

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

DIPLOMOVÁ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Trpálek** Jméno: **Daniel** Osobní číslo: **423739**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající 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:

Vyhodnocení investice do nemovitosti určené k bydlení

Název diplomové práce anglicky:

Evaluation of Housing Property Investment

Pokyny pro vypracování:

Metody hodnocení investic, rozhodování o investicích.
Stanovení kritérií hodnocení nemovitosti.
Výběr a ohodnocení nemovitostí. Stanovení očekávaných příjmů a výdajů investice.
Vyhodnocení a závěr.

Seznam doporučené literatury:

VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha : Ekopress, 2011. ISBN 978-80-88929-71-2.
FOTR, J., SOUCEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektu. 1. vyd. Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

doc. Ing. Zita Prostějovská, 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: _____

doc. Ing. Zita Prostějovská, 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

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

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí diplomové práce (doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.).

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

Datum

Podpis

**Vyhodnocení investice do nemovitosti
určené k bydlení**

**Evaluation of Housing Property
Investment**

Rád bych poděkoval vedoucí mé diplomové práce doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za odborné rady, vstřícný přístup a cenné připomínky.

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá tématem investice do bytové jednotky určené k dlouhodobému pronájmu. Práce je členěna na teoretickou a praktickou část. Teoretická část popisuje jednotlivé pojmy týkající se dané problematiky, faktory ovlivňující cenu nemovitosti, vícekriteriální rozhodování, náklady, výnosy a cash flow s ekonomickými ukazateli efektivnosti. V praktické části jsou aplikovány zjištěné poznatky z teoretické části na oblast okolí Prahy ve Středočeském kraji do 3. tarifního pásma Pražské integrované dopravy pro výběr bytové jednotky k investici.

Abstract

This diploma thesis deals with the topic of investment in housing units designed for long-term lease. The thesis is divided into the theoretical and practical part. The theoretical part describes individual terms related to the given issue, factors influencing the price of real estate, multi-criteria decision making, costs, revenues and cash flow with economic indicators of efficiency. In the practical part are applied findings from the theoretical part of the territory of Prague in the Central Bohemian Region to the 3rd zone of integrated transport Prague for the selection of housing unit for investment.

Klíčová slova

Cash flow, investice, nemovitost, ukazatele ekonomické efektivnosti

Keywords

Cash flow, investment, real estate, indicators of economic efficiency

Obsah

ÚVOD	8
TEORETICKÁ ČÁST	9
1 ZÁKLADNÍ POJMY INVESTICE DO NEMOVITOSTI	9
1.1 <i>Faktory ovlivňující cenu bytové jednotky</i>	10
1.2 <i>Vícekritériální rozhodování</i>	12
1.3 <i>Náklady a výnosy v jednotlivých fázích investice</i>	13
1.4 <i>Cash flow a ekonomické ukazatele efektivnosti</i>	16
PRAKTICKÁ ČÁST	20
2 ANALÝZA STŘEDOČESKÉHO KRAJE	21
2.1 <i>Výběr a popis lokalit bytových jednotek</i>	26
3 ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK KE KOUPI	32
3.1 <i>Kritéria investora</i>	33
3.2 <i>Pořadí kritérií</i>	42
3.3 <i>Dodatečné náklady při koupi bytové jednotky</i>	46
3.4 <i>Výběr bytových jednotek ke koupi</i>	47
4 STANOVENÍ BUDOUCÍCH VÝNOSŮ A NÁKLADŮ	56
4.1 <i>Provozní náklady bytové jednotky</i>	57
4.2 <i>Výběr bytových jednotek k pronájmu</i>	61
4.3 <i>Výnosy z pronájmu bytových jednotek</i>	65
5 EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ	66
5.1 <i>Ekonomické vyhodnocení bytových jednotek</i>	67
ZÁVĚR	77
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	79
SEZNAM OBRÁZKŮ	84
SEZNAM TABULEK	85
SEZNAM VZORCŮ	88
PŘÍLOHY	89

Úvod

Diplomová práce popisuje problematiku investice do bytové jednotky za účelem dlouhodobého pronájmu z teoretického a praktického pohledu. V teoretické části autor popisuje jednotlivé pojmy týkající se investice do nemovitosti. Dále i metody vícekritériálního rozhodování a ekonomické ukazatele efektivnosti, které jsou následně aplikovány v praktické části.

V navazující praktické části se autor zaměřuje na výběr vhodné bytové jednotky k investici pro investora. Investor zvolil několik požadavků k bytové jednotce a lokalitě. Výběr bytových jednotek je zaměřen dle požadavků investora na města v lokalitě Středočeského kraje v okolí Prahy do 3. tarifního pásma Pražské integrované dopravy. Z každého města je náhodně vybrán určitý počet bytových jednotek ke koupi. Analýza nabízených bytových jednotek ke koupi z jednotlivých měst je provedena dle kritérií, které ovlivňují budoucí náklady a výnosy z pronájmu. Tyto kritéria si zvolil investor. Z takto provedené analýzy je vždy vybrána jedna nejideálnější bytová jednotka k investici z každého posuzovaného města.

K těmto bytovým jednotkám jsou následně dopočítány očekávané budoucí provozní náklady a výnosy. S takto nastavenými parametry lze provést ekonomické vyhodnocení týkající se cash flow a jednotlivých ekonomických ukazatelů efektivnosti s následným vyhodnocením a výběru nejvhodnější bytové jednotky k investici za účelem dlouhodobého pronájmu v dané oblasti.

Teoretická část

1 Základní pojmy investice do nemovitosti

Teoretická část diplomové práce se zabývá jednotlivými pojmy, se kterými se lze setkat při investici do bytové jednotky za účelem dlouhodobého pronájmu. Mezi stěžejní pojmy, kterým byla věnována zvýšená pozornost, se řadí faktory ovlivňující cenu bytové jednotky, vícekritériální rozhodování, náklady a výnosy v jednotlivých fázích investice a cash flow včetně ekonomických ukazatelů efektivnosti.

Investice

Investici lze charakterizovat jako ekonomickou činnost, při níž se investor vzdává části svých financí za účelem jejich přeměny na budoucí peněžní příjmy během delšího časového období. Při investičním rozhodování je nejdůležitější stanovení cílů, předpoklad kladných a záporných peněžních toků, zhodnocení finanční efektivnosti, výběr optimální varianty a zpětné zhodnocení investice (1 str. 16).

Nemovitá věc

Nemovitou věcí se rozumí pozemek a na něm postavená stavba, která je s pozemkem pevně spojená základem. Součástí nemovitosti je vše, co k ní náleží dle její povahy a nemůže být oddělena, aniž by tím nemovitost ztratila svoji hodnotu či se poškodila (2 str. 7). Jedná se o stavby pozemní (bytové jednotky, nebytové prostory, rodinné domy, vodovodní a kanalizační přípojky, zpevněné plochy), stavby inženýrské a speciální pozemní (mosty, kolejové dráhy, vodovody, komíny), vodní nádrže, rybníky a jiné stavby. Mezi nemovitost se též řadí trvalé porosty a vodní plochy, které jsou součástí pozemku. Pozemek je definován jako část zemského povrchu oddělena od sousedních částí hranicí územně správní, evidenční, vlastnickou, kvalitativní nebo rozlišenou způsobem využití. Stavby jsou veškeré stavby bez ohledu na účel, dobu trvání a stavebně technické provedení (3 str. 7).

Parcela

Označuje pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely se rozumí plošný obsah průmětu pozemku do zobrazovací roviny. Parcelu lze rozdělit na stavební parcelu, která je evidována v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří, a dále na pozemkovou parcelu, která není stavební parcelou (2 str. 8).

Byt a společné části domu

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k bydlení. Do příslušenství bytu patří vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Společné části domu jsou části, které mohou využívat společně ostatní vlastníci bytů v domě. Mezi společné části domu se řadí balkony a terasy, prádelny a sušárny, kočárkárny, kolárny, výtahy, schodiště, chodby, vchody atd. Ale také i rozvody tepla, společné antény, komíny a kotelny (3 str. 8).

1.1 Faktory ovlivňující cenu bytové jednotky

Jednotlivé faktory působící na bytovou jednotku mohou ovlivnit cenu nemovitosti v řádech jednotek, až desítek procent. Mezi nejpodstatnější faktory se řadí:

Poloha nemovitosti

Odlišnosti v poloze nemovitosti představují okolí nemovitosti vzhledem k poloze v obci a obce k regionu, dopravní dostupnosti, občanské vybavenosti a rušivým elementům. Jedná se především o (2 str. 32):

- velikost obce – počet obyvatel a rozloha,
- poloha v rámci regionu a státu – vzdálenost k sousednímu městu,
- význam obce – zdravotnictví, školství, doprava, obchod a služby, správa, sport, kultura, příroda,
- umístění nemovitosti v obci – vzhledem k zařízením občanské vybavenosti,
- dopravní dostupnost a parkovací možnosti – vzdálenost k zastávkám, dosah veřejné dopravy,

- orientace ke světovým stranám,
- ostatní vlivy okolí – stavební činnost, obtížný provoz v sousedství (hluk, prašnost, zápach, odpady), rizikový provoz v okolí (chemický provoz), rušivý provoz na přilehlých komunikacích, konfliktní a nepřizpůsobivé sousedé, potenciální přírodní hrozby (sesuv půdy, povodeň) (2 str. 32).

Odlišnosti v poloze nemovitosti v rámci obce lze měřit principem cenové gradace, kdy ceny rostou směrem k epicentru výhody. Epicentrem je obvykle považováno centrum města či jeho významná lokalita (3 str. 27).

Technické charakteristiky

Odlišnosti v technických charakteristikách řeší velikost a dispoziční řešení bytové jednotky a technický stav stavebních konstrukcí a vnitřního vybavení. Konkrétně se jedná o (3 str. 30):

- kvantita – podlahová plocha bytu, počet obytných místností,
- kvalita – konstrukce, stavební materiál, vnitřní vybavení (3 str. 30).

Odlišnosti v kvantitě jsou měřitelné, zatímco u odlišnosti v kvalitě je nutné zohlednit účel užití, současný standard a obecné požadavky uživatelů na komfort (3 str. 30).

Ekonomické charakteristiky

Odlišnosti v ekonomických charakteristikách ovlivňují velikost výnosů z pronájmu nemovitosti. Mezi tyto odlišnosti patří (3 str. 31):

- velikost pronajímatelných ploch,
- kvalita pronajímatelných ploch,
- nájemní podmínky a skladba nájemníků,
- provozní náklady,
- náklady na opravy a rekonstrukce (3 str. 31).

Provozní náklady a náklady na opravy a rekonstrukce tvoří podstatnou část nákladů životního cyklu investice (4 str. 50).

1.2 Vícekriteriální rozhodování

Cílem vícekriteriálního rozhodování je nalezení optimální varianty a uspořádání variant od nejlepší po nejhorší. Stanovení vah kritérií vyžaduje většina metod vícekriteriálního hodnocení. Tyto váhy vyjadřují význam kritérií. Čím je váha vyšší, tím je kritérium významnější (5 str. 2). V této práci je popsána a následně použita metoda párového porovnání a metoda pořadí.

Metoda párového porovnání (Fullerova metoda)

Základním smyslem této metody je zjišťování preferenčních vztahů mezi dvojicí kritérií. Hodnotící osoba vždy porovnává dvojici kritérií. Z této dvojice hodnotící osoba následně vybere kritérium, které je pro něho důležitější, resp. mu dá preferenci. Po porovnání veškerých možných dvojic hodnotící osoba preference u jednotlivých kritérií sečte a pomocí normalizace získá váhy jednotlivých kritérií. Kritérium, které neobdrželo žádnou preferenci, má nulovou váhu (5 str. 3). Modifikací této metody je postup, při kterém se všem kritériím před normalizací přidá jedna preference navíc. Toto má za následek, že kritérium, které nezískalo žádnou preferenci, nebude mít nulovou váhu (6 str. 11).

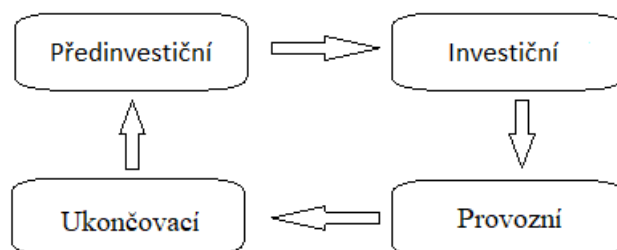
Metoda pořadí

Principem metody pořadí je seřazení jednotlivých kritérií za sebou dle důležitosti. Následně jsou těmto kritériím přiřazeny body. Body se přiřazují sestupně od nejdůležitějšího kritéria, přičemž nejdůležitějšímu kritériu je přiřazen takový počet bodů, kolik je kritérií. Druhému nejdůležitějšímu kritériu je přiřazen o bod méně atd. Takto přidělené body se na závěr sečtou a tímto součtem se všechny přidělené body u jednotlivých kritérií vydělí. Tímto postupem získají jednotlivá kritéria váhy. Součet těchto vah je následně rovno jedné (6 str. 8).

1.3 Náklady a výnosy v jednotlivých fázích investice

Při životním cyklu investice do bytové jednotky za účelem dlouhodobého pronájmu se v jednotlivých fázích vyskytují náklady společně s výnosy. Jedná se o fáze předinvestiční, investiční, provozní a ukončovací, resp. likvidační (2 str. 16).

Obrázek 1 - Životní cyklus investice



Zdroj: Vlastní zpracování

Ve fázi předinvestiční investor definuje podobu investice od prvních podnětů neboli myšlenek, až po rozhodnutí, zda a kde bude investice realizována. Tato fáze je primárně zaměřena na sběr informací, jejich analýzu a vyhodnocení a rozhodnutí o akceptovatelnosti a životaschopnosti investice (2 str. 21). Investiční fáze zahrnuje především samotnou realizaci investice neboli pořízení a uvedení investice do provozu (7 str. 33). Provozní fáze, též nazývaná jako užívací, je časové období, ve kterém probíhá provoz investice. Smyslem této fáze je splnění účelu investic. V tomto případě dosažení zisku a plánované rentability (2 str. 29). Ukončovací fáze představuje závěrečnou fázi života investice. S touto fází jsou spojené jak výnosy z prodeje nemovitosti, resp. likvidací, tak i náklady spojené s prodejem, resp. likvidací (7 str. 38).

Náklady

Náklady lze rozdělit na fixní a variabilní. Fixní činitele vyvolávají vznik tzv. fixních nákladů, zatímco proměnné činitele naopak vznik variabilních nákladů. Fixní náklady lze označit též jako pevné či neměnné a popisují náklady, které vznikají pravidelně a částkou se nemění. Jedná se například o pojištění nemovitosti či daň z nemovitých věcí. Variabilní náklady, též nazývané proměnné, jsou náklady, které jsou časově nestálé a v průběhu času se mění. Pro příklad lze uvést nečekané náklady na opravu porouchaného boileru (8 str. 86).

Při investici do bytové jednotky za účelem pronájmu je nutné počítat s náklady na pořízení nemovitosti a provozními náklady. Náklady na pořízení nemovitosti tvoří (4 str. 47):

- kupní cena nemovitosti,
- daň z nabytí nemovitých věcí,
- poplatek za převod v katastru nemovitostí,
- náklady na rekonstrukci pořízené nemovitosti,
- náklady na provizi pro realitní kancelář – ve většině případů tuto provizi hradí prodávající (4 str. 47).

Provozní náklady tvoří veškeré náklady, které je nutné vynaložit při pronajímání nemovitosti. Jedná se především o (2 str. 16):

- servisní poplatky – poplatky, které majitel objektu platí za poskytování služeb na provoz budovy,
- pojištění nemovitosti – výše částky za pojištění se odvíjí od velikosti bytové jednotky a polohy,
- ostraha a bezpečnost – náklady na zajištění bezpečnosti objektu bezpečností agenturou či ostrahou,
- úklid – zahrnuje úklid společných prostorů domu,
- likvidace odpadu – obsahuje náklady na odvoz, odstranění a recyklaci veškerého odpadu, který vzniká provozem objektu,
- energie – náklady na dodávku energií do objektu. Při pronajímání nemovitosti energie hradí nájemník,
- údržba zeleně – náklady na údržbu zeleně na pozemku, který patří k objektu (2 str. 16),
- administrativní poplatky – poplatky spojené s vlastnictvím nemovitosti. Jedná se například o daň z nemovitých věcí,
- náklady na opravu a udržování bytové jednotky – pronajímatel je povinen udržovat nemovitost ve způsobilém stavu k užívání po dobu pronajímání. V čase jsou tyto náklady velice proměnné,
- daň z příjmu,
- náklady na provizi pro realitní kancelář – tento náklad se může vyskytnout při hledání nových nájemníků. Ve většině případů však tuto provizi hradí nájemce (4 str. 49).

Při prodeji nemovitosti, kterou vlastní investor, se může vyskytnou náklad ve formě provize pro realitní kancelář, která by zprostředkovala prodej nemovitosti (4 str. 49).

Výnosy

Při investici do bytové jednotky za účelem dlouhodobého pronájmu se předpokládá, že jednotlivé výnosy nastanou v provozní fázi, se začátkem pronajímání nemovitosti. Výnosy lze očekávat i v ukončovací fázi investice za předpokladu, že se daná nemovitost prodá (2 str. 21). Výnosy z pronájmu nemovitosti se rozdělují na následující čtyři typy výnosů:

Tabulka 1 - Vztah mezi jednotlivými výnosy

Potencionální hrubý výnos
- výpadek nájemného a ztráty
= efektivní hrubý výnos
- provozní náklady
= čistý provozní výnos
- splátky půjčky
= čistý provozní výnos po odpočtu splátek

Zdroj: vlastní zpracování dle (3 str. 34)

Potencionální hrubý výnos

Jedná se o výnos z nemovitosti za předpokladu 100% využití nemovitosti (obsazenosti), bez odpočtu provozních nákladů. Výnosem z nemovitosti se rozumí příchozí platby nájemného na základě smluvních vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem (3 str. 34).

Efektivní hrubý výnos

Je to potencionální hrubý výnos snížený o předpokládaný výpadek nájemného neboli výpadku příchozí platby nájemného z důvodů (9 str. 8):

- neobsazeností pronajímané nemovitosti,
- s výměnou nájemníků (při hledání nových nájemníků nebo při úpravě prostor),
- zpožděného placení nájemného,
- živelných katastrof či dlouhotrvajících poruch.

Riziko výpadku nájemného se zohledňuje předpokládanou procentuální obsazeností bytové jednotky během roku (9 str. 8).

Čistý provozní výnos

Čistého provozního výnosu se docílí odečtením provozních nákladů od efektivního hrubého výnosu. Provozní náklady jsou nutné náklady vynaložené k provozu nemovitosti. Tyto náklady jsou podrobněji popsány v předešlé kapitole (3 str. 35).

Čistý provozní výnos po odpočtu splátek

Jedná se o očekávaný výnos z nemovitosti vypočtený z čistého provozního výnosu odečtením ročních splátek úvěru. Toto nastává u nemovitostí, u kterých byl použit cizí kapitál (9 str. 13).

1.4 Cash flow a ekonomické ukazatelé efektivity

Cash flow lze definovat jako peněžní tok vyjádřený očekávanými a předpokládanými příjmy a výdaji vyvolané projektem (investicí) během doby jeho pořízení, životnosti a likvidace. Při pořízení dlouhodobého majetku dochází převážně k výdajům peněz. Během provozní fáze investice se objevují jak peněžní příjmy, tak i výdaje (7 str. 93). Peněžním příjmem se rozumí příjem z pronajímaného prostoru a výdaji provozní výdaje na nemovitost. Při likvidaci dlouhodobého majetku dochází též k peněžním příjmům a i výdajům. Příjem je zde zastoupen prodejem majetku a výdej například ve formě provize pro realitní kancelář. Prognóza příjmů a výdajů v čase trvání projektu musí obsahovat veškeré faktory ovlivňující peněžní tok a být co nejpřesnější pro dosažení co nejvíce věrohodného cash flow. Při plánování peněžního toku je nutné počítat s faktorem času neboli s časovou hodnotou peněz (1 str. 58).

Časová hodnota peněz

Základní ukazatele časové hodnoty peněz tvoří čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, index rentability a diskontovaná doba návratnosti. Tyto ukazatelé eliminují nedostatek v podobě časové hodnoty peněz, kdy určitá výše finanční částky v dnešní době nemá stejnou hodnotu jako stejná výše finanční částky později. Mezi faktory, které působí na odlišnou časovou hodnotu peněz, se řadí nejistota budoucích příjmů, inflace a oportunitní náklady. Diskontováním lze dosáhnout přepočtu peněžních toků uskutečněných v jiných časových obdobích na jejich aktuální současnou hodnotu k témuž časovému momentu (7 str. 73).

Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota je dynamickou metodou a vyjadřuje rozdíl mezi diskontovanou (neboli současnou či aktualizovanou) hodnotou peněžních příjmů z investice a diskontovanou hodnotou výdajů použitých pro investici (8 str. 305). Čistá současná hodnota vyšší než 0 (diskontované peněžní příjmy převyšují kapitálový výdaj) značí, že projekt je pro investora přijatelný a zaručuje požadovanou míru výnosu. Jestliže je čistá současná hodnota nižší než 0 (diskontované peněžní příjmy jsou menší než kapitálový výdaj), je projekt pro investora nepřijatelný, protože neposkytuje požadovanou míru výnosu. Pokud se posuzuje více variant investic současně, varianta s vyšší aktualizovanou hodnotou je považována za výhodnější. Pokud projekty mají různou dobu životnosti, je nutné ji při výpočtu čisté současné hodnoty respektovat (1 str. 95). Čistá současná hodnota se vypočítá dle následujícího vzorce (10 str. 13):

Vzorec 1 - Čistá současná hodnota

$$NPV = \sum_{t=0}^n Pn * \frac{1}{(1+r)^t} - \sum_{t=0}^n In * \frac{1}{(1+r)^t} \quad (1)$$

NPV = čistá současná hodnota

Pn = příjem

In = výdaj

r = diskontní úroková míra

t = pořadový rok v rámci života projektu

n = doba životnosti projektu

Vnitřní výnosové procento

Neboli vnitřní míra výnosnosti, či IRR, značí výnosnost (rentabilitu), kterou investice poskytuje během průběhu trvání. Vnitřní výnosové procento je rovno takové diskontní sazbě, při které je čistá současná hodnota investice rovna 0. Pokud je vnitřní výnosové procento vyšší než diskontní sazba, je projekt k investici vhodný (7 str. 82).

Vnitřní výnosové procento se vypočítá dle vzorce (11):

Vzorec 2 - Vnitřní výnosové procento

$$0 = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} \quad (2)$$

IRR = vnitřní výnosové procento

CF_t = peněžní tok v daném roce t

t = pořadový rok v rámci života projektu

n = doba životnosti projektu

Index rentability

Též nazýván i jako index ziskovosti, vyjadřuje velikost současné hodnoty budoucích příjmů ku jednotce investičních výdajů přepočtených na současnou hodnotu. Neboli poměr současné hodnoty budoucích příjmů a současné hodnoty investičních výdajů. Pokud čistá současná hodnota (NPV) je rovna 0, index rentability má hodnotu 1. Pokud je NPV větší než 0, je též index rentability větší než 1. Čím více je index rentability vyšší než hodnota 1, tím je investice ekonomicky výhodnější (7 str. 80). Vzorec pro index rentability je (12):

Vzorec 3 - Index rentability

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}}{I} \quad (3)$$

PI = index rentability

I = počáteční kapitálový výdaj

CF_t = peněžní tok v daném roce t

r = diskontní úroková míra

t = pořadový rok v rámci života projektu

n = doba životnosti projektu

Diskontovaná doba návratnosti

Diskontovaná doba návratnosti představuje počet let, za který se kapitálový výdaj splatí peněžními příjmy z investice (10 str. 12). Tento ukazatel se vypočítá dle vzorce (13):

Vzorec 4 - Diskontovaná doba návratnosti

$$DNd = \frac{I_n}{\frac{CF_t}{(1+r)^t}} \quad (4)$$

DNd = diskontovaná doba návratnosti

CF_t = peněžní tok v daném roce t

I_n = kapitálový výdaj

r = diskontní úroková míra

t = pořadový rok v rámci života projektu

Čím je kratší doba splácení, tím je investice výhodnější. Kratší doba splácení zároveň poskytuje menší riziko investice, než při delší době splácení (8 str. 304).

Praktická část

Cílem praktické části diplomové práce je zvolení konkrétní bytové jednotky k investici za účelem dlouhodobého pronájmu v okolí hlavního města Prahy ve Středočeském kraji pro investora. Nejvhodnější bytová jednotka k investici je taková, která nabízí nejkratší diskontovanou dobu návratnosti a nejvyšší vnitřní výnosové procento s indexem rentability. Musí však zároveň i pokrýt růst inflace. Výběr bytových jednotek k posouzení, které jsou popsány v této práci, jsou ohraničené několika požadavky. Těmi nejdůležitějšími požadavky jsou maximální cena za bytovou jednotku včetně daně z nabytí nemovité věci a případné rekonstrukce ve výši 3 500 000 Kč a lokalita bytových jednotek v okolí Prahy ve Středočeském kraji do 3. tarifního pásma Pražské integrované dopravy (PID) včetně.

Požadavky investora

Investor zvažuje možnost investice svých volných peněžních prostředků do koupi bytové jednotky (dále označováno i jako BJ) a následného dlouhodobého pronájmu bez nutnosti použití cizího kapitálu. Maximální finanční prostředky, kterými investor disponuje a chce použít k investici, jsou 3 500 000 Kč.

Dalším požadavkem investora je na technický stav starších bytových domů, ve kterém se nachází bytová jednotka. Tyto bytové domy by měly být po rekonstrukci, při které bylo provedeno zateplení objektu a výměna stávajících výplní otvorů za nové. Pomocí této podmínky se sníží náklady na vytápění pro budoucí nájemce a tím se zvýší zájem o pronájem nemovitosti, jelikož při stejné výši nájmu nájemce zaplatí méně za vytápění.

