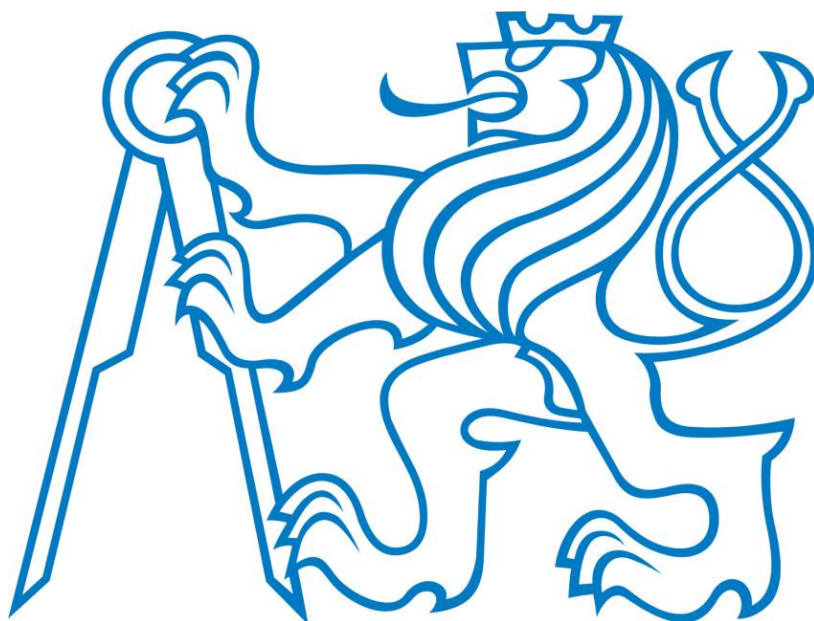


ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE
FAKULTA STAVEBNÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vyhodnocení efektivity investice do
nemovitosti určené k dlouhodobému
pronájmu





ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Pátek** Jméno: **Matěj** Osobní číslo: **494010**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Management a ekonomika ve stavebnictví**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Vyhodnocení efektivnosti investice do nemovitosti určené k dlouhodobému pronájmu

Název bakalářské práce anglicky:

Evaluating the Efficiency of an Investment in a Property Intended for Long-term Rental

Pokyny pro vypracování:

Úvod

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

Praktická část - představení záměru, výběr vhodné nemovitosti, vyhodnocení efektivnosti, struktura financování, rizika, 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.

GREENE, D. Buy, Rehab, Rent, Refinance, Repeat - The BRRRR Rental Property Investment Strategy Made Simple. Bigger Pocket Publishing. 2019. ISBN 9781947200081.

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

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

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

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

Datum zadání bakalářské práce: **22.02.2024**

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

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucí mé práce doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za trpělivost, odborné vedení a cenné rady, s jejichž pomocí jsem mohl celou práci dokončit.

Anotace

Úkolem práce je posoudit ekonomickou výhodnost tří investičních nemovitostí vhodných pro dlouhodobý pronájem. Hlavním rozdílem mezi byty umístěnými v Praze je jejich velikost a oblast. Teoretická část definuje všechna kritéria, podle kterých lze hodnotit efektivitu investic, a rovněž komentuje současný stav trhu s pronájmy v České republice, přesněji v Praze. V praktické části je provedeno zpracování a následné vyhodnocení všech investičních možností. Výsledkem práce je rozhodnutí, který z investičních záměrů představuje pro fiktivního investora nejlepší možnost.

Annotation

The aim of the thesis is to assess the economic viability of three investment properties suitable for long-term rental. The main difference between the apartments located in Prague is their size and area. The theoretical part defines all the criteria by which the efficiency of investments can be evaluated and also comments on the current state of the rental market in the Czech Republic, more precisely in Prague. In the practical part, all investment options are elaborated and then evaluated. The result of the work is a decision which of the investment plans represents the best option for the fictitious investor.

Klíčová slova:

Investice, nemovitost, efektivnost, dlouhodobý pronájem, trh s nemovitostmi, doba návratnosti, rentabilita, splátkový kalendář, rizika, cash flow

Keywords:

Investment, real estate, efficiency, long-term lease, real estate market, payback period, profitability, repayment schedule, risks, cash flow

Obsah

ÚVOD	3
CÍL PRÁCE	4
METODIKA PRÁCE	5
INVESTOVÁNÍ – TEORIE	6
1.1 Investování do nemovitostí	6
1.1.1 Investiční příležitosti v Praze	6
1.1.2 Ceny nemovitostí	7
1.1.3 Rizika spojená s investičními nemovitostmi	9
1.1.4 Vymezení dlouhodobého pronájmu	14
1.2 Zdroje financování nemovitostí	14
1.3 Způsoby hodnocení investice	16
1.3.1 Rentabilita	16
1.3.2 Metoda průměrných ročních nákladů	17
1.3.3 Metoda diskontovaných nákladů	17
1.3.4 Doba návratnosti	18
1.3.5 Bod zvratu	19
1.3.6 Vnitřní výnosové procento	19
1.3.7 Čistá současná hodnota	20
1.3.8 Index ziskovosti	21
PRAKTICKÁ ČÁST	22
1.4 Představení investičního záměru	22
1.5 Představení investičních nemovitostí	24
1.5.1 Nemovitost A	24
1.5.2 Nemovitost B	26
1.5.3 Nemovitost C	29
1.6 Představení investora	31
1.7 Bankovní půjčka a hypotéka	31
1.8 Stanovení nájmu	33
1.8.1 Výše pronájmu u nemovitosti A	33
1.8.2 Výše pronájmu u nemovitosti B	34
1.8.3 Výše pronájmu u nemovitosti C	35
VÝPOČET CF	37
1.9 Cash flow nemovitosti A	37

1.9.1	Splátky	37
1.9.2	Příjmy a výdaje	39
1.9.3	Vyhodnocení efektivnosti	40
1.10	Cash flow nemovitosti B	42
1.10.1	Splátky	42
1.10.1	Příjmy a výdaje	43
1.10.1	Vyhodnocení efektivnosti	43
1.11	Cash flow nemovitosti C	44
1.11.1	Splátky	44
1.11.2	Příjmy a výdaje	44
1.11.1	Vyhodnocení efektivnosti	45
	VYHODNOCENÍ INVESTICE	46
	ZÁVĚR	49
	ZDROJE	50
	SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ A TABULEK	54

ÚVOD

Investování do nemovitostí je dnes populární způsob, jak vydělat a zhodnotit peníze. Lidé a firmy kupují domy, byty nebo komerční prostory, aby zhodnotili své prostředky. Tento způsob investování je oblíbený, protože může přinést stabilní příjmy a hodnota nemovitostí může růst.

Mezi další dlouhodobé investiční strategie patří nákup akcií nebo dluhopisů. Avšak nevýhodou této cesty je nestabilita burzovního trhu, kde není možné ovlivnit neočekávané poklesy hodnoty firem a jejich bankrot a v takových situacích hrozí ztráta všech investovaných prostředků [12].

Alternativou může být alokace finančních prostředků do různých kryptoměn. V současné době je situace kolem kryptoměn velmi dynamická a často nejistá. Po období prudkého růstu a masivního zájmu veřejnosti o kryptoměny, jako je Bitcoin, Ethereum nebo další, momentálně nastává pokles hodnoty. Tento vývoj je částečně dán regulacemi a omezeními ze strany vlád a institucí, stejně jako vlivem tržních faktorů a sentimentu investorů. Kryptoměny zůstávají velmi spekulativním investičním nástrojem, což znamená, že jejich hodnota může dramaticky klesat nebo stoupat během krátké doby. To vyžaduje opatrnost a důkladné zhodnocení rizik při investování do nich [12].

Jako bezpečnější investice je považováno penzijní nebo stavební spoření, avšak zhodnocení prostředků. Důležitými faktory jsou též přísné smluvní podmínky stanovené peněžními ústavy, zejména v případě, že klient chce prostředky vybrat před dohodnutým termínem [12].

Cílem této bakalářské práce je porovnat tři varianty investic do nemovitostí v Praze a zhodnotit, zda je výhodnější investovat do většího bytu 3+kk v méně lukrativní oblasti, malého bytu 1+kk zato situovaného v centru Prahy, což je velmi žádaná lokalita, případně do bytu 2+kk, který se nachází v méně frekventované lokalitě ale s dobrou přístupností do centra.

CÍL PRÁCE

Cílem této bakalářské práce je provést komplexní vyhodnocení efektivnosti investice do nemovitosti určené k dlouhodobému pronájmu v Praze. Práce se zaměří na analýzu tří vybraných bytů s cílem porovnat jejich ekonomickou výhodnost, vyhodnotit investiční rizika, stanovit návratnost investice a doporučit optimální investiční variantu.

METODIKA PRÁCE

Prvním krokem je analýza realitního trhu v Praze. Tato analýza zahrnuje přehled o aktuálních cenách nemovitostí, nabídce a poptávce po dlouhodobém pronájmu, trendy v oblasti nemovitostí atd. Poskytuje tak základní kontext pro rozhodování o investici.

Dále se v práci zkoumají různé metody a nástroje pro hodnocení investic do nemovitostí, jako je například čistá současná hodnota (NPV), vnitřní míra návratnosti (IRR) apod. Každá z těchto metod poskytuje jiný pohled na efektivitu investice a umožňuje investorovi lépe porozumět rizikům a výnosům spojeným s danou investicí.

V příkladové části práce je nejprve představen konkrétní investor, jeho finanční možnosti, investiční cíle a strategie. Následně jsou představeny konkrétní nemovitosti, které jsou potenciálními objekty investice. Pro každou nemovitost je vypočítána předpokládaná výše pronájmu a sestavena cash flow analýza pomocí příjmů a výdajů spojených s vlastnictvím a pronájmem nemovitosti.

Na závěr je provedeno vyhodnocení investice podle stanovených kritérií. Na základě těchto kritérií je investor schopen rozhodnout, zda je daná investice do nemovitosti pro něj vhodná a efektivní v dlouhodobém horizontu.

1.1 Investování do nemovitostí

1.1.1 Investiční příležitosti v Praze

Praha, hlavní město České republiky, je nejen kulturním a historickým centrem, ale také důležitým hráčem na trhu s nemovitostmi. Analyzovat aktuální tržní trendy v oblasti rezidenčních, komerčních a průmyslových nemovitostí v Praze je klíčové pro porozumění dynamice a potenciálu tohoto trhu [10] [11].

V oblasti rezidenčních nemovitostí v Praze je stálý nárůst poptávky, která je důsledkem jak domácího, tak zahraničního zájmu o bydlení v této metropoli. Vysoká atraktivita Prahy jakožto turistického a pracovního cíle vede ke stabilnímu růstu cen nemovitostí v centrálních oblastech, což omezuje dostupnost pro místní obyvatele. Na druhou stranu, periferie města nabízí stále atraktivnější alternativu s nižšími cenami a dostupností [10] [11] [3].

Podle odhadu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí může být současná cena rezidenčních nemovitostí nadhodnocena až o 25 %. Tento trend je důsledkem kombinace trvalého růstu cen, nedostatku nových bytů v Praze za poslední dekádu a rostoucích úrokových sazeb, které se blíží hranici 5 % [3] [4].

Jako řešení této situace v oblasti bydlení se nyní upřednostňuje pronájem. Tento přístup je podporován zejména změnami v životním stylu mladých generací. Dnešní doba je charakterizována trendem pronájmu, sdílení a půjčování, což se stává běžnou součástí každodenního života. Tato tendence se postupně přenáší i do oblasti bydlení, kde se stále více preferuje nájemní bydlení před vázáním se vysokou hypotékou. Tuto změnu vnímají nejen investoři, ale i významné developerské společnosti, které reagují na rostoucí poptávku po nájemním bydlení [3] [4].

Trh s komerčními nemovitostmi v Praze je živý a dynamický, přičemž hlavními tahouny jsou kancelářské prostory a obchodní centra. S nárůstem počtu firem a rozvojem podnikání je poptávka po kancelářských prostorech stále vysoká, což vede k růstu cen pronájmů a cen nemovitostí. Obchodní centra zůstávají atraktivní jak pro lokální, tak pro mezinárodní značky, což udržuje stabilní poptávku po obchodních prostorách [5] [10].

Celkově lze konstatovat, že poptávka po nemovitostech v Praze zůstává vysoká napříč všemi segmenty trhu. S ekonomickým růstem a přílivem investic se očekává, že tato poptávka bude i nadále stoupající. Je však důležité sledovat potenciální dopady geopolitických událostí, daňových změn a regulací na trh s nemovitostmi v Praze.

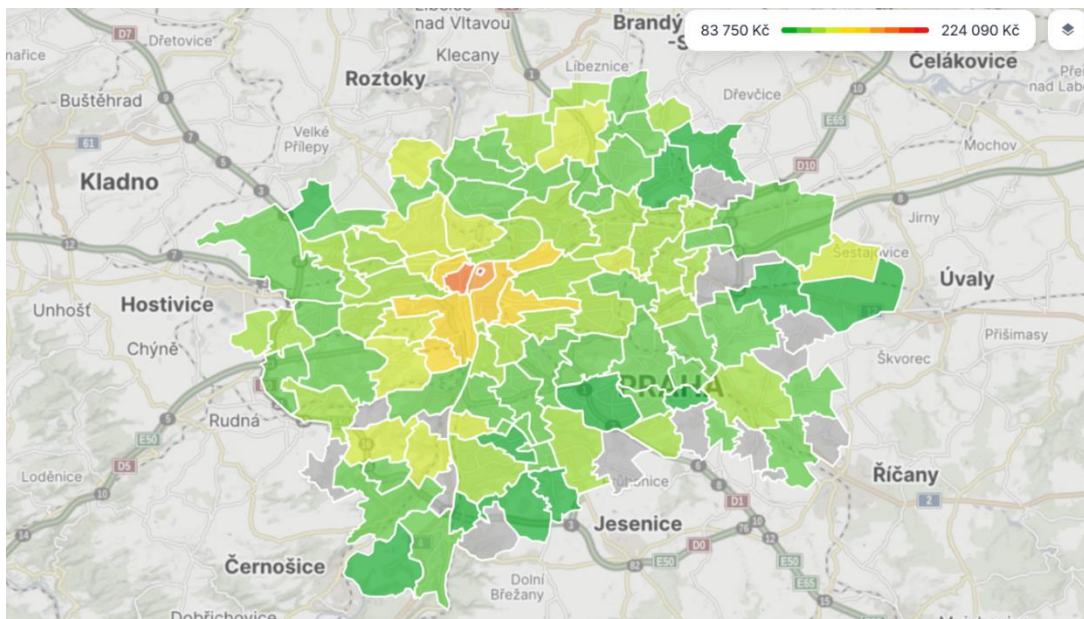
1.1.2 Ceny nemovitostí

První desetiletí 21. století (2001-2010) zaznamenalo poměrně stabilní růst cen, který se postupně zrychloval. Od roku 2010 však docházelo k výraznějším skokům, kdy procentní nárůst ceny překračoval 100 %. Tento trend pokračoval až do roku 2022, kdy byl zaznamenán největší % nárůst od roku 2001 [9] [13].

Nárůst cen nájmu v Praze byl poznamenán mnoha faktory, včetně růstu poptávky po bydlení v centru města, urbanizace, demografických změn a ekonomických faktorů. Tento trend také odráží dynamiku realitního trhu v Praze, který je ovlivněn jak místními, tak globálními ekonomickými událostmi [9] [13].

Je také důležité si uvědomit, že takový vysoký % nárůst může mít významné dopady na obyvatele města, zejména na ty s nižšími příjmy, kteří mohou mít obtížnosti s hledáním cenově dostupného bydlení. Tento trend tedy vyžaduje pozornost a průzračné politiky, které mohou pomoci řešit otázky dostupnosti bydlení a udržitelného rozvoje města [9] [13].

Po zpomalení růstu cen nemovitostí ke konci roku 2023 je na obzoru mírná změna. Očekává se, že ceny budou stabilní nebo mírně vzrostou v následujících letech. Nicméně, u starších nemovitostí a na periferiích lze vidět pokles cen [14].



Obrázek 1 - Cenová mapa bytů v Praze [19]

Podle analýzy trhu od Sreality lze vidět, že v centru Prahy se průměrná cena nemovitostí pohybuje kolem 182 000 Kč/m². Tato cena je často vyšší kvůli výhodám spojeným s blízkostí k hlavním obchodům, restauracím a veřejné dopravě.

