchodů, škol, parků a sportovišť, včetně Husovického pivovaru, který přidává na místním charakteru a nabízí místním obyvatelům i návštěvníkům možnost ochutnat místní pivní speciality (30).

### 2.2.3.1 Vyhodnocení

Poslední fáze hodnotí byty ve třech kategoriích, a to technickém stavu, vlastností bytu a okolí bytového domu ve kterém se hodnocená nemovitost nachází.

Tabulka 9-Fáze 3, stupnice bodů

Stupnice bodů											
body	Technický stav					Vlastnosti bytu				Okolí domu	
	Koupelna	Kuchyň	Podlahy	Vytápění	Dům	Patro	Výtah	Balkon/lodžie	Parkování	Občanská vybavenost	MHD
3	nová	nová	nové	nové	zrekonstruovaný	3NP a výše	nový	nový	ano	perfektní	do 200m
2	průměr	průměr	průměr	průměr	zachovalý	-	průměr	průměr	-	dobrá	do 300m
1	špatná	špatná	špatné	špatné	průměr	2NP	-	-	-	průměr	do 500m
0	velmi špatná	velmi špatná	velmi špatné	velmi špatné	nutná rekonstrukce	1PP, 1NP	bez výtahu	bez b/l	ne	špatná	do 1km

Zdroj: vlastní zpracování

Poslední fáze výběru investičního bytu se zaměřuje na hodnocení technického stav a poloze bytu. Za jednotlivé hodnotící kategorie dostávají byty body podle tabulky 9.

Tabulka 10-Fáze 3

Byt	Lokalita	Plocha	Ulice	Cena	Stáří	Stav koupelny	Stav kuchyně	Stav povrchů	Stav vytápění	Stav domu	Patro	Výtah	Balkon/lodžie	Parkování	Občanská vybavenost	MHD	Celkem
A	Staré Brno	43	Křížkovského	4590000	začátek 20. stol.	2	3	3	2	3	3	0	0	0	2	3	21
B	Černé pole	54	Tišnovská	4700000	80. léta	2	1	3	3	2	3	0	2	0	3	3	22
C	Husovice	70	Husovická	4990000	půlka 20. stol.	2	2	3	3	3	3	0	0	0	2	3	21

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka poskytuje detailní porovnání tří bytů v Brně včetně základních informací o lokalitě, ploše, ulici, ceně a stáří. Technický stav bytu je hodnocen modře, zatímco hnědé buňky popisují vlastnosti bytu a fialové buňky hodnotí okolní občanskou vybavenost. Součet hodnot v pravé části tabulky ukazuje celkové skóre každého bytu. Byt B získal nejvíce bodů.

### 2.2.3.2 Shrnutí

Tabulka představuje srovnání tří bytů v různých lokalitách Brna podle různých kritérií jako jsou plocha, cena, stáří, stav různých částí bytu, umístění v budově, dostupnost výtahu, balkonu/lodžie, parkování a blízkost veřejné dopravy a občanské vybavenosti. Hodnocení bylo založeno na bodovém systému pro každý atribut, přičemž vyšší skóre (na škále 1 až 3) indikuje lepší stav nebo vlastnost. Výsledky ve sloupci "Celkem" ukazují, že byt B v lokalitě Černé pole je mírně před byty A (Staré Brno) a C (Husovice), se skóre 22 oproti 21 oběma ostatním.

Na základě těsných výsledků se autor rozhodl sestavit plán cash flow pro každý byt, aby objasnil, který z nich přinese největší finanční užitek. Takový plán bude promýšlet všechny příjmy a výdaje, včetně potenciálního pronájmu, nákladů na údržbu, opravy, správcovské poplatky a daně, což poskytne detailnější pohled na ekonomickou efektivitu investic do jednotlivých bytů.



## 2.3 Vyhodnocení efektivnosti

V této kapitole je provedeno důkladné shromažďování a analýza finančních údajů týkajících se akvizice a následného provozu nemovitosti. Součástí jsou úplné výčty počátečních investičních nákladů, provozní náklady, odpisy stejně jako očekávané příjmy z pronájmu. Z těchto dat jsou poté derivovány klíčové ukazatele efektivity investice, jako jsou vnitřní výnosové procento (IRR), čistá současná hodnota (NPV), návratnost investice (ROI), doba návratnosti (PP) a diskontovaná doba návratnosti (DPP), které umožňují posoudit a porovnat potenciální výkonnost a rentabilitu nabízených investičních příležitostí.

Ačkoli byla provedena podrobná analýza pro všechny tři byty, v této sekci se detailní charakteristika vyhodnocení soustředí specificky na Byt C. Toto zaměření bylo zvoleno z důvodu zjednodušení a zvýšení srozumitelnosti práce, neboť použitá metodologie je shodná pro všechny případy a repetitivní prezentace stejných výpočtů by byla zbytečná. Kompletní detailní analýzy a finanční modely pro Byty A a B jsou proto přiloženy v přílohách.

V poslední části této kapitoly dochází ke komparativnímu zhodnocení všech tří bytů na základě vypočtených finančních ukazatelů. Cílem je nabídnout celkové srovnání a identifikovat nejatraktivnější investiční možnost v souladu s cíli a požadavky specifikovanými v zadání bakalářské práce, čímž se poskytuje přehledný výklad pro rozhodovací proces potenciálního investora.

### 2.3.1 Náklady spojené s investicí

Náklady spojené s investicí zahrnují nejen počáteční kapitálové výdaje, ale také provozní a údržbové náklady, a dále výdaje související s financováním a správou projektu. Efektivní plánování a správa těchto nákladů jsou nezbytné pro zajištění rentability a minimalizaci rizik překročení rozpočtu. Kontinuální analýza a kontrola nákladů v průběhu celého životního cyklu projektu jsou klíčové pro dosažení lepších finančních výsledků a zvýšení hodnoty investice.

#### 2.3.1.1 Hypoteční úvěr

Jako zdroj financování investičního projektu použije investor hypoteční úvěr. Detailnímu rozpracování hypotečního úvěru se autor zabývá v kapitole 1.5.7. Hypoteční úvěr.

Podle údajů ze zadání praktické část, investor disponuje 1,5 milionu korun z vlastních zdrojů a celková kupní cena bytu je 4,99 milionu korun. Na pokrytí rozdílu mezi kupní cenou a vlastním kapitálem tedy bude potřeba hypoteční úvěr ve výši 3,49 milionu korun. Na financování této investice si přeje sjednat hypoteční úvěr s dobou splácení 30 let.

Následující tabulka č. 11 představuje aktuální situaci s úrokovými sazbami na hypotečním trhu.

Tabulka 11 Srovnání hypotečních úvěrů

Banka	Úroková sazba	dobu fixace
Fio banka	4,38%	3 roky
Unicredit bank	4,89%	3 roky
Moneta	5,14%	3 roky
Hypoteční banka	6,03%	3 roky
ČSOB	6,04%	3 roky
Raiffeisen bank	6,85%	3 roky
Komerční banka	7,29%	3 roky

Zdroj: vlastní zpracování dle (32)

Nejvýhodnější je hypotéka sjednaná u Fio banky, banka nabízí úvěr s úrokovou sazbou 4,38 % za rok, s dobou splatnosti 30 let a dobou fixace 3 roky. Vydaným nákladům z úroků se autor detailně věnuje v kapitole 6.3.4 Cash flow.

### 2.3.1.2 Provozní náklady

#### Pojištění nemovitosti

Pojištění majetku pokrývá všechny výdaje spojené s poškozením způsobeným různými přírodními a dalšími nebezpečími, jako jsou například požáry, akty vandalismu nebo úder blesku. Specifická rizika, jež jsou pojistkou kryta, jsou obvykle specifikována v pojistné smlouvě a mohou zahrnovat různé druhy majetku jako domy, garáže, bytové domy nebo rekreační zařízení.

Vlastník nemovitosti je nucen svůj majetek pojistit, což často vyžadují banky jako podmínku pro schválení hypotečního úvěru. Cena pojistky na nemovitost se platí každoročně a její výše závisí na řadě faktorů, jako jsou typ nemovitosti, výše pojistné částky, způsob sjednání pojistky, umístění a stav nemovitosti.

Autor použil online kalkulačku pro výpočet různých typů pojistek, kterou našel na internetové stránce „epojisteni.cz“, (viz příloha). Výsledná hodnota pojištění je **1226 Kč za rok**.

#### Fond oprav

Fond oprav je speciální finanční rezerva, kterou vytvářejí vlastníci bytových jednotek v bytovém spoluvlastnictví za účelem krytí nákladů na opravy, údržbu a obnovu společných částí budovy a přidružených zařízení. Tyto prostředky jsou shromažďovány pravidelnými platbami vlastníků, tzv. příspěvky do fondu oprav. Výše příspěvků do fondu oprav obvykle závisí na velikosti jednotlivých bytů či nebytových prostor a na stanoveném rozpočtu na opravy a údržbu. Měsíční příspěvek do fondu oprav se zpravidla stanovuje dle rozlohy bytové jednotky a vybírá se jako záloha. Podle informací uvedených na stránce "dostupnyadvokat.cz" se měsíční

příspěvky do fondu oprav pohybují okolo 20 Kč za metr čtvereční za měsíc, avšak mohou se lišit v závislosti na stavebním stavu a plánech oprav daně nemovitosti (33).

Na základě informací z (33) autor stanovil hodnotu příspěvku do fondu oprav na:

$70 \text{ m}^2 \cdot 20 \text{ Kč/m}^2 \cdot 12 = \mathbf{16\ 800 \text{ Kč za rok}}$

### **Daň z nemovitých věcí**

Daň z nemovitosti v České republice představuje roční finanční povinnost spojenou s vlastnictvím různých typů nemovitostí, jako jsou byty, rodinné domy, stavební parcely, ale také rekreační zařízení nebo pozemky. Tato daň je určena podle základních sazeb, které jsou násobeny koeficienty zohledňující například typ nemovitosti, její umístění a další faktory. Jedná se o objektivní daň, jejíž výše nesouvisí s příjmy vlastníka, ale s parametry nemovitosti a místo jejího umístění.

