

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

DIPLOMOVÁ PRÁCE



ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Syrová** Jméno: **Markéta** Osobní číslo: **410113**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Posouzení návratnosti investice do bytové jednotky v Praze při jejím dlouhodobém pronájmu

Název diplomové práce anglicky:

Estimated Return of Investment for Long-term Lease of a Flat Located in Prague

Pokyny pro vypracování:

Vymezení základních pojmů
Analýza trhu s nemovitostmi na Praze 1 a 2, 4, 6 a 8.
Výpočet návratnosti investice do vybrané bytové jednotky
Vyhodnocení a závěr

Seznam doporučené literatury:

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitých věcí. 1. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 1. Praha: Ekopres, 2011. ISBN 978-80-86119-38-0.
MÁČE, M. Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, a.s., 2005. ISBN 9788024764962.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

Ing. Jaroslava Tománková, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení stavebnictví FSv

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

Datum zadání diplomové práce: **01.10.2018** Termín odevzdání diplomové práce: **06.01.2019**

Platnost zadání diplomové práce: _____

Ing. Jaroslava Tománková, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

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

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

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

Datum převzetí zadání

Podpis studentky

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Říčanech dne 01.01.2019

Markéta Syrová

Posouzení návratnosti investice do bytové jednotky v Praze při jejím
dlouhodobém pronájmu

Estimated return of investment for long-term lease of a flat located in
Prague

Abstrakt

Cílem práce je výpočet návratnosti investice u vybraných bytů a následný výběr jednoho z nich, jehož dlouhodobý pronájem by přinášel zisk a investice do něj by byla výhodná. Bytové jednotky byly vybrány na základě provedené analýzy celkem 240 nemovitostí nabízených na portálu sreality.cz. Z těchto 240 jednotek byly vybrány 4 byty, u kterých byl proveden detailní výpočet návratnosti investice při jejich dlouhodobém pronájmu. Investice je realizována za pomoci hypotečního úvěru. Návratnost je počítána pomocí předpokládaných příjmů a výdajů a následného výpočtu čisté současné hodnoty ve 30. roce od počátku investice. Ze 4 zkoumaných bytů byl vybrán pro investici pouze jediný, který splnil veškerá předem stanovená kritéria. Kritéria koupě jsou: čistá současná hodnota bude ve 30. roce od koupě kladná, měsíční splátka bytu nepřekročí 17 000 Kč, výše součtu splacených úroků nepřesáhne po dobu splácení úroku 2 300 000 Kč a prostá návratnost nastane do 20 let. Vybraný byt se nachází na Praze 2 a byl nabízen za 5 491 200 Kč. Čistá současná hodnota ve 30. roce u něj činí 154 Kč a prostá návratnost vložených finančních prostředků nastane po 17 letech.

Abstract

The goal of the diploma thesis is to calculate the return of investment of chosen flats and then select one of them, whose long-term lease would bring profit. Housing units were selected on the basis of a complete analysis of 240 real estates which were offered on the sreality.cz portal. 4 flats of these 240 units were chosen for detailed calculation of the return of investment, when they will be long-term leased. The investment is realized with a mortgage loan. The return is calculated with help of supposed inflows, outflows and with calculation of net present value within 30 years from beginning of the investment. One flat of these 4 flats was chosen in the end because it fulfilled all predefined criteria. These criteria were the net present value will be positive in the 30th year since purchase, the monthly annuity of the loan will not exceed 17 000 CZK, all the repayments of interest rates will not exceed 2 300 000 CZK and the payback period will be up to 20 years. The selected apartment is located in Prague 2 and it was offered for 5 491 200 CZK. The net present value of this flat is 154 CZK in the 30th year and payback period will be after 17 years.

Klíčová slova

Bytová jednotka, nemovitost, cena za m², návratnost, investice

Key words

Housing unit, real estate, price per m², return, investment

Poděkování

Mé poděkování patří Ing. Jaroslavě Tománkové, Ph.D. za odborné vedení, trpělivost a ochotu, které mi v průběhu zpracování diplomové práce věnovala.

Obsah

1	Teoretická část diplomové práce	10
1.1	Úvod	10
1.2	Základní pojmy	11
1.2.1	Nemovitá věc	11
1.2.2	Bytová jednotka a společné části domu	11
1.2.3	Podlahová plocha	11
1.2.4	Společenství vlastníků jednotek	12
1.2.5	Správa domu	12
1.2.6	Fond oprav	12
1.2.7	Nájem	13
1.3	Daně související s nemovitostmi	14
1.3.1	Daň z nemovitých věcí	14
1.3.2	Daň z příjmu z pronájmu	14
1.3.3	Daň z nabytí nemovitosti	15
1.4	Finanční kritéria efektivnosti investic	15
1.4.1	Cash flow	15
1.4.2	Čistá současná hodnota (ČSH nebo NPV)	16
1.4.3	Prostá doba návratnosti	16
1.4.4	Diskontní sazba	17
1.5	Financování investice	17
1.5.1	Hypoteční úvěr	17
1.6	Realitní trh	18
1.6.1	Vývoj cen novostaveb v Praze	19
1.6.2	Vývoj cen starších bytů v České republice	20
1.6.3	Ekonomické ukazatele ČR	21
1.6.4	Inzertní servery	22
2	Praktická část diplomové práce	23
2.1	Úvod	23
2.1.1	Výběr jednotlivých částí Prahy pro následnou analýzu	24
2.1.2	Výběr vzorků	25
2.2	Praha 1 a Praha 2	26

2.2.1	Prodej novostaveb Praha 1 a 2	26
2.2.2	Pronájem novostaveb Praha 1 a 2	27
2.2.3	Prodej starších staveb Praha 1 a 2	28
2.2.4	Pronájem starších staveb Praha 1 a 2	29
2.2.5	Porovnání cen prodeje a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 1 a 2	30
2.3	Praha 4	31
2.3.1	Prodej novostaveb Praha 4	31
2.3.2	Pronájem novostaveb Praha 4	32
2.3.3	Prodej starších staveb Praha 4	33
2.3.4	Pronájem starších staveb Praha 4	33
2.3.5	Porovnání cen prodeje a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 4	34
2.4	Praha 6	35
2.4.1	Prodej novostaveb Praha 6	35
2.4.2	Pronájem novostaveb Praha 6	36
2.4.3	Prodej starších staveb Praha 6	37
2.4.4	Pronájem starších staveb Praha 6	38
2.4.5	Porovnání cen prodeje a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 6	39
2.5	Praha 8	39
2.5.1	Prodej novostaveb Praha 8	39
2.5.2	Pronájem novostaveb Praha 8	40
2.5.3	Prodej starších staveb Praha 8	41
2.5.4	Pronájem starších staveb Praha 8	42
2.5.5	Porovnání cen prodeje a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 8	43
2.6	Výpočet rekonstrukce a teoretické návratnosti a porovnání výsledků s cenovou mapou	44
2.6.1	Výpočet rekonstrukce:.....	44
2.6.2	Teoretická návratnost	45
2.6.3	Porovnání průměrných cen s cenovou mapou.....	47
2.7	Výběr bytů	48

2.7.1	Investor.....	48
2.7.2	Kritéria přijatelnosti	49
2.7.3	Výběr bytů potenciálně vhodných k investici	49
2.8	Příjmy a výdaje spojené s koupí bytu.....	54
2.8.1	Předpokládané příjmy	54
2.8.2	Předpokládané výdaje	54
2.9	Výpočet návratnosti investice u vybraných bytů.....	58
2.9.1	Byt č. 125 na Praze 2.....	58
2.9.2	Byt č. 180 na Praze 4.....	63
2.9.3	Byt č. 183 na Praze 6.....	68
2.9.4	Byt č. 237 na Praze 8.....	73
2.10	Závěr	78
3	Seznam použité literatury.....	82

1 Teoretická část diplomové práce

1.1 Úvod

Cílem této diplomové práce je výpočet návratnosti investice u vybraných bytových jednotek nacházejících se na Praze 1 a 2, 4, 6 a 8 a následný výběr vhodného bytu, jehož dlouhodobý pronájem by přinášel zisk a investice do něj by tedy byla výhodná. Toho je dosaženo analyzováním cen nemovitostí prodávaných a pronajímaných v těchto částech Prahy.

Práce je členěna na část teoretickou a část praktickou. První, teoretická část, je věnována vysvětlení základních pojmů používaných v oblasti nemovitostí, popisu daní spojených s vlastnictvím a následným pronájmem nemovitostí, popisu realitního trhu, uvedení zdrojů financování investice a popisu metod použitých v praktické části práce k vyhodnocení návratnosti investice.

Druhá, praktická část, je zaměřena na zjišťování cen celkem 240 bytů ležících ve zkoumaných částech Prahy. Z každé části Prahy je vybráno 30 prodávaných nemovitostí (z toho 15 starších staveb a 15 novostaveb) a 30 pronajímaných nemovitostí (z toho 15 starších staveb a 15 novostaveb). Z vybraných prodávaných bytů je následně vybrán z každé posuzované části Prahy jeden byt, u kterého je posouzena návratnost investice v případě jeho koupě a následném dlouhodobém pronájmu. Je očekáváno, že nejlépe vyjde investice do bytové jednotky na Praze 4 z důvodu předpokládaných nižších pořizovacích cen nemovitostí.

1.2 Základní pojmy

1.2.1 Nemovitá věc

Nemovitostí se rozumí pozemky a na nich postavené stavby spojené s nimi pevným základem. Jako nemovitost jsou brány i trvalé porosty a vodní plochy, které jsou součástí pozemků.

(25, str. 7)

Dle zákona č. 89/2012 Sb., *občanského zákoníku*, jsou nemovité věci pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(26, § 498)

1.2.2 Bytová jednotka a společné části domu

Bytová jednotka

Bytem se rozumí samostatná místnost či více místností, které jsou součástí domu, společně tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. (26, § 2236)

Jednotka je věc nemovitá a zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. (26, § 1159)

Společné části domu

Společné části domu jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. (26, § 1160)

Jsou jimi například obvodové stěny domu, přípojky, protipožární zařízení, osvětlení společných částí, rozvody telefonu, střecha, komíny, zápraží, schody, chodby, balkony, lodžie, terasy, domovní kotelny, výtahy ve společných částech, dále například půdy, sušárny, kočárkárny, pokud nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu a taktéž bazény a parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce. (29, § 5-6)

1.2.3 Podlahová plocha

Podlahová plocha je dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., *o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím*, definována takto:

podlahová plocha bytu v jednotce je tvořena půdorysnou plochou všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je pak vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Zabudované předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu jsou taktéž do podlahové plochy započítávány. (29, § 3)

1.2.4 Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků je právnická osoba, kterou tvoří všichni vlastníci bytů a která zajišťuje správu domu a pozemku. (26, § 1194) Společenství je tedy založené na vlastnictví jednotek a může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty. (26, § 1158) Pokud společenství vznikne nějaký dluh, ručí za něj jeho členi do výše jejich podílu na společných částech domu. (26, § 1194) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. (26, § 1195) Vlastník nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu. Dále vlastník udržuje svůj byt v nezávadném stavu a dbá na dobrý vzhled domu; to samé platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání. Právo vlastníka je svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části (26, § 1175)

1.2.5 Správa domu

Termín správa domu upravuje zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*, následujícím způsobem:

Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. (26, § 1189)

Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní výdaj. (26, § 1180)

Na správu domu a pozemku si může společenství vlastníků najmout externí agenturu.

Do poskytovaných služeb patří například dle serveru agenturabyt.cz (22) zajištění pravidelného úklidu společných prostor nemovitosti, vedení a evidence plateb, kontrola a vyhotovení nových nájemních smluv, vedení evidence vlastníků či vystavování účetních dokladů. Toto je však pouze výčet pár z nich, nabízených služeb je na portálu uvedeno mnohem více.

1.2.6 Fond oprav

Termín fond oprav není nikterak ukotven v zákoně, ale bývá vymezen ve směrnících bytových družstev, například takto:

„Každá hospodářská jednotka /dům nebo vchod/ je povinna vytvářet si své vlastní finanční rezervy tak, aby byla schopna hradit všechny výdaje s užíváním domů a zároveň si vytvářet i dostatečnou rezervu na jeho údržbu a opravy. Tvorba fondu oprav je limitována časovými a výdajovými faktory. Její výše vychází z potřeb jednotlivých domů, a to jak v krátkodobém, tak

i v dlouhodobém časovém horizontu. Fond oprav je tvořen pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek. O výši příspěvků rozhoduje shromáždění společenství vlastníků, případně členská schůze samosprávy nájemců“. (40, část III.)

1.2.7 Nájem

Nájemné

Nájemné je typem závazku, který vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kdy se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. (26, § 2201)

Výše platby nájemného bývá ujednána, a není-li tomu tak, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Existuje také možnost splácet nájemné jinak než peněžně, musí však pro to být ujednána majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích. (26, § 2217)
Frekvence platby nájemného bývá měsíční. (26, § 2218)

Nájemce

Povinností nájemce je platit nájemné a užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, a to i bez zvláštního ujednání. (26, § 2213)

S předchozím souhlasem pronajímatele má nájemce právo provést změnu věci, byla-li však nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, je i pro tuto úpravu vyžadován souhlas pronajímatele písemnou formou. Nájemce provádí změnu věci na svůj vlastní náklad, a pokud dojde touto změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Pokud by nájemce provedl změnu věci bez vědomí a souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Nestane-li se tak, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby. (26, § 2220)

Pronajímatel

Pronajímatel je osoba, která na základě nájemní smlouvy přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně, ve sjednané době užíval, nebo z ní bral i užitky (26, § 2201)

„Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje (26, § 2205):

- *přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,*
- *udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,*
- *zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu“.*

1.3 Daně související s nemovitostmi

Mezi daně související s vlastnictvím a následným pronájmem bytové jednotky patří daň z nemovitých věcí, daň z příjmu z pronájmu a v případě koupě nemovitosti daň z nabytí nemovitosti.

1.3.1 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitosti upravuje zákon č. 338/1992 Sb. *o dani z nemovitých věcí* (34). Tato daň je tvořena daní z pozemků a daní ze staveb a jednotek. (34, § 1) Předmětem daně je budova nebo jednotka nacházející se na území České republiky, která je dokončená nebo užívaná, a kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona. (34, § 7)

Vlastník zdanitelné stavby je poplatníkem daně. (34, § 8) Vlastník nemovitosti musí podat daňové přiznání příslušnému finančnímu úřadu, v jehož obvodu se nemovitost nachází. Základem daně ze stavby je její výměra v metrech čtverečních, která může být případně vynásobena určitým koeficientem, například u bytových jednotek je podlahová plocha, dle *nařízení vlády č. 366/2013 Sb.* (29), vynásobena koeficientem 1,2. Cena se poté sestává ze základní sazby daně ze staveb a jednotek uvedených v § 11 zákona o dani z nemovitých věcí (34) vynásobené výměrou dané nemovitosti a následně ještě vynásobené koeficienty (místní koeficient a koeficient podle velikosti obce). (35) Tyto dva koeficienty se dají zjistit na portálu Ministerstva financí České republiky (15). Pro zjištění koeficientů je třeba na webu ministerstva vyplnit tyto informace ohledně nemovitosti: zdaňovací období, název katastrálního území a název obce, ve které se nemovitost nachází, zda se jedná o stavbu či pozemek, co je předmětem daně a parcelní číslo. (15)

1.3.2 Daň z příjmu z pronájmu

Daň z příjmu z pronájmu specifikuje zákon č. 586/1992 Sb., *o daních z příjmu*. (36) Jejím základem jsou příjmy z pronájmu snížené o výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů. Výdaje na vytápění, vodu, energii, úklid společných prostor, odvoz odpadu apod. nejsou počítány do příjmů z pronájmu. Co se stanovení daně týče, existují dvě možnosti, jak ji určit, buď pomocí výdajů paušálem (vypočtené procentem z příjmů), nebo výdaji v prokazatelné výši. Záleží na konkrétním poplatníkovi, jakou možnost si zvolí. (16)

- Paušální stanovení výdajů – od příjmů se odečte výdajový paušál 30 % z nich. Výsledná daň se poté vypočítá jako $0,15 \times$ (předpokládaný roční příjem z pronájmu – výdajový paušál). (16)
- Výdaje prokazatelně vynaložené – u tohoto typu výpočtu daně je potřeba si vést záznamy o výdajích a příjmech vynaložených na dosažení příjmu z pronájmu, přičemž do výdajů se dají započítat například výdaje na opravu a údržbu, pojištění nemovitosti, úroky z úvěru, odpisy bytu či rezervy. (16)

Daňové přiznání je potřeba podat do 31. března následujícího roku, ve kterém byly příjmy z pronájmu dosaženy. (16) Otázkou však je to, zda tato daň bývá lidmi opravdu přiznávána a placena. V praktické části této diplomové práce je počítáno s paušálními výdaji.

1.3.3 Daň z nabytí nemovitosti

Daň z nabytí nemovitosti, dříve označovanou jako daň z převodu nemovitosti, musí od roku 2016 hradit kupující. Její výše je 4 % z ceny nemovitosti. Není určeno konkrétní datum, do kterého by se daňové přiznání mělo podat, ale existuje pravidlo, které říká, že přiznání musí být odevzdáno do konce 3. kalendářního měsíce po měsíci, ve kterém bylo vloženo do katastru vlastnické právo. V případě společného jmění, například manželů, postačí podání pouze jednoho přiznání. (37) Nabytí vlastnického práva k nemovité věci je od daně osvobozeno tehdy, dojde-li k němu v době 5 let ode dne dokončení nebo započetí užívání rodinného domu, jednotky v bytovém domě nebo jednotky v bytovém domě změněné stavební úpravou, a to od toho dne, který nastane dříve. (48, § 7)

1.4 Finanční kritéria efektivnosti investic

1.4.1 Cash flow

Cash flow je jednoduše řečeno tok peněz, který je tvořen příjmy a výdaji peněžních prostředků jako celku. V účetnictví se sestavuje samostatné cash flow pro provozní, investiční a finanční činnost. Pomocí cash flow je možné zjistit, odkud se berou peníze a jak jsou použity. Používají ho firmy, aby zjistily, jak se jim daří na trhu, zda je podnik v zisku, zda má na zaplacení faktur nebo zda například nevykazuje ztrátu. (39)

Kumulované cash flow

Kumulované cash flow je výsledek kumulovaného toku hotovosti k posuzovanému roku, tzn. součet všech toků hotovosti od nultého roku do daného roku. (21)

Diskontované cash flow

Diskontované cash flow vyjadřuje tok hotovosti v daném roce diskontovaný k roku zahájení (zohledňuje časovou hodnotu peněz). Jinými slovy se jedná o příspěvek daného roku k celkové ekonomice projektu. (21)

Kumulované diskontované cash flow

Kumulované diskontované cash flow je metoda, která zohledňuje časovou hodnotu peněz a vyjadřuje celkovou ekonomiku projektu do daného roku. Hodnota v posledním roce investice se rovná čisté současné hodnotě (NPV). (21)

1.4.2 Čistá současná hodnota (ČSH nebo NPV)

Důležitým hlediskem při plánování investičních akcí je výnosnost vložených prostředků. Výnosnost se dá stanovit na základě výpočtu čisté současné hodnoty. (30, str. 12-13)

Ta v absolutní výši vyjadřuje rozdíl mezi současnou hodnotou očekávaných peněžních výdajů na investici a současnou hodnotou očekávaných peněžních příjmů z investic. Pokud se kapitálový výdaj uskutečňuje delší dobu, je čistá současná hodnota rozdíl mezi diskontovanými kapitálovými výdaji v jednotlivých letech a diskontovanými peněžními příjmy z investice.

(33, str. 88-89)

Dá se vypočítat pomocí následujícího vzorce (33, str. 89):

$$NPV = \sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+i)^n} - I \quad (1)$$

kde:

NPV čistá současná hodnota (net present value)

P_n peněžní příjem z investice v jednotlivých letech

I kapitálový výdaj

i diskontní sazba (požadovaná výnosnost)

n jednotlivá léta životnosti

N doba životnosti

„Obecně lze doporučit k realizaci projekty s pozitivním NPV, projekty s NPV z okolí nuly je třeba dále analyzovat, projekty se záporným NPV je třeba zamítnout. Vždy však platí: Finanční projekty, které hned od počátku nedávají jednoznačná pozitivní kritéria, je třeba velmi opatrně zvažovat. Jakékoliv rafinovanější a vědecké metody nemohou z podezřelého a riskantního projektu udělat finanční zázrak“. (38, str. 70)

1.4.3 Prostá doba návratnosti

Prostá doba návratnosti je nejméně vhodné, ale velice často užívané ekonomické kritérium přijatelnosti investice. (54) Jedná se o délku časového období, která je potřebná pro návratnost počáteční investice do daného projektu. (38, str. 65) Nebere v potaz cash flow po době návratnosti a zanedbává fakt, že se dají peníze vložit do jiných investičních příležitostí, to jsou dvě největší nevýhody této metody. Její výhoda je naopak jednoduchost výpočtu. Vypočítá se jako podíl investice ku peněžním tokům. (54)

1.4.4 Diskontní sazba

Diskontní sazba je výnosová míra, kterou jsou diskontovány neboli přepočítány budoucí peněžní toky na současnou hodnotu. Každý investor si může zvolit výši úrokové sazby podle vlastního uvážení, musí umět odhadnout, kolik chce, aby mu daná investice vynesla peněz a zda je to možné. Diskontní sazba by měla být vyšší, než jaká bývá u investice do běžných bezrizikových finančních instrumentů, jako například spoření na spořicímu účtu či koupě státních pokladničních poukázek. (31)

V této diplomové práci je diskontní sazba zvolena následujícím způsobem: průměrná výše inflace dle Českého statistického úřadu (32) je 2,5 %, výše zhodnocení investice na spořicímu účtu je ke dni 17.11.2018 dle portálu mesec.cz (14) maximálně 1,1 %, pokud tyto dvě částky sečteme, dostaneme 3,6 %. Investor však očekává vyšší příjem, než kdyby jen investoval své peníze na spořicí účet, a proto je v této diplomové práci zvolena diskontní sazba na 5 %.

1.5 Financování investice

1.5.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr definuje zákon č. 190/2004 Sb. *zákon o dluhopisech* (49), jako úvěr, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, pokud pohledávka z úvěru není vyšší než dvojnásobek zástavní hodnoty nemovité věci. Ode dne vzniku právních účinků zástavního práva se úvěr považuje za hypoteční. (49, § 28)

Hypoteční úvěr může být buď účelový, nebo neúčelový. (50)

Neúčelový hypoteční úvěr je úvěr, u kterého není stanoven konkrétní účel použití prostředků úvěru a který je zajištěný zástavním právem k nemovitosti. (50, bod 7)

Účelový hypoteční úvěr má oproti neúčelovému úvěru stanoven konkrétní účel použití prostředků a může být použit pouze pro investici do nemovitostí ležících na území České republiky. Účel je vždy uveden ve smlouvě o hypotečním úvěru, ve které je ujednáno, na které konkrétní nemovitosti mohou být prostředky použity. Klient musí ve sjednaných lhůtách bance prokázat splnění účelu úvěru. (50, bod 8)

Anuita

Hypoteční úvěr bývá obvykle splácen tzv. anuitní splátkou, která se skládá z úrokové části a jistiny. Anuita je splácena v dohodnuté výši po celou dobu fixace hypotečního úvěru. (52)

Úroková sazba

Úroková sazba je procentuální vyjádření částky, které je dlužník povinen platit věřiteli (bance) z jeho pohledávky. Její výše se odvíjí od úrokových sazeb konkurence na trhu a doporučení vyhledávaných Českou národní bankou. (52)

Doba fixace

Doba fixace bývá stanovená ve smlouvě mezi bankou a klientem a je jí myšleno období, po které platí úroková sazba. Banka nemá oprávnění v období fixace měnit smluvně dohodnutou

úrokovou sazbu u poskytnuté hypotéky. Doba fixace ovlivňuje výši úrokové sazby a bývá běžné, že čím delší je doba fixace, tím vyšší je úroková sazba a naopak. (52)

Refinancování hypotéky

Refinancováním hypotéky je možné splatit již existující hypoteční úvěr u jedné banky výhodnějším úvěrem u banky jiné, což lze to zpravidla provést bezplatně na konci doby fixace. Refinancování hypotečního úvěru předčasně bývá bankami sankcionováno. (52)

LTV (loan to value)

Klíčovým ukazatelem u hypotečních úvěrů je tzv. LTV (loan to value), který vyjadřuje poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti, která slouží jako zajištění. Hranici tohoto ukazatele doporučuje Česká národní banka, a to na základě hodnocení rizik spojených s vývojem trhu hypotečních úvěrů a obytných nemovitostí. (51)

Česká národní banka dále stanovila 1.10.2018 několik dalších doporučení pro poskytování hypotečních úvěrů. Jedním z nich je, že výše úvěru včetně dalších již čerpaných půjček nesmí překročit devítinásobek žadatelova ročního čistého příjmu a dále nesmí splátka překročit 45 procent jeho čistého příjmu. (12)

Finanční páka

Finanční páka je ukazatel, který vyjadřuje podíl celkového kapitálu ku vlastnímu kapitálu. Do té doby, dokud investor dokáže každou investovanou korunu dluhu zhodnotit více než je úroková sazba dluhu, vychází cizí kapitál levněji než vlastní. (53)

Pákovým efektem se tedy může velmi zvýšit zisk, ale v případě ztrátové investice dochází naopak k vyšší celkové ztrátě.