Čím dále od centra se však cena nemovitostí snižuje. Lokality kolem řeky Vltavy a oblasti blízko tramvajových linek Praha 6 a Praha 7 jsou považovány za "zlatou střední cestu" ohledně cen nemovitostí v Praze. Zde se průměrné ceny pohybují na úrovni, která je dostupnější pro střední třídu a zároveň nabízí atraktivní výhody, jako je klidnější prostředí, dostatek zeleně a dobrá dostupnost do centra.

Je však třeba si uvědomit, že tyto ceny jsou průměrné a mohou se v jednotlivých lokalitách lišit v závislosti na dalších faktorech, jako jsou velikost, stav a vybavení nemovitosti. Při hledání vhodné nemovitosti je proto důležité provést důkladný průzkum trhu a zvážit své individuální potřeby a finanční možnosti [19].

Výraznější změny a návrat zájmu kupujících na trh mohou přijít s poklesem úrokových sazeb hypoték na 4 %. V současnosti se pohybují kolem 6,75 %. Očekává se, že tato změna může nastat ve druhé polovině nadcházejícího roku, možná až na jeho konci [16].

1.1.3 Rizika spojená s investičními nemovitostmi

V této kapitole se zkoumají faktory a scénáře, které mohou ovlivnit výnosnost a stabilitu investic do nemovitostí. Tato část práce se zaměřuje na identifikaci potenciálních rizik spojených s investováním do nemovitostí a jejich možné dopady na investiční rozhodnutí. Kapitola poskytuje přehled hlavních rizik spojených s investičními nemovitostmi a jejich význam v procesu hodnocení investičních příležitostí.

Nízká likvidita

Nízká likvidita znamená, že nemovitost není snadno přeměnitelná na hotovost, což může být problém zejména v případě, že investor potřebuje naléhavě získat peníze z investice. Trh s nemovitostmi je často pomalejší a méně pružný než jiné investiční trhy, jako je například trh s akciami. Prodej nemovitosti může trvat měsíce nebo dokonce roky, zejména pokud se nenachází v atraktivní lokalitě nebo pokud se nachází na trhu s nižší poptávkou [18].

Nízká likvidita může být zvláště problematická v době finanční nouze nebo poklesu trhu, kdy mohou být potřebné okamžité finanční prostředky k pokrytí výdajů nebo k refinancování jiných investic. Investoři by měli být vědomi tohoto rizika a měli by mít dostatečnou hotovost nebo likvidní aktiva na krytí případných naléhavých potřeb [1] [2] [15].

Je důležité provést důkladnou analýzu a zvážit různé faktory, včetně likvidity, před rozhodnutím se investovat do nemovitostí. Diversifikace portfolia a konzultace s finančním odborníkem mohou pomoci minimalizovat rizika spojená s investicemi do nemovitostí [1] [2] [15].

Vysoké vstupní náklady

Dalším faktorem jsou náklady spojené s údržbou a renovací nemovitosti. Investiční nemovitosti vyžadují pravidelnou údržbu a případné renovace, aby byly udržovány v dobrém stavu a atraktivní pro nájemníky nebo potenciální kupce. Tyto náklady mohou být neplánované a mohou výrazně ovlivnit celkovou návratnost investice.

Navíc je třeba zvážit potenciální riziko návratnosti investice v případě, že se nemovitost nenajde žádný nájemník nebo pokud nedojde k prodeji za očekávanou cenu. Vysoké vstupní náklady mohou znamenat, že investor bude mít menší finanční rezervy k pokrytí těchto neplánovaných událostí, což může zvýšit riziko finančních ztrát [1] [2] [15].

Je tedy důležité pečlivě zhodnotit vstupní náklady a zvážit jejich dopad na celkovou investiční strategii a finanční zdraví. Provádění důkladného průzkumu trhu a plánování finančních prostředků může pomoci minimalizovat rizika spojená s vysokými vstupními náklady a zvýšit pravděpodobnost úspěšné investice do nemovitostí [1] [2] [15].

Potenciální neobsazenost

Potenciální neobsazenost je jedním z hlavních rizik spojených s investicemi do nemovitostí. Toto riziko představuje možnost, že investiční nemovitost zůstane neobsazená po delší dobu nebo že nebude dosahovat očekávaného výnosu z pronájmu. Existuje několik faktorů, které mohou přispět k potenciální neobsazenosti nemovitosti a ovlivnit její výnosnost.

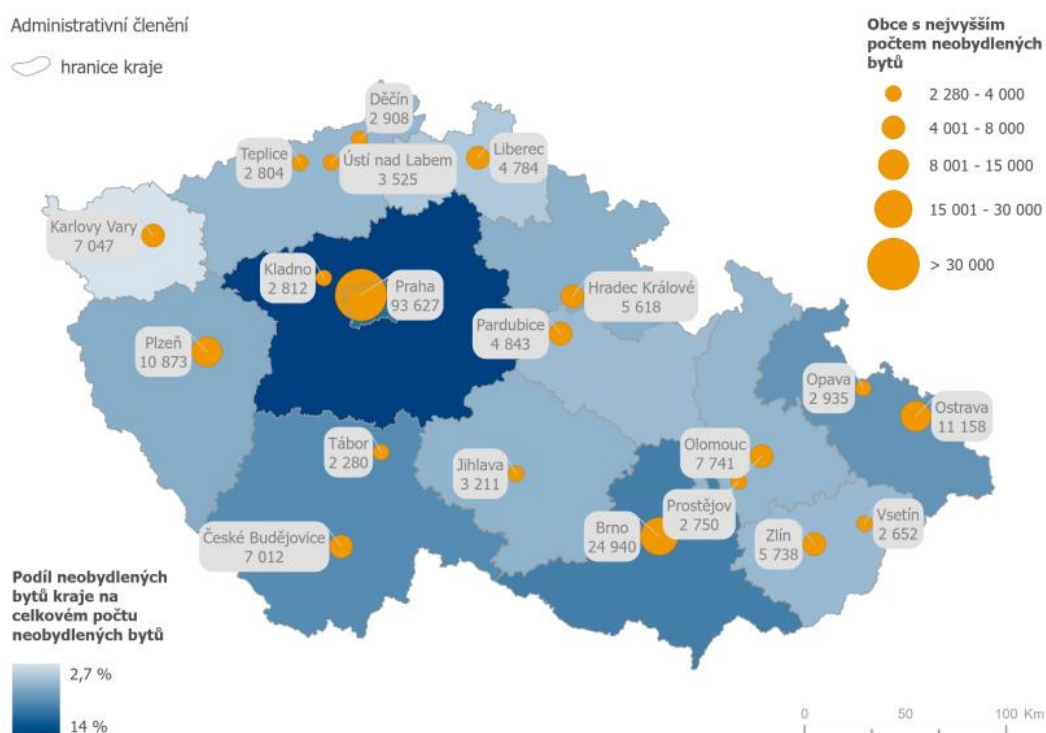
Prvním faktorem je poptávka na trhu. Nepředvídatelné změny v ekonomických podmínkách nebo demografických trendech mohou ovlivnit poptávku po nájemních nemovitostech v určité lokalitě. Například pokles pracovních míst v dané oblasti může vést ke snížení poptávky po bydlení a tím k potenciální neobsazenosti [1] [2] [15].

Dalším faktorem může být konkurence na trhu. Příliš velký počet nabídek nájemních nemovitostí v určité lokalitě může vést k přetížení trhu a snížení obsazenosti. To může být zvláště problematické v případě, že nové nemovitosti vznikají rychleji, než roste poptávka [1] [2] [15].

Kromě toho může neobsazenost být způsobena i specifickými vlastnostmi samotné nemovitosti. Například špatný stav nemovitosti, nedostatečná vybavenost nebo nevhodná lokalita mohou odrazovat potenciální nájemníky a způsobit její neobsazenost [1] [2] [15].

Proti riziku potenciální neobsazenosti lze podniknout několik opatření. Důkladná analýza trhu a poptávky může pomoci předvídat budoucí poptávku a optimalizovat nabídku nemovitosti. Rovněž je důležité udržovat nemovitost ve vhodném stavu a poskytovat atraktivní nabídku pro potenciální nájemníky. Diverzifikace portfolia investic do nemovitostí může také snížit vliv potenciální neobsazenosti na celkovou výnosnost investice [1] [2] [15].

Na druhou stranu v posledních 30 letech se Česká republika potýká s rostoucím problémem neobsazených bytů, jejichž počet se zdvojnásobil na 860 000. Existuje několik faktorů, které k tomuto jevu přispěly. Jedním z nich může být daňový systém, který nevytváří dostatečné pobídky pro majitele bytů k jejich pronájmu, zejména pokud se snaží pokrýt náklady spojené s jejich vlastnictvím. Dále může hrát roli obava majitelů z problémů spojených s pronájmem, jako je možnost narazit na nesolidního nájemníka nebo složitosti s výběrem nájemného. Tyto faktory mohou přispívat k tomu, že majitelé upřednostňují neobsazení bytu před jeho pronájmem, což má za následek rostoucí počet nevyužitých bytů v zemi [38].



Obrázek 2 - TOP 20 obcí s nejvyšším počtem neobydlených bytů [38]

Politici se dlouhodobě přiklání k řešení problému neobsazených bytů tím, že navrhují zvýšení zdanění těchto bytů prostřednictvím daně z nemovitosti. Tento přístup má za cíl vytvořit finanční pobídku pro majitele neobsazených bytů k jejich využití, a to buď dlouhodobým pronájmem nebo jinými formami využití. Zvýšení daňové zátěže na nevyužité byty má také podporovat udržitelný a efektivní využití bytového fondu v zemi a pomoci snížit nedostatek dostupného bydlení. Tento přístup by měl přispět k optimalizaci využití

bytového trhu a k zajištění, aby byty sloužily svému účelu poskytování bydlení co nejefektivněji [38].

Riziko škod

Riziko škod představuje významnou hrozbu pro investice do nemovitostí. Toto riziko zahrnuje možnost vzniku fyzických škod na nemovitosti v důsledku různých událostí nebo situací, jako jsou přírodní katastrofy, nehody, vandalismus nebo zanedbání údržby.

Přírodní katastrofy, jako jsou povodně, požáry, zemětřesení nebo bouře, mohou způsobit rozsáhlé škody na nemovitostech a mohou být mimo kontrolu investora. I když jsou některé nemovitosti pojištěny proti těmto událostem, mohou stále vzniknout ztráty v důsledku vysokých pojistných spoluúčástí nebo limitů pokrytí [1] [2] [15].

Dalším faktorem rizika škod je lidský faktor, jako je vandalismus, krádeže nebo zanedbání údržby. Opomenutí běžné údržby může vést k degradaci nemovitosti a snížení její hodnoty, zatímco vandalismus nebo krádeže mohou přinést přímé finanční ztráty [1] [2] [15].

Proti riziku škod lze podniknout několik opatření. Jedním z nich je pořízení vhodného pojištění nemovitosti, které pokrývá různé druhy škod a zajišťuje dostatečnou ochranu pro investora. Důkladná pravidelná údržba nemovitosti je také klíčová pro prevenci škod způsobených zanedbáním [1] [2] [15].

Kromě toho mohou být rizika škod minimalizována volbou vhodné lokality pro investici. Analýza historických dat o přírodních katastrofách a kriminalitě může poskytnout užitečné informace pro rozhodování o umístění investiční nemovitosti.

Investoři do nemovitostí by měli pečlivě zvážit rizika spojená se škodami a přijmout opatření k minimalizaci těchto rizik, aby chránili svou investici a maximalizovali svůj potenciální výnos [1] [2] [15].

Riziko financování – úvěr, hypotéka, zvýšení

Riziko financování, zejména v podobě úvěrů či hypoték, představuje významný aspekt investic do nemovitostí, který je třeba pečlivě zvážit. Toto riziko se týká možnosti, že investice není schopna generovat dostatečný výnos k pokrytí splátek úvěru či hypotéky, což může mít vážné důsledky pro investora.

Jedním z faktorů rizika financování je výše úrokových sazeb. Fluktuace úrokových sazeb může ovlivnit výši splátek úvěru nebo hypotéky, a tím i celkovou návratnost investice. Zvýšení úrokových sazeb může vést k vyšším nákladům na financování a snížení čistého výnosu z investice [1] [16].

Je třeba zvážit i riziko refinancování. Při fixních úrokových sazbách může být refinancování hypotéky složité nebo nemožné bez sankcí. Pokud dojde k nárůstu úrokových sazeb a investor není schopen refinancovat hypotéku za výhodnějších podmínek, může to mít negativní dopad na jeho finanční situaci [1].

Proti riziku financování lze podniknout několik opatření. Důkladné zhodnocení schopnosti nemovitosti generovat dostatečný příjem k pokrytí splátek úvěru či hypotéky je zásadní. Diverzifikace investičního portfolia a udržení dostatečné hotovosti pro případné nečekané události může rovněž pomoci minimalizovat riziko financování [1].

Nezhodnocení nemovitosti – změny na trhu

Riziko nezhodnocení nemovitosti z důvodu změn na trhu je důležitým faktorem, který je třeba brát v úvahu při investování do nemovitostí. Toto riziko představuje možnost, že hodnota nemovitosti se nezvýší nebo dokonce sníží v důsledku změn na trhu, což může mít negativní dopad na celkovou návratnost investice.

Jedním z faktorů, který může vést k nezhodnocení nemovitosti, jsou změny v ekonomickém prostředí. Nepředvídatelné události, jako jsou hospodářské recese, změny v zaměstnanosti nebo inflace, mohou mít negativní dopad na trh s nemovitostmi a snížit poptávku po nemovitostech, což může vést ke stagnaci nebo poklesu cen [1] [15].

Dalším faktorem jsou změny v urbanistickém plánování a infrastruktuře. Například změny v plánech města, nová dopravní spojení nebo výstavba nových obchodních center mohou ovlivnit atraktivitu určitých lokalit a mít vliv na cenu nemovitostí v dané oblasti [1] [15].

Změny ve společenských preferencích a životním stylu také mohou ovlivnit hodnotu nemovitostí. Například vzrůstající trend k pracování z domova může vést k menší poptávce po komerčních nemovitostech v centru města a zvýšení poptávky po rodinných domech se zahradou v předměstských oblastech [1] [15].

Proti riziku nezhodnocení nemovitosti lze podniknout několik opatření. Důkladná analýza trhu a trendů může pomoci předvídat budoucí změny a přizpůsobit investiční

strategii. Diverzifikace portfolia investic do nemovitostí na různé lokality a typy nemovitostí může rovněž pomoci minimalizovat riziko nezhodnocení [1] [15].

Investoři by měli také pravidelně monitorovat trh a reagovat na změny v prostředí, aby minimalizovali riziko nezhodnocení nemovitostí a maximalizovali svůj potenciální výnos. Pečlivé plánování a pružnost jsou klíčové pro úspěšné zvládnutí tohoto rizika spojeného s investicemi do nemovitostí [1] [15].

1.1.4 Vymezení dlouhodobého pronájmu

Dlouhodobý pronájem je forma nájemního vztahu, která obvykle trvá déle než jeden rok a často se rozkládá na několik let. Tento typ pronájmu poskytuje nájemníkovi stabilitu a jistotu dlouhodobého bydlení nebo užívání nemovitosti, zatímco pronajímatelovi zaručuje pravidelný příjem po delší dobu. Dlouhodobý pronájem obvykle zahrnuje podrobné smluvní podmínky, včetně stanovení délky trvání smlouvy, výše nájemného, odpovědností obou stran a postupů pro případné ukončení smlouvy. Tento typ pronájmu je často preferován jak pronajímateli, tak nájemníky, kteří hledají stabilní a dlouhodobé řešení svých bytových potřeb [19].

1.2 Zdroje financování nemovitostí

Vlastní kapitál

Vlastní kapitál je klíčovým faktorem při investování do nemovitostí. Jedná se o finanční prostředky, kterými investor přispívá ze svých vlastních zdrojů na nákup nemovitosti, mimo financování poskytnuté bankou či jiným poskytovatelem úvěru. Větší vlastní kapitál může poskytnout investoru lepší finanční stabilitu a flexibilitu, a může snížit měsíční splátky úvěru nebo hypotéky [15].

Typický podíl vlastního kapitálu se pohybuje mezi 10 % až 30 %, což znamená, že investor hradí 10 % až 30 % hodnoty nemovitosti ze svých vlastních zdrojů, zatímco zbytek je financován úvěrem nebo hypotékou [15].

