

**ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE**

**FAKULTA
STAVEBNÍ**



**BAKALÁŘSKÁ
PRÁCE**

2018

**BÁRA
SEDMÍKOVÁ**



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební
Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Sedmíková	Jméno: Bára	Osobní číslo: 438980
Zadávací katedra: Ekonomiky a řízení ve stavebnictví		
Studijní program: Stavební inženýrství		
Studijní obor: Management a ekonomika ve stavebnictví		

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: Efektivnost investice do nemovitosti určených k pronájmu	
Název bakalářské práce anglicky: Efficiency of real estate investment to be rented	
Pokyny pro vypracování: Úvod Teoretická část - efektivnost investic, pronájem nemovitosti, trh s pronájmy Praktická část - představení vybrané lokality, výběr nemovitosti, vyhodnocení Závěr	
Seznam doporučené literatury: FOTR J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů. Praha: Grada. 2010, 416 str. ISBN 978-80-247-3293-0 VALACH, J. a kol. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha: Ekopress. 2010. 507 str. ISBN 978-80-86929-71-2	
Jméno vedoucího bakalářské práce: doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.	
Datum zadání bakalářské práce: 19.2.2018	Termín odevzdání bakalářské práce: 27.5.2018 <i>Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku</i>
Podpis vedoucího práce	Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

<i>Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.</i>	
Datum převzetí zadání	Podpis studenta(ky)

Poděkování

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

Velké díky patří i mé rodině, která mě podporuje po celou dobu mého studia.

Efektivnost investice do nemovitostí
určených k pronájmu

Efficiency of real estate investment

Anotace

Práce má za úkol posoudit ekonomickou výhodnost dvou investičních záměrů do nemovitostí určených k dlouhodobému pronájmu. Hlavní rozdíl mezi byty ležícími ve stejné lokalitě spočívá v jejich stáří. V teoretické části jsou definovány všechna kritéria, podle nichž lze efektivnost investic hodnotit. Tato část také komentuje současný stav trhu s pronájmy v České republice. V praktické části je poté provedeno zpracování a následné vyhodnocení obou investičních variant. Výstupem práce je rozhodnutí, který z obou záměrů je pro fiktivního investora lepší investicí.

Abstract

This work deal with profitability of two real estate investments for long-term renting. The main difference between two flats, which are located in the same place, is the age. Theoretical part of this thesis is concentrated on rating of investment efficiency and the recent situation of renting market in the Czech Republic. In the practical part there is an assessment of both investments. In conclusion there is a decision of a fictive investor which option is more favourable.

Klíčová slova:

Investice, nemovitost, efektivnost, dlouhodobý pronájem, trh s nemovitostmi, doba návratnosti, peněžní tok

Keywords:

Investment, real estate, efficiency, long-term rental, real estate market, payback period, cash flow

Obsah

1	Úvod.....	3
2	Teoretická část	4
2.1	Efektivnost investic	4
2.1.1	Metoda průměrných ročních nákladů	6
2.1.2	Metoda diskontovaných nákladů	7
2.1.3	Ukazatele rentability	8
2.1.4	Doba návratnosti (Payback Period – PP).....	9
2.1.5	Čistá současná hodnota (Net Present Value – NPV)	10
2.1.6	Index rentability (Profitability Index – PI)	11
2.1.7	Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return – IRR)	12
2.2	Trh s nemovitostmi.....	12
2.2.1	Proměnlivost cen nemovitostí.....	13
2.3	Královéhradecký kraj	14
3	Investiční záměr	16
3.1	Představení investičních variant	16
3.1.1	Investice A	16
3.1.2	Investice B	21
3.2	Vymezení osoby kupujícího	25
3.3	Propočet rekonstrukce	26
3.3.1	Vyklizení bytu B.....	26
3.3.2	Rekonstrukce	26
3.4	Bankovní půjčka	28
3.5	Průzkum trhu a určení ceny pronájmu.....	30
3.5.1	Výše pronájmu pro investiční záměr A	31
3.5.2	Výše pronájmu pro investiční záměr B.....	31
4	Výpočet cash flow.....	33
4.1	Cash flow projektu A.....	33
4.1.1	Splátkový kalendář	33
4.1.2	Určení příjmů a výdajů	35
4.1.3	Doba návratnosti	37
4.2	Cash flow projektu B.....	38

4.2.1	Splátkový kalendář	38
4.2.2	Určení příjmů a výdajů	40
4.2.3	Doba návratnosti	41
5	Vyhodnocení	43
6	Závěr	46
	Seznam použitých obrázků	48
	Seznam použitých tabulek	48
	Seznam použitých grafů	49
	Seznam použitých zkratk	49
	Bibliografie	50
	Přílohy	53
	Příloha 1: Cenová mapa bytu v ul. Kollárova	54
	Příloha 2: Cenová mapa bytu v ul. Čelakovského	55
	Příloha 3: Fotografie bytové jednotky B (ul. Čelakovského č.p. 621)	56
	Příloha 4: Použité inzeráty prodeje garážových stání v Hradci Králové	58
	Příloha 5: Pojištění Allianz – byt Kollárova	59
	Příloha 6: Pojištění Allianz – byt Čelakovského	61

1 Úvod

O vhodné investici finančních prostředků dnes uvažuje většina pracujících lidí. Cílem bývá zaopatřit se v důchodovém věku, zajistit si stálý příjem, eventuálně finančně zajistit generace svých dětí.

Mezi dlouhodobé investice patří například nákup akcií nebo dluhopisů. Nespornou nevýhodou takové investice je nestabilita burzovního trhu, kdy nelze nijak ovlivnit náhlé úpadky společností a jejich krach. V takovém případě lze velmi snadno o všechny investované peníze přijít.

Další variantou může být vložení financí do nejrůznějších variant kryptoměn, jako je například bitcoin. Právě v posledních několika letech zažila tato oblast finančního trhu obrovský boom, kdy lidé skupovali kryptoměny ve velkém. Během uplynulých měsíců však jejich hodnota prudce klesá. Mnozí označují bitcoinovou mánii za mediální bublinu, která dříve či později praskne. Vzhledem k nestabilitě kryptoměn, které se od roku 2011 střídavě prudce propadají a závratně rostou, je nutné i zde konstatovat velké riziko pro finance investora.

Za mnohem více bezpečnou investici je považováno penzijní či stavební spoření, avšak zhodnocení peněz je velmi nepatrné a pohybuje se okolo 1-1,5 %. Důležitým faktorem jsou také přísné smluvní podmínky ze strany peněžních ústavů, například v případě že chce klient spoření vybrat dříve, než je uvedeno ve smlouvě.

Jako nejvhodnější a nejméně riziková varianta se tak jeví vložení kapitálu do nemovitostí, které pak budou sloužit k dlouhodobému pronájmu, z nichž se investorovi měsíčně vrací určitá částka ve výši nájmu. O trh s nemovitostmi bude zájem vždy, ačkoliv v poslední době se často hovoří o hrozbě nadcházející hypoteční krize. V současné době jsou ceny bytů silně nadhodnocené a je tedy otázkou, zda by nebylo vhodné počkat, kam se dále budou tyto ceny ubírat.

Na počátku takové investice je nutné připravit si základní kapitál, ze kterého se zafinancuje koupě nové nemovitosti, resp. koupě a rekonstrukce bytu ze starší zástavby. Právě porovnání těchto dvou variant má za cíl tato bakalářská práce, jejímž výsledkem by mělo být, zda je lepší zainvestovat větší částku do novostavby, nebo raději častěji provádět rekonstrukce na starším bytě. V textu budou porovnávány bytové jednotky 2+1 a 2+kk.

2 Teoretická část

V první části následující kapitoly budou představeny základní hlediska a ukazatele hodnocení efektivnosti investic. Ve druhé části je popsán aktuální stav trhu s nemovitostmi v České republice.

2.1 Efektivnost investic

Prvním krokem investora, který chce vložit kapitál do projektu za účelem zisku, je vyhodnocení takového projektu, resp. jeho variant. Na počátku má před sebou většinou projektů několik a musí se rozhodnout, který z nich nabízí nejlepší poměr riziko-zisk, jež následně zrealizuje. Ne vždy je projekt s nejvyšším možným ziskem tou nejlepší volbou. Je nutné posuzovat projekty z několika hledisek, aby se odhalila všechna úskalí a rizika, která s sebou investice do nich přináší. Právě finanční analýza a hodnocení projektů na úplném počátku vize investora by měla být provedena naprosto precizně a důkladně, protože hlavně v této fázi je možné zajistit nejvyšší úspory a eliminovat rizika na minimum.

Hodnocení a výběr projektů vedou, jak uvádí [1, str. 68], ke dvěma závažným rozhodnutím – investičním a finančním. Investiční rozhodnutí se váže k vlastní náplni projektu, tedy do čeho se bude investovat. Pokud chce investor takový projekt realizovat, je nutné rozhodnout také o tom, jak velké finanční zdroje budou vyžadovány a musí také rozvrhnout jejich čerpání po dobu investice. Obě tyto rozhodnutí spolu úzce souvisí a mnohdy je nezbytné odmítnout atraktivní projekt z důvodu chybějících zdrojů. Velmi důležitým podkladem pro finanční a investiční rozhodnutí je cash flow (peněžní tok) projektu.

Cash flow představuje podle [4, str. 38-39] skutečný pohyb peněžních prostředků za určité období. Oproti zisku, který je určen jako rozdíl výnosů a nákladů, je cash flow rozdílem mezi příjmy a výdaji. Příjmy jsou tvořeny výnosy z tržeb, změna stavu zásob vlastní výroby, ostatní výnosy a čisté příjmy z likvidace projektu. Naopak výdaje jsou složeny z investičních výdajů projektu, nákladů bez odpisů převzaté z výsledovky a daně z příjmu. Rozdíl těchto příjmů a výdajů následně tvoří tzv. čisté toky hotovosti, které jsou východiskem pro vyhodnocení ekonomické výhodnosti projektu, jež je jedním ze základních témat této práce. Dále pro toky hotovosti platí několik základních pravidel:

- zpracovávají se po celou dobu životnosti projektu,
- jsou tvořeny veškerými příjmy a výdaji, které během této doby nastanou,
- pro období výstavby je charakteristické, že existují pouze výdaje (investiční povahy),
- období provozu je spojeno jak s příjmy, tak i s výdaji,
- výdaje v provozní fázi mají jak provozní, tak investiční charakter,
- likvidace nákladů může být spojena jak s příjmy, tak s náklady.

Obě dvě rozhodnutí, investiční i finanční, musí být provedena na základě zhodnocení specifických kritérií pro vyhodnocení investice. Různé zdroje tato kritéria dělí dle různých

hledisek. Podle toho, zda příslušné metody hodnocení efektivnosti investičních projektů přihlížejí či nepřihlížejí k faktoru času, jak uvádí [2, str. 76], se dají rozdělit na:

- statické (nerespektují faktor času),
- dynamické (respektují faktor času).

Statické metody se mohou použít jen tehdy, pokud faktor času nemá podstatný vliv na ohodnocení a výběr příslušné varianty. Tyto metody jsou, jak říká [4, str. 45], použitelné jen na krátkodobé projekty s nízkou požadovanou mírou návratnosti (1-2 roky) a jsou v praxi oblíbené pro svoji jednoduchost. Avšak pokud v hodnocení efektivnosti investice není zohledněn čas, dochází k zásadnímu zkreslení a tím i k nesprávnému rozhodování. Příkladem je prostá doba návratnosti. Naopak dynamické metody dle [2, str. 76] se používají v případech s delší dobou pořízení dlouhodobého majetku a také delší dobou jeho ekonomické životnosti, v tomto případě se čas zásadně promítá do všech investičních propočtů. V případě investice do nemovitosti učené k dlouhodobému pronajímání jsou určující právě dynamické ukazatele. Příkladem těchto ukazatelů je vnitřní výnosové procento (IRR) nebo čistá současná hodnota (NPV).

Dalším hlediskem zatřídění metod hodnocení může být, jak říká [2, str. 77], pojetí efektů z investičních projektů, jimiž jsou:

- a) nákladová kritéria hodnocení efektivnosti,
- b) zisková kritéria hodnocení efektivnosti,
- c) kritéria očekávaného peněžního příjmu.

U metod založených na nákladových kritériích je prvotním záměrem, jak definuje [2, str. 77-8], úspora veškerých nákladů (investičních i provozních). Investiční náklady, jsou jednorázové a týkají se prvotní realizace projektu, zatímco provozní náklady se nejčastěji sčítají do roční sumy. Pro zjednodušení se oba tyto druhy nákladů spojují do tzv. ročních průměrných nákladů. Jejich pomocí lze počítat pouze srovnatelnou efektivnost investičních projektů, nikoliv efektivnost absolutní (přínos projektu k tržní hodnotě firmy/investora).

Efekt investování definuje [2, str. 78] jako zisk snížený o daň ze zisku. Tato metoda, založená na ziskových kritériích hodnocení, je komplexnější a dokonalejší než metoda nákladových kritérií, protože zahrnuje i výši zisku dosaženou objemem výkonů jednotlivých variant projektů. Avšak z finančního hlediska ani tato metoda není stoprocentně správná, protože zisk neukazuje celkový tok peněžních příjmů. Nezahrnuje například příjmy ve formě odpisů aj.

Největší důraz se proto klade na metody založené na kritériích očekávaného peněžního příjmu. Peněžní tok ukazuje zisk po zdanění vyvolaný investicí plus odpisy, eventuálně další možné příjmy. V praxi se, jak uvádí [2, str. 78], nejčastěji objevují následující metody vyhodnocování efektivnosti investic:

- průměrné roční náklady (annual cost),
- diskontované náklady (discounted cost),

- průměrná výnosnost-rentabilita,
- doba návratnosti (Payback period),
- čistá současná hodnota (net present value),
- index rentability (profitability index),
- vnitřní výnosové procento/vnitřní míra výnosu (internal rate of return).

Pro hodnocení ekonomické efektivnosti investičních projektů, jak uvádí [1, str. 68-9], se používají tato kritéria:

- rentabilita kapitálu (vlastního, resp. celkového),
- doba návratnosti,
- kritéria založená na diskontování, zahrnující čistou současnou hodnotu (NPV), index rentability (PI) a vnitřní výnosové procento (IRR).

Z výše uvedeného je vidět, že [2] pracuje navíc ještě s celkovými náklady projektů na rozdíl od [1]. Níže bude vysvětleno, co jednotlivá kritéria znamenají a jak je lze spočítat.

V následující kapitole budou vysvětleny metody průměrných a diskontovaných nákladů. Obě tyto metody pracují mimo jiné s náklady, které je nutno vynaložit v provozní fázi, resp. s náklady provozními. Celkové náklady v jednotlivých letech lze stanovit podle [4, str. 36] jako součet jednotlivých nákladových položek:

- spotřeba materiálu a energie (je nutno rozlišit materiál přímý, který závisí na produkci, a materiál nepřímý (režijní)),
- služby,
- osobní náklady (jsou tvořeny souhrnem mezd, nákladů na zdravotní pojištění a sociální zabezpečení (je nezbytné stanovit v souladu s příslušnými zákony jako pevný procentní podíl z celkových mezd), odměn a ostatních osobních nákladů),
- odpisy,
- ostatní náklady,
- finanční náklady.

Provozní náklady bývají nižší než náklady investiční, které je nutno vynaložit při výstavbě projektu, avšak týkají se celé doby životnosti. Na konci životnosti výstavbového projektu jsou využity náklady na likvidaci.

2.1.1 Metoda průměrných ročních nákladů

U tohoto způsobu hodnocení, jak říká [2, str. 79-80] se porovnávají průměrné roční náklady všech variant projektů. Důležité je, aby byla dodržena srovnatelnost projektů, tedy stejný rozsah produkce a stejné ceny. Rovnice pro výpočet této metody vypadá následovně:

$$R = O + i * j + V$$

kde: R = roční průměrné náklady varianty,

O = roční odpisy,

i = požadovaná výnosnost (úrok) v %,

J = investiční náklad,

V = ostatní roční provozní náklady.

Dále je třeba zohlednit klesající vázanost kapitálu, což lze pomocí složeného úrokování (pomocí umořovatele). Výši ročních odpisů a požadovaných výnosů z klesající zůstatkové ceny stroje je možné považovat za anuitní splátku, kterou je nutné uhradit. Výraz $(O + i \cdot J)$ tedy představuje roční pravidelnou splátku, kde odpisy tvoří úmor půjčky a výnos z klesající zůstatkové ceny představuje úrok z klesající částky úvěru. Je nutné si představit investiční náklad jako půjčku. Anuitní splátka se stanoví tak, že umořovatel vynásobí příslušnou půjčku. Hodnota umořovatele:

$$\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n}$$

kde: i = úrokový koeficient,

n = počet let.

Platí tedy tato rovnost:

$$O + i \cdot J = \frac{J \cdot i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

A protože $R = O + iJ + V$, musí platit následující rovnost:

$$R = \frac{J \cdot i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} + V$$

Poněkud matoucí se může jevit označení jednotlivých veličin v rovnici. Více praktické by bylo I (investiční náklad) a P (ostatní roční provozní náklady). Jako nejvýhodnější je shledána varianta s nejnižšími průměrnými ročními náklady.

2.1.2 Metoda diskontovaných nákladů

Tato metoda se dle [2, str. 86-87] staví na stejném základu jako metoda 2.1.1., avšak místo průměrných ročních nákladů zapracovává sumu investičních a diskontovaných provozních nákladů. Diskontované náklady zahrnují, jak říká [2, str. 74] investiční náklad a diskontované ostatní roční provozní náklady (tj. provozní náklady bez odpisů), snížené eventuálně o diskontovanou likvidační cenu. Porovnává se suma všech nákladů, které jsou spojeny s realizací projektu po celou dobu jeho ekonomické životnosti. Vyjádření diskontovaných nákladů:

$$D = J + \sum_{n=1}^N V_n$$

kde: D = diskontované náklady investičního projektu,
 J = investiční náklad,
 V_n = diskontované ostatní roční provozní náklady,
 n = jednotlivé roky životnosti,
 N = doba životnosti.

Jelikož se provozní náklady vyskytují v dlouhodobém horizontu, je třeba zapracovat do nich vliv času, tudíž je diskontovat. Nejvýhodnější variantou je rovněž ta, která nám zaručuje nejnižší diskontované náklady.

2.1.3 Ukazatele rentability

Rentabilita neboli „ziskovost“ ukazuje celkové zhodnocení vložených prostředků. Rentabilitu je třeba počítat vždy vzhledem k něčemu (podíl zisku vůči jiné veličině). Například rentabilita vlastního kapitálu znamená nakolik se nám zhodnotil vložený finanční kapitál z našich zdrojů. Jednotlivé ukazatele rentability poměrují zisk projektu k vloženým prostředkům. V praxi dle [1, str. 69] se objevuje větší počet těchto ukazatelů.

Nejužívanějšími z nich jsou:

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

Rentabilita vlastního kapitálu ukazuje poměr zisku po zdanění k vlastnímu kapitálu vloženému do projektu. Vyjadřuje tedy míru zhodnocení vlastních zdrojů. Celkové zhodnocení všech zdrojů, jak uvádí [1, str. 69], zjišťuje rentabilita celkového kapitálu. Rozdíl mezi rentabilitou celkového kapitálu a dlouhodobě investovaného kapitálu tkví v tom, že ve jmenovateli zlomku je celkový kapitál očištěný o krátkodobé zdroje financování. Ukazatele rentability je možné hodnotit pro každý rok, nebo lze použít tzv. „normální rok provozu“, kterým je zpravidla třetí či čtvrtý rok provozu. Nuance mezi ukazateli pro jednotlivé roky, resp. pro normální rok provozu má za cíl odstranit účetní rentabilita projektu, která je určena vztahem:

$$\text{ÚRP} = \frac{PZ}{PDM} * 100$$

kde: ÚRP účetní rentabilita projektu (%),
 PZ průměrná roční výše zisku po zdanění,
 PDM průměrná hodnota pořízeného dlouhodobého majetku.

