

**ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE**

FAKULTA STAVEBNÍ



**BAKALÁŘSKÁ
PRÁCE
2019**

**FILIP
TLUSTÝ**

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Tlustý** Jméno: **Filip** Osobní číslo: **459902**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Management a ekonomika ve stavebnictví**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Vyhodnocení investice do nemovitosti určené k bydlení

Název bakalářské práce anglicky:

Evaluation of Housing Property Investment

Pokyny pro vypracování:

Metody hodnocení investic, rozhodování o investicích.
Stanovení kritérií hodnocení efektivnosti investice.
Výběr vhodných 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., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektu. 1. vyd. Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

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

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

Datum zadání bakalářské práce: **21.02.2019** Termín odevzdání bakalářské práce: **26.05.2019**

Platnost zadání bakalářské 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

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

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Vyhodnocení investice do nemovitosti určené k bydlení“ vypracoval samostatně a použil jsem jen pramenů, které cituji a uvádím v přiloženém seznamu bibliografie.

V Praze dne 26. května 2019

Filip Tlustý

.....

Poděkování

Chtěl bych poděkoval vedoucí mé práce doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za trpělivost, odborné vedení a cenné rady, díky kterým jsem mohl celou práci dokončit.

Poděkování také patří mojí rodině a přítelkyni za veškerou podporu a pomoc, kterou mi, nejen v tomto období, poskytli.

**Vyhodnocení investice do nemovitosti určené
k bydlení**

Evaluation of Housing Property Investment

Anotace:

Práce se zabývá výpočtem efektivnosti investice dvou investičních záměrů. Pro oba investiční záměry byl vybrán stejný byt na Praze 7. První investiční záměr řeší koupi bytu za účelem dlouhodobého pronájmu a druhý investiční záměr zkoumá koupi bytu za účelem krátkodobého pronájmu. V teoretické části jsou definovány vybraná kritéria, podle kterých lze vyhodnotit efektivnost investic. V praktické části je poté provedeno zpracování a následné vyhodnocení obou investičních variant. Výstupem práce je porovnání a rozhodnutí, který z obou záměrů je pro fiktivního investora lepší variantou investice.

Abstract:

The thesis deals with the calculation of investment efficiency of two investment plans. The same apartment in Prague 7 was chosen for both investment plans. The first investment project deals with the purchase of an apartment for long-term lease, and the second investment project explores the purchase of an apartment for short-term rent. Theoretical part of this thesis is concentrated on rating of investment efficiency. In the practical part is then processed and then evaluated both investment variants. The outcome of the work is a comparison and decision which of the two investment plans is a better investment option for a fictive investor.

Klíčová slova:

Investice, nemovitost, efektivnost, dlouhodobý pronájem, krátkodobý pronájem, peněžní tok, doba návratnosti, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento.

Keywords:

Investment, real estate, efficiency, long-term rental, short-term rental, cash flow, payback period, net present value, internal rate of return.