1.6 Realitní trh

Realitnímu trhu se v poslední době dostává veliké pozornosti. Minimálně jednou týdně se v novinách či v internetových médiích objevuje článek, který se zabývá nemovitostmi. Důvodem této pozornosti jsou jejich stále rostoucí ceny (viz obrázky č. 1 a 2 dále v práci). K danému tématu se neustále vyjadřuje nespočet ekonomů, expertů a sociologů a odhadují, zda se jedná o ekonomickou bublinu či nikoliv. Například podle tiskové zprávy Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (46) ze dne 26.4.2018 je růst cen způsoben dostatkem kapitálu mezi lidmi, důvěrou ve stabilní ekonomiku, zdlouhavým procesem povolování staveb a zájmem Čechů o vlastní bydlení.

Ať už je růst cen způsoben čímkoliv, má trh s nemovitostmi na rozdíl od trhů s běžnými komoditami určitá specifika, jedná se například o tyto (25, str. 16):

- nemovitosti jsou fixovány polohou,
- relativně vysoké ceny, malý počet účastníků,
- specifické způsoby financování,
- regulace ze strany státu – legislativa, veřejná správa,
- složitější transakce, horší informovanost účastníků trhu, málo zkušeností účastníků trhu,

- nemovitosti jsou nepřenositelné, mají dlouhou životnost, jsou málo likvidní a jejich prodej je zdlouhavý.

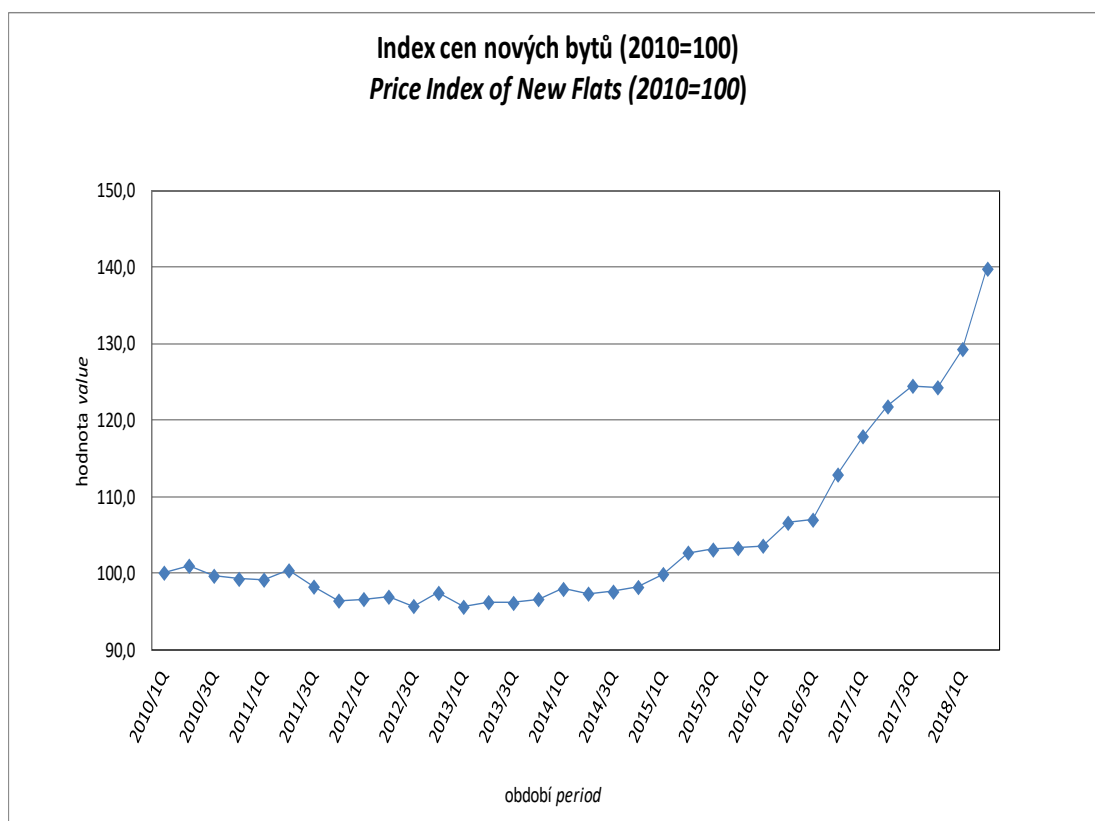
Na hodnotu nemovitosti mají vliv různé faktory, jsou jimi například (25, str. 16):

- politicko – správní vlivy (daňová politika, územní plánování, životní prostředí apod.),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, inflace, diskontní sazba apod.),
- sociálně – demografické vlivy (vývoj populace, vzdělání, životní styl apod.),
- fyzikální vlivy (poloha, sousedé, doprava, stáří stavby apod.).

1.6.1 Vývoj cen novostaveb v Praze

Vývoj cen novostaveb je v následujícím grafu uveden pouze pro Prahu, jelikož zatím nejsou k dispozici potřebná data pro celou Českou republiku. Je měřen pomocí tzv. indexu cen bydlení, který měří vývoj cenové hladiny bytových nemovitostí v ČR dle jednotné harmonizované normy EU. Výpočet indexu vychází ze skutečně realizovaných cen. Jeho hodnota se dá mezinárodně srovnávat, což je jeho velikou výhodou. (41)

Obr. č. 1 Index cen nových bytů v Praze



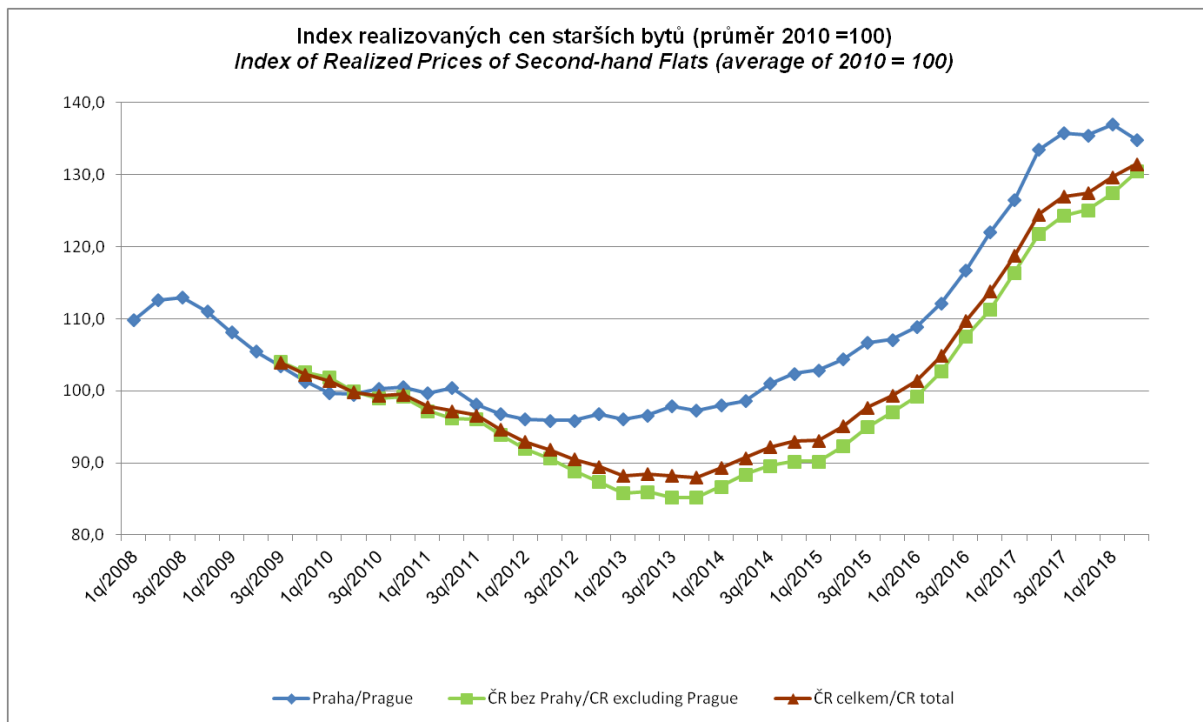
Zdroj: 42

Z obrázku č. 1 je patrné, že ceny novostaveb v Praze téměř nepřetržitě rostou od konce roku 2014. Od 3Q roku 2016 do 1Q roku 2018 je však tempo růstu cen mimořádné. Jen za první čtvrtletí roku 2018 stouply ceny bytů v Praze o více jak 10 %. K takto výraznému skoku v předchozích 8 letech ani jednou nedochází. Je otázkou, zda bude rostoucí trend nadále pokračovat, nebo se zastaví.

1.6.2 Vývoj cen starších bytů v České republice

V následujícím grafu je vidět vývoj růstu cen starších bytů jak pro Prahu, tak i pro zbytek republiky.

Obr. č. 2 Vývoj cen starších bytů v České republice



Zdroj: 43

Pokud jde o ceny starších bytů, je vidět, stejně jako u bytů nových, téměř nepřetržitý růst cen od roku 2014. Ceny v Praze však mezi lety 2014 až 2018 rostly rychleji než ve zbytku republiky. Může to být způsobeno například vyšší zaměstnaností, vyššími platy či krátkodobými pronájmy typu Airbnb, které se v hlavním městě v posledních letech těší velikému úspěchu. Jediný pokles od roku 2014 je zaznamenán v prvním čtvrtletí roku 2018, což je rozdíl oproti cenám u novostaveb, které šly v tomto období prudce nahoru. Je těžké predikovat budoucí vývoj cen a určit důvod tohoto poklesu, nicméně je možné, že ceny starších staveb narazily na pomyslný strop.

1.6.3 Ekonomické ukazatele ČR

Růst cen je bezpochyby spojen s celkovou ekonomickou situací v dané zemi. V následující tabulce vytvořené Českým statistickým úřadem jsou uvedeny nynější ekonomické ukazatele pro Českou republiku:

Obr. č. 3 Ekonomické ukazatele ČR

Ukazatel	Období	Meziroční růst/pokles (v %)	Datum zveřejnění
Hrubý domácí produkt	3. čtvrtletí 2018	2,3 ↑	14.11.2018
Index spotřebitelských cen	říjen 2018	2,2 ↑	09.11.2018
Míra inflace	říjen 2018	2,2 ↑	09.11.2018
Průmyslová produkce	září 2018	-0,9 ↓	06.11.2018
Stavební produkce	září 2018	12,4 ↑	06.11.2018
Tržby v maloobchodě (CZ-NACE 47)	září 2018	1,4 ↑	05.11.2018
Průměrná mzda - nominální	2. čtvrtletí 2018	8,6 ↑	04.09.2018
Průměrná mzda - reálná	2. čtvrtletí 2018	6,2 ↑	04.09.2018
Indexy cen výrobců - zemědělských	říjen 2018	0,9 ↑	16.11.2018
Indexy cen výrobců - průmyslových	říjen 2018	3,9 ↑	16.11.2018
Indexy cen výrobců - stavebních prací	říjen 2018	4,0 ↑	16.11.2018
Indexy cen výrobců - tržních služeb	říjen 2018	2,0 ↑	16.11.2018
Zahraniční obchod - dovoz	září 2018	2,1 ↑	06.11.2018
Zahraniční obchod - vývoz	září 2018	1,0 ↑	06.11.2018
Indexy cen vývozu a dovozu - dovoz	září 2018	2,4 ↑	16.11.2018
Indexy cen vývozu a dovozu - vývoz	září 2018	1,4 ↑	16.11.2018
Obecná míra nezaměstnanosti*	září 2018	2,2*	31.10.2018

Zdroj: 44

Z uvedených ukazatelů je zřejmé, že Česká republika zažívá nyní ekonomickou konjunkturu. Klíčový ukazatel ekonomiky, hrubý domácí produkt, roste a veškeré další ukazatele, kromě nezaměstnanosti a průmyslové produkce, rostou také. Nezaměstnanost je naopak na velmi nízké úrovni. Dle dat Českého statistického úřadu o zaměstnanosti (45) je Česká republika se svou zaměstnaností na třetí příčce v pořadí zemí Evropské unie.

1.6.4 Inzertní servery

Na internetu se dá nalézt nespočet realitních serverů, které nabízejí pronájem či prodej nemovitostí. Jmenovitě se jedná například o tyto: sreality.cz, reality.cz, realhit.cz, moravskereality.cz, hyperinzerce.cz, bezrealitky.cz, byty.cz, ceskereality.cz apod.

Pro tuto diplomovou práci jsou použita data ze serveru sreality.cz (24), protože dle serveru netmonitor.cz (55), který se zabývá návštěvností internetu, je portál sreality.cz nejnavštěvovanějším v oblasti realit. Dle dostupných dat z června roku 2017 na serveru netmonitor.cz (55) bylo za červen zaznamenáno 6 681 778 návštěv z celkových 12 719 993 na portále sreality.cz. Výzkum byl proveden na celkem 16 serverech zabývajících se realitami. Z těchto dat je zřejmé, že sreality.cz hrají prim v realitách na českém internetu.

Sreality.cz shromažďují nabídky nemovitostí od více jak 2700 realitních kanceláří a nabízí okolo 100 000 nemovitostí. (24)

2 Praktická část diplomové práce

2.1 Úvod

Cílem praktické části diplomové práce je výpočet návratnosti investice u vybraných bytových jednotek nacházejících se na Praze 1 a 2, 4, 6 a 8 a následným výběrem vhodného bytu, jehož dlouhodobý pronájem by přinášel zisk a investice do něj by byla výhodná. Toho je dosaženo analyzováním cen nemovitostí prodávaných a pronajímaných v těchto částech Prahy. Analýza byla provedena na základě údajů z inzertního serveru srealty.cz (24). Z každé Prahy bylo vybráno 60 nemovitostí (15 prodejů novostaveb, 15 prodejů starších staveb, 15 pronájmů novostaveb a 15 pronájmů starších staveb). U staveb byla zjišťována jejich průměrná cena za m². Po zjištění průměrných cen za prodej a pronájem je z každé části Prahy vybrán jeden prodáváný byt (pro Prahu 1 a 2 dohromady 1 byt a 1 byt pro Prahu 4, 6 a 8), u kterého se očekává, že by mohl v budoucnu při jeho koupi a následném dlouhodobém pronájmu přinést největší zisk. U 4 vybraných bytových jednotek je spočítána doba návratnosti investice pomocí určení předpokládaných příjmů, výdajů a následném výpočtu cash flow a čisté současné hodnoty. Ze čtyř zkoumaných bytů byl vybrán k realizaci investice pouze jediný, který splnil veškerá předem stanovená kritéria přijatelnosti investice.

Dalším dílčím cílem je porovnat jednotlivé části Prahy mezi sebou, proto bylo provedeno srovnání vyšších hodnot v jednotlivých vybraných částech Prahy.

2.1.1 Výběr jednotlivých částí Prahy pro následnou analýzu

Členění Prahy na městské části

Praha je dle vyhlášky č. 564/2002 Sb., o stanovení území okresů České republiky a území obvodů hlavního města Prahy, dělena na následující části (1, příloha č. 2):

Tab. č. 1 Členění Prahy na městské části

Název obvodu	Městské části vymezující území obvodu
Praha 1	Praha 1
Praha 2	Praha 2
Praha 3	Praha 3
Praha 4	Praha 4, Praha 11, Praha 12, Praha: Kunratice, Praha: Libuš, Praha: Šeberov, Praha: Újezd
Praha 5	Praha 5, Praha 13, Praha 16, Praha: Lipence, Praha: Lochkov, Praha: Řeporyje, Praha: Slivenec, Praha: Velká Chuchle, Praha: Zbraslav, Praha: Zličín
Praha 6	Praha 6, Praha 17, Praha: Lysolaje, Praha: Nebušice, Praha: Přední Kopanina, Praha: Suchdol
Praha 7	Praha 7, Praha: Troja
Praha 8	Praha 8, Praha: Březiněves, Praha: Dolní Chabry, Praha: Ďáblice
Praha 9	Praha 9, Praha 14, Praha 18, Praha 19, Praha 20, Praha 21, Praha: Běchovice, Praha: Čakovice, Praha: Dolní Počernice, Praha: Klánovice, Praha: Koloděje, Praha: Satalice, Praha: Vinoř
Praha 10	Praha 10, Praha 15, Praha 22, Praha: Benice, Praha: Dolní Měcholupy, Praha: Dubeč, Praha: Kolovraty, Praha: Královice, Praha: Křeslice, Praha: Nedvězí, Praha: Petrovice, Praha: Štěrboholy

Zdroj: (1, příloha č. 2)

V této diplomové práci jsou podrobněji řešeny prodeje a pronájmy bytových jednotek na Praze 1 a 2, 4, 6 a 8. Praha 4 byla pro analýzu zvolena, protože většina nemovitostí na Praze 4 se nachází na panelových sídlištích a je tedy očekáváno, že by zde mohly být byty prodávány levněji než v některých jiných částech Prahy. Praha 6 je považována za luxusní čtvrť, proto by mohlo být zajímavé srovnání cen například s Prahou 4. Praha 8 je zajímavá svou různorodostí, zatímco jedna její část je sídlištního charakteru, druhá část, v oblasti Karlína, zažívá v posledních letech veliký rozvoj a jedná se v poslední době o velmi žádanou lokalitu. Části Prahy 1 a 2 jsou vybrány pro celkové srovnání s ostatními částmi Prahy. Tvoří společně centrum hlavního města, a tak se dá předpokládat, že ceny zde budou pravděpodobně nejvyšší jak pro prodej, tak pro pronájem.

Mapa Prahy

Na následujícím obrázku č. 4 je zobrazena mapa Prahy a jejích jednotlivých částí.

Obr. č. 4 Rozdělení Prahy



Zdroj: (9)

2.1.2 Výběr vzorků

Pro následující analýzu byly vybírány bytové jednotky o dispozici 1+kk až 4+1 nacházející se na Praze 1 a 2, 4, 6 nebo 8, které disponují výtahem a jsou v osobním vlastnictví. Jako novostavba jsou brány i byty, které byly postaveny již dříve, ale prošly komplexní rekonstrukcí, včetně rekonstrukce celého bytového komplexu, ve kterém se nacházejí.

Údaje jsou zjištěny celkem na 240 bytech - 15 prodejů novostaveb, 15 prodejů starších staveb, 15 pronájmů novostaveb a 15 pronájmů starších staveb pro Prahu 1 a 2, 4, 6 a 8.

Zjišťované informace jsou: dispozice, užitná plocha, cena, cena za m², lokalita, patro, energetická třída, vybavení bytu, sklep, terasa či balkon, zda je byt po rekonstrukci či nikoliv, z jakého je stavba materiálu a zda má parkovací či garážové stání. Pokud je v inzerátu uvedena cena bez provize realitní kanceláři je počítána jako 5 % z ceny bytu. Pokud nejsou u pronájmů uvedeny ceny za elektřinu, je tato cena brána paušálně jako 1000 Kč. Pro plyn také 1000 Kč a pro energie celkově 3000 Kč. Výše všech paušálních cen vychází z osobní zkušenosti. Daň z nabytí nemovitosti je brána jako 4 % z ceny nemovitosti.

Finální ceny, které jsou uvedeny v následujících tabulkách pro prodávané starší stavby, jsou již se započítáním ceny rekonstrukce. Celý výpočet rekonstrukce je uveden v příloze č. 1 na listu s názvem „Výpočet ceny rekonstrukce“ a je dále v práci vysvětlen v kapitole č. 2.6.1.

Kompletní souhrn analýzy bytových jednotek je uveden v příloze č. 1 k této práci na listech „Prodeje“ a „Pronájmy“.

2.2 Praha 1 a Praha 2

Praha 1 je jádro Prahy a zaujímá zhruba 1 % území hlavního města. Dělí se na následující území: Staré Město a Josefov a z části zahrnuje i Nové Město, Hradčany, Holešovice, Vinohrady nebo Malou Stranu. Žije zde přibližně 2,5 % obyvatelstva hlavního města, což je nejméně od konce 19. století, kdy tomu bylo přes 7 %. Tento fakt je dán komercionalizací městského jádra. (2) Praha 2 je tvořena částí Nového Města, Vyšehradem, Vinohrad a Nuslí. Na území Prahy 2 se nachází velké množství historických památek. Jmenovitě se jedná například o Chrám sv. Ludmily, Kostel sv. Štěpána či Vyšehrad. (3)

2.2.1 Prodej novostaveb Praha 1 a 2

Počet hledaných novostaveb na Praze 1 či 2 byl dle serveru sreality.cz (24) k datu 30.4.2018 roven 18 a pro analýzu bylo vybráno 15 z nich. Jedná se o byty s dispozicí 1+kk až 4+kk a s výměrami od 31 m² do 178 m². Ceny včetně dalších informací k těmto bytovým jednotkám jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab. č. 2 Přehled nabízených novostaveb na Praze 1 a 2 k datu 30.4.2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Finální cena	Finální cena za m ²	Lokalita
121	1+kk	51	8 060 000	158 039	Na Poříčí
122	1+kk	31	5 167 282	166 687	ul. Tyršova
123	1+kk	31	4 981 007	160 678	ul. Tyršova
124	1+kk	31	4 875 052	157 260	ul. Tyršova
125	2+1	71	5 491 200	77 341	Na Folimance
126	2+kk	63	8 838 960	140 301	ul. Dlážděná
127	2+kk	69	13 728 000	198 957	Nové Město
128	2+kk	58	10 389 600	179 131	ul. Krakovská
129	3+1	102	9 984 000	97 882	Fügnerovo nám.
130	3+kk	80	14 456 000	180 700	Vinohrady
131	3+kk	94	9 256 000	98 468	Fügnerovo nám.
132	3+kk	178	24 128 000	135 551	Ul. Krakovská
133	4+kk	119	21 094 096	177 261	ul. Rubešova
134	4+kk	135	20 800 000	154 074	Senov. nám.
135	4+kk	128	32 874 608	256 833	ul. Rubešova

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Z předchozí tabulky je patrné, že průměrné ceny za m² v novostavbách v centru Prahy se pohybují od 77 341 Kč do 256 833 Kč za m². Čistý průměr ze zkoumaného vzorku činí 155 944 Kč/m². Nejvyšší cena za m² je u bytu č. 135, který je situován v ulici Rubešova. Tento fakt je dán nejspíše jeho lokalitou, jelikož se nachází asi 60 m od Václavského náměstí a disponuje téměř 60 m² terasy. Společným jmenovatelem většiny nemovitostí nabízených na Praze 1 a 2 je velmi vysoký standard. To je dáno nejspíše typem investorů, kteří se v dané lokalitě o byty zajímají.

V následující tabulce je uvedeno, jaká je průměrná cena za m² bytu dle jeho dispozice.

Tab. č. 3 Průměrné ceny novostaveb na Praze 1 a 2 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	4	160 666
2+kk	2+1	4	148 932
3+kk	3+1	4	128 150
4+kk	4+1	3	196 056

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Nejvyšší cena za m² (196 056 Kč) je u bytových jednotek o dispozici 4+kk, nejnižší naopak u jednotek 3+kk či 3+1 (128 150 Kč). Tato čísla však nemusí být vzhledem k počtu reprezentativních vzorků (pro 4+kk pouze 3 BJ a pro 3+kk či 3+1 pouze 4 BJ) relevantní. Počty zkoumaných bytů jsou ovlivněny jejich momentální nabídkou na realitním serveru.

2.2.2 Pronájem novostaveb Praha 1 a 2

Při provádění analýzy trhu bylo dle serveru sreality.cz (24) dne 30.4.2018 k dispozici 31 pronájmů novostaveb s výtahem na Praze 1 a 2. Společným jmenovatelem těchto staveb, stejně jako tomu bylo u prodejů, je jejich vysoce nadstandartní provedení a vybavení. V následující tabulce je přehled vzorku patnácti z nich.