Výhodou ukazatelů rentability je jednoduchost výpočtu a srozumitelnost principu, na kterém se zakládají. Mezi nedostatky se podle [1, str. 70] řadí závislost na zvoleném způsobu

odepisování (který ovlivňuje roční zisk i průměrnou hodnotu pořízeného dlouhodobého majetku u účetní rentability), resp. na obecně platných účetních pravidlech, který se pro jednotlivé státy mnohdy liší. Další nevýhodou je, že ukazatele ignorují časovou hodnotu peněz. Pokud je však potřeba rychle posoudit výhodnost projektu, jsou ukazatele rentability ideální volbou.

2.1.4 Doba návratnosti (Payback Period – PP)

Obecně řečeno, jak říká [2, str. 135] se jedná o dobu, za kterou se projekt splatí z peněžních příjmů, které projekt zajistí, zjednodušeně ze svých zisků po zdanění a odpisů. Jedná se o dobu, kdy příjmy vyplývající z projektu vyrovnají finanční vklad. Platí, že čím kratší je doba návratnosti, tím je projekt hodnocen příznivěji. Výpočet doby návratnosti je vysvětlen v následující rovnici:

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{PP} C_t$$

kde: I = pořizovací cena (kapitálový výdaj)

t = jednotlivé roky životnosti

PP = doba návratnosti

C_t = roční zisk po zdanění + roční odpisy z investice v příslušných letech životnosti

Výsledná návratnost se určí jako rok, kdy cash flow projektu přechází ze záporných čísel do kladných. U projektů s klasickým finančním tokem tato situace nastává pouze jednou za dobu životnosti. Nutnou podmínkou výpočtu doby návratnosti je kumulované sčítání příjmů z jednotlivých let. Tuto metodu hodnocení je vhodné používat v následujících případech:

- V případech, kdy likvidita projektu má podstatnější vliv na likviditu celé firmy.
- U projektů s velmi nejistými výnosy, zejména ve vzdálenějších časových úsecích životnosti.
- V dobách vysokých nákladů externího kapitálu, kdy je splatnost kapitálu a nákladů s ním spojených velmi důležitá.
- V podnicích, jejichž produkty v důsledku technického pokroku či změn spotřebitelských preferencí rychle zastarávají, a které proto musí dbát na rychlou obnovu svého majetku.
- U projektů, které mají vzájemně blízkou dobu životnosti a přibližně stejný průběh očekávaných peněžních toků.

Doba návratnosti není měřítkem efektivnosti, ale likvidity projektu. Zatímco doba návratnosti (PP) se řadí mezi statické metody, existuje také metoda diskontované doby návratnosti (DPP), které na rozdíl od první zmiňované respektuje faktor času (metoda dynamická). Rovnice pro výpočet vypadá následovně:

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{DPP} \frac{C_t}{(1+i)^t}$$

Lze si všimnout podobnosti s klasickou dobou návratnosti. Rozdíl je v tom, že hledaná DPP je očištěna o požadovaný výnos (i).

2.1.5 Čistá současná hodnota (Net Present Value – NPV)

NPV, jak říká [1, str. 74], představuje rozdíl současné hodnoty všech budoucích příjmů z projektu a současné hodnoty všech budoucích výdajů projektu. Definici si lze představit jako součet diskontovaného čistého peněžního toku průběhu vstupu do projektu, jeho průběhu i likvidace. Matematické vyjádření NPV zní:

$$NPV = -I + \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}$$

kde uvedené zkratky vyjadřují: NPV = čistá současná hodnota,

I = kapitálový výdaj,

n = doba životnosti,

t = jednotlivá léta životnosti,

C_t = Suma peněžních příjmů a výdajů (cash flow),

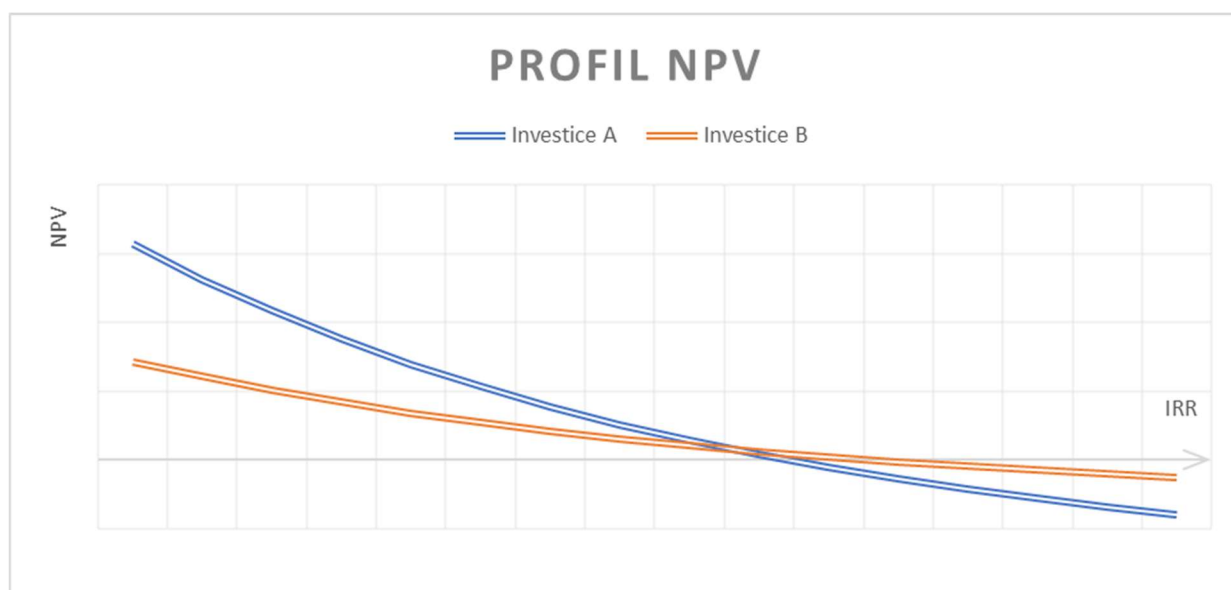
i = požadovaný výnos.

Je důležité všimnout si podobnosti s vzorcem v kap. 2.1.4 s tím rozdílem, že na levé straně rovnice je místo nuly čistá současná hodnota a vzorec zohledňuje celou dobu životnosti, nikoliv jen dobu návratnosti. Důvod je v následujících pravidlech pro výsledek NPV, které uvádí [4, str. 48]:

- 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.

Metoda čisté současné hodnoty je, jak říká [2, str. 103] ve finanční teorii považována za nejvhodnější způsob ekonomického zhodnocení projektů. Respektuje faktor času, za efekt považuje celý peněžní příjem (nikoliv pouze zisk), a bere v úvahu příjmy získané po celou dobu životnosti. Jako problém se však jeví zvolení požadovaného výnosu neboli diskontní sazby projektu (i).

Graf 1 - Příklad profilu NPV [3]



Graf 1 znázorňuje příklad průběhu čisté současné hodnoty pro dvě náhodně vybrané investice A a B (jedná se pouze o ilustrativní příklad). Z hlediska zhodnocení investic podle NPV se jeví jako ekonomicky výhodnější investice A, která má v celkovém součtu vyšší hodnoty. Naopak z hlediska výnosového procenta IRR je přijatelnější projekt B, který vodorovnou osu protíná později. Pro investora ale v případě, že $NPV_A > NPV_B$ a zároveň $IRR_A < IRR_B$, rozhoduje čistá současná hodnota, protože je absolutním ukazatelem vydělaných peněz, zatímco výnosové procento je pouze relativním ukazatelem zhodnocení.

2.1.6 Index rentability (Profitability Index – PI)

S čistou současnou hodnotou úzce souvisí index ziskovosti (rentability), který je dle [2, str. 103] vyjádřen jako podíl (nikoliv rozdíl) diskontovaných peněžních příjmů a investičních výdajů, tedy:

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}}{I}$$

kde vystupují stejné veličiny jako v kap 2.1.5, pouze je provedena jiná matematická operace. Výsledkem je PI – index ziskovosti. Výsledky jsou interpretovány následovně.

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

Index ziskovosti je volen jako rozhodující kritérium v takovém případě, že je vybíráno mezi několika projekty s kladnou NPV, je však nutné rozhodnout se pouze pro jeden (část) z nich. Investor tak přijme jen ty projekty, které jsou kapitálově kryty a přinesou nejvyšší možnou čistou současnou hodnotu.

2.1.7 Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return – IRR)

Posledním zmíněným kritériem pro ekonomické vyhodnocování projektů, které je nutné znát je vnitřní výnosové procento. To, jak uvádí [1, str. 80], se chápe jako výnosnost, kterou projekt poskytuje během svého života. Zjednodušeně se jedná o takovou diskontní sazbu, při které se $NPV = 0$:

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

Takže zatímco u NPV je třeba subjektivně zvolit diskontní sazbu, zde je právě taková sazba hledána. Jako přijatelné jsou hodnoceny takové projekty, které vykazují IRR vyšší než diskontní sazbu (požadovanou výnosnost projektu).

$$IRR > i$$

Čím větší je rozdíl, tím je investice ekonomicky výhodnější. Nevýhodou této metody podle [1, str. 82], může být nejednoznačnost IRR, pokud se nejedná o projekt s klasickým peněžním tokem. V takovém případě mění peněžní tok znaménko více než jednou, tudíž IRR může nabýt více hodnot, nebo naopak žádnou.

2.2 Trh s nemovitostmi

Jakýkoliv trh, ať už burzovní, trh s nemovitostmi či jiný se v časovém horizontu mění. Právě nemovitosti v posledních letech zažívají obrovský růst cen, ať už se jedná o novostavby, samotné pozemky, či staré domy, které nutně vyžadují rekonstrukci. Jelikož kvalitní zázemí je jednou z lidských základních potřeb, investorem do nemovitosti se v dospělosti stává většina z nás. Protože si ale zdaleka ne každý může dovolit zafinancovat tak vysoké částky, uchylují se lidé k bankovním půjčkám, tzv. hypotékám.

Česká národní banka zvedla začátkem listopadu 2017, jak uvádí [5], úrokovou sazbu o 0,25 % a avizovala, že růst bude v roce 2018 dále pokračovat. Ekonomové predikují tento růst o 0,25 % za kvartál, čímž by ČNB zrealizovala svůj záměr vrátit úrokové sazby hypoték na 3-4 %. Aktuální hypoteční sazby na počátku roku 2018 se pohybují okolo 2,5 %.

Kromě úrokových sazeb stále rostou i ceny nemovitostí. „Rok 2017 zařadil Českou republiku mezi evropské země s nejrychlejším růstem cen nemovitostí. Podle našich odhadů ceny bytů meziročně vzrostly o 11,4 pcb a ceny rodinných domů o 6,6 pcb. Evropský rekord přitom drželo Irsko s 12,2 pcb meziročního nárůstu cen. Jediným segmentem, který rostl znatelně pomaleji než v roce 2016, byly pozemky. Ty si připsaly vloni 6,5 pcb, zatímco o rok dříve to bylo rovných 8,5 pcb. I tak však o nich platí, že jsou nejstabilnějším segmentem rezidenčních nemovitostí s nejnižšími udržovacími náklady, a tudíž ideální investicí,“ uvedl v [6] Vladimír Vojtíšek, člen představenstva Hypoteční banky. V roce 2018 je očekáváno, že tento trend bude nadále pokračovat, zejména ve větších městech, kde by měl nárůst činit 5-7 %. V menších městech by dle [5] mělo dojít k postupné stabilizaci. Faktory, které způsobují

toto zdražování, jsou mimo jiné nedostatek bytů, růst české ekonomiky či touha po vlastním bydlení. Zajímavé je, že ani zvyšování úrokových sazeb, ani nepřetržitý nárůst cen nemovitostí nezapříčinil pokles v jejich prodeji. Je však jen otázkou, kdy tato ekonomická bublina praskne podobně, jako v roce 2008 v Americe.

2.2.1 Proměnlivost cen nemovitostí

V průběhu let, měsíců i týdnů se ceny nemovitostí neustále mění a je nutné těmto změnám z pozice investora věnovat pozornost. Pokud totiž nakoupí nemovitosti za drahé peníze a vzápětí dojde k pádu tržních cen, bude mnohem déle trvat, než se mu investované peníze vrátí zpět a začne vydělávat. Nejlepší variantou je nákup v období, kdy začíná růst poptávka. Pro Českou republiku sice jsou zveřejňovány statistiky dat proměnlivosti cen nemovitostí, ale většina z nich se týká pouze Prahy a je prakticky nemožné získat data i z jiných lokalit. Při procentuálním porovnání období, ale je možné použít i tato data. Jedním z ukazatelů, který sleduje konkrétně pražský developerský trh, jak definuje [9], je Deloitte develop index. V následujících odstavcích je uveden stav v průběhu posledních šesti měsíců v roce 2017.

Za měsíce červenec a srpen byl zaznamenán růst cen nových bytů o 1 %. V měsících září a říjen podražily nabídky v Praze 1, jak komentuje [9], o 18,8 %. Celkově ale v průměru ceny pražských bytů výjimečně klesly o 0,4 %. Na konci sledovaného období bylo ve výstavbě 130 developerských projektů. Za poslední dva měsíce roku 2017 byl zaznamenán opět pokles dostupných bytů, který znovu vyvolal růst cen. S podobným průběhem lze tedy počítat v následujících měsících roku 2018.

Data ohledně růstu a poklesu nabídkových cen nemovitostí za sledované období pro všechny kraje České republiky zpracovává Český statistický úřad. Pro Královéhradecký kraj, který je pro tuto bakalářskou práci zásadní, byl, jak ukazuje [10], zjištěn následující vývoj:

Tabulka 1 - Vývoj kupních cen nemovitostí v Královéhradeckém kraji [10]

Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Královéhradeckém kraji v letech 2003 až 2013

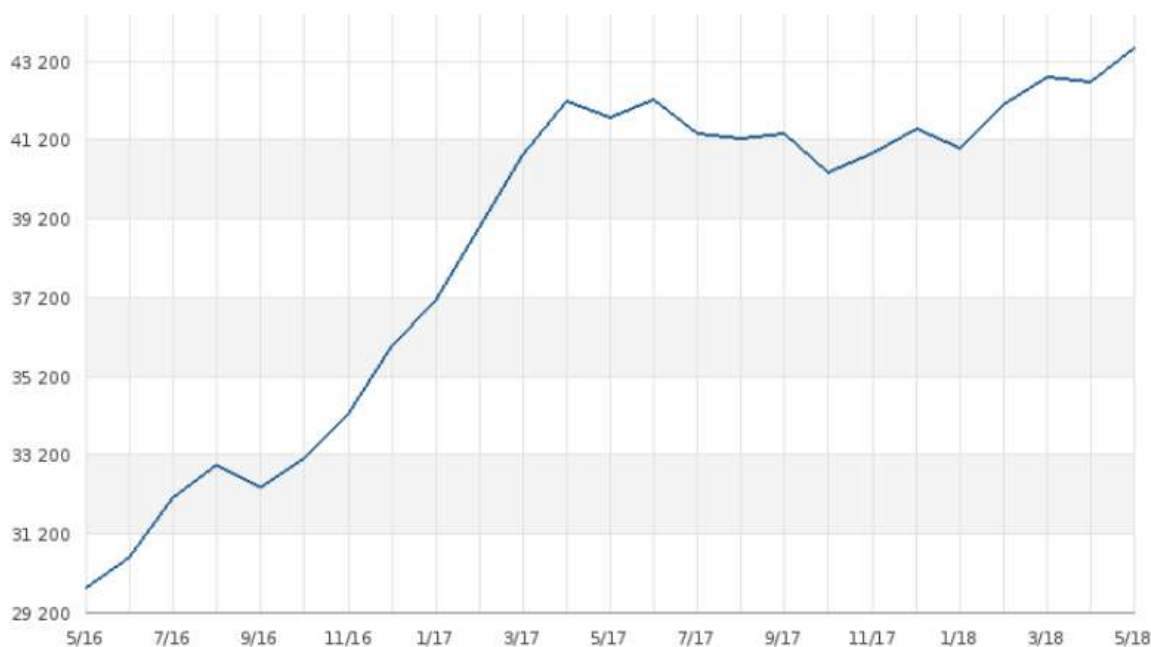
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 ¹⁾	2013 ¹⁾	Index 2013/2003
Rodinné domy (Kč/m ²)	1 124	1 338	1 459	1 660	1 919	2 158	2 364	2 270	2 393	2 296	2 346	208,7
Byty (Kč/m ²)	11 085	12 107	12 305	13 686	17 414	20 471	20 727	19 775	19 114	18 122	18 054	162,9
Bytové domy (Kč/m ²)	1 109	468	909	1 362	1 515	1 598	1 726	1 930	1 533	1 645	1 777	160,2

¹⁾ předběžné údaje

Tabulka ukazuje, jak se vyvíjely ceny rodinných domů, bytů a bytových domů v průběhu 10 let. Tato bakalářská práce se zabývá studiem investic do bytových jednotek, tudíž je pro ni zásadní prostřední řádek s cenami bytů, které jsou v Kč/m². Nejprudší růst zaznamenal trh v letech 2007 (+ 3728 Kč/m²) a 2008 (+ 3057 Kč/m²). Po roce 2009 nastal pokles cen, který pokračoval až do roku 2013. Tento pokles byl nejpravděpodobněji zapříčiněn hospodářskou krizí, která vypukla v USA v roce 2008, ale v české ekonomice se projevila až o rok později.

Vlivem tohoto poklesu si lidé začali pořizovat vlastní bydlení místo podnájmu. Tato krize dle [11] skončila v r. 2015. Právě od tohoto období, jak ukazuje [12], začaly ceny bytů strmě růst.

Graf 2 - Průměrná cena bytu za 1 m² v Královéhradeckém kraji [12]



Na tomto grafu je vidět, že dle očekávání po skončení krize následoval strmý růst cen. Nejzřetelněji se to projevilo na přelomu let 2016 a 2017, kdy se od září do května zvýšila cena za 1 m² přibližně o 10 000 Kč. V porovnání s předchozí tabulkou je zřejmé, že se od roku 2003 cena téměř zčtyřnásobila. Je však jen otázkou času, kdy tento trend narazí na své maximum a ceny začnou opět klesat.

2.3 Královéhradecký kraj

Oba investiční záměry se nacházejí v centru města Hradec Králové. Metropole východních Čech [13] čítá 90 266 obyvatel a leží na soutoku Labe a Orlice. Hradec Králové je atraktivní především moderní českou architekturou [14], skvělou urbanistickou koncepcí a možným kulturním vyžitím. Město je ideálním kompromisem mezi velkoměstem a životem na vesnici. Nachází se zde 3 vysoké školy, množství státních institucí, úřadů a průmyslových podniků. Jedná se také o důležitý dopravní uzel.

Hradec Králové je, jak píše [14], nejvhodnějším městem pro život v Česku, které nabízí kvalitní život v bezpečí. Ten je však podmíněn vysokou životní úrovní, a tak jsou zdejší nemovitosti prodávány za nejvyšší ceny hned po Praze a Brně. Kvalitní životní prostředí je zapříčiněno množstvím zeleně, kterým město oplývá. Dalšími výhodami je velmi nízká nezaměstnanost a nižší kriminalita v porovnání s ostatními městy, ta je důležitá zejména pro rodiny s malými dětmi.

Lokalita má dle studií a dostupných informací velmi dobré předpoklady pro úspěch investorova záměru, jímž je koupě nemovitosti za účelem dlouhodobého pronájmu. Vzhledem k neustálému růstu cen nemovitostí a současné regulaci hypoték od České národní banky se dá předpokládat, že koupě vlastního bydlení bude již brzy jen obtížně dostupná a lidé se opět začnou vracet k variantě podnájmu.