Obsah

1	ÚVOD.....	3
2	TEORETICKÁ ČÁST.....	4
2.1	METODY HODNOCENÍ INVESTIC.....	4
2.1.1	<i>Statické metody hodnocení investic.....</i>	5
2.1.2	<i>Dynamické metody hodnocení investic.....</i>	7
3	INVESTIČNÍ ZÁMĚR.....	12
3.1	VYMEZENÍ OSOBY KUPUJÍCÍHO.....	12
3.2	VÝBĚR A POPIS BYTU.....	13
3.2.1	<i>Kritéria výběru bytu.....</i>	13
3.2.1	<i>Výběr bytu.....</i>	14
3.2.2	<i>Lokalita.....</i>	15
3.2.3	<i>Informace o vybraném bytu.....</i>	16
3.3	STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM.....	19
3.3.1	<i>Náklady společné pro krátkodobý i dlouhodobý pronájem.....</i>	19
3.3.2	<i>Další provozní náklady krátkodobého pronájmu.....</i>	25
3.3.3	<i>Shrnutí nákladů jednotlivých variant.....</i>	29
3.4	VÝNOSY Z PRONÁJMU.....	29
3.4.1	<i>Výnos z dlouhodobého pronájmu.....</i>	29
3.4.2	<i>Výnos z krátkodobého pronájmu.....</i>	30
3.4.3	<i>Shrnutí výnosů.....</i>	33
3.5	URČENÍ NÁKLADŮ PRO DAŇOVÝ ZÁKLAD.....	34
3.5.1	<i>Zvolení nákladů pro dlouhodobý pronájem.....</i>	34
3.5.2	<i>Zvolení nákladů pro krátkodobý pronájem.....</i>	34
4	VYHODNOCENÍ.....	36
4.1	VYHODNOCENÍ DLOUHODOBÉHO PRONÁJMU.....	36
4.1.1	<i>Příjmy a výdaje.....</i>	36
4.1.2	<i>Sestavení peněžního toku.....</i>	37
4.1.3	<i>Doba návratnosti a profil NPV.....</i>	38
4.2	VYHODNOCENÍ KRÁTKODOBÉHO PRONÁJMU.....	39

4.2.1	<i>Příjmy a výdaje</i>	39
4.2.2	<i>Sestavení peněžního toku</i>	40
4.2.3	<i>Doba návratnosti a profil NPV</i>	40
4.3	POROVNÁNÍ DLOUHODOBÉHO A KRÁTKODOBÉHO PRONÁJMU	42
4.3.1	<i>Rizika krátkodobého pronájmu</i>	42
4.3.2	<i>Prodej bytu před určenou dobou životnosti</i>	43
5	ZÁVĚR	44
	SEZNAM OBRÁZKŮ	45
	SEZNAM TABULEK	45
	SEZNAM GRAFŮ	46
	BIBLIOGRAFIE	47
	PŘÍLOHY	51
	PŘÍLOHA 1 – INZERÁTY PRODÁVANÝCH BYTŮ V PRAZE 7	52
	PŘÍLOHA 2 – INFORMACE O SJEDNANÉM POJIŠTĚNÍ.....	55
	PŘÍLOHA 3 – INFORMACE K PŮJČKÁM PRO JEDNOTLIVÉ BANKY.....	56
	PŘÍLOHA 4 – INZERÁTY JEDNOTLIVÝCH BYTŮ K DLOUHODOBÉMU PRONÁJMU	57
	PŘÍLOHA 5 – INZERÁTY JEDNOTLIVÝCH BYTŮ KE KRÁTKODOBÉMU PRONÁJMU	59
	PŘÍLOHA 6 – CF DLOUHODOBÉHO A KRÁTKODOBÉHO PRONÁJMU	61
	PŘÍLOHA 7 – POROVNÁNÍ DAŇOVÉHO ZÁKLADU	63

1 Úvod

Koupě nemovitosti k následnému pronájmu je v dnešní době velmi populární způsob investice. Obecně je brána jako bezpečný a spolehlivý způsob uložení peněz a zajištění pravidelného výnosu. I když v současné době jsou ceny bytů velmi vysoké a hovoří se o nadcházející hypoteční krizi, tak o trh s nemovitostmi byl a vždy bude velký zájem.

V současnosti je hitem pronajímání bytů ke krátkodobému pronájmu a panuje obecné přesvědčení, že je výrazně efektivnější investicí než dlouhodobý pronájem. Rozhodl jsem se proto porovnat oba druhy pronájmu a zjistit, jak to je ve skutečnosti.

Bakalářská práce se dělí na teoretickou a praktickou část. V teoretické části se věnuji charakteristice metod pro hodnocení investic. Praktická část obsahuje tvorbu investičního záměru, a dále navazuje na část teoretickou při vyhodnocení.