Tab. č. 4 Přehled nabízených pronájmů novostaveb na Praze 1 a 2 k datu 30.4.2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Cena z inzerátu vč. poplatků	Cena za m ²	Lokalita
1	1+kk	38	21 000	553	ul. Na Slupi
2	1+kk	37	17 000	459	ul. U Zvonařky
3	1+kk	70	29 400	420	ul. Horská
4	1+kk	45	45 000	1000	Václavské náměstí
5	2+1	57	24 000	421	ul. Vratislavova
6	2+kk	56	30 400	543	ul. Spálená
7	2+kk	47	30 700	653	ul. Vyšehradská
8	2+kk	65	31 000	477	ul. Záhřebská
9	2+kk	55	55 000	1000	Václavské náměstí
10	3+kk	150	65 890	439	ul. Rybalkova
11	3+kk	75	23 000	307	ul. Vyšehradská
12	3+kk	87	58 000	564	ul. Rubešova
13	3+kk	90	48 000	533	ul. Liliová
14	4+kk	194	51 000	263	ul. Malá Štěpánská
15	4+kk	134	84 000	627	ul. Italská

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Z tabulky je patrné, že se cena nabízených pronájmů novostaveb v centru Prahy pohybuje od 263 Kč/m² do 1000 Kč/m² a průměr je 551 Kč/m². Je zajímavé, že byt č. 14 je nabízen za čtvrtinovou cenu bytů č. 4 a 9, ač jsou od sebe vzdáleny necelý kilometr a standard vybavení je srovnatelný. Nejspíš zde hraje roli, že byty č. 4 a 9 se nacházejí přímo na Václavském náměstí, a navíc mají relativně malou podlahovou plochu (45 m² a 55 m²) oproti bytu č. 14, který disponuje 194 m². Obecně byty s menší podlahovou plochou bývají často prodávány za více peněz v přepočtu na m² než byty větší, jak je ostatně i vidět v následující tabulce.

Tab. č. 5 Průměrné ceny pronájmů novostaveb na Praze 1 a 2 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	4	608
2+kk	2+1	5	619
3+kk	3+1	4	461
4+kk	4+1	2	445

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

2.2.3 Prodej starších staveb Praha 1 a 2

Ke dni 7.6.2018 bylo na serveru sreality.cz (24) nabízeno celkem 257 inzerátů bytů starší zástavby s výtahem nacházejících se na Praze 1 či 2. V následující tabulce je uveden vzorek 15 z nich.

Tab. č. 6 Přehled nabízených starších bytů na Praze 1 a 2 k datu 7.6.2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Finální cena	Finální cena za m ²	Lokalita
136	1+1	38	4 415 580	116 199	ul. Vocelova
137	1+1	46	4 451 454	96 771	ul. Sekaninova
138	2+1	82	7 671 060	93 550	ul. Pod Slovany
139	2+1	83	9 048 000	109 012	ul. Vinohradská
140	2+1	90	10 086 960	112 077	ul. Klimentská
141	2+kk	48	7 278 960	151 645	ul. Rubešova
142	2+kk	60	6 006 000	100 100	ul. Jaromírova
143	3+1	83	10 002 208	120 509	ul. Petrská
144	3+1	108	16 493 360	152 716	ul. Polská
145	3+1	77	10 398 960	135 051	ul. Karolíny Světlé
146	3+1	117	17 160 000	146 667	ul. Dlouhá
147	4+1	136	16 310 932	119 933	ul. Opletalova
148	4+1	103	14 549 600	141 258	ul. Benediktská
149	4+kk	111	15 995 200	144 101	ul. Mezibranská
150	4+kk	107	12 558 000	117 364	ul. Korunní

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Nejdražší byt v přepočtu na m² je byt č. 144 nacházející se v ulici Polská. Jeho cena je 152 716 Kč/m², což je zhruba o 60 000 Kč/m² více, než za kolik je nabízen nejlevnější byt č. 138 v probíraném vzorku. Průměr vybraných vzorků je 123 797 Kč/m². Žádný z 15 bytů není nabízen s garážovým stáním, což je velký rozdíl oproti novostavbám, které jím většinou disponují nebo je u nich alespoň možnost ho dokoupit.

V následující tabulce je uvedeno, jaká je průměrná cena za m² bytu dle jeho dispozice.

Tab. č. 7 Průměrné ceny starších staveb na Praze 1 a 2 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	2	106 485
2+kk	2+1	5	113 277
3+kk	3+1	4	138 736
4+kk	4+1	4	130 664

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Z tabulky č. 7 vyplývá, že u starších bytů na Praze 1 a 2 vychází cena za m² nejdraž u bytů o dispozici 3+kk či 3+1 a nejlevněji u bytů o dispozici 1+kk či 1+1.

2.2.4 Pronájem starších staveb Praha 1 a 2

Při provádění analýzy trhu bylo dle serveru sreality.cz (24) dne 7.6.2018 k dispozici 334 pronájmů starších staveb s výtahem na Praze 1 a 2. Tento vysoký počet volných bytů by mohl potvrdit tvrzení výše uvedené v této práci, že se centrum města vylidňuje. V následující tabulce je přehled vzorku patnácti nabízených pronájmů.

Tab. č. 8 Přehled nabízených pronájmů starších staveb na Praze 1 a 2 k datu 7.6.2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Cena z inzerátu vč. poplatků	Cena za m ²	Lokalita
16	1+1	45	17 750	394	ul. Jindřišská
17	1+kk	32	14 200	444	ul. Sarajevská
18	1+kk	35	24 000	686	ul. Sázavská
19	2+kk	45	23 500	522	ul. Spálená
20	2+kk	50	25 000	500	ul. Na Výtoni
21	2+kk	42	24 000	571	ul. Belgická
22	2+kk	48	27 000	563	ul. Korunní
23	3+1	107	45 000	421	ul. Chopinova
24	3+1	83	30 500	367	ul. Revoluční
25	3+kk	82	32 000	390	ul. Uruguayská
26	3+kk	65	24 047	370	ul. Benediktská
27	3+kk	95	30 700	323	ul. Čelakovského
28	4+kk	140	65 000	464	ul. Na Zderaze
29	4+kk	107	52 000	486	ul. Truhlářská
30	4+kk	104	30 450	293	ul. Mánesova

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Cena včetně poplatků hodnocených pronajímaných bytů se pohybuje od 293 Kč/m² do 686 Kč/m². Průměrně činí 453 Kč/m².

V následující tabulce je uvedeno, jaká je průměrná cena za m² pronajímaného bytu starší zástavby dle jeho dispozice.

Tab. č. 9 Průměrné ceny starších staveb na Praze 1 a 2 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	3	508
2+kk	2+1	4	539
3+kk	3+1	5	374
4+kk	4+1	3	414

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Nejvyšší cena za m² je u bytů o dispozici 2+kk či 2+1, nejnižší naopak u bytů o dispozici 3+kk či 3+1.

2.2.5 Porovnání cen prodeje a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 1 a 2

Z analýzy celkem 60 bytů vychází následující čísla uvedená v tab. č. 10.

Tab. č. 10 Porovnání cen prodeje a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 1 a 2

Lokalita	Průměrná cena za m ²	Průměrná cena za pronájem m ² (s poplatky)
Praha 1,2 - novostavba	155 944	551
Praha 1,2 – starší stavba	123 797	453

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Je zřejmé, že ceny novostaveb jsou jak pro nákup, tak i pro případný pronájem mnohem dražší, než je tomu u staveb starších. Průměrná cena za m² novostavby v centru Prahy je téměř 156 000 Kč, u starších staveb je tomu o přibližně o 32 000 Kč méně. U pronájmu se cena za m² liší o necelých 100 Kč. V procentuálním vyjádření jsou starší stavby prodávány za 79 % ceny novostaveb. U pronájmů je toto procento 82.

2.3 Praha 4

Městská část Praha 4 se skládá z katastrálních území Nusle, Michle, Podolí, Braník, Hodkovičky, Krč a z části Lhotky a Záběhlic a Vinohrad. Jedná se o nejrozsáhlejší část hlavního města Prahy. (10)

Z významných pamětihodností a známých staveb, nacházejících se na Praze 4 stojí za to jmenovat například Podolskou vodárnu, Vrchní soud v Praze, Pankráckou věznici, Thomayerovu nemocnici, IKEM či kostel sv. Prokopa. (11)

2.3.1 Prodej novostaveb Praha 4

Ke dni 28.9.2018 bylo nabízeno na realitním serveru sreality.cz (24) 66 vhodných prodejů novostaveb na Praze 4. Většina ze zkoumaných vzorků se nabízí nevybavena, mají terasu a 8 z 15 z nich má k dispozici sklep.

Tab. č. 11 Přehled nabízených novostaveb na Praze 4 k datu 28.9.2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Finální cena	Finální cena za m ²	Lokalita
151	1+kk	30	3 991 734	133 058	ul. Československého exilu
152	1+kk	50	4 253 600	85 072	ul. Podle Náhonu
153	1+kk	41	3 380 000	82 439	ul. Mariánská
154	1+kk	30	3 282 240	109 408	ul. Šífařská
155	2+kk	74	7 207 200	97 395	ul. Baarova
156	2+kk	70	6 604 000	94 343	ul. Panušková
157	2+kk	41	4 628 000	112 878	ul. Rostislavova
158	2+kk	45	5 613 816	124 751	ul. Mečislavova
159	3+kk	93	10 296 000	110 710	ul. Antala Staška
160	3+kk	134	10 398 960	77 604	ul. Nad Ostrovem
161	3+kk	86	7 277 920	84 627	ul. Šífařská
162	3+kk	163	11 438 960	70 178	ul. Hanusova
163	4+kk	139	9 256 000	66 590	ul. Táborská
164	4+kk	117	15 395 484	131 585	ul. Šífařská
165	4+kk	119	21 205 600	178 198	ul. Pod Děčankou

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Dle tab. č 11 se ceny novostaveb na Praze 4 pohybují od 66 590 Kč za m² (byt č. 163) do 178 198 Kč za m² (byt č. 165). Průměr činí 103 922 Kč/m². Vysoká cena u bytu č. 165 by mohla být způsobena tím, že tento byt je součástí projektu, který navrhovala známá česká designérka Barbora Škorpilová.

Tab. č. 12 Průměrné ceny novostaveb na Praze 4 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	4	102 494
2+kk	2+1	4	107 342
3+kk	3+1	4	85 780
4+kk	4+1	3	125 458

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Cena za m² je nejvyšší u bytů 4+kk či 4+1 a nejnižší naopak u bytů o dispozici 3+kk či 3+1.

2.3.2 Pronájem novostaveb Praha 4

Ke dni 28.9.2018 bylo nabízeno na realitním serveru sreality.cz (24) 22 vhodných pronájmů novostaveb na Praze 4. V následující tabulce je uvedeno 15 z nich. Ze zkoumaných bytů se 10 nabízí vybavených a většina z nich má k dispozici parkování.

Tab. č. 13 Přehled nabízených pronájmů novostaveb na Praze 4 k datu 28.9.2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Cena z inzerátu vč. poplatků	Cena za m ²	Lokalita
31	1+kk	34	14 000	412	ul. Telčská
32	1+kk	40	15 500	388	ul. Podle Náhonu
33	2+kk	72	20 200	281	ul. Dolnokrčská
34	2+kk	60	25 000	417	ul. Baarova
35	2+kk	83	43 700	527	ul. Nad Ostrovem
36	2+kk	50	18 000	360	ul. Nad Ryšánkou
37	2+kk	51	16 000	314	ul. Komořanská
38	3+kk	88	42 000	477	ul. V Štíhlách
39	3+kk	80	30 000	375	ul. Brabcova
40	3+kk	90	38 496	428	ul. U Michelského mlýna
41	3+kk	79	25 000	316	ul. Kapitulská
42	4+kk	129	75 000	581	ul. K Sídlišti
43	4+kk	110	32 000	291	ul. Kapitulská
44	4+kk	128	56 800	444	ul. Na hřebenech II.
45	4+kk	119	34 000	286	ul. Tigridova

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Ceny za m² se pohybují od 281 Kč do 581 Kč. Průměr je 393 Kč za m².

Tab. č. 14 Průměrné ceny pronájmů novostaveb na Praze 4 dle jejich dispozice

Tab. č. 14 Průměrné ceny pronájmů novostaveb na Praze 4 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	2	400
2+kk	2+1	5	379
3+kk	3+1	4	399
4+kk	4+1	4	400

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Dle tab. č. 14 je na Praze 4 velice vyrovnaná cena za pronájem 1 m² u všech zkoumaných dispozic bytů, a to kolem 400 Kč/m².

2.3.3 Prodej starších staveb Praha 4

Ke dni 28.9.2018 bylo na serveru sreality.cz (24) nabízeno 117 vyhovujících prodejů starších staveb na Praze 4. 13 z 15 nemovitostí bylo nabízeno se sklepními kóje. Více než polovina ze zkoumaných nemovitostí není zrekonstruována, což je rozdíl oproti například Praze 1 a 2 či 6, kde je většina nabízených nemovitostí k prodeji již po rekonstrukci.

Tab. č. 15 Přehled nabízených starších bytů na Praze 4 k datu 28.9.2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Finální cena	Finální cena za m ²	Lokalita
166	1+1	28	2 722 474	97 231	ul. Dvorecké náměstí
167	1+1	49	4 774 284	97 434	ul. Dvorecké náměstí
168	1+1	43	2 880 624	66 991	ul. Zálesí
169	1+1	30	2 712 014	90 400	ul. Hekrova
170	2+1	68	5 958 129	87 620	ul. Lounských
171	2+kk	47	3 977 642	84 631	Krč
172	2+kk	45	3 273 622	72 747	ul. Mirotická
173	2+kk	43	4 126 668	95 969	ul. U Křížku
174	3+kk	88	7 228 000	82 136	ul. Podolská
175	3+kk	58	4 859 400	83 783	ul. Novodvorská
176	3+1	79	6 493 368	82 195	ul. Družstevní ohoz
177	4+1	108	7 675 612	71 070	ul. Michelská
178	4+kk	69	5 238 168	75 915	ul. Hurbanova
179	4+1	72	5 148 000	71 500	ul. Hrusická
180	4+1	87	5 474 470	62 925	ul. Sládkovičova

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Ceny prodejů starších staveb se dle tab. č. 15 pohybují od 62 925 Kč za m² do 97 434 Kč/m². Průměr je 81 503 Kč/m².

Tab. č. 16 Průměrné ceny novostaveb na Praze 8 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	4	88 014
2+kk	2+1	4	85 242
3+kk	3+1	3	82 705
4+kk	4+1	4	70 353

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Nejdražší cena za m² je ze zkoumaných vzorků u bytů o dispozici 1+kk či 1+1 a nejnižší naopak u bytů 4+kk či 4+1.

2.3.4 Pronájem starších staveb Praha 4

Ke dni 28.9.2018 bylo na serveru sreality.cz (24) nabízeno 46 vyhovujících pronájmů starších staveb. Ani jedna z nabízených bytových jednotek nemá k dispozici parkovací stání a 13 z 15 nabízených nemovitostí je zrekonstruováno.

Tab. č. 17 Přehled nabízených pronájmů starších staveb na Praze 8 k datu 28.9.2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Cena z inzerátu vč. poplatků	Cena za m ²	Lokalita
46	1+1	26	13 113	504	ul. Novodvorská
47	1+1	45	9 100	202	ul. Kloboučnická
48	1+kk	23	14 000	609	ul. K podjezdu
49	1+kk	47	16 000	340	ul. Tavoňníková
50	1+kk	25	11 000	440	ul. Pod Terebkou
51	2+1	93	27 500	296	ul. Sezimova
52	2+1	73	19 000	260	ul. Na Mlejňku
53	2+kk	69	29 900	433	ul. K Sídlišti
54	2+kk	42	15 000	357	ul. Plamínkové
55	2+kk	57	17 705	311	ul. U Pernštejnských
56	3+1	75	24 100	321	ul. Budějovická
57	3+kk	65	17 736	273	ul. Nad lesním divadlem
58	3+kk	69	31 000	449	ul. Pujmanové
59	3+kk	58	19 000	328	ul. Bělčická
60	3+kk	72	25 000	347	ul. Dvorecká

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Ceny za m² nabízených pronájmů starších staveb se pohybují od 202 Kč/m² do 609 Kč/m². Průměr všech činí 365 Kč/m².

Tab. č. 18 Průměrné ceny starších staveb na Praze 4 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	5	419
2+kk	2+1	5	331
3+kk	3+1	5	344
4+kk	4+1	0	0

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Nejvyšší cena za m² vychází u bytů o dispozici 1+kk či 1+1 a nejnižší u 2+kk či 2+1. V den analýzy nebyly na inzertním serveru sreality.cz (24) k dispozici byty o dispozici 4+kk či 4+1, proto jejich průměrná cena za m² nebyla stanovena.

2.3.5 Porovnání cen prodeje a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 4

Dle následující tabulky jsou ceny novostaveb o 22 419 Kč/m² dražší než starší stavby ve stejné lokalitě. U pronájmů je to o 28 Kč/m² více. Novostavba tedy stojí na Praze 4 téměř 1,27krát více než starší stavba, pronájem pak pouze o 1,08násobek více.

Tab. č. 19 Porovnání cen prodeje a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 4

Lokalita	Průměrná cena za m ²	Průměrná cena za pronájem m ² (s poplatky)
Praha 4 - novostavby	103 922	393
Praha 4 – starší stavby	81 503	365

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

2.4 Praha 6

Praha 6 je městská část skládající se z katastrálních území Ruzyně, Dejvic, Liboce, Vokovic, Veleslavína, Střešovic a dále zahrnuje také části Břevnova, Sedlce, Hradčan a Bubenče. Sídlí zde řada vysokých a středních škol (ČVUT, VŠCHT, ČZU, gymnázium Jana Keplera, gymnázium Arabská) a také Národní technická knihovna. (6)

Nalezneme zde některé významné pražské kulturní památky jako například Břevnovský klášter, letohrádek Hvězda, Hradiště Šárka či Müllerovu vilu od Adolfa Loose. (7)

V městské části Praha 6 – Liboc se nachází přírodní rezervace Divoká Šárka, která je jedním z nejrozsáhlejších pražských parků. (8)

2.4.1 Prodej novostaveb Praha 6

Počet vhodných nabízených bytů na serveru sreality.cz (24) byl ke dni 16.9.2018 roven 43. Většina z nemovitostí uvedených v tabulce č. 20 je z cihel a je nabízena s garážovým či parkovacím stáním a sklepem. Terasu či balkon má zhruba jen polovina z nich.

Tab. č. 20 Přehled nabízených novostaveb na Praze 6 k datu 16.9.2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Finální cena	Finální cena za m ²	Lokalita
181	1+kk	47	5 668 000	120 596	ul. Lindeyova
182	1+kk	33	2 834 000	85 879	ul. Žalanského
183	2+kk	62	5 083 520	81 992	ul. Na Břevnovské Pláni
184	2+kk	56	8 944 000	159 714	ul. Na Petynce
185	2+kk	70	6 229 600	88 994	ul. Šlikova
186	2+kk	63	7 176 000	113 905	ul. Lindleyova
187	3+kk	86	8 361 547	97 227	ul. Stochovská
188	3+kk	99	12 448 800	125 745	ul. Vodňanského
189	3+kk	90	9 568 000	106 311	ul. Heinemannova
190	3+kk	81	8 424 000	104 000	ul. Lindleyova
191	4+1	171	25 116 000	146 877	ul. Pod Kaštany
192	4+1	155	21 294 000	137 381	ul. Pod Kaštany
193	4+kk	119	19 175 959	161 143	ul. Veleslavínská
194	4+kk	108	11 000 868	101 860	ul. Stochovská
195	4+kk	106	10 812 926	102 009	ul. Stochovská

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Ceny se dle tab. č. 20 pohybují od 81 992 Kč/m² do 159 714 Kč/m². Průměr činí 115 576 Kč/m².

Tab. č. 21 Průměrné ceny novostaveb na Praze 6 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	2	103 237
2+kk	2+1	4	111 151
3+kk	3+1	4	108 321
4+kk	4+1	5	129 854

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Dle tabulky č. 21 je nejvyšší cena za m² u bytů o dispozici 4+kk či 4+1 a nejnižší naopak u bytů 1+kk či 1+1. To je velmi neobvyklé, může to být způsobeno malým množstvím vzorků pro nejmenší byty.

2.4.2 Pronájem novostaveb Praha 6

Ke dni 16.9.2018 bylo na serveru sreality.cz (24) nabízeno 68 vyhovujících pronájmů novostaveb. 13 z 15 vybraných nemovitostí bylo nabízeno s garážovým stáním a sklepem.

Tab. č. 22 Přehled nabízených pronájmů novostaveb na Praze 6 k datu 16.9.2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Cena z inzerátu vč. poplatků	Cena za m ²	Lokalita
61	1+kk	34	16 903	497	ul. Lindleyova
62	1+kk	30	18 000	600	ul. Brunclíkova
63	1+kk	47	19 450	414	ul. Evropská
64	2+kk	62	24 700	398	ul. Terronská
65	2+kk	49	18 500	378	ul. Bělohorská
66	2+kk	56	29 500	527	ul. Na Petynce
67	2+kk	63	27 500	437	ul. Bechyňova
68	2+kk	80	36 020	450	ul. Radičova
69	3+kk	184	43 000	234	ul. Terronská
70	3+kk	101	36 500	361	ul. Na Petynce
71	3+kk	103	44 000	427	ul. U Matěje
72	3+kk	74	35 700	482	ul. Brunclíkova
73	4+1	104	37 000	356	ul. Pařanka
74	4+kk	185	49 000	265	ul. Sestupná
75	4+kk	141	37 980	269	ul. Naardenská

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Průměr z cen pronájmů novostaveb, které se pohybují od 234 Kč/m do 600 Kč/m² činí 406 Kč/m².

Tab. č. 23 Průměrné ceny pronájmů novostaveb na Praze 6 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	3	504
2+kk	2+1	5	438
3+kk	3+1	4	376
4+kk	4+1	3	297

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Nejvyšší cena za m² vychází na Praze 6 pro novostavby o dispozici 1+kk či 1+1, nejnižší naopak u bytů s dispozicí 4+kk či 4+1.

2.4.3 Prodej starších staveb Praha 6

K 16.9.2018 bylo na inzertním serveru sreality.cz (24) nabízeno k prodeji 76 starších bytů vyhovujících stanoveným požadavkům. Užiténá plocha vybraných bytů se pohybuje od 22 m² do 172 m². Pouze 2 nemovitosti jsou nabízeny s garážovým či parkovacím stáním, což je rozdíl oproti novostavbám, kde je to u většiny nemovitostí na Praze 6 již samozřejmost. 12 z 15 vybraných bytových jednotek má sklep a pouze 2 nejsou zrekonstruovány.

Tab. č. 24 Přehled nabízených starších bytů na Praze 6 k datu 16.9.2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Finální cena	Finální cena za m ²	Lokalita
196	1+1	43	4 669 600	108 595	ul. Čínská
197	1+kk	22	3 074 760	139 762	ul. V Šáreckém údolí
198	1+kk	26	3 528 720	135 720	ul. V Šáreckém údolí
199	1+kk	24	2 756 000	114 833	ul. Evropská
200	2+1	49	4 357 600	88 931	ul. Čílova
201	2+kk	54	5 616 000	104 000	ul. Buzulucká
202	2+kk	47	3 478 442	74 009	ul. U valu
203	2+kk	47	4 914 000	104 553	ul. Šlikova
204	3+1	82	7 252 998	88 451	ul. Jug. Partyzánů
205	3+kk	84	8 309 600	98 924	ul. Národní obrany
206	3+kk	72	6 188 000	85 944	ul. Terronská
207	4+1	160	17 417 400	108 859	ul. Skotská
208	4+kk	172	16 610 880	96 575	ul. Wuchterlova
209	4+kk	108	13 681 200	126 678	ul. Vodňanského
210	4+kk	110	12 376 000	112 509	ul. Čs. Armády

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Finální ceny za m² se na Praze 6 u starších staveb pohybují od 74 009 Kč do 139 762 Kč. Průměr je 105 890 Kč/m².

Tab. č. 25 Průměrné ceny starších staveb na Praze 6 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	4	124 728
2+kk	2+1	4	92 873
3+kk	3+1	3	91 106
4+kk	4+1	4	111 155

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Nejdražší cena za m² vychází u jednotek o dispozici 1+1 či 1+kk a nejnižší naopak u 3+kk či 3+1.

2.4.4 Pronájem starších staveb Praha 6

K 16.9.2018 bylo na inzertním serveru sreality.cz (24) nabízeno k prodeji 67 starších bytů vyhovujících stanoveným požadavkům. Jejich podlahová plocha se pohybuje od 35 m² do 146 m². Všechny kromě bytu č. 80 jsou po rekonstrukci a žádný z nabízených bytů nemá k dispozici parkování.