Vzhledem k bydlišti investora, které je v Praze, a k volným finančním prostředkům investora, se výběr vhodné bytové jednotky k investici zaměřil na okolí Prahy ve Středočeském kraji, a to konkrétně do 3. tarifního pásma PID. Požadavek lokality bytové jednotky do 3. tarifního pásma PID byl zvolen především z důvodu přiměřené doby jízdy a cenově výhodného cestování do Prahy a v okolí v rámci PID pro budoucí nájemce, kteří by byli zaměstnání či docházeli do vzdělávacích institucí v Praze nebo okolí. Dále se jedná o požadavek, aby se bytová jednotka nacházela ve městě s minimálně 9 000 obyvateli.

Pro přehlednost je zde uvedena tabulka s požadavky investora na bytovou jednotku.

Tabulka 2 - Požadavky investora na bytovou jednotku

Požadavek	Rozsah
Lokalita bytové jednotky	okolí Prahy v Středočeském kraji do 3. tarifního pásma PID
Počet obyvatel města	minimálně 9 000 obyvatel
Technický stav staršího bytového domu	obálka budovy zateplena s novými výplněmi otvorů
Maximální výše investice	3 500 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Omezení minimálního počtu obyvatel na 9 000 by mělo zaručovat, že v daných městech je k dispozici základní občanská vybavenost. Tento předpoklad byl dále upřesněn a popsán v kapitole Výběr a popis lokalit bytových jednotek.

2 Analýza Středočeského kraje

Středočeský kraj leží uprostřed Čech a velikostí, počtem obcí i obyvatel je největším krajem České republiky. Rozloha kraje čítá 10 929 km² a zabírá téměř 14 % území ČR (14). Kraj zcela obklopuje hlavní město Prahu a sousedí téměř se všemi českými kraji kromě Karlovarského a moravských krajů. Území kraje se dělí na 12 okresů s 10 okresními městy. K 1. 1. 2003, kdy nabyla platnosti reforma státní správy, byly zrušeny okresní úřady, ne však okresy jako územní jednotky. V roce 2016 bylo na území kraje 1 144 obcí (14). Statut města je přidělen 84 obcím, Kladno a Mladá Boleslav jsou navíc statutárními městy. Středočeský kraj jako jediný kraj nemá své krajské město, krajský úřad tak sídlí v hlavním městě Praze (14).

K 31. 12. 2016 měl Středočeský kraj 1 338 982 obyvatel a byl nejlidnatějším regionem České republiky (14). Nejvíce lidnatým okresem Středočeského kraje je okres Praha-východ s 171,9 tisíci obyvateli. Naopak populačně nejmenším je okres Rakovník s 55,3 tisíci obyvateli. Hustota zalidnění je nejvyšší v okresech Praha-západ, Praha-východ a Kladno, kde dosáhla hodnoty přes 200 obyvatel na km². Naopak nejnižší hustota zalidnění je v okresech Rakovník a Benešov, kde hustota zalidnění nepřesahuje 70 obyvatel na km² (14). Poloha Středočeského kraje významně ovlivňuje jeho ekonomickou charakteristiku. Úzká vazba s hlavním městem a hustá dopravní síť činí polohu kraje mimořádně výhodnou. Středočeský kraj je pro Prahu

významným zdrojem pracovních sil, doplňuje pražský průmysl, zásobuje Prahu potravinami a poskytuje Praze svůj rekreační potenciál (14).

Makroekonomické okolí Středočeského kraje

Výběr informací z makroekonomického okolí Středočeského kraje byl soustředěn primárně na ukazatele, které úzce souvisejí s problematikou investice do bytové jednotky za účelem pronájmu. Jedná se konkrétně o ukazatele vývoje počtu obyvatel, průměrné hrubé měsíční mzdy, nezaměstnanosti a ceny bytů. Dále jsou v této kapitole zahrnuty ukazatele vývoje míry inflace a úrokové sazby hypotéky, které jsou však vztažené na území celé České republiky.

Obrázek 2 - Vývoj počtu obyvatel

	2013	2014	2015	2016	2017
Počet obyvatel celkem (k 31. 12.)	1 302 336	1 315 299	1 326 876	1 338 982	1 352 795
muži	642 755	649 245	654 935	660 919	668 102
ženy	659 581	666 054	671 941	678 063	684 693

Zdroj: (15)

Dle předchozího obrázku počet obyvatel ve Středočeském kraji ve sledovaném období od roku 2013 neustále roste. Jedná se o cca 1% meziroční nárůst obyvatelstva každý rok. Tento fakt podtrhuje skutečnost, že se jedná o žádanou lokalitu a zároveň i potřebu volných bytových jednotek pro nové obyvatele tohoto kraje.

Obrázek 3 - Průměrná hrubá měsíční mzda

	2012	2013	2014	2015	2016
Průměrná hrubá měsíční mzda zaměstnance (přepočteného na plnou pracovní dobu) podle místa pracoviště v Kč	24 720	25 046	25 766	26 638	27 679

poznámka: údaj za rok 2016 je předběžný

Zdroj: (16)

Co se týče průměrné hrubé mzdy zaměstnanců podle přiloženého obrázku, je tento vývoj pozitivní. Každoročně se ve sledovaném období tento průměr zvyšoval. Nejdříve pozvolna o 1% meziroční nárůst mezi lety 2012 a 2013 až po 4% meziroční nárůst mezi lety 2015 a 2016. Lze tedy předpokládat, že tento trend bude nadále pokračovat.

Obrázek 4 - Vývoj nezaměstnanosti

	2012	2013	2014	2015	2016
Pracovní síla (tis. osob)	653,9	653,9	667,7	672,5	673,0
v tom:					
zaměstnaní	623,7	626,2	633,5	649,2	652,0
nezaměstnaní	30,3	34,4	34,3	23,2	20,9
Ekonomicky neaktivní (tis. osob)	428,5	427,4	425,9	427,6	428,2
Obecná míra nezaměstnanosti (%)	4,6	5,2	5,1	3,5	3,1

Zdroj: (17)

Z předchozího obrázku je patrné, že v roce 2016 dosahovala nezaměstnanost svého pětiletého minima. Tento fakt nutí zaměstnavatele zvyšovat nástupní mzdu pro motivování nových uchazečů, a zároveň zvyšování mzdy stávajícím zaměstnancům pro jejich udržení v podniku.

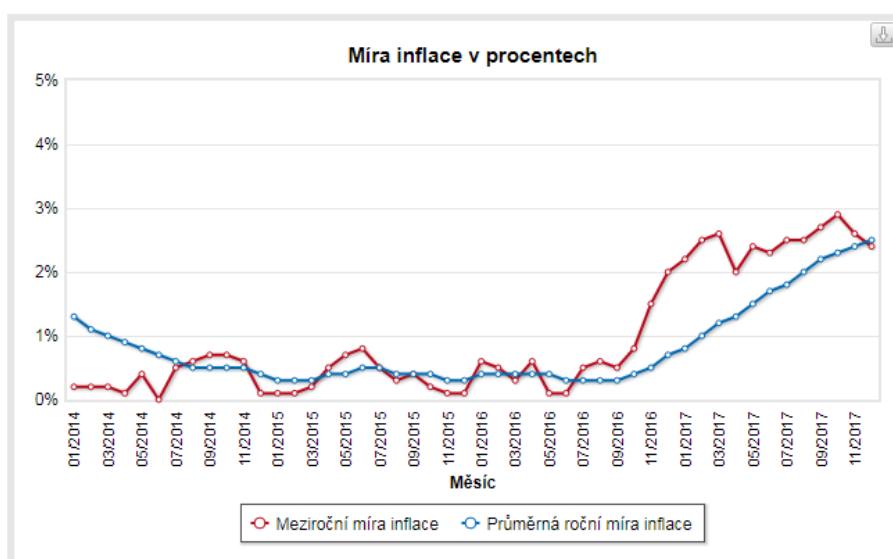
Tabulka 3 - Vývoj ceny bytů

Název/rok	2013	2014	2015	2016
Ceny bytů (Kč/m ²)	19 871	21 136	21 537	22 554

Zdroj: vlastní zpracování dle (18)

Cena bytových jednotek za m² se v přiložené tabulce ve sledovaném období v posledních 4 letech (2013-2016) zvýšila téměř o 3 000 Kč za m². V této analýze jsou však zahrnuté veškeré lokality Středočeského kraje, včetně více či méně lukrativních oblastí.

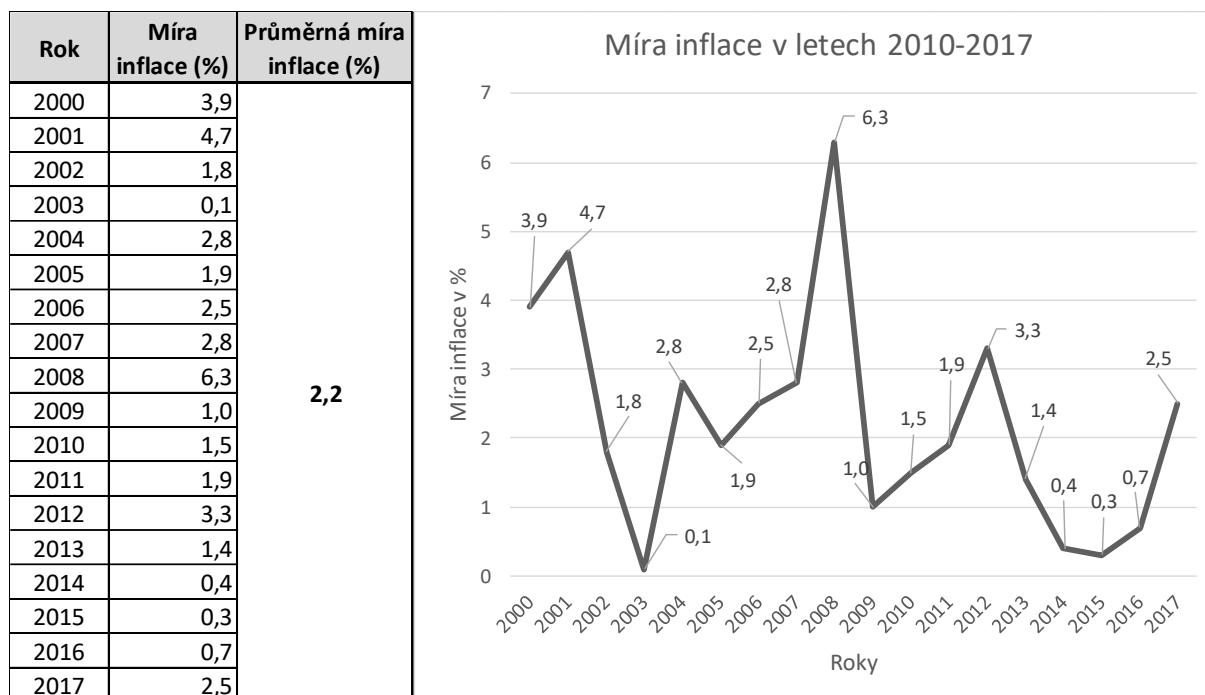
Obrázek 5 - Vývoj míry inflace v období 01/2014-11/2017



Zdroj: (19)

Míra inflace byla uvedena především z důvodu, že ovlivňuje diskontovanou dobu návratnosti investice. Z tohoto důvodu byly tyto informace využity při sestavování cash flow. V letech 2015–2016, dle zmíněného obrázku, se míra inflace pohybovala velice nízko, téměř pod hranicí 0,5 %. Po tomto období nastal v roce 2017 postupný růst a k listopadu roku 2017 se míra inflace pohybovala na úrovni 2,5 %. Pro účely této práce je však nutné se zaměřit na vývoj míry inflace v delším časovém horizontu.

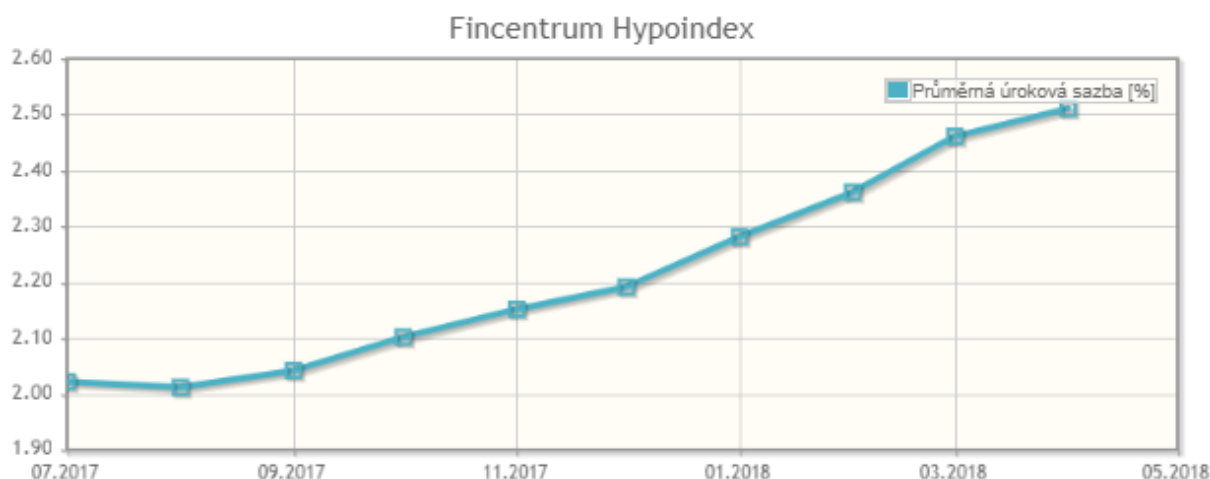
Obrázek 6 - Vývoj míry inflace v období 2000-2017



Zdroj: vlastní zpracování dle (20)

Míra inflace v období 2010-2017 velice kolísala dle přiloženého obrázku. Pohybovala se od minimální hodnoty 0,1 % až po maximální hodnotu 6,3 %. Průměrná míra inflace byla 2,2 %. Tato hodnota byla dále použita při zpracování cash flow.

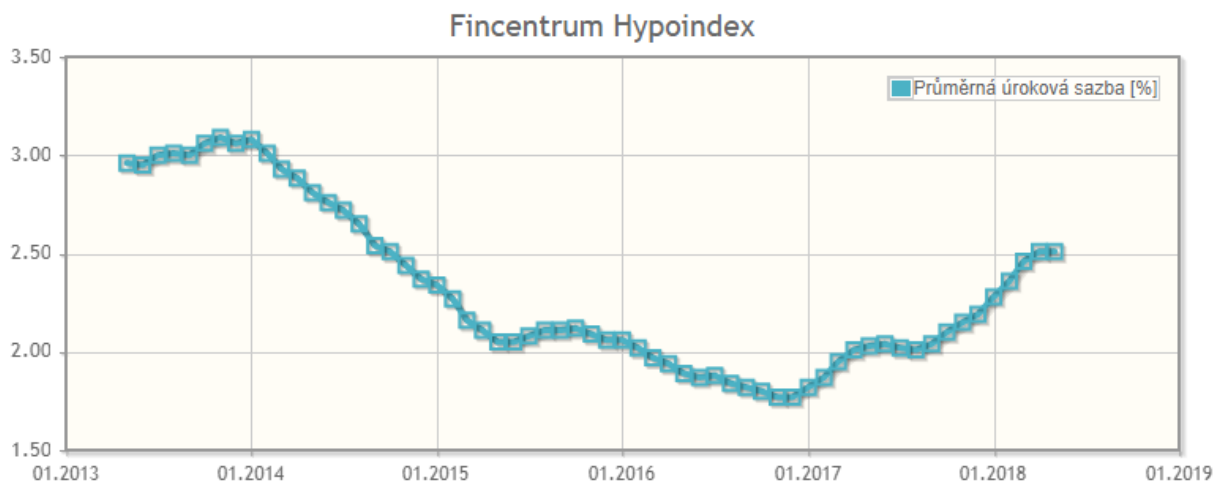
Obrázek 7 - Vývoj průměrné úrokové sazby hypotéky v období 7/2017–5/2018



Zdroj: (21)

Úroková sazba hypotéky, dle předchozího obrázku, má za posledních 10 měsíců zvyšující se tendenci a za těchto 10 měsíců se zvýšila o cca 0,50 na hodnotu 2,50. Jedná se však o krátké sledovací období. Z tohoto důvodu je nutné se zaměřit i na delší sledované období. A to konkrétně od května roku 2013 až do května roku 2018.

Obrázek 8 - Vývoj průměrné úrokové sazby hypotéky v období 5/2013–5/2018



Zdroj: (21)

V tomto sledovaném období, které je zobrazeno v předchozím obrázku, je patrné, že úroková sazba hypotéky začala růst už od 4. čtvrtletí roku 2016, kdy se jednalo zároveň o minimální hodnotu úrokové sazby hypotéky ve sledovaném období, a to přibližně o hodnotu 1,75. Budoucí vývoj atributu lze jen těžko předvídat, avšak pokud by vývoj pokračoval podobným trendem, lze očekávat, že se úroková sazba do konce roku 2018 přiblíží k hodnotě 3,00 a bude atakovat maximální hodnotu z konce roku 2013.

2.1 Výběr a popis lokalit bytových jednotek

Lokalita bytových jednotek je jedno ze stěžejních kritérií pro úspěšný výběr bytové jednotky k investici. Výběr lokalit pro koupi bytové jednotky byl zaměřen dle požadavku investora na města nacházející se ve Středočeském kraji do 3. tarifního pásma PID včetně s minimálně 9 000 obyvateli. Tyto požadavky splňuje následujících 7 měst uvedené v tabulce.

Tabulka 4 - Seznam vybraných měst

Město	Okres	Tarifní pásmo PID	Počet obyvatel
Neratovice	Mělník	2	16 180
Kralupy nad Vltavou	Mělník	3	18 100
Kladno	Kladno	3	68 804
Říčany	Praha-východ	1	15 448
Čelákovice	Praha-východ	2	12 207
Lysá nad Labem	Nymburk	3	9 460
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Praha-východ	2	18 815

Zdroj: vlastní zpracování dle (22) a (23)

Na jižní a jihozápadní straně od Prahy se nenachází žádné město splňující zmíněné požadavky. Města splňující požadavky jsou soustředěna převážně na severní a severovýchodní straně od Prahy.

Popis a občanská vybavenost měst

Občanská vybavenost je jednou ze základních složek sídel a popisuje standard životní úrovně obyvatel v hodnoceném území. Je představována velmi rozsáhlým souborem nevýrobních i výrobních zařízení, sahajících od správy a administrativy až po školství a výchovu. Cílem rozvoje občanské vybavenosti je zvýšení standardu kvality a pohotovosti všech služeb, které občanské vybavení nabízí obyvatelům sídla i těm, kteří za službami dojíždějí. Kromě toho zařízení občanského vybavení vytvářejí mnoho pracovních příležitostí. Kvalita a vyváženost sítě občanské vybavenosti a její vazby na další funkce jsou zásadními faktory udržitelného rozvoje území, neboť výrazně působí jak na ekonomickou a sociální skladbu obyvatel, tak i na životní prostředí sídel (24).

Zařízení občanské vybavenosti jsou členěna dle druhů činností, které poskytují. Vzhledem k rozmanitosti zařízení občanské vybavenosti v daných městech, je občanská vybavenost rozdělena na dvě části. První část popisuje občanskou vybavenost, která se nachází ve všech

posuzovaných městech. Druhá část je zaměřena na občanskou vybavenost, která je specifická pro dané město. Tato druhá část byla popsána dále v popisu jednotlivých měst.

Mezi zařízení občanské vybavenosti, kterými disponuje všech sedm vybraných měst, patří (24):

- školství a výchovy – mateřské, základní a střední školy,
- kultury – knihovna, společenský dům, divadelní scény,
- tělovýchovy a sportu – fotbalové hřiště, dětské hřiště, cyklostezka, turistická trasa,
- zdravotnictví – poliklinika, lékárna,
- pro ochranu obyvatelstva – městská policie a hasičský záchranný sbor,
- maloobchodu – drobné prodejní jednotky, supermarkety, smíšené prodejny,
- sociální péče – domov seniorů, dům s pečovatelskou službou,
- veřejného stravování – restaurace, kavárna, cukrárna,
- ubytování – ubytovací zařízení ve formě penzionu,
- nevýrobních služeb – kadeřnictví, cestovní kanceláře, pohřební služba, hřbitov,
- výrobních a opravárenských služeb – krejčovství, opravná obuví, autoopravná,
- správy a administrativy – banka, spořitelna, pošta,
- církví – kostel, drobná církevní architektura (24) (25).

Vzhledem k tomu, že se při pronajímání bytové jednotky necílí na konkrétní skupinu lidí (mladí lidé bez dětí, rodina s dětmi, lidé staršího věku atd.), není možné k jednotlivým zařízením občanské vybavenosti přiřadit bodové hodnocení a následně je seřadit dle důležitosti. Toto je způsobeno především různorodou potřebou jednotlivých lidí.

Popis jednotlivých zkoumaných měst obsahuje jednoduchou charakteristiku daného města vzhledem k poloze, počtu obyvatel a velikosti, zajímavostem a památkám, významným podnikům a firmám a občanské vybavenosti, která je specifická pro dané město a nebyla zmíněná v první části, která se zabývala občanskou vybaveností vyskytující se ve všech posuzovaných městech.

Neratovice

Město Neratovice leží na řece Labe v Polabské nížině přibližně 20 km severně od centra Prahy a rozkládá se na ploše cca 20 km². Součástí města jsou území vesnic Byškovice, Lobkovice, Mlékojedy, Korycany a Hornátky, které se nacházejí v blízkosti města. K 1. 1. 2018 bylo evidováno 16 267 obyvatel (26). Mezi památky a zajímavosti města rozhodně nelze opomenout

Lobkovický zámek, který se nalézá v blízkosti řeky. Dále se jedná o kostel Nanebevzetí Panny Marie v městské části Lobkovice, který byl původně postaven v gotickém slohu a následně přestavěn na barokní sloh. Mezi vizuálně nejzajímavější zajímavosti města patří kamenný nápis MILUJI s výškou 2,5 metru, který stojí na umělém kopci nedaleko centra města (27).

Průmysl je ve městě velmi rozšířen. V blízkosti města se nachází chemická továrna Spolana Neratovice, která je zaměřena na výrobu kaprolaktamu, chlóru a jeho další zpracování na PVC. Dále se zde nachází Cayman Pharma, která je zaměřena na prostaglandinové syntézy a biochemii a Lach-Ner zaměřena na výrobu čistých chemikálií (28). Ke sportovnímu vyžití zde slouží plavecký bazén, koupaliště, zimní stadion a nedaleká pískovna Mlékojedy (25). Ve městě se nachází též nemocnice poskytující ambulantní péči, chirurgii, gynekologii, kardiologii, kožní, oční, neurologii, radiodiagnostiku a další. Z lůžkové části poskytuje gynekologicko-porodnické oddělení, anesteziologicko-resuscitační úsek, oddělení dlouhodobé intenzivní ošetrovatelské péče, interní oddělení, multioborová jednotka intenzivní péče, oddělení následné intenzivní péče a neonatologické oddělení (29).

Kralupy nad Vltavou

Kralupy nad Vltavou leží asi 20 km severně od metropole, v okrese Mělník. V roce 2018 zde žilo přes 18 tisíc obyvatel. Vzhledem ke své skromné rozloze má město velké množství lesů, skal a vodních ploch (25). Mezi pamětihodnosti města se řadí most T. G. Masaryka z roku 1928, novogotický kostel Nanebevzetí Panny Marie a sv. Václava, klasicistní budovu Fary, kostel narození sv. Jana Křtitele nebo Mariánský sloup se sousoším Panny Marie Bolestné (30).

Město disponuje městským muzeem se stálou archeologickou expozicí, galerií K37, nemocnicí, plaveckým bazén, koupalištěm a zimním stadionem (25). Průmysl je ve městě velmi rozšířen. Nejznámějším podnikem je Synthos (dříve Kaučuk), chemický podnik s dlouholetou tradicí, který se zabývá výrobou syntetického kaučuku a polystyrenových plastů (25).

Kladno

Statutární město Kladno, které je zároveň i okresním městem, se nachází přibližně 25 km severozápadně od Prahy v Kladenské tabuli a skládá se ze šesti částí a sedmi katastrálních území. Městem neprotéká žádný velký tok, pouze několik málo potoků, například Dřetovický či Týnecký. K datu 1. 1. 2018 zde žilo 68 804 obyvatel (31). Kladno disponuje mnohými kulturními památkami, mezi které se řadí zámek z doby kolem roku 1740 v severní části města, kaple sv. Floriána a Floriánské náměstí, Mariánský sloup nebo bývalá synagoga z roku 1885 (25).

Kromě základní a střední školy se zde nachází i jedna fakulta vysoké školy, a to České vysoké učení technické–Fakulta biomedicínského inženýrství Kladno. Pro volnočasovou aktivitu zde slouží letní koupaliště, krytý bazén, aquapark, hokejbalová aréna, in-line dráha či Turyňský rybník, který je vhodný pro plachetní sporty (25). V jižní a východní části města se nachází několik průmyslových zón včetně tepelné elektrárny Kladno, která zásobuje město elektřinou a teplem a jejím primárním palivem je uhlí či firma NTK Cablos (dříve známá pod jménem Kablo Kladno), ve které se vyrábějí měděné a hliníkové kabely nízkého napětí pro použití zejména v energetickém a průmyslovém sektoru (32).

Říčany

Říčany se nacházejí v okrese Praha-východ, přibližně 20 km jihovýchodně od Prahy v mírně zvlněné, zalesněné krajině a skládá se dohromady ze sedmi částí na sedmi katastrálních územích. Městem protéká řeka Rokytka a Říčanský potok. Počet obyvatel v roce 2018 byl přes 15 tisíc (25). Mezi pamětihodnosti města se řadí zřícenina hradu Říčany z doby posledních Přemyslovců, kostel svatého Petra a Pavla a sloup se sochou Panny Marie na Masarykově náměstí či park Antonína Švehly (33).

Ke koupání lze využít přírodní koupaliště Jureček či plavecký bazén. V docházkové vzdálenosti města leží přírodní park Rokytka a Říčanka. Dále se ve městě nachází muzeum–geopark, nemocnice či kino (33).