Téma a cíl této práce je porovnat efektivnost investice dvou investičních záměrů. První investiční záměr je koupě bytu za účelem dlouhodobého pronájmu a druhým investičním záměrem je koupě bytu pro krátkodobý pronájem. Oba investiční záměry byly řešeny pro stejný byt, který je vybrán na základě stanovených kritérií. Vybraný byt společně s jeho lokalitou je podrobně popsán a dále je stanoven zdroj jeho financování, který je pro oba investiční záměry stejný. Pro oba pronájmy jsou určeny jejich skutečné náklady a výnosy a následně je vytvořeno cash flow podle kterého se provede vyhodnocení.

Pro vyhodnocení efektivnosti investice jsem zvolil jednu statickou metodu výpočtu efektivnosti, a to dobu návratnosti a dvě dynamické metody, kterými jsou čistá současná hodnota a vnitřní výnosové procento. Výpočty nepodléhají inflaci ani zvyšováním ceny nemovitosti či výši pronájmu, protože na určení těchto sazeb je zde příliš faktorů ovlivňujících skutečnost.

Na konci této práce jsem popsal rizika krátkodobého pronájmu, protože je rizikovější než dlouhodobý, což může hrát roli v rozhodování se, jak naložit s nově nabytou či koupenou nemovitostí. Dále jsem také řešil prodej bytu před určenou dobou životnosti pro oba druhy pronájmů.

2 Teoretická část

V teoretické části budou představeny vybrané ukazatele hodnocení efektivnosti investic.

2.1 Metody hodnocení investic

Existuje několik způsobů pro vyhodnocení investic podle informací o nich zjištěných. Metody vyhodnocení efektivnosti investice vychází nejčastěji z cash flow investice, což je podle (38, str. 38-39) skutečný pohyb peněžních za určité období. Cash flow je určeno rozdílem mezi příjmy a výdaji podniku a oproti tomu zisk je tvořen z výnosů a nákladů.

Příjmy představují:

- výnosy z tržeb a ostatní výnosy
- změna stavu zásob vlastní výroby
- čisté příjmy z likvidace projektu

Výdaje představují:

- investiční výdaje projektu
- náklady bez odpisů, které jsou převzaté z výsledovky
- daň z příjmů

Rozdílem příjmů a výdajů vznikají čisté toky hotovosti, které slouží jako východisko pro vyhodnocení ekonomické efektivnosti projektu. Dále pro toky hotovosti platí tyto základní pravidla:

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

Po zpracování cash flow investice je podle (39, str. 41) možné a důležité vyhodnotit záměr a rozhodnout se o jeho uskutečnění. Výběr záměru a jeho hodnocení vede ke dvěma rozhodnutím – investičnímu (investice se vyplatí) a finančnímu (je správně zvolené financování). Pro konečné rozhodnutí o realizaci záměru je potřeba zjistit efektivitu a zhodnocení vložených peněžních prostředků. K tomu slouží metody vyhodnocení investic, které dokáží poskytnout takové závěry, aby se dali porovnávat jednotlivé záměry mezi sebou.

Podle (38, str. 45-46) se rozeznávají dvě základní skupiny metod, a to na základě jejich vztahu k časové hodnotě peněz:

- Metody statické – nerespektující faktor času
- Metody dynamické – respektující faktor času

2.1.1 Statické metody hodnocení investic

Tyto jednoduché metody jsou vhodné pro krátkodobé projekty s malou požadovanou mírou návratnosti. Jelikož se neuvažuje v hodnocení efektivnosti investice čas, tak dochází k zásadnímu zkreslení, což způsobí i nesprávné rozhodování. Statické metody jsou dobré pro rychlé a snadné vyhodnocení a vyloučení nevýhodných investic (38, str. 45).

Výnosnost investice

Výnosnost investice určuje, kolik kladných peněžních toků (nových korun) investice vyprodukovala z jedné vložené koruny investičních výdajů. Výnosnost investice bere v úvahu další kladné peněžní toky, jako jsou například odpisy, které jsou zdrojem dalšího investování (40, str.59).