3 Investiční záměr

V následujících odstavcích budou představeny dva příklady investičního záměru. Jedná se o byty kategorie 2+1 a 2+kk. Investor chce jeden z nich zakoupit za účelem dlouhodobého pronájmu a chce vědět, která varianta je pro něj ekonomicky výhodnější. Investice A bude představovat nákup bytové jednotky, která je součástí nově postaveného bytového domu. Druhou investici, investici B, reprezentuje byt, který je součástí starší bytové zástavby a který je nutné po jeho koupi dodatečně zrekonstruovat. K nákladům na pořízení této nemovitosti je tedy potřeba přidat ještě náklady na jeho rekonstrukci, které v případě A odpadají. Z finančního hlediska bude ale v první uvedené investici do novostavby určitě potřeba vyšší vstupní kapitál na zakoupení bytové jednotky, která bude dražší než starý byt v případě B. Cílem je porovnat oba investiční záměry a zhodnotit efektivnější variantu, která se investorovi vyplatí více (dosáhne vyššího zhodnocení, rychlejší návratnosti, peněz apod.).

3.1 Představení investičních variant

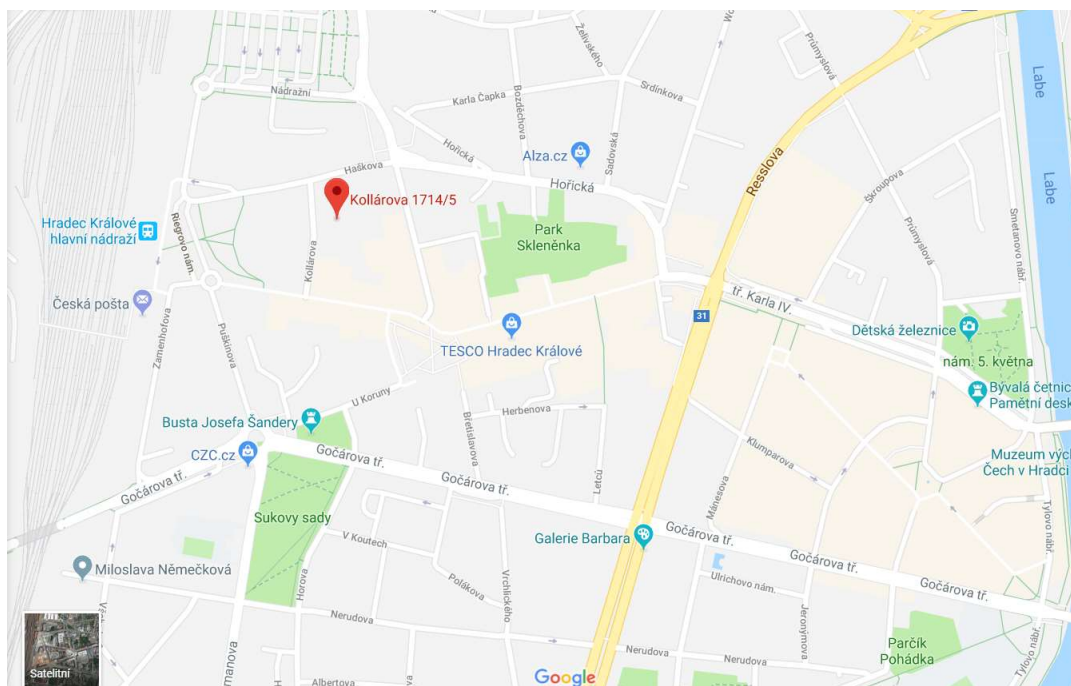
Oba byty se nachází ve městě Hradec Králové, ležícího ve východních Čechách přibližně 100 km od hlavního města Prahy. Kategorie nového bytu je 2+kk a rekonstruovaného 2+1, takže jsou téměř srovnatelné. Jednotky se nachází ve stejné části města pouhých 900 m od sebe. Podrobněji budou obě jednotky rozebrány v následujících odstavcích.

3.1.1 Investice A

Investiční záměr bude důkladně popsán z hlediska jeho polohy, velikosti a dispozic. Dále bude určena kupní cena tohoto bytu.

3.1.1.1 Lokalita

Byt stojí v ulici Kollárova 1714/89 na Pražské Předměstí v Hradci Králové a má PSČ 500 02. Je situován přibližně 2 km od centra a přímo několik desítek metrů od něj vzniklo před nedávnem nové obchodní centrum Aupark s kancelářskými prostory k pronájmu, což zvyšuje atraktivitu tohoto bytu. Mimo jiné se v blízké vzdálenosti (do 100 m) nachází další větší nákupní centrum Atrium a obchodní dům Tesco.



Obrázek 1 – Mapa umístění bytu A [7]

Podle obrázku mapy s umístěním prvního bytu lze konstatovat, že byt je přímo u hlavního nádraží a autobusového terminálu. V okolí se také nachází několik parků, jež mohou potenciální nájemníci využít k procházkám. Fakultní nemocnice je vzdálena 3 kilometry a v okolí je také několik základních a mateřských škol.

3.1.1.2 Základní informace

Byt se nachází ve velkém bytovém komplexu Kollárova. Konkrétně bytový dům č.p. 1714 čítá celkem 151 bytových jednotek.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1714
Obec:	Hradec Králové [569810]
Část obce:	Pražské Předměstí [409821]
Katastrální území:	Pražské Předměstí [647101]
Číslo LV:	24798
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 4383
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[1714/1](#), [1714/2](#), [1714/3](#), [1714/4](#), [1714/5](#), [1714/6](#), [1714/7](#), [1714/8](#), [1714/9](#), [1714/10](#), [1714/11](#), [1714/12](#), [1714/13](#), [1714/14](#), [1714/15](#), [1714/16](#), [1714/17](#), [1714/18](#), [1714/19](#), [1714/20](#), [1714/21](#), [1714/22](#), [1714/23](#), [1714/24](#), [1714/25](#), [1714/26](#), [1714/27](#), [1714/28](#), [1714/29](#), [1714/30](#), [1714/31](#), [1714/32](#), [1714/33](#), [1714/34](#), [1714/35](#), [1714/36](#), [1714/37](#), [1714/38](#), [1714/39](#), [1714/40](#), [1714/41](#), [1714/42](#), [1714/43](#), [1714/44](#), [1714/45](#), [1714/46](#), [1714/47](#), [1714/48](#), [1714/49](#), [1714/50](#), [1714/51](#), [1714/52](#), [1714/53](#), [1714/54](#), [1714/55](#), [1714/56](#), [1714/57](#), [1714/58](#), [1714/59](#), [1714/60](#), [1714/61](#), [1714/62](#), [1714/63](#), [1714/64](#), [1714/65](#), [1714/66](#), [1714/67](#), [1714/68](#), [1714/69](#), [1714/70](#), [1714/71](#), [1714/72](#), [1714/73](#), [1714/74](#), [1714/75](#), [1714/76](#), [1714/77](#), [1714/78](#), [1714/79](#), [1714/80](#), [1714/81](#), [1714/82](#), [1714/83](#), [1714/84](#), [1714/85](#), [1714/86](#), [1714/87](#), [1714/88](#), [1714/89](#), [1714/90](#), [1714/91](#), [1714/92](#), [1714/93](#), [1714/94](#), [1714/95](#), [1714/96](#), [1714/97](#), [1714/98](#), [1714/99](#), [1714/100](#), [1714/101](#), [1714/102](#), [1714/103](#), [1714/104](#), [1714/105](#), [1714/106](#), [1714/107](#), [1714/108](#), [1714/109](#), [1714/110](#), [1714/111](#), [1714/112](#), [1714/113](#), [1714/114](#), [1714/115](#), [1714/116](#), [1714/117](#), [1714/118](#), [1714/119](#), [1714/120](#), [1714/121](#), [1714/122](#), [1714/123](#), [1714/124](#), [1714/125](#), [1714/126](#), [1714/127](#), [1714/128](#), [1714/129](#), [1714/130](#), [1714/131](#), [1714/132](#), [1714/133](#), [1714/134](#), [1714/135](#), [1714/136](#), [1714/137](#), [1714/138](#), [1714/139](#), [1714/140](#), [1714/141](#), [1714/142](#), [1714/143](#), [1714/144](#), [1714/145](#), [1714/146](#), [1714/147](#), [1714/148](#), [1714/149](#), [1714/150](#), [1714/151](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

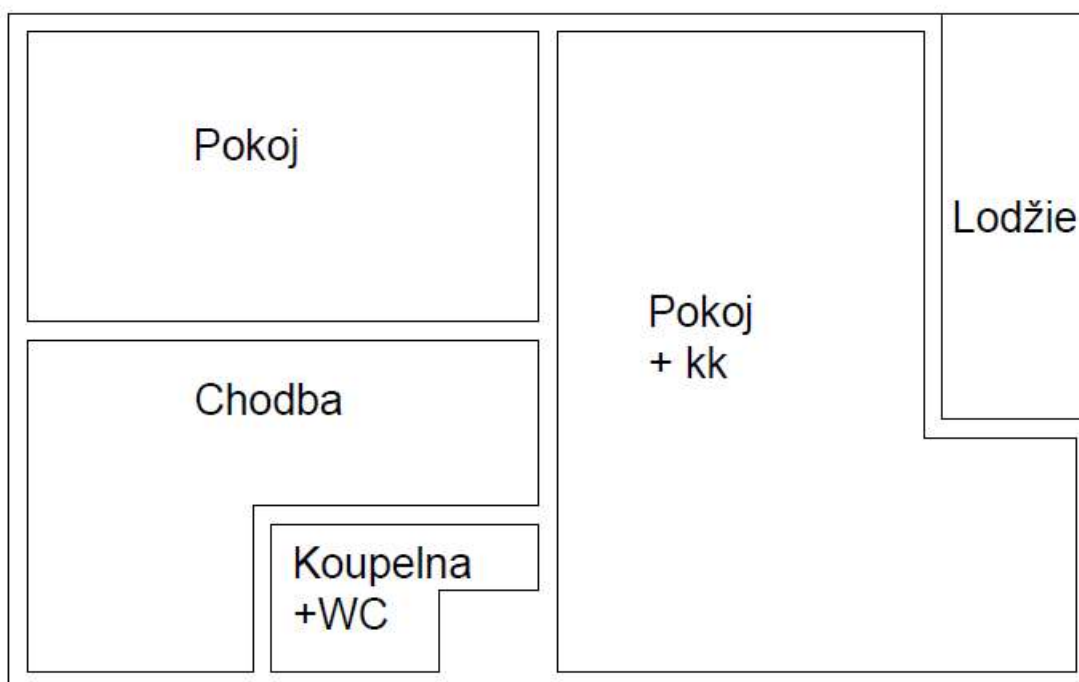
Vlastnické právo

Podíl

Obrázek 2 - Výpis z KN o stavbě č.p. 1714 [8]

Na výpisu z katastru, který je uveden na obrázku, jsou sepsány důležité informace o bytovém domě a v oddílu „vymezené jednotky“ je soupis všech bytových jednotek pod jejich příslušným číslem, z nichž je podrobně zkoumán právě byt č. 1714/89. Byt kategorie 2+kk se nachází ve 4. nadzemním patře domu a má k dispozici výtah. Podlahová plocha čítá celkem 51,79 m². Jednotka obsahuje také lodžii o výměře 4,41 m². Nevýhodou je, že součástí bytu není žádná sklepní kóje.

Jednotka č.1714/89



Obrázek 3 - Dispozice bytu A [3]

Na zobrazeném půdorysu je výřez, na němž se nachází analyzovaná bytová jednotka. Ta se skládá z přístupové chodby, koupelny, jež obsahuje i WC, jednoho menšího pokoje a hlavní obytné místnosti s kuchyňským koutem.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1714/89
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1714
Katastrální území:	Pražské Předměstí [647101]
Číslo LV:	26312
Podíl na společných částech:	5179/1890435

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové](#)

Obrázek 4 - Výpis z KN o bytové jednotce A [8]

Výpis z katastru nemovitostí o bytové jednotce č. 89 je zobrazen na obrázku 5. Důležitou informací je, že na byt není uvaleno žádné věcné břemeno.

Mimo jiné má bytový dům k dispozici přibližně 40 venkovních nekrytých parkovacích míst, která jsou ve všední dny zpoplatněna, a je také možné zakoupit si jedno či více garážových parkovacích stání přímo k bytové jednotce, což bude chtít učinit také investor. Parkovací místo bude k bytu současně pronajímat za měsíční poplatek. Dům je ideální pro rodinu s malým dítětem, studenty i starší manželské páry.

Jelikož se jedná o nový byt, bude disponovat pouze kuchyňským koutem a sociálním zařízením. Do dalšího vybavení nebude kupující investovat, protože předpokládá, že nájemníci si byt vybaví sami dle svých představ. Kromě ceny pořízení bytové jednotky a parkovacího stání nebude mít investor další vstupní výdaje.

3.1.1.3 Určení kupní ceny

Dle cenové mapy (viz příloha 1) z roku 2017 by se odhadní cena bytu v ulici Kollárova o výměře 51,79 m² pohybovala v intervalu od 46 213 Kč/m² až do 48 971 Kč/m². Vzhledem k výjimečné poloze této bytové jednotky z pohledu dostupnosti centra města a veškeré dopravy (MHD, vlak, autobus) a kvůli pokračujícímu růstu kupních cen nemovitostí v roce 2018, bude cena odhadnuta na 50 000 Kč/m². Při celkové podlahové ploše činí částka 2 589 500 Kč, po zaokrouhlení je konečná cena 2 600 000 Kč s DPH. Bytový dům nabízí dále garážová stání. V současné době není známa přesná tržní cena tohoto místa, byl proto vyhotoven přibližný

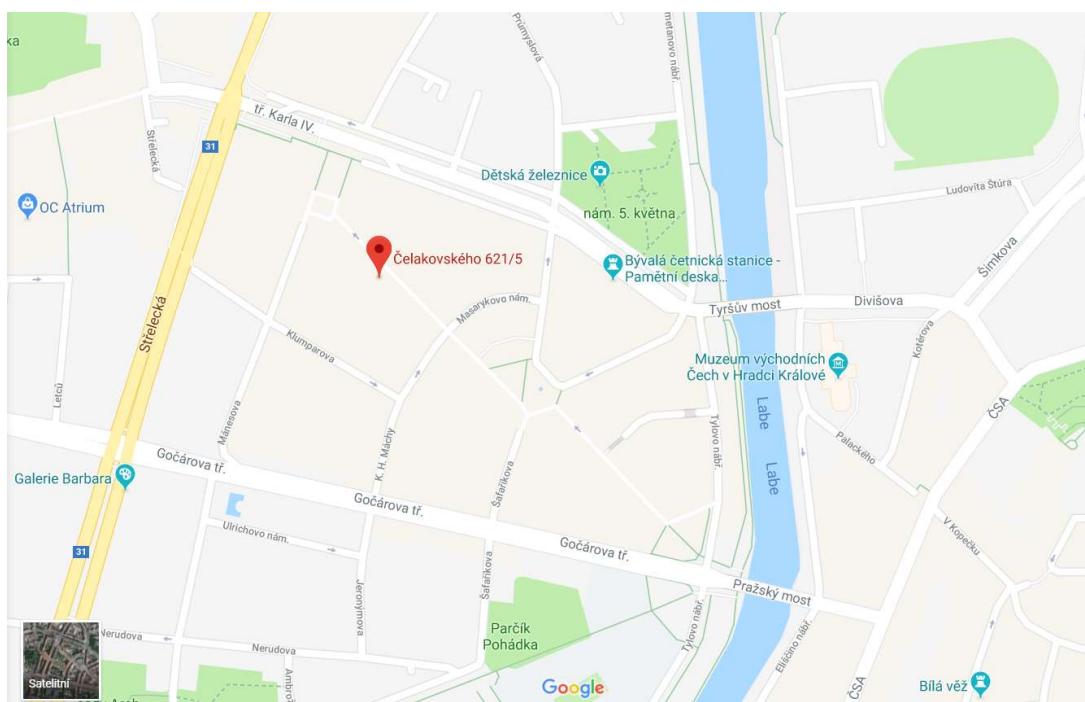
odhad ceny. Aktuální ceny parkovacích míst (venkovních i garážových) se pohybují od 100 000 Kč až do 300 000 Kč (viz příloha 4). Kupní cena krytého parkovacího místa v domě Kollárova 1714 je odhadem z dostupných hodnot stanovena na 150 000 Kč. Celková výše investice, zahrnující bytovou jednotku za 2 600 000 Kč a garážové stání za 150 000 Kč, činí 2 750 000 Kč s DPH.

3.1.2 Investice B

V následujících třech kapitolách bude podrobně rozebrán byt B včetně určení jeho kupní ceny.

3.1.2.1 Lokalita

Tento byt se nachází na adrese Čelakovského 621, 500 02, Hradec Králové. Tato ulice je zhruba 1 km od centra města, tedy o něco blíže než ulice Kollárova, kde stojí byt A, a nachází se na tzv. pěší zóně. Přímo zde jsou k dispozici komerční obchody, lékárna, drogerie nebo banka. Nejbližší velké nákupní středisko je 700 m od bytu a pošta, společně s hlavním vlakovým nádražím a autobusovým nádražím, je zhruba 1 km daleko. Autobusová zastávka je vzdálená přibližně 50 m.



Obrázek 5 – Mapa umístění bytu B [7]

Z hlediska umístění je byt v ideálním místě. Není přímo v rušném centru, ale zároveň má v docházkové vzdálenosti veškerá potřebná místa. Automobilový provoz je, vzhledem k tomu že je byt součástí pěší zóny, značně omezen a lokalita se tak stává velmi klidnou a příjemnou pro starší zájemce, či naopak rodiny s malými dětmi. Strategická poloha v centru má za důsledek obtížnost parkování a případný přístup automobilem až k domu je prakticky nemožný (pěší zóna). V okolí se sice nachází parkovací zóny, jsou však placené a ve večerních

hodinách už je velmi problematické najít volné místo. To však nemusí činit problém, pakliže se investor rozhodne byt pronajímat například skupinám vysokoškolských studentů, kteří parkovací stání nepotřebují, a bude pro ně atraktivní především strategická poloha bydlení, dále pro mladé bezdětné páry či starší aktivní páry.

3.1.2.2 Základní informace

Byt je jednou z 10 bytových jednotek, které se nacházejí ve zděném domě bez výtahu z roku 1930 s č.p. 621. Jednotka je v původním stavu, má vysoké stropy cca 3 m. Na následujících dvou obrázcích je výpis z katastru nemovitostí, kde jsou uvedeny všechny sousední jednotky, číslo parcely a další důležité informace.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 621
Obec:	Hradec Králové [569810]
Část obce:	Hradec Králové [409804]
Katastrální území:	Hradec Králové [646873]
Číslo LV:	20380
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 711
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[621/1](#), [621/2](#), [621/3](#), [621/4](#), [621/5](#), [621/6](#), [621/7](#), [621/8](#), [621/9](#), [621/10](#)

Informace z RÚIAN

Obrázek 6 - Výpis o stavbě č.p. 621 z KN a) [8]

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

Vznik společenství vlastníků prokázán

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.04.2018 11:00:00.

Obrázek 7 - Výpis o stavbě č.p. 621 z KN b) [8]

Zásadní informací pro investora je, že dle zápisu o způsobu ochrany nemovitostí je tento byt v památkově chráněném území, což musí zohlednit při plánované rekonstrukci (například u výměny oken, zásahy do architektonického uspořádání uvnitř bytu aj.).