Čelákovice

Město Čelákovice leží na levém břehu Labe přibližně 20 km severovýchodně od Prahy v okrese Praha-východ a jeho součástí jsou původně samostatné obce Sedlčánky, Záluží a osada Císařská kuchyně. V roce 2018 zde žilo přes 12 tisíc obyvatel (34). Pamětihodnosti města tvoří středověká gotická tvrz Čelákovice založena kolem roku 1300, která byla v roce 1579 přestavěna na renesanční. Dále se jedná o románský kostel Nanebevzetí Panny Marie, novobarokní radnice či socha sv. Jana Nepomuckého (25).

Čelákovice bohužel nedisponují nemocnicí, nýbrž pouze poliklinikou. Ve městě lze nalézt Graduate School of Business (CMC), která je zaměřena na výuku MBA manažerských kursů a obchodní angličtiny (34). V průmyslové části města se nalézá podnik FV Plast, který je zaměřen na výrobu plastových trubek, Gumárna Morava, zaměřena na výrobky z technické pryže a podnik Kopretina vyrábějící a vyvíjející obráběcí CNC stroje (25).

Lysá nad Labem

Lysá nad Labem leží přibližně 30 km severovýchodně od Prahy v okrese Nymburk v úrodné nížině na řece Labi. V roce 2018 zde žilo přes 9 tisíc obyvatel. Město se skládá z částí Lysá nad Labem, Lysá nad Labem-Litol, Byšičky a Dvorce (35). Mezi kulturní památky města lze zařadit zámecký areál skládající se z renesančního zámku (původně gotického hradu) Lysá nad Labem, zámeckého parku a bývalého Kláštera bosých augustiniánů sv. Jana Nepomuckého. Mimo zámecký areál se nachází Kostel sv. Jana Křtitele, kaple Panny Marie či kaple Církve československé husitské (25).

Město disponuje dostihovým závodním stadiónem, muzeem Bedřicha Hrozného či výstavištěm Lysá nad Labem, sloužící pro potřeby výstavy, veletrhů, přehlídek, sportovních akcí, plesů, koncertů či jiných kulturně-společenských akcí (25). Průmysl je převážně soustředěn ve východní části města, ve které se nacházejí společnosti Cemex, zabývající se výrobou a dopravou betonové směsi, Linde + Wiemann či Inusco Bezno, které jsou obě zaměřené na výrobu autodílů (25).

Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

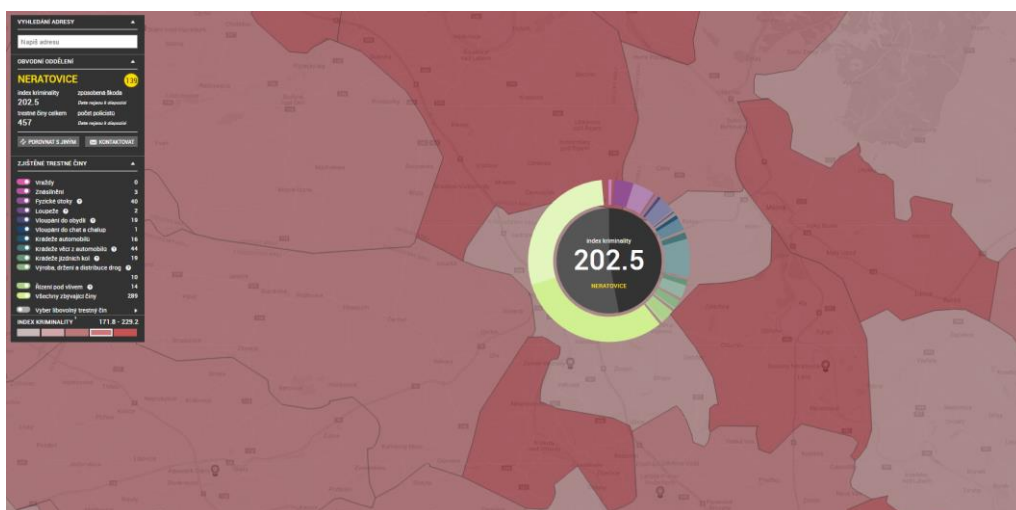
Město se rozkládá po obou březích řeky Labe zhruba 15 km severovýchodně od Prahy. Samostatné město vzniklo v roce 1960 spojením dvou měst, a to konkrétně Brandýsu nad Labem a Staré Boleslavi. V roce 2018 zde žilo téměř 19 tisíc obyvatel (25). V městě se nachází jedna z nejvýznamnějších renesančních památek středních Čech, zámek Brandýs nad Labem, který je pevně spjat s hlavním proudem českých dějin. V části města Staré Boleslavi se nachází románská bazilika sv. Václava (25).

V městě lze nalézt plavecký bazén, nemocnici, oblastní muzeum Praha-východ či městské komunitní centrum. Pro kajaky je na řece Labe vytvořen slalomový kanál (25). V jihovýchodní části města se nachází průmyslová zóna s velkým množstvím podniků. Mezi nejvýznamnější pro místní ekonomiku patří podniky Continental, Clur, Omega-optix nebo Bosal (36).

Kriminalita ve městech

Kriminalita města a jejího okolí hraje důležitou roli pro příjemné a bezproblémové bydlení. Pro účely této práce jsou však skutečnosti týkající se kriminality uvedeny pouze z informativního hlediska. Míra kriminality byla zjišťována v období od ledna roku 2017 do ledna roku 2018 pomocí mapy kriminality. Mapa je rozdělena na jednotlivá obvodní oddělení, přičemž pod každé obvodní oddělení spadá oblast kolem obce. Pro představu je níže uvedena mapa kriminality obvodního oddělení Neratovice, pod které též spadá oblast obcí Kly, Větrušice, Červená Píška, Zálezlice, Kozárovice, Chlumín, Obříství, Tuhaň, Libiš, Koryčany a Hornátky.

Obrázek 9 - Mapa kriminality obvodního oddělení Neratovice



Zdroj: (37)

Zjištěné trestné činy jsou rozděleny na jednotlivé druhy, od násilných činů, přes krádeže až po výrobu, držení a distribuci drog. Index kriminality značí počet trestných činů na 10 000 obyvatel daného obvodního oddělení a období.

Tabulka 5 - Seznam trestních činů v období leden 2017–leden 2018

Název/město	Neratovice	Kralupy n/V	Kladno	Říčany	Čelákovice	Lysá n/L	Brandýs n/L- Stará Boleslav
Vraždy	0	0	1	0	0	0	0
Znásilnění	3	1	3	2	0	0	0
Fyzické útoky	40	24	89	34	21	0	16
Loupeže	2	9	22	4	1	0	2
Vloupání do obydlí, chat a chalup	20	20	31	60	15	0	30
Krádeže automobilů, věcí z automobilů a jízdních kol	79	88	102	168	56	0	71
Výroba, držení a distribuce drog	10	8	30	21	8	0	3
Zbývající činy	303	240	817	734	181	5	366
Trestné činy celkem	457	390	1095	1023	282	5	488
Index kriminality	202,5	182,2	309,8	334,4	142,1	3,9	182,5

Zdroj: vlastní zpracování dle (37)

Nejvíce zjištěných trestních činů bylo v obvodním oddělení Kladno (1095) a Říčany (1023). Naopak nejméně v Lysé nad Labem (5). Po přepočtu na 10 000 obyvatel byl index kriminality pro Kladno 309,8 a Říčany 334,4. Údaje k obvodnímu oddělení Lysá nad Labem se mohou zdát jako chybné, avšak podobně nízký počet trestných činů byl zaznamenán i v ostatních obvodních oddělení České republiky, např. v Jesenice u Rakovníka (0), Kolínec (20), Čechtice (27) a Křinec (2). Lze tedy usuzovat, že údaje k obvodnímu oddělení Lysá nad Labem jsou správná.

3 Analýza bytových jednotek ke koupi

Při analýze vhodných bytových jednotek ke koupi bylo jednou z klíčových věcí zvolit si kritéria a bodová hodnocení těchto kritérií, která budou rozhodující při posuzování jednotlivých bytových jednotek. Těmto kritériím bylo následně zapotřebí přiřadit význam a pořadí důležitosti. Bez tohoto kroku nelze jednoznačně určit, která bytová jednotka je pro investora nejvhodnější k investici.

3.1 Kritéria investora

Investor zvolil celkem 12 kritérií, které jsou pro něho rozhodující při výběru nejvhodnější bytové jednotky k investici, jak z hlediska nákladů, tak i budoucích výnosů plynoucí z pronájmu. Tato kritéria jsou dále uvedena a popsána. Jednotlivá kritéria jsou bodově hodnocena dle důležitosti a dopadu na náklady, resp. výnosy. Bodování jednotlivých kritérií je provedeno bodovací metodou. Bodování jednotlivých kritérií prováděl investor dle svého uvážení. Stupnice bodů je ve škále 1–10 bodů. Maximální počet bodů je přiřazeno nejlepší variantě. Naopak minimální počet bodů je přiřazeno nejhorší variantě. Pokud některé kritérium není uvedeno v textové části inzerátu či není rozeznatelné z fotografiích nabízené bytové jednotky, toto kritérium je bodově hodnoceno stejně jako nejhůře hodnocené známé kritérium. Pokud tedy například není nikde v inzerátu uvedeno, zda bytová jednotka disponuje balkonem, je uvažováno, že bytová jednotka balkonem nedisponuje.

Cena BJ včetně daně z nabytí nemovitých věcí a rekonstrukce

Cena bytové jednotky byla uvažována ve stejné výši jako prodejní cena nemovitosti uvedena v inzerátu. Případné slevy za rychlé jednání či jiné nejsou uvažovány. Daň z nabytí nemovitých věcí je 4 % z kupní ceny nemovitosti a v případě nutnosti této daně byla dopočítána k celkovým investičním nákladům. Náklady na případnou rekonstrukci byly posuzovány paušálně, jelikož nelze dle přiložených fotografií bytů odhadnout přesná výše částky k rekonstrukci. Z tohoto důvodu byla částka určená k rekonstrukci zvolena paušálně pro veškeré nemovitosti potřebující rekonstrukci, a to na částku 200 000 Kč.

Tabulka 6 - Bodové hodnocení kritéria – cena bytové jednotky vč. daně a rekonstrukce

Cena BJ včetně daně a rekonstrukce	Bodové hodnocení
méně než 1 499 999 Kč	10
1 500 000 - 1 799 999 Kč	8
1 800 000 - 2 099 999 Kč	6
2 100 000 - 2 399 999 Kč	4
2 400 000 - 2 699 999 Kč	2
2 700 000 a více	1

Zdroj: vlastní zpracování

Detailnější popis problematiky daně z nabytí nemovitých věcí a rekonstrukce jsou dále uvedeny v kapitole Dodatečné náklady při koupi bytové jednotky.

Dispoziční řešení bytové jednotky

Dispoziční řešení bytové jednotky uvedené v inzerátu značí počet pokojů a kuchyní. Například bytová jednotka o dispozičním řešení 2+1 značí, že se skládá ze dvou obytných místností a samostatné kuchyně. Zatímco v bytové jednotce o dispozičním řešení 2+kk lze nalézt dvě obytné místnosti, z nichž v jedné se nachází kuchyňský kout. Počet místností typu koupelna, WC, šatna atd. se v označení dispozičního řešení nezahrnuje a bývají pak dále uvedeny samostatně v popisu inzerátu.

Z tohoto rozdělení je patrné, že bytová jednotka o dispozičním řešení 2+1 oproti 2+kk má o místnost navíc. Kuchyně je stavebně a vizuálně oddělena od obytné místnosti a je zamezeno přenosu hluku, pachu a dalších rušivých elementů při přípravě pokrmů do zbylé části bytové jednotky. Z tohoto důvodu bylo k dispozičním řešením obsahující samostatnou místnost určenou pro kuchyň přiřazeno větší bodové hodnocení než bytové jednotce pouze s kuchyňským koutem.

Tabulka 7 - Bodové hodnocení kritéria – dispoziční řešení bytové jednotky

Dispoziční řešení bytové jednotky	Bodové hodnocení
Pokoj/e + samostatná kuchyň (např. 2+1)	10
Pokoj/e + kuchyňský kout (např. 2+kk)	5

Zdroj: vlastní zpracování

S neuvedeným dispozičním řešením u inzerátů se neuvažovalo, jelikož se jedná o stěžejní informaci při koupi bytové jednotky.

Podlahová plocha bytové jednotky

Podlahová plocha bytové jednotky tvoří půdorysné plochy všech místností, ke kterým má majitel výhradní užívací právo (místnosti nacházející se vevnitř bytové jednotky i prostory vně bytové jednotky) včetně plochy svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytové jednotky, resp. prostorů (stěny, sloupy, komín, příčky). Půdorysná plocha bytové jednotky je ohraničena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničující bytovou jednotku. Do podlahové plochy se započítává i zabudované předměty, kterými jsou například vana nebo vestavěné skříně. Podlahovou plochu bytové jednotky tvoří i prostory mimo bytovou jednotku, jako jsou například balkon, lodžie, terasa či sklep. Prostory mimo dům se do podlahové plochy bytové jednotky nevztahují (předzahrádky, přístřešky atd.) (38).

U většiny inzerátů není uvedena podlahová plocha jednotlivých místností ani přidružených místností. Z tohoto hlediska bylo nutné výměru podlahové plochy uvažovat u všech bytových jednotek jako jednotnou a nerozdělovat ji dále na jednotlivé místnosti.

Tabulka 8 - Bodové hodnocení kritéria – podlahová plocha bytové jednotky

Podlahová plocha bytové jednotky (m²)	Bodové hodnocení
75 a více	10
74,99-65	8
64,99-55	6
54,99-45	4
44,99-35	2
34,99 a méně	1

Zdroj: vlastní zpracování

Bytová jednotka s větší podlahovou plochou má větší atraktivitu a hodnotu než bytová jednotka s menší podlahovou plochou za stejnou cenu. Z tohoto důvodu bylo největší bodové hodnocení přiřazeno bytovým jednotkám s největší podlahovou plochou.

Vlastnictví bytové jednotky

Rozdíl mezi osobním a družstevním vlastnictvím je v mnohých ohledech velice významný, jak z hlediska koupě bytové jednotky, tak i práv vlastníka. Jednotlivé problematiky jsou uvedeny samostatně s informacemi, který se týkají osobního, resp. družstevního vlastnictví.

Financování koupě bytové jednotky

Osobní vlastnictví:

- koupě bytu je možné financovat hypotečním úvěrem. Byt v osobním vlastnictví je též možné později zastavit i za jiným účelem (39).

Družstevní vlastnictví:

- koupě družstevního bytu není možné financovat hypotečním úvěrem bez zástavy jinou nemovitostí (39).

Daň z nabytí nemovitých věcí

Osobní vlastnictví:

- platí se daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 4 % z kupní ceny bytové jednotky (39).

Družstevní vlastnictví:

- neplatí se daň z nabytí nemovitých věcí (39).

Omezení práv vlastníka

Osobní vlastnictví:

- kupující je výhradním vlastníkem bytu a je pouze na jeho uvážení, jak s bytem naloží. Toto se týká například rekonstrukce a pronájmu. Vlastník musí respektovat zákonné povinnosti vůči státu a dále v rámci SVJ (společenství vlastníků jednotek) (39).

Družstevní vlastnictví:

- vlastníkem bytu je družstvo a investor vlastní pouze podíl v družstvu. Toto má za následek, že téměř ke všemu je potřeba mít souhlas družstva (rekonstrukce, pronájem atd.). Družstvo si může ve stanovách vynutit právo zasahovat do výběru nájemníků, či pronájem úplně zakázat (39).

Pravidelné náklady

Osobní vlastnictví:

- jednou ročně se platí daň z nemovitých věcí. Výše částky na daň z nemovitostech věcí závisí na výměře bytové jednotky a velikosti obce (39).

Družstevní vlastnictví:

- daň z nemovitých věcí se neplatí (39).

Tabulka 9 - Bodové hodnocení kritéria – vlastnictví bytové jednotky

Vlastnictví bytové jednotky	Bodové hodnocení
Osobní	10
Družstevní	5

Zdroj: vlastní zpracování

Z těchto vyjmenovaných faktů je zřejmé, že pro majitele bytové jednotky, kterou chce dále pronajímat, je výhodnější osobní vlastnictví, jelikož mu dává větší svobodu v rozhodování.

Lokalita bytové jednotky v rámci města

Lze tvrdit, že lokalita, která je bezproblémová, klidná a s požadovanou úrovní a blízkostí občanské vybavenosti je atraktivnější než lokalita s jakýmkoliv rušivým elementem či

nedostatkem. Vzhledem k problematice neznalosti měst a lokalit ve městě, je nutné k tomuto kritériu přistupovat paušálně ve všech posuzovaných městech. Též nelze polohu bytové jednotky hodnotit dle blízkosti jednotlivých zařízení občanské vybavenosti, jelikož potřeba lidí je různorodá a každá osoba preferuje jiné zařízení občanské vybavenosti. Z tohoto důvodu byla poloha bytové jednotky určena vzdáleností k centru daného města, jelikož se dá předpokládat, že se na náměstí nachází většina běžně využívaných zařízení občanské vybavenosti a že se zároveň jedná o atraktivní lokalitu. Pro zjednodušení bylo centrum města charakterizováno budovou městského úřadu vyjma Kladna, ve kterém se nachází Magistrát města Kladna. Vzdálenost k centru je určena jako nejkratší možná pěší vzdálenost.

Tabulka 10 - Bodové hodnocení kritéria – lokalita

Lokalita bytové jednotky	Bodové hodnocení
C = okruh do 500 m od centra	10
BC = okruh 501-1000 m od centra	8
O = 1001 a více metrů od centra	5
NEUR = neurčeno	5

Zdroj: vlastní zpracování

Pro upřesnění lokality centra daného města je uveden výpis jednotlivých adres městských úřadů a Magistrátu města Kladno (25):

- Neratovice – Městský úřad Neratovice, náměstí Republiky čp. 400, 277 11 Neratovice,
- Kralupy nad Vltavou – Městský úřad Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou,
- Kladno – Magistrát města Kladna, nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno,
- Říčany – Městský úřad Říčany, Masarykovo nám. 53, 25101 Říčany,
- Čelákovice – Městský úřad, náměstí 5. května 1, 250 88 Čelákovice,
- Lysá nad Labem – Městský úřad Lysá nad Labem, Husovo náměstí 23, 289 22 Lysá nad Labem,
- Brandýs nad Labem–Stará Boleslav – Městský úřad Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, Masarykovo nám. 1, 2, 250 01 Brandýs nad Labem–Stará Boleslav (25).

Pokud je poloha bytové jednotky určena pouze ulicí, bylo uvažováno, že se bytová jednotka, resp. bytový dům nachází ve středu této ulice. Zvolené vzdálenosti k centru města byly zvoleny přiměřeně k vzhledem přijatelné délce chůze do centra města.

Rekonstrukce bytové jednotky

Vzhledem k tomu, že neproběhly osobní prohlídky nemovitostí a ani schůzka či komunikace s realitními kanceláři, bylo nutné hledisko rekonstrukce posuzovat pouze dle přiložených fotografií či popisu bytové jednotky v nabídkovém inzerátu. Rekonstrukce je primárně zaměřena na modernizaci kuchyňské linky, WC a koupelny vč. umakartového bytového jádra. Pokud bylo dle fotografií či textové části inzerátu patrné, že se v bytové jednotce nachází jedna z těchto částí nevyhovující, bylo následně uvažováno s potřebou rekonstrukce. Nevyhovující značí, že již částečně či úplně neplní funkci, ke které byla určena.

Tabulka 11 - Bodové hodnocení kritéria – rekonstrukce bytové jednotky

Rekonstrukce bytové jednotky	Bodové hodnocení
N = není potřeba rekonstrukce	10
A = je potřeba rekonstrukce	5

Zdroj: vlastní zpracování

Jednotlivé částky za rekonstrukci jsou dále detailněji popsány v kapitole Dodatečné náklady při koupi bytové jednotky.

Podlaží bytové jednotky

Podlaží bytové jednotky hraje nedílnou součást v atraktivitě daného bytu. Avšak ani tento element nelze jednoznačně určit, jelikož budoucí nájemce může být osoba se strachem z výšky nebo naopak osoba se zálibou v dalekém výhledu. Dále se jedná například o zastínění jinou budovou. Z tohoto hlediska bylo běžné podlaží bráno jako jakékoliv podlaží kromě prvního a posledního, jelikož první a poslední podlaží disponuje několika úskalími. Mezi tyto úskalí patří:

První podlaží:

- větší hrozba vloupání oproti bytům ve vyšších podlažích, jelikož se okenní otvory nacházejí buď těsně nad terénem nebo v takové výšce, která je pro zloděje překonatelná,
- vyšší nároky na vytápění, pokud se pod bytem nachází prostor určený například pro garáže či sklepní kóje, které jsou nevytápěné,
- omezení soukromí, je-li do bytu vidět okny z ulice (40).

Poslední podlaží:

- možnost zatékání do bytu střechou,
- vyšší nároky na vytápění, jelikož se nad bytem nenachází žádný vytápění prostor,
- možnost opravy střechy a tím dočasné omezení kvality bydlení,
- složitější přístup do bytu při nefunkčnosti výtahu,
- složitější evakuace osob při požáru či jiné nebezpečné situaci (40).

Tabulka 12 - Bodové hodnocení kritéria – podlaží bytové jednotky

Podlaží bytové jednotky	Bodové hodnocení
B = běžné nadzemní podlaží	10
N = první a poslední nadzemní podlaží	5
NEUR = neurčeno	5

Zdroj: vlastní zpracování

Pokud v popisu bytové jednotky je uvedeno podlaží bytu bez údaje o celkovém počtu pater či není tento fakt zřejmý z fotografie bytového domu, je uvažováno umístění v rámci domu jako neurčeno.

Výtah v bytovém domě

Výtah značně usnadňuje pohyb osob do vyšších pater při užívání bytové jednotky nebo při stěhování. Pokud se bytová jednotka nachází ve stejné výškové úrovni jako vchod do bytového domu, je uvažováno maximální bodové hodnocení, jelikož nájemníci této bytové jednotky výtah k přístupu do bytu nevyužijí.

Tabulka 13 - Bodové hodnocení kritéria – výtah v bytovém domě

Výtah v bytovém domě	Bodové hodnocení
A = ano	10
N = ne	5
NEUR = neurčeno	5

Zdroj: vlastní zpracování

Co se týče legislativy, výtah musí mít dle Vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, všechny novostavby bytových domů se vstupy do bytů v úrovni od pátého nadzemního podlaží výše. U stávajících bytových domů s více než 5 nadzemními podlažími včetně se výtah zřizovat nemusí, pokud se stavebními úpravami nemění počet bytových jednotek nebo se nezvyšuje počet podlaží (41).

Balkon/lodžie/terasa bytové jednotky

Jmenované prostory představují přidanou hodnotu bytové jednotky, jelikož svojí podstatou spojují vnitřní prostor s venkovním a tím zvyšují atraktivitu bytové jednotky. Pro jednoznačné určení, zda jsou tyto prostory součástí bytové jednotky či nikoliv, je použita následující metoda. Balkon, lodžie či terasa je součástí bytové jednotky pouze v případě, že tyto prostory využívá pouze výhradně vlastník nemovitosti. Pokud tyto prostory jsou přístupné ze společné chodby bytového domu v daném patře či mezipatra i pro veškeré či část obyvatel bytového domu, je uvažováno, že bytová jednotka touto plochou nedisponuje.

Tabulka 14 - Bodové hodnocení kritéria – balkon/lodžie/terasa bytové jednotky

Balkon/lodžie/terasa bytové jednotky	Bodové hodnocení
A = ano	10
N = ne	5
NEUR = neurčeno	5

Zdroj: vlastní zpracování

Technický a bodový rozdíl mezi balkonem, lodžií a terasou nebyl uvažován.

Sklepní kóje/komora bytové jednotky

Tyto přidružené místnosti příslušící k bytové jednotce poskytují dodatečný prostor pro ukládání a skladování nepotřebných, či méně často používaných věcí. Toto má za následek uvolnění prostoru v bytové jednotce k jinému účelu. Z tohoto hlediska byla bytová jednotka se sklepní kójí či komorou bodově hodnocena výše než bytová jednotka bez těchto přidružených prostor.

Tabulka 15 - Bodové hodnocení kritéria – sklepní kóje/komora

Sklepní kóje/komora bytové jednotky	Bodové hodnocení
A = ano	10
N = ne	5
NEUR = neurčeno	5

Zdroj: vlastní zpracování

Rozdíl v umístění sklepní kóje a komory nebylo řešeno při hodnocení.

Materiálové provedení bytového domu

Nejčastěji se lze setkat se zděnými a montovanými (panelovými) bytovými domy. Výhody jednotlivých zděných a montovaných bytových domů jsou uvedeny v následujících řádcích.

Výhody zděných bytových domů oproti montovaným (42):

- prostornější místnosti bytových jednotek ve většině případů,
- vyšší zvuková izolace mezi místnostmi i bytů,
- větší variabilita přestavby bytových jednotek,
- vyšší stropy, které mají za následek pozitivní efekt na psychickou stránku osob a zvyšují využitelnost místností například vestavbou patra,
- přijatelnější vzhled bytového domu,
- menší pohyb osob v bytovém domě,
- nehrozí vznik prasklin od spojů jednotlivých stropních či stěnových panelů (42).

Výhody montovaných bytových domů oproti zděným (42):

- zázemí bytových jednotek – sušárny, kočárkárny, sklepní kóje,
- rychlejší vytápění vzhledem k nižším stropům,
- ve většině případů je součástí bytového domu výtah (42).

Tabulka 16 - Bodové hodnocení kritéria – materiálové provedení bytového domu

Materiálové provedení bytového domu	Bodové hodnocení
C = zděný bytový dům	10
P = montovaný bytový dům	5
N = neurčeno	5

Zdroj: vlastní zpracování

Zděné bytové domy byly dle zmiňovaných výhod zařazeny jako přijatelnější než montované bytové domy. Toto však opět nelze použít pro veškerou sortu lidí.

Energetická náročnost budovy (ENB)

Tento pojem sleduje potřebu vytápění, spotřebu energie na ohřev vody, větrání, chlazení a osvětlení. Do spotřeby budovy se však nezapočítává spotřeba elektřiny na provoz elektrospotřebičů. Čím je třída energetické náročnosti budovy vyšší (neboli vyšší hospodárnost), tím jsou menší náklady na provoz budovy (43). A tyto náklady představují významnou roli při hledání nájemníků, jelikož se může jednat až o rozdíl v řádu desítek procent v nákladech na energii.