V Praze je situace v oblasti vlastního kapitálu poměrně různorodá a závisí na konkrétních okolnostech a typech nemovitostí. U větších a atraktivnějších nemovitostí, jako jsou byty v centrálních lokalitách nebo komerční objekty, může být vyžadován vyšší podíl

vlastního kapitálu, aby byla zajištěna dostatečná finanční stabilita a minimalizováno riziko pro banku či poskytovatele úvěru. [18].

Na druhou stranu, u menších a levnějších nemovitostí, jako jsou byty na periferiích nebo venkovské domy, může být akceptovatelný nižší podíl vlastního kapitálu. V těchto případech může být možné financovat větší část hodnoty nemovitosti úvěrem, což umožňuje investorovi využít menší množství vlastních finančních prostředků [18].

Celkově platí, že čím vyšší je podíl vlastního kapitálu, tím menší je finanční riziko a tím větší je finanční stabilita investora. Nicméně, s rostoucími cenami nemovitostí, může být pro některé investory obtížné nasbírat dostatečný vlastní kapitál. V každém případě je důležité provést důkladnou analýzu finanční situace a zvážit vhodný podíl vlastního kapitálu před investováním do nemovitostí, a to i v Praze [18].

Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je nejběžnějším způsobem financování nákupu nemovitostí. Investoři mohou získat hypoteční úvěr od banky nebo jiného poskytovatele hypoték, který jim umožní financovat nákup nemovitosti a platit úrokové platby a splátky po dobu určenou výší úvěru. Hypotéka obvykle vyžaduje zajištění v podobě nemovitosti a splacení úvěru je závislé na schopnosti investora generovat dostatečný příjem z nájemného nebo jiných zdrojů.

Jedním z klíčových prvků hypotečních úvěrů je Loan to Value (LTV) ratio, neboli poměr výše úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti. LTV je procento, které vyjadřuje, jaká část hodnoty nemovitosti je financována úvěrem. Například LTV 80 % znamená, že banka poskytla úvěr ve výši 80 % hodnoty nemovitosti a zbytek, tedy 20 % hodnoty, je hrazen jako vlastní kapitál kupujícího [16] [17].

LTV ratio je důležitým ukazatelem pro banky při posuzování rizika úvěru. Nižší LTV ratio znamená menší riziko pro banku, protože zajišťuje, že kupující disponuje větším vlastním kapitálem a je tedy pravděpodobnější, že bude schopen splácet úvěr i v případě nepředvídatelných událostí, jako je pokles hodnoty nemovitosti nebo ztráta příjmů. [17]

Většina bank v České republice poskytuje hypotéky s LTV ratio kolem 80 %, což je běžná praxe. Vyšší LTV ratio může být k dispozici v některých případech, ale může být spojeno s vyššími úrokovými sazbami nebo požadavky na další zajištění, jako je například ručení jiným majetkem [16].

1.3 Způsoby hodnocení investice

V této kapitole se analyzují různé metody a přístupy, které umožňují objektivní zhodnocení potenciálu investičních příležitostí. Tato část práce se zaměřuje na užitečné ukazatele, jež slouží k systematickému porovnání a rozhodování o investičních projektech.

1.3.1 Rentabilita

Zhodnocení investic, nazývané též „rentabilita“, vyjadřuje celkovou efektivitu vložených prostředků. Rentabilita se vždy vyhodnocuje relativně k nějaké jiné veličině (například podíl zisku ve srovnání s jinými faktory). Například rentabilita vlastního kapitálu indikuje míru, jakou se finanční kapitál, který jsme do projektu vložili, zhodnotil z našich zdrojů. Různé ukazatele rentability porovnávají zisk projektu s vloženými prostředky. V praxi se používá řada těchto ukazatelů pro komplexní hodnocení rentability [1] [2].

Nejčastější z nich jsou:

- Rentabilita vlastního kapitálu,
- Rentabilita celkového kapitálu,
- Rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu,
- Účetní rentabilita projektu.

Rentabilita vlastního kapitálu vyjadřuje poměr zisku po zdanění k vlastnímu kapitálu, což představuje míru, jakou se zdroje investora zhodnocují. Na druhou stranu, rentabilita celkového kapitálu zahrnuje celkové zhodnocení všech zdrojů, které financují projekt, a to jak vlastního, tak cizího kapitálu. Tento ukazatel je vyjádřen jako zlomek, kde jmenovatelem je celkový kapitál a čitatelem je součet hrubého zisku a úroků nebo součet zisku po zdanění. Tyto ukazatele jsou klíčové pro posouzení efektivitu a atraktivitu investičních příležitostí a pomáhají investorům a manažerům při rozhodování o alokaci kapitálu a financování projektů [1] [2].

Účetní rentabilita investic je ukazatel, který hodnotí efektivitu investic pomocí účetních údajů. Měří poměr zisku k hodnotě investice, což pomáhá posoudit, jak dobře jsou využívány finanční prostředky a jaký zisk generují. Tento ukazatel je klíčový pro investory a manažery při rozhodování o budoucím alokování zdrojů. Vypočítá se podle vztahu:

$$\text{ÚRP} = \frac{PZ}{PDM} * 100 \quad (1.3.1)$$

kde: ÚPR – účetní rentabilita projektu (%)

PZ – průměrná roční výše zisku po zdanění

PDM – průměrná hodnota pořízeného dlouhodobého majetku

Výhodou ukazatelů rentability spočívá v jejich jednoduchosti výpočtu a srozumitelnosti základních principů, na kterých jsou postaveny. Mezi jejich nedostatky patří podle zdroje závislost na konkrétním způsobu odpisování (který ovlivňuje jak roční zisk, tak průměrnou hodnotu dlouhodobého majetku při účetní rentabilitě) a na obecně platných účetních pravidlech, které se mohou lišit mezi jednotlivými zeměmi. Dalším nedostatkem je ignorování časové hodnoty peněz. Nicméně, pokud je zapotřebí rychle zhodnotit výhodnost projektu, ukazatele rentability představují ideální volbu [1] [2].

1.3.2 Metoda průměrných ročních nákladů

Tato metoda srovnává průměrné roční náklady mezi různými variantami projektu. Avšak je důležité předpokládat, že ostatní parametry jsou u všech variant stejné. To znamená, že není žádný rozdíl v množství vyrobeného produktu, prodejní ceně nebo kvalitě. Mezi dostupnými variantami se vybere ta, která má nejnižší hodnotu ukazatele průměrných ročních nákladů podle vzorce [1] [2]:

$$R = O + i * I + OsN \quad (1.3.2)$$

kde: R = roční průměrné náklady

O = Odpisy

i = úrokový koeficient vyjadřující požadovanou minimální výnosnost, kterou musí investice zajistit, nebo průměrné roční náklady kapitálu

I = kapitálový výdaj

OsN = ostatní roční provozní náklady (celkové provozní - odpisy) [1] [2]

1.3.3 Metoda diskontovaných nákladů

Tato metoda vychází ze stejného principu jako metoda ročních průměrných nákladů, avšak namísto porovnání průměrných ročních nákladů se zaměřuje na celkové investiční a diskontované provozní náklady přes celou dobu životnosti projektu. Nejvýhodnější

variantou je opět ta, která má nižší hodnotu diskontovaných nákladů. Diskontované náklady lze definovat jako součet současných hodnot všech budoucích nákladů. Vzorec pro výpočet je následující [1] [2]:

$$Nd = I + OsNd \quad (1.3.3)$$

kde: Nd = diskontované náklady investičního projektu,

I = kapitálové výdaje,

OsNd = diskontované ostatní roční provozní náklady (celkové provozní - odpisy).

OsNd = OsN * zásobitel, zásobitel = $\frac{i*(1+i)^n}{(1+i)^n}$ kde: i = úrokový koeficient

n = počet let životnosti projektu [1] [2]

1.3.4 Doba návratnosti

Doba návratnosti je zajímavým ukazatelem v oblasti investic, kterým se hodnotí, jak rychle se investice vrátí. Jedná se o časový úsek, který je potřeba k tomu, aby investované prostředky generovaly dostatečný zisk k pokrytí nákladů na tuto investici. V podstatě je to doba, po které je investor schopen získat zpět svou původní investovanou částku [1] [2].

Doba návratnosti se často používá při rozhodování o investicích, protože poskytuje rychlý a srozumitelný ukazatel o výnosnosti dané investice. Čím kratší je doba návratnosti, tím rychleji se investorovi podaří získat zpět své investované prostředky. Nicméně je důležité brát v úvahu, že kratší doba návratnosti nemusí vždy znamenat lepší investici, jelikož se nebere v potaz celková výnosnost investice v dlouhodobém horizontu [1] [2].

Pro výpočet doby návratnosti se používá jednoduchý vzorec, který spočívá ve vydělení původní investice ročním čistým ziskem (tj. ziskem po odečtení všech nákladů) z investice. Je důležité, aby byla doba návratnosti porovnávána s očekávanou dobou návratnosti v daném odvětví nebo s investičním cílem daného projektu. Také je nutné vzít v úvahu možné budoucí změny a nejistoty, které by mohly ovlivnit ziskovost investice v průběhu času [1] [2] [17].

1.3.5 Bod zvratu

Bod zvratu při výpočtu je ten okamžik, kdy se dosáhne bodu, kdy čistý zisk z investice začne přesně kryt náklady na tuto investici. Jinými slovy, je to časový okamžik, kdy jsou celkové příjmy z investice rovny celkovým nákladům na tuto investici [1].

Bod zvratu je důležitým mezníkem, protože od této chvíle začíná investice generovat čistý zisk. Před tímto bodem jsou investiční náklady vyšší než výnosy, a po tomto bodu začíná investice přinášet zisk. Bod zvratu tedy určuje dobu návratnosti investice. Dá se vypočítat pomocí vzorce [1] [2]:

$$\text{BEP} = \frac{FN}{(P - VN)} \quad (1.3.4)$$

kde: BEP = bod zvratu

FN = fixní náklady

P = cena produktu

VN = variabilní náklady [1] [2]

1.3.6 Vnitřní výnosové procento

„Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return – IRR) lze chápat jako relativní výnos (rentabilitu), kterou projekt poskytuje během svého života. Číselně pak představuje diskontní sazbu, která vede k NPV = 0. [1] [2]“

Vyšší hodnota IRR naznačuje, že projekt má vyšší výnosnost. Naopak, nižší hodnota IRR naznačuje nižší výnosnost. Porovnání IRR s požadovanou mírou návratnosti nebo s náklady na kapitál může pomoci investorům a manažerům rozhodnout se, zda je projekt přijatelný [1] [2].

Výhodou IRR je, že poskytuje jednoduchý ukazatel výnosnosti projektu, který lze snadno porovnávat s alternativními investicemi. Avšak, jako u metody NPV, i u IRR může být problematické interpretovat výsledky, pokud jsou některé peněžní toky neobvyklé nebo nepravidelné. Navíc může být více řešení u některých projektů, což může vést k nesprávným rozhodnutím. [1] [2]

Výnosové procento lze vypočítat podle rovnice:

$$\sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+IRR)^t} - I = 0 \quad (1.3.5)$$

kde: IRR - vnitřní výnosové procento

I = kapitálový výdaj

n = doba životnosti

C_t = Suma peněžních příjmů a výdajů (cash flow)

1.3.7 Čistá současná hodnota

„Čistá současná hodnota (Net Present Value – NPV) je základem všech dynamických metod a zároveň je metodou nejpoužívanější a nejvhodnější, neboť dává srozumitelný výsledek, a tím i jasná rozhodovací kritéria. NPV je nejsprávnější způsob hodnocení efektivnosti investic, a to především proto, že bere v úvahu časovou hodnotu peněz a závisí pouze na prognózovaných hotovostních tocích a alternativních nákladech kapitálu [17].“

Principem metody NPV je diskontování budoucích peněžních toků na současnou hodnotu pomocí diskontní míry, která odráží riziko a alternativní využití kapitálu. Výsledná současná hodnota je pak porovnána s počáteční investicí do projektu. Pokud je NPV kladné, projekt generuje vyšší hodnotu, než je jeho náklad, a je tedy přijatelný. Naopak, pokud je NPV záporné, projekt by mohl být nevýhodný [1] [2].

Výhodou metody NPV je její schopnost zohlednit časovou hodnotu peněz a poskytnout absolutní měřítko výnosnosti projektu. Dále umožňuje porovnání různých projektů bez ohledu na jejich délku a velikost. Avšak jednou z nevýhod této metody je její citlivost na zvolenou diskontní míru a obtížnost určení správného diskontního sazebníku. Navíc metoda NPV neřeší problém s omezenými kapitálovými zdroji, který může vést k podcenění investičních příležitostí. Dá se vyjádřit pomocí vzorce [1] [2]:

$$NPV = -I + \sum \frac{C_t}{(1+i)^t} \quad (1.3.6)$$

Kde: NPV = čistá současná hodnota

I = kapitálový výdaj

n = doba životnosti

t = jednotlivý léta životnosti

C_t = Suma peněžních příjmů a výdajů (cash flow)

i = požadovaný výnos

Výsledek NPV se posuzuje podle daných pravidel:

- a) $NPV = 0$...diskontované příjmy se rovnají výdajům (což je podmínka, při které lze zjistit dobu návratnosti, proto se místo NPV dosazuje nula)
- b) $NPV < 0$...diskontované příjmy nepřevýší výdaje, je nutné takový projekt zamítnout
- c) $NPV > 0$... diskontované příjmy převýší výdaje = projekt je přijatelný [1] [2]

1.3.8 Index ziskovosti

„Index ziskovosti představuje poměr přínosů vyjádřených v současné hodnotě prognózovaných budoucích toků hotovosti a počátečních kapitálových výdajů. Projekt může být přijat k realizaci, jestliže index ziskovosti je větší než 1, což je v přímé souvislosti s požadavkem kladné NPV. Čím více index rentability projektu přesahuje jednotku, tím je projekt ekonomicky výhodnější [17].“

Index ziskovosti (Profitability Index - PI) přináší výhodu snadného relativního porovnání projektů. Tato metoda je doporučena zejména v situacích, kdy je třeba vybírat z většího počtu projektů a zároveň jsou kapitálové zdroje omezené. Na rozdíl od výběru projektů podle čisté současné hodnoty, použití indexu ziskovosti umožňuje efektivněji maximalizovat hodnotu firmy za omezených finančních prostředků. To znamená, že využití PI může vést k lepší optimalizaci alokace kapitálu a k dosažení vyššího růstu hodnoty firmy. Dá se vypočítat jako [1] [2] [17]:

$$PI = \frac{\sum \frac{C_t}{(1+i)^t}}{I} \quad (1.3.7)$$

Výsledky jsou interpretovány následovně:

- a) má-li projekt $PI > 1$, je přijatelný,
- b) má-li projekt $PI = 1$, je suma diskontovaných příjmů rovná sumě diskontovaných výdajů,
- c) má-li projekt $PI < 1$, je taktéž $NPV < 0$ a projekt není ekonomicky výhodný

1.4 Představení investičního záměru

Tento investiční záměr spočívá v posouzení tří různých bytů s cílem vybrat nejvhodnější nemovitost k investování.

V Praze existuje mnoho atraktivních lokalit, které jsou vyhledávány obyvateli i investory díky svým specifickým vlastnostem a výhodám. Při hodnocení nejlepších částí Prahy k bydlení se často zohledňuje celá řada faktorů a kritérií. Jedním z klíčových aspektů je lokalita a dostupnost dopravních spojení. Blízkost k pracovišti, školám, obchodům a dalším službám, jako jsou lékařská zařízení či rekreační prostory, může být rozhodujícím faktorem pro mnoho lidí [18] [34] [35].

Důležitým kritériem je také kvalita života v dané lokalitě, zahrnující aspekty jako bezpečnost, čistota prostředí a dostupnost zelených ploch pro rekreaci. Cenová dostupnost nemovitostí a nájemného je rovněž důležitým hlediskem, které může ovlivnit rozhodování.

Školství a vzdělání hrají významnou roli pro rodiny s dětmi, proto kvalita škol a vzdělávacích institucí v dané oblasti může být klíčovým faktorem. Dále je důležité zohlednit urbanistické plány a rozvojové trendy v dané lokalitě, které mohou ovlivnit hodnotu nemovitostí a atraktivitu pro budoucí obyvatele [18] [34] [35].

V neposlední řadě je nutné vzít v úvahu dostupnost infrastruktury a služeb, jako jsou veřejná doprava, zdravotní péče, obchody a restaurace, což může výrazně přispět k celkové kvalitě života v dané části města. Tyto faktory společně tvoří komplexní obraz o nejlepších částech Prahy k bydlení, přičemž jejich důležitost může být individuálně posuzována podle preferencí a potřeb každého jednotlivce či rodiny [18] [34] [35].