Pro výpočet daně z nemovitosti v konkrétních oblastech, jako je Brno Husovice, je třeba znát místní koeficienty (Brno Husovice je 1,5) a koeficient velikosti obce (Brno je 3,5).

Na základě zjištěných koeficientů autor požil online kalkulačku pro výpočet daně z nemovitosti na stránce „fianace.cz“, (viz příloha) a stanovil hodnotu daně na **1544 Kč za rok**.

### **Údržba**

Náklady spojené s údržbou bytu zahrnují všechny výdaje, které jsou potřebné pro zachování bytu v dobrém technickém a estetickém stavu. Tyto náklady mohou být pravidelné či nepravidelné a obecně lze rozdělit do několika kategorií, podle (34; 35):

- Běžná údržba: Tyto náklady zahrnují pravidelné úkony, které zajišťují běžný provoz bytu. Patří sem například výměna těsnění, oprava kapajících kohoutků, malování stěn nebo údržba podlahových krytin.
- Preventivní údržba: Tato kategorie zahrnuje činnosti zaměřené na předcházení větším poruchám a závadám. Příklady mohou zahrnovat pravidelnou kontrolu a čištění topných systémů a komínů, kontrolu elektroinstalace, revize plynových spotřebičů nebo kontrolu funkčnosti ventilace.
- Havarijní údržba: Jedná se o náhlé opravy v případě poruch nebo poškození, například opravy po vodovodních únicích, výměna poškozených oken nebo zásahy související s elektrickými zkraty.
- Zlepšující údržba: Investice do bytu, které zvyšují jeho hodnotu nebo kvalitu bydlení. Sem patří například modernizace koupelny, kuchyně, instalace nového kotle nebo zateplení bytu (34).



Autor stanovil hodnotu na základě odborného odhadu na částku 120 Kč/m<sup>2</sup> za rok, podle (35).  
Výsledné náklady za údržbu bytu jsou:

$$70 \text{ m}^2 * 120 \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{8400 \text{ Kč za rok}}$$

### **Celkové provozní náklady**

Tabulka představuje souhrn provozních nákladů spojených s vlastnictvím nemovitosti. V tabulce jsou uvedeny položky jako pojištění, fond oprav, daň z nemovitosti a údržba s odpovídajícími ročními náklady v korunách. Celkové náklady sečtené dohromady činí 27 970 Kč.

*Tabulka 12-Provozní náklady*

Provozní náklady	
Pojištění	1 226 Kč
Fond oprav	16 800 Kč
Daň z nemovitosti	1 544 Kč
Údržba	8 400 Kč
Celkem	27 970 Kč

*Zdroj: Vlastní zpracování podle*

Provozní náklady budou v následujících letech navyšovány o 3 % jednou za tři roky. Toto pravidelné zvyšování je nastaveno s cílem odrážet změny v ekonomice a inflaci, aby náklady na provoz nemovitosti zůstaly v souladu s rostoucími cenami na trhu.

### **2.3.2 Odpisy**

Odpisy jsou metoda používaná k postupnému snížení daňového základu z příjmů z pronájmu nemovitostí. Tyto se provádějí každý rok a reflektují část hodnoty nemovitosti, která se považuje za opotřebovanou. Odpisovat lze hodnotu obytných domů, apartmánů, rekreačních středisek a obchodních budov, nicméně nelze odpisovat hodnotu pozemků ani nemovitostí získaných bezplatně. Standardní lineární odpis probíhá po dobu 30 let, s počáteční sazbou odpisů 1,4 % z počáteční ceny, která postupně narůstá na 3,4 %. Je možné uplatnit i nižší odpisovou sazbu, což prodlužuje dobu odpisování a může být výhodné, pokud jsou příjmy z nemovitosti vysoké. Výše odpisů je odvozena z předpokladu, že pořizovací cena nemovitosti je rozdělena do celkového období odpisů (13).

### 2.3.3 Příjmy z pronájmů

Pro stanovení nájemného se autor rozhodl udělat analýzu nájmu v lokalitě bytu C. Byty uvedené v tabulce 12, splňují tyto kritéria: velikost 50-75 m<sup>2</sup>, dispozice 1+1, 2+kk, 2+1 a nachází se v městské části Brno Husovice.

Tabulka 13-Analýza nájmu Brno Husovice

Analýza nájmu Brno Husovice					
byt	ulice	velikost (m <sup>2</sup> )	cena	dispozice	cena za m <sup>2</sup>
1	Musilova	57	17 000 Kč	1+1	298 Kč
2	Dukelská	71	24 000 Kč	3+kk	338 Kč
3	Rotalova	55	17 500 Kč	2+kk	318 Kč
4	Hálkova	67	13 000 Kč	2+kk	194 Kč
5	Cacovická	55	16 500 Kč	2+1	300 Kč
6	Svitavská	50	16 500 Kč	2+kk	330 Kč
7	náměstí Republiky	75	17 900 Kč	2+1	239 Kč
8	Soběšická	72	19 000 Kč	2+kk	264 Kč
				průměr	285 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování podle (30)

Tabulka představuje analýzu nájmu v lokalitě Brno Husovice pro duben 2024. Jsou zde uvedeny jednotlivé byty s adresou, velikostí v metrech čtverečních, cenou nájmu v korunách, dispozicí bytu a cenou nájmu za metr čtvereční. Průměrná cena nájmu za metr čtvereční je 285 Kč. Ceny pocházejí z nabídek nemovitostí na Sreality.cz (30). Na základě těchto informací stanovuji nabízenou cenu nájmu bytu C jako **310 Kč za m<sup>2</sup>**, protože celkový technický stav a poloha je nadprůměrná, ale stále v rámci mezí trhu.

### 2.3.4 Cash Flow

Pro sestavení plánu cash flow je zapotřebí mnoho vstupních údajů které byly sestaveny v minulých kapitolách, pro přehlednost byla vytvořena shrnující tabulka č 14, která shrnuje všechny důležité informace o investici, jako je plocha, cena nemovitosti, doba hypotéky a další.

Tabulka 14- Vstupní údaje CF byt C

Vstupní údaje		
Název Bytu	Brno Husovice	jednotka
Plocha	70	m <sup>2</sup>
Cena	4 990 000	Kč
cena nájmu m <sup>2</sup>	310	Kč/m2
úrok	4,38%	
Doba	30	let
Odpis 1 rok	69 860	Kč
Odpis další roky	169 660	Kč
hodnota hypotéky	3 490 000	Kč
vlasní zdroje	1 500 000	Kč
Průměrný růst cen nemovitostí	4,91%	
požadovaný výnos	6%	

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrný růst cen nemovitostí autor stanovil na základě průměrného růstu nemovitostí za posledních 20let (1998-2019) publikované (36). Meziroční růst činí 4,91 %.

Tabulka č. 15 zobrazuje plán splácení hypotéky v časových obdobích, konkrétně roční přehled úroků a úmorů hypotečního úvěru. Z důvodu úspory prostoru jsou některé roční období (zobrazena jako období 1, 2, 3 a pak 27, 28, 29, 30). Kompletní tabulka je součástí příloh.

Výpočet úroků a úmorů byl proveden pomocí vestavěných funkcí v Excelu, pro úroky je použita funkce PLATBA.ÚROK a pro úmor funkce PLATBA.ZÁKLAD.

Dále řádek 'roční úroky' ukazuje celkovou sumu úroků zaplacených za každý rok a „roční úmory“ představují celkovou částku splaceného dluhu (jistiny) za daný rok. Je možno vidět, že s postupem času celková suma úroků klesá, a naopak úmory rostou, což je typické pro standardní anuitní splátkový kalendář.

Tabulka 15 Platební kalendář Byt C

období	1	2	3	4	27	28	29	30
úrok	12 738,50 Kč	12 721,36 Kč	12 704,15 Kč	12 686,88 Kč	12 271,83 Kč	12 252,98 Kč	12 234,06 Kč	12 215,08 Kč
úmor	4 696,85 Kč	4 713,99 Kč	4 731,20 Kč	4 748,47 Kč	5 163,52 Kč	5 182,37 Kč	5 201,29 Kč	5 220,27 Kč
splátka	17 435,35 Kč	17 435 Kč	17 435 Kč	17 435 Kč	17 435 Kč	17 435 Kč	17 435 Kč	17 435 Kč
roční úroky	151 716,65 Kč	149 147 Kč	146 462 Kč	143 657 Kč	29 999 Kč	21 989,45 Kč	13 622 Kč	4 880 Kč
roční úmory	57 507,54 Kč	57 717,45 Kč	57 928,12 Kč	58 139,55 Kč	63 221,43 Kč	63 452,19 Kč	63 683,79 Kč	63 916,24 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tato tabulka poskytuje finanční přehled investičního projektu přes rozsah 30 let. Zahrnuje roční příjmy, celkové výdaje, provozní výdaje, úroky a odpisy. Také prezentuje základ daně a

kumulovanou ztrátu za 4 roky, daň z příjmů a ukazatele cash flow (CF), diskontované cash flow (DCF) a kumulativní hodnoty těchto dvou. V tabulce jsou záměrně skryty roky 5-26 tak, aby se vlezla do formátu bakalářské práce. Kompletní tabulka je součástí příloh, této práce