Tabulka 17 - Bodové hodnocení kritéria – energetická náročnost bytového domu

Energetická náročnost bytového domu	Bodové hodnocení
A	10
B	8
C	6
D	4
E	3
F	2
G	1
NEUR = neurčeno	1

Zdroj: vlastní zpracování dle (43)

Pokud není určena energetická náročnost budovy nebo je v inzerátu přímo uvedeno, že bytový dům nemá zpracovaný průkaz energetické náročnosti budovy, je toto kritérium hodnoceno nejnižším bodovým hodnocením, jelikož se nedá určit, jakou energetickou náročnost budovy má ve skutečnosti.

3.2 Pořadí kritérií

Tvorba pořadí jednotlivých kritérií nebyla zpracována pouze dle priorit investora, nýbrž i podle dalších hodnotících osob pro zamezení jednostranného pohledu na problematiku. Popis a princip metody párového porovnání a metody pořadí, které byly použity při tvorbě pořadí kritérií, byly popsány v teoretické části této práce.

Pořadí kritérií dle investora

K určení pořadí jednotlivých kritérií podle důležitosti byla použita metoda párového porovnání neboli Fullerova metoda, ve které se porovnávají jednotlivá kritéria mezi sebou. Nevýhodou této metody je, že kritérium s nulovou četností preferencí nemá žádnou váhu, i když nemusí jít o zcela bezvýznamné kritérium. Tento nedostatek byl odstraněn tak, že četnost preferencí každého kritéria byla zvýšena o 1.

Tabulka 18 - Metoda párového porovnání pro určení pořadí kritérií pro výběr BJ dle investora

Kritérium	k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	k8	k9	k10	k11	k12	Počet preferencí	Navýšený počet preferencí	Pořadí kritérií
k1 = cena bytové jednotky	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11	12	1
k2 = dispoziční řešení BJ		-	3	4	5	6	2	8	9	2	2	2	4	5	7
k3 = podlahová plocha BJ			-	4	5	6	3	3	3	3	3	3	7	8	5
k4 = vlastnictví BJ				-	4	6	4	4	4	4	4	4	9	10	3
k5 = lokalita BJ v rámci města					-	6	5	5	5	5	5	5	8	9	4
k6 = rekonstrukce BJ						-	6	6	6	6	6	6	10	11	2
k7 = podlaží BJ							-	8	9	10	7	7	2	3	10
k8 = výtah BD								-	9	10	8	8	4	5	7
k9 = balkon/lodžie/terasa BJ									-	9	9	9	6	7	6
k10 = sklep/komora BJ										-	10	10	4	5	7
k11 = materiál, provedení BD											-	11	1	2	11
k12 = energ. náročnost BD												-	0	1	12

Zdroj: vlastní zpracování

Pro přehlednost byla zpracována tabulka s pořadím jednotlivých kritérií od nejdůležitějšího po nejméně důležité s přiřazením váhy k jednotlivým kritériím.

Tabulka 19 - Seřazení kritérií pro výběr BJ dle investora

Pořadí	Název	Navýšený počet preferencí	Váha
1	Cena bytové jednotky	12,0	0,154
2	Rekonstrukce BJ	11,0	0,141
3	Vlastnictví BJ	10,0	0,128
4	Lokalita BJ v rámci města	9,0	0,115
5	Podlahová plocha BJ	8,0	0,103
6	Balkon/lodžie/terasa BJ	7,0	0,090
7	Dispoziční řešení BJ	5,0	0,064
7	Sklep/komora BJ	5,0	0,064
9	Výtah BD	5,0	0,064
10	Podlaží BJ	3,0	0,038
11	Materiál, provedení BD	2,0	0,026
12	Energ. náročnost BD	1,0	0,013
Součet		78,0	1,000

Zdroj: vlastní zpracování

Jako nejdůležitější kritéria pro investora dle předchozí tabulky byla určena cena bytové jednotky, nutnost rekonstrukce a vlastnictví bytové jednotky. Na opačném konci se nachází energetická náročnost bytového domu, materiálové provedení bytového domu a podlaží bytové jednotky.

Pořadí kritérií dle hodnotících osob

Aby se zamezilo zaujatosti investora, byla provedena další metoda pro seřazení kritérií. Jedná se o metodu pořadí. Tato metoda však nebyla zpracována pomocí investora, nýbrž pomocí informací od dalších 8 osob, kteří jsou odborníci v investicích do nemovitostí. Metoda pořadí byla v tomto případě použita z důvodu její jednoduchosti a rychlosti pro vyplňování zmíněnými osobami.

Tabulka 20 - Metoda pořadí pro určení pořadí kritérií pro výběr BJ dle hodnotících osob

Kritérium	Hodnotící osoba číslo/pořadí daného kritéria								Vážený průměr	Pořadí kritérií
	1	2	3	4	5	6	7	8		
Cena bytové jednotky	3	3	1	1	3	1	2	4	2,25	1
Dispoziční řešení BJ	7	5	3	2	4	5	4	5	4,38	5
Podlahová plocha BJ	4	4	2	7	2	3	5	6	4,13	4
Vlastnictví BJ	1	1	4	3	1	4	1	3	2,25	1
Lokalita BJ v rámci města	2	2	5	4	6	2	7	1	3,63	3
Rekonstrukce BJ	5	10	9	8	5	6	6	2	6,38	6
Podlaží BJ	6	6	6	11	9	10	11	8	8,38	8
Výtah BD	8	8	8	10	7	11	10	12	9,25	9
Balkon/lodžie/terasa BJ	10	7	10	5	8	7	8	10	8,13	7
Sklep/komora BJ	9	9	11	12	10	8	9	11	9,88	11
Materiál. provedení BD	11	11	7	6	12	9	12	7	9,38	10
Energ. náročnost BD	12	12	12	9	11	12	3	9	10,00	12

Zdroj: vlastní zpracování

Opět byla pro přehlednost zpracována tabulka s pořadím jednotlivých kritérií od nejdůležitějšího po nejméně důležité s přiřazením váhy k jednotlivým kritériím.

Tabulka 21 - Seřazení kritérií pro výběr BJ dle hodnotících osob

Pořadí	Kritérium	Vážený průměr	Přidělená váha	Váha
1	Cena bytové jednotky	2,25	11,5	0,147
1	Vlastnictví BJ	2,25	11,5	0,147
3	Lokalita BJ v rámci města	3,63	10	0,128
4	Podlahová plocha BJ	4,13	9	0,115
5	Dispoziční řešení BJ	4,38	8	0,103
6	Rekonstrukce BJ	6,38	7	0,090
7	Balkon/lodžie/terasa BJ	8,13	6	0,077
8	Podlaží BJ	8,38	5	0,064
9	Výtah BD	9,25	4	0,051
10	Materiál. provedení BD	9,38	3	0,038
11	Sklep/komora BJ	9,88	2	0,026
12	Energ. náročnost BD	10,00	1	0,013
Součet			78	1

Zdroj: vlastní zpracování

Pro hodnotící osoby byla na prvním místě dle tabulky umístěna cena a vlastnictví bytové jednotky. Na posledním místě se umístila energetická náročnost bytového domu, kterou i investor zařadil na poslední místo.

Celkové pořadí kritérií

Pokud se porovná pořadí a váha kritérií od investora s hodnotami od hodnotících osob, je patrné, že se pořadí jednotlivých kritérií výrazně neliší. Lze tedy konstatovat, že úsudek investora byl objektivní a odpovídá úsudku dalším lidem. Celkové pořadí a váhy kritérií byly provedena jako aritmetický průměr obou výše zmíněných vah (od investora a od hodnotících osob).

Tabulka 22 - Celkové pořadí kritérií pro výběr BJ

Pořadí	Kritérium	Váhy od investora	Váhy od hodnotících osob	Celkové váhy
1	Cena bytové jednotky	0,154	0,147	0,151
2	Vlastnictví BJ	0,128	0,147	0,138
3	Lokalita BJ v rámci města	0,115	0,128	0,122
4	Rekonstrukce BJ	0,141	0,090	0,115
5	Podlahová plocha BJ	0,103	0,115	0,109
6	Dispoziční řešení BJ	0,064	0,103	0,083
6	Balkon/lodžie/terasa BJ	0,090	0,077	0,083
8	Výtah BD	0,064	0,051	0,058
9	Podlaží BJ	0,038	0,064	0,051
10	Sklep/komora BJ	0,064	0,026	0,045
11	Materiál. provedení BD	0,026	0,038	0,032
12	Energ. náročnost BD	0,013	0,013	0,013
Součet		1	1	1

Zdroj: vlastní zpracování

Jako nejdůležitější kritérium dle uvedené tabulky pro výběr vhodné bytové jednotky k investici byla zvolena cena bytové jednotky s váhou 0,151. Naopak nejméně důležitým atributem byla zvolena energetická náročnost budovy s váhou 0,013.

3.3 Dodatečné náklady při koupi bytové jednotky

Mezi dodatečné náklady při koupi bytové jednotky se řadí daň z nabytí nemovitých věcí při koupi bytu v osobním vlastnictví, poplatek za převod v katastru nemovitostí, náklady na rekonstrukci bytu a případnou provizi pro realitní kancelář. Tyto náklady jsou dále detailněji popsány.

Daň z nabytí nemovitých věcí

Tato daň se platí z tzv. úplatných převodů nemovitostí neboli z prodeje nemovitostí nebo jejich směn. Toto se netýká bezúplatných převodů, jako je dědictví nebo darování. Plátcem této daně je kupující. Sazba daně činí 4 % ze základu daně, resp. ceny nemovitosti. Vycházet lze z kupní ceny nemovitosti, nebo ze směrné hodnoty, kterou určuje finanční úřad dle typu, polohy a charakteru nemovitosti. Daň se poté vypočte z vyšší částky. Platí přitom, že při výpočtu daně se nevychází z celé směrné ceny nemovitosti, ale pouze ze 75 % (44). Pro účely této práce je použita 4% sazba daně z kupní ceny nemovitosti.

Poplatek za převod v katastru nemovitostí

Vkladem se zapisují na základě návrhu vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence např. vlastnické právo, právo stavby, zástavní právo atd. Poplatek za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí činí 1 000 Kč (45).

Vzhledem k tomu, že se jedná o bagatelní částku, nebyl tento poplatek připočítán k dodatečným investičním nákladům.

Rekonstrukce bytové jednotky

Nutnost rekonstrukce byla posuzována pouze dle přiložených fotografií či popisu bytové jednotky v nabídkovém inzerátu. Rekonstrukce byla zaměřena, jak již bylo výše uvedeno, především na kuchyňskou linku, WC a koupelnu vč. umakartového bytového jádra.

Náklady na rekonstrukci koupelny s WC byly paušálně stanoveny na 150 000 Kč bez rozlišení velikosti daného prostoru z důvodu nedostatku informací u inzerátů. Tyto náklady byly stanoveny dle ceníku, který poskytuje jeden z dodavatelů (46). Konkrétně se jedná o ekonomickou variantu s částkou od 116 900 Kč na vybourání a výstavbu nového umakartového jádra, vybavení koupelny a WC. Vybourání kuchyňské linky a montáž nové vč. vestavěné trouby a sklokeramické desky je oceněna na 32 500 Kč (46). K rekonstrukci je však nutné připočítat i náklady spojené s ušlým ziskem, jelikož se rekonstrukcí prodlouží možný začátek pronajímání. Doba rekonstrukce je paušálně stanovena na 4 měsíce včetně časového úseku k sehnání dodavatele a samotné rekonstrukce. Tento náklad je paušálně stanoven na částku 50 000 Kč. Celkem se jedná o náklady ve výši 200 000 Kč, které bylo nutné připočítat k počátečním nákladům.

Provize pro realitní kancelář

Realitní kancelář za provizi poskytuje prodávajícímu služby týkající se marketingu nemovitosti, inzerce, právního servisu, advokátní úschovy, odhadu prodejní ceny atd. Obvyklá odměna (provize) se pro realitní kancelář pohybuje mezi 3-6 % z prodejní ceny nemovitosti dle rozsahu poskytovaných služeb a ve většině případů ji hradí majitel nemovitosti, resp. prodávající.

Z tohoto důvodu bylo uvažováno u všech posuzovaných bytových jednotek, že provizi pro realitní kancelář hradí prodávající (47).

3.4 Výběr bytových jednotek ke koupi

V každém zkoumaném městě byla snaha náhodně vybrat 3 bytové jednotky od jednotlivých dispozičních řešení 1+1, 2+1 a 3+1, resp. 1+kk, 2+kk, 3+kk splňující požadavky investora. Dispoziční řešení se samostatnou kuchyní a s kuchyňským koutem bylo bráno jako jeden druh dispozičního řešení při vyhledávání bytových jednotek (např. dispoziční řešení 2+kk a 2+1 byly brány jako jeden druh dispozičního řešení). Vyhledávání bytových jednotek k prodeji probíhalo

na webových stránkách www.sreality.cz v období od března do září roku 2018, převážně však v letních měsících, v pravidelných týdenních intervalech. I přes toto dlouhé období se vyskytl problém s nedostatečnou nabídkou bytových jednotek k prodeji v některých městech. Chybějící bytové jednotky z konkrétních dispozičních řešení nebyly nahrazeny jinou bytovou jednotkou jiného dispozičního řešení. Konkrétněji byl tento vyskytující se problém dále popsán u jednotlivých měst. Jednotlivé dodatečné náklady ke koupi bytové jednotky byly přiřazeny k bytovým jednotkám dle jejich charakteristiky. Pro připomenutí je zde uvedena tabulka s požadavky investora.

Tabulka 23 - Shrnutí požadavků investora na bytovou jednotku

Požadavek	Rozsah
Lokalita bytové jednotky	okolí Prahy v Středočeském kraji do 3. tarifního pásma PID
Počet obyvatel města	minimálně 9 000 obyvatel
Technický stav staršího bytového domu	obálka budovy zateplena s novými výplněmi otvorů
Maximální výše investice	3 500 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

K jednotlivým kritériím byly přiřazeny bodová hodnocení zmíněná v předešlých kapitolách. Bodová hodnocení jsou v následujících tabulkách uvedena pod sloupcem označeným písmenem B. Tyto body se dále vynásobily váhami daných kritérií. Tyto váhy byly zjištěny v kapitole Pořadí kritérií. Součin bodového hodnocení a dané váhy jsou uvedeny pod sloupcem s označením B*V (bodové hodnocení * váha). Součet těchto součinů udává hodnocení dané bytové jednotky. Čím vyšší je tento součet, tím lepším hodnocením disponuje daná bytová jednotka. Maximální součet bodů je 100.

Z každé lokality byla vždy vybrána pouze jediná bytová jednotka s nejvyšším počtem bodů. Tato bytová jednotka byla dále posuzována z hlediska očekávaných výnosů z pronájmu v daném městě s dalšími bytovými jednotkami s nejvyšším počtem bodů z jiných měst. Inzeráty vybraných bytových jednotek včetně fotografií jsou uvedeny v přílohách na konci této práce.

V následujících podkapitolách jsou uvedeny tabulky bytových jednotek v daných městech a jejich vyhodnocení.

Neratovice

Bytový fond Neratovic disponuje velkým počtem bytů k prodeji. Během dvou měsíců nebyl žádný zásadní problém s výběrem bytů ani v jednom ze zkoumaných dispozičních řešení.

Tabulka 24 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Neratovicích – 1. část

Bytová jednotka číslo	1			2			3			4			5		
	Název	Výsledek	B B*V	Výsledek	B B*V	Výsledek	B B*V	Výsledek	B B*V	Výsledek	B B*V	Výsledek	B B*V		
Cena bytové jednotky (Kč)	1 550 000	-	-	1 590 000	-	-	1 490 000	-	-	2 000 000	-	-	1 650 000	-	-
+ Daň z nabytí nem. věci (Kč)	62 000	-	-	0	-	-	59 600	-	-	80 000	-	-	0	-	-
+ Rekonstrukce (Kč)	200 000	-	-	0	-	-	200 000	-	-	0	-	-	200 000	-	-
= Cena BJ celkem (Kč)	1 812 000	6	0,90	1 590 000	8	1,21	1 749 600	8	1,21	2 080 000	6	0,90	1 850 000	6	0,90
Dispoziční řešení BJ	1+1	10	0,83	1+1	10	0,83	1+1	10	0,83	2+kk	5	0,42	2+kk	5	0,42
Lokalita BJ v rámci města	NEUR	5	0,61	NEUR	5	0,61	NEUR	5	0,61	C	10	1,22	NEUR	5	0,61
Rekonstrukce BJ	A	5	0,58	N	10	1,15	A	5	0,58	N	10	1,15	A	5	0,58
Materiálové provedení BD	P	5	0,16	P	5	0,16	P	5	0,16	P	5	0,16	P	5	0,16
Podlaží bytového jednotky	NEUR	5	0,26	NEUR	5	0,26	NEUR	5	0,26	N	5	0,26	NEUR	5	0,26
Výtah v bytovém domě	A	10	0,58	A	10	0,58	A	10	0,58	A	10	0,58	A	10	0,58
Balkon/lodžie/terasa BJ	N	5	0,42	N	5	0,42	N	5	0,42	N	5	0,42	A	10	0,83
Sklepní kóje/komora BJ	A	10	0,45	N	5	0,22	A	10	0,45	A	10	0,45	A	10	0,45
Energetická náročnost budovy	G	1	0,01	G	1	0,01	G	1	0,01	G	1	0,01	G	1	0,01
Podlahová plocha BJ (m ²)	35	2	0,22	36	2	0,22	35	2	0,22	50	4	0,44	48	4	0,44
Vlastnictví bytové jednotky	O	10	1,38	D	5	0,69	O	10	1,38	O	10	1,38	D	5	0,69
Součet bodů	6,39			6,36			6,69			7,38			5,92		

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 25 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Neratovicích – 2. část

Bytová jednotka číslo	6			7			8			9		
	Název	Výsledek	B B*V	Výsledek	B B*V	Výsledek	B B*V	Výsledek	B B*V	Výsledek	B B*V	
Cena bytové jednotky (Kč)	1 760 000	-	-	1 790 000	-	-	1 940 000	-	-	2 390 000	-	-
+ Daň z nabytí nem. věci (Kč)	70 400	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
+ Rekonstrukce (Kč)	0	-	-	200 000	-	-	0	-	-	200 000	-	-
= Cena BJ celkem (Kč)	1 830 400	6	0,90	1 990 000	6	0,90	1 940 000	6	0,90	2 590 000	2	0,30
Dispoziční řešení BJ	2+kk	5	0,42	3+1	10	0,83	3+1	10	0,83	3+1	10	0,83
Lokalita BJ v rámci města	O	5	0,61	BC	8	0,97	BC	8	0,97	O	5	0,61
Rekonstrukce BJ	N	10	1,15	A	5	0,58	N	10	1,15	A	5	0,58
Materiálové provedení BD	P	5	0,16	P	5	0,16	P	5	0,16	P	5	0,16
Podlaží bytového jednotky	N	5	0,26	N	5	0,26	N	5	0,26	B	10	0,51
Výtah v bytovém domě	A	10	0,58	A	10	0,58	A	10	0,58	A	10	0,58
Balkon/lodžie/terasa BJ	N	5	0,42	N	5	0,42	N	5	0,42	A	10	0,83
Sklepní kóje/komora BJ	N	5	0,22	A	10	0,45	A	10	0,45	A	10	0,45
Energetická náročnost budovy	C	6	0,08	NEUR	1	0,01	C	6	0,08	E	3	0,04
Podlahová plocha BJ (m ²)	36	2	0,22	75	10	1,09	74	8	0,87	63	6	0,65
Vlastnictví bytové jednotky	O	10	1,38	D	5	0,69	D	5	0,69	D	5	0,69
Součet bodů	6,39			6,94			7,36			6,23		

Zdroj: vlastní zpracování

Nejvyšší součet bodů má bytová jednotka číslo 4 a to 7,38 bodů a postupuje dále do užší analýzy. Naopak nejmenší součet bodů má bytová jednotka číslo 5, a to konkrétně 5,92 bodů.

Kralupy nad Vltavou

Nabídka bytových jednotek k prodeji se v Kralupech nad Vltavou velice podobá nabídce města Neratovic. Jedná se totiž o velice podobná města ve všech možných aspektech. Ať se jedná o velikost, počet obyvatel, polohu či průmysl.

Tabulka 26 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Kralupech nad Vltavou – 1. část

Bytová jednotka číslo	1			2			3			4			5		
Název	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V
Cena bytové jednotky (Kč)	1 600 000	-	-	1 449 000	-	-	1 450 000	-	-	1 990 000	-	-	2 110 000	-	-
+ Daň z nabytí nem. věci (Kč)	64 000	-	-	0	-	-	58 000	-	-	79 600	-	-	0	-	-
+ Rekonstrukce (Kč)	0	-	-	200 000	-	-	200 000	-	-	0	-	-	0	-	-
= Cena BJ celkem (Kč)	1 664 000	8	1,21	1 649 000	8	1,21	1 708 000	8	1,21	2 069 600	6	0,90	2 110 000	4	0,60
Dispoziční řešení BJ	1+1	10	0,83	1+1	10	0,83	1+1	10	0,83	2+1	10	0,83	2+1	10	0,83
Lokalita BJ v rámci města	O	5	0,61	BC	8	0,97	O	5	0,61	O	5	0,61	BC	8	0,97
Rekonstrukce BJ	N	10	1,15	A	5	0,58	A	5	0,58	N	10	1,15	N	10	1,15
Materiálové provedení BD	P	5	0,16	P	5	0,16	P	5	0,16	P	5	0,16	P	5	0,16
Podlaží bytového jednotky	N	5	0,26	B	10	0,51	B	10	0,51	B	10	0,51	B	10	0,51
Výtah v bytovém domě	A	10	0,58	A	10	0,58	A	10	0,58	N	5	0,29	A	10	0,58
Balkon/lodžie/terasa BJ	N	5	0,42	N	5	0,42	N	5	0,42	A	10	0,83	A	10	0,83
Sklepní kóje/komora BJ	A	10	0,45	A	10	0,45	A	10	0,45	A	10	0,45	A	10	0,45
Energetická náročnost budovy	G	1	0,01	G	1	0,01	G	1	0,01	G	1	0,01	NEUR	1	0,01
Podlahová plocha BJ (m ²)	36	2	0,22	34	1	0,11	36	2	0,22	57	6	0,65	68	8	0,87
Vlastnictví bytové jednotky	O	10	1,38	D	5	0,69	O	10	1,38	O	10	1,38	D	5	0,69
Součet bodů	7,27			6,52			6,95			7,79			7,67		

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 27 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Kralupech nad Vltavou – 2. část

Bytová jednotka číslo	6			7			8			9		
Název	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V
Cena bytové jednotky (Kč)	2 250 000	-	-	2 390 000	-	-	2 590 000	-	-	2 980 000	-	-
+ Daň z nabytí nem. věci (Kč)	90 000	-	-	95 600	-	-	103 600	-	-	119 200	-	-
+ Rekonstrukce (Kč)	200 000	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
= Cena BJ celkem (Kč)	2 540 000	2	0,30	2 485 600	2	0,30	2 693 600	2	0,30	3 099 200	1	0,15
Dispoziční řešení BJ	2+1	10	0,83	3+1	10	0,83	3+1	10	0,83	3+1	10	0,83
Lokalita BJ v rámci města	NEUR	5	0,61	BC	8	0,97	BC	8	0,97	BC	8	0,97
Rekonstrukce BJ	A	5	0,58	N	10	1,15	N	10	1,15	N	10	1,15
Materiálové provedení BD	C	10	0,32	P	5	0,16	P	5	0,16	P	5	0,16
Podlaží bytového jednotky	N	5	0,26	N	5	0,26	N	5	0,26	N	5	0,26
Výtah v bytovém domě	N	5	0,29	NEUR	5	0,29	N	5	0,29	A	10	0,58
Balkon/lodžie/terasa BJ	N	5	0,42	A	10	0,83	A	10	0,83	A	10	0,83
Sklepní kóje/komora BJ	A	10	0,45	A	10	0,45	A	10	0,45	A	10	0,45
Energetická náročnost budovy	NEUR	1	0,01	F	2	0,03	G	1	0,01	G	1	0,01
Podlahová plocha BJ (m ²)	53	4	0,44	68	8	0,87	70	8	0,87	68	8	0,87
Vlastnictví bytové jednotky	O	10	1,38	O	10	1,38	O	10	1,38	O	10	1,38
Součet bodů	5,88			7,53			7,51			7,65		

Zdroj: vlastní zpracování

S nejvyšším součtem bodů disponuje bytová jednotka č. 4 s 7,79 body.

Kladno

Ze všech posuzovaných měst nabízelo město Kladno nejvíce bytových jednotek k prodeji. Tento fakt lze přikládat k velikosti města, jelikož s porovnáním s ostatními městy se jedná o několikanásobně větší město, co se týče rozlohou i počtem obyvatel.