Jednotka č. 621/6 kategorie 2+1, která se nachází ve 3. patře, má dle smlouvy podlahovou plochu 90,25 m. Uvedená jednotka se skládá z místností: kuchyň, 2 pokoje, předsíň, koupelna, WC a pokojík. Označení dispozic bytu a výčet místností může být matoucí, protože místnost s kuchyní byla v minulosti přepažena příčkou, takže vzniknul nový 3. pokoj a byt se jeví jako kategorie 3+1. K bytu náleží také sklep o podlahové ploše 10 m² a balkón. Díky tomu, že se byt nachází na pěší zóně a v prvním patře tohoto domu sídlí komerční obchody, náleží této jednotce také podíl na společných částech budovy ve výši 8,995 %. Tento podíl však nebude do výpočtu nijak zahrnut, protože neexistují žádné veřejně dostupné informace o finanční výši pronájmu komerčních obchodů, tudíž nelze přesně určit jakou částku by investor měsíčně obdržel.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	621/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 621
Katastrální území:	Hradec Králové [646873]
Číslo LV:	22649
Podíl na společných částech:	9025/88934

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

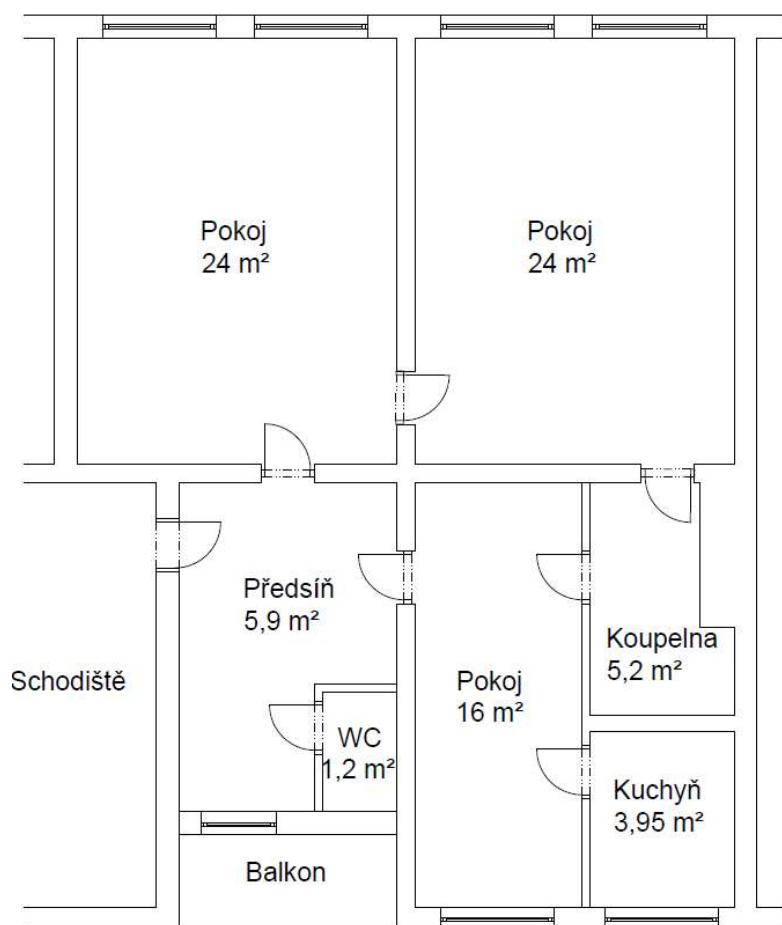
Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové](#).

Obrázek 8 - Výpis z KN o bytové jednotce B [8]

Na výše zobrazeném výpisu z katastru nemovitostí nejsou uvedeny žádné omezení vlastnického práva, ani způsob ochrany nemovitosti. Na dalším obrázku je půdorys zkoumaného bytu a rozložení podlahových ploch v jednotlivých místnostech.

Jednotka č.621/6



Obrázek 9 - Půdorys bytové jednotky B [3]

Z půdorysu je zřejmé, že se byt skládá ze dvou identických rozlehlých pokojů se shodnou půdorysnou plochou 24 m², koupelny, kuchyně, pokoje o výměře 16 m², předsíně a WC. Poněkud nepraktická je lodžie, která je přístupná pouze z předsíně. Neexistence výtahu velmi znevýhodňuje byt ve 3. patře.

3.1.2.3 Určení kupní ceny

Podle informací z cenové mapy z roku 2017 (viz příloha 2) se odhadní kupní cena pohybuje v rozmezí mezi 28 801 – 48 045 Kč/m². Dispozice bytu je v originále 2+1 s velkými užitnými místnostmi, ale z pohledu rodiny s dětmi je toto uspořádání nevyhovující, protože nelze mít pro děti samostatný pokoj. Pouze pokud bude nějaká z místností přepažena příčkou, jako to udělal například předchozí majitel, který oddělil kuchyňský kout od zbytku místnosti. Další nespornou nevýhodou je absence výtahu v domě a problém s parkovacím stáním u domu. Z výše uvedených důvodů je nutné odhadovanou cenu směřovat spíše k minimu (28 801 Kč/m²). Dále je nutné brát v úvahu, že ceny bytů na trhu v současnosti stále rostou (viz kapitola 2.2), v Hradci Králové není dostatečná nabídka nových bytů a stávající byty v centru, které jsou k dispozici, jsou starší a většinou nerekonstruované. Proto bude odhadnuta

cena 35 000 Kč/m². Při podlahové ploše 90,25 činí tato cena 3 158 750 Kč, po zaokrouhlení 3 160 000 Kč.

3.2 Vymezení osoby kupujícího

Pro celkové zhodnocení projektu je třeba vymežit si postavu fiktivního investora kupujícího vhodnější z variant nemovitosti za účelem dlouhodobého pronájmu.

Tabulka 2 - Základní kapitál investora [3]

Vymezení osoby kupujícího			
Pohlaví			Muž
Věk:			45 let
Měsíční příjem (čistá mzda):			65 000,00 Kč
Měsíční výdaje	provoz rodinného domu		14 000,00 Kč
	strava		10 000,00 Kč
	platba pojištění		3 000,00 Kč
	osobní potřeba		25 000,00 Kč
Měsíční úspora (příjmy - výdaje)			13 000,00 Kč
Úspora za 10 let v zaměstnání			1 560 000,00 Kč
Úspora z předchozího zaměstnání			520 000,00 Kč
Celkové úspory			2 080 000,00 Kč
Výše vložených fin prostředků			1 000 000,00 Kč

Podle uvedené tabulky se jedná o muže ve středním věku s nadprůměrným platem, který chce dlouhodobě zhodnotit peníze vhodnou investicí do nemovitosti prostřednictvím uspořené peněz. Jeho čistá mzda činí 65 000 Kč, kdy po odečtení základních výdajů ušetří měsíčně 13 000 Kč. Celkem za dobu studia a 20 let v zaměstnání naspořil 2 080 000 Kč.

Investor nikdy nemůže vložit do investice veškeré úspory. Je nutné se rozmyslet jakou část vlastního kapitálu chce na záměr poskytnout. Mělo by mu zůstat dostatek peněz na krytí případných rizik, která mohou během projektů vzniknout. Zejména projekt B bude mít větší rizika, protože zahrnuje celkovou rekonstrukci, během níž často dochází k neočekávaným problémům, které stojí peníze. Zároveň může po dobu splácení úvěru dojít k zápornému finančnímu toku a bude potřeba byt zpočátku finančně dotovat z vlastních prostředků. V momentě, kdy bude půjčka splacena, začne projekt plně vydělávat.

V tomto případě bude vlastní investiční kapitál investora činit 50 % z jeho celkových úspor, tedy 1 milion Kč. Cena bytů se pohybuje okolo 3 milionů Kč, tudíž vlastní kapitál bude tvořit přibližně 30 % celkového kapitálu. Zbýlých 70 % bude zafinancováno pomocí bankovního úvěru (viz bod 3.4).

3.3 Propočet rekonstrukce

Z pořízených fotografií vyplývá, že byt je ve špatném stavu a potřebuje rozsáhlou rekonstrukci zahrnující nové podlahy, kompletní oškrábání stěn i stropů následované novou výmalbou, výměnu dveří a zejména zrekonstruování sociálního zařízení a kuchyně. Jelikož je cílem investice dlouhodobý pronájem, nebude se provádět úplné zařízení bytu. Do rekonstrukce se tak nebude započítávat nákup postele, sedací soupravy, nábytku do obývacích místností, závěsy aj. Investor předpokládá, že nájemníci si tyto předměty pořídí sami, jako v případě bytu A.

3.3.1 Vykližení bytu B

Po původních majitelích zůstal v bytě veškerý nábytek, který bude nutné před plánovaným zásahem z bytu vystěhovat a odvézt na skládku. Jelikož v domě není výtah, bude vynášení těžkých předmětů velmi komplikované, a je proto nutné si na vyklízení práce najmout firmu, jež nábytek odveze.

Na základě zaslání nezávazné poptávky firmě Autotransport Židek z Hradce Králové byla učiněna předběžná kalkulace vyklízení prací dle firmou zasláního ceníku. Časová náročnost práce pro 2 osoby byla určena odhadem na 8 hodin.

Tabulka 3 - Výpočet ceny vyklízení prací [3]

Cena za vyklízení	5 000	Kč
Stěhovací práce (1 os.)	250	Kč/h
Nákladní vozidlo	800	Kč/den
Odhad práce pro 2 osoby	8	h
Celkem	9800	Kč

Celková suma za paušální pronájem vozidla, 2 osoby a hrubou cenu za vyklízení činí 9800 Kč. Cena se odvíjí od celkového počtu osob, které se na stěhování podílejí a času po který jsou využívány. Nákladní vozidlo se pronajímá paušální taxou 800 Kč za každý započatý den.

3.3.2 Rekonstrukce

Odhad rekonstrukce byl proveden pro 3 místnosti, kterými jsou koupelna, toaleta a kuchyň, dále na předělávku podlah, oškrábání stěn, stropů a následnou výmalbu, nákup a montáž nového osvětlení a výměnu dveří (vnitřních i vchodových). Cenové odhady zařizovacích předmětů, barev pro výmalbu a dalších materiálů byly určeny z několika internetových zdrojů, z nichž byla vybrána orientační střední hodnota, v níž se daný produkt pohybuje. U dlažeb, obkladů a jiných materiálů vyžadující profesionální montáž byla odhadnuta nejprve cena materiálu (stejným způsobem jako u zařizovacích předmětů), přičemž se předpokládá, že cena práce je stejná jako cena materiálu. Původně odhadnutá cena byla tak ve výsledku zdvojnásobena.

- 1) Koupelna (5,2 m²) [22], [25], [27]
- dlažba (vč. práce) = 1000 Kč/m² = 5200 Kč
 - obklady (vč. práce, v = 1,5m → S = 14,58 m²) = 800 Kč/m² = 11 664 Kč
 - ZP: vana, umyvadlo, 2x baterie = 9000 Kč + 4000 Kč + 4500 Kč = 17 500 Kč
 - instalace ZP = 5000 Kč
 - doplňkové práce = 10 000 Kč
- Celkem = 49 364 Kč
- 2) Kuchyň [22], [26], [27], [28]
- kuchyňská linka = 50 000 Kč
 - dřez = 3000 Kč
 - digestoř = 3000 Kč
 - ZP: myčka, trouba, sklokeramická deska, lednice (vč. mrazáku) = 10 000 Kč + 5000 Kč + 8000 Kč + 12000 Kč = 35 000 Kč
 - Montáž = 10 000 Kč
- Celkem = 101 000 Kč
- 3) Malby (S_{stropů} = 90,25 m², S_{stěn} = 273 m²) [21]
- Výmalba všech místností, včetně opravení stěn a stropů, oškrábání staré barvy = 51 Kč/m² x (90,25+273) = 18 525 Kč
- Celkem = 18 525 Kč
- 4) WC (1,2 m²) [27], [25], [27]
- dlažba (vč. práce) = 1000 Kč/m² = 1200 Kč
 - obklady (v = 1 m → S = 5,08 m²) = 800 Kč/m² = 4064 Kč
 - ZP: umyvadlo, záchod, 1x baterie = 2000 Kč + 5000 Kč + 1500 Kč = 8500 Kč
 - instalace ZP (započítáno v koupelně)
 - doplňkové práce (započítáno v koupelně)
- Celkem = 13 764 Kč
- 5) Podlahy [22], [27]
- 5,20 m²-koupelna dlažby (viz bod 1))
 - 1,20 m²-WC dlažba (viz bod 4))
 - 3,95 m²-kuchyň dlažba 1000 Kč/m² = 3950 Kč
 - 5,90 m²-předsín dlažba 1000 Kč/m² = 5900 Kč
 - 64 m²-3x pokoj (PVC + koberec) 1500 Kč/m² = 96 000 Kč
 - lišty = 3000 Kč
- Celkem = 108 850 Kč
- 6) Osvětlení [23]
- bodová světla 8x (WC, koupelna) 8x500 Kč = 4000 Kč

- 4x lustr (pokoje + předsíň) = 12 000 Kč
- osvětlení v kuchyni = 2500 Kč
- 2x lampička do ložnice = 1500 Kč
- Dodatečné lampy do pokojů = 3500 Kč

Celkem = 23 500 Kč

7) Dveře [24]

- Výměna všech vnitřních dveří v jednotce (7 kusů) = 35 000 Kč
- Výměna vchodových dveří = 20 000 Kč

Celkem = 55 000 Kč

8) Shrnutí

Nyní bude v příložené tabulce proveden součet a rekapitulace všech položek. Celková suma se následně zaokrouhlí na desetitisíce.

Tabulka 4 - Rekapitulace rekonstrukce [3]

Rekapitulace rekonstrukce	
Koupelna	49 364 Kč
Kuchyň	101 000 Kč
Malby	18 525 Kč
WC	13 764 Kč
Podlahy	108 850 Kč
Osvětlení	23 500 Kč
Dveře	55 000 Kč
Celkem	370 003 Kč
Zaokrouhlení na desetitisíce	370 000 Kč
Vyklízeční práce	9 800 Kč
Rezerva	20 200 Kč
Celkem	400 000 Kč

K zaokrouhlené ceně rekonstrukce (370 000 Kč) byla ještě přičtena cena vyklízečních prací (viz kapitola 3.3.1) a rezerva 20 200 Kč z důvodu ošetření teoretického vzniku rizik, která jsou u rekonstrukcí velmi častá. Výsledný předpokládaný odhad rekonstrukce včetně rezervy činí 400 000 Kč s DPH. Tuto částku je nutné přičíst ke kupní ceně bytu B a zahrnout ji do výsledného peněžního toku projektu.

3.4 Bankovní půjčka

Protože investor nemá dostatek finančních prostředků, aby mohl celou investici zaplatit z vlastních peněz, je nutné poohlédnout se po bankovní půjčce. V tabulce bude porovnáno několik společností podle 3 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 (anuita) – částka, kterou musí být měsíčně uhrazena bance (část peněz slouží k umoření dluhu a část jako úrok bance).

Tabulka 5 - Určení výše půjčky A [3]

Byt A	2 600 000 Kč
Parkovací stání	150 000 Kč
Náklady A	2 750 000 Kč
Výše půjčky	1 750 000 Kč

Tabulka 6 - Určení výše půjčky B [3]

Byt B	3 160 000 Kč
Rekonstrukce	400 000 Kč
Náklady B	3 560 000 Kč
Výše půjčky	2 560 000 Kč

V tabulkách 5 a 6 je vypočítána částka, kterou si investor musí půjčit od banky na realizování investičního záměru. U projektu A je k ceně bytu přičtena částka 150 000 Kč za koupi garážového stání. U projektu B je nutné zahrnout celkovou rekonstrukci včetně rezervy a vyklízecích prací. Od celkových nákladů je následně v obou případech odečtena částka 1 000 000 Kč, které představují vlastní kapitál (viz kap. 3.2). Po zaokrouhlení na desetitisíce činí půjčky:

- projekt A = 1 750 000 Kč
- projekt B = 2 560 000 Kč.

Tabulka 7 - Srovnání dostupných půjček pro úvěr A [3]

Projekt A	FIO BANKA [29]	HYPOTEČNÍ BANKA [30]	ČSOB [31]	Raiffeisenbank [32]	Moneta Money Bank [33]
úroková sazby	2,58%	2,79%	2,69%	2,59%	2,67%
měsíční splátka	9 342 Kč	9 523 Kč	9 436 Kč	9 350 Kč	9 419 Kč
fixace	5	5	5	5	5
doba splácení	20	20	20	20	20
vstupní poplatky	6000	5460	neuveďeno	8590	2530
pravidelné poplatky	0	296	neuveďeno	250	150

V tabulce 7 jsou zobrazeny podmínky splácení úvěrů jednotlivých bank. Všechny úvěry byly vybírány shodně na dobu splácení 20 let, s dobou fixace 5 let. Nevýhodnější základní parametry, tedy doba splácení, fixace, úroková sazba a splátka, splňuje Fio banka, která nabízí úrok 2,58 % s měsíční splátkou 9 342 Kč. O pouhých 0,01 % vyšší úrok poskytuje společnost Raiffeisenbank. Dalším ukazatelem, kromě zmíněných parametrů, jsou bankovní poplatky, a je třeba nabídky hypoték porovnat i z tohoto hlediska. Jedná se v první řadě o platby jednorázové při sjednání úvěru, které zahrnují návrh na vklad zástavního práva do katastru, ocenění nemovitosti, ověření podpisů smluv, zápis a výmaz z katastru nemovitostí či zpracování úvěru. Tyto částky jsou placeny pouze jednou za celé období, na rozdíl od poplatků pravidelných

(měsíčních/ročních), které banky vyžadují například za vedení úvěrového účtu, vedení běžného účtu (pokud je podmínkou i sjednání běžného účtu u banky, kde je úvěr čerpán), výpis z účtů nebo zaslání potvrzení o uhrazených ročních úrocích. Pokud jsou tedy rozdíly mezi úvěrovými sazbami jednotlivých společností minimální, je třeba se na tyto poplatky zaměřit. Důležitější roli hrají poplatky měsíční, které se v průběhu doby splácení nakumulují do řádů desetitisíců. Je velmi důležité zaměřit se také na nastavené podmínky, jako je povinnost převedení běžného účtu, sjednání pojištění, aj.

I po zhodnocení nabídek z hlediska výše poplatků byla nejvýhodnější Fio banka, která ač nedisponuje nejnižšími vstupními poplatky, nemá žádné měsíční poplatky.

Tabulka 8 - Srovnání dostupných půjček pro úvěr B [3]

Projekt B	FIO BANKA [29]	HYPOTEČNÍ BANKA [30]	ČSOB [31]	Raiffeisenbank [32]	Moneta Money Bank [33]
úroková sazby	2,58%	2,79%	2,69%	2,49%	2,67%
měsíční splátka	13 666 Kč	13 930 Kč	13 804 Kč	13 500 Kč	13 779 Kč
fixace	5	5	5	5	5
doba splácení	20	20	20	20	20
vstupní poplatky	6000	5460	neuveďeno	8590	2530
měsíční poplatky	0	296	neuveďeno	250	150

Pro projekt B, který žádá úvěr na částku o 810 000 Kč vyšší byla vytvořena tabulka 8. Zajímavé je, že u Raiffeisenbank došlo ke snížení úrokové sazby z 2,59 % na 2,49 %, a tím pádem nabízí lepší úrokovou sazbu než Fio banka, která měla v prvním případě nejlepší podmínky.

Ačkoliv Raiffeisenbank nabízí nejnižší úrokovou sazbu, její vstupní poplatky jsou nejvyšší ze všech analyzovaných společností. Dále také požaduje převedení běžného účtu, pokud byl tento účet veden u jiné banky. Za jeho vedení si následně měsíčně účtuje poplatek ve výši 250 Kč. Výsledek byl tedy přehodnocen a finální volbou pro čerpání hypotéky se stala stejně jako v prvním případě Fio banka, která, ač nedisponuje nejnižšími vstupními poplatky, nabízí druhou nejvýhodnější úrokovou sazbu a nemá žádné měsíční poplatky.

3.5 Průzkum trhu a určení ceny pronájmu

Pro každý investiční záměr byly vybrány 3 byty, které byly následně porovnány s jednotkou, pro kterou je cílem určit výši nájmu. Porovnání bylo provedeno prostřednictvím několika kritérií, které jsou pro každý byt odlišné. Pokud se kritérium porovnávaného bytu shoduje s bytem pro investiční záměr, získává 1 bod. Čím více bodů v součtu získá, tím více by se mu měla výsledná hodnota pronájmu blížit. Ze zpracovaných hodnot se po vyhodnocení kritérií určí aritmetický průměr cen, který by měl být co nejbližší bytu s nejvyšším počtem bodů. Vypočítaná cena pronájmu neobsahuje poplatky za energie.