Tab. č. 26 Přehled nabízených pronájmů starších staveb na Praze 6 k datu 16.9.2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Cena z inzerátu vč. poplatků	Cena za m ²	Lokalita
76	1+kk	35	14 500	414	ul. Puškinovo nám.
77	1+kk	50	17 350	347	ul. Evropská
78	1+kk	47	18 450	393	ul. Evropská
79	2+1	54	17 000	315	ul. Šantrochova
80	2+1	76	18 300	241	ul. Jaselská
81	2+1	54	18 000	333	ul. Křenova
82	2+kk	78	20 500	263	ul. Jílkova
83	2+kk	64	23 500	367	ul. Lindleyova
84	3+kk	60	20 000	333	ul. José Martího
85	3+kk	104	43 000	413	ul. Kotěrova
86	3+kk	70	31 500	450	ul. Pařanka
87	4+1	92	28 500	310	ul. Na Petynce
88	4+kk	128	36 590	286	ul. Náměstí Interbrigády
89	4+kk	146	46 500	318	ul. Dr. Zikmunda W.
90	4+kk	101	40 000	396	ul. Pod dvorem

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Ceny za m² se u vybraných bytů pohybují od 241 Kč do 450 Kč. Průměr je 345 Kč/m².

Tab. č. 27 Průměrné ceny starších staveb na Praze 6 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	3	385
2+kk	2+1	5	304
3+kk	3+1	3	399
4+kk	4+1	4	328

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Nejdražší cena za m² vychází u jednotek o dispozici 3+1 či 3+kk a nejnižší naopak u 2+kk či 2+1.

2.4.5 Porovnání cen prodejů a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 6

V následující tabulce je uvedeno srovnání cen novostaveb se staršími stavbami na Praze 6.

Tab. č. 28 Porovnání cen prodejů a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 6

Lokalita	Průměrná cena za m ²	Průměrná cena za pronájem m ² (s poplatky)
Praha 6 - novostavby	115 576	406
Praha 6 – starší stavby	105 890	345

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Novostavby jsou zde nabízeny za 115 576 Kč/m², což je o necelých 10 000 Kč/m² více, než je tomu u starší zástavby. Pronájmy se liší o 61 Kč/m².

2.5 Praha 8

Praha 8 je různorodá. Skládá se z jižní části, která se dotýká centra města a kam spadá Karlín a Libeň, a dále na severních hranicích města se rozprostírají 2 městské části Prahy 8, jedná se o Dolní Chabry a Březiněves. (4)

Nachází se zde celá řada významných kulturních památek, z nichž za zmínění stojí například Grabova vila, Karlínská synagoga, Karlínský kostel sv. Cyrila a Metoděje, Invalidovna či Libeňský most. Většina pamětihodností se nachází na její jižní části, na území Karlína a Libně. (5)

Dále jsou zde k vidění i přírodní památky, z nichž známé jsou např. Prosecké skály, Čimické či Bohnické údolí. (5)

2.5.1 Prodej novostaveb Praha 8

K 16.9.2018 bylo na serveru sreality.cz (24) inzerováno 121 novostaveb splňujících kritéria výběru. Novostavby na Praze 8 jsou charakteristické vysokým standardem provedení, většina z vybraného vzorku je součástí bytového komplexu s recepcí, nachází se poblíž Vltavy, disponuje garážovým či parkovacím stáním, a všechny, které jsou v jiném než v 1 podlaží, mají terasu.

Tab. č. 29 Přehled nabízených novostaveb na Praze 8 k datu 16.9. 2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Finální cena	Finální cena za m ²	Lokalita
211	1+kk	39	4 437 680	113 787	ul. Bulovka
212	1+kk	37	4 574 960	123 648	ul. Primátorská
213	1+kk	50	6 552 000	131 040	ul. Šaldova
214	2+kk	56	6 323 200	112 914	ul. Primátorská
215	2+kk	59	5 296 200	89 766	ul. Ústavní
216	2+kk	63	6 125 600	97 232	ul. Nad Bání
217	2+kk	59	7 228 000	122 508	ul. Nekvasilova
218	3+1	106	14 029 600	132 355	ul. Za Karlínským přístavem
219	3+kk	81	9 037 600	111 575	ul. Rohanské nábřeží
220	3+kk	84	9 672 194	115 145	ul. Menclova
221	3+kk	88	7 798 960	88 625	ul. V zahradách
222	4+kk	100	11 399 128	113 991	ul. Libeňský ostrov
223	4+kk	104	14 029 600	134 900	ul. Za Karlínským přístavem
224	4+kk	119	14 768 000	124 101	ul. Menclova
225	4+kk	107	11 672 024	109 084	ul. Menclova

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Z tab. č. 29 vyplývá, že cena m² u novostaveb na Praze 8 se dle vybraných vzorků pohybuje od 88 625 Kč do 134 900 Kč, její průměr je 114 711 Kč a medián je roven 113 991 Kč.

Tab. č. 30 Průměrné ceny novostaveb na Praze 8 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	3	122 825
2+kk	2+1	4	105 605
3+kk	3+1	4	111 925
4+kk	4+1	4	120 519

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Nejvyšší hodnota za m² (122 825 Kč) připadá na Praze 8 malým bytům o dispozici 1+kk či 1+1. Nejnižší hodnota naopak bytům 2+kk či 2+1 (105 605 Kč).

2.5.2 Pronájem novostaveb Praha 8

K 16.9.2018 bylo na serveru sreality.cz (24) nabízeno 51 pronájmů novostaveb vyhovujících stanoveným požadavkům. Bohužel zde nebyl k tomuto datu nabízen žádný byt o dispozici 4+kk či 4+1, naopak převažovala nabídka 2+kk a 3+kk. Zhruba polovina bytu je nabízena včetně garážového stání a většina bytů disponuje balkonem či terasou.

Tab. č. 31 Přehled nabízených pronájmů novostaveb na Praze 8 k datu 16.9.2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Cena z inzerátu vč. poplatků	Cena za m ²	Lokalita
91	1+kk	58	19 000	328	ul. Sokolovská
92	1+kk	38	19 000	500	ul. Sokolovská
93	2+kk	63	26 500	421	ul. Křížkova
94	2+kk	58	23 500	405	ul. Sokolovská
95	2+kk	61	23 500	385	ul. Nekvasilova
96	2+kk	57	20 900	367	ul. Budilova
97	2+kk	60	22 000	367	ul. Nad Okrouhlíkem
98	2+kk	62	28 000	452	ul. Rohanské nábřeží
99	2+kk	78	30 000	385	ul. U Sluncové
100	3+kk	83	40 000	482	ul. Za Karlínským přístavem
101	3+kk	109	29 000	266	ul. Březenská
102	3+kk	82	29 000	354	ul. Čumpelíkova
103	3+kk	81	32 500	401	ul. Nekvasilova
104	3+kk	70	18 500	264	ul. Braunerova
105	3+kk	85	36 800	433	ul. Menclova

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Průměrná cena pronájmů nabízených novostaveb je 387 Kč za m².

Tab. č. 32 Průměrné ceny pronájmů novostaveb na Praze 8 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	2	414
2+kk	2+1	7	397
3+kk	3+1	6	367
4+kk	4+1	0	0

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Nejvyšší cena za pronájem 1 m² na Praze 8 se zaplatí za 1+kk. Průměrnou cenu za m² bohužel nebylo možné stanovit u bytů o dispozici 4+kk či 4+1, jelikož v době provádění analýzy nebyly k dispozici potřebné údaje.

2.5.3 Prodej starších staveb Praha 8

K 16.9.2018 bylo na inzertním serveru sreality.cz (24) nabízeno k prodeji 120 starších bytů vyhovujících stanoveným požadavkům. Nejvíce nabízených starších staveb na Praze 8 se nachází v části Bohnice. Většina nabízených bytů je panelových, což je rozdíl oproti novostavbám, které jsou nejčastěji cihlové. Zhruba polovina bytů má sklep a balkon či terasu.

Tab. č. 33 Přehled nabízených starších bytů na Praze 8 k datu 16.9.2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Finální cena	Finální cena za m ²	Lokalita
226	1+1	61	4 943 810	81 046	ul. Pernerova
227	1+kk	28	3 188 640	113 880	ul. Sokolovská
228	1+kk	29	2 685 462	92 602	ul. Bukovská
229	2+1	60	4 346 160	72 436	ul. Lublinská
230	2+kk	54	3 317 600	61 437	ul. Zelenohorská
231	2+kk	57	5 376 800	94 330	ul. U Váhy
232	2+kk	48	3 328 000	69 333	ul. Poznaňská
233	3+1	72	4 828 018	67 056	ul. Dolákova
234	3+1	75	4 268 928	56 919	ul. Notečská
235	3+1	74	4 524 278	61 139	ul. Svídnická
236	3+kk	61	4 371 382	71 662	ul. Řešovská
237	3+kk	80	4 316 000	53 950	ul. Štětínská
238	4+1	84	6 115 200	72 800	ul. Dolákova
239	4+1	127	7 124 000	56 094	ul. Bezinková
240	4+kk	119	8 829 600	74 198	ul. Hnězdenská

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Dle tabulky č. 33 se ceny nemovitostí pohybují od 53 950 Kč/m² do 113 880 Kč/m². Cena 113 880 Kč/m² u bytu č. 227 je jednoznačně vyšší než u ostatních nemovitostí, to může být způsobeno faktem, že se nachází v části Karlín, která je velmi blízko centru Prahy, a tak je byt ve velmi atraktivní a momentálně se velmi rozvíjející lokalitě. Ostatní nemovitosti jsou situovány převážně v Bohnicích.

Tab. č. 34 Průměrné ceny starších staveb na Praze 8 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	3	95 843
2+kk	2+1	4	74 384
3+kk	3+1	5	62 145
4+kk	4+1	3	67 698

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Nejvyšší cena za m² je u bytů s nejmenší dispozicí a nejnižší u 3+1 či 3+kk.

2.5.4 Pronájem starších staveb Praha 8

Nabízené byty uvedeny v tab. č. 35 jsou situovány po celé Praze 8, přičemž mírně převládá nabídka bytů v Karlíně. Všechny byty jsou alespoň částečně zrekonstruovány. Materiál staveb většinou závisí na tom, kde se stavba nachází. Pro části jako jsou Karlín či Libeň převládá cihla, naopak byty v Bohnicích, Čimicích či Ďáblicích stojí většinou na panelových sídlišťích, jsou tedy z panelu.

Tab. č. 35 Přehled nabízených pronájmů starších staveb na Praze 8 k datu 16.9.2018

č. BJ	Dispozice	Užitná plocha	Cena z inzerátu vč. poplatků	Cena za m ²	Lokalita
106	1+1	33	13 000	394	ul. Gdaňská
107	1+kk	27	12 000	444	ul. Písečná
108	1+kk	30	16 500	550	ul. Nekvasilova
109	1+kk	36	12 900	358	ul. Kyselova
110	1+kk	26	10 890	419	ul. Křížíkova
111	2+kk	89	25 500	287	ul. Velká skála
112	2+kk	150	43 000	287	ul. Písečná
113	2+kk	53	20 653	390	ul. Thámova
114	2+kk	45	20 000	444	ul. Rajmonova
115	2+kk	55	22 000	400	ul. U Sluncové
116	3+1	61	17 000	279	U Libeňského pivovaru
117	3+1	80	17 800	223	ul. Vánková
118	3+1	100	30 000	300	ul. U Invalidovny
119	3+kk	90	24 000	267	ul. V Mezihoří
120	4+kk	111	40 000	360	ul. Křížíkova

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Cena za pronájem m² se zde dle tab. č 35 pohybuje od 223 Kč do 550 Kč. Průměrná cena je 360 Kč/m².

Tab. č. 36 Průměrné ceny starších staveb na Praze 8 dle jejich dispozice

Dispozice		Počet BJ	Průměrná cena za m ²
1+kk	1+1	5	433
2+kk	2+1	5	361
3+kk	3+1	4	267
4+kk	4+1	1	360

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

Nejvyšší cena za m² je u bytů 1+kk či 1+1. Cena 360 Kč/m² u bytů o dispozici 4+kk či 4+1 nemusí být reprezentativní, jelikož vychází pouze z informací 1 zkoumaného vzorku.

2.5.5 Porovnání cen prodeje a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 8

V následující tab. č. 37 je uvedeno srovnání cen novostaveb se staršími stavbami. Zatímco novostavby jsou při prodeji nabízeny za průměrnou cenu 114 711 Kč, starší stavby jsou nabízeny za necelých 64 % této ceny, tedy 73 259 Kč. Tento propastný rozdíl je nejspíše způsoben tím, v jaké části jsou stavby umístěny. Zatímco novostavby jsou většinou situovány poblíž centra města, což zvedá jejich cenu, starší nabízené stavby jsou od centra dál, a cena je odpovídajícím způsobem potom nižší. U pronájmů takový velký rozdíl není, zde jsou starší stavby nabízeny za 93 % cen novostaveb.

Tab. č. 37 Porovnání cen prodeje a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 8

Lokalita	Průměrná cena za m ²	Průměrná cena za pronájem m ² (s poplatky)
Praha 8 - novostavba	114 711	387
Praha 8 – starší stavba	73 259	360

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze serveru sreality.cz (24)

2.6 Výpočet rekonstrukce a teoretické návratnosti a porovnání výsledků s cenovou mapou

Ke zjištění konkrétních bytů potenciálně vhodných k investici byla zvolena jednoduchá metoda výpočtu teoretické návratnosti investice.

Tento ukazatel je v této práci stanoven jak pro jednotlivé Prahy, tak i pro každou prodávanou nemovitost zvlášť. Je počítán jako podíl průměrné ceny nemovitosti za m² a teoretického průměrného ročního příjmu z pronájmu za m².

V rámci této práce je zkoumána návratnost investice do bytové jednotky určené k následnému pronájmu. Vzhledem k tomu by měl být byt, který bude vybrán, buď novostavbou nebo ve velmi dobrém stavu, aby se co nejrychleji a bez problému pronajal. Proto je do výpočtu teoretické návratnosti třeba zahrnout očekávanou cenu rekonstrukce u bytů, které ji vyžadují.

2.6.1 Výpočet rekonstrukce:

Z inzertního serveru sreality.cz (24) bylo vybráno celkem 120 prodávaných bytů. Byty jsou buď novostavbami, po rekonstrukci, po částečné rekonstrukci, nebo v původním stavu. Byty v původním stavu tedy budou potřebovat kompletní rekonstrukci a byty po částečné rekonstrukci jen rekonstrukci menšího rozsahu.

Pro účely diplomové práce je definována kompletní rekonstrukce takto:

- výměna podlah v celém bytě, výmalba, výměna kuchyňské linky včetně spotřebičů, výměna interiérových dveří, výměna oken, renovace koupelny a záchodu včetně koupě zařizovacích předmětů a provedení všech s tím souvisejících prací.

Částečná rekonstrukce se skládá z následujících položek:

- Výměna podlah, kuchyňské linky a malířské práce.

Pro výpočet ceny rekonstrukce byl použit webový portál bytovajadra.com (17), kde jsou uvedeny orientační ceny rekonstrukce bytu a bytového jádra o velikosti cca 50 m². Z tohoto portálu vychází následující ceny za MJ.

Tab. č. 38 Ceny rekonstrukce na MJ

Rekonstrukce	Cena za MJ
Přípravné práce	100 Kč/m ²
Bourací a demontážní práce	290 Kč/m ²
Zařizovací předměty	11 500 Kč/celek
Stavební práce vč. materiálu	1 140 Kč/m ²
Elektromontážní práce	500 Kč/m ²
Instalatérské práce	220 Kč/m ²
Obkladačské práce vč. materiálu	330 Kč/m ²
Kompletace sanita a elektro	220 Kč/m ²
Podlahy v celém bytě	580 Kč/m ²
Kuchyňská linka	100 000 Kč/kus
Malířské práce	130 Kč/m ²
Dokončovací práce	100 Kč/m ²

Zdroj: vlastní zpracování

Dále byla potřeba určit přibližnou cenu za výměnu oken a dveří pro jednotlivé byty, ta je určena pomocí webové stránky svet-oken.cz (47) a ceny pro jednotlivé dispozice bytů jsou uvedeny v následující tabulce:

Tab. č. 39 Cena za výměnu oken a dveří u jednotlivých dispozic bytů

Dveře	Cena
1+1	13 000 Kč
2+1	26 000 Kč
3+1	45 500 Kč
4+1	52 000 Kč
Okna	Cena
1+1	11 294 Kč
2+1	22 589 Kč
3+1	45 178 Kč
4+1	56 472 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě těchto cen uvedených v tabulkách č. 38 a 39 je spočítaná cena rekonstrukce pro jednotlivé byty, které ji potřebují. Kompletní výpočet rekonstrukce je uveden v příloze č. 1 na listu s názvem „Výpočet ceny rekonstrukce“.

Cena rekonstrukce je následně připočtena k ceně z inzerce (po započtení daně z nabytí nemovitosti) a výsledkem je finální cena, kterou bude muset investor zaplatit.

2.6.2 Teoretická návratnost

Ukázka výpočtu pro Prahu 1,2:

Průměrná cena za nemovitosti na Praze 1,2 = 155 944 Kč/m²

Průměrná cena za pronájem bez poplatků = 450 Kč/m²

Teoretický roční příjem na m² při pronájmu bytu = 12 x 450 Kč = 5 400 Kč/m²

Teoretická návratnost = 155 955/540 = 28,9 let

Způsob výpočtu pro ostatní části Prahy je uveden v příloze č. 1 na listu „Prodeje“.

V následující tabulce je zobrazeno porovnání teoretické návratnosti u jednotlivých částí Prahy. Z daného výpočtu vychází najevo, že pravděpodobně nejlepší investice do novostavby by byla na Praze 4, kde jsou byty v přepočtu na 1 m² nejlevnější. Zde vychází teoretická návratnost na 26,3 let. Za nejdélsí dobu by se investice naopak vrátila za necelých 30 let na Praze 8.

Co se průměrných cen prodeje týče, vychází jednoznačně nejdraž Praha 1 a 2 a poté jdou ceny sestupně podle toho, jak daleko se která část Prahy nachází od středu města.

Tab. č. 40 Porovnání cen novostaveb pro jednotlivé Prahy a výpočet teoretické návratnosti

Lokalita	Průměrná cena za m ²	Průměrná cena za pronájem m ² (bez poplatků)	Teoretická návratnost
Praha 1,2	155 944	450	28,9
Praha 4	103 922	329	26,3
Praha 6	115 576	343	28,1
Praha 8	114 711	325	29,4

Zdroj: vlastní zpracování

U starších staveb je předpokládaná doba návratnosti u Prahy 1,2,4 a 8 nižší, než je tomu u novostaveb. Hůře na tom je jediné Praha 6, u které vychází doba návratnosti pro starší stavby přesně na 30 let. Je to dáno nejspíše tím, že jsou zde vysoké ceny za nemovitosti a oproti tomu neadekvátně nízké nájmy. Největší rozdíl v návratnosti novostaveb versus starších staveb je u Prahy 8 a činí téměř 9 let. Je to dáno nejspíše tím, že novostavby se zde nacházejí převážně v oblasti Karlína či Libně, kde jsou momentálně velmi drahé byty (jedná o atraktivní lokalitu), kdežto starší stavby se nacházejí převážně v Bohnicích, kde se prodávají za mnohem menší částky a pronajímají se v průměru o 31 Kč/m² levněji než novostavby.

Tab. č. 41 Porovnání cen starších staveb pro jednotlivé Prahy a výpočet teoretické návratnosti

Lokalita	Průměrná cena za m ²	Průměrná cena za pronájem m ² (bez poplatků)	Teoretická návratnost
Praha 1,2	123 797	398	25,9
Praha 4	81 503	300	22,6
Praha 6	105 890	294	30,0
Praha 8	73 259	294	20,7

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná cena za m² u starších staveb opět vychází nejvíce u Prahy 1 a 2, a to jak pro prodej, tak i pro pronájem. Nejlevnější starší byty se dají naopak pořídit na Praze 8.

Pokud by se pro výpočet teoretické návratnosti bral místo průměrné ceny za pronájem medián, vyšla by návratnost u Prahy 1 a 2 o 1,7 roku delší, u Prahy 4 o 2,5 roku delší, a naopak u Prahy 6 o 1,2 roku kratší a u Prahy 8 o 0,4 roku kratší. Způsob výpočtu je uveden v příloze č. 1 na listu s názvem „Prodeje“.

2.6.3 Porovnání průměrných cen s cenovou mapou

Vypočítané ceny byly dále porovnány s cenami uvedenými na portále cenovamapa.eu (18). V následující tabulce je uveden rozdíl pro veškeré pronájmy (pro výpočet průměrného pronájmu jsou brány novostavby se staršími stavbami společně).

Tab. č. 42 Porovnání zjištěných cen pronájmů s cenami z cenové mapy

	Průměrná cena za pronájem m ² (bez poplatků)	Ceny z cenové mapy za m ²	Průměr z cenové mapy	Rozdíl
Praha 1,2	424	201 - 450	325,5	98
Praha 4	314	151 - 200	175,5	139
Praha 6	318	201 - 250	225,5	93
Praha 8	310	151 - 250	200,5	109

Zdroj: vlastní zpracování

Největší rozdíl je u nemovitostí na Praze 4, a to 139 Kč/m². To může být způsobeno tím, že má Praha 4 velmi velkou rozlohu, a proto se ceny v jejích částech budou nejspíš velmi lišit. Celkově však ceny z realitního serveru nemusí odpovídat ceně reálné, protože jsou to pouze ceny, za které si inzerenti přejí nemovitost pronajmout či prodat, což se jim ale nemusí podařit.

V následující tabulce je porovnání prodejních cen z inzerce oproti cenové mapě.

Tab. č. 43 Porovnání zjištěných cen prodeje s cenami z cenové mapy

	Průměrná cena za prodej m ² (bez poplatků)	Ceny z cenové mapy za m ²	Průměr z cenové mapy	Rozdíl
Praha 1,2	139 871	60 001 - 116 966	88 498,50	51 372
Praha 4	92 713	50 001 - 70 000	60 000,50	32 712
Praha 6	110 733	60 001 - 70 000	65 000,50	45 732
Praha 8	93 985	40 001 - 60 000	50 000,50	43 985

Zdroj: vlastní zpracování

Velký rozdíl v datech je nejspíše způsoben, stejně jako u pronájmů, tím, že ceny na realitních serverech nemusí být cenami reálnými, za které se byt podaří prodat či pronajmout. Dále například u Prahy 1 a 2 je opravdu veliký rozsah cen z cenové mapy (od 60 001 do 116 966 Kč/m²), proto jejich výsledná průměrná hodnota 88 495 Kč/m² nemusí zcela odpovídat průměrné ceně analyzovaných bytů z realitního serveru.

2.7 Výběr bytů

2.7.1 Investor

Při výběru bytů potenciálně vhodných pro investici je nutné si nejprve specifikovat investora a částku, kterou je schopen hradit z vlastních zdrojů a také částku, kterou si bude muset na koupi bytu půjčit u banky.

Od 1.10.2018 je těžší získat úvěr u bank. Česká národní banka stanovila několik doporučení pro poskytování hypotečních úvěrů. Jedním z nich je, že výše úvěru včetně dalších již čerpaných půjček nesmí překročit devítinásobek žadatelova ročního čistého příjmu a dále nesmí splátka překročit 45 procent jeho čistého příjmu. (12)

Vysvětlení na příkladu:

Žadatelem je 30letý muž s jedním dítětem a manželkou, jejíž mzda je 30 000 Kč hrubého.

Žadatelova hrubá mzda => 40 000 Kč

Žadatelova čistá mzda => 32 967 Kč

Žadatelův roční čistý příjem => $12 \times 32\,967 = 395\,604$ Kč

Devítinásobek žadatelova ročního příjmu => $9 \times 395\,604 = 3\,560\,436$ Kč

45 % žadatelova čistého měsíčního příjmu => $0,45 \times 32\,967 = 14\,835$ Kč

Z výše uvedeného vyplývá, že by si žadatel o hypotéku neměl brát vyšší úvěr než na 3 560 436 Kč a jeho měsíční splátka by neměla přesáhnout 14 835 Kč. Jedná se pouze o doporučení, tudíž pokud mu jakákoliv banka poskytne úvěr na vyšší částky, je to její riziko.