Tabulka 28 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Kladně – 1. část

Bytová jednotka číslo	1			2			3			4			5		
	Název	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B
Cena bytové jednotky (Kč)	1 265 000	-	-	1 510 000	-	-	1 550 000	-	-	1 500 000	-	-	1 899 000	-	-
+ Daň z nabytí nem. věci (Kč)	50 600	-	-	60 400	-	-	62 000	-	-	60 000	-	-	75 960	-	-
+ Rekonstrukce (Kč)	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
= Cena BJ celkem (Kč)	1 315 600	10	1,51	1 570 400	8	1,21	1 612 000	8	1,21	1 560 000	8	1,21	1 974 960	6	0,90
Dispoziční řešení BJ	1+1	10	0,83	1+1	10	0,83	1+1	10	0,83	2+kk	5	0,42	2+kk	5	0,42
Lokalita BJ v rámci města	O	5	0,61	O	5	0,61	O	5	0,61	O	5	0,61	O	5	0,61
Rekonstrukce BJ	N	10	1,15	N	10	1,15	N	10	1,15	N	10	1,15	N	10	1,15
Materiálové provedení BD	P	5	0,16	C	10	0,32	P	5	0,16	P	5	0,16	P	5	0,16
Podlaží bytového jednotky	N	5	0,26	N	5	0,26	B	10	0,51	B	10	0,51	B	10	0,51
Výtah v bytovém domě	NEUR	5	0,29	N	5	0,29	A	10	0,58	A	10	0,58	A	10	0,58
Balkon/lodžie/terasa BJ	N	5	0,42	N	5	0,42	N	5	0,42	N	5	0,42	N	5	0,42
Sklepní kóje/komora BJ	A	10	0,45	A	10	0,45	A	10	0,45	A	10	0,45	A	10	0,45
Energetická náročnost budovy	NEUR	1	0,01	G	1	0,01	G	1	0,01	G	1	0,01	NEUR	1	0,01
Podlahová plocha BJ (m ²)	35	2	0,22	32	1	0,11	39	2	0,22	40	2	0,22	40	2	0,22
Vlastnictví bytové jednotky	O	10	1,38	O	10	1,38	O	10	1,38	O	10	1,38	O	10	1,38
Součet bodů		7,28		7,03			7,53			7,11			6,81		

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 29 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Kladně – 2. část

Bytová jednotka číslo	6			7			8			9		
	Název	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B
Cena bytové jednotky (Kč)	2 150 000	-	-	2 000 000	-	-	2 180 000	-	-	2 390 000	-	-
+ Daň z nabytí nem. věci (Kč)	86 000	-	-	80 000	-	-	0	-	-	0	-	-
+ Rekonstrukce (Kč)	0	-	-	200 000	-	-	0	-	-	0	-	-
= Cena BJ celkem (Kč)	2 236 000	4	0,60	2 280 000	4	0,60	2 180 000	4	0,60	2 390 000	4	0,60
Dispoziční řešení BJ	2+kk	5	0,42	3+1	10	0,83	3+1	10	0,83	3+1	10	0,83
Lokalita BJ v rámci města	O	5	0,61	O	5	0,61	O	5	0,61	O	5	0,61
Rekonstrukce BJ	N	10	1,15	A	5	0,58	N	10	1,15	N	10	1,15
Materiálové provedení BD	P	5	0,16	P	5	0,16	P	5	0,16	P	5	0,16
Podlaží bytového jednotky	N	5	0,26	N	5	0,26	B	10	0,51	B	10	0,51
Výtah v bytovém domě	A	10	0,58	NEUR	5	0,29	NEUR	5	0,29	A	10	0,58
Balkon/lodžie/terasa BJ	N	5	0,42	N	5	0,42	A	10	0,83	N	5	0,42
Sklepní kóje/komora BJ	A	10	0,45	A	10	0,45	A	10	0,45	A	10	0,45
Energetická náročnost budovy	D	4	0,05	NEUR	1	0,01	NEUR	1	0,01	NEUR	1	0,01
Podlahová plocha BJ (m ²)	61	6	0,65	60	6	0,65	70	8	0,87	68	8	0,87
Vlastnictví bytové jednotky	O	10	1,38	O	10	1,38	D	5	0,69	D	5	0,69
Součet bodů		6,72		6,24			7,02			6,89		

Zdroj: vlastní zpracování

Bytová jednotka s největším součtem bodů je s číslem 3 a postupuje dále do užší analýzy.

Říčany

Město Říčany dosahuje nejvyšších cen bytových jednotek ze všech posuzovaných měst. Toto lze přikládat velice dobré poloze a orientaci k Praze a ke krátkým intervalům hromadné dopravy směrem na Prahu.

Tabulka 30 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Říčanech – 1. část

Bytová jednotka číslo	1			4		
	Název	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B
Cena bytové jednotky (Kč)	2 000 000	-	-	2 860 000	-	-
+ Daň z nabytí nem. věci (Kč)	80 000	-	-	114 400	-	-
+ Rekonstrukce (Kč)	0	-	-	0	-	-
= Cena BJ celkem (Kč)	2 080 000	6	0,90	2 974 400	1	0,15
Dispoziční řešení BJ	1+kk	5	0,42	2+kk	5	0,42
Lokalita BJ v rámci města	O	5	0,61	O	5	0,61
Rekonstrukce BJ	N	10	1,15	N	10	1,15
Materiálové provedení BD	C	10	0,32	C	10	0,32
Podlaží bytového jednotky	B	10	0,51	N	5	0,26
Výtah v bytovém domě	N	5	0,29	N	5	0,29
Balkon/lodžie/terasa BJ	N	5	0,42	A	10	0,83
Sklepní kóje/komora BJ	N	5	0,22	N	5	0,22
Energetická náročnost budovy	G	1	0,01	NEUR	1	0,01
Podlahová plocha BJ (m ²)	24	1	0,11	38	2	0,22
Vlastnictví bytové jednotky	O	10	1,38	O	10	1,38
Součet bodů		6,35			5,86	

Zdroj: vlastní zpracování

Kvůli vysokým cenám bytových jednotek k prodeji splnilo kritérium maximální investiční částky pouze dvě bytové jednotky. Nejvyšším součtem bodů disponuje bytová jednotka č. 1.

Čelákovice

Během dvou měsíčního výběru bytových jednotek k prodeji bylo zjištěno, že město Čelákovice trpí nedostatkem bytových jednotek o dispozičním řešení 1+1, resp. 1+kk a 3+1, resp. 3+kk. Během této doby se podařila najít pouze jediná bytová jednotka o dispozičním řešení 1+1, resp. 1+kk k prodeji a žádná o dispozičním řešení 3+1, resp. 3+kk.

Tabulka 31 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Čelákovících – 1. část

Bytová jednotka číslo	1			4			5			
	Název	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V
Cena bytové jednotky (Kč)	1 990 000	-	-	2 590 000	-	-	3 200 000	-	-	-
+ Daň z nabytí nem. věci (Kč)	79 600	-	-	103 600	-	-	0	-	-	-
+ Rekonstrukce (Kč)	0	-	-	0	-	-	0	-	-	-
= Cena BJ celkem (Kč)	2 069 600	6	0,90	2 693 600	2	0,30	3 200 000	1	0,15	
Dispoziční řešení BJ	1+1	10	0,83	2+kk	5	0,42	2+1	10	0,83	
Lokalita BJ v rámci města	C	10	1,22	BC	8	0,97	C	10	1,22	
Rekonstrukce BJ	N	10	1,15	N	10	1,15	N	10	1,15	
Materiálové provedení BD	P	5	0,16	C	10	0,32	P	5	0,16	
Podlaží bytového jednotky	N	5	0,26	B	10	0,51	NEUR	5	0,26	
Výtah v bytovém domě	A	10	0,58	A	10	0,58	A	10	0,58	
Balkon/lodžie/terasa BJ	N	5	0,42	N	5	0,42	A	10	0,83	
Sklepní kóje/komora BJ	A	10	0,45	A	10	0,45	A	10	0,45	
Energetická náročnost budovy	G	1	0,01	C	6	0,08	NEUR	1	0,01	
Podlahová plocha BJ (m ²)	35	2	0,22	48	4	0,44	68	8	0,87	
Vlastnictví bytové jednotky	O	10	1,38	O	10	1,38	D	5	0,69	
Součet bodů		7,58		7,01			7,21			

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 32 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Čelákovících – 2. část

Bytová jednotka číslo	6		
Název	Výsledek	B	B*V
Cena bytové jednotky (Kč)	3 199 000	-	-
+ Daň z nabytí nem. věci (Kč)	127 960	-	-
+ Rekonstrukce (Kč)	0	-	-
= Cena BJ celkem (Kč)	3 326 960	1	0,15
Dispoziční řešení BJ	2+kk	5	0,42
Lokalita BJ v rámci města	C	10	1,22
Rekonstrukce BJ	N	10	1,15
Materiálové provedení BD	C	10	0,32
Podlaží bytového jednotky	N	5	0,26
Výtah v bytovém domě	N	5	0,29
Balkon/lodžie/terasa BJ	A	10	0,83
Sklepní kóje/komora BJ	N	5	0,22
Energetická náročnost budovy	NEUR	1	0,01
Podlahová plocha BJ (m ²)	77	10	1,09
Vlastnictví bytové jednotky	O	10	1,38
Součet bodů		7,34	

Zdroj: vlastní zpracování

Nejvyšší součet bodů má bytová jednotka č. 1, která je jako jediný zástupce bytových jednotek dispozičního řešení 1+1, resp. 1+kk.

Lysá nad Labem

Město Lysá nad Labem trpí podobným problémem jako město Čelákovice, velice nízkou nabídkou bytových jednotek dispozičního řešení 1+1, resp. 1+kk a 3+1, resp. 3+kk k prodeji. Opět se podařila vybrat pouze jediná bytová jednotka z těchto popisovaných dispozičních řešení.

Tabulka 33 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Lysé nad Labem – 1. část

Bytová jednotka číslo	4			5		
	Název	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B
Cena bytové jednotky (Kč)	2 145 000	-	-	2 150 000	-	-
+ Daň z nabytí nem. věci (Kč)	85 800	-	-	86 000	-	-
+ Rekonstrukce (Kč)	0	-	-	0	-	-
= Cena BJ celkem (Kč)	2 230 800	4	0,60	2 236 000	4	0,60
Dispoziční řešení BJ	2+1	10	0,83	2+1	10	0,83
Lokalita BJ v rámci města	BC	8	0,97	BC	8	0,97
Rekonstrukce BJ	N	10	1,15	N	10	1,15
Materiálové provedení BD	C	10	0,32	C	10	0,32
Podlaží bytového jednotky	N	5	0,26	B	10	0,51
Výtah v bytovém domě	N	5	0,29	A	10	0,58
Balkon/lodžie/terasa BJ	N	5	0,42	N	5	0,42
Sklepní kóje/komora BJ	A	10	0,45	A	10	0,45
Energetická náročnost budovy	NEUR	1	0,01	G	1	0,01
Podlahová plocha BJ (m ²)	63	6	0,65	53	4	0,44
Vlastnictví bytové jednotky	O	10	1,38	O	10	1,38
Součet bodů		7,34		7,67		

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 34 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Lysé nad Labem – 2. část

Bytová jednotka číslo	6			7		
	Název	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B
Cena bytové jednotky (Kč)	2 350 000	-	-	3 199 000	-	-
+ Daň z nabytí nem. věci (Kč)	94 000	-	-	127 960	-	-
+ Rekonstrukce (Kč)	0	-	-	0	-	-
= Cena BJ celkem (Kč)	2 444 000	2	0,30	3 326 960	1	0,15
Dispoziční řešení BJ	2+kk	5	0,42	3+1	10	0,83
Lokalita BJ v rámci města	BC	8	0,97	C	10	1,22
Rekonstrukce BJ	N	10	1,15	N	10	1,15
Materiálové provedení BD	C	10	0,32	C	10	0,32
Podlaží bytového jednotky	B	10	0,51	N	5	0,26
Výtah v bytovém domě	A	10	0,58	N	5	0,29
Balkon/lodžie/terasa BJ	A	10	0,83	A	10	0,83
Sklepní kóje/komora BJ	A	10	0,45	A	10	0,45
Energetická náročnost budovy	F	2	0,03	G	1	0,01
Podlahová plocha BJ (m ²)	50	4	0,44	79	10	1,09
Vlastnictví bytové jednotky	O	10	1,38	O	10	1,38
Součet bodů		7,38		7,98		

Zdroj: vlastní zpracování

Bytová jednotka č. 7 disponuje nejvyšším součtem bodů. Zároveň se však jedná o bytovou jednotkou s poměrně vysokým požadavkem na investiční částku.

Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Nabídka bytových jednotek k prodeji ve městě Brandýs nad Labem–Stará Boleslav je zcela bez dispozičního řešení 1+1, resp. 1+kk.

Tabulka 35 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Brandýse nad Labem-Stará Boleslav – 1. část

Bytová jednotka číslo	4			5				
	Název	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V	
Cena bytové jednotky (Kč)	2 200 000	-	-	2 250 000	-	-		
+ Daň z nabytí nem. věci (Kč)	0	-	-	0	-	-		
+ Rekonstrukce (Kč)	0	-	-	0	-	-		
= Cena BJ celkem (Kč)	2 200 000	4	0,60	2 250 000	4	0,60		
Dispoziční řešení BJ	2+KK	5	0,42	2+KK	5	0,42		
Lokalita BJ v rámci města	O	5	0,61	C	10	1,22		
Rekonstrukce BJ	N	10	1,15	N	10	1,15		
Materiálové provedení BD	P	5	0,16	P	5	0,16		
Podlaží bytového jednotky	N	5	0,26	B	10	0,51		
Výtah v bytovém domě	N	5	0,29	N	5	0,29		
Balkon/lodžie/terasa BJ	N	5	0,42	A	10	0,83		
Sklepní kóje/komora BJ	A	10	0,45	A	10	0,45		
Energetická náročnost budovy	G	1	0,01	D	4	0,05		
Podlahová plocha BJ (m ²)	48	4	0,44	46	4	0,44		
Vlastnictví bytové jednotky	D	5	0,69	D	5	0,69		
Součet bodů		5,49			6,81			

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 36 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Brandýse nad Labem-Stará Boleslav – 2. část

Bytová jednotka číslo	6			7			8			9			
	Název	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V	Výsledek	B	B*V
Cena bytové jednotky (Kč)	2 800 000	-	-	3 250 000	-	-	3 100 000	-	-	3 200 000	-	-	
+ Daň z nabytí nem. věci (Kč)	112 000	-	-	130 000	-	-	124 000	-	-	128 000	-	-	
+ Rekonstrukce (Kč)	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-	
= Cena BJ celkem (Kč)	2 912 000	1	0,15	3 380 000	1	0,15	3 224 000	1	0,15	3 328 000	1	0,15	
Dispoziční řešení BJ	2+KK	5	0,42	3+1	10	0,83	3+1	10	0,83	3+KK	5	0,42	
Lokalita BJ v rámci města	BC	8	0,97	C	10	1,22	BC	8	0,97	BC	8	0,97	
Rekonstrukce BJ	N	10	1,15	N	10	1,15	N	10	1,15	N	10	1,15	
Materiálové provedení BD	C	10	0,32	P	5	0,16	P	5	0,16	P	5	0,16	
Podlaží bytového jednotky	B	10	0,51	B	10	0,51	B	10	0,51	N	5	0,26	
Výtah v bytovém domě	N	5	0,29	A	10	0,58	A	10	0,58	A	10	0,58	
Balkon/lodžie/terasa BJ	N	5	0,42	A	10	0,83	A	10	0,83	N	5	0,42	
Sklepní kóje/komora BJ	A	10	0,45	A	10	0,45	A	10	0,45	A	10	0,45	
Energetická náročnost budovy	G	1	0,01	C	6	0,08	NEUR	1	0,01	NEUR	1	0,01	
Podlahová plocha BJ (m ²)	50	4	0,44	70	8	0,87	63	6	0,65	72	8	0,87	
Vlastnictví bytové jednotky	O	10	1,38	O	10	1,38	O	10	1,38	O	10	1,38	
Součet bodů		6,51			8,21			7,69			6,82		

Zdroj: vlastní zpracování

Nejvyšší součet bodů ze všech posuzovaných bytových jednotek má bytová jednotka č. 7.

Shrnutí vybraných bytových jednotek ke koupi

Početní zastoupení jednotlivých dispozičních řešení je téměř vyrovnané. Průměrná cena za bytovou jednotku je 2 374 023 Kč a za m² podlahové plochy bytu je cca 50 000 Kč. Tento průměr nejvíce zvyšuje bytová jednotka ze Říčan s cenou za m² podlahové plochy téměř 87 000 Kč.

Tabulka 37 - Analýza bytových jednotek k prodeji - shrnutí

Město/Název	Dispoziční řešení	Cena BJ celkem (Kč)	Podlahová plocha bytu (m ²)	Cena za m ² podlahové plochy bytu (Kč)	Vlastnictví BJ	Součet bodů
Neratovice (BJ č. 4)	2+kk	2 080 000	50	41 600	Osobní	7,38
Kralupy nad Vltavou (BJ č. 4)	2+1	2 069 600	57	36 309	Osobní	7,79
Kladno (BJ č. 3)	1+1	1 612 000	39	41 333	Osobní	7,53
Říčany (BJ č. 1)	1+kk	2 080 000	24	86 667	Osobní	6,35
Čelákovice (BJ č. 1)	1+1	2 069 600	35	59 131	Osobní	7,58
Lysá nad Labem (BJ č. 7)	3+1	3 326 960	79	42 113	Osobní	7,98
Brandýs n/L-Stará Boleslav (BJ č. 7)	3+1	3 380 000	70	48 286	Osobní	8,21
Průměr	-	2 374 023	51	50 777	-	7,55

Zdroj: vlastní zpracování

Veškeré vybrané bytové jednotky jsou, resp. budou v osobním vlastnictví investora. Co se týče součtu bodů, jediná bytová jednotka ze Říčan výrazněji vybočuje od průměrné hodnoty. Vybrané bytové jednotky s inzerátem a fotografiemi jsou uvedeny v přílohách na konci této práce.

4 Stanovení budoucích výnosů a nákladů

K výběru nejvhodnější bytové jednotky ke koupi a k následnému pronájmu je důležité určit provozní náklady bytových jednotek a výši nájmu k jednotlivým bytům, které je reálně požadovat od budoucích nájemníků. Pokud by se nejvhodnější bytová jednotka posuzovala pouze dle výše investice a bodového hodnocení, mohlo by se stát, že by investor koupil takto určenou bytovou jednotku s budoucími vysokými provozními náklady a nízkým nájmem, který by mohl požadovat od nájemníků. Toto by mělo za následek velmi dlouhou dobu návratnosti.

4.1 Provozní náklady bytové jednotky

Jednotlivé provozní náklady se pro každou bytovou jednotku liší dle podlahové plochy a města. Z tohoto důvodu je u každého provozního nákladu uvedena tabulka s náklady pro každou bytovou jednotku individuálně tak, aby co nejvíce odrážely skutečnou hodnotu těchto nákladů. Jedná se konkrétně o provozní náklady na pojištění nemovitosti, daň z nemovitých věcí, náklady na opravu a udržování bytu a příspěvky na správu domu.

Pojištění nemovitosti

Pojištění bytu zahrnuje veškeré živelné nebezpečí včetně asistenční služby a náhradního ubytování, pokud se stane byt neobyvatelným. Toto pojištění dále zahrnuje i škody spojené s krádeží a vandalismem, přepětím, podpětím, zkratem, únikem vody, havárií rozvodů a dalšími nebezpečími. Cena pojištění nemovitosti se odvíjí především od velikosti bytu, místě bydliště, variantě pojištění a na spoluúčasti (48).

Pojišťovna Kooperativa má na webových stránkách možnost předběžné kalkulace nákladů na pojištění. V kalkulaci bylo uvažováno s variantou pojištění PRIMA a se základní spoluúčastí 1 000 Kč. Při posuzování všech sedmi měst vyšlo najevo, že ve všech posuzovaných městech nabízí pojišťovna pojištění se sazbou 12 Kč/m² podlahové plochy bytu. Tyto náklady se dále mohou měnit po upřesnění dalších parametrů (48). Pro účely této práce bylo uvažováno se sazbou 12 Kč/m² podlahové plochy bytu.

Tabulka 38 - Pojištění bytových jednotek

Město	Základní sazba (Kč/m ²)	Podlahová plocha bytu (m ²)	Částka za rok (Kč)
Neratovice	12	50	600
Kralupy nad Vltavou	12	57	684
Kladno	12	39	468
Říčany	12	24	288
Čelákovice	12	35	420
Lysá nad Labem	12	79	948
Brandýs n/L-Stará Boleslav	12	70	840

Zdroj: vlastní zpracování dle (48)

Největší částku za pojištění nemovitosti dle tabulky vyžaduje bytová jednotka v Lysé nad Labem vzhledem k největší podlahové ploše.

Daň z nemovitých věcí (dříve daň z nemovitosti)

Jedná se o tzv. majetkovou daň a je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí a je tvořena daní z pozemků a daní ze staveb a jednotek. Platí se každoročně. Vliv na výši daně má i obec, kde se nemovitost nachází. Základ daně u jednotek nebo samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy v metrech čtverečních vynásobena koeficientem 1,20. Základní sazba daně se násobí koeficientem, který vychází z počtu obyvatel obce, a také místním koeficientem, který vyhláší obec. Základní sazba daně pro bytovou jednotku je 2 Kč/m² podlahové plochy (44).

Tabulka 39 - Daň z nemovitých věcí

Město	Základní koeficient	Místní koeficient	Základní sazba (Kč/m ²)	Podlahová plocha bytu (m ²)	Částka za rok (Kč)
Neratovice	2,5	1	2	50	300
Kralupy nad Vltavou	1,6	2	2	57	438
Kladno	3,5	1	2	39	328
Říčany	2,5	3	2	24	432
Čelákovice	2	1	2	35	168
Lysá nad Labem	1,4	1	2	79	265
Brandýs n/L-Stará Boleslav	2	1	2	70	336

Zdroj: vlastní zpracování dle (49)

Největší částku za daň z nemovitých věcí je nutné zaplatit u bytové jednotky z Kralup nad Vltavou. Naopak nejméně u bytové jednotky z Čelákovic.

Náklady na opravu a udržování bytu

Pronajímatel je povinen udržovat byt ve způsobilém stavu k užívání po dobu jeho nájmu. Nájemce je však povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Pojmy běžná údržba a drobné opravy vymezuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (50).

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při užívání bytu. Pro příklad se jedná o malování, opravu omítek, čištění podlah a obkladů stěn a čištění kanalizačních odpadů (50).

Drobné opravy bytu jsou opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše

nákladů. Konkrétně se jedná například o opravy vrchních částí podlah, prahů a lišt, jednotlivých částí dveří a oken, opravy vodovodních výtoků, digestoří, umyvadel, kuchyňských linek atd. Pokud přesáhne součet nákladů za drobné opravy v kalendářním roce částku 100 Kč/m² podlahové plochy bytové jednotky, další opravy v daném kalendářním roce nelze považovat za drobné opravy a náklady na opravu hradí již pronajímatel (50).

Tyto náklady na opravu a udržování bytové jednotky mohou být velice kolísavé v průběhu několika let i vzhledem k různorodosti bytů. Z tohoto hlediska bylo předpokládáno s paušálním nákladem na opravy bytu ve výši 6 000 Kč za rok, resp. 500 Kč za měsíc, který převyšují zmiňovanou hranici a hradí je pronajímatel. V těchto nákladech jsou již zahrnuté i větší opravy ve smyslu koupě nového boileru atd.

Příspěvky na správu domu

Na správu domu a pozemku přispívá vlastník bytové jednotky ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, nebylo-li určeno jinak, například prohlášením. Tato sazba se může pohybovat v řádech korun, až desetikorun za m² podlahové plochy bytu. Například společnost 100 direct s.r.o. uvádí na webové stránce www.svjpredseda.cz, rozmezí 10-45 Kč za m² podlahové plochy bytu vzhledem k technickému stavu domu a plánu oprav. Dále také uvádí průměrnou částku 17 Kč za m² podlahové plochy bytu (51). Pro účely této práce byla uvažována paušální sazba o něco vyšší než uváděný průměr, a to 20 Kč/m² podlahové plochy bytu.

Tabulka 40 - Příspěvky na správu domu

Město	Paušální sazba (Kč/m ²)	Podlahová plocha bytu (m ²)	Částka za měsíc (Kč)	Částka za rok (Kč)
Neratovice	20	50	1 000	12 000
Kralupy nad Vltavou	20	57	1 140	13 680
Kladno	20	39	780	9 360
Říčany	20	24	480	5 760
Čelákovice	20	35	700	8 400
Lysá nad Labem	20	79	1 580	18 960
Brandýs n/L-Stará Boleslav	20	70	1 400	16 800

Zdroj: vlastní zpracování dle (51)

Největší příspěvek na správu domu je u bytové jednotky v Lysé nad Labem, a to vzhledem k podlahové ploše bytu.

Provize pro realitní kancelář při pronájmu

Realitní kancelář za provizi poskytuje pronajímatelovi služby týkající se odhadu ceny pronájmu dle lokality, konkurenceschopnosti a vybavení, prezentaci a inzerci nemovitosti, prohlídky nemovitosti, zajištění nájemních či podnájemních smluv a předání nemovitosti včetně všech dokumentů (předávací protokol atd.). Obvyklá odměna (provize) se pro realitní kancelář pohybuje okolo 1-2 měsíčních nájmu dle rozsahu poskytovaných služeb (47). Pro platbu provize existují tři prodejní modely:

- provizi za zprostředkování hradí majitel nemovitosti (pronajímatel),
- provizi hradí zájemce (nájemce),
- provizi hradí pronajímatel a nájemce rovným dílem (47).

Dle povahy věci by provizi měl platit majitel nemovitosti. Avšak ve většině případů je tomu tak, že provizi pro realitní kancelář platí budoucí nájemce. Z tohoto důvodu nebyla zahrnuta provize pro realitní kancelář v provozních nákladech (47).

Celkové provozní náklady

Pro přehlednost jsou celkové roční provozní náklady pro jednotlivé bytové jednotky uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 41 - Celkové roční provozní náklady

Název/Bytová jedn. s ozn. města	Neratovice	Kralupy n/V	Kladno	Říčany	Čelákovice	Lysá n/L	Brandýs n/L- Stará Boleslav
Roční provozní náklady celkem (Kč)	18 900	20 802	16 156	12 480	14 988	26 173	23 976
Pojistění nemovitosti (Kč)	600	684	468	288	420	948	840
Daň z nemovitých věcí (Kč)	300	438	328	432	168	265	336
Náklady na opravy v bytě (Kč)	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
Příspěvky na správu domu (Kč)	12 000	13 680	9 360	5 760	8 400	18 960	16 800

Zdroj: vlastní zpracování

Nejvyššími provozními náklady disponuje bytová jednotka z Lysé nad Labem. Naopak nejmenší provozní náklady má bytová jednotka ze Říčan. Toto je však zapříčeno především tím, že tato bytová jednotka má pouze 24 m² podlahové plochy.

Daň z příjmu

Daň z příjmu se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění platném pro daný rok. Předmětem daně z příjmu jsou např. příjmy ze závislé činnosti, ze samostatné činnosti a příjmy z nájmu. Základem daně jsou příjmy z nájmu snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. Tím jsou např. výdaje se změnou nájemníka, nutnými opravami v bytě, příspěvky do fondu oprav, paušální sazba za dopravu atd. Neuplatní-li poplatník výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, může je uplatnit ve výši 30 % z příjmů z nájmu (paušální výdaje), nejvýše však do částky 600 000 Kč (52).