Kromě výše zmíněných faktorů je také vhodné vzít v úvahu další aspekty, jako je mapa kriminality v dané lokalitě. Informace o míře kriminality a bezpečnosti mohou poskytnout důležitý pohled na bezpečnostní situaci a pomoci při rozhodování o vhodnosti daného místa k bydlení [18] [36].

Dále je užitečné zkoumat atlas životního prostředí, který zahrnuje informace o kvalitě ovzduší, hlučnosti, zelených plochách a dalších environmentálních faktorech. Tyto informace mohou být klíčové pro hodnocení životního prostředí v dané lokalitě a mohou mít vliv na kvalitu života a zdraví obyvatel [18] [37].

Mezi tyto lukrativní lokality patří například Smíchov, Podolí, Žižkov, Karlín, Divoká Šárka, Holešovice, Malvazinky, Anděl nebo Vinohrady. Tyto čtvrti jsou vyhledávány pro svou blízkost centra, dobře vyvinutou infrastrukturu, klidné prostředí, zelené parky či atraktivní investiční potenciál [18].

Smíchov se těší popularitě díky své dostupnosti do centra, relativně přijatelným cenám bytů a nové výstavbě. Podolí pak láká obyvatele svou klidnou atmosférou, zelenými prostranstvími a výhledy na řeku Vltavu. Žižkov je známý svou bohémskou atmosférou a nočním životem, zatímco Karlín nabízí moderní prostředí s bohatými pracovními příležitostmi [18].

Naproti tomu existují i lokality, které nejsou mezi obyvateli a investory tak populární. Patří sem části Prahy jako Chodov, Háje, Barrandov, Ládví, Černý Most, Kolovraty, Křeslice, Hostivař, Kunratice nebo Dolní Měcholupy, obecně jsou to lokality na kraji Prahy. Tyto oblasti mohou být méně oblíbené kvůli omezené občanské vybavenosti, nedostatečnému dopravnímu spojení, panelové zástavbě nebo jednoduše méně atraktivní atmosféře [18].

První nemovitost představuje byt 3+kk situovaný v lokalitě, která by mohla být klasifikována jako méně atraktivní. Tento byt, ačkoliv se nachází v horší lokalitě, nabízí výhodu nižších nákladů na pořízení a potenciál stabilního výnosu z dlouhodobého pronájmu. Jeho investiční přitažlivost spočívá v možnosti využití menší ceny trhu a následného zhodnocení hodnoty nemovitosti v průběhu času.

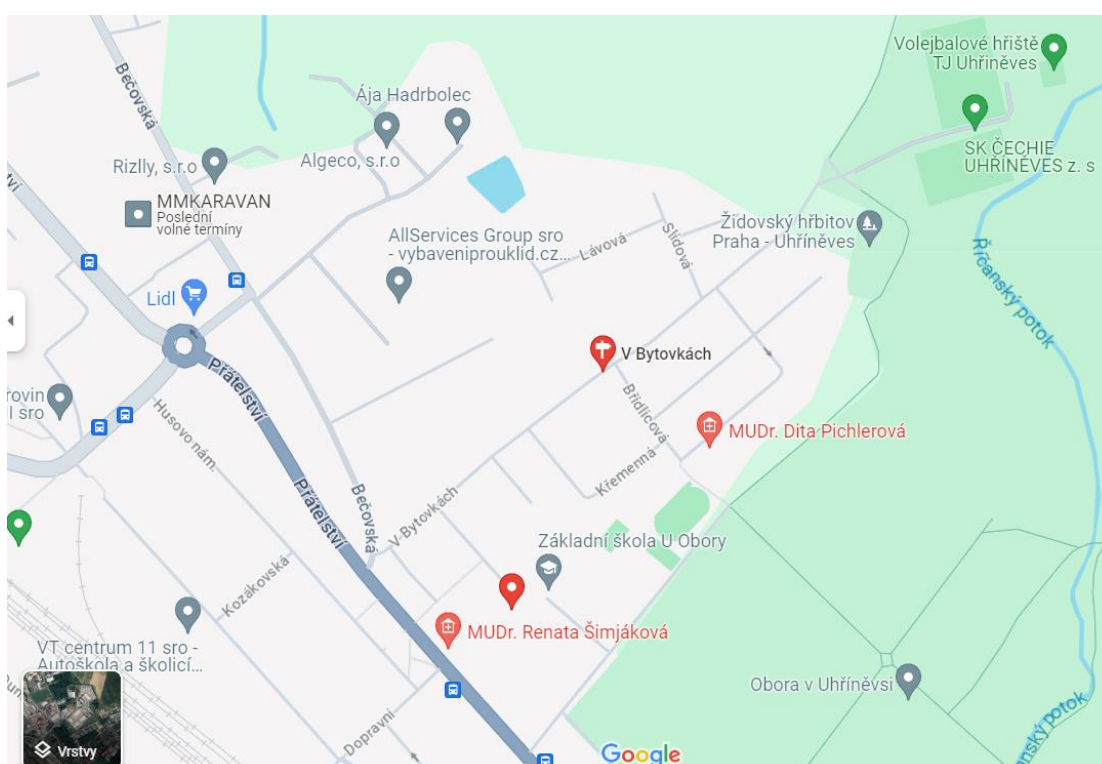
Druhou nemovitost představuje byt 1+kk situovaný v centrální lokalitě města. Tato jednotka se vyznačuje vynikající dostupností a vybaveností, což ji činí atraktivní pro širokou škálu nájemníků. Potenciál stabilního a vysokého výnosu z krátkodobého i dlouhodobého pronájmu v centru města činí tuto investici perspektivním prvkem portfolia.

Třetí nemovitostí je byt 2+kk situovaný v oblasti, která se nachází někde „uprostřed“, tedy s kompromisem mezi cenou a dostupností. Tento byt nabízí vyvážený poměr mezi investičním výnosem a rizikem, a je vhodný pro ty, kteří hledají střednědobý a dlouhodobý růst hodnoty nemovitosti

1.5 Představení investičních nemovitostí

1.5.1 Nemovitost A

Byt se nachází na adrese V bytovkách v Praze 10 – Uhříněves. Je situován přibližně 30 km od centra. Kromě toho, že se jedná o klidnou lokalitu, Uhříněves také nabízí dostatek zeleně a parků, což je ideální pro ty, kteří ocení aktivní životní styl nebo prostor pro relaxaci a rekreaci. Díky dobře vyvinuté infrastruktuře v okolí bytových domů lze snadno najít veškeré potřebné služby, jako jsou obchody, školy, školky, restaurace a další občanská vybavenost.



Obrázek 3 - Mapa umístění bytu A [20]

Dopravní dostupnost do centra Prahy na druhou stranu není až tak pohodlná, což by některým mohlo vadit. Nejlepší způsob dopravy je osobní automobil, případně vlakové spojení.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 742, 743, 744
Obec:	Praha [554782] ↗
Část obce:	Uhřetěves [173428] ↗
Katastrální území:	Uhřetěves [773425]
Číslo LV:	1771
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1646/6, 1646/7, 1646/8
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



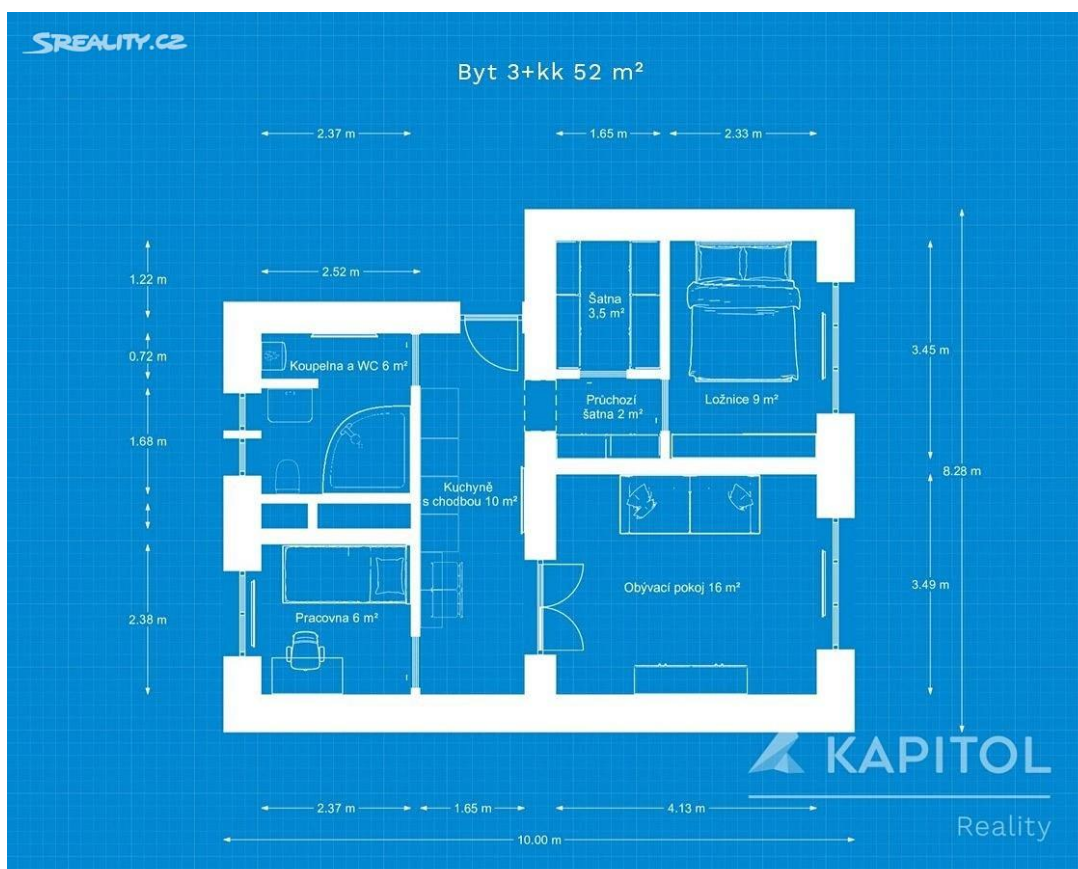
Vymezené jednotky

742/1, 742/2, 742/3, 742/4, 742/5, 742/6, 742/19, 743/7, 743/8, 743/9, 743/10, 743/11, 743/12, 744/13, 744/14, 744/15, 744/16, 744/17, 744/18

Informace z RÚIAN

Obrázek 4 - Výpis z KN o objektu A [21]

Na výpisu z katastru, který je uveden na obrázku, jsou sepsány důležité informace o bytovém domě a soupis bytových jednotek pod jejich příslušným číslem. Byt A je kategorie 3+kk, nachází se v 1. patře třípodlažní budovy. Podlahová plocha bytu je 52 m². K bytu také náleží 2 sklepy o celkové velikosti 10 m² a parkovací místo před domem.



Obrázek 5 - Dispozice bytu A [6]

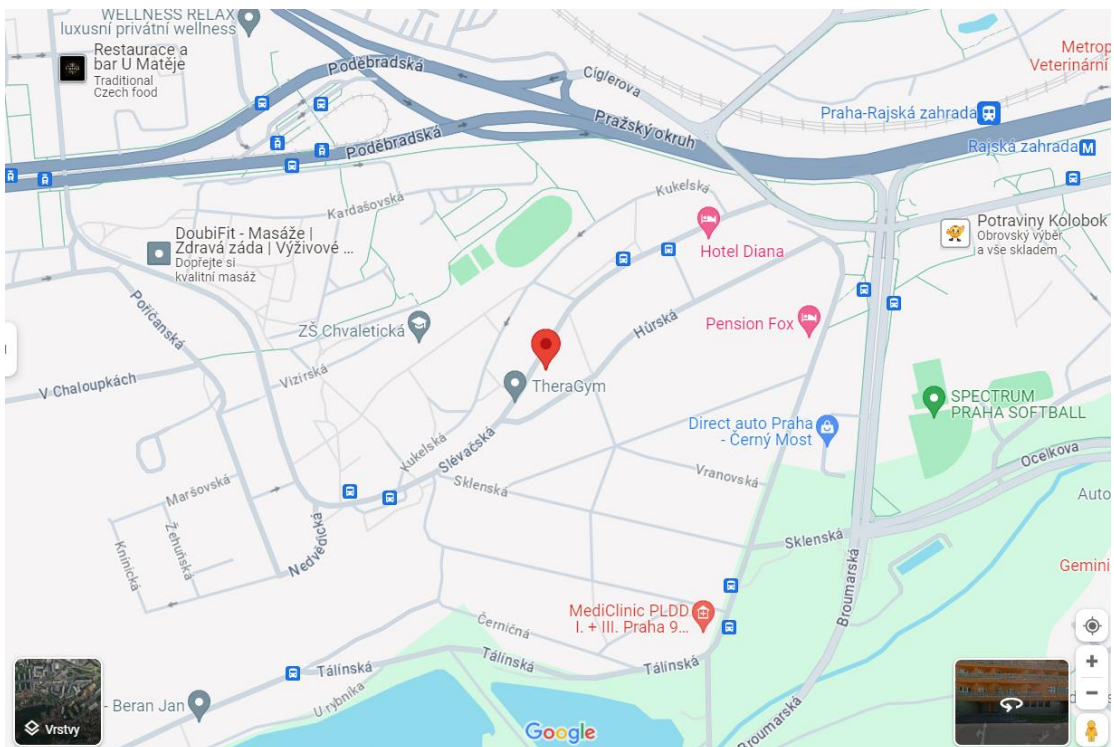
Na zobrazeném půdorysu lze vidět rozložení bytu. Bytová jednotka disponuje prostorným obývacím pokojem o rozloze 16 m², útulnou ložnicí o velikosti 9 m² a koupelnou o rozloze 6 m², vybavenou plynovým kotlem Buderus pro vytápění a ohřev vody. Dále zahrnuje kuchyň s chodbou o celkové rozloze 10 m², praktickou pracovnu o velikosti 6 m² a šatnu s dostatkem úložného prostoru o rozloze 5,5 m².

Byt prošel rekonstrukcí před 11 lety, což znamená, že je ve velmi dobrém stavu. Kuchyň je vybavena varnou deskou, troubou, digestoří a mikrovlnnou troubou. V pracovně, šatně, ložnici a obývacím pokoji najdete krásné dřevěné parkety. Okna jsou plastová, což zajišťuje dobrou izolaci a snižuje náklady na vytápění. Do dalšího vybavení nebude kupující investovat, protože předpokládá, že si byt vybaví sami dle svých představ.

Nabídková cena bytu je 5 499 000 Kč. Podle cenové mapy Sreality [19] je cena v této lokalitě 114 056 Kč/m². Hodnota bytu tedy vychází na 5 930 912 Kč. Tento výpočet potvrzuje, že cena nabízeného bytu je v souladu s tržními cenami a zohledňuje velikost a vybavení jednotlivých místností. Závěrem lze konstatovat, že nabídková cena bytu ve výši 5 499 000 Kč je odpovídající hodnotě a kvalitě poskytovaných prostor.

1.5.2 Nemovitost B

Druhý byt se nachází na adrese Slévačská 752/36 v Praze 14 – Hloubětín. Je situován přibližně 12 km od centra (Praha 1). V okolí této adresy můžete očekávat převážně obytné budovy, včetně rodinných domů a bytových domů. Tyto oblasti jsou obvykle klidné a nabízejí pohodlné bydlení pro rodiny a jednotlivce. I když je to oblast s určitým průmyslovým charakterem, je zde stále dostatek zelených ploch a parků, kde si lidé mohou užívat přírody a rekreace. To může zahrnovat veřejné parky, ale také menší zahrady kolem bytových domů. Okolí má dostatečnou dostupnost veřejné dopravy, jako jsou autobusové a tramvajové linky, které umožní snadnou dostupnost do centra města a dalších částí Prahy. Jsou zde také různé obchody, restaurace a další služby v docházkové vzdálenosti.