3.5.1 Výše pronájmu pro investiční záměr A

Pro byt v ulici Kollárova se hodnotilo celkem 6 kritérií, kterými jsou kategorie bytu, velikost podlahové plochy, stav bytového domu i bytové jednotky a parkovací možnosti v okolí. Další dvě kritéria jsou splněna, pokud je součástí bytu balkon, lodžie či terasa a v domě se nachází výtah. Kritéria pro porovnání bytů byla hodnocena následovně:

- Shodná dispozice bytu 2+kk – ANO/NE
- Velikost podlahové plochy (nejbližší možná k 51,79 m²)
- Balkon/Lodžie/Terasa – ANO/NE
- Stav bytu – Novostavba/Dobrý/Starý
- Parkování – Vyhrazené (garážové stání) /Veřejné/Za poplatek
- Výtah – ANO/NE

Tabulka 9 - Hodnotící tabulka k určení výše pronájmu bytu A [3]

	Dispozice	Velikost (m ²)	Balkon	Stav bytu	Parkování	Výtah	Kč/měsíc	Kč/m ²	Body
Investiční záměr A	2+kk	51,79	Ano	Novostavba	Garážové stání	Ano	-	-	
Byt 1 [34]	2+kk	60	Ano	Novostavba	Vyhrazené stání	Ano	13900	232	6
Byt 2 [34]	2+kk	65	Ano	Novostavba	x	Ano	13900	214	4
Byt 3 [34]	2+kk	60	Ano	Starý	Veřejné	Ano	12000	200	4
Průměr							13267	215	
							Výsledná částka		13 500 Kč

V tabulce 9 jsou barevně označena splněná kritéria. Za každé z nich získává byt jeden bod. Nejvíce je tedy možné získat šest bodů, což v tomto případě splňuje Byt 1. Výše pronájmu by tak měla nejvíce odpovídat právě výši pronájmu Bytu 1. Výsledný pronájem za byt A, se kterým bude počítán i závěrečný peněžní tok investice, činí 13 500 Kč. K bytu bude pronajímáno i zakoupené parkovací místo v garážích, za které bude nájemce platit 600 Kč/měsíc. Tato částka byla určena odhadem z dostupných hodnot [20], za které se v Hradci Králové a okolí měsíčně pronajímají parkovací stání. Celkový měsíční příjem tak bude činit 14 100 Kč.

3.5.2 Výše pronájmu pro investiční záměr B

U hodnotící tabulky pro byt z ulice Čelakovského, oproti bytu A navíc přibylo nové 7. kritérium, které hodnotí polohu bytu z hlediska atraktivity prostředí, tedy jestli se nachází v centru či nikoliv. Hodnocení kritérií bylo provedeno dle následujících pravidel:

- shodná dispozice bytu 2+1 – ANO/NE,
- velikost podlahové plochy (nejbližší možná k 90,25 m²),
- balkon/Lodžie/Terasa – ANO/NE,
- stav bytu – Novostavba/Dobrý/Starý,
- parkování – Vyhrazené (garážové stání) /Veřejné/Za poplatek,
- výtah – ANO/NE,
- poloha bytu v centru – ANO/NE.

Tabulka 10 - Hodnoticí tabulka k určení pronájmu bytu B [3]

	Dispozice	Velikost (m ²)	Balkon	Stav bytu	Parkování	Výtah	Poloha	Kč/měsíc	Kč/m ²	Body
Investiční záměr B	2+1	90,25	Ano	Starý	Za poplatek	Ne	Ano	-	-	
Byt 1 [35]	3+1	75	Ano	Dobrý	x	x	Ne	15000	200	1
Byt 2 [35]	3+kk	63	Ano	Dobrý	Za poplatek	Ano	Ano	20000	317	3
Byt 3 [35]	2+1	84	Ne	Starý	Za poplatek	Ne	Ano	11500	137	6
Průměr								15500	218	
								Výsledná částka		15 500 Kč

Z nabízených inzerátů bylo velmi obtížné najít byt, který by splňoval kategorii 2+1 a zároveň nabízel podlahovou plochu kolem 90 m². V celkovém součtu dostal nejvíce bodů byt 3, který splňuje nejvíce podmínek, a navíc se nachází jen pár metrů od ulice Čelakovského, kde stojí byt B. Nejméně společných rysů obsahuje byt 1. Výsledná částka by se tudíž měla pohybovat mezi 11 500 Kč a 20 000 Kč, což výsledná průměrná částka 15 500 Kč splňuje.

4 Výpočet cash flow

V této části budou oba projekty vyhodnoceny z hlediska efektivnosti podle kritérií uvedených v kapitole 2 a následně porovnány. Na počátku každé investice se musí investor rozhodnout podle jakého hlediska bude zkoumat její efektivnost. Hodnocení investičních záměrů v této práci bude provedeno na základě výpočtu doby návratnosti finančního kapitálu, profilu čisté současné hodnoty a vnitřního výnosového procenta. Nejprve bude zpracován splátkový kalendář pro každou z půjček, po něm následuje vytvoření cash flow, na jehož základě bude možné celou investici vyhodnotit. Je důležité počítat splátkový kalendář i cash flow pro každý projekt zvlášť.

4.1 Cash flow projektu A

Pro sestavení cash flow projektu je nezbytné nejprve vytvořit splátkový kalendář a přehled veškerých předpokládaných příjmů a výdajů investora vázající se k tomuto investičnímu záměru. Z nich bude poté zpracován výsledný peněžní tok.

4.1.1 Splátkový kalendář

Pro projekt A byl na základě analýzy dostupných hypoték a následné selekce nejvýhodnější hypotéky určen splátkový kalendář.

Tabulka 11 - Výpočet anuity A [3]

Výše půjčky	1 750 000 Kč
Délka splácení (roky)	20
Počet měsíců	240
Úroková míra	2,58%
Měsíční splátka	-9 341,66 Kč

V tabulce 11 byla ze zadaných parametrů vypočítána měsíční splátka pomocí funkce „PLATBA“. Výsledek je možné zkontrolovat s měsíční splátkou uváděnou na stránkách Fio banky, která se s částkou shoduje. Následně bude sestaven splátkový kalendář po dobu 20 let, které představují 240 měsíců. Je nezbytné připravit splátkový kalendář v časovém měřítku měsíců, jelikož i stanovená splátka je měsíční, nikoliv roční. Cash flow projektu už bude sestavován v ročním měřítku. Z tohoto důvodu je u každých 12 měsíců proveden součet úroků, který použit v cash flow při výpočtu daně z příjmů.

Tabulka 12 - Splátkový kalendář A pro první rok splácení [3]

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek	Suma úroků v roce
0				1 750 000 Kč	
1	9 341,66 Kč	3 762,50 Kč	5 579,16 Kč	1 744 420,84 Kč	43 574,90 Kč
2	9 341,66 Kč	3 738,55 Kč	5 591,15 Kč	1 738 829,69 Kč	
3	9 341,66 Kč	3 714,62 Kč	5 603,17 Kč	1 733 226,52 Kč	
4	9 341,66 Kč	3 690,72 Kč	5 615,22 Kč	1 727 611,31 Kč	
5	9 341,66 Kč	3 666,84 Kč	5 627,29 Kč	1 721 984,01 Kč	
6	9 341,66 Kč	3 643,00 Kč	5 639,39 Kč	1 716 344,63 Kč	
7	9 341,66 Kč	3 619,17 Kč	5 651,51 Kč	1 710 693,11 Kč	
8	9 341,66 Kč	3 595,38 Kč	5 663,66 Kč	1 705 029,45 Kč	
9	9 341,66 Kč	3 571,61 Kč	5 675,84 Kč	1 699 353,60 Kč	
10	9 341,66 Kč	3 547,87 Kč	5 688,04 Kč	1 693 665,56 Kč	
11	9 341,66 Kč	3 524,16 Kč	5 700,27 Kč	1 687 965,29 Kč	
12	9 341,66 Kč	3 500,48 Kč	5 712,53 Kč	1 682 252,76 Kč	

Z tabulky 12 lze vyčíst, jak probíhá splácení v prvním roce od zahájení čerpání úvěru. Každý měsíc platí investor stejnou splátku, která odchází bance. Tato částka však nesplácí úvěr v plné výši. Část splátky totiž tvoří úrok, který je bance placen za to, že žadateli peníze poskytla. Až po odečtení úroku z celkové splátky zůstane částka (v tabulce sloupec Úmor), která je odečítána od splácených peněz. Sloupec „Suma úroků v roce“ obsahuje součet všech úroků, které byly v dané roce zaplacený. Tato částka bude použita v jedné z následujících kapitol pro výpočet daně z příjmů.

Tabulka 13 - Splátkový kalendář A pro poslední rok splácení [3]

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek	suma úroků v roce
229	9 341,66 Kč	15,01 Kč	9 103,98 Kč	101 444,88 Kč	68,16 Kč
230	9 341,66 Kč	12,64 Kč	9 123,55 Kč	92 321,33 Kč	
231	9 341,66 Kč	10,47 Kč	9 143,16 Kč	83 178,17 Kč	
232	9 341,66 Kč	8,50 Kč	9 162,82 Kč	74 015,35 Kč	
233	9 341,66 Kč	6,73 Kč	9 182,52 Kč	64 832,83 Kč	
234	9 341,66 Kč	5,16 Kč	9 202,26 Kč	55 630,56 Kč	
235	9 341,66 Kč	3,80 Kč	9 222,05 Kč	46 408,51 Kč	
236	9 341,66 Kč	2,65 Kč	9 241,88 Kč	37 166,64 Kč	
237	9 341,66 Kč	1,70 Kč	9 261,75 Kč	27 904,89 Kč	
238	9 341,66 Kč	0,96 Kč	9 281,66 Kč	18 623,23 Kč	
239	9 341,66 Kč	0,43 Kč	9 301,62 Kč	9 321,61 Kč	
240	9 341,66 Kč	0,11 Kč	9 321,61 Kč	0,00 Kč	

Z tabulky pro poslední 20. rok splácení je důležité, že v posledním měsíci je úvěr kompletně umořen. Zároveň je zřejmé, jak se změnil poměr úroků vůči splátce. Suma úroků ve 20. roce činí po zaokrouhlení pouhých 68 Kč, zatímco v 1. roce byla tato částka 43 575 Kč.

4.1.2 Určení příjmů a výdajů

Po výpočtu splátkového kalendáře na zadané období je třeba sumarizovat veškeré možné příjmy a výdaje (viz tabulka 14). Mezi příjmy patří měsíční nájemné ve výši 13 500 Kč a pronájem parkovacího místa za 600 Kč měsíčně. Roční příjem investora je tak po součtu obou hodnot a vynásobení 12 měsíci 169 200 Kč.

Tabulka 14 - Výdaje a příjmy projektu A [3]

Výdaje x příjmy		Částka/měsíc	Částka/rok	
Výše investice			2 750 000 Kč	
Příjmy	Nájem	13 500 Kč	162 000 Kč	
	Parkovací místo	600 Kč	7 200 Kč	
Příjmy celkem		14 100 Kč	169 200 Kč	
Výdaje	Provozní	FO	25 Kč/m ²	15 537 Kč
		Údržba		5 000 Kč
		Pojištění bytové jednotky		2 155 Kč
		Daň z nemovitých věcí		746 Kč
		Daň z příjmů		zvlášť v tabulce CF
	Splátka úvěru	Splátka		112 100 Kč
Provozní výdaje celkem			23 438 Kč	

Mezi výdaje je nutné zařadit pojištění bytu, finance na údržbu bytové jednotky a případné opravy, dále příspěvek na fond oprav bytových vlastníků, daň z nemovitých věcí, daň z příjmů, daň z nabytí nemovitosti a v neposlední řadě splátky bance za hypoteční úvěr. Fond oprav byl určen odhadem, na základě výše příspěvku do fondu oprav u podobně starého bytu, na 25 Kč/m²/měsíc. Údržba bytu, odhadnutá na 5000 Kč/rok by měla pokrýt menší opravy, za které není zodpovědný nájemce. Dalším výdajem je suma splátek za 12 měsíců, která čítá celkem 112 100 Kč.

Je nezbytné, aby si investor sjednal pojištění nemovitosti a odpovědnosti. Vzhledem k tomu, že byt nebude vybaven nábytkem, není třeba sjednávat pojištění domácnosti. Na případné škody, které by se týkaly maleb či podlah (například vytopení bytu) se vztahuje pojištění odpovědnosti. Odhad výše pojistného byl zpracován dne 16. 5. 2018 pracovníkem společnosti Allianz (viz příloha 5) a činí v součtu 2155 Kč ročně.

Daň z nemovitých věcí, jak komentuje [19], platí vlastníci nemovité věci každým rokem, ovšem daňové přiznání se podává pouze jednou. Následně už finanční úřad pouze vyzývá k zaplacení daně. Konkrétní výši daně z nemovité věci je možné spočítat na internetových online kalkulačkách, jak tomu bylo i v případě obou investičních záměrů. Do internetové kalkulačky je potřeba zadat obec a katastrální území, ve kterém se bytová jednotka nachází a jeho podlahovou plochu. Daň z nemovitých věcí pro byt A byla spočítána [16] na 746 Kč.

Další daní, kterou kupující platí při pořízení, je daň z nabytí nemovitosti. Jelikož je na byt A nahlíženo jako na novostavbu a první převod je od této daně osvobozen, není potřeba ji do výdajů investora v tomto případě zahrnovat.

Daň z příjmů dle [18] patří společně s DPH a spotřebními daněmi mezi jednu z nejnvýnosnějších daní. Plátcí mohou být jak fyzické, tak právnické osoby, které jsou povinny každoročně podávat daňové přiznání. Procentuální sazba daně z příjmů činí v případě fyzických osob 15 % a u osob právnických ještě o 4 % více. Pro určení daně z příjmů byly použity 2 způsoby. Při prvním z nich se od celkových příjmů odečtou všechny provozní výdaje a suma úroků a následně se z této částky vypočítá 15% daň z příjmů. Druhý způsob (lze využít pouze pro fyzickou osobu) využívá metodu, jež komentuje [15], kdy jsou daňové výdaje vypočteny určitým procentem z příjmů. Tímto způsobem lze mnohdy dokonce převýšit skutečné výdaje, což má za důsledek snížení daně z příjmů. Mimo jiné je tento způsob mnohem jednodušší. Výše procenta závisí na druhu příjmu a definuje ji zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů § 7 odst. zákona o daních z příjmů.

(7) Neuplatní-li poplatník výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmu, může uplatnit výdaje, s výjimkou uvedenou v § 12, ve výši

- a) 80 % z příjmů ze zemědělské výroby, lesního a vodního hospodářství a z příjmů z živnostenského podnikání řemeslného; nejvýše lze však uplatnit výdaje do částky 800000 Kč,
- b) 60 % z příjmů ze živnostenského podnikání; nejvýše lze však uplatnit výdaje do částky 600000 Kč,
- c) 30 % z příjmů z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku; nejvýše lze však uplatnit výdaje do částky 300000 Kč,
- d) 40 % z jiných příjmů ze samostatné činnosti, s výjimkou příjmů podle odstavce 1 písm. d) a odstavce 6; nejvýše lze však uplatnit výdaje do částky 400000 Kč.

Způsob uplatnění výdajů podle tohoto odstavce nelze zpětně měnit.

Obrázek 10 - Zákon č. 586/1992 Sb. § 7 odst. 7 [17]

Z výňatku ze zákona o daních z příjmů, jež je uveden na obrázku, jsou zobrazeny varianty procentní sazby. Pro příjmy z nájmu bude uplatněn bod c) 30 %. Výše nájemného činí 169 200 Kč ročně, z nichž 30 % - 50 760 Kč je menší než maximální možná výše uplatněných výdajů (300 000 Kč), takže je možné uplatnit celou částku.

Tabulka 15 - Cash Flow A.1 na 10 let [3]

Projekt A		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Příjmy	nájem		162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč
	parkovací místo		7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč
Celkem příjmy			169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč
Výdaje	Provozní		23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč
	Roční splátka		112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč
	Suma úroků		43 575 Kč	40 170 Kč	36 819 Kč	33 533 Kč	30 321 Kč	27 194 Kč	24 161 Kč	21 236 Kč	18 431 Kč	15 759 Kč
	Daň z příjmů		15 328 Kč	15 839 Kč	16 341 Kč	16 834 Kč	17 316 Kč	17 785 Kč	18 240 Kč	18 679 Kč	19 100 Kč	19 500 Kč
Celkem výdaje			150 866 Kč	151 377 Kč	151 879 Kč	152 372 Kč	152 854 Kč	153 323 Kč	153 778 Kč	154 217 Kč	154 638 Kč	155 038 Kč
Investiční vklad		2 750 000 Kč										
Cash Flow		- 2 750 000	18 334	17 823	17 321	16 828	16 346	15 877	15 422	14 983	14 562	14 162
Kumulace CF		- 2 750 000	- 2 731 666	- 2 713 843	- 2 696 522	- 2 679 694	- 2 663 348	- 2 647 471	- 2 632 049	- 2 617 066	- 2 602 503	- 2 588 342

První způsob výpočtu daně z příjmu byl použit v tabulce Cash Flow A.1. V prvním roce, kdy jsou placeny nejvyšší úroky bance je zároveň nejnižší daň z příjmů. S každým dalším rokem, kdy je suma ročně zaplacených úroků nižší, daň z příjmů naopak stoupá (je vyšší daňový základ).

Tabulka 16 - Cash Flow A.2 na 10 let [3]

Projekt A		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Příjmy	nájem		162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč
	parkovací místo		7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč
Celkem příjmy			169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč
Výdaje	Provozní		23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč
	Roční splátka		112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč
	Paušál 30%		50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč
	Daň z příjmů		17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč
Celkem výdaje			153 304 Kč	153 304 Kč	153 304 Kč	153 304 Kč	153 304 Kč	153 304 Kč	153 304 Kč	153 304 Kč	153 304 Kč	153 304 Kč
Investiční vklad		2 750 000 Kč										
Cash Flow		- 2 750 000	15 896	15 896	15 896	15 896	15 896	15 896	15 896	15 896	15 896	15 896
Kumulace CF		- 2 750 000	- 2 734 104	- 2 718 208	- 2 702 312	- 2 686 415	- 2 670 519	- 2 654 623	- 2 638 727	- 2 622 831	- 2 606 935	- 2 591 039

Paušální odečet výdajů pro výpočet základu daně z příjmu byl použit v tabulce Cash Flow A.2. Vzhledem k tomu, že příjmy jsou po celou dobu projektu stejné, tudíž je stejný i 30% paušál, daň z příjmů je po celou dobu projektu neměnná ve výši 17 766 Kč. Tato částka je sice zpočátku vyšší než daň z příjmů v tabulce 15, ale už v 6. roce se investorovi vyplatí více a s každým rokem bude ušetřená částka vyšší. Ideální variantou je tedy kombinace kdy po dobu prvních 5 let bude investor odečítat od příjmů skutečné výdaje a počínaje 6. rokem začne uplatňovat paušální odečet výdajů.

Protože je ale vliv této kombinace na výsledné vnitřní výnosové procento minimální, bude u projektů A i B použita metoda paušálního výpočtu daně z příjmů a nebude kombinována s metodou skutečných výdajů tak, jak by to bylo nejvýhodnější pro investora.

4.1.3 Doba návratnosti

Po sestavení peněžního toku se stanoví doba návratnosti projektu, tedy doba, kdy se investorovi vrátí investované peníze a projekt začne vydělávat. V prvních letech, dokud není splacen úvěr, se peněžní tok pohybuje sice v kladných, ale velmi nízkých číslech.