Tabulka 16-CF byt C

Rok	0	1	2	3	4	27	28	29	30
příjmy		260 400 Kč	268 212 Kč	276 258 Kč	284 546 Kč	561 576 Kč	578 424 Kč	595 776 Kč	613 650 Kč
hodnota 30. rok									21 018 763 Kč
Výdaje celkem	4 990 000 Kč	237 194 Kč	234 834 Kč	233 733 Kč	231 140 Kč	136 278 Kč	128 499 Kč	120 363 Kč	113 968 Kč
provozní výdaje		27 970 Kč	27 970 Kč	29 343 Kč	29 343 Kč	43 057 Kč	43 057 Kč	43 057 Kč	45 171 Kč
Úroky		151 717 Kč	149 147 Kč	146 462 Kč	143 657 Kč	29 999 Kč	21 989 Kč	13 622 Kč	4 880 Kč
odpisy		69 860 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč
Základ daně		10 853 Kč	-78 565 Kč	-69 207 Kč	-58 114 Kč	318 860 Kč	343 717 Kč	369 437 Kč	393 938 Kč
Kum ztráta		0 Kč	-78 565 Kč	-147 771 Kč	-205 885 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
daň z příjmu		1 628 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	47 829 Kč	51 558 Kč	55 416 Kč	59 091 Kč
CF	-4 990 000 Kč	21 578 Kč	33 378 Kč	42 525 Kč	53 406 Kč	377 470 Kč	398 367 Kč	419 998 Kč	21 459 354 Kč
DCF	-4 990 000 Kč	20 748 Kč	30 860 Kč	37 805 Kč	45 652 Kč	130 913 Kč	132 847 Kč	134 673 Kč	6 616 320 Kč
kumulované CF	-4 990 000 Kč	-4 968 422 Kč	-4 935 044 Kč	-4 892 519 Kč	-4 839 113 Kč	-111 313 Kč	287 055 Kč	707 053 Kč	22 166 407 Kč
kumulované DCF	-4 990 000 Kč	-4 969 252 Kč	-4 938 392 Kč	-4 900 588 Kč	-4 854 936 Kč	-2 543 639 Kč	-2 410 792 Kč	-2 276 119 Kč	4 340 200 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

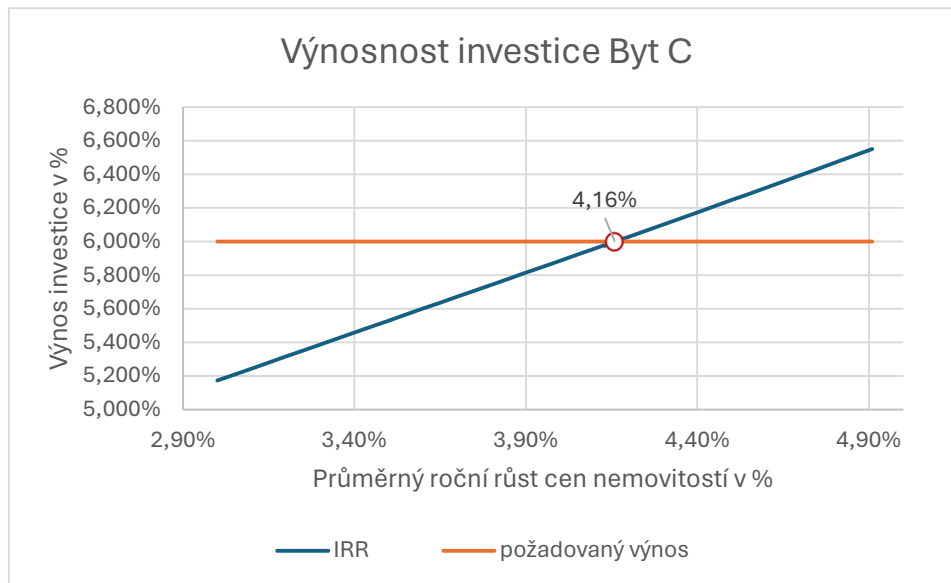
Hodnota 30. rok udává tržní cenu nemovitosti se započítáním meziročního růstu ceny bytů (36) 4,91 % a byla vypočítána:  $4\,990\,000\text{ Kč} \cdot (1+4,91\%)^{30} = 21\,018\,763\text{ Kč}$

Pro maximalizaci zisku autor využil možnosti uplatnit ztráty a tu odečíst od základu pro výpočet daně v následujících 5 letech. Řádek „Kum ztráta“ sčítá ztráty za minulé 4 období a tu pak uplatňuje v budoucím období. Daň z příjmu je dle zákona 15%

Celkově tabulka umožňuje sledovat, jak se finanční postavení projektu mění každým rokem a jaké jsou dlouhodobé výhledy do budoucna, včetně odhadu návratnosti investice (IRR) a čisté současné hodnoty (NPV).

### 2.3.1 Závislost IRR na růstu cen nemovitostí

Ačkoliv podle (33) je průměrný meziroční růst nemovitosti za posledních 20 let 4,91 %, ale není zaručen, že tento trend bude pokračovat stejným tempem. Proto byl vytvořen tento graf který zkoumá, při jakém růstu ceny nemovitosti bude ještě výnosnost investice vyšší než požadovaných 6 %. Tato analýza pomáhá investorům určit, jaký průměrný růst je nutný pro splnění jejich finančních cílů, přičemž zohledňuje jak historické, tak potenciální budoucí výkonnosti trhu s nemovitostmi.



Obrázek 19-Graf výnosnosti investice, Byt C

Zdroj: vlastní zpracování

Graf zobrazuje závislost vnitřního výnosového procenta (IRR) investice na průměrném ročním růstu ceny nemovitostí. Modrá čára reprezentuje IRR, která se zvyšuje s průměrným růstem cen nemovitostí. Tento vzestup naznačuje, že jak růst cen nemovitostí roste, zvyšuje se i potenciální výnos z investice, oranžová čára reprezentuje požadovaný výnos 6 %. Požadovaná výnosnost investice 6 %, nastane při průměrném ročním růstu ceny nemovitostí 4,16 %.

### 2.3.2 Vyhodnocení

Tato kapitola se zaměřila na aplikaci teoretických poznatků při hodnocení konkrétních investičních příležitostí reprezentovaných byty A, B a C. V této části byly jednotlivé byty pečlivě analyzovány s využitím finančních ukazatelů definovaných v teoretické části práce. K posouzení výnosnosti byly použity ukazatele jako vnitřní výnosové procento (IRR), čistá současná hodnota (NPV), návratnost investice (ROI), doba návratnosti (PP) a diskontovaná doba návratnosti (DPP).

Hodnoty uvedených ukazatelů byly odvozeny z podrobného výpočtu peněžních toků (cash flow), což odráží všechny očekávané příjmy a výdaje spojené s provozem bytů během definovaného časového horizontu. Detailní analýza cash flow poskytuje robustní základ pro finanční hodnocení investic, jelikož odráží reálné finanční výkony a peněžní toky spojené s každým bytem. Výsledky této analýzy jsou následně prezentovány s cílem poskytnout doporučení, která z investičních příležitostí se jeví jako nejvýhodnější volba z pohledu výnosů a rizik.

Tabulka 17- vyhodnocení byt A

Byt A	
IRR	6,427%
NPV	497 507 Kč
ROI	1469%
PP	28,3 let
DPP	29,9 let

Tabulka 18- vyhodnocení byt B

Byt B	
IRR	3,142%
NPV	-3 588 794 Kč
ROI	811%
PP	29,5 let
DPP	nenastane

Tabulka 19- vyhodnocení byt C

Byt C	
IRR	6,551%
NPV	698 849 Kč
ROI	1637%
PP	27,3 let
DPP	29,8 let

Zdroj: Vlastní zpracování

## Byt A

IRR: 6,427 % - Tento výnosový ukazatel naznačuje, že investice do Byt A by měla přinést poměrně stabilní výnosy. Je vyšší než u Byt B, ale nižší než u Byt C.

NPV: 497 507 Kč – Pozitivní NPV ukazuje, že Byt A je ziskový projekt s předpokládanou hodnotou vytvořenou nad počáteční investicí.

ROI: 1469 % - Solidní návratnost investice, ROI bylo stanoveno na základě celkových zisků za dobu 30 let investice + hodnota nemovitosti na konci 30. roku/ investičními náklady.

PP: 28,3 let – Indikuje, že investice by měla být vrácena v poměrně dlouhém časovém období.

DPP: 29,9 let – Uvádí, jak dlouho bude trvat, než se investice vrátí s přihlédnutím k diskontování budoucích cash flow.

## Byt B

IRR: 5,813 % - Nejnižší z uvedených bytů, což naznačuje nižší výnosy z investice.

NPV: -214 463 Kč – Jediný byt s negativní NPV, což ukazuje, že očekávané cash flow nepokryje původní investice a celkové náklady, a proto se nejví jako dobrá investiční příležitost.

ROI: 811 % - Nejméně výnosný byt.

PP: 29,1 let – Ukazuje delší dobu návratnosti než Byt A a Byt C, což není příznivé, zvláště v kontextu ostatních negativních ukazatelů.

DPP: Diskontovaná doba návratnosti nenastala v zkoumaném období 30let.

## **Byt C:**

IRR: 6,551 % - Nejvyšší z uvedených bytů, což značí, že byt C by měl poskytnout nejvyšší procentní výnos z investice.

NPV: 698 849 Kč – Nejvyšší NPV ze všech bytů, což naznačuje, že tento byt má potenciál vytvořit nejvíce ekonomické hodnoty.

ROI: 1637 % - Výborná návratnost investice, nejlepší ze všech bytů, ukazuje na vysokou efektivnost investice.

PP: 27,3 let – Nejkratší doba návratnosti ze všech bytů, což znamená rychlejší navrácení investovaných prostředků.

DPP: 29,8 let – Ukazuje, že diskontovaná návratnost je sice podobná jako u Byt A, ale v kontextu ostatních pozitivních metrik se Byt C jeví jako nejlepší volba.

## **Shrnutí**

Na základě vypočítaných metrik se Byt C jeví jako nejlepší investiční příležitost díky nejvyššímu IRR, NPV a ROI a nejkratší době návratnosti PP. Byt A je na druhém místě. Ač nemá tu nejlepší lokalitu, či nejlepší technický stav. Tak z pohledu zhodnocení investice to je nejlepší investice z vybraných nemovitostí.

### 3 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo zpracování zhodnocení efektivnosti koupě bytu v Brně za účelem pronájmu.