Poplatník může uplatnit daňové zvýhodnění formou slevy na dani nebo daňového bonusu nebo kombinací těchto dvou zvýhodnění. Mezi slevy na daně patří např. sleva na poplatníka, sleva na manžela nebo sleva na studenta. Daň z příjmu fyzických osob je ve výši 15 %. U právnických osob je ve výši 19 % (52).

Při výpočtu daně z příjmu byla uvažována daň z příjmu fyzických osob ve výši 15 % bez uplatnění jakékoliv slevy na dani, jelikož bude uplatněna z příjmu od zaměstnavatele. Dále byly výdaje na dosažení, zajištění a vynaložení příjmu odečteny paušálně, resp. ve výši 30 % z příjmů z pronájmu. Toto bylo provedeno za účelem jednotného stanovení výdajů, jelikož se tyto výdaje u každé bytové jednotky ve skutečnosti liší a nelze je přesně stanovit.

4.2 Výběr bytových jednotek k pronájmu

Z každého posuzovaného města byly vybrány pět bytových jednotek určené k pronájmu. Bytové jednotky určené k posouzení byly vybrány dle jejich charakteristiky tak, aby co nejvíce odpovídaly charakteristikám nejvhodnější bytové jednotce ke koupi, která byla vybrána v předchozích kapitolách. Vzhledem k velice nízké nabídce bytů k pronájmu jsou však tyto charakteristiky místy velice rozdílné. Z tohoto hlediska byl výběr bytových jednotek k pronájmu zaměřen především na dispoziční řešení a podlahovou plochu.

Výše čistého nájmu nabízených bytů byla vydělena m^2 podlahové plochy bytové jednotky. Z těchto částek byl proveden průměr. Tento průměr poskytuje odhadovanou částku, kterou je možné reálně požadovat od budoucích nájemníků. Tato částka byla dále použita v následujících kapitolách pro zjištění nejideálnější bytové jednotky k investici.

Neratovice

Tabulka 42 - Výše nájmu v Neratovicích

Název/Bytová jednotka číslo	1	2	3	4	5
Výše nájmu bez energií za měsíc (Kč)	12 000	9 586	11 500	13 000	13 000
Dispoziční řešení bytové jednotky	2+1	2+1	2+kk	2+kk	2+1
Podlahová plocha (m ²)	54	53	41	56	65
Výše nájmu za m ² podlahové plochy (Kč/m ²)	222	181	280	232	200
Průměrná výše nájmu za m² podlahové plochy (Kč/m²)	223 Kč				

Zdroj: vlastní zpracování

Výrazně od průměrné hodnoty vybočuje pouze bytová jednotka č. 3. Toto je především způsobeno tím, že se jedná o velice moderní bytovou jednotku.

Kralupy nad Vltavou

Tabulka 43 - Výše nájmu v Kralupech nad Vltavou

Název/Bytová jednotka číslo	1	2	3	4	5
Výše nájmu bez energií za měsíc (Kč)	12 000	11 000	12 500	8 500	10 000
Dispoziční řešení bytové jednotky	2+kk	2+1	3+kk	2+kk	3+1
Podlahová plocha (m ²)	60	51	63	40	68
Výše nájmu za m ² podlahové plochy (Kč/m ²)	200	216	198	213	147
Průměrná výše nájmu za m² podlahové plochy (Kč/m²)	195 Kč				

Zdroj: vlastní zpracování

Nejmenší vypočítaný průměrný nájem za m² podlahové plochy bytu se nachází v Kralupech nad Vltavou. Žádná bytová jednotka cenou nájmu nijak výrazně nevybočuje od průměru.

Kladno

Tabulka 44 - Výše nájmu v Kladně

Název/Bytová jednotka číslo	1	2	3	4	5
Výše nájmu bez energií za měsíc (Kč)	10 000	8 000	9 000	7 500	9 400
Dispoziční řešení bytové jednotky	1+kk	1+kk	2+1	1+1	1+1
Podlahová plocha (m ²)	46	39	48	33	51
Výše nájmu za m ² podlahové plochy (Kč/m ²)	217	205	188	227	184
Průměrná výše nájmu za m² podlahové plochy (Kč/m²)	204 Kč				

Zdroj: vlastní zpracování

Kladno, jakožto největší město ze všech posuzovaných měst, nabízí průměrnou cenu nájmu za m² podlahové plochy bytové jednotky lehce nad 200 Kč/m² podlahové plochy.

Říčany

Tabulka 45 - Výše nájmu v Říčanech

Název/Bytová jednotka číslo	1	2	3	4	5
Výše nájmu bez energií za měsíc (Kč)	15 000	9 900	10 000	11 000	14 900
Dispoziční řešení bytové jednotky	2+kk	1+kk	1+kk	1+1	2+1
Podlahová plocha (m ²)	55	45	30	46	52
Výše nájmu za m ² podlahové plochy (Kč/m ²)	273	220	333	239	287
Průměrná výše nájmu za m² podlahové plochy (Kč/m²)	270 Kč				

Zdroj: vlastní zpracování

Vůbec nejvyšší průměrnou cenu nájmu za m² podlahové plochy disponují Říčany. Především je to způsobeno velice atraktivní lokalitou, která se nachází těsně za hranicí Prahy.

Čelákovice

Tabulka 46 - Výše nájmu v Čelákovicích

Název/Bytová jednotka číslo	1	2	3	4	5
Výše nájmu bez energií za měsíc (Kč)	10 000	13 000	10 000	11 500	7 300
Dispoziční řešení bytové jednotky	1+1	2+1	2+kk	2+kk	1+kk
Podlahová plocha (m ²)	36	51	48	58	39
Výše nájmu za m ² podlahové plochy (Kč/m ²)	278	255	208	198	187
Průměrná výše nájmu za m² podlahové plochy (Kč/m²)	225 Kč				

Zdroj: vlastní zpracování

Čelákovice trpí nedostatkem bytových jednotek jak ke koupi, tak i k pronájmu. Vzhledem k této skutečnosti byl problém vyhledat vhodné nemovitosti k pronájmu k posouzení. Průměrná cena nájmu za m² podlahové plochy se v tomto městě pohybuje okolo 225 Kč.

Lysá nad Labem

Tabulka 47 - Výše nájmu v Lysá nad Labem

Název/Bytová jednotka číslo	1	2	3	4	5
Výše nájmu bez energií za měsíc (Kč)	10 000	14 000	11 600	14 500	6 000
Dispoziční řešení bytové jednotky	3+kk	2+kk	2+kk	3+kk	1+kk
Podlahová plocha (m ²)	69	62	51	75	28
Výše nájmu za m ² podlahové plochy (Kč/m ²)	145	226	227	193	214
Průměrná výše nájmu za m² podlahové plochy (Kč/m²)	201 Kč				

Zdroj: vlastní zpracování

Lysá nad Labem je nejmenším ze všech posuzovaných měst. I přes to se nejedná o město s nejnižším nájmem. Průměrná hodnota nájmu se zde pohybuje okolo 200 Kč za m² podlahové plochy bytové jednotky.

Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Tabulka 48 - Výše nájmu v Brandýsu nad Labem-Stará Boleslav

Název/Bytová jednotka číslo	1	2	3	4	5
Výše nájmu bez energií za měsíc (Kč)	12 500	12 000	14 000	12 000	13 500
Dispoziční řešení bytové jednotky	2+1	2+kk	3+1	2+kk	2+1
Podlahová plocha (m ²)	60	48	63	50	55
Výše nájmu za m ² podlahové plochy (Kč/m ²)	208	250	222	240	245
Průměrná výše nájmu za m² podlahové plochy (Kč/m²)	233 Kč				

Zdroj: vlastní zpracování

Posledním zkoumaným městem je Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Nájem je tu druhý nejdražší z posuzovaných měst, konkrétně se jedná o hodnotu 233 Kč za m² podlahové plochy bytu.

Obsazenost bytové jednotky

Při výpočtu očekávaných výnosů nelze opomenout pravděpodobnou obsazenost bytové jednotky. Obsazenost pronajímané bytové jednotky značí procentuální příjem od nájemníka za rok. Neboli z jak velké části bude bytová jednotka obsazena nájemníkem. Například společnost Czech point 101, která se zabývá správou nemovitostí, má za cíl udržet obsazenost spravovaných nemovitostí v rozmezí 93 až 97 % (53). Společnost tvrdí, že pokud je roční

obsazenost menší než 93 %, je špatně nastavena cena nemovitosti, nevhodně zvolená inzerce nebo jiný závažný faktor (53). Zatímco pokud je průměrná roční obsazenost vyšší než 97 %, značí to, že je nastavená cena za pronájem příliš nízká a zbytečně se majitel obírá o možný zisk (53). Z tohoto hlediska byla obsazenost zkoumané bytové jednotky zvolena mírně pesimisticky na 90 %. To znamená, že z ročního pronajímání bytu (365 dní) je plánovaná obsazenost 329 dní.

Pro vyvarování se krátkodobého pobytu nájemníků do jednoho roku bude sloužit v nájemní smlouvě ustanovení, že pokud nájemce vypoví nájemní smlouvu do jednoho roku od podepsání smlouvy, bude nucen zaplatit penalizaci ve výši jednoho měsíčního nájemného. Dá se tedy předpokládat, že si budoucí nájemník důkladněji promyslí, zda se mu vyplatí takto krátkodobý nájem.

4.3 Výnosy z pronájmu bytových jednotek

Vypočítané průměrné výše nájmu za metr čtvereční podlahové plochy v daném městě z předešlé kapitole byly dále vynásobeny podlahovou plochou zvolené bytové jednotky ke koupi. Při výpočtu předpokládaného příjmu za rok byla zahrnuta i 90 % obsazenost bytové jednotky.

Tabulka 49 - Výpočet výše nájmu ve zvolených bytových jednotkách

Název/Bytová jednotka s označením města	Neratovice	Kralupy n/V	Kladno	Říčany	Čelákovice	Lysá n/L	Brandýs n/L- Stará Boleslav
Průměrná výše nájmu za m ² podlahové plochy (Kč/m ²)	223	195	204	270	225	201	233
Podlahová plocha zvolené BJ (m ²)	50	57	39	24	35	79	70
Výše nájmu za měsíc (Kč)	11 157	11 100	7 969	6 488	7 885	15 892	16 324
Výše nájmu za rok (Kč)	133 886	133 196	95 622	77 860	94 623	190 700	195 890
Obsazenost bytové jednotky (%)	90	90	90	90	90	90	90
Předpokládaný výnos za rok (Kč)	120 498	119 877	86 060	70 074	85 161	171 630	176 301

Zdroj: vlastní zpracování

Nejvyšší vypočítaný nájem dle tabulky, který by bylo reálné od budoucích nájemníků požadovat, je v Brandýse nad Labem-Stará Boleslav, a to konkrétně ve výši téměř 16 500 Kč. Nutno však podotknout, že se jedná o velký byt s dispozičním řešením 3+1. Co se týče nejdražšího nájmu za m² podlahové plochy bytu, ten se vyskytuje v Říčanech a jeho hodnota je ve výši 270 Kč.

Do výpočtu výnosu z pronájmu bylo nutné kromě obsazenosti zahrnout i provozní náklady, které se týkají především pojištění nemovitosti, daně z nemovitých věcí, opravy a údržby bytu a příspěvku na správu domu. Dále i 15% daň z příjmu z daňového základu sníženého o paušální sazbu ve výši 30 % z příjmu.

Tabulka 50 - Roční výnos z pronájmu bytových jednotek

Název/Bytová jedn. s ozn. něsta	Neratovice	Kralupy n/V	Kladno	Říčany	Čelákovice	Lysá n/L	Brandýs n/L- Stará Boleslav
Podlahová plocha BJ (m²)	50	57	39	24	35	79	70
Výnos z pronájmu za rok (Kč)	120 498	119 877	86 060	70 074	85 161	171 630	176 301
<i>Daňový základ snížení o paušální sazbu 30 % z příjmu</i>	<i>84 348</i>	<i>83 914</i>	<i>60 242</i>	<i>49 052</i>	<i>59 613</i>	<i>120 141</i>	<i>123 411</i>
Daň z příjmu 15 % (Kč)	-12 652	-12 587	-9 036	-7 358	-8 942	-18 021	-18 512
Celkem (Kč)	107 846	107 290	77 024	62 716	76 219	153 609	157 789
Provozní náklady (Kč)	-18 900	-20 802	-16 156	-12 480	-14 988	-26 173	-23 976
Pojištění nemovitosti (Kč)	600	684	468	288	420	948	840
Daň z nemovitých věcí (Kč)	300	438	328	432	168	265	336
Náklady na opravy v bytě (Kč)	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
Příspěvek na správu domu (Kč)	12 000	13 680	9 360	5 760	8 400	18 960	16 800
Celkem (Kč)	88 946	86 488	60 868	50 236	61 231	127 436	133 813

Zdroj: vlastní zpracování

S největším předpokládaným výnosem z pronájmu po odečtení veškerých výše zmíněných nákladů včetně 90% obsazenosti disponuje bytová jednotka v Brandýse nad Labem-Stará Boleslav těsně před bytovou jednotkou v Lysé nad Labem. Toto je především způsobeno velikostí bytové jednotky. Opačný extrém je u bytové jednotky v Říčanech s předpokládáním ročním výnosem pouhých 50 000 Kč.

5 Ekonomické vyhodnocení

Ekonomické vyhodnocení probíhalo formou cash flow se zaměřením na ekonomické ukazatele efektivnosti NPV (čistou současnou hodnotu), IRR (vnitřní výnosové procento), PI (index rentability) a DPP (diskontovanou dobu návratnosti). Cash flow bylo zpracováno pro nejvhodnější bytové jednotky k investici v jednotlivých městech. Pomocí cash flow a zmíněných ekonomických ukazatelů efektivnosti lze určit nejvhodnější bytovou jednotku k investici za účelem dlouhodobého pronájmu. Cash flow negativně ovlivňuje inflace. Z tohoto důvodu bylo s inflací počítáno ve výši 2,2 %. Tato hodnota vychází z informací a podkladů zmíněné v kapitole Makroekonomické okolí Středočeského kraje.

Investor předpokládá, že přibližně za 20 let nemovitost prodá. Pro jednotkou klasifikaci bylo zvoleno, že prodej nastane za 20 let od koupi nemovitosti. Vzhledem k tomu, že k prodeji dojde za delší časové období, nelze dostatečně spolehlivě předvídat vývoj cen bytových jednotek. Z tohoto důvodu bylo uvažováno, že investor nemovitost prodá za stejnou peněžní sumu vyjádřenou v budoucí hodnotě za 20 let, za kterou ji koupil v aktuální době. Neboli pokud investor koupí nemovitost za současnou hodnotu 2 miliony Kč, za 20 let ji prodá za cca 3,09 milionů Kč. Při výpočtu budoucí hodnoty bylo uvažováno s inflací ve výši 2,2 %.

Tabulka 51 - Předpokládaná prodejní cena nemovitostí za 20 let

Město/Název	Kupní cena BJ (Kč)	Předpokládaná prodejní cena BJ za 20 let (Kč)
Neratovice (BJ č. 4)	2 000 000	3 090 636
Kralupy nad Vltavou (BJ č. 4)	1 990 000	3 075 183
Kladno (BJ č. 3)	1 550 000	2 395 243
Říčany (BJ č. 1)	2 000 000	3 090 636
Čelákovice (BJ č. 1)	1 990 000	3 075 183
Lysá nad Labem (BJ č. 7)	3 199 000	4 943 473
Brandýs n/L-Stará Boleslav (BJ č. 7)	3 250 000	5 022 284

Zdroj: vlastní zpracování

Vzhledem ke zjištěné rostoucí míře inflace bylo též uvažováno s 10% růstem nájmu a provozních nákladů každé 4 roky, aby se pokryl předpokládaný inflační růst. Nárůst částek o 10 % se vždy vztahuje k předešlému období. Nárůst požadovaného nájmu od nájemníka proběhne vzhledem k předpokládané 90% obsazenosti buď při změně nájemníka či doložkou v nájemní smlouvě.

5.1 Ekonomické vyhodnocení bytových jednotek

Pro přehlednost je uveden časový plán cash flow. V nultém roce proběhne pouze koupě bytové jednotky včetně případné rekonstrukce a zaplacení daně z nabytí nemovitých věcí. V prvním a dalších letech roce se předpokládá s výše zmíněnou 90% obsazeností bytové jednotky a zvýšením kladných a záporných peněžních toků každé 4 roky o 10 % vzhledem k předešlému období. Ve 20. roku životnosti investice nebude bytová jednotka pronajímána, jelikož se uskuteční předpokládaný prodej nemovitosti. Provozní náklady však v tomto roce zůstávají. V záporných peněžních tocích byla započítána i daň z příjmu. Cash flow jednotlivých vybraných bytových jednotek k posouzení je postupně uvedeno dle jednotlivých měst.

Neratovice

Tabulka 52 - Bytová jednotka v Neratovicích - cash flow a ekonomické ukazatele efektivnosti

Rok	Kladné peněžní toky	Záporné peněžní toky	Cash flow	Kumulované CF	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF
0	0	- 2 080 000 Kč	- 2 080 000 Kč	- 2 080 000 Kč	- 2 080 000 Kč	- 2 080 000 Kč
1	120 498 Kč	- 31 552 Kč	88 946 Kč	- 1 991 054 Kč	87 031 Kč	- 1 992 969 Kč
2	120 498 Kč	- 31 552 Kč	88 946 Kč	- 1 902 109 Kč	85 157 Kč	- 1 907 812 Kč
3	120 498 Kč	- 31 552 Kč	88 946 Kč	- 1 813 163 Kč	83 324 Kč	- 1 824 487 Kč
4	120 498 Kč	- 31 552 Kč	88 946 Kč	- 1 724 218 Kč	81 531 Kč	- 1 742 957 Kč
5	132 548 Kč	- 34 708 Kč	97 840 Kč	- 1 626 378 Kč	87 753 Kč	- 1 655 204 Kč
6	132 548 Kč	- 34 708 Kč	97 840 Kč	- 1 528 537 Kč	85 864 Kč	- 1 569 340 Kč
7	132 548 Kč	- 34 708 Kč	97 840 Kč	- 1 430 697 Kč	84 016 Kč	- 1 485 324 Kč
8	132 548 Kč	- 34 708 Kč	97 840 Kč	- 1 332 857 Kč	82 207 Kč	- 1 403 117 Kč
9	145 802 Kč	- 38 178 Kč	107 624 Kč	- 1 225 233 Kč	88 481 Kč	- 1 314 635 Kč
10	145 802 Kč	- 38 178 Kč	107 624 Kč	- 1 117 609 Kč	86 577 Kč	- 1 228 059 Kč
11	145 802 Kč	- 38 178 Kč	107 624 Kč	- 1 009 985 Kč	84 713 Kč	- 1 143 346 Kč
12	145 802 Kč	- 38 178 Kč	107 624 Kč	- 902 361 Kč	82 889 Kč	- 1 060 456 Kč
13	160 383 Kč	- 41 996 Kč	118 387 Kč	- 783 974 Kč	89 216 Kč	- 971 241 Kč
14	160 383 Kč	- 41 996 Kč	118 387 Kč	- 665 587 Kč	87 295 Kč	- 883 946 Kč
15	160 383 Kč	- 41 996 Kč	118 387 Kč	- 547 201 Kč	85 416 Kč	- 798 530 Kč
16	160 383 Kč	- 41 996 Kč	118 387 Kč	- 428 814 Kč	83 577 Kč	- 714 952 Kč
17	176 421 Kč	- 46 196 Kč	130 225 Kč	- 298 589 Kč	89 956 Kč	- 624 996 Kč
18	176 421 Kč	- 46 196 Kč	130 225 Kč	- 168 364 Kč	88 020 Kč	- 536 977 Kč
19	176 421 Kč	- 46 196 Kč	130 225 Kč	- 38 139 Kč	86 125 Kč	- 450 852 Kč
20	3 090 636 Kč	- 27 671 Kč	3 062 965 Kč	3 024 826 Kč	1 982 093 Kč	1 531 241 Kč

IRR - vnitřní výnosové procento	6,10%
NPV - čistá současná hodnota	1 531 241 Kč
PI - index rentability	1,74
DPP - diskontovaná doba návratnosti	20 let

Zdroj: vlastní zpracování

Diskontovaná doba návratnosti nenastane v provozní fázi investice, nýbrž až v 20. roce při prodeji nemovitosti. Čistá současná hodnota je 1 531 241 Kč a vnitřní výnosové procento dosahuje hodnoty 6,10 %.

Kralupy nad Vltavou

Tabulka 53 - Bytová jednotka v Kralupech nad Vltavou - cash flow a ekonomické ukazatele efektivity

Rok	Kladné peněžní toky	Záporné peněžní toky	Cash flow	Kumulované CF	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF
0	0	- 2 069 600 Kč	- 2 069 600 Kč	- 2 069 600 Kč	- 2 069 600 Kč	- 2 069 600 Kč
1	119 877 Kč	- 33 389 Kč	86 488 Kč	- 1 983 112 Kč	84 626 Kč	- 1 984 974 Kč
2	119 877 Kč	- 33 389 Kč	86 488 Kč	- 1 896 624 Kč	82 804 Kč	- 1 902 169 Kč
3	119 877 Kč	- 33 389 Kč	86 488 Kč	- 1 810 136 Kč	81 022 Kč	- 1 821 147 Kč
4	119 877 Kč	- 33 389 Kč	86 488 Kč	- 1 723 648 Kč	79 278 Kč	- 1 741 870 Kč
5	131 864 Kč	- 36 728 Kč	95 137 Kč	- 1 628 512 Kč	85 328 Kč	- 1 656 541 Kč
6	131 864 Kč	- 36 728 Kč	95 137 Kč	- 1 533 375 Kč	83 492 Kč	- 1 573 050 Kč
7	131 864 Kč	- 36 728 Kč	95 137 Kč	- 1 438 238 Kč	81 694 Kč	- 1 491 355 Kč
8	131 864 Kč	- 36 728 Kč	95 137 Kč	- 1 343 101 Kč	79 936 Kč	- 1 411 419 Kč
9	145 051 Kč	- 40 400 Kč	104 650 Kč	- 1 238 451 Kč	86 037 Kč	- 1 325 383 Kč
10	145 051 Kč	- 40 400 Kč	104 650 Kč	- 1 133 801 Kč	84 184 Kč	- 1 241 198 Kč
11	145 051 Kč	- 40 400 Kč	104 650 Kč	- 1 029 150 Kč	82 372 Kč	- 1 158 826 Kč
12	145 051 Kč	- 40 400 Kč	104 650 Kč	- 924 500 Kč	80 599 Kč	- 1 078 227 Kč
13	159 556 Kč	- 44 441 Kč	115 115 Kč	- 809 384 Kč	86 750 Kč	- 991 477 Kč
14	159 556 Kč	- 44 441 Kč	115 115 Kč	- 694 269 Kč	84 883 Kč	- 906 594 Kč
15	159 556 Kč	- 44 441 Kč	115 115 Kč	- 579 154 Kč	83 056 Kč	- 823 538 Kč
16	159 556 Kč	- 44 441 Kč	115 115 Kč	- 464 038 Kč	81 268 Kč	- 742 270 Kč
17	175 512 Kč	- 48 885 Kč	126 627 Kč	- 337 411 Kč	87 470 Kč	- 654 799 Kč
18	175 512 Kč	- 48 885 Kč	126 627 Kč	- 210 784 Kč	85 587 Kč	- 569 212 Kč
19	175 512 Kč	- 48 885 Kč	126 627 Kč	- 84 157 Kč	83 745 Kč	- 485 467 Kč
20	3 075 183 Kč	- 30 456 Kč	3 044 727 Kč	2 960 570 Kč	1 970 292 Kč	1 484 825 Kč

IRR - vnitřní výnosové procento	6,00%
NPV - čistá současná hodnota	1 484 825 Kč
PI - index rentability	1,72
DPP - diskontovaná doba návratnosti	20 let

Zdroj: vlastní zpracování

Index rentability dosahuje téměř totožné hodnoty jako u bytové jednotky v Neratovicích. Čistá současná hodnota je téměř 1,5 mil. Kč.

Kladno

Tabulka 54 - Bytová jednotka v Kladně - cash flow a ekonomické ukazatele efektivnosti

Rok	Kladné peněžní toky	Záporné peněžní toky	Cash flow	Kumulované CF	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF
0	0	- 1 612 000 Kč	- 1 612 000 Kč	- 1 612 000 Kč	- 1 612 000 Kč	- 1 612 000 Kč
1	86 060 Kč	- 25 192 Kč	60 868 Kč	- 1 551 132 Kč	59 558 Kč	- 1 552 442 Kč
2	86 060 Kč	- 25 192 Kč	60 868 Kč	- 1 490 264 Kč	58 276 Kč	- 1 494 166 Kč
3	86 060 Kč	- 25 192 Kč	60 868 Kč	- 1 429 395 Kč	57 021 Kč	- 1 437 145 Kč
4	86 060 Kč	- 25 192 Kč	60 868 Kč	- 1 368 527 Kč	55 794 Kč	- 1 381 351 Kč
5	94 666 Kč	- 27 711 Kč	66 955 Kč	- 1 301 572 Kč	60 052 Kč	- 1 321 299 Kč
6	94 666 Kč	- 27 711 Kč	66 955 Kč	- 1 234 617 Kč	58 759 Kč	- 1 262 539 Kč
7	94 666 Kč	- 27 711 Kč	66 955 Kč	- 1 167 662 Kč	57 495 Kč	- 1 205 045 Kč
8	94 666 Kč	- 27 711 Kč	66 955 Kč	- 1 100 707 Kč	56 257 Kč	- 1 148 788 Kč
9	104 133 Kč	- 30 482 Kč	73 650 Kč	- 1 027 057 Kč	60 550 Kč	- 1 088 237 Kč
10	104 133 Kč	- 30 482 Kč	73 650 Kč	- 953 406 Kč	59 247 Kč	- 1 028 990 Kč
11	104 133 Kč	- 30 482 Kč	73 650 Kč	- 879 756 Kč	57 972 Kč	- 971 019 Kč
12	104 133 Kč	- 30 482 Kč	73 650 Kč	- 806 105 Kč	56 724 Kč	- 914 295 Kč
13	114 546 Kč	- 33 530 Kč	81 016 Kč	- 725 090 Kč	61 053 Kč	- 853 242 Kč
14	114 546 Kč	- 33 530 Kč	81 016 Kč	- 644 074 Kč	59 739 Kč	- 793 503 Kč
15	114 546 Kč	- 33 530 Kč	81 016 Kč	- 563 059 Kč	58 453 Kč	- 735 051 Kč
16	114 546 Kč	- 33 530 Kč	81 016 Kč	- 482 043 Kč	57 194 Kč	- 677 856 Kč
17	126 001 Kč	- 36 883 Kč	89 117 Kč	- 392 926 Kč	61 560 Kč	- 616 297 Kč
18	126 001 Kč	- 36 883 Kč	89 117 Kč	- 303 809 Kč	60 234 Kč	- 556 062 Kč
19	126 001 Kč	- 36 883 Kč	89 117 Kč	- 214 692 Kč	58 938 Kč	- 497 124 Kč
20	2 395 243 Kč	- 23 653 Kč	2 371 590 Kč	2 156 898 Kč	1 534 693 Kč	1 037 569 Kč

IRR - vnitřní výnosové procento	5,60%
NPV - čistá současná hodnota	1 037 569 Kč
PI - index rentability	1,64
DPP - diskontovaná doba návratnosti	20 let

Zdroj: vlastní zpracování

Vnitřní výnosové procento v Kladně nedosahuje ani 6 %, nýbrž pouze 5,60 % a čistá současná hodnota je 1 037 569 Kč.