Tabulka 17 - Cash Flow A 1.-5. rok [3]

Projekt A		0	1	2	3	4	5
Příjmy	nájem		162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč
	parkovací místo		7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč
Celkem příjmy			169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč
Výdaje	Provozní		23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč
	Roční splátka		112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč	112 100 Kč
	Paušál 30%		50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč
	Daň z příjmů		17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč
Celkem výdaje			153 304 Kč	153 304 Kč	153 304 Kč	153 304 Kč	153 304 Kč
Investiční vklad		2 750 000 Kč					
Cash Flow		- 2 750 000	15 896	15 896	15 896	15 896	15 896
Kumulace CF		- 2 750 000	- 2 734 104	- 2 718 208	- 2 702 312	- 2 686 415	- 2 670 519

Roční cash flow pouhých 15 896 Kč, což je jen 1325 Kč za měsíc. Je třeba poznamenat skutečnost, že příjmy jsou vyšší než výdaje a investor proto nemusí vynaložit další finance z vlastních zdrojů, což je velmi pozitivní.

Tabulka 18 - Cash Flow A 19.-23. rok [3]

Projekt A		19	20	21	22	23
Příjmy	nájem	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč
	parkovací místo	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč
Celkem příjmy		169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč
Výdaje	Provozní	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč
	Roční splátka	112 100 Kč	112 100 Kč	0	0	0
	Paušál 30%	50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč
	Daň z příjmů	17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč
Celkem výdaje		153 304 Kč	153 304 Kč	41 204 Kč	41 204 Kč	41 204 Kč
Investiční vklad						
Cash Flow		15 896	15 896	127 996	127 996	127 996
Kumulace CF		- 2 447 973	- 2 432 077	- 2 304 081	- 2 176 085	- 2 048 089

Po 20. roce, kdy je úvěr splacen začne investiční záměr ročně generovat cash flow 127 996 Kč a investice se začíná rychle vracet.

Tabulka 19 - Cash Flow A 38.-45. rok [3]

Projekt A		39	40	41	42	43
Příjmy	nájem	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč	162 000 Kč
	parkovací místo	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč	7 200 Kč
Celkem příjmy		169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč	169 200 Kč
Výdaje	Provozní	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč	23 438 Kč
	Roční splátka	0	0	0	0	0
	Paušál 30%	50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč	50 760 Kč
	Daň z příjmů	17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč	17 766 Kč
Celkem výdaje		41 204 Kč	41 204 Kč	41 204 Kč	41 204 Kč	41 204 Kč
Investiční vklad						
Cash Flow		127 996	127 996	127 996	127 996	127 996
Kumulace CF		- 153	127 843	255 839	383 835	511 831

Doba návratnosti je podle tabulky vypočtena na 40 let. Už za 20 let od splacení úvěru tak investor získá celý vložený kapitál (jak vlastní, tak cizí). K tomu je třeba ještě připočítat hodnotu nemovitosti, kterou byt stále má a v momentě, kdy by se investor rozhodl byt prodat, tak získá další finance.

4.2 Cash flow projektu B

Obdobně jako v případě projektu A bude i v této kapitole sestaven splátkový kalendář, přehled příjmů a výdajů, z nichž bude zpracován cash flow projektu B.

4.2.1 Splátkový kalendář

Na základě zvolené banky pro hypoteční úvěr a jejích podmínek byl vyhotoven splátkový kalendář.

Tabulka 20 - Výpočet anuity B [3]

Výše půjčky	2 560 000 Kč
Délka splácení (roky)	20
Počet měsíců	240
Úroková míra	2,58%
Měsíční splátka	-13 665,51 Kč

Stejně jako u projektu A byla nejprve zkontrolována vypočítaná měsíční splátka na základě procentní úrokové sazby nabízené společností Fio banka se splátkou, kterou spočítala online kalkulačka [29].

Tabulka 21 – Splátkový kalendář B pro 1. rok splácení [3]

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek	Suma úroků v roce
0				2 560 000 Kč	
1	13 665,51 Kč	5 504,00 Kč	8 161,51 Kč	2 551 838,49 Kč	63 743,86 Kč
2	13 665,51 Kč	5 468,96 Kč	8 179,05 Kč	2 543 659,44 Kč	
3	13 665,51 Kč	5 433,96 Kč	8 196,64 Kč	2 535 462,80 Kč	
4	13 665,51 Kč	5 399,00 Kč	8 214,26 Kč	2 527 248,54 Kč	
5	13 665,51 Kč	5 364,07 Kč	8 231,92 Kč	2 519 016,62 Kč	
6	13 665,51 Kč	5 329,18 Kč	8 249,62 Kč	2 510 766,99 Kč	
7	13 665,51 Kč	5 294,33 Kč	8 267,36 Kč	2 502 499,64 Kč	
8	13 665,51 Kč	5 259,53 Kč	8 285,13 Kč	2 494 214,50 Kč	
9	13 665,51 Kč	5 224,76 Kč	8 302,95 Kč	2 485 911,56 Kč	
10	13 665,51 Kč	5 190,03 Kč	8 320,80 Kč	2 477 590,76 Kč	
11	13 665,51 Kč	5 155,34 Kč	8 338,69 Kč	2 469 252,07 Kč	
12	13 665,51 Kč	5 120,70 Kč	8 356,61 Kč	2 460 895,46 Kč	

Suma úroku za první rok je 63 744 Kč. Investor musí měsíčně odvádět bance částku 13 666 Kč.

Tabulka 22 - Splátkový kalendář B pro poslední rok splácení [3]

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek	Suma úroků v roce
229	13 665,51 Kč	21,96 Kč	13 317,81 Kč	148 399,37 Kč	99,71 Kč
230	13 665,51 Kč	18,50 Kč	13 346,45 Kč	135 052,92 Kč	
231	13 665,51 Kč	15,32 Kč	13 375,14 Kč	121 677,78 Kč	
232	13 665,51 Kč	12,43 Kč	13 403,90 Kč	108 273,88 Kč	
233	13 665,51 Kč	9,85 Kč	13 432,72 Kč	94 841,16 Kč	
234	13 665,51 Kč	7,55 Kč	13 461,60 Kč	81 379,56 Kč	
235	13 665,51 Kč	5,56 Kč	13 490,54 Kč	67 889,02 Kč	
236	13 665,51 Kč	3,87 Kč	13 519,55 Kč	54 369,48 Kč	
237	13 665,51 Kč	2,48 Kč	13 548,61 Kč	40 820,87 Kč	
238	13 665,51 Kč	1,40 Kč	13 577,74 Kč	27 243,12 Kč	
239	13 665,51 Kč	0,62 Kč	13 606,93 Kč	13 636,19 Kč	
240	13 665,51 Kč	0,16 Kč	13 636,19 Kč	0,00 Kč	

V posledním roce je zaplacená suma úroků pouhých 100 Kč a 240. měsíční splátkou je dluh umořen.

4.2.2 Určení příjmů a výdajů

V tomto projektu B je jediným příjmem investora měsíční nájemné, které je vyšší než v případě prvního zkoumaného bytu. Investor pronajímá bytovou jednotku za 15 500 Kč měsíčně, což dělá roční příjem 186 000 Kč.

Tabulka 23 - Výdaje a příjmy projektu B [3]

Výdaje x příjmy		Částka/měsíc	Částka/rok
Výše investice			3 560 000 Kč
Daň z nabytí nemovitých věcí			126 400 Kč
Příjmy		Nájem	15 500 Kč
Výdaje	Provozní	FO	25 Kč/m ²
		Údržba	5 000 Kč
		Pojištění bytové jednotky	3 453 Kč
		Daň z nemovitých věcí	1 300 Kč
		Daň z příjmů	zvlášť v tabulce CF
		Splátka úvěru	Splátka
	Provozní výdaje celkem		36 828 Kč

Roční předpokládaný výdaj na údržbu bytu je stejný jako v případě prvního bytu. I příspěvek do fondu oprav má stejnou cenu/m², ale jelikož má tento byt větší půdorysnou plochu, konkrétně 90,25 m², je konečná výše tohoto příspěvku 27 075 Kč (o 11 538 Kč více než u bytu A). Pojištění bytové jednotky bylo stejně jako v prvním případě vykalkulováno dne 16. 5. 2018 pracovníkem společnosti Allianz a je uvedeno v Příloze 6. Roční splátka úvěru je celkem 163 986 Kč. Daň z nemovitých věcí byla pro tento byt spočítána [16] na 1300 Kč.

Novou položkou, která se promítla do výše investice je daň z nabytí nemovitých věcí, která se platí jednorázově. Sazba daně, jak komentuje [36], je 4 % ze základu daně (cena pořízení) a platí ji vždy kupující. Od této daně je osvobozena pouze novostavba, která ale podléhá dani z přidané hodnoty. Ta se u starších bytů platit nemusí. Výsledná daň z nabytí nemovitých věcí činí v tomto případě 126 400 Kč [36].

Stejně jako v případě bytu A i zde byly vyhotoveny dvě tabulky s peněžním tokem, z nichž jedna počítá daň z příjmu podle skutečných výdajů (CF B.1) a druhá používá paušální odečet výdajů (CF B.2). Jelikož jsou u tohoto investičního záměru mnohem vyšší výdaje než u záměru A, skutečný odečet výdajů pro výpočet daně z příjmů se vyplatí téměř 2x tak déle

(11 let) než u bytu A. Paušální odečet (paušál je v tomto případě 55 800 Kč) je výhodný od 12. roku.

Tabulka 24 - Porovnání CF B.1 a CF B.2 [3]

CF B.1						
Projekt B		9	10	11	12	13
Příjmy	nájem	186 000 Kč	186 000 Kč	186 000 Kč	186 000 Kč	186 000 Kč
Výdaje	Provozní	36 828 Kč	36 828 Kč	36 828 Kč	36 828 Kč	36 828 Kč
	Roční splátka	163 986 Kč	163 986 Kč	163 986 Kč	163 986 Kč	163 986 Kč
	Suma úroků	26 962 Kč	23 053 Kč	19 361 Kč	15 907 Kč	12 716 Kč
	Daň z příjmů	18 332 Kč	18 918 Kč	19 472 Kč	19 990 Kč	20 468 Kč
Celkem výdaje		219 146 Kč	219 732 Kč	220 286 Kč	220 804 Kč	221 282 Kč
Investiční vklad						
Cash Flow		- 33 146	- 33 732	- 34 286	- 34 804	- 35 282
Kumulace CF		- 3 960 670	- 3 994 401	- 4 028 687	- 4 063 491	- 4 098 774
CF B.2						
Projekt B		9	10	11	12	13
Příjmy	nájem	186 000 Kč	186 000 Kč	186 000 Kč	186 000 Kč	186 000 Kč
Výdaje	Provozní	36 828 Kč	36 828 Kč	36 828 Kč	36 828 Kč	36 828 Kč
	Roční splátka	163 986 Kč	163 986 Kč	163 986 Kč	163 986 Kč	163 986 Kč
	Paušál 30%	55 800 Kč	55 800 Kč	55 800 Kč	55 800 Kč	55 800 Kč
	Daň z příjmů	19 530 Kč	19 530 Kč	19 530 Kč	19 530 Kč	19 530 Kč
Celkem výdaje		220 344 Kč	220 344 Kč	220 344 Kč	220 344 Kč	220 344 Kč
Investiční vklad						
Cash Flow		- 34 344	- 34 344	- 34 344	- 34 344	- 34 344
Kumulace CF		- 3 995 497	- 4 029 841	- 4 064 185	- 4 098 529	- 4 132 873

Vzhledem k tomu, že doba splácení je 20 let a je předpokládáno, že k návratnosti investice určitě nedojde dříve než u prvního bytu, bude i zde použit pro zjednodušení peněžní tok s paušálním výpočtem daně z příjmu, která se v součtu investorovi vyplatí více. Reálně by pro něj bylo nejlepší opět metody zkombinovat, tedy prvních 11 let, kdy jsou hodně vysoké roční úroky bance, by používal skutečné výdaje a od 12. roku by přešel na odečet paušálních výdajů.

4.2.3 Doba návratnosti

Již po sestavení příjmů a výdajů bylo jasné, že doba návratnosti bude delší než v případě prvního bytu. Důvodem jsou mnohem vyšší celkové výdaje, k nimž nejsou úměrně vyšší příjmy.

Tabulka 25 - Cash flow B 1.-5. rok [3]

Projekt B		0	1	2	3	4	5
Příjmy	nájem		186 000 Kč	186 000 Kč	186 000 Kč	186 000 Kč	186 000 Kč
Výdaje	Provozní		36 828 Kč	36 828 Kč	36 828 Kč	36 828 Kč	36 828 Kč
	Roční splátka		163 986 Kč	163 986 Kč	163 986 Kč	163 986 Kč	163 986 Kč
	Paušál 30%		55 800 Kč	55 800 Kč	55 800 Kč	55 800 Kč	55 800 Kč
	Daň z příjmů		19 530 Kč	19 530 Kč	19 530 Kč	19 530 Kč	19 530 Kč
Celkem výdaje			220 344 Kč	220 344 Kč	220 344 Kč	220 344 Kč	220 344 Kč
Investiční vklad		3 686 400 Kč					
Cash Flow		- 3 686 400	- 34 344	- 34 344	- 34 344	- 34 344	- 34 344
Kumulace CF		- 3 686 400	- 3 720 744	- 3 755 088	- 3 789 432	- 3 823 776	- 3 858 120

Tento projekt má po dobu splácení úvěru (20 let) záporný cash flow -34 344 Kč, což je -2 862 Kč měsíčně. Vzhledem k výši investorových příjmů (viz kapitola 3.2), je reálné, aby investor tuto ztrátu pokryl vlastními zdroji.

Tabulka 26 - Cash flow B 19.-23. rok [3]

Projekt B		19	20	21	22	23
Příjmy	nájem	186 000 Kč	186 000 Kč	186 000 Kč	186 000 Kč	186 000 Kč
Výdaje	Provozní	36 828 Kč	36 828 Kč	36 828 Kč	36 828 Kč	36 828 Kč
	Roční splátka	163 986 Kč	163 986 Kč	0	0	0
	Paušál 30%	55 800 Kč	55 800 Kč	55 800 Kč	55 800 Kč	55 800 Kč
	Daň z příjmů	19 530 Kč	19 530 Kč	19 530 Kč	19 530 Kč	19 530 Kč
Celkem výdaje		220 344 Kč	220 344 Kč	56 358 Kč	56 358 Kč	56 358 Kč
Investiční vklad						
Cash Flow		- 34 344	- 34 344	129 642	129 642	129 642
Kumulace CF		- 4 338 938	- 4 373 282	- 4 243 640	- 4 113 998	- 3 984 356

Po splacení úvěru začne být roční cash flow tohoto projektu kladný, konkrétně 129 642 Kč ročně. Nyní je důležité zjistit dobu návratnosti. Zajímavé je, že roční cash flow po splacení úvěru je o pouhých 1646 Kč nižší než u prvního investičního záměru A.

Tabulka 27 - Cash flow B 51.-55. rok [3]

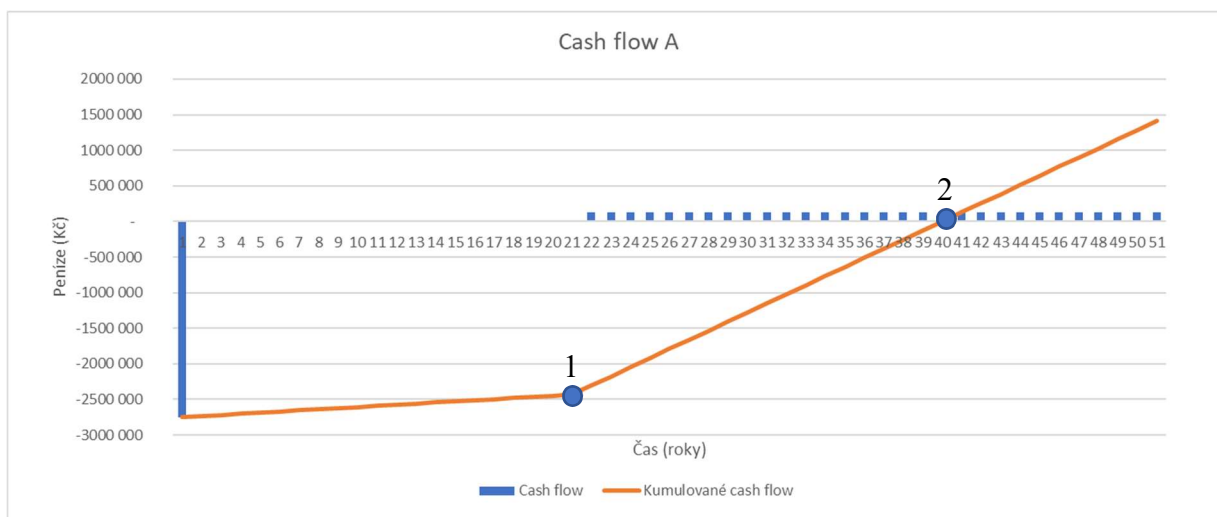
Projekt B		51	52	53	54	55
Příjmy	nájem	186 000 Kč	186 000 Kč	186 000 Kč	186 000 Kč	186 000 Kč
Výdaje	Provozní	36 828 Kč	36 828 Kč	36 828 Kč	36 828 Kč	36 828 Kč
	Roční splátka	0	0	0	0	0
	Paušál 30%	55 800 Kč	55 800 Kč	55 800 Kč	55 800 Kč	55 800 Kč
	Daň z příjmů	19 530 Kč	19 530 Kč	19 530 Kč	19 530 Kč	19 530 Kč
Celkem výdaje		56 358 Kč	56 358 Kč	56 358 Kč	56 358 Kč	56 358 Kč
Investiční vklad						
Cash Flow		129 642	129 642	129 642	129 642	129 642
Kumulace CF		- 354 380	- 224 738	- 95 096	34 546	164 188

Doba návratnosti vychází dle zpracované tabulky až na 54 let, což je o 14 let více než v prvním případě. Tento rozdíl je kromě vyšší investice zapříčiněn také vysokými výdaji a k nim neadekvátně vyššími příjmy, které jsou skoro stejně vysoké jako u bytu A.

5 Vyhodnocení

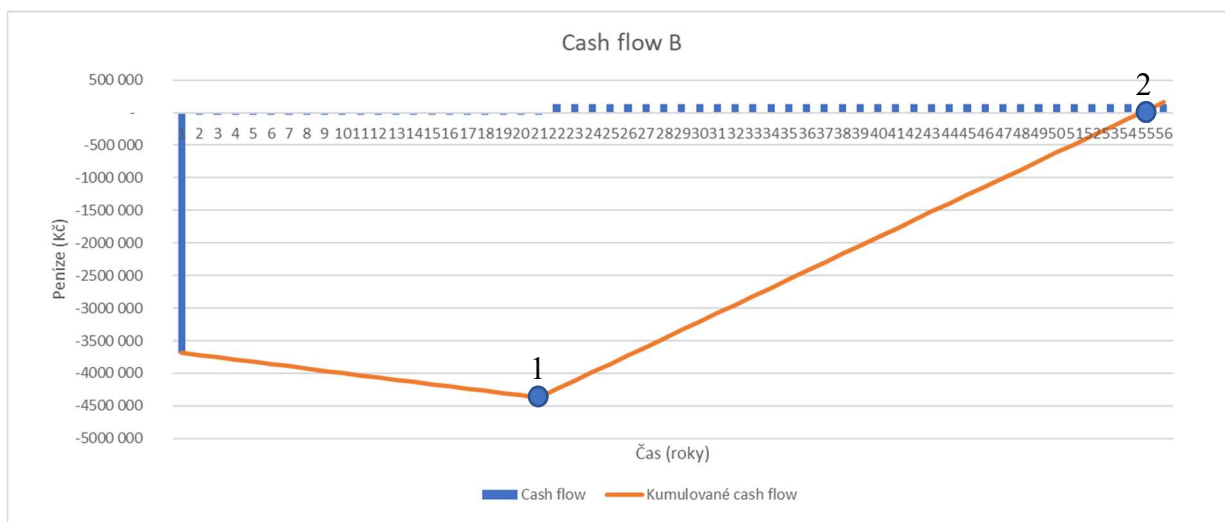
Na základě zpracovaných údajů doby návratnosti byly vyhotoveny dva grafy, jež mají za úkol zobrazit tok financí

Graf 3 - Cash flow projektu A [3]



V grafu jsou důležité 2 body. Bod 1 ukazuje, kdy je splacen úvěr. Od tohoto roku je křivka kumulovaného peněžního toku strmější, protože příjmy nejsou kráceny o tak velké výdaje, jelikož investor neplatí splátky bance. V bodě 2 (40. rok) je dosaženo doby návratnosti.