Maximální částka na pořízení nemovitosti je v této práci stanovena na 6 000 000 Kč. Vlastní zdroje má investor po prodání jiné nemovitosti ve výši 2 000 000 Kč, zbytek bude nutné pokrýt úvěrem. Aby si mohl investor vzít maximální částku hypotéky 4 000 000 Kč, musel by vzhledem k výše uvedeným doporučením ČNB mít čistý příjem minimálně 37 037 Kč. Proto byl vybrán se zohledněním určité rezervy tak, že jeho hrubý příjem činí 55 000 Kč za měsíc a čistý 39 965 Kč za měsíc. Splátka by dále kvůli doporučení České národní banky neměla překročit 17 984 Kč za měsíc.

Výdaje na pořízení nemovitosti

Investor počítá s tím, že bude hradit koupi bytu z části z vlastních prostředků (2 000 000 Kč) a zbytek zaplatí pomocí hypotečního úvěru.

Hypotéka se skládá z úroku a z jistiny. Úrok z úvěru je započítán jako investorův výdaj.

Pro výběr hypotéky byl použit server usetreno.cz (27), kde ke dni 20.10.2018 byly nejuvhodnější nabídky následujících bank:

- Komerční banka: 3,99 % p.a.; doba fixace 10 let
- Česká spořitelna: 3,69 % p.a.; doba fixace 10 let
- Hypoteční banka: 3,39 % p.a.; doba fixace 10 let

Z výše nabídnutých bank byla vybrána Hypoteční banka s úročením 3,39 % p.a. a s dobou fixace 10 let. Investor si přeje splácet nemovitost 30 let, tudíž je pravděpodobné, že se diskontní

sazba po 10 letech zvýší a po dalších deseti letech se opět zvýší. Vzhledem k tomu, že prognóza ČNB (19) je k datu 28.10.2018 pouze na 2 roky a s velkým rozptylem, je potřeba vývoj úrokových sazeb do budoucna odhadnout. V této práci je odhadováno první zvýšení na 3,6 % p.a. a druhé zvýšení na 3,8 % p.a.

2.7.2 Kritéria přijatelnosti

Před každou plánovanou investicí je třeba si určit kritéria přijatelnosti. Investor v této práci požaduje za zásadní tato kritéria:

- hodnota čisté současné hodnoty (NPV) bude ve 30. roce kladná,
- měsíční splátka nepřekročí hodnotu 17 000 Kč,
- výše součtu splacených úroků nebude po třiceti letech vyšší než 2 300 000 Kč,
- prostá návratnost investice nastane do 20 let.

Pokud nebude splněna, byť jen jedna z výše uvedených podmínek, k plánované investici nedojde.

2.7.3 Výběr bytů potenciálně vhodných k investici

Pro výběr nejvhodnějších bytů byla použita stejná metoda jako v předchozí kapitole, tedy výpočet teoretické návratnosti. Z každé zkoumané části Prahy byl vybrán 1 byt, který je dále v této práci analyzován a je u něj vypočítána výnosnost z investice.

Tab. č. 44 Vybrané byty

Lokalita	č. BJ	Dispozice	Podlahová plocha	Stav bytu	Cena rekonstrukce	Finální cena	Finální cena za m ²	Průměrná cena za pronájem m ² (bez poplatků)	Teoretická návratnost
Praha 2	125	2+1	71	Novostavba	0	5 491 200	77 341	450	14
Praha 4	180	4+1	87	Před rekonstrukcí	170 470	5 474 470	62 925	300	17
Praha 6	183	2+kk	62	Novostavba	0	5 083 520	81 992	343	20
Praha 8	237	3+kk	80	Po rekonstrukci	0	4 316 000	53 950	294	15

Zdroj: vlastní zpracování

Na Praze 2 byl vybrán byt č. 125, u kterého vychází teoretická návratnosti 14 let, na Praze 4 byt č. 180, u kterého to je 17 let, na Praze 6 byt č. 183, kde se předpokládá nejdelší návratnost, a to 20 let a na Praze 8 byt č. 237 s teoretickou návratností 15 let.

Praha 1,2 – byt č. 125

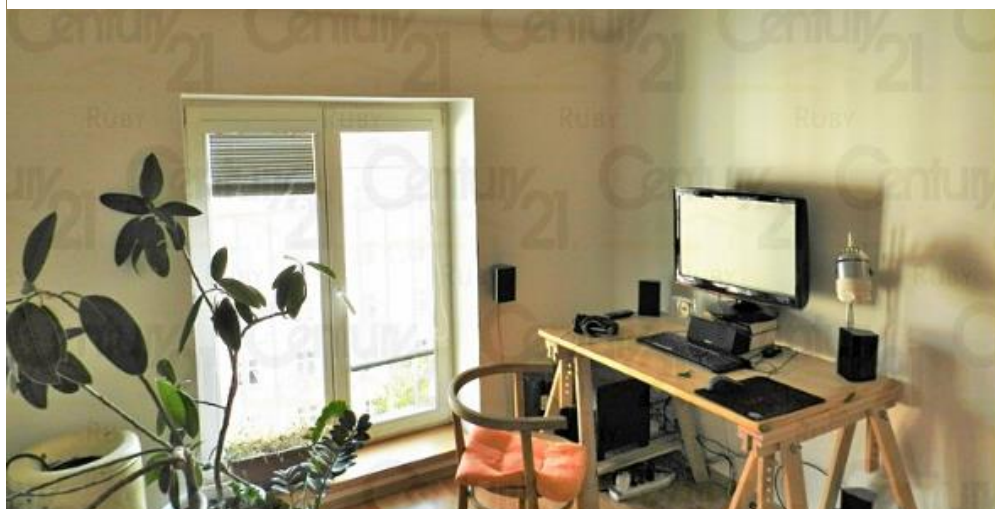
Pro Prahu 1 a 2 byl zvolen byt č. 125 z novostaveb, který se nachází v ulici Na Folimance (Praha 2). Jedná se o půdní byt o dispozici 2+1, má 71 m² a jeho cena je 5 491 200 Kč včetně zaplacení daně z nabytí nemovitosti. Teoretická návratnost u této bytové jednotky vychází na 14 let.

Obr. č. 5 Foto vybraného bytu na Praze 2



Zdroj: (56)

Obr. č. 6 Foto vybraného bytu na Praze 2



Zdroj: (56)

Praha 4 – byt č. 180

Jako nejvýhodnější byt pro investici na Praze 4 se jeví starší bytová jednotka (byt č. 180), která se nachází v ulici Sládkovičova. Její dispozice je 4+1 a má 87 m². U bytu bude potřeba provést částečná rekonstrukce, která dle výpočtu v příloze č. 1 na listu s názvem „Výpočet ceny rekonstrukce“ vychází na 170 470 Kč. Celková cena včetně rekonstrukce činí 5 474 470 Kč. Panelový byt disponuje sklepem a terasou. Teoretická návratnost vychází na 17 let.

Obr. č. 7 Foto vybraného bytu na Praze 4



Zdroj: (57)

Obr. č. 8 Foto vybraného bytu na Praze 4



Zdroj: (57)

Praha 6 – byt č. 183

Na Praze 6 byla vybrána novostavba (byt č. 183) o dispozici 2+kk, která se nachází v ulici Na Břevnovské pláni, a která má 62 m². Bytová jednotka má k dispozici terasu a je nabízena za 5 083 520 Kč včetně započítání daně za nabytí nemovitosti. K bytu náleží sklep a jedno garážové stání. Teoretická návratnost činí 20 let.

Obr. č. 9 Foto vybraného bytu na Praze 6



Zdroj: (58)

Obr. č. 10 Foto vybraného bytu na Praze 6



Zdroj: (58)

Praha 8 – byt č. 237

Starší bytová jednotka (byt č. 237) zvolená na posouzení na Praze 8 se nachází v ulici Štětínská. Byt má dispozici 3+kk a 80 m². Jedná se o byt ve druhém nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Byt je po rekonstrukci a má k dispozici sklepní kóji a terasu. Cena jednotky je 4 316 000 Kč. Teoretická návratnost činí 15 let.

Obr. č. 11 Foto vybraného bytu na Praze 8



Zdroj: (59)

2.8 Příjmy a výdaje spojené s koupí bytu

2.8.1 Předpokládané příjmy

Předpokládané příjmy z pronájmu jsou ve zkoumaných lokalitách vypočítány pomocí zjištěných průměrných cen v dané oblasti (ceny bez poplatků). Tyto ceny jsou dále vynásobeny podlahovou plochou vybraného bytu. Pro výpočet návratnosti investice bude nutné počítat s výpadkem nájemného, jelikož je velmi pravděpodobné, že byt nebude pronajímán po celý rok. Může se stát, že nájemník nebude platit nájem či se s platbou zpozdí. Pro tuto práci je uvažován výpadek nájemného 10 %. Výsledné roční příjmy z vybraných bytů jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab. č. 45 Předpokládané příjmy z pronájmu

Příjem předpokládaný	Průměrný pronájem/m ²	m ² vybraného bytu	Předpokládaný příjem z pronájmu/měsíc	Předpokládaný roční příjem z pronájmu	Možný výpadek nájemného (10 %)	Roční příjem po odpočtu výpadku nájemného
Praha 2 - byt č. 125	450	71	31 950	383 400	38 340	345 060
Praha 4 - byt č. 180	300	87	26 100	313 200	31 320	281 880
Praha 6 - byt č. 183	343	62	21 266	255 192	25 519	229 673
Praha 8 - byt č. 237	294	80	23 520	282 240	28 224	254 016

Zdroj: vlastní zpracování

Nejvyšší částka předpokládaného ročního příjmu z pronájmu je u bytu č. 125 nacházejícího se na Praze 2. Příjem činí 345 060 Kč za rok. Pro byt na Praze 4 je příjem 281 880 Kč za rok, na Praze 6 je 229 673 Kč za rok a na Praze 8 je příjem 254 016 Kč ročně. Data uvedená v předchozí tabulce vychází z předpokladu, že by bylo nájemné po celou dobu splácení úvěru stejné, což je nepravděpodobné. Výpočet se změnou výše nájemného pro jednotlivé byty je uveden v práci dále.

2.8.2 Předpokládané výdaje

Předpokládané výdaje zahrnují veškeré výdaje, které je třeba vynaložit v rámci vlastnictví bytové jednotky, která je pronajímána. Patří sem výdaje na pojištění nemovitosti, daň z příjmu z pronájmu, daň z nemovitosti, úrok z úvěru a výdaje na fond oprav a správu nemovitosti.

Pojištění

Pojištění nemovitosti je dobrovolný výdaj, který se v případě nějaké pohromy může velmi vyplatit.

Dle portálu srovnac.cz (13), dle kterého jsou v této práci vypočítány pojistné částky, bude nemovitost pojištěna na následující nebezpečí:

„požár, vichřice, krupobití, přímý úder blesku, výbuch, pád letadla, sesuv půdy a lavin, zřícení skal nebo zemin, tíha sněhu a námrazy, pád stromů, stožárů či jiných předmětů, zemětřesení, znečištění kouřem, rázová nadzvuková vlna, vodovodní škody, mráz na vodovodním a topném

systemu, náraz dopravního prostředku, odcizení věci krádeží nebo loupeží, odcizení stavebního materiálu a zařízení staveniště, poškození pachatelem vloupáním nebo loupeží, přepětí či úder blesku, zkrat, vandalismus, sprejerství, poškození či zničení skel, zatečení atmosférických srážek, povodeň či záplava, škody na zdraví, škody na majetku a následné finanční škody“ (13)

Jelikož reálná hrozba většiny výše vyjmenovaných pojistných nebezpečí je minimální, je pojistná částka zvolena na 35 % ceny konkrétní nemovitosti. Dále se dá zvolit varianta pojištění (nižší, střední, vyšší). Varianty se liší v částkách, které by byly vyplaceny v případě, že by nastala pojistná událost. Pro účely diplomové práce je vybrána varianta „nižší“.

Tab. č. 46 Pojištění jednotlivých nemovitostí

Pojištění	Pojistná částka	Kč/rok	Pojišťovna
Praha 2 - byt č. 125	1 921 920	1 095	Pojišťovna Maxima
Praha 4 - byt č. 180	1 916 065	1 091	Pojišťovna Maxima
Praha 6 - byt č. 183	1 779 232	1 013	Pojišťovna Maxima
Praha 8 - byt č. 237	1 510 600	860	Pojišťovna Maxima

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě cenového srovnání různých pojišťoven na webu srovnac.cz (13), vychází nejlépe pojištění u pojišťovny Maxima. Pro výpočet je třeba znát PSČ lokality, kde se nemovitost nachází, zda je nemovitost ve výstavbě či nikoliv, vlastnictví, materiál konstrukce, patro a zastavěnou plochu. Výdaj na pojištění jednotlivých bytů je uveden v tab. č. 46.

Daň z nemovitosti

Daň z nemovitosti upravuje zákon č. 338/1992 Sb., *o dani z nemovitých věcí*. (34) Pro výpočet daně byl použit portál mesec.cz (14).

Dle tohoto portálu je pro výpočet daně potřebné znát výměru bytu, předmět daně, koeficient podle velikosti obce a místní koeficient. (14)

Tyto dva koeficienty se dají zjistit na portálu Ministerstva financí České republiky (15). Pro zjištění koeficientů je třeba na webu ministerstva vyplnit tyto informace ohledně nemovitosti: zdaňovací období, název katastrálního území a název obce, ve které se nemovitost nachází, zda se jedná o stavbu či pozemek, co je předmětem daně a parcelní číslo. (15)

Parcelní číslo zkoumaných nemovitostí není z inzerátu zřejmé, pro výpočet jsou však vzata parcelní čísla nemovitostí nacházejících se ve stejné ulici. Koeficient se v takovém případě nebude lišit. Pro všechny zkoumané nemovitosti je koeficient podle velikostí obcí roven 5 a místní koeficient je nevyplněn, tudíž je jeho hodnota 1.

Výsledné hodnoty pro daň z nemovitosti jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab. č. 47 Výpočet daně z nemovitosti

Daň z nemovitosti	Kč/rok
Praha 2 - byt č. 125	852
Praha 4 - byt č. 180	1 044
Praha 6 - byt č. 183	744
Praha 8 - byt č. 237	960

Zdroj: vlastní zpracování

Jelikož daň z nemovitých věcí je závislá na ploše bytu, vychází nejvíce u bytu č.180 na Praze 8, který má největší plochu (87 m²). Nejnižší naopak u bytu č. 183, který má jen 62 m².

Správa nemovitosti a fond oprav

U každé bytové jednotky, která se nachází v panelových či bytových domech, je třeba počítat s tím, že v průběhu let bude potřeba investovat do společných prostor. Pro tento účel mívá společenství vlastníků jednotek zřízen fond oprav. Měsíční příspěvek bývá u každé nemovitosti velmi různý a dá se předpokládat, že se bude zvyšovat s tím, jak bude nemovitost stárnout. V následující tabulce je predikce příspěvků do bytového fondu pro novostavby i starší stavby pro roky 1-10, 11-20 a 21-30. Výše příspěvků je určena na základě osobní zkušenosti. Dále bývá budova, ve které se nemovitost nachází spravována různými agenturami, které řeší například účetnictví či úklid společných prostor.

Cena za správu uvedena v následující tabulce, je pro 1-10 rok určena z portálu www.agenturabyt.cz (22)

Tab. č. 48 Roční výdaje na správu bytové jednotky a fond oprav

Fond oprav a správa bytové jednotky	Správa		Fond oprav	
	Novostavba	Starší stavba	Novostavba (Kč/m ²)	Starší stavba (Kč/m ²)
1-10 let	170	170	5	20
11-20 let	270	270	10	25
21-30 let	370	370	20	30

Zdroj: vlastní zpracování

Cena za správu jednotky je dle portálu www.agenturabyt.cz (22) 170 Kč. Pro další desetiletí je vždy předpokládáno, že bude o 100 Kč vyšší, než je v předchozích deseti letech.

Fond oprav je pro novostavby odhadován v prvních deseti letech na 5 Kč/m², v dalších deseti na 10 Kč/m² a v letech 21-30 se zvyšuje na 20 Kč/m². U starších staveb je předpokládáno, že bude fond ze začátku vyšší, než u novostaveb a to 20 Kč/m². V dalších deseti letech se zvedne na 25 Kč/m² a mezi lety 21-30 bude 30 Kč/m².

V následující tabulce je uvedeno, kolik se předpokládá, že budou výdaje na fond oprav a správu nemovitosti pro vybrané byty.

Tab. č. 49 Výdaje na fond oprav a správu u vybraných bytů

Fond oprav a správa bytové jednotky	Byt č. 125	Byt č. 180	Byt č. 183	Byt č. 237
m ² vybraného bytu	71	87	62	80
Novostavba / starší stavba	novostavba	starší stavba	novostavba	starší stavba
1-10 let	525 (Kč / měsíc)	1 910 (Kč / měsíc)	480 (Kč / měsíc)	1 770 (Kč / měsíc)
11-20 let	980 (Kč / měsíc)	2 445 (Kč / měsíc)	890 (Kč / měsíc)	2 270 (Kč / měsíc)
21-30 let	1 790 (Kč / měsíc)	2 980 (Kč / měsíc)	1 610 (Kč / měsíc)	2 770 (Kč / měsíc)

Zdroj: vlastní zpracování

Výdaje na fond oprav a správu bytu se budou pro novostavbu č. 125 na Praze 2 pohybovat v průběhu let od 525 Kč/měsíc do 1790 Kč/měsíc, pro byt č. 180 na Praze 4 od 1910 Kč/měsíc do 2980 Kč/měsíc, pro novostavbu č. 183 nacházející se na Praze 6 od 480 Kč/měsíc do 1610 Kč/měsíc a pro starší byt č. 237 na Praze 8 od 1770 Kč/měsíc do 2770 Kč/měsíc.

Daň z příjmu z pronájmu

Daň z příjmu z pronájmu je ustanovena v § 9 zákona č. 586/1992 Sb., *zákon České národní rady o daních z příjmu* (36). Existují dvě možnosti, jak daň počítat, buď pomocí výdajů paušálem, nebo výdaji ve skutečné výši. (16) Záleží na konkrétní osobě, jakou možnost si zvolí. V této diplomové práci je počítáno s paušálními výdaji.

Paušální stanovení daně z příjmu

Při paušálním stanovení daně z příjmu se využije výdajový paušál 30 %.

Výpočet na příkladu bytu na Praze 2:

Předpokládaný roční příjem z pronájmu = 345 060 Kč

Výdajový paušál = 0,3 x předpokládaný roční příjem z pronájmu

Praha 2: $0,3 \times 345\,060 = 103\,518$ Kč

Daň z příjmu = 0,15 x (Předpokládaný roční příjem z pronájmu – výdajový paušál)

Praha 2: $0,15 \times (345\,060 - 103\,518) = 36\,231$ Kč

(16)

Tab. č. 50 Paušální stanovení daně z příjmu

Daň z příjmu	Předpokládaný roční příjem z pronájmu	Výdajový paušál	Daň z příjmu
Praha 2 - byt č. 125	345 060	103 518	36 231
Praha 4 - byt č. 180	281 880	84 564	29 597
Praha 6 - byt č. 183	229 673	68 902	24 116
Praha 8 - byt č. 237	254 016	76 205	26 672

Zdroj: vlastní zpracování

Nejvyšší částka daně z příjmu vychází u bytu č. 125 na Praze 2, a je vyšší o více jak 12 000 Kč, než je tomu u bytu č. 183 na Praze 6. Příjmy z pronájmu na Praze 6 jsou 66 % oproti příjmům z pronájmu na Praze 2.

2.9 Výpočet návratnosti investice u vybraných bytů

Veškeré výpočty ohledně této kapitoly jsou uvedeny v příloze č. 2 na listech s názvem příslušné části Prahy.

2.9.1 Byt č. 125 na Praze 2

Platební kalendář hypotéky

Bytová jednotka na Praze 2 stojí 5 491 200 Kč. Investor si půjčí 3 491 200 Kč, zbytek zaplatí z vlastních zdrojů. V následující tabulce jsou uvedeny vstupní údaje pro výpočet platebního kalendáře.

Tab. č. 51 Základní údaje k výpočtu platebního kalendáře: byt č. 125 (Praha 2)

Základní údaje	1-10 let	10-20 let	20-30 let
Počet plánovaných splátek	360	240	120
Výše půjčky	3 491 200 Kč	2 692 467 Kč	1 588 992 Kč
Roční diskontní sazba	3,39 %	3,60 %	3,80 %
Doba půjčky v letech	10	10	10
Počet splátek ročně	12	12	12
Splátka	15 463	15 754	15 937

Zdroj: vlastní zpracování

Prvních 10 let bude pravidelná splátka 15 463 Kč měsíčně, dalších deset let se zvýší na 15 754 Kč za měsíc a finálních 10 let bude investor splácet měsíčně 15 937 Kč.

Následující tabulka slouží pro zobrazení splátkového kalendáře, ve které je přehled ročních plateb, úroku a jistiny hypotéky.

Tab. č. 52 Roční plán splátek: byt č. 125 (Praha 2)

Rok	Roční splátka	Roční úrok	Roční jistina	Rok	Roční splátka	Roční úrok	Roční jistina
1	185 562	117 298	68 264	16	189 047	76 954	112 094
2	185 562	114 947	70 615	17	189 047	72 851	116 196
3	185 562	112 516	73 046	18	189 047	68 598	120 449
4	185 562	110 001	75 561	19	189 047	64 190	124 857
5	185 562	107 399	78 163	20	189 047	62 991	126 056
6	185 562	104 708	80 854	21	191 246	58 078	133 168
7	185 562	101 924	83 638	22	191 246	52 929	138 317
8	185 562	99 044	86 518	23	191 246	47 580	143 666
9	185 562	96 065	89 497	24	191 246	42 025	149 221
10	185 562	92 983	92 578	25	191 246	36 255	154 991
11	189 047	95 394	93 654	26	191 246	30 261	160 985
12	189 047	91 966	97 081	27	191 246	24 036	167 210
13	189 047	88 413	100 635	28	191 246	17 570	173 676
14	189 047	84 729	104 318	29	191 246	10 855	180 392
15	189 047	80 911	108 136	30	191 246	3 879	187 367
Celkové úroky		2 167 348					

Zdroj: vlastní zpracování

Hypotéka je počítána s měsíčním úročením. Roční splátka je vždy 10 let stejná, jelikož závisí na úrokové míře, která je právě na 10 let fixována. Výše úroku se každým rokem zmenšuje, jelikož závisí na hodnotě, která zbývá splatit, a ta je každým rokem nižší. Celkové úroky u tohoto bytu činí 2 167 348 Kč, což je 39 % jeho původní ceny.

Výdaje

Do výdajů na vlastnictví bytu patří pojištění, fond oprav a správa nemovitosti, daň z nemovitosti a úrok z úvěru. Postup použitý při stanovení jednotlivých výdajů je uveden v předchozí kapitole.

Tab. č. 53 Výdaje na byt č. 125 (Praha 2)

Výdaje					
Rok	Pojištění	Správa nemovitosti + fond oprav	Daň z nemovitosti	Úrok z úvěru	Výdaje celkem
1	1 095	6 300	852	117 298	125 545
2	1 095	6 300	852	114 947	123 194
3	1 095	6 300	852	112 516	120 763
4	1 095	6 300	852	110 001	118 248
5	1 095	6 300	852	107 399	115 646
6	1 095	6 300	852	104 708	112 955
7	1 095	6 300	852	101 924	110 171
8	1 095	6 300	852	99 044	107 291
9	1 095	6 300	852	96 065	104 312
10	1 095	6 300	852	92 983	101 230
11	1 095	11 760	852	95 394	109 101
12	1 095	11 760	852	91 966	105 673
13	1 095	11 760	852	88 413	102 120
14	1 095	11 760	852	84 729	98 436
15	1 095	11 760	852	80 911	94 618
16	1 095	11 760	852	76 954	90 661
17	1 095	11 760	852	72 851	86 558
18	1 095	11 760	852	68 598	82 305
19	1 095	11 760	852	64 190	77 897
20	1 095	11 760	852	62 991	76 698
21	1 095	21 480	852	58 078	81 505
22	1 095	21 480	852	52 929	76 356
23	1 095	21 480	852	47 580	71 007
24	1 095	21 480	852	42 025	65 452
25	1 095	21 480	852	36 255	59 682
26	1 095	21 480	852	30 261	53 688
27	1 095	21 480	852	24 036	47 463
28	1 095	21 480	852	17 570	40 997
29	1 095	21 480	852	10 855	34 282
30	1 095	21 480	852	3 879	27 306

Zdroj: vlastní zpracování

Pojištění je vypočítáno s pomocí portálu srovnac.cz (13) a jeho částka pro tento byt je 1 095 Kč ročně.

Správa nemovitosti a fond oprav jsou určeny dle tabulky č. 49

Daň z nemovitosti je vypočítána pomocí portálu mesec.cz (14)

Úrok z úvěru vychází z tab. č. 52.