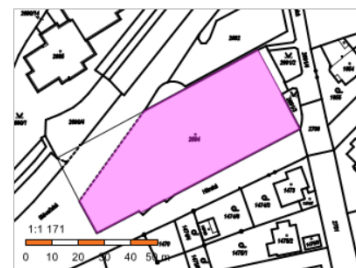


Obrázek 6 - Mapa umístění bytu B [22]

Na výpisu z katastru, který je uveden na obrázku, jsou sepsány důležité informace o bytovém domě a soupis bytových jednotek pod jejich příslušným číslem. Byt B je kategorie 2+kk, nachází se v 3. patře čtyřpodlažní budovy. Podlahová plocha bytu je 88 m². K bytu také náleží lodžie velikosti 6 m². K bytu nenáleží žádné parkovací místo nebo sklep.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 752
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Hloubětín [490059]
Katastrální území:	Hloubětín [731234]
Číslo LV:	1139
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2684
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

752/1, 752/2, 752/3, 752/4, 752/5, 752/6, 752/7, 752/8, 752/9, 752/10, 752/11, 752/12, 752/13, 752/14, 752/15, 752/16, 752/17, 752/18, 752/19, 752/20, 752/21, 752/22, 752/23, 752/24, 752/25, 752/26, 752/27, 752/28, 752/29, 752/30, 752/31, 752/32, 752/33, 752/34, 752/35, 752/36, 752/37, 752/38, 752/39, 752/40, 752/41, 752/42, 752/43, 752/44, 752/45, 752/46, 752/47, 752/48, 752/49, 752/50, 752/51, 752/52, 752/53, 752/54, 752/55, 752/56, 752/57, 752/58, 752/59, 752/60, 752/61, 752/62, 752/63, 752/64, 752/65, 752/66, 752/67, 752/68, 752/69, 752/70, 752/71, 752/101, 752/102, 752/103, 752/104, 752/105, 752/106, 752/107, 752/108, 752/109, 752/110, 752/111, 752/112, 752/113, 752/114

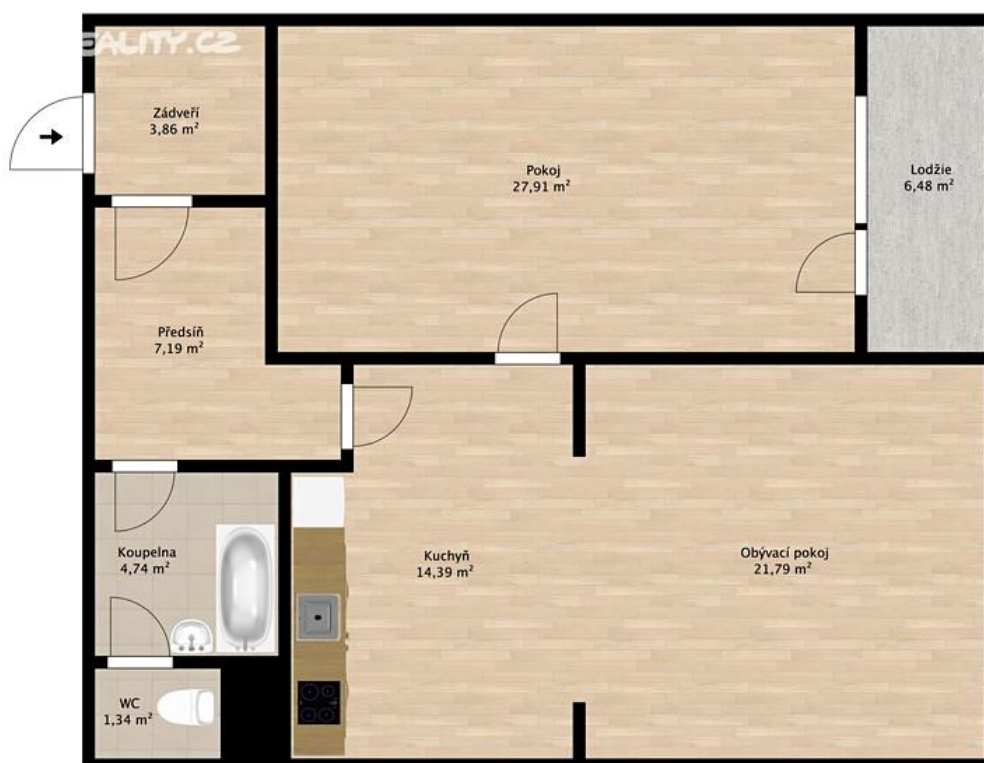
Informace z RÚIAN

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Obrázek 7 - Výpis z KN o objektu B [23]

„Tento byt je prostorný a dobře navržený, ideální pro pohodlné bydlení. Po vstupu do bytu se nacházíte v prostorné předsíni a zádveři o celkové ploše 11 metrů čtverečních, které poskytuje dostatek místa pro uložení oblečení, bot a dalších osobních věcí. Koupelna spojená s toaletou zabírá 6 metrů čtverečních a je elegantně zařízená, poskytující dostatek prostoru a komfortu pro denní hygienické potřeby. Hlavní pokoj o rozloze 28 metrů čtverečních je světlý a prostorný. Kuchyň a obývací pokoj jsou propojeny a nabízejí rozlohu 36 metrů čtverečních.“ [7]

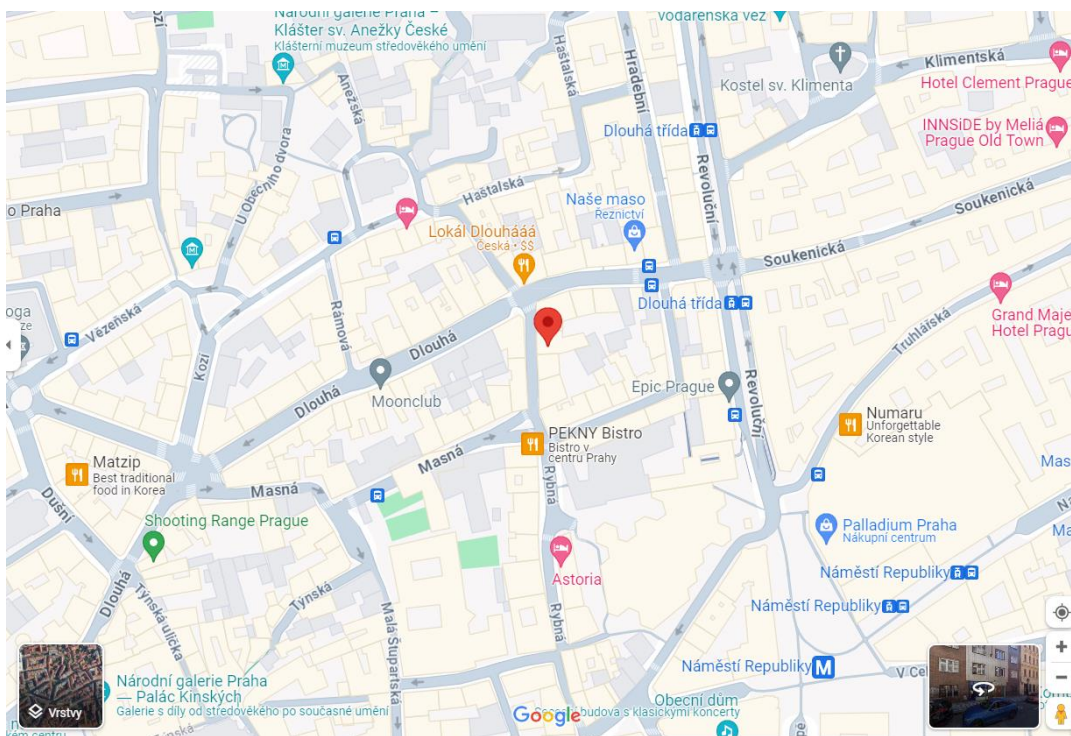


Obrázek 8 - Dispozice bytu B [8]

Nabídková cena bytu je 7 500 000 Kč. Podle cenové mapy Sreality [19] je cena v této lokalitě 117 354 Kč/m². Hodnota bytu tedy vychází na 10 327 152 Kč. Při nabídkové ceně bytu 7 500 000 Kč a odhadované hodnotě 10 327 152 Kč je tento byt zajímavou investiční příležitostí. Rozdíl mezi kupní cenou a odhadovanou hodnotou naznačuje potenciální zhodnocení investice v budoucnosti. S ohledem na aktuální tržní hodnotu v dané lokalitě je tato nemovitost atraktivním objektem pro ty, kteří hledají dlouhodobé investiční možnosti v realitách.

1.5.3 Nemovitost C

Poslední nemovitost se nachází na adrese Rybná 716/24. Ulice Rybné v Praze je výbornou lokalitou pro bydlení z mnoha důvodů. Jde o centrální část města, která nabízí širokou škálu výhod a příležitostí. Centrální poloha znamená snadný přístup ke všem důležitým částem města. Je blízko k historickým památkám, kulturním institucím, obchodům, restauracím a veřejné dopravě. Celkově je lokalita Rybné 716/24 považována za atraktivní místo k bydlení, zejména pro ty, kteří ocení život v centru města a všechny výhody, které s tím souvisejí.



Obrázek 9 - Mapa umístění bytu C [24]

Nemovitost C je kategorie 1+kk, nachází se v 2. patře z celkových pěti podlaží. Podlahová plocha bytu je 38 m². K bytu nenáleží žádné parkovací místo, lodžie nebo sklep.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 716
Obec:	Praha [554782] ↗
Část obce:	Staré Město [400017] ↗
Katastrální území:	Staré Město [727024]
Číslo LV:	1096
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 716
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

716/1, 716/2, 716/3, 716/4, 716/5, 716/6, 716/7, 716/8, 716/9, 716/10, 716/11, 716/12, 716/13, 716/14, 716/15, 716/16, 716/17, 716/18, 716/19, 716/20, 716/21, 716/22, 716/23, 716/24, 716/25, 716/26, 716/27, 716/28, 716/29, 716/30, 716/31, 716/32, 716/33, 716/34, 716/35, 716/36, 716/37, 716/38, 716/39, 716/40, 716/41, 716/42, 716/43, 716/44, 716/45, 716/46, 716/47, 716/48, 716/49, 716/50, 716/101, 716/102

Informace z RÚIAN

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Obrázek 10 - Výpis z KN o objektu C [25]

Na 3D modelu lze vidět rozložení bytu. Bytová jednotka disponuje obývacím pokojem o rozloze 29,4 m² a koupelnou s WC o rozloze 5,5 m². Dále zahrnuje chodbu o rozloze 3,1 m². Byt je kompletně rekonstruovaný a vybavený, což může pomoci k rychlejšímu pronajmutí.



Obrázek 11 - Dispozice bytu C [7]

Nemovitost se prodává za 9 290 000 Kč. V souladu s cenovou mapou Sreality [19] se cena za metr čtvereční v této lokalitě pohybuje kolem 182 619 Kč. Prodejní hodnota bytu tedy vychází na 6 939 522 Kč. Nabídková cena bytu ve výši 9 290 000 Kč představuje značnou investici, avšak odhadovaná hodnota bytu na 6 939 522 Kč naznačuje určitý nepoměr. Rozdíl mezi těmito čísly by mohl být důsledkem různých faktorů, včetně stavu nemovitosti, lokálních tržních podmínek a individuálních preferencí kupujícího a prodávajícího.

1.6 Představení investora

Pro celkové zhodnocení projektu je potřeba vymezit si postavu fiktivního investora kupujícího nemovitost. Investor má našetřeno celkem 4 500 000 Kč, k investici použije 3 500 000 Kč, aby měl k dispozici rezervu v případě jakéhokoliv problému.

Investor musí pečlivě rozvážit, kolik svých úspor je ochoten vložit do investice. Je důležité zajistit dostatečnou finanční rezervu na případná rizika, která se mohou v průběhu projektu objevit. Navíc bude pravděpodobně nutné na začátku dotovat projekt z vlastních zdrojů, zatímco úvěr ještě není splacen. Až bude úvěr uhrazen, začne projekt generovat zisk.

V tomto konkrétním případě bude výše vlastního kapitálu záležet na vybrané nemovitosti. U nemovitosti A bude tvořit 64 % a zbývajících 36 % by bylo financováno bankovním úvěrem. Byt B by investor financoval přibližně z 50 %. U poslední investice výše jeho kapitálu vychází na necelých 40 % a zbytek bude muset financovat z cizích zdrojů.

1.7 Bankovní půjčka a hypotéka

Vzhledem k nedostatku vlastních finančních prostředků je pro investora nezbytné zvážit možnost získání bankovní půjčky. Bude provedeno porovnání několika bankovních společností podle tří kritérií:

- doba fixace – počet let, kdy se nemění úroková sazba,
- úroková sazba – procento, které vyjadřuje, kolik je nutné bance zaplatit za půjčení peněz,

- měsíční splátka – částka, kterou musí být měsíčně uhrazena bance (část peněz slouží k umoření dluhu a část jako úrok bance).

Tabulka 1 - Určení výše půjčky [18]

	Byt A	Byt B	Byt C
Cena nemovitosti	5 499 000	7 500 000	9 290 000
Investiční peníze	3 500 000	3 500 000	3 500 000
Výše půjčky	1 999 000	4 000 000	5 790 000

V tabulce 1 je vypočítána částka, kterou si investor musí půjčit od banky k realizování investičního záměru. Od celkových nákladů je odečtena částka 3 500 000 Kč, které představují základní kapitál (viz kap. 1.6). V následujících tabulkách budou porovnány jednotlivé nabídky půjček různých bankovních společností:

Tabulka 2 - Srovnání půjček pro nemovitost A [18]

Nemovitost A	ČSOB [26]	Raiffeisenbank [27]	MONETA [28]	Česká spořitelna [29]
úroková sazba	5,89%	5,39%	4,74%	5,29%
splátka za měsíc	12 433	12 145	11 385	15 666
fixace	5 let	5 let	5 let	5 let
doba splácení	25 let	25 let	25 let	25 let

Tabulka 3 - Srovnání půjček pro nemovitost B [18]

Nemovitost B	ČSOB [26]	Raiffeisenbank [27]	MONETA [28]	Česká spořitelna [29]
úroková sazba	5,89%	5,39%	4,74%	5,29%
splátka za měsíc	25 504	24 302	22 782	24 249
fixace	5 let	5 let	5 let	5 let
doba splácení	25 let	25 let	25 let	25 let

Tabulka 4 - Srovnání půjček pro nemovitost C [18]

Nemovitost C	ČSOB [26]	Raiffeisenbank [27]	MONETA [28]	Česká spořitelna [29]
úroková sazba	5,89%	5,39%	4,74%	5,29%
splátka za měsíc	36 662	35 177	32 977	351 000
fixace	5 let	5 let	5 let	5 let
doba splácení	25 let	25 let	25 let	25 let

Z porovnání různých bankovních společností vychází jako nejvýhodnější volba MONETA Money Bank. Tato zjištění jsou podložena několika faktory, které investorovi umožňují získat přehled o nejlepší možnosti financování pro jeho investiční projekt.

MONETA se vyznačuje nejnižší úrokovou sazbou mezi zkoumanými bankami. Nižší úroková sazba znamená méně nákladů na úroky, což přispívá ke snížení celkových nákladů spojených s půjčkou a následně s investicí do nemovitosti.

Dalším faktorem je měsíční platba, kterou musí investor hradit bance. MONETA Money Bank nabízí nejnižší měsíční platbu v porovnání s ostatními bankami za stejných podmínek. To znamená, že investorovi zůstává více finančních prostředků k dispozici každý měsíc, což může být rozhodující faktor při správě jeho finančního toku.

Celkově tedy MONETA Money Bank představuje nejvýhodnější volbu pro investora, který hledá bankovní půjčku pro svůj investiční projekt.

1.8 Stanovení nájmu

V této kapitole je zkoumán proces stanovení vhodné výše pronájmu nemovitostí. Pro tento účel jsou analyzovány tři různé byty s ohledem na jejich individuální charakteristiky a lokalitu. Metoda stanovení cen pronájmu zahrnuje posouzení několika kritérií. Pokud se kritérium porovnávaného bytu shoduje s bytem pro investiční záměr, získává 1 bod, pokud je kritérium lepší, získá 2 body a v případě, že je byt horší tak získá bodů 0. Na základě tohoto zhodnocení je určena cena pronájmu, která reflektuje hodnotu trhu a splňuje požadavky jak pronajímatele, tak nájemníka. Vypočítaná cena pronájmu neobsahuje poplatky za energie.

1.8.1 Výše pronájmu u nemovitosti A

U každého bytu bude posuzováno 8 kritérií – dispozice bytu, velikost, stav nemovitosti a jestli k nemovitosti náleží parkování, balkon, sklep, případně výtah a jestli je byt vybavený nábytkem.