Říčany

Tabulka 55 - Bytová jednotka v Říčanech - cash flow a ekonomické ukazatele efektivnosti

Rok	Kladné peněžní toky	Záporné peněžní toky	Cash flow	Kumulované CF	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF
0	0	- 2 080 000 Kč	- 2 080 000 Kč	- 2 080 000 Kč	- 2 080 000 Kč	- 2 080 000 Kč
1	70 074 Kč	- 19 838 Kč	50 236 Kč	- 2 029 764 Kč	49 155 Kč	- 2 030 845 Kč
2	70 074 Kč	- 19 838 Kč	50 236 Kč	- 1 979 528 Kč	48 096 Kč	- 1 982 749 Kč
3	70 074 Kč	- 19 838 Kč	50 236 Kč	- 1 929 292 Kč	47 061 Kč	- 1 935 688 Kč
4	70 074 Kč	- 19 838 Kč	50 236 Kč	- 1 879 056 Kč	46 048 Kč	- 1 889 640 Kč
5	77 081 Kč	- 21 822 Kč	55 260 Kč	- 1 823 797 Kč	49 562 Kč	- 1 840 078 Kč
6	77 081 Kč	- 21 822 Kč	55 260 Kč	- 1 768 537 Kč	48 496 Kč	- 1 791 582 Kč
7	77 081 Kč	- 21 822 Kč	55 260 Kč	- 1 713 278 Kč	47 452 Kč	- 1 744 130 Kč
8	77 081 Kč	- 21 822 Kč	55 260 Kč	- 1 658 018 Kč	46 430 Kč	- 1 697 700 Kč
9	84 789 Kč	- 24 004 Kč	60 785 Kč	- 1 597 233 Kč	49 974 Kč	- 1 647 727 Kč
10	84 789 Kč	- 24 004 Kč	60 785 Kč	- 1 536 447 Kč	48 898 Kč	- 1 598 829 Kč
11	84 789 Kč	- 24 004 Kč	60 785 Kč	- 1 475 662 Kč	47 845 Kč	- 1 550 983 Kč
12	84 789 Kč	- 24 004 Kč	60 785 Kč	- 1 414 876 Kč	46 815 Kč	- 1 504 168 Kč
13	93 268 Kč	- 26 404 Kč	66 864 Kč	- 1 348 012 Kč	50 388 Kč	- 1 453 779 Kč
14	93 268 Kč	- 26 404 Kč	66 864 Kč	- 1 281 148 Kč	49 304 Kč	- 1 404 476 Kč
15	93 268 Kč	- 26 404 Kč	66 864 Kč	- 1 214 284 Kč	48 242 Kč	- 1 356 233 Kč
16	93 268 Kč	- 26 404 Kč	66 864 Kč	- 1 147 420 Kč	47 204 Kč	- 1 309 029 Kč
17	102 595 Kč	- 29 044 Kč	73 550 Kč	- 1 073 870 Kč	50 807 Kč	- 1 258 223 Kč
18	102 595 Kč	- 29 044 Kč	73 550 Kč	- 1 000 319 Kč	49 713 Kč	- 1 208 510 Kč
19	102 595 Kč	- 29 044 Kč	73 550 Kč	- 926 769 Kč	48 643 Kč	- 1 159 867 Kč
20	3 090 636 Kč	- 18 272 Kč	3 072 364 Kč	2 145 595 Kč	1 988 176 Kč	828 309 Kč

IRR - vnitřní výnosové procento	4,30%
NPV - čistá současná hodnota	828 309 Kč
PI - index rentability	1,40
DPP - diskontovaná doba návratnosti	20 let

Zdroj: vlastní zpracování

Vzhledem k tomu, že bytová jednotka v Říčanech je ze všech vybraných bytových jednotek nejmenší, dosahuje i nejmenší čisté současné hodnoty, a to částky 828 309 Kč.

..

Čelákovice

Tabulka 56 - Bytová jednotka v Čelákovicích - cash flow a ekonomické ukazatele efektivnosti

Rok	Kladné peněžní toky	Záporné peněžní toky	Cash flow	Kumulované CF	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF
0	0	- 2 069 600 Kč	- 2 069 600 Kč	- 2 069 600 Kč	- 2 069 600 Kč	- 2 069 600 Kč
1	85 161 Kč	- 23 930 Kč	61 231 Kč	- 2 008 369 Kč	59 913 Kč	- 2 009 687 Kč
2	85 161 Kč	- 23 930 Kč	61 231 Kč	- 1 947 138 Kč	58 623 Kč	- 1 951 064 Kč
3	85 161 Kč	- 23 930 Kč	61 231 Kč	- 1 885 907 Kč	57 361 Kč	- 1 893 702 Kč
4	85 161 Kč	- 23 930 Kč	61 231 Kč	- 1 824 676 Kč	56 127 Kč	- 1 837 576 Kč
5	93 677 Kč	- 26 323 Kč	67 354 Kč	- 1 757 321 Kč	60 410 Kč	- 1 777 166 Kč
6	93 677 Kč	- 26 323 Kč	67 354 Kč	- 1 689 967 Kč	59 110 Kč	- 1 718 056 Kč
7	93 677 Kč	- 26 323 Kč	67 354 Kč	- 1 622 613 Kč	57 837 Kč	- 1 660 218 Kč
8	93 677 Kč	- 26 323 Kč	67 354 Kč	- 1 555 259 Kč	56 592 Kč	- 1 603 626 Kč
9	103 045 Kč	- 28 955 Kč	74 090 Kč	- 1 481 169 Kč	60 912 Kč	- 1 542 715 Kč
10	103 045 Kč	- 28 955 Kč	74 090 Kč	- 1 407 079 Kč	59 600 Kč	- 1 483 114 Kč
11	103 045 Kč	- 28 955 Kč	74 090 Kč	- 1 332 990 Kč	58 317 Kč	- 1 424 797 Kč
12	103 045 Kč	- 28 955 Kč	74 090 Kč	- 1 258 900 Kč	57 062 Kč	- 1 367 735 Kč
13	113 349 Kč	- 31 851 Kč	81 499 Kč	- 1 177 402 Kč	61 417 Kč	- 1 306 318 Kč
14	113 349 Kč	- 31 851 Kč	81 499 Kč	- 1 095 903 Kč	60 095 Kč	- 1 246 223 Kč
15	113 349 Kč	- 31 851 Kč	81 499 Kč	- 1 014 404 Kč	58 801 Kč	- 1 187 422 Kč
16	113 349 Kč	- 31 851 Kč	81 499 Kč	- 932 906 Kč	57 535 Kč	- 1 129 886 Kč
17	124 684 Kč	- 35 036 Kč	89 648 Kč	- 843 257 Kč	61 927 Kč	- 1 067 960 Kč
18	124 684 Kč	- 35 036 Kč	89 648 Kč	- 753 609 Kč	60 594 Kč	- 1 007 366 Kč
19	124 684 Kč	- 35 036 Kč	89 648 Kč	- 663 960 Kč	59 289 Kč	- 948 077 Kč
20	3 075 183 Kč	- 21 944 Kč	3 053 239 Kč	2 389 279 Kč	1 975 800 Kč	1 027 723 Kč

IRR - vnitřní výnosové procento	4,82%
NPV - čistá současná hodnota	1 027 723 Kč
PI - index rentability	1,50
DPP - diskontovaná doba návratnosti	20 let

Zdroj: vlastní zpracování

Vnitřní výnosové procento dosahuje 4,82 % a čistá současná hodnota dosahuje částky 1 027 723 Kč.

Lysá nad Labem

Tabulka 57 - Bytová jednotka v Lysá nad Labem - cash flow a ekonomické ukazatele efektivity

Rok	Kladné peněžní toky	Záporné peněžní toky	Cash flow	Kumulované CF	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF
0	0	- 3 326 960 Kč	- 3 326 960 Kč	- 3 326 960 Kč	- 3 326 960 Kč	- 3 326 960 Kč
1	171 630 Kč	- 44 195 Kč	127 436 Kč	- 3 199 524 Kč	124 693 Kč	- 3 202 267 Kč
2	171 630 Kč	- 44 195 Kč	127 436 Kč	- 3 072 088 Kč	122 008 Kč	- 3 080 259 Kč
3	171 630 Kč	- 44 195 Kč	127 436 Kč	- 2 944 653 Kč	119 382 Kč	- 2 960 877 Kč
4	171 630 Kč	- 44 195 Kč	127 436 Kč	- 2 817 217 Kč	116 812 Kč	- 2 844 065 Kč
5	188 793 Kč	- 48 614 Kč	140 179 Kč	- 2 677 038 Kč	125 727 Kč	- 2 718 338 Kč
6	188 793 Kč	- 48 614 Kč	140 179 Kč	- 2 536 858 Kč	123 021 Kč	- 2 595 317 Kč
7	188 793 Kč	- 48 614 Kč	140 179 Kč	- 2 396 679 Kč	120 373 Kč	- 2 474 944 Kč
8	188 793 Kč	- 48 614 Kč	140 179 Kč	- 2 256 500 Kč	117 781 Kč	- 2 357 163 Kč
9	207 673 Kč	- 53 476 Kč	154 197 Kč	- 2 102 302 Kč	126 771 Kč	- 2 230 392 Kč
10	207 673 Kč	- 53 476 Kč	154 197 Kč	- 1 948 105 Kč	124 042 Kč	- 2 106 351 Kč
11	207 673 Kč	- 53 476 Kč	154 197 Kč	- 1 793 908 Kč	121 372 Kč	- 1 984 979 Kč
12	207 673 Kč	- 53 476 Kč	154 197 Kč	- 1 639 710 Kč	118 759 Kč	- 1 866 220 Kč
13	228 440 Kč	- 58 823 Kč	169 617 Kč	- 1 470 093 Kč	127 823 Kč	- 1 738 398 Kč
14	228 440 Kč	- 58 823 Kč	169 617 Kč	- 1 300 476 Kč	125 071 Kč	- 1 613 327 Kč
15	228 440 Kč	- 58 823 Kč	169 617 Kč	- 1 130 859 Kč	122 379 Kč	- 1 490 948 Kč
16	228 440 Kč	- 58 823 Kč	169 617 Kč	- 961 242 Kč	119 744 Kč	- 1 371 203 Kč
17	251 284 Kč	- 64 705 Kč	186 579 Kč	- 774 664 Kč	128 883 Kč	- 1 242 320 Kč
18	251 284 Kč	- 64 705 Kč	186 579 Kč	- 588 085 Kč	126 109 Kč	- 1 116 211 Kč
19	251 284 Kč	- 64 705 Kč	186 579 Kč	- 401 506 Kč	123 394 Kč	- 992 817 Kč
20	4 943 473 Kč	- 38 321 Kč	4 905 152 Kč	4 503 646 Kč	3 174 202 Kč	2 181 385 Kč

IRR - vnitřní výnosové procento	5,67%
NPV - čistá současná hodnota	2 181 385 Kč
PI - index rentability	1,66
DPP - diskontovaná doba návratnosti	20 let

Zdroj: vlastní zpracování

Index rentability dosahuje hodnoty 1,66 a čistá současná hodnota dosáhla hodnoty téměř 2,2 mil. Kč.

Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Tabulka 58 - Bytová jednotka v Brandýse nad Labem-Stará Boleslav - cash flow a ekonomické ukazatele efektivnosti

Rok	Kladné peněžní toky	Záporné peněžní toky	Cash flow	Kumulované CF	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF
0	0	- 3 380 000 Kč	- 3 380 000 Kč	- 3 380 000 Kč	- 3 380 000 Kč	- 3 380 000 Kč
1	176 301 Kč	- 42 488 Kč	133 813 Kč	- 3 246 187 Kč	130 933 Kč	- 3 249 067 Kč
2	176 301 Kč	- 42 488 Kč	133 813 Kč	- 3 112 374 Kč	128 114 Kč	- 3 120 953 Kč
3	176 301 Kč	- 42 488 Kč	133 813 Kč	- 2 978 561 Kč	125 356 Kč	- 2 995 597 Kč
4	176 301 Kč	- 42 488 Kč	133 813 Kč	- 2 844 747 Kč	122 658 Kč	- 2 872 939 Kč
5	193 931 Kč	- 46 736 Kč	147 194 Kč	- 2 697 553 Kč	132 019 Kč	- 2 740 920 Kč
6	193 931 Kč	- 46 736 Kč	147 194 Kč	- 2 550 358 Kč	129 177 Kč	- 2 611 743 Kč
7	193 931 Kč	- 46 736 Kč	147 194 Kč	- 2 403 164 Kč	126 397 Kč	- 2 485 346 Kč
8	193 931 Kč	- 46 736 Kč	147 194 Kč	- 2 255 970 Kč	123 676 Kč	- 2 361 670 Kč
9	213 324 Kč	- 51 410 Kč	161 914 Kč	- 2 094 056 Kč	133 115 Kč	- 2 228 556 Kč
10	213 324 Kč	- 51 410 Kč	161 914 Kč	- 1 932 142 Kč	130 249 Kč	- 2 098 307 Kč
11	213 324 Kč	- 51 410 Kč	161 914 Kč	- 1 770 228 Kč	127 445 Kč	- 1 970 861 Kč
12	213 324 Kč	- 51 410 Kč	161 914 Kč	- 1 608 314 Kč	124 702 Kč	- 1 846 159 Kč
13	234 656 Kč	- 56 551 Kč	178 105 Kč	- 1 430 209 Kč	134 219 Kč	- 1 711 940 Kč
14	234 656 Kč	- 56 551 Kč	178 105 Kč	- 1 252 103 Kč	131 330 Kč	- 1 580 610 Kč
15	234 656 Kč	- 56 551 Kč	178 105 Kč	- 1 073 998 Kč	128 503 Kč	- 1 452 107 Kč
16	234 656 Kč	- 56 551 Kč	178 105 Kč	- 895 893 Kč	125 737 Kč	- 1 326 370 Kč
17	258 122 Kč	- 62 206 Kč	195 916 Kč	- 699 977 Kč	135 333 Kč	- 1 191 037 Kč
18	258 122 Kč	- 62 206 Kč	195 916 Kč	- 504 061 Kč	132 420 Kč	- 1 058 617 Kč
19	258 122 Kč	- 62 206 Kč	195 916 Kč	- 308 145 Kč	129 569 Kč	- 929 047 Kč
20	5 022 284 Kč	- 35 103 Kč	4 987 181 Kč	4 679 036 Kč	3 227 284 Kč	2 298 237 Kč

IRR - vnitřní výnosové procento	5,79%
NPV - čistá současná hodnota	2 298 237 Kč
PI - index rentability	1,68
DPP - diskontovaná doba návratnosti	20 let

Zdroj: vlastní zpracování

Vnitřní výnosové procento dosahuje hodnoty téměř 6 %, konkrétně hodnoty 5,79 %. Avšak diskontovaná doba návratnosti je totožná jako u všech zkoumaných bytových jednotek, a to 20 let.

Celkové ekonomické vyhodnocení

Pro přehlednost jsou jednotlivé ekonomické ukazatele efektivity veškerých vybraných bytových jednotek zpracovány do společné tabulky.

Tabulka 59 - Ekonomické ukazatele efektivity-vyhodnocení

Bytová jednotka (město)/název	IRR	NPV	PI	DPP
Neratovice	6,10%	1 531 241 Kč	1,74	20 let
Kralupy nad Vltavou	6,00%	1 484 825 Kč	1,72	20 let
Kladno	5,60%	1 037 569 Kč	1,64	20 let
Říčany	4,30%	828 309 Kč	1,40	20 let
Čelákovice	4,82%	1 027 723 Kč	1,50	20 let
Lysá nad Labem	5,67%	2 181 385 Kč	1,66	20 let
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	5,79%	2 298 237 Kč	1,68	20 let

Zdroj: vlastní zpracování

Diskontovaná doba návratnosti u všech vybraných bytových jednotek vychází na 20. rok životnosti investice. Tento rok je posledním rokem životnosti investice a nastává v něm pouze prodej nemovitosti bez příjmu z pronájmu. Tato situace je způsobena tím, že zvolený předpoklad investora pro prodej nemovitosti za 20 let neposkytuje dostatečný časový prostor pro návratnost investice pouze z pronájmu. Z tohoto hlediska význam posuzování vhodné bytové jednotky k investici dle diskontované doby návratnosti vzhledem k ostatním ekonomickým ukazatelům efektivity je zanedbatelné.

Největší čistou současnou hodnotou ze všech vybraných bytových jednotek disponuje bytová jednotka v Brandýse nad Labem-Stará Boleslav. V těsném závěsu za touto bytovou jednotkou je bytová jednotka v Lysé nad Labem s rozdílem cca 120 000 Kč. Nejvyšší ekonomické ukazatele efektivity vnitřního výnosového procenta (IRR) a indexu ziskovosti (PI) dosahuje bytová jednotka v Neratovicích. Konkrétně se jedná o hodnoty IRR = 6,10 % a PI = 1,74. Nutno je však zmínit i bytové jednotky, které mají tyto ukazatele nepatrně nižší. Jedná se o bytovou jednotku v Kralupech nad Vltavou s IRR = 6,00 % a PI = 1,72 a bytovou jednotku v Brandýse nad Labem-Stará Boleslav s IRR = 5,79 % a PI = 1,68.

Dle zjištěných ekonomických ukazatelů efektivity nejvíce vyhovuje k investici ze všech vybraných bytových jednotek bytová jednotka v Neratovicích. Jedná se o bytovou jednotku v osobním vlastnictví s dispozičním řešením 2+kk a podlahovou plochou 50 m² nacházející se v blízkosti centra města s kupní cenou 2 mil. Kč bez potřeby rekonstrukce. Bytová jednotka je

umístěna v 7. nadzemním podlaží (poslední podlaží) panelového domu a disponuje mimo jiné i komorou na chodbě před bytovou jednotkou.

Pokud by však koupě bytové jednotky v Neratovicích neproběhla například z důvodu obsazenosti této jednotky, lze doporučit k investici i bytovou jednotku v Kralupech nad Vltavou, která je dle ekonomických ukazatelů efektivnosti i technického stavu nemovitosti velice podobná té z Neratovic. Dále je k investici doporučena i bytová jednotka v Brandýsu nad Labem-Stará Boleslav a Lysé nad Labem, avšak investiční náklady na tyto bytové jednotky jsou téměř u finančního limitu investora.

Závěr

Investor si pro svůj zájem o investici do bytové jednotky za účelem dlouhodobého pronájmu zvolil několik požadavků. Jedná se o požadavky na polohu bytové jednotky, která by se měla nacházet ve Středočeském kraji do 3. tarifního pásma Pražské integrované dopravy ve městě s minimálně 9 tisíci obyvateli. Dále se jedná o technický stav staršího bytového domu, kdy by tento dům měl mít zateplenou obálku budovy s novými výplněmi otvorů. Maximální cena bytové jednotky byla zvolena na 3 500 000 Kč včetně daně z nabytí nemovitých věcí a případné rekonstrukce. Středočeský kraj zcela obklopuje Prahu a hlavnímu městu poskytuje významný zdroj pracovní síly. Kritéria investora splňují města Neratovice, Kralupy nad Vltavou, Kladno, Říčany, Čelákovice, Lysá nad Labem a Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Veškerá tyto města poskytují rozsáhlou občanskou vybavenost.

Pro výběr vhodné bytové jednotky k investici je pro investora nejdůležitějších těchto 12 kritérií, které jsou seřazeny sestupně od nejdůležitějšího až po nejméně důležité. Jedná se o cenu, vlastnictví a lokalitu bytové jednotky, nutnost rekonstrukce, podlahovou plochu a dispoziční řešení bytové jednotky, balkon/lodžie/terasu bytové jednotky, výtah bytového domu, podlaží a sklepní kóji či komoru bytové jednotky, materiálové provedení a energetická náročnost bytového domu.

Z každého města byla snaha vybrat 9 bytových jednotek splňující požadavky investora. Realitní situace však nedovolila v některých městech vybrat plný počet bytových jednotek. K bytovým jednotkám byly následně přiřazeny bodová hodnocení dle kritérií a jejich pořadí. Bytová jednotka s nejvyšším počtem bodů z každého posuzovaného města dále postupovala do užšího výběru. K těmto vybraným bytovým jednotkám byly přiřazeny provozní náklady týkající se pojištění nemovitosti, daně z nemovitých věcí, náklady na opravu a udržování bytu a příspěvky na správu domu. Dále k těmto bytovým jednotkám byl vyčíslen očekávaný nájem, který by bylo reálné od budoucích nájemníků požadovat.

Z těchto dat byl následně sestaven peněžní tok neboli cash flow pro každou bytovou jednotku. Následně byly vypočítány čtyři ekonomické ukazatele efektivnosti, kterými jsou čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, index rentability a diskontovaná doba návratnosti. Po srovnání všech těchto ukazatelů s ostatními bytovými jednotkami vyšla jako nejvhodnější k investici bytová jednotka v Neratovicích s těmito ekonomickými ukazateli efektivnosti. Čistá současná hodnota (NPV) = 1 531 241 Kč, vnitřní výnosové procento (IRR) = 6,10 %, index

rentability (PI) = 1,74 a diskontovaná doba návratnosti (DPP) = 20 let. Pokud by z nějakého důvodu nebyla možná investice do této bytové jednotky, je možné investovat i do bytové jednotky v Kralupech nad Vltavou, která disponuje téměř totožnými ekonomickými ukazateli efektivnosti. Bytové jednotky v Brandýsu nad Labem-Stará Boleslav a Lysá nad Labem disponují též velice podobnými ekonomickými ukazateli efektivnosti, avšak počáteční investice dosahuje téměř hranice volných finančních prostředků investora k této investici.

Závěrem lze doporučit investici do bytové jednotky v Neratovicích či v Kralupech nad Vltavou, je však nutné počítat s návratností investice až při prodeji nemovitosti při časovém horizontu dvaceti let. Při delším časovém horizontu (25 a více let) by se však počáteční investice vrátila již v průběhu pronajímání nemovitosti.

Seznam použité literatury

1. **VALACH, Josef.** *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování.* Praha : Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9.
2. **TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ.** *Management staveb.* Praha : FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.
3. **SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta.** *Oceňování nemovitých věcí.* Praha : FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
4. **SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta.** *Oceňování v rámci výstavbového projektu: (propočty, položkové rozpočty).* Praha : České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební, 2013. ISBN 978-80-01-05226-6.
5. **VŠB-TU Ostrava, Ekonomická fakulta, katedra Financí.** Metody vícekriteriálního hodnocení variant a jejich využití při výběru produktu finanční instituce. [Online] [Citace: 15. 10. 2018] Dostupné z: https://www.ekf.vsb.cz/export/sites/ekf/rmfr/.content/galerie-dokumentu/2014/plne-zneni-prispevku/Borovcova.Martina_1.pdf.
6. **Jihočeská Univerzita v Českých Budějovicích, Ekonomická fakulta.** Vícekriteriální hodnocení variant – metody. [Online] [Citace: 15. 10. 2018] Dostupné z: http://home.ef.jcu.cz/~janaklic/oa_zsf/VHV_II.pdf.
7. **FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK.** *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů.* Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.
8. **SYNEK, Miloslav.** *Manažerská ekonomika.* Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3494-1.
9. **SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta.** Oceňování nemovitostí - výnosová metoda. [Online] [Citace: 16. 10. 2018] Dostupné z: <https://docplayer.cz/2276553-Ocenovani-nemovitosti-vynosova-metoda.html>.
10. **MÁČE, Miroslav.** *Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití.* Praha : Grada, 2006. 80-247-1557-0.
11. **Biportal.** Vnitřní výnosové procento. [Online] [Citace: 25. 10. 2018] Dostupné z: <https://biportal.cz/vnitri-vynosove-procento-irr-excel/>.

12. **Dummies.** How to evaluate business investment proposals. [Online] [Citace: 25. 10 2018] Dostupné z: <https://www.dummies.com/education/economics/how-to-evaluate-business-investment-proposals/>.
13. **TZB-info.** Optimální volby zdroje - porovnání nákladů na vytápění - II. díl. [Online] [Citace: 25. 10. 2018] Dostupné z: <https://vytapani.tzb-info.cz/teorie-a-schemata/4469-optimalni-volby-zdroje-porovnani-nakladu-na-vytapani-ii-dil>.
14. **Český statistický úřad.** Charakteristika kraje. [Online] [Citace: 25. 4. 2018] Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xs/charakteristika_kraje.
15. **Český statistický úřad.** Obyvatelstvo. [Online] [Citace: 5. 6. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/obyvatelstvo-xs>.
16. **Český statistický úřad.** Mzdy, náklady práce. [Online] [Citace: 27. 4. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/mzdy-xs>.
17. **Český statistický úřad.** Zaměstnanost, nezaměstnanost. [Online] [Citace: 27. 4. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/zamestnanost-xs>.
18. **Český statistický úřad.** Ceny bytů. [Online] [Citace: 2. 5. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/stavebnictvi-xs>.
19. **Český statistický úřad.** Míra inflace. [Online] [Citace: 2. 5. 2018] Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace_animovany_graf.
20. **Český statistický úřad.** Indexy spotřebitelských cen - míra inflace. [Online] [Citace: 2. 5. 2018] <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CEN08C1&z=T&f=TABULKA&skupId=1773&katalog=31779&pvo=CEN08C1>.
21. **FINCENTRUM HYPOINDEX.** Vývoj průměrné úrokové sazby hypotéky. [Online] [Citace: 2. 5. 2018.] Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>.
22. **Český statistický úřad.** Počet obyvatel v obcích. [Online] [Citace: 15. 5. 2018] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-see2a5tx8j>.
23. **Pražská integrovaná doprava.** Tarifní pásma PID. [Online] [Citace: 15. 5. 2018] Dostupné z: <https://pid.cz/tarifni-pojmy/tarifni-pasma-pid/>.