V teoretické části byla představena komplexní analýza realitního trhu, včetně diskuse o potenciálních rizicích a výnosnostech investic. Dále byly definovány klíčové ekonomické ukazatele, které byly následně využity pro hodnocení konkrétních investičních příležitostí.

V praktické části byla provedena podrobná analýza realitního trhu v Brně, která zahrnovala sestavení průměrných prodejních cen bytů a průměrných nájmů, vytvoření cenových lokalit. Na základě aktuálních realitních nabídek dle zadání bakalářské práce (v cenovém rozmezí 4 500 000 Kč až 5 000 000 Kč) bylo vybráno 39 bytů. Tyto byty byly následně ve třífázovém procesu vyfiltrovány podle předem stanovených kritérií, až zůstaly 3 byty (Byty A, B a C), které nejlépe odpovídaly kritériím.

V kapitole věnující se zhodnocení efektivnosti byly stanoveny předpokládané výdaje spojené s koupí a provozem bytu a předpokládané příjmy z pronájmu a jejich růst v následujících letech. Na základě sestavených příjmů a výdajů byl sestaven plán peněžních toků (CF) na 30 let. Detailní sestavení příjmů a výdajů v bakalářské práci bylo provedeno pouze pro Byt C, protože postup pro ostatní byty A a B je identický. Všechny relevantní tabulky a grafy pro Byty A a B jsou přiloženy v přílohách bakalářské práce. Další součástí vyhodnocení je zamyšlení na odhadem růstu ročního růstu ceny nemovitosti a jeho vliv na požadovanou výnosnost investice. Tyto tři nemovitosti byly poté podrobně analyzovány pomocí metod jako jsou vnitřní výnosové procento (IRR), čistá současná hodnota (NPV), doba návratnosti investice (PP) a diskontovaná doba návratnosti investice (DPP). Analýza ukázala, že Byt C je z hlediska investičních výsledků nejatraktivnější, s nejvyšším IRR a NPV a nejkratší dobou návratnosti, což naznačuje nejvyšší efektivitu. Na základě provedené analýzy je doporučeno, že Byt C je nejvhodnější volbou pro investici.



## Použitá literatura

1. ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. místo neznámé : Leges, 2019. 978-80-7502-364-3.
2. Deloitte. Property Index - ceny nemovitostí. *Deloitte.com*. [Online] 2024. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/property-index-2023.pdf>.
3. Eurostat. [Online] 2018. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Housing\\_statistics/cs&oldid=408189](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Housing_statistics/cs&oldid=408189).
4. Data Brno. [Online] [Citace: 12. 3 2024.] <https://data.brno.cz/pages/ceny-nemovitosti>.
5. spořitelna, Česká. <https://www.csas.cz/cs/financni-slovník/investice>. *Co je to investice*. [Online] 19. 3 2024.
6. FOTR, Jiří, SOUČEK, Ivan. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich*. Praha : Grada, 2011. 978-80-247-2952-7.
7. Moneta. <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-investice>. *Definice investice*. [Online] Moneta, 19. 3 2024.
8. DVOŘÁK, Jan. *Finanční analýza investičních projektů*. Praha : Grada, 2010.
9. [https://www.cnb.cz/docs/ARADY/MET\\_LIST/ml\\_hu\\_cs.pdf](https://www.cnb.cz/docs/ARADY/MET_LIST/ml_hu_cs.pdf). ČNB. [Online] 2023.
10. Česká spořitelna. [Online] 2024. <https://www.csas.cz/cs/blog/bydlení/dosahnu-na-hypoteku-vyše-hypo-dle-příjmu>.
11. Financevpraxi. <https://www.financevpraxi.cz/finance-hypotecní-uver>. [Online] 2017.
12. Moneta-co je to Anuita. <https://www.moneta.cz/časte-dotazy/odpoved/co-je-anuita>. [Online]
13. SCHOLLEOVÁ, HANA. *Investiční controlling. Jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice*. Praha : GRADA, 2009.
14. Investopedia-Feasibility- study. [Online] <https://www.investopedia.com/terms/f/feasibility-study.asp>.
15. *Residential Construction with a Focus on Evaluation of the Life Cycle of Buildings*. Hromada, Eduard, a další. issue 11, 2021, Buildings, Sv. vol. 11.
16. BREALEY, Richard A, MYERS, Stewart C, Franklin ALLEN, Franklin. *Principles of Corporate Finance*. místo neznámé : McGraw-Hill, 2019. 1260565556.

17. DAMORADAN, Aswath. *Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset*. místo neznámé : John Wiley & Sons,, 2012. 1118130731.
18. <https://www.investopedia.com/terms/b/breakevenpoint.asp>. *Investopedia- Break even point*. [Online] 2020.
19. LAZAR, Jaromír. *Manažerské účetnictví a controlling*. Praha : Grada, 2012. 978-80-247-7988-1.
20. Moneta. <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-zhodnoceni-investice>. *Efektivnost investice*. [Online] 15. 3 2024.
21. [https://www.investopedia.com/articles/basics/10/guide-to-calculating-roi.asp#:~:text=Return%20on%20investment%20\(ROI\)%20is%20an%20approximate%20measure%20of%20an,a%20wide%20range%20of%20uses](https://www.investopedia.com/articles/basics/10/guide-to-calculating-roi.asp#:~:text=Return%20on%20investment%20(ROI)%20is%20an%20approximate%20measure%20of%20an,a%20wide%20range%20of%20uses). *Investopedia*. [Online] 2024.
22. MUNI. [https://is.muni.cz/el/sci/podzim2016/G5111/um/Metody\\_NPV\\_a\\_IRR.pdf](https://is.muni.cz/el/sci/podzim2016/G5111/um/Metody_NPV_a_IRR.pdf). *Metody NPV a IRR*. [Online] 2016.
23. KOZLOV, Alexandr. <https://news.cafin.cz/clanek/irr---cislo-nebo-pribeh>. *Graf IRR*. [Online] 2016.
24. *American Marketing association*. [Online] [Citace: 23. 3 2024.] <https://www.ama.org/the-definition-of-marketing-what-is-marketing/>.
25. SIEBER, Patrik. Studie proveditelnosti. Metodická příručka. [Online] 2004. [Citace: 20. 3 2024.] <https://www.dotaceeu.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti.pdf>.
26. IBM. [Online] [Citace: 26. 3 2024.] <https://www.ibm.com/topics/risk-management>.
27. KORECKÝ, Michal, TRKOVSKÝ, Václav. *management rizik projektů*. Praha : Grada, 2011. 978-80-247-3221-3..
28. Matice rizik. *Perun*. [Online] [Citace: 2024. 3 2024.] <https://www.perun-klima.cz/terms/managementRizik.html>.
29. TRIKAYA. *Trikaya*. [Online] 2024. [Citace: 21. 3 2024.] <https://analyzy.trikaya.cz/#:~:text=Brno%20%E2%80%93%20Z%20brn%C4%9Bnsk%C3%A9ho%20realitn%C3%ADho%20trhu,zmen%C5%A1ila%20na%201%20229%20byt%C5%AF>.
30. *Sreality*. [Online] [Citace: 2024. 4 8.] [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).
31. Blažena, Kratochvílová. *Sreality. inzerát bytu B*. [Online] 8. 4 2024.

32. měšec.cz. *Srovnání hypotečních úvěrů*. [Online] 2024. [Citace: 12. 4 2024.] [https://www.mesec.cz/produkty/hypoteky/?tridit=\\_sl2&smer=v&\\_sl1=min\\_vyse\\_uveru&\\_sl2=zakladni\\_urokova\\_sazba\\_fixace\\_5\\_let&vyse\\_hypoteky=3490000&trvani\\_hypoteky=30&poplatek\\_pri\\_schvaleni\\_uveru=0](https://www.mesec.cz/produkty/hypoteky/?tridit=_sl2&smer=v&_sl1=min_vyse_uveru&_sl2=zakladni_urokova_sazba_fixace_5_let&vyse_hypoteky=3490000&trvani_hypoteky=30&poplatek_pri_schvaleni_uveru=0).
33. Dostupná advokát. *Cena fondu oprav*. [Online] 2023. <https://dostupnyadvokat.cz/blog/vyporadani-prispevku-do-fondu-oprav#:~:text=Pr%C5%AFm%C4%9Brn%C3%A1%20v%C3%BD%C5%A1e%20p%C5%99%C3%ADsp%C4%9Bvku%20do%20fondu,dom%C5%AF%2C%20kter%C3%A9%20vy%C5%BEaduj%C3%AD%20rozs%C3%A1hle%C5%A1%C3%AD%20investice..>
34. <https://zakony.judikaty.info/cz/predpis/narizeni-308/2015>. [Online] 1. 1 2016.
35. Reality Development 21. [Online] <https://r21.cz/blog/co-je-bezna-udrzba-bytu-aneb-kdo-co-plati/>.
36. POKORNÝ, MRÁZEK. *Statistika a my. magazín ČSÚ*. [Online] 2021. <https://www.statistikaamy.cz/2021/05/11/ceny-bytovych-nemovitosti-rostou>.
37. <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/accounting/break-even-analysis/>. *Break even point Graf*. [Online] 2023.
38. SMEJKAL, Vladimír, RAIS, Karel. *Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích*. Praha : Grada, 2013. 978-80-247-4644-9.