- Shodná dispozice bytu – Ano/Ne
- Velikost podlahové plochy – maximálně do 5 m²
- Stav bytu – Dobrý/Starý/Novostavba

- Vybavení bytu – Plně vybavený/Částečně vybavený/Prázdný byt
- Balkon/Lodžie – Ano/Ne
- Parkovací stání – Ano/Ne
- Sklep – Ano/Ne
- Výtah – Ano/Ne

Tabulka 5 - Hodnocení kritérií k určení ceny pronájmu bytu A [18]

	Dispozice	Podlahová plocha [m2]	Stav bytu	Vybavení bytu	Balkon	Parkování	Sklep	Výtah	Kč/měsíc	BODY
Nemovitost A	3+kk	52	Dobrý	Částečně vybavený	Ne	Ano	Ano - 2x	Ne		
Porovnávaný byt 1 [30]	3+kk	78	Dobrý	Plně vybavený	Ne	Ano	Ano	Ano	27 000	11
Porovnávaný byt 2 [30]	3+kk	81	Dobrý	Prázdný byt	Ano	Ne	Ne	Ano	27 000	8
Porovnávaný byt 3 [30]	3+kk	62	Starý	Plně vybavený	Ano	Ne	Ne	Ano	22 000	9
Navrhovaná výše nájmu									24 500	

V tabulce 5 jsou uvedena kritéria, která byla použita k posouzení kvality jednotlivých bytů. Byty, které dosáhly hodnocení 0 až 7, jsou považovány za méně atraktivní, zatímco ty s hodnocením 9 až 16 jsou považovány za vysoce kvalitní. Byt s hodnotou 8 byl považován za podobný ostatním a tedy středně atraktivní. Nejlépe v této tabulce vyšly byty 2 a 3. Vzhledem k značné rozdílné ceně pronájmu, byla výsledná cena pronájmu nemovitost A zvolena jako průměr. Měsíční příjem tedy bude činit 24 500 Kč.

1.8.2 Výše pronájmu u nemovitosti B

Stejně jako u nemovitosti A bude posuzováno těchto 8 kategorií:

- Shodná dispozice bytu – Ano/Ne
- Velikost podlahové plochy – maximálně do 5 m²
- Stav bytu – Dobrý/Starý/Novostavba
- Vybavení bytu – Plně vybavený/Částečně vybavený/Prázdný byt
- Balkon/Lodžie – Ano/Ne
- Parkovací stání – Ano/Ne
- Sklep – Ano/Ne
- Výtah – Ano/Ne

Tabulka 6 - Hodnocení kritérií k určení ceny pronájmu bytu B [18]

	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Stav bytu	Vybavení bytu	Balkon	Parkování	Sklep	Výtah	Kč/měsíc	BODY
Nemovitost B	2+kk	88	Dobrý	Částečně vybavený	Ano	Ne	Ne	Ano		
Porovnávaný byt 1 [30]	2+kk	48	Dobrý	Plně vybavený	Ano	Ano	Ne	Ano	28 000	9
Porovnávaný byt 2 [30]	2+kk	52	Novostavba	Prázdný byt	Ano	Ano	Ano	Ano	25 000	8
Porovnávaný byt 3 [30]	2+kk	86	Dobrý	Částečně vybavený	Ne	Ne	Ne	Ano	24 000	7
Navrhovaná výše nájmu									25 000	

V této skupině měly byty celkem stejné hodnocení. Všechny tyto byty obdržely podobné body v rámci posouzených kritérií, což naznačuje jejich podobnou úroveň kvality a atraktivity pro potenciální nájemníky. Toto jednotné hodnocení ukazuje na podobnost výhod a nedostatků mezi těmito byty. Jako výsledná hodnota byla zvolena částka 25 000 Kč podle bytu 2, který dosáhl 8 bodů, které značí průměr v hodnocení.

1.8.3 Výše pronájmu u nemovitosti C

Podobně jako u předešlých nemovitostí, budou také u této nemovitosti zohledněny následující kritéria:

- Shodná dispozice bytu – Ano/Ne
- Velikost podlahové plochy – maximálně do 5 m²
- Stav bytu – Dobrý/Starý/Novostavba
- Vybavení bytu – Plně vybavený/Částečně vybavený/Prázdný byt
- Balkon/Lodžie – Ano/Ne
- Parkovací stání – Ano/Ne
- Sklep – Ano/Ne
- Výtah – Ano/Ne

Tabulka 7 - Hodnocení kritérií k určení ceny pronájmu bytu C [18]

	Dispozice	Podlahová plocha [m2]	Stav bytu	Vybavení bytu	Balkon	Parkování	Sklep	Výtah	Kč/měsíc	BODY
Nemovitost C	1+kk	38	Dobrý	Plně vybavený	Ne	Ne	Ne	Ano		
Porovnávaný byt 1 [30]	1+kk	33	Dobrý	Částečně vybavený	Ne	Ne	Ne	Ano	25 000	7
Porovnávaný byt 2 [30]	1+kk	26	Dobrý	Plně vybavený	Ne	Ne	Ne	Ne	29 500	6
Porovnávaný byt 3 [30]	1+kk	31	Dobrý	Plně vybavený	Ne	Ne	Ne	Ne	31 000	6
Navrhovaná výše nájmu									28 000	

Z nabízených inzerátů měly všechny byty horší hodnocení, žádný z bytů se nedostal nad poloviční počet bodů. Nicméně, všechny byty se pohybovaly kolem průměru. Cílová výše nájemného by se tedy měla pohybovat mezi 25 000 – 31 000 Kč, což výsledná průměrná částka 28 000 Kč splňuje.

VÝPOČET CF

V této kapitole proběhne výpočet cash flow pro tři různé nemovitosti určené k pronájmu. Hlavním cílem této analýzy bude stanovení doby návratnosti investice, tj. časového období, po kterém budou příjmy z pronájmu pokrývat náklady spojené s nemovitostí a začnou generovat čistý zisk. Nejprve bude zpracován splátkový kalendář, pro každou z půjček. Poté bude následovat cash flow, které je klíčovým ukazatelem pro hodnocení výnosnosti investice do nemovitostí. Tento výpočet poskytne ucelený pohled na finanční výkonnost každé nemovitosti a umožní identifikovat ty, které nabízejí nejlepší perspektivu pro dlouhodobé investice do pronájmu.

1.9 Cash flow nemovitosti A

1.9.1 Splátky

Na základě analýzy dostupných hypoték a výběru nejvýhodnější varianty (viz. tabulka 2) byl vytvořen plán splátek pro nemovitost A.

Tabulka 8 - Výpočet anuity pro nemovitost A [18]

Splátka nemovitosti A	
Půjčka	1 999 000
Délka splácení – roky	25
Počet měsíců	300
Úroková míra	4,74%
Měsíční splátka	-11 385,15 Kč

V tabulce 8 byla ze vstupních parametrů vypočtena měsíční splátka pomocí funkce "PLATBA". Následně byl sestaven splátkový kalendář na období 25 let, což představuje 300 měsíců. Cash flow projektu bude sestavováno v ročním měřítku, proto jsou všechny hodnoty rovnou počítány v ročních hodnotách.

V tabulce níže je prezentován umořovací plán pro danou investici. Každý řádek tabulky zahrnuje informace o anuitě za rok, úrocích a umoření, stejně jako zůstatku k zaplacení na konci každého roku. Tento umořovací plán poskytuje přehled o tom, jak se bude zmenšovat zůstatek dluhu v průběhu času v důsledku pravidelných plateb. Tím umožňuje sledovat postupné snižování zátěže díky úhradě úroků a části půjčky.

Tabulka 9 - Umořovací plán k nemovitosti A 1. část [18]

Umořovací plán					Úroky za rok
Rok	Anuita	Úrok	Úrok	Zůstatek	
0	- Kč	- Kč	- Kč	1 999 000,00 Kč	
1	11 385,15 Kč	7 896,05 Kč	3 489,10 Kč	1 995 510,90 Kč	
2	11 385,15 Kč	7 882,27 Kč	3 502,88 Kč	1 992 008,02 Kč	
3	11 385,15 Kč	7 868,43 Kč	3 516,72 Kč	1 988 491,30 Kč	
4	11 385,15 Kč	7 854,54 Kč	3 530,61 Kč	1 984 960,69 Kč	
5	11 385,15 Kč	7 840,59 Kč	3 544,56 Kč	1 981 416,14 Kč	
6	11 385,15 Kč	7 826,59 Kč	3 558,56 Kč	1 977 857,58 Kč	
7	11 385,15 Kč	7 812,54 Kč	3 572,61 Kč	1 974 284,97 Kč	
8	11 385,15 Kč	7 798,43 Kč	3 586,72 Kč	1 970 698,24 Kč	
9	11 385,15 Kč	7 784,26 Kč	3 600,89 Kč	1 967 097,35 Kč	
10	11 385,15 Kč	7 770,03 Kč	3 615,12 Kč	1 963 482,23 Kč	
11	11 385,15 Kč	7 755,75 Kč	3 629,40 Kč	1 959 852,84 Kč	
12	11 385,15 Kč	7 741,42 Kč	3 643,73 Kč	1 956 209,11 Kč	93 830,91 Kč

Investor každý měsíc posílá bance stejnou částku peněz jako splátku úvěru. Nicméně tato částka se nerozkládá celá na úhradu úvěru; určitá částka zahrnuje úrokové platby, které banka inkasuje jako náhradu za poskytnutí finančních prostředků. Teprve po odečtení úrokových nákladů z celkové částky splátky zůstává částka (označená v tabulce jako sloupec "Úmor"), která slouží k postupnému umořování hlavní části půjčky. Pro ukázkou výpočtu jsou v práci zobrazeny první dva a poslední dva roky splátek.

Tabulka 10 - Umořovací plán k nemovitosti A 2. část [18]

289	11 385,15 Kč	526,06 Kč	10 859,09 Kč	122 319,43 Kč	
290	11 385,15 Kč	483,16 Kč	10 901,99 Kč	111 417,44 Kč	
291	11 385,15 Kč	440,10 Kč	10 945,05 Kč	100 472,39 Kč	
292	11 385,15 Kč	396,87 Kč	10 988,28 Kč	89 484,11 Kč	
293	11 385,15 Kč	353,46 Kč	11 031,69 Kč	78 452,42 Kč	
294	11 385,15 Kč	309,89 Kč	11 075,26 Kč	67 377,15 Kč	
295	11 385,15 Kč	266,14 Kč	11 119,01 Kč	56 258,14 Kč	
296	11 385,15 Kč	222,22 Kč	11 162,93 Kč	45 095,21 Kč	
297	11 385,15 Kč	178,13 Kč	11 207,02 Kč	33 888,19 Kč	
298	11 385,15 Kč	133,86 Kč	11 251,29 Kč	22 636,90 Kč	
299	11 385,15 Kč	89,42 Kč	11 295,73 Kč	11 341,16 Kč	
300	11 385,15 Kč	44,80 Kč	11 340,35 Kč	- Kč	3 444,09 Kč

V posledním měsíci je důležitá informace a to je, že úvěr byl kompletně umořen. Suma úroků v posledním roce je pouze necelých 3500 Kč, což je podstatný rozdíl od prvního roku, kdy součet úroků byl skoro 94 000 Kč.

1.9.2 Příjmy a výdaje

Po sestavení splátkového kalendáře pro dané období je nezbytné shrnout všechny možné příjmy a výdaje, jak je uvedeno v následující tabulce. Mezi příjmy se řadí měsíční nájemné ve výši 24 500 Kč. Ve výpočtu je počítáno s tím, že nemovitost nebude pronajata celý rok v kuse, 1 měsíc v roce bude byt neobydlený, kvůli hledání nových podnájemníků nebo případným opravám. Finální roční příjem je tedy 269 500 Kč.

Tabulka 11 - Výdaje a příjmy nemovitosti A [18]

Výdaje a příjmy		
Investice majitele		3 500 000 Kč
Příjmy	Nájem	269 500 Kč
Výdaje	Údržba	5 000 Kč
	Pojištění	2 500 Kč
	Daň z nemovitých věcí	1 986 Kč
	Fond oprav	18 720 Kč
	Celkové provozní náklady	28 206 Kč
	Splátka	136 622 Kč

Mezi výdaje, které je třeba zohlednit, patří pojištění bytu, prostředky na údržbu a případné opravy, příspěvek na fond oprav, daň z nemovitých věcí, daň z příjmů a splátky bance za hypoteční úvěr. Fond oprav byl stanoven odhadem, založeným na výši příspěvku do fondu oprav v Praze, a činí 30 Kč/m²/měsíc [39]. Na údržbu bytu, odhadovanou na 5000 Kč/rok, by měly být vyčleněny prostředky na menší opravy, za které nenese zodpovědnost nájemce. Dále je nutné zahrnout i částku splátek, čítající celkově 136 622 Kč.

Investor musí zajistit pojištění nemovitosti a odpovědnosti. Pojištění by mělo být dostatečné na krytí případných škod na malbě či podlaze, jako například v případě zatopení bytu. Odhad výše pojistného byl proveden pracovníkem společnosti Bureš a Partneři podle zkušeností ve správě bytů a činí 2500 Kč ročně.

Daň z nemovitých věcí [31] je povinností vlastníků nemovitosti každý rok, přičemž daňové přiznání se podává pouze jednou. Následně finanční úřad pouze vyzývá k úhradě

daně. Výši daně lze spočítat pomocí internetových kalkulaček [32], stejně jako v případě ostatních investičních záměrů. Daň z nemovitých věcí pro byt A byla vypočtena na 1986 Kč.

Podle [33] patří daň z příjmů společně s DPH a spotřebními daněmi mezi jedny z nejméně výhodných daní. Tuto daň platí jak fyzické, tak právnické osoby, které musí každoročně podávat daňové přiznání. Pro fyzické osoby činí procentuální sazba daně z příjmů 15 %, zatímco u osob právnických je 19 %. Pro určení této daně jsou využívány dva způsoby: první z nich zahrnuje odečtení provozních výdajů a sumy úroků od celkových příjmů, následované výpočtem 15% daně z příjmů. Druhá metoda, použitelná pouze pro fyzické osoby, využívá stanovení daňových výdajů určitým procentem z příjmů, což může vést k překročení skutečných výdajů a snížení daně z příjmů, přičemž výše procenta je závislá na druhu příjmu a definována zákonem.

1.9.3 Vyhodnocení efektivnosti

Jako první je potřeba se zabývat výpočtem daně z příjmů. Nejdříve se identifikují příjmy z nájmu, poté se analyzují výdaje podle přiložené tabulky 11. Následně se zahrnou úroky z umořovacího plánu (viz tabulky 9,10) a provede se výpočet odpisů. Tím získáme základ pro výpočet daně z příjmů [18].

Z výše zmíněných údajů byla vypočtena hodnota daně. V prvních 27 letech je daňová povinnost záporná. V 28. roce se daňová povinnost blíží nule, konkrétně činí necelých 140 korun. Každý následující rok se pak průměrně zvyšuje o 1200 korun. Tento postupný nárůst daně odráží dynamiku změn v daňových závazcích a finanční situaci subjektu [18].

Tabulka 12 - Výpočet daně z příjmu u nemovitosti A [18]

	1.rok	2.rok	26.rok	27.rok	28.rok
příjmy	247041,6667	251982,5	405 298,04 Kč	413 404,00 Kč	421 672,08 Kč
výdaje	28206	28206	28 206,00 Kč	28 206,00 Kč	28 206,00 Kč
odpisy	76986	186966	186 966,00 Kč	186 966,00 Kč	186 966,00 Kč
úroky	93830,908	91757,96979	- Kč	- Kč	- Kč
P-V	48018,75866	-54947,46979	190 126,04 Kč	198 232,00 Kč	206 500,08 Kč
základ daně	48018,75866	-54947,46979	190 126,04 Kč	198 232,00 Kč	206 500,08 Kč
daň z příjmu 15 %	-23637,1862	-39082,12047	- 2 321,09 Kč	- 1 105,20 Kč	135,01 Kč

Po provedení všech výpočtů přichází výpočet cash flow. V následující tabulce jsou zaznamenány investiční náklady, provozní náklady, roční splátky bance, vypočtenou daň z příjmu a příjmy z nájmu. Tyto hodnoty slouží jako vstupy pro výpočet cash flow [18].

Cash flow je finanční ukazatel, který vyjadřuje čistý příjem z investice za určité období. Vypočítává se jako rozdíl mezi příjmy a výdaji. Když jsou příjmy vyšší než výdaje, máme kladné cash flow, což naznačuje ziskovost investice. Naopak, pokud jsou výdaje vyšší než příjmy, mluvíme o záporném cash flow, což znamená ztrátovost investice [41].