Příjmy

Investor má v plánu nemovitost po celých 30 let splácení úvěru pronajímat. Jelikož se dá předpokládat, že se ceny pronájmů za tuto dobu změní, jsou v této práci počítány o 10 % vyšší příjmy pro roky 11-20, než tomu bylo v letech 1-10. V období mezi 21-30 lety je opět počítáno s tím, že bude příjem o 10 % vyšší než v předchozím období.

Tab. č. 54 Příjmy bytu byt č. 125 (Praha 2)

Rok	Roční příjem po odpočtu výpadku nájemného	Roční paušál pro stanovení daně z příjmu	Daň z příjmu	Roční příjem po odpočtu daně
1-10	345 060	103 518	36 231	308 829
11-20	379 566	113 870	39 854	339 712
21-30	417 523	125 257	43 840	373 683

Zdroj: vlastní zpracování

Příjmy vychází z průměrných cen pronájmu v dané lokalitě. Na Praze 2 je tato částka 450 Kč/m². Řešený byt disponuje 71 m². Předpokládaný roční příjem z pronájmu v prvních deseti letech při zohlednění možného výpadku nájemného činí 345 060 Kč. Po odečtení daně z příjmu dostaneme čistý zisk, který je 308 829 Kč za rok. V dalších letech je princip výpočtu stejný.

Cash flow

V následující tabulce je uveden tok peněz v jednotlivých letech.

- Zisk je počítán jako příjmy po odpočtu daně z příjmu (z tab. č. 54) minus výdaje (z tab. č. 53).
- Jistina úvěru je ta část hypotečního úvěru, která nám říká, kolik už je z dluhu reálně umořeno. Jelikož se splátka hypotečního úvěru skládá z jistiny a úroku a úrok je již započítán do výdajů, je potřeba do výpočtů zahrnout i jistinu. Tu je třeba odečíst od zisku, abychom zjistili hodnotu cash flow v jednotlivých letech.
- Cash flow (CF) v nultém roce je rovno částce, kterou investor hradí z vlastních zdrojů, tedy 2 000 000 Kč.
- Kumulované cash flow (KCF) je součtem cash flow v jednotlivých letech.
- Diskontované cash flow (DCF) se vypočítá pomocí následujícího vzorce (20):

$$DCF = \frac{CF_1}{(1+i)^t} \quad (2)$$

Kde CF je cash flow v daném roce, *i* je diskontní sazba a *t* je počet let.

- Kumulované diskontované cash flow (KDCF) je součtem diskontovaných cash flow v jednotlivých letech.

Tab. č. 55 Cash flow: byt č. 125 (Praha 2)

Rok	Zisk (příjmy - výdaje)	Jistina úvěru	CF	KCF	DCF	KDCF
0			-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000
1	183 284	68 264	115 020	-1 884 980	109 543	-1 890 457
2	185 635	70 615	115 020	-1 769 960	104 327	-1 786 130
3	188 066	73 046	115 020	-1 654 940	99 359	-1 686 772
4	190 581	75 561	115 020	-1 539 920	94 627	-1 592 144
5	193 183	78 163	115 020	-1 424 899	90 121	-1 502 023
6	195 874	80 854	115 020	-1 309 879	85 830	-1 416 193
7	198 658	83 638	115 020	-1 194 859	81 743	-1 334 451
8	201 538	86 518	115 020	-1 079 839	77 850	-1 256 601
9	204 517	89 497	115 020	-964 819	74 143	-1 182 458
10	207 598	92 578	115 020	-849 799	70 612	-1 111 845
11	230 611	93 654	136 957	-712 842	80 076	-1 031 769
12	234 039	97 081	136 957	-575 884	76 263	-955 506
13	237 592	100 635	136 957	-438 927	72 631	-882 875
14	241 275	104 318	136 957	-301 969	69 173	-813 702
15	245 093	108 136	136 957	-165 012	65 879	-747 823
16	249 051	112 094	136 957	-28 055	62 742	-685 081
17	253 154	116 196	136 957	108 903	59 754	-625 327
18	257 406	120 449	136 957	245 860	56 909	-568 419
19	261 815	124 857	136 957	382 817	54 199	-514 220
20	263 013	126 056	136 957	519 775	51 618	-462 602
21	292 177	133 168	159 010	678 784	57 075	-405 527
22	297 327	138 317	159 010	837 794	54 357	-351 169
23	302 675	143 666	159 010	996 804	51 769	-299 400
24	308 231	149 221	159 010	1 155 813	49 304	-250 097
25	314 001	154 991	159 010	1 314 823	46 956	-203 141
26	319 994	160 985	159 010	1 473 833	44 720	-158 421
27	326 220	167 210	159 010	1 632 842	42 590	-115 830
28	332 685	173 676	159 010	1 791 852	40 562	-75 268
29	339 401	180 392	159 010	1 950 862	38 631	-36 637
30	346 377	187 367	159 010	2 109 872	36 791	154

Zdroj: vlastní zpracování

Kumulované diskontované cash flow (KDCF) je metoda, která zohledňuje časovou hodnotu peněz a vyjadřuje celkovou ekonomiku projektu do daného roku. Hodnota v posledním třicátém roce se rovná čisté současné hodnotě (NPV). (21)

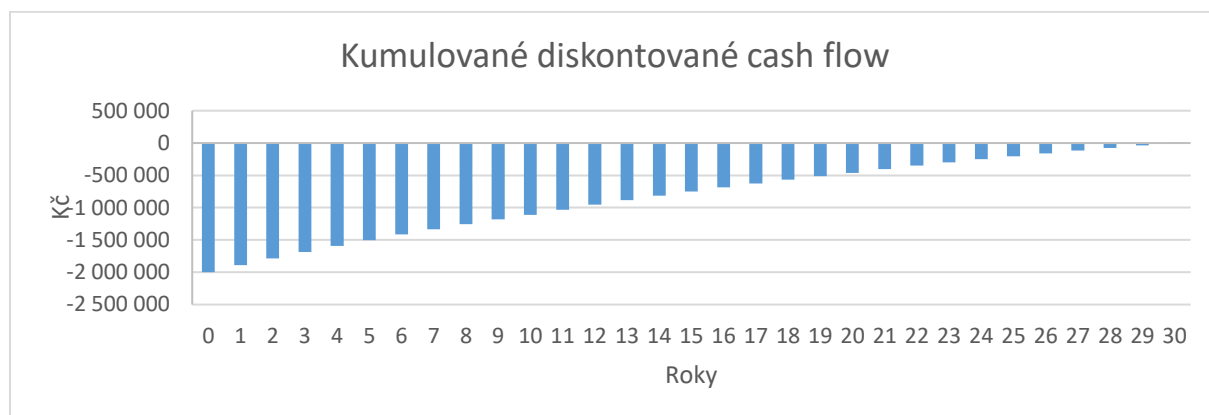
Pro výpočet KDCF bylo nutné určit diskontní sazbu. Ta je v této práci zvolena na 5 % (viz kapitola č. 1.4.4.).

Výpočet KDCF nám říká, ve kterém roce se začne investice vyplácet (čísla začnou být kladná). Pro byt na Praze 2 je diskontovaná návratnost investice 30 let a NPV je v tomto roce rovna 154 Kč.

V následujícím grafu je přehledněji zobrazena návratnost investice v letech.

Graf Cash flow

Obr. č. 12 Graf kumulovaného Cash flow: byt č. 125 (Praha 2)



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu je patrné, že právě ve 30. roce se investice dostává ze záporných čísel do kladných a dalo by se očekávat, že po tomto roce by začala generovat zisk.

Vyhodnocení investice u bytu č. 125 (Praha 2)

V následující tabulce jsou uvedena zvolená kritéria přijatelnosti s porovnáním výsledků, které vyšly u zkoumaného bytu.

Tab. č. 56 Vyhodnocení splnění kritérií u bytu č. 125 (Praha 2)

Kritéria přijatelnosti	Realita	Splněno/nesplněno
NPV ve 30. roce kladná	154	splněno
Měsíční splátka nepřekročí 17 000 Kč	15 937	splněno
Výše splacených úroků nebude více než 2 300 000 Kč	2 167 348	splněno
Prostá návratnost do 20 let	Ano – 17 let	splněno

Zdroj: vlastní zpracování

Čistá současná hodnota ve 30. roce u bytu č. 125 vychází 154 Kč, maximální měsíční splátka v průběhu 30 let činí 15 937 Kč, součet všech splacených úroků je 2 167 348 Kč a prostá doba návratnosti je 17 let. Všechna zvolená kritéria byla tedy u tohoto bytu splněna, proto by investor investici realizoval.

2.9.2 Byt č. 180 na Praze 4

Platební kalendář hypotéky

Bytová jednotka na Praze 4 stojí 5 474 470 Kč. Investor si půjčí 3 474 470 Kč, zbytek zaplatí z vlastních zdrojů. V následující tabulce jsou uvedeny vstupní údaje pro výpočet platebního kalendáře.

Tab. č. 57 Základní údaje k výpočtu platebního kalendáře: byt č. 180 (Praha 4)

Základní údaje	1-10 let	10-20 let	20-30 let
Počet plánovaných splátek	360	240	120
Výše půjčky	3 474 470 Kč	2 679 565 Kč	1 581 378 Kč
Roční diskontní sazba	3,39 %	3,60 %	3,80 %
Doba půjčky v letech	10	10	10
Počet splátek ročně	12	12	12
Splátka	15 389	15 678	15 861

Zdroj: vlastní zpracování

Prvních 10 let bude pravidelná měsíční splátka 15 389 Kč, dalších deset let se zvýší na 15 678 Kč za měsíc a finálních 10 let bude investor splácet měsíčně 15 861 Kč.

V následující tabulce je uveden splátkový kalendář. Z tabulky je patrné, jak se mění roční splátka vždy po deseti letech, po kterých je částka fixována. Hypotéka je počítána s měsíčním úročením.

Tab. č. 58 Roční plán splátek: byt č. 180 (Praha 4)

Rok	Roční splátka	Roční úrok	Roční jistina	Rok	Roční splátka	Roční úrok	Roční jistina
1	184 672	116 735	67 937	16	188 141	76 585	111 556
2	184 672	114 396	70 276	17	188 141	72 502	115 639
3	184 672	111 977	72 696	18	188 141	68 270	119 872
4	184 672	109 473	75 199	19	188 141	63 882	124 259
5	184 672	106 884	77 788	20	188 141	62 690	125 452
6	184 672	104 206	80 467	21	190 330	57 800	132 530
7	184 672	101 435	83 237	22	190 330	52 675	137 654
8	184 672	98 569	86 103	23	190 330	47 352	142 977
9	184 672	95 605	89 068	24	190 330	41 823	148 506
10	184 672	92 538	92 135	25	190 330	36 081	154 249
11	188 141	94 936	93 205	26	190 330	30 116	160 213
12	188 141	91 525	96 616	27	190 330	23 921	166 409
13	188 141	87 989	100 152	28	190 330	17 486	172 843
14	188 141	84 323	103 818	29	190 330	10 803	179 527
15	188 141	80 524	107 618	30	190 330	3 860	186 469
Celkové úroky		2 156 962					

Zdroj: vlastní zpracování

Celkové úroky u tohoto bytu činí 2 156 962 Kč, což je 39 % jeho původní ceny.

Výdaje

Do výdajů na vlastnictví bytu patří pojištění, správa nemovitosti a fond oprav, daň z nemovitosti a úrok z úvěru. Postup použitý při stanovení jednotlivých výdajů je uveden v předchozí kapitole.

Tab. č. 59 Výdaje na byt č. 180 (Praha 4)

Rok	Pojištění	Správa nemovitosti + fond oprav	Daň z nemovitosti	Úrok z úvěru	Výdaje celkem
1	1 091	22 920	1 044	116 735	141 790
2	1 091	22 920	1 044	114 396	139 451
3	1 091	22 920	1 044	111 977	137 032
4	1 091	22 920	1 044	109 473	134 528
5	1 091	22 920	1 044	106 884	131 939
6	1 091	22 920	1 044	104 206	129 261
7	1 091	22 920	1 044	101 435	126 490
8	1 091	22 920	1 044	98 569	123 624
9	1 091	22 920	1 044	95 605	120 660
10	1 091	22 920	1 044	92 538	117 593
11	1 091	29 340	1 044	94 936	126 411
12	1 091	29 340	1 044	91 525	123 000
13	1 091	29 340	1 044	87 989	119 464
14	1 091	29 340	1 044	84 323	115 798
15	1 091	29 340	1 044	80 524	111 999
16	1 091	29 340	1 044	76 585	108 060
17	1 091	29 340	1 044	72 502	103 977
18	1 091	29 340	1 044	68 270	99 745
19	1 091	29 340	1 044	63 882	95 357
20	1 091	29 340	1 044	62 690	94 165
21	1 091	35 760	1 044	57 800	95 695
22	1 091	35 760	1 044	52 675	90 570
23	1 091	35 760	1 044	47 352	85 247
24	1 091	35 760	1 044	41 823	79 718
25	1 091	35 760	1 044	36 081	73 976
26	1 091	35 760	1 044	30 116	68 011
27	1 091	35 760	1 044	23 921	61 816
28	1 091	35 760	1 044	17 486	55 381
29	1 091	35 760	1 044	10 803	48 698
30	1 091	35 760	1 044	3 860	41 755

Zdroj: vlastní zpracování

Pojištění je vypočítáno s pomocí portálu srovnac.cz (13) a jeho částka je 1 091 Kč ročně.

Správa nemovitosti a fond oprav jsou určeny dle tabulky č. 49.

Daň z nemovitosti je vypočítána pomocí portálu mesec.cz (14)

Úrok z úvěru vychází z tab. č. 52.

Příjmy

Investor má v plánu nemovitost po celých 30 let splácení úvěru pronajímat. Jelikož se dá předpokládat, že se ceny pronájmů za tuto dobu změní, jsou pro tento byt, stejně jako pro ostatní analyzované bytové jednotky, příjmy v dalších letech počítány vždy o 10 % vyšší, než tomu bylo v předchozích 10 letech.

Tab. č. 60 Příjmy bytu byt č. 180 (Praha 4)

Rok	Roční příjem po odpočtu výpadku nájemného	Roční paušál pro stanovení daně z příjmu	Daň z příjmu	Roční příjem po odpočtu daně
1-10	281 880	84 564	29 597	252 283
11-20	310 068	93 020	32 557	277 511
21-30	341 075	102 322	35 813	305 262

Zdroj: vlastní zpracování

Příjmy vychází z průměrných cen pronájmu v dané lokalitě. Na Praze 4 je tato částka 300 Kč/m². Řešený byt disponuje 87 m². Předpokládaný roční příjem z pronájmu v prvních deseti letech při zohlednění možného výpadku nájemného činí 281 880 Kč. Po odečtení daně z příjmu dostaneme čistý zisk, který je 252 283 Kč za rok. V dalších letech je po zohlednění zvýšení nájemného o 10 % každých 10 let princip výpočtu stejný.

Cash flow

V následující tabulce je uveden tok peněz v jednotlivých letech.

Zisk a jednotlivé cash flow jsou počítány stejným způsobem, jak tomu bylo u bytu č. 125 na Praze 2.

Tab. č. 61 Cash Flow: byt č. 180 (Praha 4)

Rok	Zisk (příjmy - výdaje)	Jistina úvěru	CF	KCF	DCF	KDCF
0			-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000
1	110 492	67 937	42 555	-1 957 445	40 529	-1 959 471
2	112 831	70 276	42 555	-1 914 890	38 599	-1 920 872
3	115 251	72 696	42 555	-1 872 334	36 761	-1 884 112
4	117 754	75 199	42 555	-1 829 779	35 010	-1 849 101
5	120 343	77 788	42 555	-1 787 224	33 343	-1 815 758
6	123 022	80 467	42 555	-1 744 669	31 755	-1 784 003
7	125 792	83 237	42 555	-1 702 113	30 243	-1 753 760
8	128 658	86 103	42 555	-1 659 558	28 803	-1 724 956
9	131 623	89 068	42 555	-1 617 003	27 431	-1 697 525
10	134 690	92 135	42 555	-1 574 448	26 125	-1 671 400
11	151 099	93 205	57 895	-1 516 553	33 850	-1 637 550
12	154 511	96 616	57 895	-1 458 659	32 238	-1 605 312
13	158 047	100 152	57 895	-1 400 764	30 703	-1 574 609

14	161 712	103 818	57 895	-1 342 869	29 241	-1 545 369
15	165 512	107 618	57 895	-1 284 975	27 848	-1 517 520
16	169 451	111 556	57 895	-1 227 080	26 522	-1 490 998
17	173 534	115 639	57 895	-1 169 186	25 259	-1 465 739
18	177 766	119 872	57 895	-1 111 291	24 056	-1 441 683
19	182 154	124 259	57 895	-1 053 397	22 911	-1 418 772
20	183 346	125 452	57 895	-995 502	21 820	-1 396 952
21	209 567	132 530	77 037	-918 465	27 652	-1 369 300
22	214 692	137 654	77 037	-841 427	26 335	-1 342 965
23	220 015	142 977	77 037	-764 390	25 081	-1 317 884
24	225 543	148 506	77 037	-687 353	23 887	-1 293 997
25	231 286	154 249	77 037	-610 315	22 749	-1 271 248
26	237 251	160 213	77 037	-533 278	21 666	-1 249 581
27	243 446	166 409	77 037	-456 240	20 634	-1 228 947
28	249 881	172 843	77 037	-379 203	19 652	-1 209 295
29	256 564	179 527	77 037	-302 166	18 716	-1 190 579
30	263 507	186 469	77 037	-225 128	17 825	-1 172 755

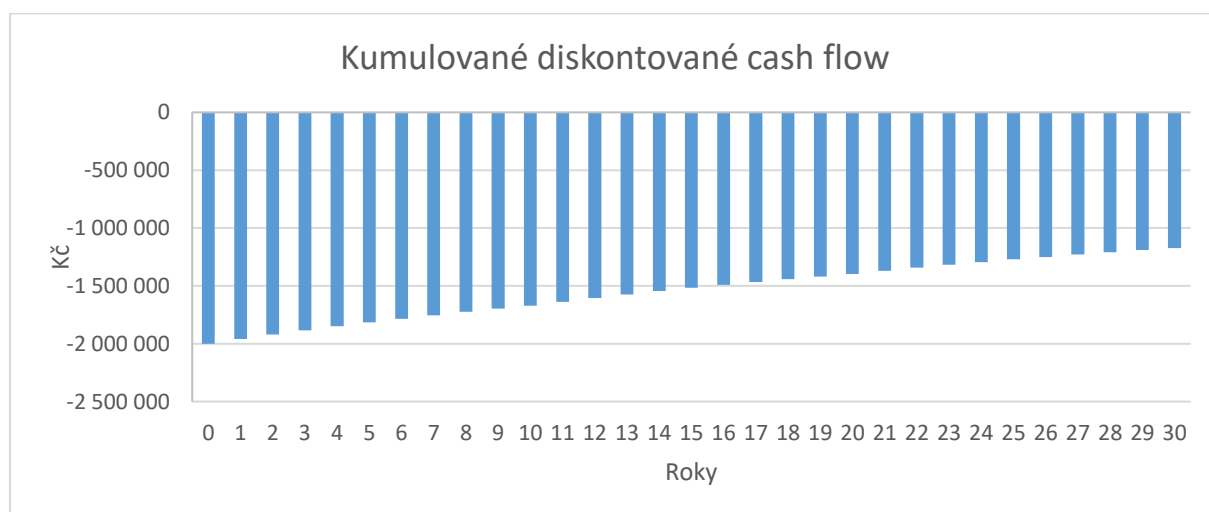
Zdroj: vlastní zpracování

Při zvolené 5 % diskontní sazbě (viz kapitola č. 1.4.4.) jsou hodnoty kumulovaného diskontovaného cash flow pro byt č. 180 na Praze 4 vždy záporné, tudíž by se investice do nemovitosti za dobu splácení úvěru nevrátila. Čistá současná hodnota ve 30. roce je mínus 1 172 755 Kč. Ani kdyby byla diskontní sazba rovna 0 % by se investice nevyplatila, jelikož i kumulované cash flow ve 30. roce je záporné.

V následujícím grafu je přehledněji zobrazena návratnost investice v letech.

Graf Cash Flow

Obr. č. 13 Graf kumulovaného Cash Flow: byt č. 180 (Praha 4)



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu je patrné, že investice do daného bytu by se sice každým rokem blížila více a více ke kladným číslům, ale ani po 30 letech by zdaleka nedosáhla zisku.

Vyhodnocení investice u bytu č. 180 (Praha 4)

V následující tabulce jsou uvedena zvolená kritéria přijatelnosti s porovnáním výsledků, které vyšly u zkoumaného bytu.

Tab. č. 62 Vyhodnocení splnění kritérií u bytu č. 180 (Praha 4)

Kritéria přijatelnosti	Realita	Splněno/nesplněno
NPV ve 30. roce kladná	-1 172 755	nesplněno
Měsíční splátka nepřekročí 17 000 Kč	15 861	splněno
Výše splacených úroků nebude více než 2 300 000 Kč	2 156 962	splněno
Prostá návratnost do 20 let	není	nesplněno

Zdroj: vlastní zpracování

Čistá současná hodnota ve 30. roce u bytu č. 180 vychází minus 1 172 755 Kč, maximální měsíční splátka v průběhu 30 let činí 15 861 Kč, součet všech splacených úroků je 2 156 962 Kč a prostá doba návratnosti není dosažena ani po 30 letech. Hodnota kumulovaného cash flow je ve 20. roce -995 502 Kč. Dvě ze čtyř zvolených kritérií nebyla splněna, tudíž by investor investici nerealizoval, jelikož by se mu ani po zamýšlených 30 letech nevrátila.

2.9.3 Byt č. 183 na Praze 6

Platební kalendář hypotéky

Bytová jednotka na Praze 6 stojí 5 083 520 Kč. Investor si půjčí 3 083 520 Kč, zbytek zaplatí z vlastních zdrojů. V následující tabulce jsou uvedeny vstupní údaje pro výpočet platebního kalendáře.

Tab. č. 63 Základní údaje k výpočtu platebního kalendáře: byt č. 183 (Praha 6)

Základní údaje	1-10 let	10-20 let	20-30 let
Počet plánovaných splátek	360	240	120
Výše půjčky	3 083 520 Kč	2 378 058 Kč	1 403 440 Kč
Roční diskontní sazba	3,39 %	3,60 %	3,80 %
Doba půjčky v letech	10	10	10
Počet splátek ročně	12	12	12
Splátka	13 658	13 914	14 076

Zdroj: vlastní zpracování

Prvních 10 let bude pravidelná měsíční splátka 13 658 Kč, dalších deset let se zvýší na 13 914 Kč za měsíc a finálních 10 let bude investor splácet měsíčně 14 076 Kč.

V následující tabulce je uveden splátkový kalendář. Z tabulky je patrné, jak se mění roční splátka vždy po deseti letech, po kterých je částka fixována. Hypotéka je počítána s měsíčním úročením.

Tab. č. 64 Roční plán splátek: byt č. 183 (Praha 6)

Rok	Roční splátka	Roční úrok	Roční jistina	Rok	Roční splátka	Roční úrok	Roční jistina
1	163 893	103 600	60 293	16	166 971	67 967	99 004
2	163 893	101 524	62 369	17	166 971	64 344	102 628
3	163 893	99 377	64 516	18	166 971	60 588	106 384
4	163 893	97 155	66 737	19	166 971	56 694	110 277
5	163 893	94 858	69 035	20	166 971	55 636	111 336
6	163 893	92 481	71 412	21	168 914	51 296	117 617
7	163 893	90 022	73 871	22	168 914	46 748	122 165
8	163 893	87 478	76 415	23	168 914	42 024	126 889
9	163 893	84 847	79 046	24	168 914	37 117	131 796
10	163 893	82 125	81 767	25	168 914	32 021	136 893
11	166 971	84 254	82 717	26	168 914	26 728	142 186
12	166 971	81 227	85 745	27	168 914	21 229	147 684
13	166 971	78 088	88 883	28	168 914	15 519	153 395
14	166 971	74 835	92 136	29	168 914	9 587	159 327
15	166 971	71 463	95 508	30	168 914	3 426	165 488
Celkové úroky		1 914 259					

Zdroj: vlastní zpracování

Celkové úroky u tohoto bytu činí 1 914 259 Kč, což je necelých 35 % jeho původní ceny.

Výdaje

Do výdajů na vlastnictví bytu patří pojištění, správa nemovitosti a fond oprav, daň z nemovitosti a úrok z úvěru. Postup použitý při stanovení jednotlivých výdajů je uveden v předchozí kapitole.