## Seznam obrázků

Obrázek 1 Anuita-poměr úroku a úmoru ve splátce .....	20
Obrázek 2-Projektová fáze .....	22
Obrázek 3 Graf Bodu zvratu .....	29
Obrázek 4 Graf NPV .....	34
Obrázek 5-Matice rizik .....	38
Obrázek 6-Analýza SWOT .....	39
Obrázek 7-Graf množství prodaných novostaveb v Brně .....	42
Obrázek 8 graf nabídkové ceny bytů v Brně .....	43
Obrázek 9 cenová mapa nájmu v Brně .....	44
Obrázek 10-Byt A .....	50
Obrázek 11-Byt B-dispozice    Obrázek 12-Byt B-chodba .....	51
Obrázek 13-Byt B-kuchyň    Obrázek 14-Byt B-pokoj .....	51
Obrázek 15-Byt C-dispozice    Obrázek 16-Byt C-koupelna .....	52
Obrázek 17-Byt C-kuchyň    Obrázek 18-Byt C-pokoj č. 2 .....	52

## Seznam tabulek

Tabulka 1-Pravděpodobnost jevu .....	38
Tabulka 2- Výběr nemovitosti, Fáze 1 .....	46
Tabulka 3- Body za průměrnou cenu 1 m <sup>2</sup> nájmu    Tabulka 4- Body za cenu 1 m <sup>2</sup> bytu .....	47
Tabulka 5-Výběr nemovitosti, Fáze 2 .....	47
Tabulka 6-Body za Dobu návratnosti    Tabulka 7-Body za technický stav .....	48
Tabulka 8-Body za Lokalitu .....	49
Tabulka 9-Fáze 3, stupnice bodů .....	53
Tabulka 10-Fáze 3 .....	53
Tabulka 11 Srovnání hypotečních úvěrů .....	55
Tabulka 12-Provozní náklady .....	57
Tabulka 13-Analýza nájmu Brno Husovice .....	58
Tabulka 14- Vstupní údaje CF byt C .....	59
Tabulka 15 Platební kalendář Byt C .....	59
Tabulka 16-CF byt C .....	60
Tabulka 17- vyhodnocení byt A    Tabulka 18- vyhodnocení byt B    Tabulka 19- vyhodnocení byt C	62

## Seznam rovnic

Rovnice 1 Anuitní splátka .....	20
Rovnice 2- výpočet cash flow .....	27
Rovnice 3-Výpočet diskontovaného cash flow .....	28
Rovnice 4 Bod zvratu .....	29
Rovnice 5: Prostá doba návratnosti .....	31
Rovnice 7: Rentabilita investice .....	31
Rovnice 8: Čistá současná hodnota .....	32
Rovnice 9: Vnitřní výnosové procento .....	33
Rovnice 6 Diskontovaná doba návratnosti .....	34

## Seznam příloh

Analýza nájmu Staré Brno					
byt	ulice	velikost	cena	dispozice	cena za m <sup>2</sup>
1	Anenská	40	11 900 Kč	1+1	297,5
2	Neumannova	44	18 900 Kč	2+kk	429,5
3	Pellicova	55	22 000 Kč	2+kk	400,0
4	Hybešova	55	15 500 Kč	2+kk	281,8
5	Výstavní	55	18 200 Kč	2+1	330,9
6	Nové Sady	53	22 800 Kč	1+kk	430,2
7	Pellicova	40	17 990 Kč	1+1	449,8
8	Náplavka	50	17 500 Kč	2+1	350,0
9	Veletřní	52	19 000 Kč	2+1	365,4
10	Křížkovského	45	14 000 Kč	2+kk	311,1
11	Hybešova	46	16 990 Kč	2+kk	369,3
12	Kopečná	50	16 000 Kč	2+1	320,0
13	Hybešova	54	15 000 Kč	2+kk	277,8
14	Bezručova	42	12 000 Kč	1+1	285,7
15	Neumannova	54	17 000 Kč	2+kk	314,8
16	Úvoz	45	11 000 Kč	1+1	244,4
17	Nové Sady	58	21 900 Kč	2+kk	377,6
18	Pekařská	50	15 900 Kč	2+1	318,0
19	Zahradnická	56	14 000 Kč	2+1	250,0
20	Hybešova	56	16 500 Kč	1+kk	294,6
				průměr	334,9

Analýza nájmu Brno Černé Pole					
byt	ulice	velikost	cena	dispozice	cena za m <sup>2</sup>
1	náměstí SNP	55	15 990 Kč	2+1	290,7
2	Jugoslávská	50	16 800 Kč	2+kk	336,0
3	Těsnohlídkova	50	15 300 Kč	1+1	306,0
4	Provašnickova	47	19 617 Kč	2+kk	417,4
5	Antonína Slavíka	52	21 000 Kč	2+kk	403,8
6	Lidická	51	20 000 Kč	2+kk	392,2
7	Merhautova	47	14 900 Kč	1+1	317,0
8	Mathonova	50	13 500 Kč	3+kk	270,0
9	Svitavská	50	16 500 Kč	2+kk	330,0
10	Merhautova	51	15 000 Kč	1+1	294,1
11	Zemědělská	56	21 000 Kč	2+1	375,0
12	Merhautova	50	19 900 Kč	3+kk	398,0
13	Lidická	50	17 880 Kč	2+kk	357,6
				průměr	345,2

Analýza ceny nájmu pro lokalitu bytu A

Analýza nájmu Brno Husovice					
byt	ulice	velikost (m <sup>2</sup> )	cena	dispozice	cena za m <sup>2</sup>
1	Musilova	57	17 000 Kč	1+1	298 Kč
2	Dukelská	71	24 000 Kč	3+kk	338 Kč
3	Rotalova	55	17 500 Kč	2+kk	318 Kč
4	Hálkova	67	13 000 Kč	2+kk	194 Kč
5	Cacovická	55	16 500 Kč	2+1	300 Kč
6	Svitavská	50	16 500 Kč	2+kk	330 Kč
7	náměstí Republiky	75	17 900 Kč	2+1	239 Kč
8	Soběšická	72	19 000 Kč	2+kk	264 Kč
				průměr	285 Kč

Analýza ceny nájmu pro lokalitu bytu C

Analýza ceny nájmu pro lokalitu bytu B

## Byt A

Druh nemovitosti: Byt [? zobrazení](#)

Výměra bytu v m<sup>2</sup>: 43 [? zobrazení](#)

Koeficient podle velikosti obce: 3,5 [? zobrazení](#)

Místní koeficient: 1,5 [? zobrazení](#)

**Prepočítat**

[Nahájet chybu v kalkulaci](#) [Vložit kalkulaci na můj web](#)

**Výsledná daň:**  
**956 Kč**

Spočítejte si také:  
Daňová kalkulačka pro OSVČ 2024 - výpočet daně z příjmů za rok 2023  
Vypočet mateřské pro OSVČ

Daň z bytu A

Provozní náklady	
pojištění	1 101 Kč
Fond oprav	860 Kč
Daň z nemovitosti	965 Kč
Údržba	5 160 Kč
<b>Celkem</b>	<b>8 086 Kč</b>

Provozní náklady byt A

**Komfort Allianz**

1 101 Kč za rok  
92 Kč měsíčně

Sleva za propojitelnost  
Zjistit více

Základní cena  
1 101 Kč za rok

Pojištění  
Žádné nevybráno

**Vybrat** **Zavolejte mi** **Uložit k porovnání**

Pojištění v ceně [Pojištění](#) [Omezení](#) [Dokumenty](#)

**Pojištění v ceně (7)**

- Výbuch**  
Výbuch tlakové nádoby (kotle, potrubí apod.) se stlačeným plynem nebo párou.
- Pád letadla**  
Náraz nebo zřícení letadla s posádkou, jeho částí nebo jeho nákladu. Zahnuje i případy, kdy letadlo odstartovalo, ale v důsledku události, která přecházela nárazu nebo zřícení, posádka letadlo opustila.
- Požár**  
Požárem se rozumí oheň, který vznikl mimo určené ohniště nebo tokové ohniště opatří a šíří se vlastní silou nebo pachotelem.
- Úder blesku**  
Bezprostředně přechod blesku na pojištěnou věc. Blesk zraje nebo z části procházel pojištěnou věcí a zanechal tepelně mechanické stopy na ní nebo na stavbě.
- Atmosferické srážky**  
Poškození nebo zničení věci prosádnutím vody spjatým v budovce v důsledku prudkého deště.
- Povodeň/záplava**  
Kryje i záplavy způsobené protažením vody spjatými s útoky způsobené vodou stoupající z odpadního potrubí.

Pojištění bytu A

Banka	Úroková sazba
Fio banka	4,38%
Unicredit bank	4,89%
mBank	5,94%
Hypoteční banka	6,39%
ČSOB	6,49%
Raiffeisen bank	6,85%
Komerční banka	7,29%
Česká spořitelna	7,64%

Porovnání hypotečních úvěrů vybraných bank

## Co jsou příspěvky na správu domu?

Příspěvky na správu domu mohou být v zásadě dvojí:

1. **platby za běžný provoz domu** (pojištění domu, osvětlení chodeb, výtahy, svoz odpadu atd.),
2. **platby do tzv. fondu oprav** (prostředky určené na opravy a rekonstrukci domu).

Zvláště pak příspěvky do tzv. fondu oprav mohou tvořit nezanedbatelnou částku u těch SVJ, které šetří na zásadnější opravy. Průměrná výše příspěvku do fondu oprav činí cca 15-20 korun, ale situace se výrazně mění spolu s technickým stavem objektu a plánem dalších investic. Může se tedy pohybovat dokonce okolo deseti korun za **m<sup>2</sup> podlahové plochy za dům až po 60 korun za m<sup>2</sup> u starých domů, které vyžadují rozsáhlejší investice**. O konkrétní výši příspěvku na správu domu a pozemku rozhoduje u společenství vlastníků jednotek členská schůze. Ta může rovněž rozhodnout o změně.

Zpravidla přispívá každý vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu. Stanovami může být ovšem princip přispívání určen jinak.

Příspěvky mohou mít jak pozitivní bilanci (např. prodávající „naspořil“ sto tisíc do fondu oprav), tak negativní bilanci (prodávající dluží SVJ na úhradách za tyto příspěvky).

Z fondu se následně hradí vše, co se neobjeví v ročním vyúčtování. Může se jednat o:

- provoz, údržba, opravy, stavební opravy a jiné změny společných částí domu,
- revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody, atd.,
- údržba pozemku a údržba přístupových cest k pozemku.