Kumulované cash flow je součet všech cash flow za sledované období. Jinými slovy, je to postupné sčítání čistých příjmů (nebo ztrát) z investice za každé období. Kumulované cash flow nám poskytuje přehled o celkovém vývoji finanční situace investice v průběhu času. Pokud je kumulované cash flow kladné, znamená to, že celkové příjmy převyšují celkové výdaje, což je pro investici obecně příznivý indikátor. Záporné kumulované cash flow indikuje opak [41].

Tabulka 13 - Výpočet CF pro nemovitost A 1. část [18]

	0.rok	1.rok	2.rok
investiční náklady	3 500 000,00 Kč		
provozní náklady		28 206,00 Kč	28 206,00 Kč
Roční splátka		136 622 Kč	136 622 Kč
daň z příjmu			
Nájem		269 500,00 Kč	274 890,00 Kč
CF	- 3 500 000,00 Kč	104 672,18 Kč	110 062,18 Kč
kumulované CF	- 3 500 000,00 Kč	- 3 395 327,82 Kč	- 3 285 265,64 Kč

Tabulka 14 - Výpočet CF pro nemovitost A 2. část [18]

19.rok	20.rok	21.rok	22.rok	23.rok	24.rok
28 206,00 Kč	28 206,00 Kč	28 206,00 Kč	28 206,00 Kč	28 206,00 Kč	28 206,00 Kč
136 622 Kč	136 622 Kč	136 622 Kč	136 622 Kč	136 622 Kč	136 622 Kč
384 912,36 Kč	392 610,61 Kč	400 462,82 Kč	408 472,08 Kč	416 641,52 Kč	424 974,35 Kč
220 084,54 Kč	227 782,79 Kč	235 635,00 Kč	243 644,26 Kč	251 813,70 Kč	260 146,53 Kč
- 476 198,03 Kč	- 248 415,24 Kč	- 12 780,24 Kč	230 864,02 Kč	482 677,72 Kč	742 824,26 Kč

Výsledek tabulky, který ukazuje dobu návratnosti investice ve výši 22 let, je ukazatelem pro investora. Tato doba návratnosti představuje časový rámec, ve kterém se investorovi podařilo získat zpět svůj původní kapitál. Z tohoto hlediska je výsledek pozitivní, protože doba návratnosti je relativně přijatelná a investor dosáhl zisku ještě předtím, než byl úvěr splacen [18].

Důležité je rovněž zdůraznit, že tabulka ukazuje i potenciální růst hodnoty nemovitosti. Tento faktor představuje další vrstvu přidané hodnoty k investici. Investor tak má možnost nejen dosáhnout zisku z nájmu, ale také zvýšit celkový výnos prostřednictvím růstu hodnoty nemovitosti v čase [18].

Celkově lze konstatovat, že výsledek tabulky poskytuje pozitivní perspektivu pro investora. S dobrou dobou návratnosti a potenciálem pro další zisky z růstu hodnoty nemovitosti je investice atraktivní a slibná [18].

1.10 Cash flow nemovitosti B

1.10.1 Splátky

Podobně jako u nemovitosti A bude v této kapitole sestaven splátkový kalendář, přehled výdajů a příjmů. Z těchto podkladů bude zpracován cash flow pro byt B [18].

Tabulka 15 - Výpočet anuity pro nemovitost B [18]

Splátka nemovitosti B	
Půjčka	4 000 000
Délka splácení -roky	25
Počet měsíců	300
Úroková míra za měsíc	4,74%
Měsíční splátka	-22 781,69 Kč

Stejně jako u nemovitosti A byl vytvořen umořovací plán i pro tuto investici. Měsíční splátka byla vypočtena ve výši 22 781 Kč. Souhrn úroků za první rok činil 187 755 Kč, avšak postupně se tento souhrn snižoval. V posledním roce dosáhl úrokový souhrn pouhých necelých 7000 Kč. Tento trend snižování úroků představuje výhodu pro investora, neboť se postupně odvíjí od finanční zátěže spojené s úrokovými platbami. Tato stabilizace nebo

dokonce snížení úrokové zátěže může přispět ke zlepšení celkové finanční situace investora v průběhu času [18].

1.10.1 Příjmy a výdaje

Očekávaný roční výdaj na údržbu bytu je totožný jako v případě prvního bytu. Příspěvek do fondu oprav má stejnou výši za metr čtvereční, avšak kvůli větší ploše tohoto bytu, která činí 88 m², činí konečná částka tohoto příspěvku 31 680 Kč za rok. Roční splátka úvěru činí celkem 273 380 Kč. Daň z nemovitých věcí byla pro tento byt vypočítána [32] na 3340 Kč [18].

Tabulka 16 - Výdaje a příjmy nemovitosti B [18]

Výdaje a příjmy		
Investice majitele		3 500 000 Kč
Příjmy	Nájem	275 000 Kč
Výdaje	Údržba	5 000 Kč
	Pojištění	2 500 Kč
	Daň z nemovitých věcí	3 340 Kč
	Fond oprav	31 680 Kč
Celkové provozní náklady		42 520 Kč
	Splátka	273 380 Kč

1.10.1 Vyhodnocení efektivnosti

U této nemovitosti byla zjištěna záporná daň z příjmu až do 17. roku, což je o něco déle než u nemovitosti A. V 17. roce činila danění povinnost 1 212 Kč a postupně rostla poměrně rychle, přibližně o 5 000 Kč ročně. Stejně jako u předchozí investice, i zde byl vypočten odpisový plán [18].

Tabulka 17 - Výpočet CF pro nemovitost B [18]

25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok
42 520,00 Kč	42 520,00 Kč	42 520,00 Kč	42 520,00 Kč	42 520,00 Kč	42 520,00 Kč
273 380 Kč					
37 643,31 Kč	43 724,34 Kč	10 900,34 Kč	13 491,39 Kč	16 160,17 Kč	18 909,02 Kč
559 018,38 Kč	575 788,93 Kč	593 062,60 Kč	610 854,48 Kč	629 180,11 Kč	648 055,51 Kč
205 474,75 Kč	489 544,59 Kč	539 642,26 Kč	554 843,09 Kč	570 499,94 Kč	586 626,50 Kč
- 1 520 872,84 Kč	- 1 031 328,24 Kč	- 491 685,98 Kč	63 157,10 Kč	633 657,04 Kč	1 220 283,54 Kč

Doba návratnosti v tomto případě byla stanovena na 28. rok, kdy se kumulované cash flow dostane do kladných hodnot. To je 3 roky po splacení úvěru. Sice je to o 7 let později než u první nemovitosti, ale po překročení kladné hranice cash flow roste cash flow o něco rychleji. Tento pozoruhodný nárůst cash flow představuje další potenciální výhodu pro investora po vyrovnání výdajů spojených s investicí [18].

1.11 Cash flow nemovitosti C

1.11.1 Splátky

Stejně jako v případě dalších dvou nemovitostí, i v této části práce bude vytvořen splátkový kalendář a přehled výdajů a příjmů pro byt C a následné cash flow [18].

Tabulka 18 - Výpočet anuity pro nemovitost C [18]

Splátka nemovitosti C	
Půjčka	5 790 000
Délka splácení -roky	25
Počet měsíců	300
Úroková míra za měsíc	4,74%
Měsíční splátka	-32 976,50 Kč

V případě poslední nemovitosti úroky tvořily podstatnou část nákladů. V prvním roce dosáhla hodnota úroků téměř 280 000 Kč, avšak postupně se tato částka snižovala. Na konci období dosáhla výše úroků velmi přijatelných hodnot, kdy v posledním roce činila necelých 10 000 Kč. Tento vývoj ukazuje na postupné zlepšení finanční situace spojené s úrokovými platbami, což představuje pozitivní signál pro investora a jeho celkovou návratnost z investice [18].

1.11.2 Příjmy a výdaje

Předpokládané roční náklady na údržbu tohoto bytu jsou identické jako u prvních dvou nemovitostí. Příspěvek do fondu oprav má sice stejnou sazbu za metr čtvereční, avšak vzhledem k menší ploše tohoto bytu, která činí 38 m², je konečná částka tohoto příspěvku 13 680 Kč. Roční splátka úvěru činí celkově 400 175 Kč. Daň z nemovitých věcí byla pro tento byt stanovena na 1450 Kč. Vzhledem k vyšší ceně nájmu a lokalitě, která je obecně

hůře pronajímatelná [18], jsou finální tržby nájmu pokráceny o 2 měsíce, oproti jednomu jako tomu bylo u předešlých nemovitostí [18].

Tabulka 19 - Výdaje a příjmy nemovitosti C [18]

Výdaje a příjmy		
Investice majitele		3 500 000 Kč
Příjmy	Nájem	280 000 Kč
Výdaje	Údržba	5 000 Kč
	Pojištění	2 500 Kč
	Daň z nemovitých věcí	1 450 Kč
	Fond oprav	13 680 Kč
	Celkové provozní náklady	22 630 Kč
	Splátka	395 718 Kč

1.11.1 Vyhodnocení efektivnosti

U nemovitosti C se doba návratnosti podobně jako u nemovitosti B prodlužuje o pouhý rok na 29. rok. Tato drobná odchylka je výsledkem podobných finančních faktorů a struktury nákladů jako u předchozí investice. Nicméně, důležitým rozdílem je dynamika růstu cen nájmu v této lokalitě, která dosahuje 4 % ročně oproti 2-3 % [12] u předchozích nemovitostí [18].

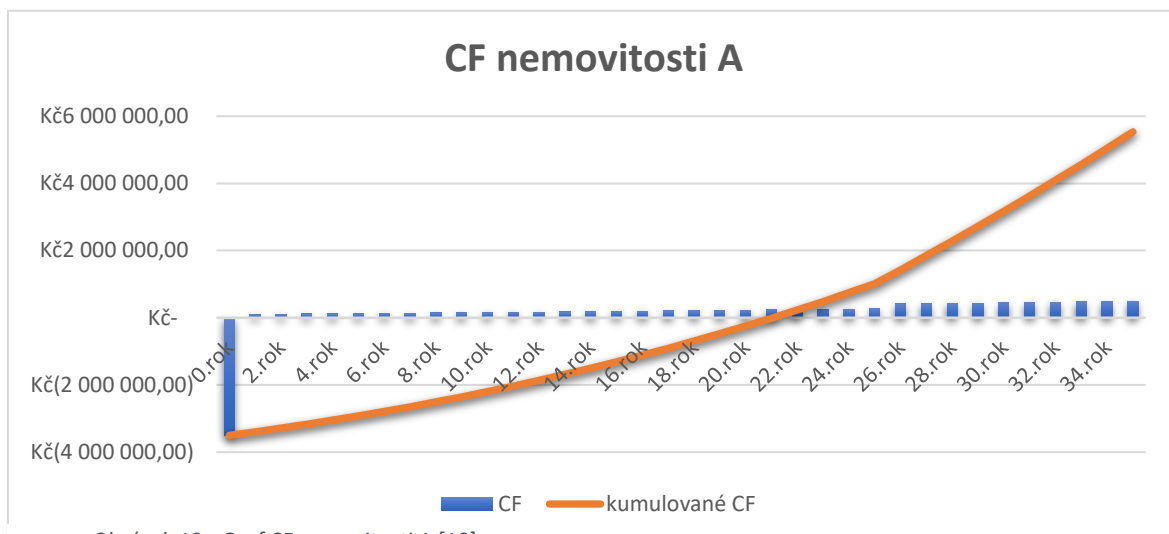
Tabulka 20 - Výpočet CF pro nemovitost C [18]

26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok	31.rok
22 630,00 Kč	22 630,00 Kč	22 630,00 Kč	22 630,00 Kč	22 630,00 Kč	22 630,00 Kč
30 351,63 Kč	34 830,23 Kč	39 487,98 Kč	44 332,04 Kč	49 369,86 Kč	56 107,01 Kč
746 434,17 Kč	776 291,54 Kč	807 343,20 Kč	839 636,93 Kč	873 222,41 Kč	908 151,30 Kč
693 452,55 Kč	718 831,31 Kč	745 225,22 Kč	772 674,89 Kč	801 222,55 Kč	829 414,29 Kč
- 1 662 823,44 Kč	- 943 992,13 Kč	- 198 766,91 Kč	573 907,98 Kč	1 375 130,53 Kč	2 204 544,82 Kč

Díky tomu tato investice vykazuje velmi rychle rostoucí cash flow. Ačkoliv se investice vrátí investorovi nejpozději ze všech tří posuzovaných nemovitostí, je to lepší investice z dlouhodobého hlediska. To je dokázáno i tím, že nemovitost C předběhla nemovitost A v cash flow i při pozdějším splacení investice. Tento fakt naznačuje, že dlouhodobě má investice do nemovitosti C vyšší potenciál pro generování zisku a růst hodnoty investice [18].

VYHODNOCENÍ INVESTICE

Na základě vypracovaných údajů doby návratnosti byly vyhotoveny grafy, které ukazují CF nemovitostí.

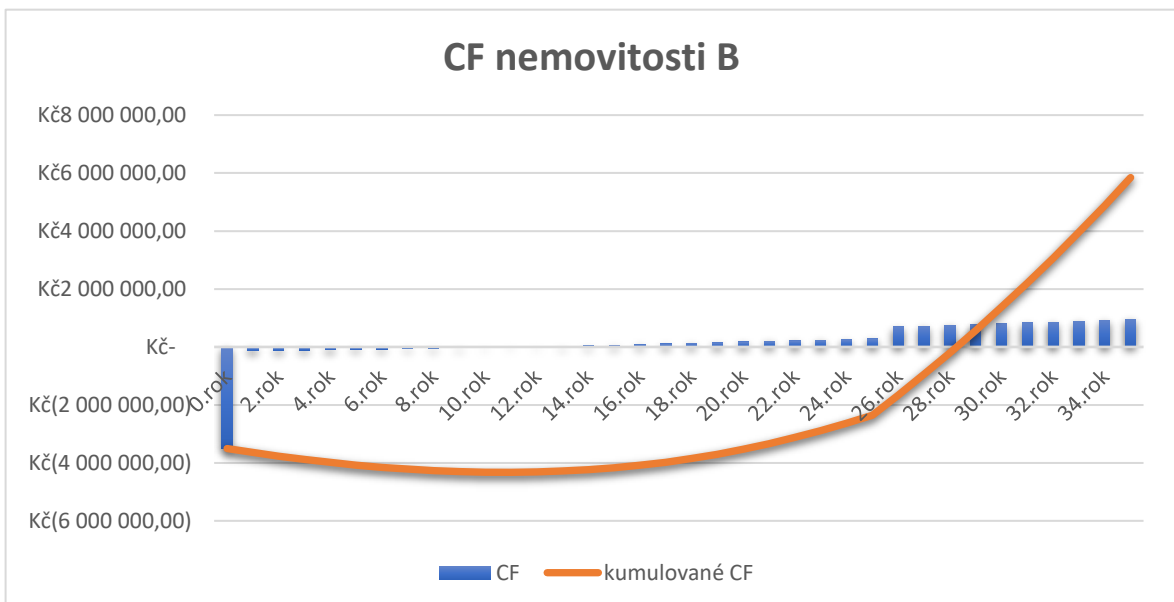


Obrázek 12 - Graf CF nemovitosti A [18]

V grafu toku financí je patrný celý finanční průběh investice. Začínáme s počáteční investicí, která je zobrazena na začátku grafu. V průběhu času jsou zobrazeny různé body, které představují klíčové milníky v investičním procesu.