Tab. č. 65 Výdaje na byt č. 183 (Praha 6)

Rok	Pojištění	Správa nemovitosti + fond oprav	Daň z nemovitosti	Úrok z úvěru	Výdaje celkem
1	1 013	5 760	744	103 600	111 117
2	1 013	5 760	744	101 524	109 041
3	1 013	5 760	744	99 377	106 894
4	1 013	5 760	744	97 155	104 672
5	1 013	5 760	744	94 858	102 375
6	1 013	5 760	744	92 481	99 998
7	1 013	5 760	744	90 022	97 539
8	1 013	5 760	744	87 478	94 995
9	1 013	5 760	744	84 847	92 364
10	1 013	5 760	744	82 125	89 642
11	1 013	10 680	744	84 254	96 691
12	1 013	10 680	744	81 227	93 664
13	1 013	10 680	744	78 088	90 525
14	1 013	10 680	744	74 835	87 272
15	1 013	10 680	744	71 463	83 900
16	1 013	10 680	744	67 967	80 404
17	1 013	10 680	744	64 344	76 781
18	1 013	10 680	744	60 588	73 025
19	1 013	10 680	744	56 694	69 131
20	1 013	10 680	744	55 636	68 073
21	1 013	19 320	744	51 296	72 373
22	1 013	19 320	744	46 748	67 825
23	1 013	19 320	744	42 024	63 101
24	1 013	19 320	744	37 117	58 194
25	1 013	19 320	744	32 021	53 098
26	1 013	19 320	744	26 728	47 805
27	1 013	19 320	744	21 229	42 306
28	1 013	19 320	744	15 519	36 596
29	1 013	19 320	744	9 587	30 664
30	1 013	19 320	744	3 426	24 503

Zdroj: vlastní zpracování

Pojištění je vypočítáno s pomocí portálu srovnac.cz (13) a jeho částka je 1 013 Kč ročně.

Správa nemovitosti a fond oprav jsou určeny dle tabulky č. 49.

Daň z nemovitosti je vypočítána pomocí portálu mesec.cz (14)

Úrok z úvěru vychází z tab. č. 52.

Příjmy

Investor má v plánu nemovitost po celých 30 let splácení úvěru pronajímat. Jelikož se dá předpokládat, že se ceny pronájmů za tuto dobu změní, jsou pro tento byt, stejně jako pro ostatní analyzované bytové jednotky, příjmy v dalších letech počítány vždy o 10 % vyšší, než tomu bylo v předchozích 10 letech.

Tab. č. 66 Příjmy bytu byt č. 183 (Praha 6)

Rok	Roční příjem po odpočtu výpadku nájemného	Roční paušál pro stanovení daně z příjmu	Daň z příjmu	Roční příjem po odpočtu daně
1-10	229 673	68 902	24 116	205 557
11-20	252 640	75 792	26 527	226 113
21-30	277 904	83 371	29 180	248 724

Zdroj: vlastní zpracování

Příjmy vychází z průměrných cen pronájmu v dané lokalitě. Na Praze 6 je tato částka 343 Kč/m². Řešený byt disponuje 62 m². Předpokládaný roční příjem z pronájmu v prvních deseti letech při zohlednění možného výpadku nájemného činí 229 673 Kč. Po odečtení daně z příjmu dostaneme čistý zisk, který je 205 557 Kč za rok. V dalších letech je po zohlednění zvýšení nájemného princip výpočtu stejný.

Cash flow

V následující tabulce je uveden tok peněz v jednotlivých letech.

Zisk a jednotlivé cash flow jsou počítány stejným způsobem, jak tomu bylo u bytu č. 125 na Praze 2.

Tab. č. 67 Cash flow: byt č. 183 (Praha 6)

Rok	Zisk (příjmy - výdaje)	Jistina úvěru	CF	KCF	DCF	KDCF
0			-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000
1	94 440	67 937	26 503	-1 973 497	25 241	-1 974 759
2	96 516	70 276	26 240	-1 947 257	23 800	-1 950 959
3	98 663	72 696	25 967	-1 921 290	22 432	-1 928 527
4	100 885	75 199	25 686	-1 895 604	21 132	-1 907 395
5	103 183	77 788	25 394	-1 870 210	19 897	-1 887 498
6	105 560	80 467	25 093	-1 845 116	18 725	-1 868 773
7	108 018	83 237	24 781	-1 820 335	17 612	-1 851 162
8	110 562	86 103	24 459	-1 795 876	16 555	-1 834 607
9	113 193	89 068	24 125	-1 771 751	15 551	-1 819 056
10	115 915	92 135	23 780	-1 747 971	14 599	-1 804 457
11	129 422	93 205	36 217	-1 711 754	21 175	-1 783 281
12	132 449	96 616	35 833	-1 675 921	19 953	-1 763 328
13	135 587	100 152	35 435	-1 640 486	18 792	-1 744 536

14	138 841	103 818	35 023	-1 605 463	17 689	-1 726 847
15	142 213	107 618	34 595	-1 570 868	16 641	-1 710 206
16	145 708	111 556	34 152	-1 536 716	15 645	-1 694 561
17	149 332	115 639	33 693	-1 503 023	14 700	-1 679 861
18	153 088	119 872	33 216	-1 469 807	13 802	-1 666 059
19	156 982	124 259	32 723	-1 437 084	12 949	-1 653 109
20	158 040	125 452	32 588	-1 404 496	12 282	-1 640 827
21	176 351	132 530	43 821	-1 360 675	15 729	-1 625 098
22	180 899	137 654	43 245	-1 317 430	14 783	-1 610 315
23	185 623	142 977	42 646	-1 274 784	13 884	-1 596 431
24	190 530	148 506	42 024	-1 232 761	13 030	-1 583 400
25	195 626	154 249	41 377	-1 191 383	12 219	-1 571 182
26	200 920	160 213	40 706	-1 150 677	11 448	-1 559 733
27	206 418	166 409	40 009	-1 110 668	10 716	-1 549 017
28	212 129	172 843	39 285	-1 071 383	10 021	-1 538 995
29	218 060	179 527	38 533	-1 032 849	9 361	-1 529 634
30	224 221	186 469	37 752	-995 098	8 735	-1 520 899

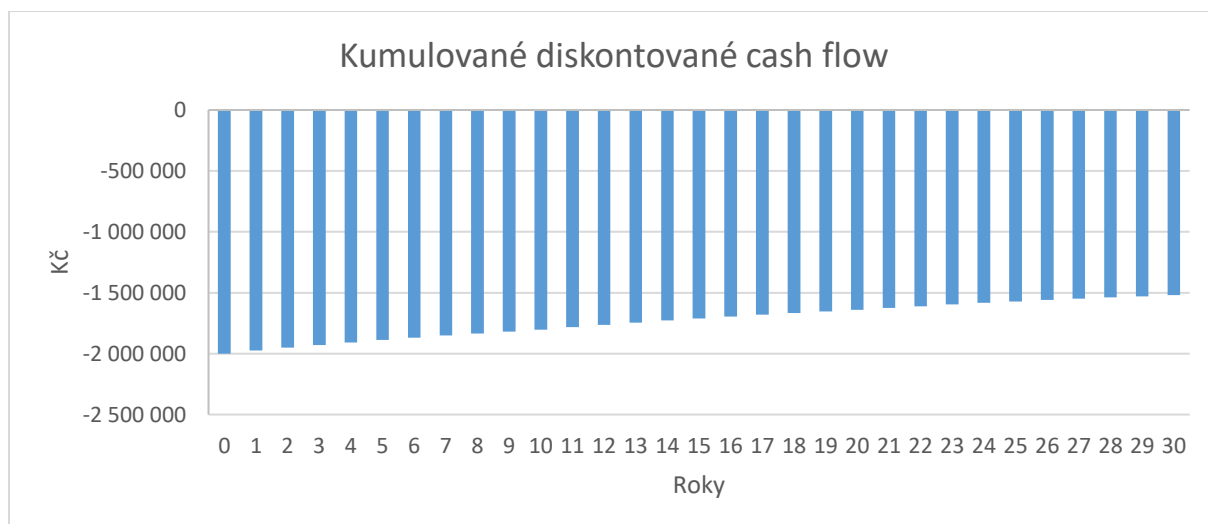
Zdroj: vlastní zpracování

Při zvolené 5 % diskontní sazbě (viz kapitola č. 1.4.4.) jsou hodnoty kumulovaného diskontovaného cash flow pro byt č. 183 na Praze 6 vždy záporné, tudíž by se investice do nemovitosti za dobu splácení úvěru (30 let) nevrátila. Čistá současná hodnota ve 30. roce je mínus 1 520 899 Kč. Ani kdyby byla diskontní sazba rovna 0 % by se investice nevyplatila, jelikož i kumulované cash flow ve 30. roce je záporné (- 995 098 Kč).

V následujícím grafu je přehledněji zobrazena návratnost investice v letech.

Graf Cash Flow

Obr. č. 14 Graf kumulovaného Cash Flow: byt č. 183 (Praha 6)



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu je patrné, že investice do daného bytu by se sice každým rokem blížila více a více ke kladným číslům, ale ani po 30 letech by zdaleka nedosáhla zisku.

Vyhodnocení investice u bytu č. 183 (Praha 6)

V následující tabulce jsou uvedena zvolená kritéria přijatelnosti s porovnáním výsledků, které vyšly u zkoumaného bytu.

Tab. č. 68 Vyhodnocení splnění kritérií u bytu č. 183 (Praha 6)

Kritéria přijatelnosti	Realita	Splněno/nesplněno
NPV ve 30. roce kladná	-1 520 899	nesplněno
Měsíční splátka nepřekročí 17 000 Kč	14 076	splněno
Výše splacených úroků nebude více než 2 300 000 Kč	1 914 259	splněno
Prostá návratnost do 20 let	není	nesplněno

Zdroj: vlastní zpracování

Čistá současná hodnota ve 30. roce u bytu č. 183 vychází minus 1 520 899 Kč, maximální měsíční splátka v průběhu 30 let činí 14 076 Kč, součet všech splacených úroků je 1 914 259 Kč a prostá doba návratnosti není dosažena ani po 30 letech. Hodnota kumulovaného cash flow je ve 20. roce – 1 404 496 Kč. Dvě ze čtyř zvolených kritérií nebyla splněna, tudíž by investor investici nerealizoval, jelikož by se mu ani po zamýšlených 30 letech nevrátila.

2.9.4 Byt č. 237 na Praze 8

Platební kalendář hypotéky

Bytová jednotka na Praze 8 stojí 4 316 000 Kč. Investor si půjčí 2 316 000 Kč, zbytek zaplatí z vlastních zdrojů. V následující tabulce jsou uvedeny vstupní údaje pro výpočet platebního kalendáře.

Tab. č. 69 Základní údaje k výpočtu platebního kalendáře: byt č. 237 (Praha 8)

Základní údaje	1-10 let	10-20 let	20-30 let
Počet plánovaných splátek	360	240	120
Výše půjčky	2 316 000 Kč	1 786 135 Kč	1 054 109 Kč
Roční diskontní sazba	3,39 %	3,60 %	3,80 %
Doba půjčky v letech	10	10	10
Počet splátek ročně	12	12	12
Splátka	10 258	10 451	10 572

Zdroj: vlastní zpracování

Prvních 10 let bude pravidelná měsíční splátka 10 258 Kč, dalších deset let se zvýší na 10 451 Kč za měsíc a finálních 10 let bude investor splácet měsíčně 10 572 Kč.

V následující tabulce je uveden splátkový kalendář. Z tabulky je patrné, jak se mění roční splátka vždy po deseti letech, po kterých je částka fixována. Hypotéka je počítána s měsíčním úročením.

Tab. č. 70 Roční plán splátek: byt č. 237 (Praha 8)

Rok	Roční splátka	Roční úrok	Roční jistina	Rok	Roční splátka	Roční úrok	Roční jistina
1	123 098	77 813	45 285	16	125 411	51 050	74 361
2	123 098	76 254	46 844	17	125 411	48 328	77 082
3	123 098	74 641	48 457	18	125 411	45 507	79 904
4	123 098	72 972	50 126	19	125 411	42 582	82 828
5	123 098	71 247	51 852	20	125 411	41 787	83 623
6	123 098	69 461	53 637	21	126 869	38 528	88 341
7	123 098	67 614	55 484	22	126 869	35 112	91 757
8	123 098	65 704	57 394	23	126 869	31 564	95 305
9	123 098	63 728	59 370	24	126 869	27 879	98 991
10	123 098	61 684	61 415	25	126 869	24 051	102 819
11	125 411	63 282	62 128	26	126 869	20 075	106 794
12	125 411	61 009	64 402	27	126 869	15 945	110 924
13	125 411	58 651	66 759	28	126 869	11 656	115 213
14	125 411	56 208	69 203	29	126 869	7 201	119 669
15	125 411	53 675	71 735	30	126 869	2 573	124 296
Celkové úroky		1 437 780					

Zdroj: vlastní zpracování

Celkové úroky u tohoto bytu činí 1 437 780 Kč, což je 26 % jeho původní ceny.

Výdaje

Do výdajů na vlastnictví bytu patří pojištění, správa nemovitosti a fond oprav, daň z nemovitosti a úrok z úvěru. Postup použitý při stanovení jednotlivých výdajů je uveden v předchozí kapitole.

Tab. č. 71 Výdaje na byt č. 237 (Praha 8)

Rok	Pojištění	Správa nemovitosti + fond oprav	Daň z nemovitosti	Úrok z úvěru	Výdaje celkem
1	860	21 240	960	77 813	100 873
2	860	21 240	960	76 254	99 314
3	860	21 240	960	74 641	97 701
4	860	21 240	960	72 972	96 032
5	860	21 240	960	71 247	94 307
6	860	21 240	960	69 461	92 521
7	860	21 240	960	67 614	90 674
8	860	21 240	960	65 704	88 764
9	860	21 240	960	63 728	86 788
10	860	21 240	960	61 684	84 744
11	860	27 240	960	63 282	92 342
12	860	27 240	960	61 009	90 069
13	860	27 240	960	58 651	87 711
14	860	27 240	960	56 208	85 268
15	860	27 240	960	53 675	82 735
16	860	27 240	960	51 050	80 110
17	860	27 240	960	48 328	77 388
18	860	27 240	960	45 507	74 567
19	860	27 240	960	42 582	71 642
20	860	27 240	960	41 787	70 847
21	860	33 240	960	38 528	73 588
22	860	33 240	960	35 112	70 172
23	860	33 240	960	31 564	66 624
24	860	33 240	960	27 879	62 939
25	860	33 240	960	24 051	59 111
26	860	33 240	960	20 075	55 135
27	860	33 240	960	15 945	51 005
28	860	33 240	960	11 656	46 716
29	860	33 240	960	7 201	42 261
30	860	33 240	960	2 573	37 633

Zdroj: vlastní zpracování

Pojištění je vypočítáno s pomocí portálu srovnac.cz (13) a jeho částka je 860 Kč ročně.

Správa nemovitosti a fond oprav jsou určeny dle tabulky č. 49.

Daň z nemovitosti je vypočítána pomocí portálu mesec.cz (14)

Úrok z úvěru vychází z tab. č. 52.

Příjmy

Investor má v plánu nemovitost po celých 30 let splácení úvěru pronajímat. Jelikož se dá předpokládat, že se ceny pronájmů za tuto dobu změní, jsou pro tento byt, stejně jako pro ostatní analyzované bytové jednotky, příjmy v dalších letech počítány vždy o 10 % vyšší, než tomu bylo v předchozích 10 letech.

Tab. č. 72 Příjmy bytu byt č. 237 (Praha 8)

Rok	Roční příjem po odpočtu výpadku nájemného	Roční paušál pro stanovení daně z příjmu	Daň z příjmu	Roční příjem po odpočtu daně
1-10	254 016	76 205	26 672	227 344
11-20	279 418	83 825	29 339	250 079
21-30	307 359	92 208	32 273	275 087

Zdroj: vlastní zpracování

Příjmy vychází z průměrných cen pronájmu v dané lokalitě. Na Praze 8 je tato částka 294 Kč/m². Řešený byt disponuje 80 m². Předpokládaný roční příjem z pronájmu v prvních deseti letech při zohlednění možného výpadku nájemného činí 254 016 Kč. Po odečtení daně z příjmu dostaneme čistý zisk, který je 227 344 Kč za rok. V dalších letech je po zohlednění zvýšení nájemného princip výpočtu stejný.

Cash flow

V následující tabulce je uveden tok peněz v jednotlivých letech.

Zisk a jednotlivé cash flow jsou počítány stejným způsobem, jak tomu bylo u bytu č. 125 na Praze 2.

Tab. č. 73 Cash flow: byt č. 237 (Praha 8)

Rok	Zisk (příjmy - výdaje)	Jistina úvěru	CF	KCF	DCF	KDCF
0			-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000
1	126 471	68 264	58 207	-1 941 793	55 435	-1 944 565
2	128 030	70 615	57 416	-1 884 377	52 078	-1 892 487
3	129 643	73 046	56 598	-1 827 779	48 891	-1 843 596
4	131 312	75 561	55 751	-1 772 028	45 866	-1 797 729
5	133 038	78 163	54 875	-1 717 153	42 996	-1 754 733
6	134 823	80 854	53 969	-1 663 184	40 273	-1 714 460
7	136 670	83 638	53 032	-1 610 152	37 689	-1 676 772
8	138 580	86 518	52 063	-1 558 089	35 238	-1 641 534
9	140 557	89 497	51 060	-1 507 030	32 914	-1 608 620
10	142 601	92 578	50 023	-1 457 007	30 710	-1 577 910
11	157 736	93 654	64 083	-1 392 924	37 468	-1 540 442
12	160 010	97 081	62 929	-1 329 995	35 041	-1 505 401
13	162 367	100 635	61 733	-1 268 263	32 738	-1 472 663

14	164 811	104 318	60 493	-1 207 770	30 553	-1 442 110
15	167 344	108 136	59 208	-1 148 562	28 480	-1 413 630
16	169 969	112 094	57 875	-1 090 686	26 513	-1 387 117
17	172 691	116 196	56 494	-1 034 192	24 648	-1 362 468
18	175 512	120 449	55 063	-979 129	22 880	-1 339 589
19	178 436	124 857	53 579	-925 550	21 203	-1 318 386
20	179 231	126 056	53 176	-872 374	20 041	-1 298 344
21	201 499	133 168	68 331	-804 044	24 527	-1 273 817
22	204 915	138 317	66 597	-737 446	22 766	-1 251 051
23	208 463	143 666	64 797	-672 649	21 096	-1 229 955
24	212 148	149 221	62 927	-609 722	19 512	-1 210 443
25	215 976	154 991	60 985	-548 738	18 009	-1 192 435
26	219 952	160 985	58 967	-489 771	16 584	-1 175 851
27	224 081	167 210	56 872	-432 899	15 233	-1 160 618
28	228 371	173 676	54 695	-378 204	13 952	-1 146 665
29	232 826	180 392	52 434	-325 770	12 739	-1 133 927
30	237 453	187 367	50 086	-275 683	11 589	-1 122 338

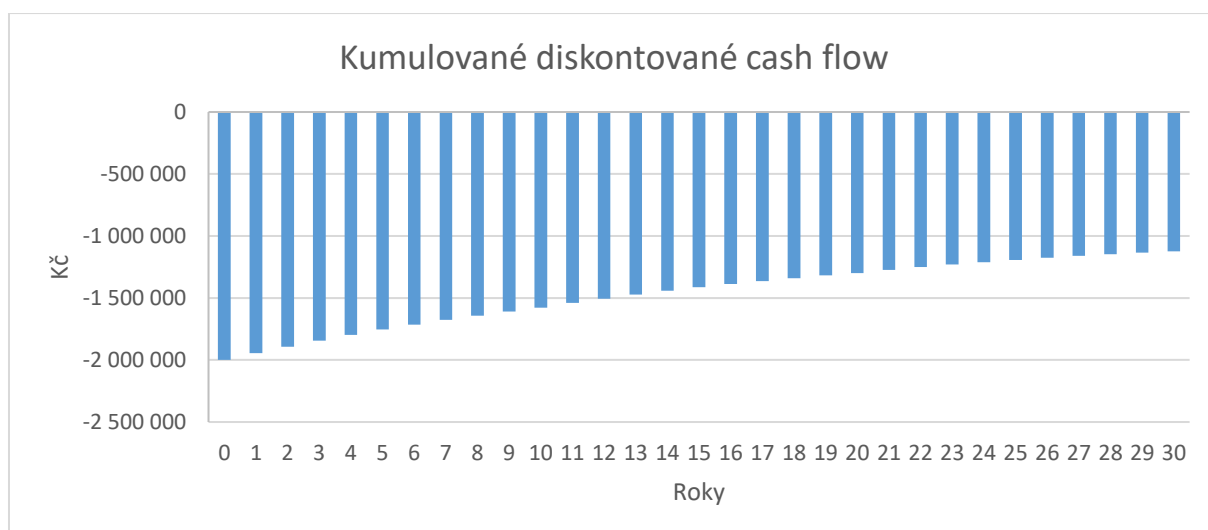
Zdroj: vlastní zpracování

Při zvolené 5 % diskontní sazbě (viz kapitola č. 1.4.4.) jsou hodnoty kumulovaného diskontovaného cash flow pro byt č. 237 na Praze 8 vždy záporné, tudíž by se investice do nemovitosti za dobu splácení úvěru (30 let) nevrátila. Čistá současná hodnota ve 30. roce je mínus 1 122 338 Kč. Ani kdyby byla diskontní sazba rovna 0 % by se investice nevyplatila, jelikož i kumulované cash flow ve 30. roce je záporné. (-275 683 Kč)

V následujícím grafu je přehledněji zobrazena návratnost investice v letech.

Graf Cash Flow

Obr. č. 15 Graf kumulovaného Cash Flow: byt č. 237 (Praha 8)



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu je patrné, že investice do daného bytu by se každým rokem velmi pomalu blížila ke kladným číslům, ale ani po 30 letech by zdaleka nedosáhla zisku.

Vyhodnocení investice u bytu č. 237 (Praha 8)

V následující tabulce jsou uvedena zvolená kritéria přijatelnosti s porovnáním výsledků, které vyšly u zkoumaného bytu.

Tab. č. 74 Vyhodnocení splnění kritérií u bytu č. 237 (Praha 8)

Kritéria přijatelnosti	Realita	Splněno/nesplněno
NPV ve 30. roce kladná	-1 122 338	nesplněno
Měsíční splátka nepřekročí 17 000 Kč	10 572	splněno
Výše splacených úroků nebude více než 2 300 000 Kč	1 437 780	splněno
Prostá návratnost do 20 let	není	nesplněno

Zdroj: vlastní zpracování

Čistá současná hodnota ve 30. roce u bytu č. 237 vychází minus 1 122 338 Kč, maximální měsíční splátka v průběhu 30 let činí 10 572 Kč, součet všech splacených úroků je 1 437 780 Kč a prostá doba návratnosti není dosažena ani po 30 letech. Hodnota kumulovaného cash flow je ve 20. roce -872 374 Kč. Dvě ze čtyř zvolených kritérií nebyla splněna, tudíž by investor investici nerealizoval, jelikož by se mu ani po zamýšlených 30 letech nevrátila.

2.10 Závěr

V úvodu této práce jsem si dala za cíl najít byt, jehož dlouhodobý pronájem by přinášel zisk. Zkoumané byty se nacházely na Praze 1 a 2, 4, 6 a 8. Hledání vhodného bytu bylo provedeno na základě dat z inzertního serveru sreality.cz a bylo realizováno výběrem vždy jednoho potenciálně vhodného bytu k investici z každé zkoumané části Prahy a následně výběrem jednoho z nich, pokud bude investice do něj zisková. Pro tento výpočet bylo nutné si stanovit konkrétního investora a kritéria přijatelnosti. Investorem byl zvolen muž s hrubým příjmem 55 000 Kč (vzhledem k podmínkám poskytování hypotečního úvěru a cen bytů by osoba s nižším příjmem na úvěr nedosáhla) a s vlastním vstupním kapitálem 2 miliony Kč. Na zbylou částku každého bytu si vezme hypoteční úvěr po dobu 30 let. Kritéria přijatelnosti byla zvolena následovně: čistá současná hodnota bude ve 30. roce kladná, měsíční splátka hypotéky nepřekročí 17 000 Kč, výše splacených úroků nebude vyšší než 2 300 000 Kč a prostá doba návratnosti bude maximálně 20 let. Pro výpočet byla zvolena 5 % diskontní sazba, která zahrnuje inflaci, možný příjem z jiných investic a rizikovou přírážku.