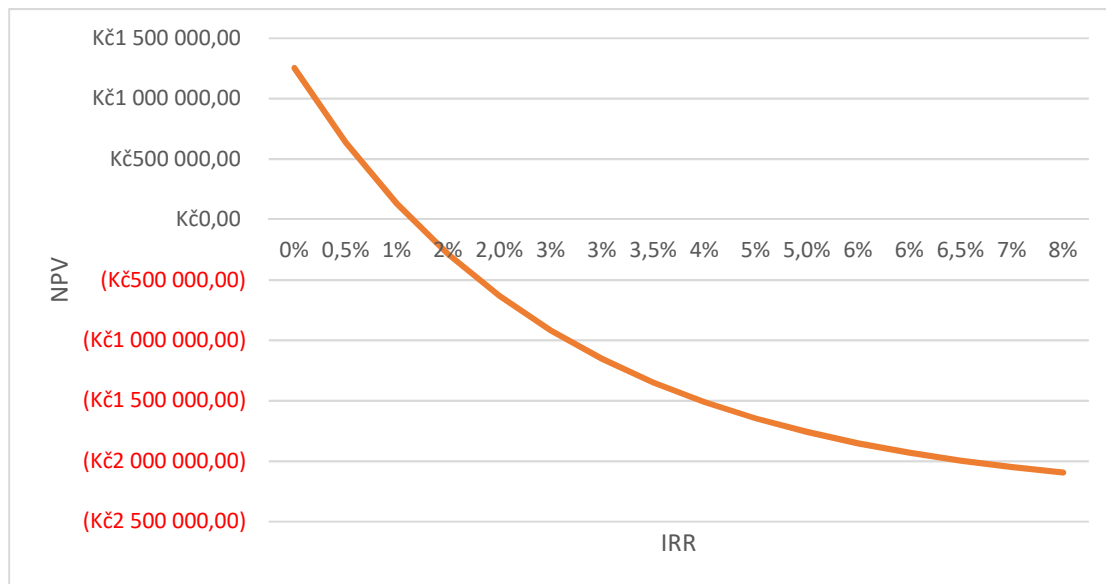
Graf 4 - Cash flow projektu B [3]



Druhý projekt má podobnou křivku kumulovaného peněžního toku. Důležitým rozdílem je, že křivka má nejprve klesající tendenci a až v bodě 1, kdy je splacen úvěr začíná stoupat. To je způsobeno tím, že projekt má v prvních 20 letech záporný finanční tok s roční ztrátou 34 344 Kč. Počínaje bodem 1 začíná být peněžní tok projektu kladný a v 54. roce je dosaženo doby návratnosti.

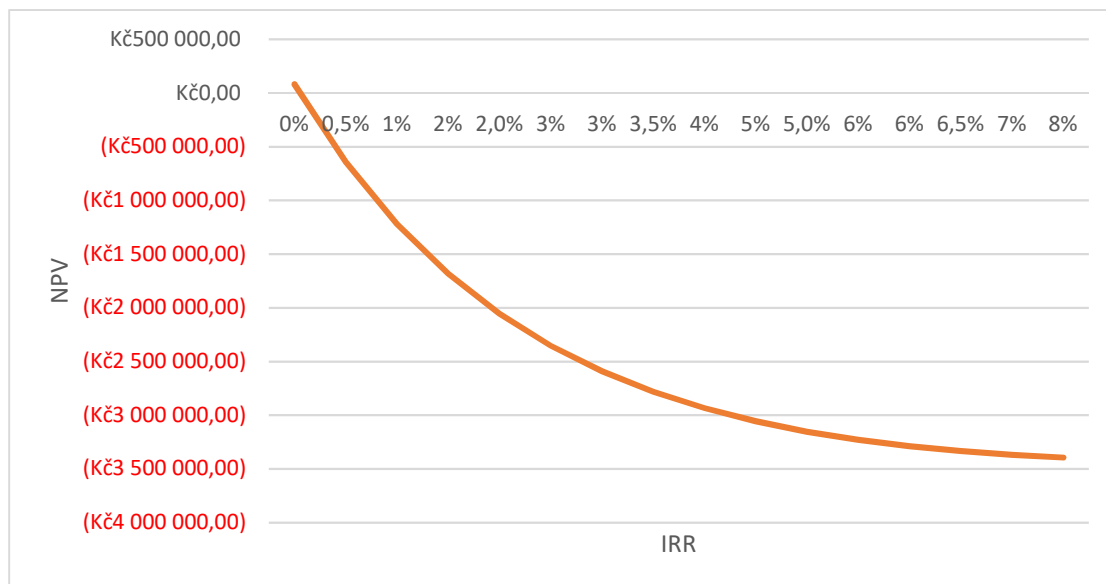
Kromě zpracování peněžních toků a určení dob návratnosti byl pro oba projekty určen profil čisté současné hodnoty a vypočteno vnitřní výnosové procento. Profil NPV pro každý investiční záměr zvlášť je zobrazen na následujících grafech.

Graf 5 - Profil NPV projektu A [3]



Vnitřní výnosové procento tohoto investičního záměru (výnosové procento, kdy $NPV = 0$) $IRR_A = 1,27\%$. První byt má ve 40. roce (rok návratnosti) hodnotu kumulovaného cash flow 127 843 Kč (viz kapitola 4.1.3). V 50. roce je už výše kumulovaného CF rovna 1 407 803 Kč.

Graf 6 - Profil NPV projektu B [3]



Vnitřní výnosové procento pro druhý investiční záměr $IRR_B = 0,10\%$. Pro srovnání je hodnota kumulovaného CF ve 40. roce -1 780 442 Kč (rozdíl vůči záměru A je 1 908 284 Kč). Projekt má kumulované CF v záporných číslech i v 50. roce, a to konkrétně 484 022 Kč (rozdíl vůči záměru A je 1 891 824 Kč), jak je vyhodnoceno v kapitole 4.2.3

(Doba návratnosti). Z porovnání obou grafů vyplývá, že čistá současná hodnota projektu A je příznivější než NPV projektu B.

Vyhodnocení projektu:

- doba návratnosti $A <$ doba návratnosti B
- $NPV_A > NPV_B$
- $IRR_A > IRR_B$

Z hlediska všech porovnávaných hodnot proto obstál projekt A, který je pro investora značně efektivnější.

6 Závěr

Na začátku výběru investičních variant se zdály obě varianty velmi shodné a vhodné k porovnání. Oba byty se nacházejí v takřka stejné lokalitě a měly podobné dispozice. S postupem času však bylo zjištěno, že mají velmi významné odlišnosti. Klíčovým problémem se stala podlahová plocha, která byla u bytu B prakticky 2x vyšší. První byt (A) disponuje výměrou 51,79 m², zatímco druhý byt (B) 90,25 m². Tento fakt měl vliv na několik zásadních informací. První z nich byla cena bytu (B), která byla zhruba o 400 000 Kč vyšší. Další roli hrála půdorysná plocha při výpočtu daně z nemovitosti a fondu oprav a posledním problémem byla nákladná rekonstrukce starého bytu (B), díky které se rozdíl mezi cenami obou bytů zvětšil téměř na 1 milion Kč (resp. 810 000 Kč).

Aby tento rozdíl nezapříčinil mnohem vyšší dobu návratnosti u projektu B, musely by se úměrně zvýšit i jeho příjmy. Jelikož ale plánovaný pronájem bytu B činil 15 500 Kč a pronájem bytu A včetně parkovacího stání 14 100 Kč, rozdíl mezi měsíčním příjmem obou variant dělá pouze 1400 Kč. Tím pádem nemohl být roční cash flow B o tolik vyšší, a díky vysokým splátkám byl dokonce projekt B 20 let prodělečný. Je sice reálné, aby investor tuto ztrátu hradil ze svých peněz, ale vzhledem k vysokým splátkám, které bude muset platit tato varianta není příliš pravděpodobná.

Možností, jak zlepšit peněžní tok projektu B (tak aby vycházel kladně od prvního roku), je zvýšení nájmu. Jelikož je ale byt nevhodný hned pro několik generací nájemníků (absence výtahu a automobilová nedostupnost vylučuje staré osoby a rodiny s malými dětmi), zůstává otázkou, zda by si při ještě vyšším nájmu našel nějaký zájemce. Po zhodnocení všech kladů a protikladů se jako nejpříjemnější nabízí pronájem vysokoškolským studentům, kteří ocení skvělou polohu ve městě a jelikož většinou nemají vlastní automobil, nebude jim vadit ani problém s parkováním. Je však nereálné, aby platili ještě vyšší nájem, protože většinou nejsou výdělečně činní.

Nutné je v tomto případě také zmínit, že do výpočtů bytu B nebyl zahrnut 8,995% podíl na společných částech budovy (pronajímáno komerčním obchodům v přízemí), za který je nájemníkům ročně vyplácena příslušná částka. Pokud by tato částka byla vyšší než 34 344 Kč (roční ztráta v prvních dvaceti letech), byl by trend křivky kumulovaného cash flow stoupající, čímž by se zkrátila doba návratnosti a celková výhodnost projektu B by mohla být mnohem příznivější.

Na základě porovnání všech aspektů je jednoznačnou volbou investiční záměr A, kterým je byt kategorie 2+kk v novém bytovém domě s výtahem a vlastním parkovacím stáním. Doba návratnosti tohoto projektu je o 14 let nižší než v projektu B, přičemž roční cash flow po splacení úvěru je prakticky stejný. Už v 50. roce, kdy je investiční projekt B ještě stále ve ztrátě -613 664 Kč, nakumuloval projekt A cash flow ve výši 1 407 803 Kč.

Velmi dobrou investicí je koupě parkovacího stání k bytu A, které může investor v případě nezájmu nájemníka pronajímat jiným osobám. V Hradci Králové jsou téměř všechna

parkoviště placená a například pracující z této lokality velmi často využívají pronájem parkovacích míst, aby nemuseli platit poplatky za parkování každý den.

Seznam použitých obrázků

Obrázek 1 – Mapa umístění bytu A [7].....	17
Obrázek 2 - Výpis z KN o stavbě č.p. 1714 [8]	18
Obrázek 3 - Dispozice bytu A [3]	19
Obrázek 4 - Výpis z KN o bytové jednotce A [8].....	20
Obrázek 5 – Mapa umístění bytu B [7].....	21
Obrázek 6 - Výpis o stavbě č.p. 621 z KN a) [8]	22
Obrázek 7 - Výpis o stavbě č.p. 621 z KN b) [8].....	22
Obrázek 8 - Výpis z KN o bytové jednotce B [8].....	23
Obrázek 9 - Půdorys bytové jednotky B [3].....	24
Obrázek 10 - Zákon č. 586/1992 Sb. § 7 odst. 7 [17]	36

Seznam použitých tabulek

Tabulka 1 - Vývoj kupních cen nemovitostí v Královéhradeckém kraji [10].....	13
Tabulka 2 - Základní kapitál investora [3]	25
Tabulka 3 - Výpočet ceny vyklízacích prací [3]	26
Tabulka 4 - Rekapitulace rekonstrukce [3]	28
Tabulka 5 - Určení výše půjčky A [3].....	29
Tabulka 6 - Určení výše půjčky B [3].....	29
Tabulka 7 - Srovnání dostupných půjček pro úvěr A [3].....	29
Tabulka 8 - Srovnání dostupných půjček pro úvěr B [3]	30
Tabulka 9 - Hodnotící tabulka k určení výše pronájmu bytu A [3]	31
Tabulka 10 - Hodnotící tabulka k určení pronájmu bytu B [3].....	32
Tabulka 11 - Výpočet anuity A [3]	33
Tabulka 12 - Splátkový kalendář A pro první rok splácení [3].....	34
Tabulka 13 - Splátkový kalendář A pro poslední rok splácení [3].....	34
Tabulka 14 - Výdaje a příjmy projektu A [3].....	35
Tabulka 15 - Cash Flow A.1 na 10 let [3]	36
Tabulka 16 - Cash Flow A.2 na 10 let [3].....	36
Tabulka 17 - Cash Flow A 1.-5. rok [3]	37
Tabulka 18 - Cash Flow A 19.-23. rok [3]	37
Tabulka 19 - Cash Flow A 38.-45. rok [3]	38
Tabulka 20 - Výpočet anuity B [3].....	38
Tabulka 21 – Splátkový kalendář B pro 1. rok splácení [3].....	39
Tabulka 22 - Splátkový kalendář B pro poslední rok splácení [3].....	39
Tabulka 23 - Výdaje a příjmy projektu B [3].....	40
Tabulka 24 - Porovnání CF B.1 a CF B.2 [3]	41
Tabulka 25 - Cash flow B 1.-5. rok [3]	42
Tabulka 26 - Cash flow B 19.-23. rok [3]	42

Tabulka 27 - Cash flow B 51.-55. rok [3]	42
--	----

Seznam použitých grafů

Graf 1 - Příklad profilu NPV [3]	11
Graf 2 - Průměrná cena bytu za 1 m ² v Královéhradeckém kraji [12].....	14
Graf 3 - Cash flow projektu A [3]	43
Graf 4 - Cash flow projektu B [3]	43
Graf 5 - Profil NPV projektu A [3]	44
Graf 6 - Profil NPV projektu B [3]	44

Seznam použitých zkratek

CF	CASH FLOW
IRR	INTERNAL RATE OF RETURN (VNITŘNÍ VÝNOSOVÉ PROCENTO)
NPV	NET PRESENT VALUE (ČISTÁ SOUČASNÁ HODNOTA)
PI	PROFITABILITY INDEX (INDEX RENTABILITY)
PP	PAYBACK PERIOD (DOBA NÁVRATNOSTI)

Bibliografie

- [1] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0
- [2] VALACH, J. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9.
- [3] Vlastní tvorba
- [4] PROSTĚJOVSKÁ, Zita. *Finanční řízení a investování*. Praha: Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2006. ISBN 80-01-03566-2
- [5] GREGOR, L. ZDRAŽOVÁNÍ HYPOTÉK A NEMOVITOSTÍ V ROCE 2018. *Banky.cz* [online]. 8. 1. 2018 [cit. 2018-03-17]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/zdrazovani-hypotek-a-nemovitosti-v-roce-2018/>
- [6] ZÁMEČNÍKOVÁ, J. Hypoteční trh 2018: Sazby přes 3 % a růst cen nemovitostí o 5 %. *Hypindex.cz* [online]. 11. 1. 2018 [cit. 2018-03-17]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypotecni-trh-2018-sazby-pres-3-rust-cen-nemovitosti-5/>
- [7] Mapy Google. *Google.com* [online]. 2018 [cit. 2018-03-29]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps/>
- [8] Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2018 [cit. 2018-03-29]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>
- [9] Deloitte develop index: Jak se mění ceny nemovitostí v Praze?. *Deloitte* [online]. 2018 [cit. 2018-03-30]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-develop-index.html>
- [10] Ceny nemovitostí v kraji v desetiletém vývoji. *Český statistický úřad* [online]. 17. 3. 2015 [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xh/ceny-nemovitosti-v-kraji-v-desetiletem-vyvoji>
- [11] Krize je pryč, ale čekalo se víc. *Ekonomika loni rostla o dvě procenta*. *iDNES.cz: Ekonomika* [online]. 13. 2. 2015 [cit. 2018-04-03]. Dostupné z: https://ekonomika.idnes.cz/ceska-ekonomika-loni-rostla-o-2-procenta-fcl-/ekonomika.aspx?c=A150213_091412_ekonomika_fih
- [12] Průměrná cena za 1m² bytu - Hradec Králové. *Realitymix.cz: Statistika nemovitostí* [online]. 2018 [cit. 2018-04-10]. Dostupné z: <http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=86&praha=0&s=byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu>
- [13] Hradec Králové. *Místopisný průvodce po České republice* [online]. 2018 [cit. 2018-04-13]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/5997/hradec-kralove/>
- [14] Žití v Hradci je podle studie nejlepší v Česku, odrazuje drahé bydlení. *iDNES.cz: Zprávy* [online]. 2018, 25. 10. 2011 [cit. 2018-04-13]. Dostupné z:

- https://zpravy.idnes.cz/ziti-v-hradci-je-podle-studie-nejlepsi-v-cesku-odrazuje-drahe-bydleni-liv-/domaci.aspx?c=A111025_1674039_hradec-zpravy_klu
- [15] Výdaje procentem z příjmů 2018, 2017. *Jak podnikat* [online]. 2018 [cit. 2018-04-26]. Dostupné z: <http://www.jakpodnikat.cz/pausalni-vydaje-procentem.php>
- [16] Daňová kalkulačka: daň z nemovitých věcí - výpočet. *Měsíc.cz* [online]. 2018 [cit. 2018-04-24]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>
- [17] Zákon č. 586/1992 Sb.: DAŇ Z PŘÍJMŮ FYZICKÝCH OSOB (§ 7 Příjmy ze samostatné činnosti). *Zákony pro lidi* [online]. 2018 [cit. 2018-04-26]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586#p7-7>
- [18] Daň z příjmů. *Peníze.cz* [online]. 2018 [cit. 2018-04-26]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/dan-z-prijmu>
- [19] Daň z nemovitých věcí. *Peníze.cz* [online]. 2018 [cit. 2018-04-24]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti>
- [20] Garáže a ostatní. *Reality.iDNES.cz* [online]. 2018 [cit. 2018-04-18]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/s/male-objekty-garaze/>
- [21] Orientační ceník malířských úkonů. *Locolor* [online]. 2018 [cit. 2018-04-12]. Dostupné z: <http://www.malby-color.cz/cenik>
- [22] E-shop. *Hornbach* [online]. 2018 [cit. 2018-04-12]. Dostupné z: <https://www.hornbach.cz/>
- [23] E-shop. *Svět svítidel* [online]. 2018 [cit. 2018-04-12]. Dostupné z: <https://www.svet-svitidel.cz>
- [24] Dveře a zárubně. *Sapeli* [online]. 2018 [cit. 2018-04-12]. Dostupné z: <https://www.sapeli.cz/dvere>
- [25] Koupelny. *Siko* [online]. 2018 [cit. 2018-04-12]. Dostupné z: <https://www.siko.cz/koupelny>
- [26] Kuchyně. *Siko* [online]. 2018 [cit. 2018-04-12]. Dostupné z: <https://www.siko.cz/kuchyne>
- [27] Obklady, dlažby. *Siko* [online]. 2018 [cit. 2018-04-12]. Dostupné z: <https://www.siko.cz/obklady-dlazby>
- [28] Spotřebiče a domácnost. *MALL.CZ* [online]. 2018 [cit. 2018-04-12]. Dostupné z: <https://www.mall.cz/>
- [29] Hypoteční kalkulačka. *Fio banka* [online]. 2018 [cit. 2018-04-12]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/kalkulacka-hypoteky>
- [30] Hypoteční kalkulačka. *Hypoteční banka* [online]. 2018 [cit. 2018-04-12]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka/>
- [31] Hypotéky. *ČSOB* [online]. 2018 [cit. 2018-04-12]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/kalkulacky/hypoteky>
- [32] Hypoteční kalkulačka. *Raiffeisenbank* [online]. 2018 [cit. 2018-04-12]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypotecni-kalkulacka>

- [33] MONETA Money Bank [online]. 2018 [cit. 2018-04-12]. Dostupné z: <https://m.moneta.cz/produkty-sluzby/hypoteky/hypoteka/kalkulacka>
- [34] Byty. *Sreality.cz* [online]. 2018 [cit. 2018-04-18]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/byty>
- [35] Byty k pronájmu. *Reality.iDNES.cz* [online]. 2018 [cit. 2018-04-18]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/s/pronajem/byty/>
- [36] Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí (daně z převodu nemovitosti) – kalkulačka. *Peníze.cz* [online]. 2018 [cit. 2018-05-01]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/kalkulacky/dan-z-nabyti-nemovitych-veci#prevodnemov>

Přílohy

Seznam příloh:

Příloha 1: Cenová mapa bytu v ul. Kollárova

Příloha 2: Cenová mapa bytu v ul. Čelakovského

Příloha 3: Fotografie bytové jednotky B (ul. Čelakovského č.p. 621)

Příloha 4: Použité inzeráty prodeje garážových stání v Hradci Králové

Příloha 5: Pojištění Allianz – byt Kollárova

Příloha 6: Pojištění Allianz – byt Čelakovského

Příloha 1: Cenová mapa bytu v ul. Kollárova

ODHAD TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTI



BYTY NA PRODEJ

Informace o nemovitosti,
pro kterou je zobrazena tržní cena

Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: **Byt**
Dispozice: -
Vlastnictví: **Osobní**
Užitná plocha: **52 m²**

Filtry výběru:

Konstrukce stavby: **Cihla a komb.**
Stáří domu: **6 let a více**
Místnosti (od-do): -
Plocha (od-do): -
Umístění bytu: -
Stav bytu: -

Dotazovaná lokalita / adresa:

Č.p. / č.o.: **1714 / 1**
Ulice: **Kollárova**
Část obce nebo
městská část: **Pražské Předměstí**
Obec: **Hradec Králové**
Okres: **Hradec Králové**
KÚ: **Pražské Předměstí
(647101)**
GPS: **Lat: 50,214608
Lon: 15,814354**

Mapa lokalizace nemovitosti:



TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI

48 033 Kč/m²
celkem: 2 498 000 Kč

Konečná tržní cena bytu (Kč) je vypočtena na základě zadání základních parametrů (užitná plocha, dispozice, atd.) a volitelně doplňkových parametrů (typ budovy, stav nemovitosti, atd.) a podkladem jsou dostupné tržní ceny bytů v domě na zadané adrese. Pokud není cena bytu na zadané adrese k dispozici, vypočte se cena jako průměr dostupných cen bytů v nejbližších podobných budovách.