Výpočet příspěvku fondu oprav

Vstupní údaje		
Název Bytu	Staré Brno	jednotka
Plocha	43	m <sup>2</sup>
Cena	4 590 000	kč
cena nájmu m <sup>2</sup>	410	Kč/m <sup>2</sup>
úrok	4,38%	
Doba	30	let
Odpis 1 rok	64260	kč
Odpis další roky	156060	kč
hodnota hypotéky	3 090 000	kč
vlasní zdroje	1 500 000	
Průměrný růst cen nemovitostí	4,91%	
požadovaný výnos	6%	
IRR	6,427%	
NPV	497 507 Kč	

Vstupní údaje pro CF bytu A



## Cash flow Byt A

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
příjmy		211 560 Kč	217 907 Kč	224 444 Kč	231 177 Kč	238 113 Kč	245 256 Kč	252 614 Kč	260 192 Kč	267 998 Kč
hodnota 30. rok										
Výdaje celkem	4 590 000 Kč	193 330 Kč	191 241 Kč	189 447 Kč	187 151 Kč	184 744 Kč	182 639 Kč	179 997 Kč	177 229 Kč	174 767 Kč
provozní výdaje		8 086 Kč	8 086 Kč	8 483 Kč	8 483 Kč	8 483 Kč	8 900 Kč	8 900 Kč	8 900 Kč	9 337 Kč
Úroky		134 328 Kč	132 052 Kč	129 675 Kč	127 192 Kč	124 598 Kč	121 887 Kč	119 056 Kč	116 098 Kč	113 008 Kč
odpisy		64 260 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč
Základ daně		4 886 Kč	-78 292 Kč	-69 774 Kč	-60 558 Kč	-51 028 Kč	-41 591 Kč	-31 402 Kč	-20 865 Kč	-10 406 Kč
Kum ztráta za 4 roky		0 Kč	-78 292 Kč	-148 066 Kč	-208 624 Kč	-259 652 Kč	-222 951 Kč	-184 578 Kč	-144 886 Kč	-104 264 Kč
daň z příjmu		733 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
CF	-4 590 000 Kč	17 497 Kč	26 666 Kč	34 997 Kč	44 026 Kč	53 368 Kč	62 617 Kč	72 617 Kč	82 963 Kč	93 231 Kč
DCF	-4 590 000 Kč	16 506 Kč	23 733 Kč	29 384 Kč	34 873 Kč	39 880 Kč	44 142 Kč	48 294 Kč	52 052 Kč	55 184 Kč
kumulované CF	-4 590 000 Kč	-4 572 503 Kč	-4 545 837 Kč	-4 510 840 Kč	-4 466 814 Kč	-4 413 446 Kč	-4 350 829 Kč	-4 278 212 Kč	-4 195 249 Kč	-4 102 018 Kč
kumulované DCF	-4 590 000 Kč	-4 573 494 Kč	-4 549 761 Kč	-4 520 377 Kč	-4 485 504 Kč	-4 445 624 Kč	-4 401 482 Kč	-4 353 187 Kč	-4 301 135 Kč	-4 245 952 Kč

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
276 038 Kč	284 319 Kč	292 849 Kč	301 634 Kč	310 683 Kč	320 003 Kč	329 604 Kč	339 492 Kč	349 676 Kč	360 167 Kč	370 972 Kč
171 730 Kč	168 549 Kč	165 677 Kč	162 190 Kč	158 539 Kč	155 197 Kč	151 196 Kč	147 009 Kč	143 130 Kč	138 543 Kč	133 743 Kč
9 337 Kč	9 337 Kč	9 795 Kč	9 795 Kč	9 795 Kč	10 276 Kč	10 276 Kč	10 276 Kč	10 780 Kč	10 780 Kč	10 780 Kč
109 779 Kč	106 407 Kč	102 884 Kč	99 203 Kč	95 358 Kč	91 341 Kč	87 144 Kč	82 760 Kč	78 180 Kč	73 395,30 Kč	68 397 Kč
156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč
862 Kč	12 516 Kč	24 110 Kč	36 576 Kč	49 470 Kč	62 327 Kč	76 124 Kč	90 396 Kč	104 656 Kč	119 931 Kč	135 735 Kč
-62 673 Kč	-31 272 Kč	-10 406 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
0 Kč	0 Kč	2 056 Kč	5 486 Kč	7 421 Kč	9 349 Kč	11 419 Kč	13 559 Kč	15 698 Kč	17 990 Kč	20 360 Kč
104 308 Kč	115 770 Kč	125 116 Kč	133 958 Kč	144 724 Kč	155 457 Kč	166 989 Kč	178 924 Kč	190 848 Kč	203 634 Kč	216 868 Kč
58 245 Kč	60 986 Kč	62 179 Kč	62 805 Kč	64 011 Kč	64 867 Kč	65 734 Kč	66 446 Kč	66 862 Kč	67 304 Kč	67 621 Kč
-3 997 710 Kč	-3 881 940 Kč	-3 756 824 Kč	-3 622 866 Kč	-3 478 142 Kč	-3 322 685 Kč	-3 155 697 Kč	-2 976 773 Kč	-2 785 925 Kč	-2 582 291 Kč	-2 365 423 Kč
-4 187 707 Kč	-4 126 721 Kč	-4 064 542 Kč	-4 001 737 Kč	-3 937 726 Kč	-3 872 859 Kč	-3 807 125 Kč	-3 740 679 Kč	-3 673 816 Kč	-3 606 513 Kč	-3 538 892 Kč



21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
382 101 Kč	393 564 Kč	405 371 Kč	417 532 Kč	430 058 Kč	442 960 Kč	456 248 Kč	469 936 Kč	484 034 Kč	498 555 Kč
									19 333 892 Kč
129 250 Kč	123 994 Kč	118 496 Kč	113 299 Kč	107 281 Kč	100 986 Kč	94 984 Kč	88 097 Kč	80 893 Kč	73 970 Kč
11 310 Kč	11 310 Kč	11 310 Kč	11 865 Kč	11 865 Kč	11 865 Kč	12 448 Kč	12 448 Kč	12 448 Kč	13 059 Kč
63 175 Kč	57 720 Kč	52 020 Kč	46 067 Kč	39 847 Kč	33 349 Kč	26 561 Kč	19 469 Kč	12 061 Kč	4 321 Kč
156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč	156 060 Kč
151 556 Kč	168 475 Kč	185 981 Kč	203 540 Kč	222 286 Kč	241 686 Kč	261 180 Kč	281 959 Kč	303 466 Kč	325 115 Kč
0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
22 733 Kč	25 271 Kč	27 897 Kč	30 531 Kč	33 343 Kč	36 253 Kč	39 177 Kč	42 294 Kč	45 520 Kč	48 767 Kč
<b>230 118 Kč</b>	<b>244 299 Kč</b>	<b>258 978 Kč</b>	<b>273 702 Kč</b>	<b>289 434 Kč</b>	<b>305 721 Kč</b>	<b>322 088 Kč</b>	<b>339 546 Kč</b>	<b>357 621 Kč</b>	<b>19 709 710 Kč</b>
67 690 Kč	67 794 Kč	67 800 Kč	67 599 Kč	67 438 Kč	67 201 Kč	66 791 Kč	66 425 Kč	66 001 Kč	3 431 660 Kč
-2 135 305 Kč	-1 891 006 Kč	-1 632 028 Kč	-1 358 326 Kč	-1 068 892 Kč	-763 171 Kč	-441 083 Kč	-101 538 Kč	256 083 Kč	19 965 793 Kč
-3 471 202 Kč	-3 403 408 Kč	-3 335 608 Kč	-3 268 009 Kč	-3 200 571 Kč	-3 133 371 Kč	-3 066 580 Kč	-3 000 155 Kč	-2 934 154 Kč	497 507 Kč

## Byt B

Druh nemovitosti: Byt [? nápověda](#)

Výměra bytu v m<sup>2</sup>: 54 [? nápověda](#)

Koeficient podle velikosti obce: 3,5 [? nápověda](#)

Místní koeficient: 1,5 [? nápověda](#)

**Přepočítat**

[Nahájit chvilu v kalkulačce](#) [Vložit kalkulačku na můj web](#)

**Výsledná daň:**  
**1 196 Kč**  
 Spočítejte si také:  
 Daň z nabytí nemovitých věcí 2024: zrušeno [Kalkulačka nemocenské OSVČ 2024](#)

**Komfort Allianz**

1 118 Kč za rok  
93 Kč měsíčně

Sleva za propojitelnost  
Zjistit více

Základní cena  
1 118 Kč za rok

Připojištění  
Žádné nevybráno

**Vybrat** **Zavolejte mi** [Uložit k porovnání](#)

[Připojištění v ceně](#) [Připojištění](#) [Omezení](#) [Dokumenty](#)

**Pojištění v ceně (7)**

- Výbuch**  
Výbuch tlakové nádoby (kotle, potrubí apod.) se stlačeným plynem nebo párou.
- Pád letadla**  
Náraz nebo zřícení letadla s posádkou, jeho částí nebo jeho nákladu. Zahnuje i případy, kdy letadlo odstartovalo, ale v důsledku události, která předcházela nárazu nebo zřícení, posádka letadla opustila.
- Požár**  
Požárem se rozumí oheň, který vznikl mimo určené ohniště nebo takové ohniště opustil a šíří se vlastní silou nebo pachatelem.
- Úder blesku**  
Bezprostřední přechod blesku na pojištěnou věc. Blesk zvele nebo z části procházel pojištěnou věcí a zanechal tepelné mechanické stopy na ni nebo na stavbě.
- Atmosferické srážky**  
Poškození nebo zničení věci prosáknutím vody spárami v budově v důsledku prudkého deště.
- Povodeň/záplava**  
Kryje i záplavy způsobené protřazením nádrží. Protřetí samy škody způsobené vodou stoupající z odpadního potrubí.