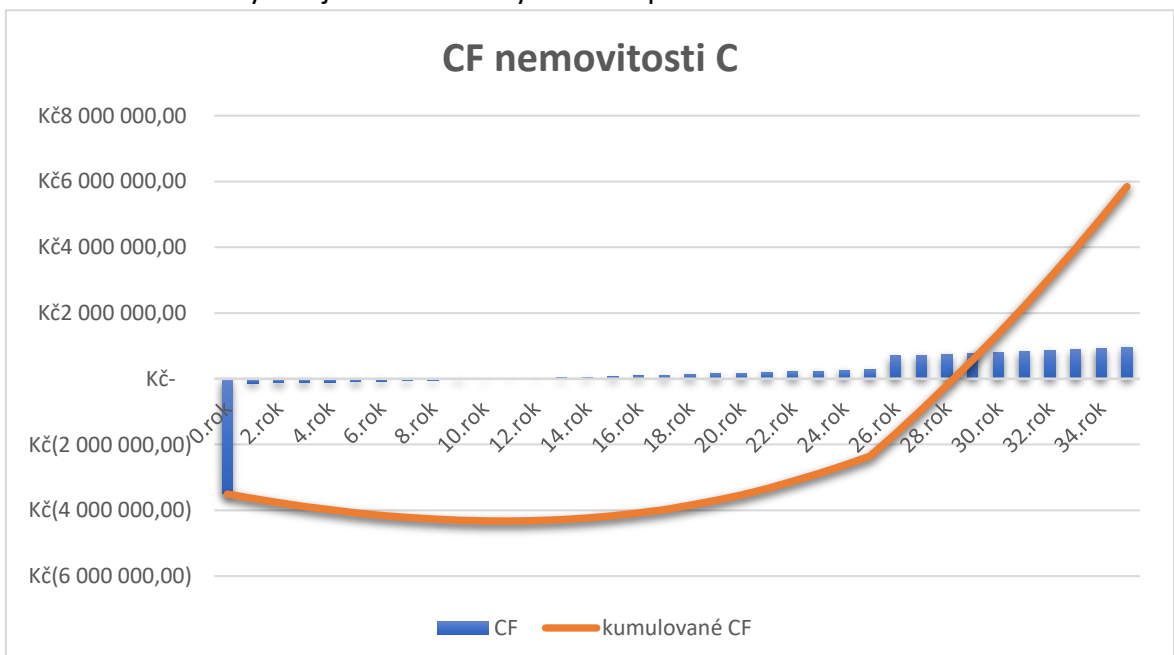
Dva důležité body lze v grafu identifikovat. První z nich je v 22. roce, kde kumulované cash flow protulo osu x. Tento bod signalizuje, že v té době nemovitost generuje zisk, což je podstatný okamžikem pro investora.

Druhý důležitý bod se nachází v 26. roce, kde přímka kumulovaného cash flow začíná stoupat strměji. Tento nárůst je způsoben tím, že investor již splatil úvěr a není již nic dlužen bance. Tento bod znamená důležitou změnu v finanční situaci investora a signalizuje přechod k vyššímu růstu hodnoty investice.



Obrázek 13 - Graf CF nemovitosti B [18]

U nemovitosti B lze v grafu pozorovat, že křivka je celkem podobná, avšak je více zaoblená a má pozvolnější nárůst. Tento jev je způsoben vyššími provozními náklady, splátkami a zároveň podobným výnosem z nájmu. Tyto faktory vedou k tomu, že investice do nemovitosti B vykazuje mírně odlišný finanční průběh ve srovnání s nemovitostí A.



Obrázek 14 - Graf CF nemovitosti C [18]

Křivka u nemovitosti C je v podstatě identická jako u nemovitosti B. Nicméně, podstatný rozdíl se projevuje v konečné části grafu, kde křivka kumulovaného cash flow začíná růst mnohem strměji. Tento výrazný nárůst naznačuje, že investice do nemovitosti C má potenciál generovat nejvyšší zisky ze všech tří investic z dlouhodobého hlediska. Tato observace posiluje atraktivitu nemovitosti C jako dlouhodobé investice s významným potenciálem růstu hodnoty.

Pro všechny tři nemovitosti byla také vypočtena čistá současná hodnota (NPV) a vnitřní výnosové procento (IRR) pro diskontní sazbu 6,75 %, a to s těmito výsledky:

- NPVa = 5 498 743, IRRa = 4,71%
- NPVb = 4 377 086, IRRb = 3,00%
- NPVc = 5 795 004, IRRc = 3,13%

Vyhodnocení:

- Doba návratnosti A > Doba návratnosti B > Doba návratnosti C
- NPVc > NPVa > NPVb
- IRRa > IRRc > IRRb

Vzhledem ke všem porovnávaným hodnotám by nejlépe obstály nemovitosti A a C. Poté by záleželo na specifickém investičním záměru investora, jak je popsáno v závěru práce.

ZÁVĚR

V závěru této bakalářské práce je důležité shrnout celý proces analýzy a porovnání tří vybraných bytů v Praze. Na začátku proběhl výběr tří investičních bytů, které se výrazně lišily ve velikosti a lokalitě. První byt, 3+kk, se nacházel v méně prestižní lokalitě, avšak s menším nájmem. Druhý byt, 2+kk, byl situován v lokalitě s vyváženým poměrem mezi cenou a dostupností služeb. Poslední třetí byt, nejmenší 1+kk, se nacházel v atraktivní lokalitě s vyšším nájemným potenciálem.

Analýza těchto bytů nás dovedla k závěrům, které mají významné důsledky pro investora. Druhý byt se vzhledem k dalším dvou nevyplatí. Analýza ukazuje, že druhý byt nenabízí dostatečně výhodné podmínky v porovnání s ostatními dvěma možnostmi. Jeho umístění a finanční výnos nejsou konkurenceschopné ve srovnání s prvním a třetím bytem. Tento závěr je klíčový pro investora při rozhodování, která nemovitost má největší potenciál pro dosažení jeho finančních cílů. Z hlediska krátkodobé návratnosti investice je první byt (3+kk) výhodnou volbou, jelikož vykazuje rychlejší návratnost. To z něj činí vhodnou investici pro ty, kteří chtějí nemovitost rychle prodat po navrácení investice s dalším ziskem. Nicméně, z dlouhodobého hlediska je nejlepší volbou třetí byt (1+kk) vzhledem k jeho umístění v lukrativní lokalitě s potenciálem pro stabilní a rychle rostoucí cash flow. Navzdory tomu, že se investice vrátí nejpozději, má tato nemovitost největší potenciál pro dlouhodobý zisk.

Důležité je zdůraznit, že výběr vhodné investice závisí na individuálních preferencích a cílech investora. Krátkodobá návratnost může být rozhodujícím faktorem pro některé investory, zatímco pro jiné může být důležitější dlouhodobý potenciál růstu hodnoty nemovitosti. Je tedy nezbytné pečlivě zvážit všechny faktory a cíle investice před definitivním rozhodnutím.

ZDROJE

1. FOTR, Jiří a SOUČEK, Ivan. 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.
2. GREENE, D. Buy, Rehab, Rent, Refinance, Repeat - The BRRRR Rental Property Investment Strategy Made Simple. Bigger Pocket Publishing. 2019. ISBN 9781947200081.
3. epravo.cz (2022). Situace na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice v roce 2022. [Online]. Dostupné z: [Situace na trhu rezidenčních nemovitostí v České | epravo.cz](#)
4. Metro (2023). Rezidenční nemovitosti v roce 2023: ceny, dostupnost a nové trendy. [Online]. Dostupné z: [Rezidenční nemovitosti v roce 2023: Ceny, dostupnost a nové trendy - Metro.cz](#)
5. ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL PRAGUE. Realitní trh 2023/2024 · Praha PRODEJ KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ [online]. 4 [cit. 2024-04-03]. Dostupné z: [Market report COM A4.pdf \(engelvoelkers.com\)](#)
6. Byty. Sreality.cz [online]. 2024 [cit. 2024-04-03]. Dostupné z: [Prodej bytu 3+kk 52 m², V bytovkách, Praha 10 - Uhřetěves • Sreality.cz](#)
7. Byty. Sreality.cz [online]. 2024 [cit. 2024-04-03]. Dostupné z: [Prodej bytu 1+kk 38 m², Rybná, Praha 1 - Staré Město • Sreality.cz](#)
8. Byty. Sreality.cz [online]. 2024 [cit. 2024-04-03]. Dostupné z: [Prodej bytu 2+kk 88 m², Slévačská, Praha 9 - Hloubětín • Sreality.cz](#)
9. BUREŠ, David. Bureš & partneři. *Proč je nedostatek bytů na trhu a proč se neustále zdražují [PODCAST] Investice do nemovitostí #80* [zvukový záznam]. Praha: Bureš & partneři, 2023.
10. BUREŠ, David. Bureš & partneři. *Aktuální situace na trhu s nemovitostmi v Praze [PODCAST] Investice do nemovitostí #66* [zvukový záznam]. Praha: Bureš & partneři, 2023.
11. BUREŠ, David. Bureš & partneři. *Rapidní nárůst cen bytů v roce 2021 [PODCAST] Investice do nemovitostí s Davidem Burešem #22* [zvukový záznam]. Praha: Bureš & partneři, 2023.
12. Údaje z ČSÚ – tabulka indexů cen bytů

-
13. Jaký bude vývoj cen nemovitostí v roce 2024 v ČR?. *InvestujDoPole.cz* [online]. 2024 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: [Jaký bude vývoj cen nemovitostí v roce 2024 v ČR? - InvestujDoPole.cz](#)
 14. JANKOVSKÝ, Milan a KOREC, Evžen. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-6135-9.
 15. Finance.cz (2024). Lucie Mečířová *Co udělal rok 2023 s kritérii pro přidělování hypoték* [Online]. Dostupné z: [Hypotéky 2024: úrokové sazby, parametry LTV, DSTI, DTI | Finance.cz](#)
 16. Co je to LTV. *Banky.cz* [online]. 2024 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: [Co je to LTV u hypotéky | Banky.cz | Banky.cz](#)
 17. VALACH, J. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9
 18. Spolupráce ve firmě Bureš & Partneři, konzultace, vlastní tvorba
 19. Cenová mapa bytů Praha. *Sreality.cz* [online]. 2024 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: [Cenová mapa bytů Praha, Atlas cen prodaných bytů • Sreality.cz](#)
 20. Mapy Google. *Google.com* [online]. 2024 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: [V bytovkách, Praha 10 - Uhřetěves – Mapy Google](#)
 21. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2024 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: [Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí \(cuzk.cz\)](#)
 22. Mapy Google. *Google.com* [online]. 2024 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: [Slévačská 752/36 – Mapy Google](#)
 23. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2024 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: [Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí \(cuzk.cz\)](#)
 24. Mapy Google. *Google.com* [online]. 2024 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: [Rybná 716/24 – Mapy Google](#)
 25. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2024 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: [Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí \(cuzk.cz\)](#)
 26. Hypoteční kalkulačka. *ČSOB* [online]. 2024 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: [Hypotéka s odhadem nemovitosti zdarma | ČSOB \(csob.cz\)](#)
 27. Hypoteční kalkulačka. *Raiffeisenbank* [online]. 2024 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: [Hypotéka | Raiffeisenbank \(rb.cz\)](#)

-
28. Hypoteční kalkulačka. *MONETA Money bank* [online]. 2024 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: [Hypoteční kalkulačka - výpočet splátek u MONETA Money Bank | MONETA Money Bank](#)
 29. Hypoteční kalkulačka. *Česká spořitelna* [online]. 2024 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: [Hypotéka bez poplatků a bez čekání | Česká spořitelna \(csas.cz\)](#)
 30. Byty. *Sreality.cz* [online]. 2024 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: [Sreality.cz](#)
 31. Daň z nemovitých věcí. *Peníze.cz* [online]. 2024 [cit. 2024-04-30]. Dostupné z: [Daň z nemovitosti 2024 – daň z nemovitých věcí | Peníze.cz \(penize.cz\)](#)
 32. Daňová kalkulačka: výpočet daně z nemovitých věcí 2024. *Měšec.cz* [online]. 2024 [cit. 2024-04-24]. Dostupné z: [Daňová kalkulačka: daň z nemovitostí 2024 - Měšec.cz \(mesec.cz\)](#)
 33. Daň z příjmů. *Peníze.cz* [online]. 2024 [cit. 2024-04-30]. Dostupné z: [Daň z příjmu 2023 – přiznání k dani z příjmu | Peníze.cz \(penize.cz\)](#)
 34. Nejžádanější pražské lokality pro bydlení? Smíchov, Podolí i Žižkov!. *BydlímeKvalitně.cz* [online]. 2024 [cit. 2024-04-30]. Dostupné z: [Nejžádanější pražské lokality pro bydlení? Smíchov, Podolí i Žižkov! | BydlímeKvalitně.cz \(bydlimekvalitne.cz\)](#)
 35. Nejlepší pražské čtvrti pro život. *Skutečnost.cz* [online]. 2024 [cit. 2024-04-30]. Dostupné z: [Bydlete v Praze - nejlepší pražské čtvrti pro život | Skutečnost.cz \(skutecnost.cz\)](#)
 36. Mapa kriminality. *Policie.cz* [online]. 2024 [cit. 2024-04-30]. Dostupné z: [Mapa kriminality \(policie.cz\)](#)
 37. Atlas životního prostředí. *iprpraha.cz* [online]. 2024 [cit. 2024-04-30]. Dostupné z: [Atlas životního prostředí \(iprpraha.cz\)](#)
 38. Struktura neobydlených bytů v Česku a nástroje pro jejich aktivaci využívané v zemích OECD. *V bytových domech je na 200 tisíc bytů, ve kterých nikdo dlouhodobě nežije. MMR dělá kroky, aby je dostalo zpátky na trh. Mmr.gov.cz* [online]. 2024 [cit. 2024-04-30]. Dostupné z: [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - V bytových domech je na 200 tisíc bytů, ve kterých nikdo dlouhodobě nežije. MMR dělá kroky, aby je d \(gov.cz\)](#)
 39. Kolik se má platit do „fonde oprav“. *Svjpredseda.cz* [online]. 2024 [cit. 2024-04-30]. Dostupné z: [Kolik se má platit do „fonde oprav“? - SVJ PŘEDSEDA \(svjpredseda.cz\)](#)

-
40. Diskontní sazba - Úrokové sazby ČNB. Vývoj - měsíční průměr, ke konci měsíce. *Kurzy.cz* [online]. 2024 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: [Diskontní sazba - Úrokové sazby ČNB. Vývoj - měsíční průměr, ke konci měsíce. | Kurzy.cz](#)
41. Cash flow v praxi aneb co to je a proč bychom ho měli sestavovat. *grantthornton.cz* [online]. 2024 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: [Cash flow v praxi aneb co to je a proč bychom ho měli sestavovat | Grant Thornton - podporujeme váš růst](#)

SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ A TABULEK

Seznam použitých obrázků

Obrázek 1 - Cenová mapa bytů v Praze [19]	8
Obrázek 2 - TOP 20 obcí s nejvyšším počtem neobydlených bytů [38]	11
Obrázek 3 - Mapa umístění bytu A [20]	24
Obrázek 4 - Výpis z KN o objektu A [21]	25
Obrázek 5 - Dispozice bytu A [6]	25
Obrázek 6 - Mapa umístění bytu B [22]	27
Obrázek 7 - Výpis z KN o objektu B [23]	27
Obrázek 8 - Dispozice bytu B [8]	28
Obrázek 9 - Mapa umístění bytu C [24]	29
Obrázek 10 - Výpis z KN o objektu C [25]	30
Obrázek 11 - Dispozice bytu C [7]	30
Obrázek 12 - Graf CF nemovitosti A [18]	46
Obrázek 13 - Graf CF nemovitosti B [18]	47
Obrázek 14 - Graf CF nemovitosti C [18]	47

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Určení výše půjčky [18]	32
Tabulka 2 - Srovnání půjček pro nemovitost A [18]	32
Tabulka 3 - Srovnání půjček pro nemovitost B [18]	32
Tabulka 4 - Srovnání půjček pro nemovitost C [18]	32
Tabulka 5 - Hodnocení kritérií k určení ceny pronájmu bytu A [18]	34
Tabulka 6 - Hodnocení kritérií k určení ceny pronájmu bytu B [18]	35
Tabulka 7 - Hodnocení kritérií k určení ceny pronájmu bytu C [18]	36
Tabulka 8 - Výpočet anuity pro nemovitost A [18]	37
Tabulka 9 - Umořovací plán k nemovitosti A 1. část [18]	38
Tabulka 10 - Umořovací plán k nemovitosti A 2. část [18]	38
Tabulka 11 - Výdaje a příjmy nemovitosti A [18]	39
Tabulka 12 - Výpočet daně z příjmu u nemovitosti A [18]	40
Tabulka 13 - Výpočet CF pro nemovitost A 1. část [18]	41
Tabulka 14 - Výpočet CF pro nemovitost A 2. část [18]	41
Tabulka 15 - Výpočet anuity pro nemovitost B [18]	42
Tabulka 16 - Výdaje a příjmy nemovitosti B [18]	43
Tabulka 17 - Výpočet CF pro nemovitost B [18]	43
Tabulka 18 - Výpočet anuity pro nemovitost C [18]	44
Tabulka 19 - Výdaje a příjmy nemovitosti C [18]	45
Tabulka 20 - Výpočet CF pro nemovitost C [18]	45