24. **Ústav územního rozvoje.** Principy a pravidla územního plánování. [Online] [Citace: 15. 5 2018] Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C4-2012.pdf>.
25. **Seznam.** Mapy. [Online] [Citace: 11. 6. 2018] Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=14.5500002&y=50.2667007&z=11>.
26. **Město Neratovice.** Historie a současnost města. [Online] [Citace: 10. 6. 2018] Dostupné z: <http://www.neratovice.cz/historie-a-soucasnost/d-292810/p1=36497>.
27. **Město Neratovice.** Památky a zajímavosti města. [Online] [Citace: 10. 6. 2018] Dostupné z: <http://www.neratovice.cz/pamatky-a-zajimavosti-mesta/d-402290/p1=36495>.
28. **CaymanPharma.** historie. [Online] [Citace: 10. 6. 2018] Dostupné z: <http://www.caymanpharma.com/history>.
29. **Almeda.** nemocnice Neratovice. [Online] [Citace: 10. 6. 2018] Dostupné z: <http://www.nemocnice-neratovice.cz/>.
30. **Město Kralupy.** Město Kralupy nad Vltavou. [Online] [Citace: 11. 6. 2018] Dostupné z: <https://www.mestokralupy.cz/>.
31. **Kladno.** Základní údaje o Kladně. [Online] [Citace: 11. 6. 2018] Dostupné z: <https://www.mestokladno.cz/zakladni-informace-o-kladne/d-1401486/p1=2100050454>.
32. **Alpiq.** Tepelná elektrárna Kladno. [Online] 11. 6. 2018. Dostupné z: <http://www.alpiq.cz/nase-nabidka/nase-zarizeni/tepelne-elektrarny/elektrarny-fosilni-paliva/kladno-thermal-power-station.jsp>.
33. **MAKS.** Město Říčany. [Online] [Citace: 14. 6. 2018] Dostupné z: <http://www.maks-ricany.cz/maks/mesto-ricany>.
34. **Čelákovice.** Město Čelákovice. [Online] [Citace: 14. 6. 2018] Dostupné z: <http://www.celakovice.cz/>.
35. **Město Lysá nad Labem.** O městě. [Online] [Citace: 14. 6. 2018] Dostupné z: <https://www.mestolysa.cz/cz/mesto>.
36. **Brandýsko.** Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. [Online] [Citace: 14. 6. 2018] Dostupné z: <http://brandysko.cz/>.
37. **Otevřená společnost.** Mapa kriminality. [Online] [Citace: 17. 6. 2018] Dostupné z: <http://www.mapakriminality.cz/>.

38. **Zákony pro lidi.** Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. [Online] [Citace: 25. 6. 2018] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>.
39. **Home institute.** Výhody koupě bytu do osobního vlastnictví. [Online] [Citace: 25. 6. 2018] Dostupné z: <http://www.home-institute.cz/vyhody-koupe-bytu-do-osobniho-vlastnictvi/>.
40. **Reality Morava.** Jak postupovat při výběru bytu. Část třetí: Podlaží. [Online] [Citace: 2. 7. 2018] Dostupné z: <https://www.realtymorava.cz/realitni-zpravodaj/435-jak-postupovat-pri-vyberu-bytu-cast-treti-podlazi>.
41. **TZB-info.** Výtahy. [Online] [Citace: 2. 7. 2018] Dostupné z: <https://vytahy.tzb-info.cz/113779-ktere-bytove-domy-musi-mit-vytah>.
42. **Bydleme.cz.** Panelový, cihlový, nebo nový byt? výhody a nevýhody. [Online] [Citace: 5. 7. 2018] Dostupné z: <https://www.bydleme.cz/panelovy-cihlovy-nebo-novy-byt-vyhody-a-nevyhody/>.
43. **EkoWATT.** Průkaz energetické náročnosti budov. [Online] [Citace: 5. 7. 2018] Dostupné z: <http://ekowatt.cz/cz/informace/uspory-energie/prukaz-energeticke-narocnosti-budovy>.
44. **Zákony pro lidi.** Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. [Online] [Citace: 20. 7. 2018] Dostupné z: <https://zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>.
45. **Český úřad zeměměřický a katastrální.** Sazby správních poplatků. [Online] [Citace: 20. 7. 2018] Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazby-spravnich-poplatku.aspx>.
46. **Luxra.** Ceník rekonstrukčních prací. [Online] [Citace: 20. 7. 2018] Dostupné z: <http://www.rekonstrukce-luxra.cz/cenik.html>.
47. **Reality Nil.** Pronájem nemovitostí. [Online] [Citace: 20. 7. 2018] Dostupné z: <http://www.realtynil.cz/nejcastejsi-otazky/pronajem-nemovitosti/>.
48. **Kooperativa pojišťovna, a.s.** Pojištění bytu. [Online] [Citace: 5. 10. 2018] Dostupné z: <https://www.koop.cz/pojisteni/pojisteni-majetku/pojisteni-bytu>.
49. **Zákony pro lidi.** Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí. [Online] [Citace: 10. 9. 2018] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>.

50. **Zákony pro lidi.** Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. [Online] [Citace: 5. 10. 2018] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-308>.

51. **100 DIRECT s.r.o.** Kolik se má platit do „fondu oprav“? [Online] [Citace: 5. 10. 2018] Dostupné z: <https://svjpredseda.cz/kolik-se-ma-platit-fondu-oprav/>.

52. **Finanční správa.** Pronajímatel. [Online] [Citace: 10. 10. 2018] Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/fyzicke-osoby-poplatnik/pronajimatel>.

53. **CZECH POINT 101.** Obsazenost. [Online] [Citace: 10. 10. 2018] Dostupné z: <http://www.czechpoint101.com/cs/sprava-bytu/>.

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Životní cyklus investice.....	13
Obrázek 2 - Vývoj počtu obyvatel	22
Obrázek 3 - Průměrná hrubá měsíční mzda	22
Obrázek 4 - Vývoj nezaměstnanosti.....	23
Obrázek 5 - Vývoj míry inflace v období 01/2014-11/2017	23
Obrázek 6 - Vývoj míry inflace v období 2000-2017	24
Obrázek 7 - Vývoj průměrné úrokové sazby hypotéky v období 7/2017–5/2018	25
Obrázek 8 - Vývoj průměrné úrokové sazby hypotéky v období 5/2013–5/2018	25
Obrázek 9 - Mapa kriminality obvodního oddělení Neratovice.....	31

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Vztah mezi jednotlivými výnosy	15
Tabulka 2 - Požadavky investora na bytovou jednotku	21
Tabulka 3 - Vývoj ceny bytů.....	23
Tabulka 4 - Seznam vybraných měst	26
Tabulka 5 - Seznam trestných činů v období leden 2017–leden 2018.....	32
Tabulka 6 - Bodové hodnocení kritéria – cena bytové jednotky vč. daně a rekonstrukce.....	33
Tabulka 7 - Bodové hodnocení kritéria – dispoziční řešení bytové jednotky	34
Tabulka 8 - Bodové hodnocení kritéria – podlahová plocha bytové jednotky.....	35
Tabulka 9 - Bodové hodnocení kritéria – vlastnictví bytové jednotky	36
Tabulka 10 - Bodové hodnocení kritéria – lokalita.....	37
Tabulka 11 - Bodové hodnocení kritéria – rekonstrukce bytové jednotky	38
Tabulka 12 - Bodové hodnocení kritéria – podlaží bytové jednotky	39
Tabulka 13 - Bodové hodnocení kritéria – výtah v bytovém domě	39
Tabulka 14 - Bodové hodnocení kritéria – balkon/lodžie/terasa bytové jednotky.....	40
Tabulka 15 - Bodové hodnocení kritéria – sklepní kóje/komora	40
Tabulka 16 - Bodové hodnocení kritéria – materiálové provedení bytového domu	41
Tabulka 17 - Bodové hodnocení kritéria – energetická náročnost bytového domu.....	42
Tabulka 18 - Metoda párového porovnání pro určení pořadí kritérií pro výběr BJ dle investora	43
Tabulka 19 - Seřazení kritérií pro výběr BJ dle investora.....	43
Tabulka 20 - Metoda pořadí pro určení pořadí kritérií pro výběr BJ dle hodnotících osob.....	44
Tabulka 21 - Seřazení kritérií pro výběr BJ dle hodnotících osob.....	45
Tabulka 22 - Celkové pořadí kritérií pro výběr BJ	45
Tabulka 23 - Shrnutí požadavků investora na bytovou jednotku.....	48

Tabulka 24 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Neratovicích – 1. část	49
Tabulka 25 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Neratovicích – 2. část	49
Tabulka 26 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Kralupech nad Vltavou – 1. část.....	50
Tabulka 27 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Kralupech nad Vltavou – 2. část.....	50
Tabulka 28 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Kladně – 1. část	51
Tabulka 29 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Kladně – 2. část	51
Tabulka 30 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Říčanech – 1. část	52
Tabulka 31 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Čelákovících – 1. část.....	53
Tabulka 32 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Čelákovících – 2. část.....	53
Tabulka 33 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Lysé nad Labem – 1. část	54
Tabulka 34 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Lysé nad Labem – 2. část	54
Tabulka 35 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Brandýse nad Labem-Stará Boleslav – 1. část.....	55
Tabulka 36 - Analýza bytových jednotek k prodeji v Brandýse nad Labem-Stará Boleslav – 2. část.....	55
Tabulka 37 - Analýza bytových jednotek k prodeji - shrnutí.....	56
Tabulka 38 - Pojištění bytových jednotek.....	57
Tabulka 39 - Daň z nemovitých věcí	58
Tabulka 40 - Příspěvky na správu domu	59
Tabulka 41 - Celkové roční provozní náklady	60
Tabulka 42 - Výše nájmu v Neratovicích.....	62
Tabulka 43 - Výše nájmu v Kralupech nad Vltavou	62
Tabulka 44 - Výše nájmu v Kladně.....	62
Tabulka 45 - Výše nájmu v Říčanech	63
Tabulka 46 - Výše nájmu v Čelákovících	63
Tabulka 47 - Výše nájmu v Lysá nad Labem.....	64
Tabulka 48 - Výše nájmu v Brandýsu nad Labem-Stará Boleslav.....	64

Tabulka 49 - Výpočet výše nájmu ve zvolených bytových jednotkách.....	65
Tabulka 50 - Roční výnos z pronájmu bytových jednotek.....	66
Tabulka 51 - Předpokládaná prodejní cena nemovitostí za 20 let.....	67
Tabulka 52 - Bytová jednotka v Neratovicích - cash flow a ekonomické ukazatele efektivity	68
Tabulka 53 - Bytová jednotka v Kralupech nad Vltavou - cash flow a ekonomické ukazatele efektivity	69
Tabulka 54 - Bytová jednotka v Kladně - cash flow a ekonomické ukazatele efektivity	70
Tabulka 55 - Bytová jednotka v Říčanech - cash flow a ekonomické ukazatele efektivity .	71
Tabulka 56 - Bytová jednotka v Čelákovících - cash flow a ekonomické ukazatele efektivity	72
Tabulka 57 - Bytová jednotka v Lysá nad Labem - cash flow a ekonomické ukazatele efektivity	73
Tabulka 58 - Bytová jednotka v Brandýse nad Labem-Stará Boleslav - cash flow a ekonomické ukazatele efektivity	74
Tabulka 59 - Ekonomické ukazatele efektivity-vyhodnocení	75

Seznam vzorců

Vzorec 1 - Čistá současná hodnota	17
Vzorec 2 - Vnitřní výnosové procento	18
Vzorec 3 - Index rentability	18
Vzorec 4 - Diskontovaná doba návratnosti	19

Přílohy

Příloha 1 - Bytová jednotka č. 4 v Neratovicích

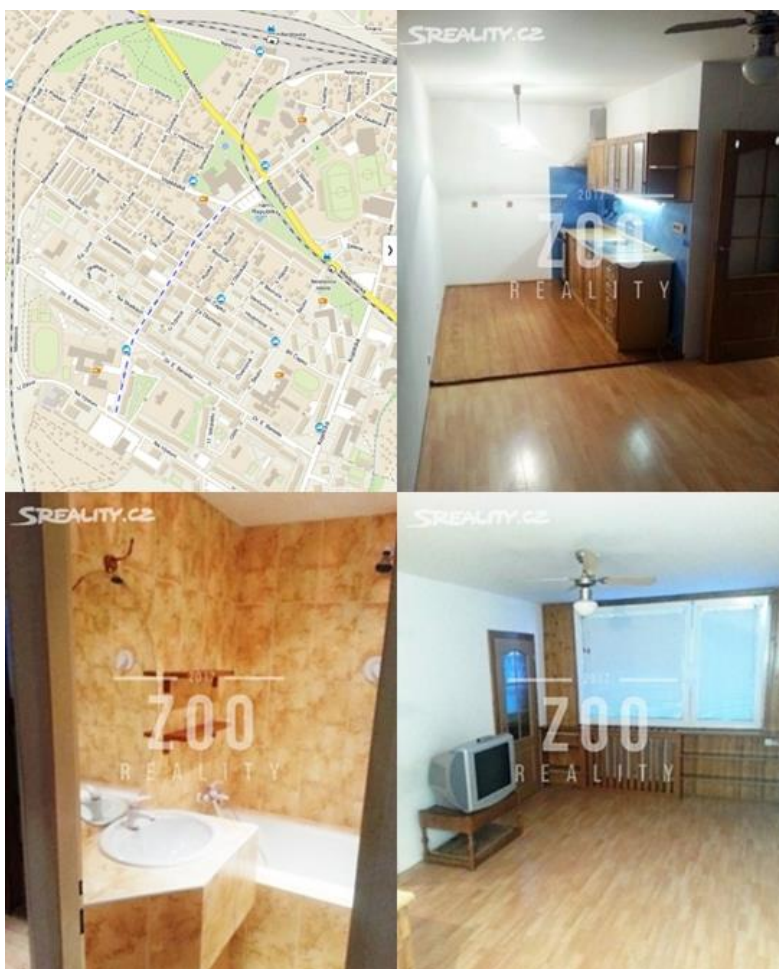
Prodej bytu 2+kk 50 m²

ulice 28. října, Neratovice - část obce Neratovice

2 000 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+kk a celkové ploše 50m² v Neratovicích, ulici 28.října. Byt prošel rekonstrukcí a nachází se v posledním, sedmém patře domu s výtahem. V kuchyni moderní kuchyňská linka s elektrickým sporákem a troubou. Moderní koupelna s vanou a toaletou. Na podlaze plovoucí podlaha, keramická dlažba. Nová elektroinstalace, vodoinstalace a odpady. Okna jsou plastová, orientovaná na západ. K bytu patří také komora na chodbě před bytem. Přímo naproti domu je základní škola a velké sportovní hřiště pro veřejnost, za domem je mateřská škola a dětské hřiště, z boku domu je supermarket Tesco. U domu je zastávka autobusu PID do Prahy. V Neratovicích je kompletní občanská vybavenost, je zde 5 supermarketů, 3 základní školy, 10 mateřských škol, dostatek dětských hřišť, nemocnice, městská poliklinika, úřady, pošta, bazén, koupaliště, kino, letní kino, restaurace, obchody atd. Z Neratovic jezdí v krátkých intervalech autobusy a vlaky do Prahy, Mělníka a okolních obcí. Hypoteční úvěr Vám vyřídí náš hypoteční specialista. Byt též vhodný k investici.

Celková cena:	2 000 000 Kč za nemovitost	Převod do OV:	Ano
Poznámka k ceně:	Plus rezervační poplatek, daň z nabytí nemovitých věcí!	Umístění objektu:	Klidná část obce
Náklady na bydlení:	2000	Podlaží:	7. podlaží z celkem 7
ID zakázky:	01019	Užitná plocha:	50 m ²
Aktualizace:	13.09.2018	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Stavba:	Panelová	Vybavení:	Částečně
Stav objektu:	Dobrý	Výtah:	✓
Vlastnictví:	Osobní		



Inzerát dostupný 14. 9. 2018 z webové stránky:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/neratovice-cast-obce-neratovice-ulice-28--rijna/645578332#img=0&fullscreen=false>

Bytová jednotka č. 4 v Kralupech nad Vltavou

Prodej bytu 2+1 57 m²

Dr. E. Beneše, Kralupy nad Vltavou - Lobeček

1 990 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 2+1, 57m², osobním vlastnictvím. Byt se nachází ve 3. patře panelového domu. Byt se skládá ze vstupní chodby, obývacího pokoje, kuchyně, ložnice, koupelny a oddělené wc. Rekonstrukce koupelny, nová kuchyň. Výhodou bytu jsou nízké provozní náklady!!! Dům je zateplený. K bytu náleží sklep. Výborná občanská vybavenost, vše v docházkové vzdálenosti: potraviny, lékaři, restaurace, krytý bazén. Spojení do Prahy autobusem i vlakem. Cesta autem do nákupního centra Letňany trvá 27min. Zdarma pomoc při financování úvěrem. Dočasně zařazeno do energetické třídy G. Pro bližší informace volejte makléřku. Ev. číslo: 618929.

Celková cena:	1 990 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	3. podlaží z celkem 4
ID zakázky:	619543	Užitná plocha:	57 m ²
Aktualizace:	29.07.2018	Plocha podlahová:	57 m ²
Stav:	Rezervováno	Lodžie:	✓
Stavba:	Panelová	Sklep:	✓
Stav objektu:	Dobry	Parkování:	2
Vlastnictví:	Osobní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná



Inzerát dostupný 29. 7. 2018 z webové stránky:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/kralupy-nad-vltavou-lobecek-dr--e--benese/1966887260#img=6&fullscreen=false>

Bytová jednotka č. 3 v Kladně

Prodej bytu 1+1 39 m²

Wednesbury, Kladno - Kročehlavy

1 550 000 Kč

Prodej byt Kladno - Kročehlavy. Byt o dispozici 1+1 a celkové výměře 39 m², v osobním vlastnictví, situovaný ve 4. patře z 6 kompletně zrekonstruovaného panelového domu s výtahem. Byt se skládá z předsíně (5, 3 m²), koupelny (2,0 m²), WC (0,9 m²), kuchyně (10,7 m²), pokoje (19,8 m²). Byt je částečně zařízen a je možnost zde vybavení po dohodě ponechat. Součástí je sklep, který je umístěn v patře vedle bytu. K dispozici je také kolárna a kočárkárna. Dům je zateplen, má novou fasádu, výtah i plastová okna. V blízkosti se nachází škola, školka, obchody, lékař, park a cca 1km průmyslová zóna. Zastávka MHD před domem. Autobus do Prahy 3 min. chůze. Parkování na veřejných parkovištích u domu.

Energetická náročnost budovy "G" - údaj bude aktualizován.

Celková cena:	1 550 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Poznámka k ceně:	+ provize
ID zakázky:	38396
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	5. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního

Užitná plocha:	39 m ²
Sklep:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✓



Inzerát dostupný 15. 8. 2018 z webové stránky:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+1/kladno-krocehlavy-wednesbury/1569735004#img=9&fullscreen=false>

Bytová jednotka č. 1 v Říčanech

Prodej bytu 1+kk 24 m²

Říčanská, Říčany - Radošovice

2 000 000 Kč

Byt 1+kk, 24 m² na Praze – východ, Říčany, ul. Říčanská na prodej. Jedná se o byt, který se nachází v 1.patře cihlového domu. Skládá se z (pokoj, předsiň, koupelna). Kompletně zařízený (kuchyňská linka, sporák, 2x vestavěná skříň, židle, lednice, pračka, botník, velké zrcadlo, pc stolek). Koupelna s malou vanou. Na podlaze dlažba a PVC. Topení centrální. Okna nová plastová. V ceně parkovací místo. V domě kočárkárna. Občanská vybavenost v okolí. Dopravní dostupnost – bus a vlak do Prahy. Volný ihned. Možnost financování hypotečním úvěrem.

Celková cena:	2 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlaží:	2. podlaží z celkem 3
ID zakázky:	N57356	Užitná plocha:	24 m ²
Aktualizace:	27.04.2018	Plocha podlahová:	24 m ²
Stavba:	Cihlová	Parkování:	✓
Stav objektu:	Novostavba	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vlastnictví:	Osobní		



Inzerát dostupný 2. 5. 2018 z webové stránky:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/ricany-radosovice-ricanska/4050604380#img=11&fullscreen=false>

Bytová jednotka č. 1 v Čelákovících

Prodej bytu 1+1 35 m²

ulice Stankovského, Čelákovice - část obce Čelákovice

 [Panorama](#)

1 990 000 Kč

Nabízíme prodej bytu 1+1 o CP 35 m² v přízemí panelového domu v Čelákovících.

Dispozičně: chodba, WC, koupelna s vanou, pokoj a kuchyně s jídelním koutem. K bytu náleží komora na patře a sklepní koje.

Dům se nachází v blízkosti centra. Ve městě veškerá občanská vybavenost, výborné spojení na Prahu.

S financováním rádi pomůžeme.

Celková cena:	1 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Sklep:	2 m ²
ID zakázky:	653548	Parkování:	1
Aktualizace:	10.08.2018	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Panelová	Topení:	Ústřední dálkové
Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Vlastnictví:	Osobní	Elektřina:	120V, 230V
Umístění objektu:	Sídliště	Doprava:	MHD
Podlaží:	1. podlaží z celkem 9 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	35 m ²	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	35 m ²	Výtah:	✓



Inzerát dostupný 15. 8. 2018 z webové stránky:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+1/celakovice-cast-obce-celakovice-ulice-stankovskeho/4191568220#img=0&fullscreen=false>

Bytová jednotka č. 7 v Lysé nad Labem

Prodej bytu 3+1 79 m²

ulice Třešňová, Lysá nad Labem

3 199 000 Kč

Naše realitní kancelář Vám exkluzivně k prodeji hezký byt 3+1 + zasklená lodžie(2,5 m²) + 2sklepy (3,5 m² a 5,6 m²) + kotelna s vlastním kotlem (2,9 m²). Byt o rozloze 76,2 m² se nachází v cihlovém domě, ve 2. NP, v klidné části obce Lysá nad Labem. Na oknech jsou předokenní rolety na dálkové ovládání, klimatizace v obývacím pokoji a ložnici, el. podlahové topení v koupelně a WC, dřevěná eurookna. V bytě zůstává vybavená kuchyňská linka - vestavěná myčka, indukční deska a trouba, pračka. V Lysé nad Labem je veškerá občanská vybavenost (školy, školky, obchody atd.) a výborné dopravní spojení. Více informací u makléře.

Celková cena:	3 199 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Vlastnictví:	Osobní
Poznámka k ceně:	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Umístění objektu:	Klidná část obce
ID zakázky:	2018118B	Podlaží:	2. podlaží z celkem 2
Aktualizace:	03.08.2018	Užitná plocha:	79 m ²
Stavba:	Cihlová	Lodžie:	3 m ²
Stav objektu:	Velmi dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná



Inzerát dostupný 6. 8. 2018 z webové stránky:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/lysa-nad-labem-lysa-nad-labem-ulice-tresnova/2727362908#img=0&fullscreen=true>

Bytová jednotka č. 7 v Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Prodej bytu 3+1 70 m²

ulice Zahradnická, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav -
Brandýs nad Labem

3 250 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej slunného bytu o dispozici 3+1 s užitnou plochou 70 m² ve 4. patře panelového domu s výtahem v Brandýse nad Labem. Byt je v osobním vlastnictví s úpravou dispozice na 3+kk odstraněním příčky mezi obývacím koutem a kuchyní. Samotná užitná plocha bytu činí 64 m² + lodžie 6,2 m² + sklep 2,4 m². V bytu je možné po dohodě zanechat vybavení. Je zde zděné jádro koupelny a společného WC. Vyhrazené parkoviště pro obyvatele domu je přímo před domem. V roce 2014 proběhla celková rekonstrukce domu (zateplení, fasáda, nový výtah, opravená střecha, okna a vstupní dveře v plastu, nové stoupačky). Dům se nachází v klidné zástavbě panelového sídliště nedaleko centra Brandýsa nad Labem. Měsíční poplatky spojené s užíváním bytu činí 5 500,- Kč měsíčně. Jedná se o výbornou lokalitu a velmi dobré dopravní spojení na Prahu - Černý Most. Ve městě najdete veškerou občanskou i kulturní vybavenost, příroda - voda, lesy, koupání, cyklistický ráj. Lokalita je hlavní doménou tohoto bytu. Byt se nachází v pochozí vzdálenosti centra města, v blízkosti autobusová zastávka, náměstí, kino, obchody, škola, škola. Jsme schopni Vám bezplatně zprostředkovat výhodné financování bytu. Pro bližší informace kontaktujte makléře Ev. číslo: 619694.

Celková cena:	3 250 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	70 m ²
ID zakázky:	620308	Plocha podlahová:	70 m ²
Aktualizace:	27.07.2018	Lodžie:	✓
Stav:	Rezervováno	Sklep:	✓
Stavba:	Panelová	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná
Stav objektu:	Velmi dobrý	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	116,0 kWh/m ² za rok
Vlastnictví:	Osobní	Vybavení:	✓
Podlaží:	5. podlaží z celkem 8		



Inzerát dostupný 2. 8. 2018 z webové stránky:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/brandys-nad-labem-stara-boleslav-brandys-nad-labem-ulice-zahradnicka/1887785308#img=0&fullscreen=false>