## Výpočet daně bytu B

## Cena pojištění bytu B

Provozní náklady	
pojištění	1196
Fond oprav	1080
Daň z nemovivosti	965
Údržba	6480
Celkem	9721

Odpisová skupina: **5 (30 let)**

Vstupní cena majetku: **4770000** ,- Kč

Typ odpisu: **Rovnoměrný**

Datum pořízení: **2024** rok

### Výpočet:

Rok	Zůstatková cena	Roční odpis
2024	4 703 220	<b>66 780</b> ?
2025	4 541 040	<b>162 180</b> ?

Vstupní údaje		
Název Bytu	Černé pole, Tišnovská	jednotka
Plocha		54 m2
Cena	4 700 000	kč
cena nájmu m <sup>2</sup>	380	Kč/m2
úrok	4,38%	
Doba	30	let
Odpis 1 rok	65 800	kč
Odpis další roky	159 800	kč
hodnota hypotéky	3 200 000	kč
vlasní zdroje	1 500 000	kč
Průměrný růst cen nemovitostí	4,91%	
požadovaný výnos	6%	

Povozní náklady byt B

Výpočet odpisů bytu B

Vstupní údaje pro CF bytu B

### Cash Flow Byt B

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
příjmy		246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč
hodnota 30. rok										
Výdaje celkem	4 700 000 Kč	201 560 Kč	199 396 Kč	197 604 Kč	195 227 Kč	192 734 Kč	190 624 Kč	187 887 Kč	185 021 Kč	182 543 Kč
provozní výdaje		9 721 Kč	9 721 Kč	10 198 Kč	10 198 Kč	10 198 Kč	10 699 Kč	10 699 Kč	10 699 Kč	11 224 Kč
Úroky		139 110 Kč	136 753 Kč	134 292 Kč	131 720 Kč	129 033 Kč	126 226 Kč	123 294 Kč	120 231 Kč	117 031 Kč
odpisy		65 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč
Základ daně		31 609 Kč	-60 034 Kč	-58 050 Kč	-55 478 Kč	-52 791 Kč	-50 485 Kč	-47 553 Kč	-44 490 Kč	-41 815 Kč
Kum ztráta za 4 roky		0 Kč	-60 034 Kč	-118 084 Kč	-173 562 Kč	-226 354 Kč	-216 805 Kč	-206 308 Kč	-195 320 Kč	-184 343 Kč
daň z příjmu		4 741 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
CF	<b>-4 700 000 Kč</b>	<b>39 939 Kč</b>	<b>46 844 Kč</b>	<b>48 636 Kč</b>	<b>51 013 Kč</b>	<b>53 506 Kč</b>	<b>55 616 Kč</b>	<b>58 353 Kč</b>	<b>61 219 Kč</b>	<b>63 697 Kč</b>
DCF	<b>-4 700 000 Kč</b>	37 678 Kč	41 691 Kč	40 835 Kč	40 407 Kč	39 982 Kč	39 207 Kč	38 808 Kč	38 410 Kč	37 702 Kč
kumulované CF	<b>-4 700 000 Kč</b>	<b>-4 660 061 Kč</b>	<b>-4 613 217 Kč</b>	<b>-4 564 581 Kč</b>	<b>-4 513 568 Kč</b>	<b>-4 460 062 Kč</b>	<b>-4 404 446 Kč</b>	<b>-4 346 094 Kč</b>	<b>-4 284 874 Kč</b>	<b>-4 221 178 Kč</b>
kumulované DCF	<b>-4 700 000 Kč</b>	<b>-4 662 322 Kč</b>	<b>-4 620 631 Kč</b>	<b>-4 579 795 Kč</b>	<b>-4 539 388 Kč</b>	<b>-4 499 405 Kč</b>	<b>-4 460 198 Kč</b>	<b>-4 421 390 Kč</b>	<b>-4 382 981 Kč</b>	<b>-4 345 279 Kč</b>

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč
179 398 Kč	176 105 Kč	173 207 Kč	169 595 Kč	165 814 Kč	162 434 Kč	158 291 Kč	153 954 Kč	150 021 Kč	145 271 Kč	140 300 Kč
11 224 Kč	11 224 Kč	11 775 Kč	11 775 Kč	11 775 Kč	12 354 Kč	12 354 Kč	12 354 Kč	12 960 Kč	12 960 Kč	12 960 Kč
113 687 Kč	110 195 Kč	106 546 Kč	102 734 Kč	98 752 Kč	94 592 Kč	90 246 Kč	85 706 Kč	80 963 Kč	76 008,07 Kč	70 832 Kč
159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč
-38 472 Kč	-34 979 Kč	-31 882 Kč	-28 070 Kč	-24 088 Kč	-20 506 Kč	-16 160 Kč	-11 620 Kč	-7 483 Kč	-2 528 Kč	2 648 Kč
-172 330 Kč	-159 756 Kč	-147 148 Kč	-133 403 Kč	-119 019 Kč	-104 545 Kč	-88 824 Kč	-72 374 Kč	-55 769 Kč	-37 791 Kč	-21 631 Kč
0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>66 842 Kč</b>	<b>70 135 Kč</b>	<b>73 033 Kč</b>	<b>76 645 Kč</b>	<b>80 426 Kč</b>	<b>83 806 Kč</b>	<b>87 949 Kč</b>	<b>92 286 Kč</b>	<b>96 219 Kč</b>	<b>100 969 Kč</b>	<b>105 940 Kč</b>
37 324 Kč	36 946 Kč	36 295 Kč	35 934 Kč	35 572 Kč	34 969 Kč	34 621 Kč	34 272 Kč	33 710 Kč	33 372 Kč	33 033 Kč
-4 154 336 Kč	-4 084 201 Kč	-4 011 168 Kč	-3 934 523 Kč	-3 854 097 Kč	-3 770 292 Kč	-3 682 343 Kč	-3 590 057 Kč	-3 493 838 Kč	-3 392 869 Kč	-3 286 929 Kč
-4 307 955 Kč	-4 271 008 Kč	-4 234 713 Kč	-4 198 779 Kč	-4 163 207 Kč	-4 128 238 Kč	-4 093 617 Kč	-4 059 345 Kč	-4 025 635 Kč	-3 992 264 Kč	-3 959 231 Kč

21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč	246 240 Kč
									19 797 232 Kč
135 735 Kč	130 292 Kč	124 598 Kč	119 309 Kč	113 077 Kč	106 558 Kč	100 439 Kč	93 306 Kč	85 847 Kč	78 779 Kč
13 597 Kč	13 597 Kč	13 597 Kč	14 264 Kč	14 264 Kč	14 264 Kč	14 965 Kč	14 965 Kč	14 965 Kč	15 699 Kč
65 424 Kč	59 774 Kč	53 872 Kč	47 707 Kč	41 265 Kč	34 536 Kč	27 506 Kč	20 162 Kč	12 490 Kč	4 475 Kč
159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč	159 800 Kč
7 420 Kč	13 069 Kč	18 971 Kč	24 469 Kč	30 911 Kč	37 640 Kč	43 969 Kč	51 313 Kč	58 985 Kč	66 266 Kč
-10 012 Kč	-2 528 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
0 Kč	1 581 Kč	2 846 Kč	3 670 Kč	4 637 Kč	5 646 Kč	6 595 Kč	7 697 Kč	8 848 Kč	9 940 Kč
<b>110 505 Kč</b>	<b>114 366 Kč</b>	<b>118 796 Kč</b>	<b>123 261 Kč</b>	<b>128 527 Kč</b>	<b>134 036 Kč</b>	<b>139 206 Kč</b>	<b>145 237 Kč</b>	<b>151 546 Kč</b>	<b>19 954 753 Kč</b>
32 506 Kč	31 737 Kč	31 100 Kč	30 443 Kč	29 947 Kč	29 463 Kč	28 867 Kč	28 413 Kč	27 969 Kč	3 474 325 Kč
-3 176 424 Kč	-3 062 058 Kč	-2 943 262 Kč	-2 820 001 Kč	-2 691 474 Kč	-2 557 438 Kč	-2 418 232 Kč	-2 272 995 Kč	-2 121 450 Kč	17 833 303 Kč
-3 926 726 Kč	-3 894 988 Kč	-3 863 888 Kč	-3 833 445 Kč	-3 803 499 Kč	-3 774 036 Kč	-3 745 169 Kč	-3 716 757 Kč	-3 688 788 Kč	-214 463 Kč

## Byt C

**Hypoteční kalkulačka**

Typ hypotéky: Normální hypotéka

Cena nemovitosti: 4 990 000 Kč    Měsíční příjmy: 80 000 Kč  
 Výše hypotéky: 3 490 000 Kč    Měsíční výdaje: 30 000 Kč

Účet hypotéky: Koupě nemovitost    Sleva za pojištění úvěru:   
 Věk zadávatele: 32 let    Hypospořicí konto:   
 Doba splácení     Požadovaná výše splátky  
 Doba splácení: 30 let    **SROVNÁNÍ:**  
 Doba fixace sazby: 3 let    Poplatek za vedení účtu u jiné banky:   
 0 Kč

Pokud máte zájem o hypotéku, kontaktujte přímo našeho hypotečního specialistu

**Přepočítej**

Úroková sazba	4,38 %
Výše úvěru	3 490 000,00 Kč
Doba splácení	30 let
Výše splátky	17 435 Kč
Celková výše splátek	6 276 790 Kč
Měsíční poplatek za vedení úrovněvého účtu	0 Kč

SROVNÁNÍ: Pokud vám jiná banka nabízí úrok 4,38 % a má poplatek 0 Kč za vedení úrovněvého účtu, potom je nižší než hypotéka státní jako při úroku 4,38 % a vedení účtu za 0 Kč.