Na Praze 1 a 2 byl vybrán byt č. 125, který stojí 5 491 200 Kč. U tohoto bytu čistá současná hodnota při diskontní sazbě 5 % činí ve 30. roce 154 Kč. Pokud by byla diskontní sazba zvolena nižší, například 4 %, což je stále slušný příjem z hlediska investiční příležitosti, byla by čistá současná hodnota ve 30. roce 271 972 Kč. Jelikož ze všech 4 vybraných bytů potenciálně vhodných k investici byl tento jediný, který by splnil všechna kritéria přijatelnosti, investor by danou koupí uskutečnil. Oproti původnímu předpokladu, že nejvýhodnější bude investice do bytu na Praze 4, vychází lépe byt na Praze 2. Nutno však poznamenat, že tento byt svojí cenou za m² (77 341 Kč) opravdu vybočuje od ostatních bytů prodávaných na Praze 1 a 2.

Ostatní vybrané byty z jiných částí Prahy: byt č. 180 pro Prahu 4, byt č. 183 pro Prahu 6 a byt č. 237 pro Prahu 8 nespĺnily dvě a ty samé podmínky, a sice kladný výsledek čisté současné hodnoty ve 30. roce (ani kdyby byla diskontní sazba rovna 0 %) a prostou návratnost investice po 20 letech. O tyto byty by tedy investor zájem neměl. Pokud by měl investor dostatečné množství vlastních prostředků a rozhodl by se koupit bytu financovat pouze z nich, vyšla by návratnost investice o mnoho hůře než s hypotečním úvěrem. U bytu na Praze 2 by konkrétně byla hodnota NPV ve 30. roce rovna minus 605 443 Kč. Je to z důvodu finanční páky hypotéky, jelikož s půjčenými penězi lze dosáhnout vyšších příjmů k poměru k vlastním prostředkům než pomocí pouze vlastních zdrojů.

Investor v této práci si však hypoteční úvěr brát bude a uskuteční koupí bytu č. 125 na Praze 2. U této investice se dá na základě vypočítaných výsledků předpokládat, že začne přesně po 30 letech generovat zisk, a navíc je pro investora výnosem i to, že po této době daný byt vlastní.

Dne 11.11.2018, kdy je psáný tento závěr, jsou stále k dispozici byty na Praze 4 a 6. Byty na Praze 2 a 8 jsou již pravděpodobně prodány, jelikož se již nenachází na inzertním serveru.

Dalším cílem bylo udělat analýzu prodávaných a pronajímaných bytů na Praze 1, 2, 4, 6 a 8. Analýza byla provedena celkem na 240 bytech, z toho 120 bytů bylo prodávaných a 120 pronajímaných. Cena za m² byla zjišťována jak pro novostavby, tak i pro starší stavby. Nejdražší novostavby v přepočtu na m² se nachází ze zkoumaných částí Prahy na Praze 1 a 2. Průměrná cena zde činí 155 944 Kč/m². Dále pak na Praze 6, kde je průměrná cena 115 576 Kč/m², dále Praha 8 s 114 711 Kč/m² a nejlevnější prodej vychází na Praze 4, kde je

průměrná cena 103 922 Kč/m², což je o přibližně 52 000 Kč/m² méně, než na Praze 1 a 2. Dalo by se říci, že čím větší část dané části Prahy je blíže centru města, tím je cena novostaveb vyšší. Starší stavby jsou na Praze 1 a 2 prodávány za 123 797 Kč/m², což je o více jak 50 000 Kč/m² více než na Praze 8, kde je průměrná cena 73 259 Kč/m². Tato relativně nízká cena u Prahy 8 je nejspíše dána vzorkem vybraných bytů, jelikož zatímco novostavby na této Praze se nacházejí převážně v části Karlín, který je momentálně velmi lukrativní, starší stavby jsou sídlištního typu a nachází se převážně v Bohnicích, kde je cena o mnoho nižší než v Karlíně.

Ceny pronájmů novostaveb jsou opět nejvyšší na Praze 1 a 2, kde činí 551 Kč/m² včetně poplatků. Dále na Praze 6 je průměrná cena 406 Kč/m², na Praze 4 je 393 Kč/m² a nejlevnější na Praze 8 za 387 Kč/m². Ceny pronájmů starších staveb jsou pro nejdražší Prahu 1 a 2 o 53 Kč/m² levnější než u novostaveb a činí 453 Kč/m². Nejlevnější pronájem starší stavby se dá sehnat na Praze 6 za 345 Kč/m². Je však důležité poznamenat, že všechny uvedené ceny vychází z nabídky na inzertním serveru, tudíž nemusí být reálné a nabízené byty nemusí být za dané ceny prodány či pronajaty. Z tohoto důvodu by mohly být konečné ceny o něco nižší.

Závěrem bych chtěla dodat, že ceny bytů v Praze mi přijdou velice předražené a pokud bych nyní měla tu možnost koupit jakýkoliv byt na dlouhodobou investici v hlavním městě České republiky, neudělala bych to, jelikož by mi zde přišla investice do bytů v současné době jako velice riziková. Jinou možností by byla koupě nemovitosti pro krátkodobý pronájem typu Airbnb, ale i to je rizikové, jelikož tento druh pronajímání bude pravděpodobně v budoucnu regulován státem.

Seznam tabulek:

Tab. č. 1 Členění Prahy na městské části	24
Tab. č. 2 Přehled nabízených novostaveb na Praze 1 a 2 k datu 30.4.2018	26
Tab. č. 3 Průměrné ceny novostaveb na Praze 1 a 2 dle jejich dispozice	27
Tab. č. 4 Přehled nabízených pronájmů novostaveb na Praze 1 a 2 k datu 30.4.2018	27
Tab. č. 5 Průměrné ceny pronájmů novostaveb na Praze 1 a 2 dle jejich dispozice	28
Tab. č. 6 Přehled nabízených starších bytů na Praze 1 a 2 k datu 7.6.2018	28
Tab. č. 7 Průměrné ceny starších staveb na Praze 1 a 2 dle jejich dispozice	29
Tab. č. 8 Přehled nabízených pronájmů starších staveb na Praze 1 a 2 k datu 7.6.2018	29
Tab. č. 9 Průměrné ceny starších staveb na Praze 1 a 2 dle jejich dispozice	30
Tab. č. 10 Porovnání cen prodejů a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 1 a 2	30
Tab. č. 11 Přehled nabízených novostaveb na Praze 4 k datu 28.9.2018	31
Tab. č. 12 Průměrné ceny novostaveb na Praze 4 dle jejich dispozice	31
Tab. č. 13 Přehled nabízených pronájmů novostaveb na Praze 4 k datu 28.9.2018	32
Tab. č. 14 Průměrné ceny pronájmů novostaveb na Praze 4 dle jejich dispozice	32
Tab. č. 15 Přehled nabízených starších bytů na Praze 4 k datu 28.9.2018	33
Tab. č. 16 Průměrné ceny novostaveb na Praze 8 dle jejich dispozice	33
Tab. č. 17 Přehled nabízených pronájmů starších staveb na Praze 8 k datu 28.9.2018	34
Tab. č. 18 Průměrné ceny starších staveb na Praze 4 dle jejich dispozice	34
Tab. č. 19 Porovnání cen prodejů a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 4	35
Tab. č. 20 Přehled nabízených novostaveb na Praze 6 k datu 16.9.2018	35
Tab. č. 21 Průměrné ceny novostaveb na Praze 6 dle jejich dispozice	36
Tab. č. 22 Přehled nabízených pronájmů novostaveb na Praze 6 k datu 16.9.2018	36
Tab. č. 23 Průměrné ceny pronájmů novostaveb na Praze 6 dle jejich dispozice	36
Tab. č. 24 Přehled nabízených starších bytů na Praze 6 k datu 16.9.2018	37
Tab. č. 25 Průměrné ceny starších staveb na Praze 6 dle jejich dispozice	37
Tab. č. 26 Přehled nabízených pronájmů starších staveb na Praze 6 k datu 16.9.2018	38
Tab. č. 27 Průměrné ceny starších staveb na Praze 6 dle jejich dispozice	38
Tab. č. 28 Porovnání cen prodejů a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 6	39
Tab. č. 29 Přehled nabízených novostaveb na Praze 8 k datu 16.9. 2018	40
Tab. č. 30 Průměrné ceny novostaveb na Praze 8 dle jejich dispozice	40
Tab. č. 31 Přehled nabízených pronájmů novostaveb na Praze 8 k datu 16.9.2018	41
Tab. č. 32 Průměrné ceny pronájmů novostaveb na Praze 8 dle jejich dispozice	41
Tab. č. 33 Přehled nabízených starších bytů na Praze 8 k datu 16.9.2018	42
Tab. č. 34 Průměrné ceny starších staveb na Praze 8 dle jejich dispozice	42
Tab. č. 35 Přehled nabízených pronájmů starších staveb na Praze 8 k datu 16.9.2018	43
Tab. č. 36 Průměrné ceny starších staveb na Praze 8 dle jejich dispozice	43
Tab. č. 37 Porovnání cen prodejů a pronájmů novostaveb se staršími stavbami na Praze 8	44
Tab. č. 38 Ceny rekonstrukce na MJ	45
Tab. č. 39 Cena za výměnu oken a dveří u jednotlivých dispozic bytů	45
Tab. č. 40 Porovnání cen novostaveb pro jednotlivé Prahy a výpočet teoretické návratnosti	46
Tab. č. 41 Porovnání cen starších staveb pro jednotlivé Prahy a výpočet teoretické návratnosti	46
Tab. č. 42 Porovnání zjištěných cen pronájmů s cenami z cenové mapy	47
Tab. č. 43 Porovnání zjištěných cen prodejů s cenami z cenové mapy	47
Tab. č. 44 Vybrané byty	49
Tab. č. 45 Předpokládané příjmy z pronájmu	54
Tab. č. 46 Pojištění jednotlivých nemovitostí	55
Tab. č. 47 Výpočet daně z nemovitosti	55
Tab. č. 48 Roční výdaje na správu bytové jednotky a fond oprav	56

Tab. č. 49 Výdaje na fond oprav a správu u vybraných bytů	56
Tab. č. 50 Paušální stanovení daně z příjmu	57
Tab. č. 51 Základní údaje k výpočtu platebního kalendáře: byt č. 125 (Praha 2)	58
Tab. č. 52 Roční plán splátek: byt č. 125 (Praha 2)	58
Tab. č. 53 Výdaje na byt č. 125 (Praha 2)	59
Tab. č. 54 Příjmy bytu byt č. 125 (Praha 2)	60
Tab. č. 55 Cash flow: byt č. 125 (Praha 2)	61
Tab. č. 56 Vyhodnocení splnění kritérií u bytu č. 125 (Praha 2)	62
Tab. č. 57 Základní údaje k výpočtu platebního kalendáře: byt č. 180 (Praha 4)	63
Tab. č. 58 Roční plán splátek: byt č. 180 (Praha 4)	63
Tab. č. 59 Výdaje na byt č. 180 (Praha 4)	64
Tab. č. 60 Příjmy bytu byt č. 180 (Praha 4)	65
Tab. č. 61 Cash Flow: byt č. 180 (Praha 4)	65
Tab. č. 62 Vyhodnocení splnění kritérií u bytu č. 180 (Praha 4)	67
Tab. č. 63 Základní údaje k výpočtu platebního kalendáře: byt č. 183 (Praha 6)	68
Tab. č. 64 Roční plán splátek: byt č. 183 (Praha 6)	68
Tab. č. 65 Výdaje na byt č. 183 (Praha 6)	69
Tab. č. 66 Příjmy bytu byt č. 183 (Praha 6)	70
Tab. č. 67 Cash flow: byt č. 183 (Praha 6)	70
Tab. č. 68 Vyhodnocení splnění kritérií u bytu č. 183 (Praha 6)	72
Tab. č. 69 Základní údaje k výpočtu platebního kalendáře: byt č. 237 (Praha 8)	73
Tab. č. 70 Roční plán splátek: byt č. 237 (Praha 8)	73
Tab. č. 71 Výdaje na byt č. 237 (Praha 8)	74
Tab. č. 72 Příjmy bytu byt č. 237 (Praha 8)	75
Tab. č. 73 Cash flow: byt č. 237 (Praha 8)	75
Tab. č. 74 Vyhodnocení splnění kritérií u bytu č. 237 (Praha 8)	77

Seznam obrázků:

Obr. č. 1 Index cen nových bytů v Praze	19
Obr. č. 2 Vývoj cen starších bytů v České republice	20
Obr. č. 3 Ekonomické ukazatele ČR	21
Obr. č. 4 Rozdělení Prahy	25
Obr. č. 5 Foto vybraného bytu na Praze 2	50
Obr. č. 6 Foto vybraného bytu na Praze 2	50
Obr. č. 7 Foto vybraného bytu na Praze 4	51
Obr. č. 8 Foto vybraného bytu na Praze 4	51
Obr. č. 9 Foto vybraného bytu na Praze 6	52
Obr. č. 10 Foto vybraného bytu na Praze 6	52
Obr. č. 11 Foto vybraného bytu na Praze 8	53
Obr. č. 12 Graf kumulovaného Cash flow: byt č. 125 (Praha 2)	62
Obr. č. 13 Graf kumulovaného Cash Flow: byt č. 180 (Praha 4)	66
Obr. č. 14 Graf kumulovaného Cash Flow: byt č. 183 (Praha 6)	71
Obr. č. 15 Graf kumulovaného Cash Flow: byt č. 237 (Praha 8)	76

3 Seznam použité literatury

- 1 Příloha č. 2 k vyhlášce č. 564/2002 Sb., *vyhláška o stanovení území okresů České republiky a území obvodů hlavního města Prahy*.
- 2 Informace o území. In: *Úřad městské části Praha 1* [online]. [cit. 2018-04-26]. Dostupné z: <https://www.praha1.cz/cps/praha-1-demografie.html>
- 3 Historické památky a významné budovy Prahy 2. In: *Portál Prahy 2* [online]. [cit. 2018-04-26]. Dostupné z: <http://www.praha2.cz/Historicke-pamatky-a-vyznamne-budovy-Prahy-2>
- 4 Základní informace o Praze 8. In: *MČ Praha 8* [online]. [cit. 2018-09-23]. Dostupné z: <https://www.praha8.cz/Zakladni-informace-o-Praze-8.html>
- 5 Praha 8. In: *Wikipedie, otevřená encyklopedie* [online]. [cit. 2018-09-23]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Praha_8
- 6 Městská část Praha 6. In: *Městská část Praha 6* [online]. [cit. 2018-09-23]. Dostupné z: http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/mestske_casti/praha_6/index.html
- 7 Národní kulturní památky na území Prahy 6. In: *Stránky MČ Praha 6* [online]. [cit. 2018-09-23]. Dostupné z: https://www.praha6.cz/kulturni_pamatky
- 8 Divoká Šárka. In: *Wikipedie, otevřená encyklopedie* [online]. [cit. 2018-09-23]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Divok%C3%A1_%C5%A0%C3%A1rka
- 9 Mapa hlavního města Prahy. In: *www.praguehotel.name - ubytování v ČR i na Slovensku* [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: <http://www.praguehotel.name/>
- 10 Prague 4 – information. In: *MČ Praha 4* [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: <http://www.praha4.cz/Prague-4-information.html>
- 11 POLÁK, David. Seznam kulturních památek na území městské části Praha 4. In: *MČ Praha 4* [online]. [cit. 2018-12-27]. Dostupné z: <http://www.praha4.cz/Seznam-kulturnich-pamatek-na-uzemi-mestske-casti-Praha-4.html>
- 12 ZEMAN, Marek. ČNB zavádí nové limity na hypotéky. In: *Česká národní banka* [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180612_z_fs.html
- 13 Detail vybraného pojištění nemovitosti. In: *Srovnávač.cz - online srovnání pojištění: Povinné ručení a havarijní pojištění. Pojištění domácnosti* [online]. [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: <https://www.srovnavec.cz/pojisteni-nemovitosti/online-srovnani>

- 14 Daňová kalkulačka: daň z nemovitostí – výpočet. In: *Měsíc.cz - váš průvodce finančním světem* [online]. [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>
- 15 Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí. In: *Daňový portál* [online]. [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: http://adisreg.mfcr.cz/adistc/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces
- 16 KOTULA, Daniel. Reality show: Daně. Kolik z peněz vydělaných na nemovitostech vám vezme stát. In: *Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně* [online]. [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/219832-reality-show-dane-kolik-z-penez-vydelanych-na-nemovitostech-vam-vezme-stat>
- 17 Ceník rekonstrukce bytu a bytového jádra. In: *Rekonstrukce bytu a bytového jádra Praha* [online]. [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: <http://www.bytovajadra.com/cenik>
- 18 *Cenová Mapa ARK ČR* [online]. [cit. 2018-10-28]. Dostupné z: <http://www.cenovamapa.eu/>
- 19 Aktuální prognóza ČNB. In: *Česká národní banka* [online]. [cit. 2018-10-28]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/
- 20 Co je to diskontované cash-flow DCF. In: *Diskontované cash-flow DCF (Discounted Cash Flow)* [online]. [cit. 2018-10-28]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/discounted-cash-flow-dcf>
- 21 Dynamická tabulka pro orientační ekonomické hodnocení výhodnosti investice. In: *CD Zelená Energie (LEA 2002)* [online]. [cit. 2018-10-28]. Dostupné z: <http://lea.ecn.cz/cdoze/vypocet.html>
- 22 Ceník správy nemovitosti platný od 1.1.2018. In: *Agentura BYT, spol. s r.o.* [online]. [cit. 2018-11-03]. Dostupné z: <https://www.agenturabyt.cz/cenik>
- 23 BÁČOVÁ, Petra. Růst cen nemovitostí zrychluje. In: *Oficiální stránky Českého statistického úřadu* [online]. [cit. 2018-11-11]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/rust-cen-nemovitosti-zrychluje>
- 24 *Sreality.cz • reality a nemovitosti z celé ČR* [online]. [cit. 2018-04-26]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>
- 25 SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. 1. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
- 26 Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*.

- 27 Kalkulačka hypoték. In: *Ušetřeno.cz - Chytří šetří s námi!* [online]. [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: <https://www.usetreno.cz/hypoteky/hypotecni-kalkulacka/>
- 28 Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., *k provedení zákona o oceňování majetku* (oceňovací vyhláška).
- 29 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., *o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím*.
- 30 MÁČE, Miroslav. *Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, a.s., 2005. ISBN 9788024764962.
- 31 ZIKMUND, Martin. Hodnocení investic: Čistá současná hodnota (NPV) stručně a jasně. In: *BusinessVize.cz* [online]. [cit. 2018-11-17]. Dostupné z: <http://www.businessvize.cz/rizeni-a-optimalizace/hodnoceni-investic-cista-soucasna-hodnota-npv-strucne-a-jasne>
- 32 Inflace, spotřebitelské ceny. In: *Oficiální stránky Českého statistického úřadu* [online]. [cit. 2018-11-17]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_sotrebitelske_ceny
- 33 VALACH, J. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 1. Praha: Ekopres, 2011. ISBN 978-80-86119-38-0.
- 34 Zákon č. 338/1992 Sb., *zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí*.
- 35 DLOUHÁ, Petra. Daň z nemovitosti: kolik zaplatíte v roce 2018. In: *Peníze.cz* [online]. [cit. 2018-11-18]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/328519-dan-z-nemovitosti-kolik-zaplatite-v-roce-2018>
- 36 Zákon č. 586/1992 Sb., *zákon České národní rady o daních z příjmů*.
- 37 MEČÍŘOVÁ, Lucie. Do kdy je třeba podat přiznání k dani z nabytí nemovitosti. In: *Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn* [online]. [cit. 2018-11-18]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/506147-kdy-zaplatit-dan-z-nabyti-nemovitosti/>
- 38 TOMEK, Aleš. *Finanční řízení ve stavebním podniku*. Díl 1, Stavební firma 40. Praha: Vydavatelství ČVUT, 2000. ISBN 80-01-02151-3.
- 39 VACHTOVÁ, Jitka. Základy cash flow. In: *Účetníček – web o účetnictví a ekonomice* [online]. [cit. 2018-11-18]. Dostupné z: <http://www.ucetnicek.cz/article/show/198>
- 40 NESVADBA, Jaroslav a Jiří HLAVICA. Pravidla pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy společných částí domu a pro zajišťování oprav v domě. In: *Sbdvm.cz - Stavební bytové družstvo Valašské Meziříčí* [online]. [cit. 2018-11-25].

- Dostupné z: <http://www.sbdvm.cz/domains/1/users/documents/smernice-c--1--fond-oprav-2012.pdf>
- 41 Stručný popis House Price Index. In: *Oficiální stránky Českého statistického úřadu* [online]. [cit. 2018-11-25]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/23185791/hpi_metodika.pdf/d53f585d-b4fc-42ed-a29d-5b4f6abc23b6?version=1.0
- 42 Index cen nových bytů (2010=100). In: *Oficiální stránky Českého statistického úřadu* [online]. [cit. 2018-11-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/61691015/01400718Q2-NG.pdf/368e4d0f-868e-4066-bc8b-bd3a99eca26f?version=1.1>
- 43 Index realizovaných cen starších bytů (průměr 2010=100). In: *Oficiální stránky Českého statistického úřadu* [online]. [cit. 2018-11-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/61691015/01400718Q2SG.pdf/27e1273c-b25b-439f-a143-f1c4165a1226?version=1.1>
- 44 Nejnovější ekonomické údaje. In: *Oficiální stránky Českého statistického úřadu* [online]. [cit. 2018-11-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/aktualniinformace#124>
- 45 BÁČOVÁ, Petra. Česko v EU stále vyniká vysokou zaměstnaností. In: *Oficiální stránky Českého statistického úřadu* [online]. [cit. 2018-11-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cesko-v-eu-stale-vynika-vysokou-zamestnanosti>
- 46 Trend Report 2018: realitní trh prosperuje, ceny rostou. In: *Hypindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. [cit. 2018-11-25]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/trend-report-2018-realitni-trh-prosperuje-ceny-rostou/>
- 47 Plastová okna – cena. In: *Svět Oken s.r.o.* [online]. [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: <https://www.svet-oken.cz/cz/plastova-okna/cenik.html>
- 48 Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., *zákoné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.*
- 49 Zákon č. 190/2004 Sb., *zákon o dluhopisech.*
- 50 Hypotéky – základní produktové podmínky hypotečních úvěrů účinné od 1.8.2017. In: *MONETA Money Bank* [online]. [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/documents/20143/11740725/mmb-zpp-hypotecni-uvery-01082017.pdf>

- 51 TOMŠÍK, Vladimír. Limit LTV u hypotečních úvěrů je přirozenou a nutnou součástí řízení rizik. In: *Česká národní banka* [online]. [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/o_cnb/blog_cnb/prispevky/tomsik_20161212.html
- 52 Hypotéky – základní používané pojmy. In: *Kurzy měn, akcie, komodity, online zprávy* [online]. [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/zakladni-pojmy/>
- 53 ŠURÝ, Karel. 70+ poměrových ukazatelů používaných ve FinAnalysis. In: *FinAnalysis* [online]. [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: <http://www.finanalysis.cz/pouzite-pomerove-ukazatele.html>
- 54 CHADIM, Tomáš. Výpočtová pomůcka – ekonomická efektivnost investic (II). In: *TZB-info - stavebnictví, úspory energií, technická zařízení budov* [online]. [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/2786-vypoctova-pomucka-ekonomicka-efektivnost-investic-ii>
- 55 Veřejné výstupy. In: *SPIR* [online]. [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: <http://www.netmonitor.cz/verejne-vystupy>
- 56 In: *Sreality.cz • reality a nemovitosti z celé ČR* [online]. [cit. 2018-04-30]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/praha-vinohrady-na-folimance/21369180#img=0&fullscreen=false>
- 57 In: *Sreality.cz • reality a nemovitosti z celé ČR* [online]. [cit. 2018-09-28]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/4+1/praha-cast-obce-krc-ulice-sladkovicova/3317349980#img=6&fullscreen=false>
- 58 In: *Sreality.cz • reality a nemovitosti z celé ČR* [online]. [cit. 2018-09-16]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-cast-obce-brevnov-ulice-na-brevnovske-plani/2122928476#img=7&fullscreen=false>
- 59 In: *Sreality.cz • reality a nemovitosti z celé ČR* [online]. [cit. 2018-09-16]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-cast-obce-bohnice-ulice-stetinska/1520783708#img=3&fullscreen=false>

Seznam příloh:

Příloha č. 1: excelový soubor s daty jednotlivých bytových jednotek (prodeje, pronájmy, výpočet ceny rekonstrukce, porovnání s cenovou mapou, tabulka vybraných bytů).

Příloha č. 2: excelový soubor s informacemi o vybraných bytových jednotkách, výpočet návratnosti investice u těchto bytů.

Příloha č. 3: odkazy na webové stránky sreality.cz pro všechny analyzované byty.