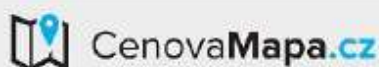
Zdroj cen nemovitostí: **KATASTR NEMOVITOSTÍ**
(kupní smlouvy)
Maximální stáří cen: **6 měsíců**

Statistické parametry: (dostupné jednotky stavby)
Průměr: **48 033 Kč/m²**
Konečná cena (průměr) **2 498 000 Kč**
Minimum: **46 213 Kč/m²**
Maximum: **48 971 Kč/m²**
Směrodatná odchylka: **- Kč/m²**
Počet bytů: **3**

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu:
Kč/m² - Kč/m²

Pokud v adresním místě není ani jedna kupní cena bytu dostupná:
Nedají se byty s dostupnou cenou ve 10 nejbližších podobných budovách

Příloha 2: Cenová mapa bytu v ul. Čelakovského



Report cenových map

TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI



**BYTY
NA PRODEJ**

Informace o nemovitosti,
pro kterou je zobrazena tržní cena

Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: **Byt**
Dispozice: -
Vlastnictví: **Osobní**
Užitná plocha: -

Filtry výběru:

Konstrukce stavby: **Cihla a komb.**
Stáří domu: **6 let a více**
Místnosti (od-do): -
Plocha (od-do): -
Umístění bytu: -
Stav bytu: -

Dotazovaná lokalita / adresa:

Č.p. / ě.o.: **621 / 5**
Ulice: **Čelakovského**
Část obce nebo
městská část: **Hradec Králové**
Obec: **Hradec Králové**
Okres: **Hradec Králové**
KÚ: **Hradec Králové
(646873)**
GPS: **Lat: 50,212394
Lon: 15,823189**

Mapa lokalizace nemovitosti:



TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI

36 789 Kč/m²

Konečná tržní cena bytu (Kč) je vypočtena na základě zadání základních parametrů (užitná plocha, dispozice, atd.) a volitelně doplňkových parametrů (typ budovy, stav nemovitosti, atd.) a podkladem jsou dostupné tržní ceny bytů v domě na zadané adrese. Pokud není cena bytu na zadané adrese k dispozici, vypočte se cena jako průměr dostupných cen bytů v nejbližších podobných budovách.

Zdroj cen nemovitostí: **KATASTR NEMOVITOSTÍ**
(kupní smlouvy)

Maximální stáří cen: **6 měsíců**

Statistické parametry: (dostupné jednotky stavby)
Průměr: **36 789 Kč/m²**
Konečná cena (průměr): **Kč**
Minimum: **28 801 Kč/m²**
Maximum: **48 045 Kč/m²**
Směrodatná odchylka: **6 972 Kč/m²**

Počet bytů: **10**

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu:
32 000 Kč/m² - 41 000 Kč/m²

Pokud není v adresním místě ani jedna kupní cena bytu dostupná:

hledají se byty s dostupnou cenou ve 10 nejbližších podobných budovách

Příloha 3: Fotografie bytové jednotky B (ul. Čelakovského č.p. 621)

Fotografie 1



Fotografie 2



Fotografie 3



Příloha 4: Použité inzeráty prodeje garážových stání v Hradci Králové


Inzerát 1 [20]



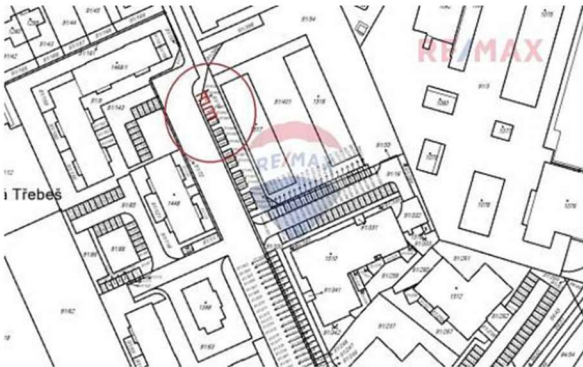
Prodej krytého parkovacího stání - HK - MP

Kejzlarova, Hradec Králové

250 000 Kč

 Přidat do oblíbených


Inzerát 2 [20]




Venkovní parkovací stání- Třeběš

Ve Stromovce, Hradec Králové

121 000 Kč

 Přidat do oblíbených

Příloha 5: Pojištění Allianz – byt Kollárova



Kalkulace

Allianz DOMOV

Pojistitel: Allianz pojišťovna, a. s.
 Ke Švanovic 856/3, 186 00 Praha 8, Česká republika
 IČO 47 11 59 71 obch. rejstřík u Měst. soudu v Praze, oddíl B, vložka 1815
 www.allianz.cz, info@allianz.cz, tel: +420 241 170 000

Pojišťovací zprostředkovatel
 Iměno a příjmení/ Název: [redacted]
 Telefon: [redacted]
 E-mail: [redacted]

Klient
 Iměno a příjmení/ název firmy: Sedmikráska Bára
 Tel: [redacted]
 E-mail: [redacted]

Dokumenty chcete zasílat raději poštou než elektronicky (i když to znamená, že za to budete platit vyšší pojistné)

Datum vyhotovení kalkulace: 16.05.2018 12:28
 Kalkulace je platná 1 měsíc od data vyhotovení.

Pojištění budovy

Pojistná částka	Budova 1	Budova 2	Budova 3	sjednáno
	2 250 000 Kč	-	-	
Rozsah				Roční pojistné
Velká hrozba	požár, výbuch, úder blesku, pád letadla, kouř, pád předmětů, vichřice, krupobití, zemětřesení, náraz vozidla, sesuv, rázová vlna			403 Kč
Velká voda	povodeň, záplava			49 Kč
Vodovodní hrozba	voda z vodovodního zařízení, vystoupení vody z kanalizace, mraz, sprinklerové hasicí zařízení, ztráta vody			861 Kč
Zloději	krádež vloupáním, loupež, vandalismus, prostá krádež stavebního materiálu			78 Kč
Děšť a sníh	atmosférické srážky, tíha a tlak sněhu			109 Kč
Poškození zvířetem	poškození fasády, poškození plotu zvěří, poškození vnitřního zateplení			Nesjednáno
Rozbité sklo	rozbití skla z nepojistěné příčiny			71 Kč
Elektro	přepětí/zkrat, podpětí			28 Kč
Ztráta nájemného				Nesjednáno
Strojní pojištění				Nesjednáno
VIP Garance	nejlepší krytí, neuplatnění podpojištění, stres benefit			Nesjednáno
Slevy:	kampaň			
Spoluúčast:	0 Kč			Roční pojistné za budovy: 1 599 Kč

Pojištění domácnosti

Pojistná částka	Domácnost 1	Domácnost 2	Domácnost 3	sjednáno
	-	-	-	
Rozsah				Roční pojistné
Velká hrozba	požár, výbuch, úder blesku, pád letadla, kouř, pád předmětů, vichřice, krupobití, zemětřesení, náraz vozidla, sesuv, rázová vlna			Nesjednáno
Velká voda	povodeň, záplava			Nesjednáno
Vodovodní hrozba	voda z vodovodního zařízení, vystoupení vody z kanalizace, mraz, sprinklerové hasicí zařízení, voda z akvária			Nesjednáno
Zloději	krádež vloupáním, loupež, loupežné převedení, vandalismus, prostá krádež kočárků a invalidních vozků			Nesjednáno
Děšť a sníh	atmosférické srážky, tíha a tlak sněhu			Nesjednáno
Rozbité sklo	rozbití skla z nepojistěné příčiny			Nesjednáno
Elektro	přepětí/zkrat, podpětí, porucha chladicího zařízení			Nesjednáno
Uskladnění věcí	náklad na uskladnění věcí po škodě			Nesjednáno
VIP Garance	nejlepší krytí, neuplatnění podpojištění, stres benefit, navrácení plnění			Nesjednáno
Slevy:	kampaň			
Spoluúčast:	0 Kč			Roční pojistné za domácnosti: 0 Kč

strana 1 z 4

Pojištění odpovědnosti

sjednan celkový limit 3 000 000 Kč/všechny limity = poj.rok

Rozsah		Důl limity pojistného plnění	Roční pojistné
Velká hrozba	běžná činnost občana, vedení domácnosti, rekreační sport (vč. cyklistiky a jezdeckví), chov psa, používání malých plavidel	výše celkového limitu	500 Kč
Můj dům	škody z vlastnictví budovy a bytu v OV (trvale obývaný pojištěným), svépomocně provádění stavebních prací na tomto objektu	výše celkového limitu	37 Kč
Chovatelem bez starostí	chov psů (více než jednoho), chov hospodářských zvířat	nesjednáno	nesjednáno
Zbraně	legální držba a používání zbraní (mimo myslivost)	nesjednáno	nesjednáno
Regres zdr. pojišťovny	náklady na léčení, nemocenské dávky	1 000 000 Kč	19 Kč
Moje domy	škody z vlastnictví budovy a bytu v OV (trvale obývaný), svépomocně provádění staveb, prací na tomto objektu	nesjednáno	nesjednáno
Pomocné práce	výpomoc jiných osob v domácnosti, při stavebních pracích nebo při opatrování zvířat	nesjednáno	nesjednáno
Zaměstnání	škody způsobené zaměstnavateli	nesjednáno	nesjednáno

Osoba	Povolání	Limit pojistného plnění	Pojistné

Slevy: kampaň

Roční pojistné za odpovědnost: 556 Kč

Asistenční služby Home Assistance

sjednáno

Rozsah		Limit pojistného plnění	Roční pojistné
Základní asistence	stav nouze (havarijní situace, zabouchnutí klíčů)	nesjednáno	nesjednáno
Rozšířená asistence	stav nouze, deratizace a dezinfekce, servis elektrospotřebičů	4 000 Kč – 1 zásah / 2x ročně	0 Kč
Deratizace a dezinfekce	zásah specialisty proti hlodavcům, obtížnému hmyzu a jiným členovcům	nesjednáno	nesjednáno
Servis elektrospotřebičů	oprava domácích elektrospotřebičů	nesjednáno	nesjednáno
IT asistence	zásah vzdáleným přístupem	nesjednáno	nesjednáno
Asistence pro cyklisty	odvoz kola do nejbližší opravy	nesjednáno	nesjednáno
Asistence pro cyklisty – rodina	odvoz kola do nejbližší opravy	nesjednáno	nesjednáno

Roční pojistné za Home Assistance: 0 Kč

Pojištění právní ochrany

Nesjednáno

Rozsah		Limit pojistného plnění	Roční pojistné
Základní právní ochrana	právní poradenství 24/7	nesjednáno	nesjednáno
Právní ochrana domova	nároky a spory z vlastnického práva k domu, sousedské spory, spory s dodavateli energií, spory s pojišťovnami na adrese:	nesjednáno	nesjednáno
Právní ochrana soukromí	nároky na úhradu újmy pojištěného, spory z vlastnického práva k movitým věcem, spory při reklamaci zboží, spory s pojišťovnami, právo sociálního zabezpečení	nesjednáno	nesjednáno
Nájemní spory	nároky a spory z nájemního práva, spory s dodavateli energií na adrese:	nesjednáno	nesjednáno

Roční pojistné za pojištění právní ochrany: 0 Kč

Slevy: sleva za frekvenci placení



Roční pojistné celkem

2 155 Kč

Splátka pojistného

180 Kč

Příloha 6: Pojištění Allianz – byt Čelakovského



Kalkulace

Allianz DOMOV



Pojistitel: Allianz pojišťovna, a. s.

Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8, Česká republika
IČO 47 11 59 71 obch. rejstřík u Měst. soudu v Praze, oddíl B, vložka 1815
www.allianz.cz, info@allianz.cz, tel.: +420 241 170 000



Pojišťovací zprostředkovatel

Jméno a příjmení/ Název: [redacted]
Telefon: [redacted]
E-mail: [redacted]



Klient

Jméno a příjmení/ název firmy: **Sedmíková Bára**
Tel.: [redacted]
E-mail: [redacted]

Datum vyhotovení kalkulace: 16.05.2018 12:31

Kalkulace je platná 1 měsíc od data vyhotovení.

Dokumenty chcete zasílat raději poštou než elektronicky (i když to znamená, že za to budete platit vyšší pojistně)

Pojištění budovy

Pojistná částka	Budova 1	Budova 2	Budova 3	sjednáno
	3 200 000 Kč	-	-	
Rozsah				Roční pojistné
Velká hrozba	požár, výbuch, úder blesku, pád letadla, kouř, pád předmětů, vichřice, krupobití, zemětřesení, náraz vozidla, sesuv, rázová vlna			687 Kč
Velká voda	povodeň, záplava			133 Kč
Vodovodní hrozba	voda z vodovodního zařízení, vystoupení vody z kanalizace, mraz, sprinklerové hasicí zařízení, ztráta vody			1 462 Kč
Zloději	krádež vloupáním, loupež, vandalismus, prostá krádež stavebního materiálu			134 Kč
Děšť a sníh	atmosférické srážky, tíha a tlak sněhu			186 Kč
Poškození zvířetem	poškození fasády, poškození plotu zvěří, poškození vnitřního zateplení			Nesjednáno
Rozbité sklo	rozbití skla z nepojistěné příčiny			122 Kč
Elektro	přepětí/zkrat, podpětí			35 Kč
Ztráta nájemného				Nesjednáno
Strojní pojištění				Nesjednáno
VIP Garance	nejširší krytí, neuplatnění podpojištění, stres benefit			Nesjednáno
Slevy:				
Spoluúčast:	0 Kč			Roční pojistné za budovy: 2 759 Kč

Pojištění domácnosti

Pojistná částka	Domácnost 1	Domácnost 2	Domácnost 3	nesjednáno
	-	-	-	
Rozsah				Roční pojistné
Velká hrozba	požár, výbuch, úder blesku, pád letadla, kouř, pád předmětů, vichřice, krupobití, zemětřesení, náraz vozidla, sesuv, rázová vlna			Nesjednáno
Velká voda	povodeň, záplava			Nesjednáno
Vodovodní hrozba	voda z vodovodního zařízení, vystoupení vody z kanalizace, mraz, sprinklerové hasicí zařízení, voda z akvária			Nesjednáno
Zloději	krádež vloupáním, loupež, loupežné přepadení, vandalismus, prostá krádež kočárků a invalidních vozíků			Nesjednáno
Děšť a sníh	atmosférické srážky, tíha a tlak sněhu			Nesjednáno
Rozbité sklo	rozbití skla z nepojistěné příčiny			Nesjednáno
Elektro	přepětí/zkrat, podpětí, porucha chladicího zařízení			Nesjednáno
Uskladnění věcí	náklad na uskladnění věcí po škodě			Nesjednáno
VIP Garance	nejširší krytí, neuplatnění podpojištění, stres benefit, nevrocení plnění			Nesjednáno
Slevy:				
Spoluúčast:	0 Kč			Roční pojistné za domácnosti: 0 Kč

Pojištění odpovědnosti

sjednán celkový limit 3 000 000 Kč/všechny limity = poj.rok

Rozsah		Díložní limity pojistného plnění	Roční pojistné
Velká hrozba	běžná činnost občana, vedení domácnosti, rekreační sport (vč. cyklistiky a jezdeckví), chov psa, používání malých plavidel	výše celkového limitu	626 Kč
Můj dům	škody z vlastnictví budovy a bytu v OV (trvale obývaný pojištěným), svépomocně provádění stavebních prací na tomto objektu	výše celkového limitu	46 Kč
Chovatelem bez starostí	chov psů (více než jednoho), chov hospodářských zvířat	nesjednáno	nesjednáno
Zbraně	legální držba a používání zbraní (mimo myslivost)	nesjednáno	nesjednáno
Regres zdr. pojišťovny	náklady na léčení, nemocenské dávky	1 000 000 Kč	23 Kč
Moje domy	škody z vlastnictví budovy a bytu v OV (trvale obývaný), svépomocně provádění staveb, prací na tomto objektu	nesjednáno	nesjednáno
Pomocné práce	výpomoc jiných osob v domácnosti, při stavebních pracích nebo při opatrování zvířat	nesjednáno	nesjednáno
Zaměstnání	škody způsobené zaměstnavateli	nesjednáno	nesjednáno
	Osoba	Povolání	Limit pojistného plnění
			Pojistné

Roční pojistné za odpovědnost: 695 Kč

Asistenční služby Home Assistance

sjednáno

Rozsah		Limit pojistného plnění	Roční pojistné
Základní asistence	stav nouze (havarijní situace, zabouchnutí klíčů)	nesjednáno	nesjednáno
Rozšířená asistence	stav nouze, deratizace a dezinfekce, servis elektrospotřebičů	4 000 Kč – 1 zásah / 24hodně	0 Kč
Deratizace a dezinfekce	zásah specialisty proti hlodavcům, oběžnému hmyzu a jiným členovcům	nesjednáno	nesjednáno
Servis elektrospotřebičů	oprava domácích elektrospotřebičů	nesjednáno	nesjednáno
IT asistence	zásah vzdáleným přístupem	nesjednáno	nesjednáno
Asistence pro cyklistu	odvoz kola do nejbližší opravy	nesjednáno	nesjednáno
Asistence pro cyklisty – rodina	odvoz kola do nejbližší opravy	nesjednáno	nesjednáno

Roční pojistné za Home Assistance: 0 Kč

Pojištění právní ochrany

Nesjednáno

Rozsah		Limit pojistného plnění	Roční pojistné
Základní právní ochrana	právní poradenství 24/7	nesjednáno	nesjednáno
Právní ochrana domova	nároky a spory z vlastnického práva k domu, sousedské spory, spory s dodavateli energií, spory s pojišťovnami na adrese:	nesjednáno	nesjednáno
Právní ochrana soukromí	nároky na úhradu újmy pojištěného, spory z vlastnického práva k movitým věcem, spory při reklamaci zboží, spory s pojišťovnami, právo sociálního zabezpečení	nesjednáno	nesjednáno
Nájemní spory	nároky a spory z nájemního práva, spory s dodavateli energií na adrese:	nesjednáno	nesjednáno

Roční pojistné za pojištění právní ochrany: 0 Kč

Slevy: sleva za frekvenci placení



Roční pojistné celkem

3 454 Kč

Splátka pojistného

288 Kč