Druh nemovitosti: Byt   

Výměra bytu v m<sup>2</sup>: 70   

Koeficient podle velikosti obce: 5,5   

Místní koeficient: 1,5   

**Přepočítat**

[Nahradit chybu v kalkulaci](#)    [Vložit kalkulačku na můj web](#)

**Výsledná daň:**  
**1 544 Kč**  
 Spočítejte si také:  
 Daňová kalkulačka pro OSVČ 2024 - výpočet daně z příjmů za rok 2023

Odpisová skupina: 5 (30 let)

Vstupní cena majetku: 4990000,- Kč

Typ odpisu: Rovnoměrný

Datum pořízení: 2024 rok

**Výpočet:**

Rok	Zůstatková cena	Roční odpis
2024	4 920 140	69 860 €
2025	4 750 480	169 660 €

Provozní náklady	
Pojištění	1 226 Kč
Fond oprav	16 800 Kč
Daň z nemovitosti	1 544 Kč
Údržba	8 400 Kč
<b>Celkem</b>	<b>27 970 Kč</b>

Hypotéka Fio banka byt C    Výpočet daně bytu C

Provozní náklady bytu C

Vypočet odpisů bytu C

**Komfort Allianz**

1 226 Kč za rok (102 Kč měsíčně)    Sleva za propojitelnost: Zjistit více    Základní cena: 1 226 Kč za rok    Připojištění: Žádné nevybráno

Připojištění v ceně    Připojištění    Omezení    Dokumenty

**Pojištění v ceně (7)**

- Výbuch**  
Výbuch tlakové nádoby (kotle, potrubí apod.) se stlačeným plynem nebo párou.
- Pád letadla**  
Náraz nebo zřícení letadla s posádkou, jeho částí nebo jeho nákladu. Zahnuje i případy, kdy letadlo odstartovalo, ale v důsledku události, která předcházela nárazu nebo zřícení, posádka letadlo opustila.
- Požár**  
Požárem se rozumí oheň, který vznikl mimo určené ohniště nebo takové ohniště opustil a šířil se vlastní silou nebo pachatelem.
- Úder blesku**  
Bezprostřední přechod blesku na pojištěnou věc. Blesk zcela nebo zčásti procházel pojištěnou věcí a zanechal tepelné mechanické stopy na ní nebo na stavbě.
- Atmosferické srážky**  
Poškození nebo zničení věci prosáknutím vody spárami v budově v důsledku prudekého deště.
- Povodeň/záplava**  
Kryje i záplavy způsobené protřazením nádrží. Patří sem i škody způsobené vodou stoupající z odpadního potrubí.
- Odpovědnost z vlastnictví nemovitosti**  
Kryje škody způsobené nemovitostí vlastníka třetí osobě.

Vstupní údaje		
Název Bytu	Brno Husovice	jednotka
Plocha	70	m <sup>2</sup>
Cena	4 990 000	Kč
cena nájmu m <sup>2</sup>	310	Kč/m <sup>2</sup>
úrok	4,38%	
Doba	30	let
Odpis 1 rok	69 860	Kč
Odpis další roky	169 660	Kč
hodnota hypotéky	3 490 000	Kč
vlasní zdroje	1 500 000	Kč
Průměrný růst cen nemovitostí	4,91%	
požadovaný výnos	6%	

Pojištění bytu C

Vstupní údaje pro CF bytu C



## Cash Flow Byt C

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
příjmy		260 400 Kč	268 212 Kč	276 258 Kč	284 546 Kč	293 082 Kč	301 875 Kč	310 931 Kč	320 259 Kč	329 867 Kč
hodnota 30. rok										
Výdaje celkem	4 990 000 Kč	237 194 Kč	234 834 Kč	233 733 Kč	231 140 Kč	228 422 Kč	227 014 Kč	224 030 Kč	220 904 Kč	219 140 Kč
provozní výdaje		27 970 Kč	27 970 Kč	29 343 Kč	29 343 Kč	29 343 Kč	30 784 Kč	30 784 Kč	30 784 Kč	32 296 Kč
Úroky		151 717 Kč	149 147 Kč	146 462 Kč	143 657 Kč	140 727 Kč	137 666 Kč	134 468 Kč	131 127 Kč	127 637 Kč
odpisy		69 860 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč
Základ daně		10 853 Kč	-78 565 Kč	-69 207 Kč	-58 114 Kč	-46 648 Kč	-36 235 Kč	-23 980 Kč	-11 312 Kč	275 Kč
Kum ztráta		0 Kč	-78 565 Kč	-147 771 Kč	-205 885 Kč	-252 533 Kč	-210 203 Kč	-164 977 Kč	-118 174 Kč	-71 527 Kč
daň z příjmu		1 628 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
CF	-4 990 000 Kč	21 578 Kč	33 378 Kč	42 525 Kč	53 406 Kč	64 661 Kč	74 861 Kč	86 901 Kč	99 355 Kč	110 726 Kč
DCF	-4 990 000 Kč	20 356 Kč	29 706 Kč	35 705 Kč	42 303 Kč	48 318 Kč	52 774 Kč	57 794 Kč	62 337 Kč	65 539 Kč
kumulované CF	-4 990 000 Kč	-4 968 422 Kč	-4 935 044 Kč	-4 892 519 Kč	-4 839 113 Kč	-4 774 452 Kč	-4 699 591 Kč	-4 612 690 Kč	-4 513 335 Kč	-4 402 609 Kč
kumulované DCF	-4 990 000 Kč	-4 969 644 Kč	-4 939 937 Kč	-4 904 232 Kč	-4 861 930 Kč	-4 813 611 Kč	-4 760 838 Kč	-4 703 043 Kč	-4 640 707 Kč	-4 575 168 Kč

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
339 763 Kč	349 956 Kč	360 454 Kč	371 268 Kč	382 406 Kč	393 878 Kč	405 695 Kč	417 866 Kč	430 402 Kč	443 314 Kč	456 613 Kč
215 710 Kč	212 118 Kč	209 942 Kč	206 004 Kč	201 880 Kč	199 227 Kč	194 708 Kč	189 978 Kč	186 773 Kč	181 592 Kč	176 170 Kč
32 296 Kč	32 296 Kč	33 881 Kč	33 881 Kč	33 881 Kč	35 545 Kč	35 545 Kč	35 545 Kč	37 290 Kč	37 290 Kč	37 290 Kč
123 990 Kč	120 181 Kč	116 202 Kč	112 045 Kč	107 702 Kč	103 165 Kč	98 425 Kč	93 473 Kč	88 300 Kč	82 896,31 Kč	77 251 Kč
169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč
13 817 Kč	27 819 Kč	40 711 Kč	55 682 Kč	71 163 Kč	85 509 Kč	102 065 Kč	119 187 Kč	135 151 Kč	153 467 Kč	172 412 Kč
-35 292 Kč	-11 312 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
0 Kč	2 476 Kč	6 107 Kč	8 352 Kč	10 674 Kč	12 826 Kč	15 310 Kč	17 878 Kč	20 273 Kč	23 020 Kč	25 862 Kč
124 053 Kč	135 362 Kč	144 406 Kč	156 912 Kč	169 852 Kč	181 826 Kč	195 677 Kč	210 010 Kč	223 356 Kč	238 702 Kč	254 581 Kč
69 270 Kč	71 307 Kč	71 765 Kč	73 567 Kč	75 126 Kč	75 869 Kč	77 028 Kč	77 990 Kč	78 252 Kč	78 894 Kč	79 380 Kč
-4 278 556 Kč	-4 143 195 Kč	-3 998 789 Kč	-3 841 877 Kč	-3 672 025 Kč	-3 490 200 Kč	-3 294 522 Kč	-3 084 512 Kč	-2 861 156 Kč	-2 622 454 Kč	-2 367 874 Kč
-4 505 898 Kč	-4 434 591 Kč	-4 362 826 Kč	-4 289 259 Kč	-4 214 134 Kč	-4 138 264 Kč	-4 061 236 Kč	-3 983 246 Kč	-3 904 995 Kč	-3 826 101 Kč	-3 746 721 Kč

21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
470 311 Kč	484 421 Kč	498 953 Kč	513 922 Kč	529 340 Kč	545 220 Kč	561 576 Kč	578 424 Kč	595 776 Kč	613 650 Kč
									21 018 763 Kč
172 328 Kč	166 393 Kč	160 182 Kč	155 606 Kč	148 809 Kč	141 699 Kč	136 278 Kč	128 499 Kč	120 363 Kč	113 968 Kč
39 121 Kč	39 121 Kč	39 121 Kč	41 042 Kč	41 042 Kč	41 042 Kč	43 057 Kč	43 057 Kč	43 057 Kč	45 171 Kč
71 353 Kč	65 191 Kč	58 754 Kč	52 030 Kč	45 005 Kč	37 666 Kč	29 999 Kč	21 989 Kč	13 622 Kč	4 880 Kč
169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč	169 660 Kč
190 178 Kč	210 448 Kč	231 418 Kč	251 190 Kč	273 633 Kč	296 852 Kč	318 860 Kč	343 717 Kč	369 437 Kč	393 938 Kč
0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
28 527 Kč	31 567 Kč	34 713 Kč	37 679 Kč	41 045 Kč	44 528 Kč	47 829 Kč	51 558 Kč	55 416 Kč	59 091 Kč
<b>269 456 Kč</b>	<b>286 461 Kč</b>	<b>304 058 Kč</b>	<b>320 637 Kč</b>	<b>339 485 Kč</b>	<b>358 993 Kč</b>	<b>377 470 Kč</b>	<b>398 367 Kč</b>	<b>419 998 Kč</b>	<b>21 459 354 Kč</b>
79 262 Kč	79 494 Kč	79 602 Kč	79 191 Kč	79 100 Kč	78 910 Kč	78 275 Kč	77 933 Kč	77 513 Kč	3 736 291 Kč
-2 098 417 Kč	-1 811 956 Kč	-1 507 898 Kč	-1 187 260 Kč	-847 775 Kč	-488 782 Kč	-111 313 Kč	287 055 Kč	707 053 Kč	22 166 407 Kč
-3 667 459 Kč	-3 587 965 Kč	-3 508 363 Kč	-3 429 173 Kč	-3 350 073 Kč	-3 271 163 Kč	-3 192 888 Kč	-3 114 955 Kč	-3 037 442 Kč	698 849 Kč