Vzorec výpočtu výnosnosti investice:

$$V_I = \frac{CF}{I} \times 100 \%$$

Kde:

V_I	výnosnost investice
CF	čisté cash flow
I	investiční výdaje

Doba návratnosti

Doba návratnosti (Payback Period – PP) patří mezi metody, které nerespektují faktor času. Podle (42, str. 135) je to doba, kdy se příjmy dosažené z projektu vyrovnají kapitálovému výdaji. Platí, že čím je kratší doba návratnosti, tím je projekt hodnocen příznivěji.

Vzorec výpočtu doby návratnosti:

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

Kde: I = pořizovací cena (kapitálový výdaj)
t = jednotlivé roky životnosti
PP = doba návratnosti
C_t = roční zisk po zdanění + roční odpisy z investice

Výsledná návratnost nastane v roce, kdy cash flow projektu přechází ze záporných čísel do kladných. Nutnou podmínkou výpočtu doby návratnosti je kumulované cash flow, což je sčítání příjmů z jednotlivých let. U projektů, které mají klasický finanční tok tato situace nastane pouze jednou za dobu jejich životnosti. Doba návratnosti není měřítkem efektivnosti, ale likvidity projektu.

Metodu je vhodná v těchto případech:

- Když likvidita projektu má podstatnější vliv na likviditu celé firmy.
- U projektů, kde nejsou jisté výnosy, a to hlavně ve vzdálenějších časových úsecích životnosti.
- Když jsou vysoké náklady externího kapitálu a splatnost kapitálu a náklady s ním spojených je velmi důležitá.
- V podnicích, jejichž produkty v důsledku inovace rychle zastarávají, a které proto musí dbát na rychlou obnovu svého majetku.
- U projektů, které mají velmi podobnou dobu životnosti a skoro stejný průběh očekávaných peněžních toků.

2.1.2 Dynamické metody hodnocení investic

Dynamické metody hodnocení investic podle (40, str. 61) odstraňují nedostatky výše uvedených statických metod, jelikož berou ohled na působení významného činitele, kterým je čas. V ekonomice působí faktor času velmi výrazně a způsobuje změnu hodnoty peněz.

Aktuální hodnota koruny je vždy vyšší než pozdější hodnota koruny, protože se může mezitím úročit. Dále také čím je koruna bezpečněji uložena, tak má větší hodnotu oproti rizikové koruně.

Mezi dynamické metody hodnocení investic patří zejména:

- Diskontovaná doba návratnosti
- Čistá současná hodnota
- Vnitřní výnosové procento
- Index ziskovosti

Diskontovaná doba návratnosti

Diskontovaná doba návratnosti (Discounted Payback Period – DPP) patří mezi dynamické metody a oproti statické době návratnosti se liší tím, že zohledňuje faktor času. Princip však zůstává stejný, metoda se snaží zjistit dobu, kdy kladné peněžní toky vyrovnají kapitálový výdaj. Platí, že čím je kratší doba návratnosti, tím je projekt hodnocen příznivěji (38, str. 47).

Vzorec výpočtu diskontované doby návratnosti:

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

Kde:

I = pořizovací cena (kapitálový výdaj)

t = jednotlivé roky životnosti

DPP = diskontovaná doba návratnosti

C_t = roční zisk po zdanění + roční odpisy z investice

i = požadovaný výnos

Čistá současná hodnota

Tato základní metoda hodnocení projektů se považuje za nejpřesnější a nejspolehlivější. Čistá současná hodnota (Net Present Value – NPV) je rozdíl sumy diskontovaných příjmů z investice (výnos investování) a kapitálového výdaje. Výnosem z investování se rozumí očekávaná hodnota cash flow, což je čistý zisk a odpisy. (40, str. 64)

Vzorec výpočtu čisté současné hodnoty:

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

Kde:

- I = pořizovací cena (kapitálový výdaj)
- t = jednotlivé roky životnosti
- n = doba životnosti
- C_t = suma peněžních příjmů a výdajů (cash flow)
- i = požadovaný výnos

Pravidlo NPV:

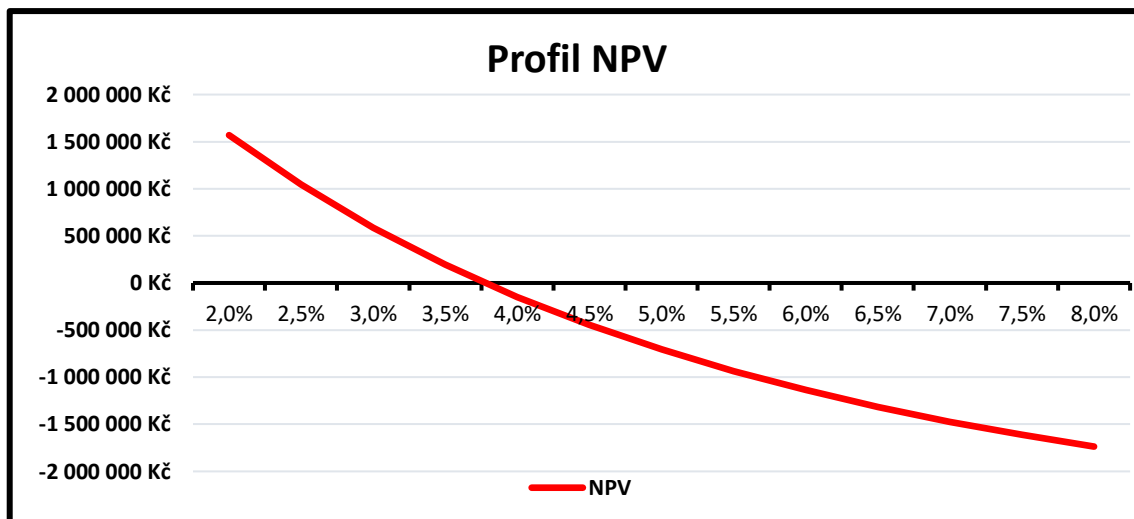
NPV = 0 diskontované příjmy se rovnají výdajům (investici nelze doporučit ani zamítnout)

NPV < 0 diskontované příjmy nepřevýší výdaje (neinvestovat, projekt nezajišťuje požadovanou míru výnosu)

NPV > 0 diskontované příjmy převýší výdaje (projekt je přijatelný a zvyšuje tržní hodnotu firmy)

Pokud uvažují projekt s klasickým peněžním tokem, což znamená že během životnosti projektu dochází pouze jednou ke změně znaménka, má NPV charakteristický profil a grafické zobrazení NPV. Tento profil lze sestavit tak, že definují NPV pro různé výše diskontních sazeb (38, str. 48).

Graf 1 - Profil NPV při různých diskontních mírách (vlastní)



Graf 1 znázorňuje příklad průběhu čisté současné hodnoty pro náhodně vybranou investici. Podle profilu NPV lze určit vnitřní výnosové procento projektu, které bude více popsáno níže.

Vnitřní výnosové procento

Metoda vnitřního výnosového procenta (Internal Rate of Return – IRR), jak již bylo zmíněno, je založena na koncepci čisté současné hodnoty, což znamená že také uznává časovou hodnotu peněz. Podstatou této metody je hledání diskontní míry, při které je $NPV = 0$. Vnitřní výnosové procento vyjadřuje skutečnou rentabilitu investice a současně i procento nejvyššího možného úrokového zatížení podniku (40, str.68). Výhoda v použití metody IRR spočívá v eliminaci volby diskontního faktoru. Je ale potřeba, aby investor měl nějakou představu o míře zhodnocení požadované od projektu (38, str. 49).

Při výpočtu se hledá IRR, pro které platí:

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

Kde:

I = pořizovací cena (kapitálový výdaj)

t = jednotlivé roky životnosti

n = doba životnosti

C_t = suma peněžních příjmů a výdajů (cash flow)

IRR = vnitřní výnosové procento

Ze vzorce je patrné, že neznámé IRR nelze vyjádřit, a proto se musí postupovat metodou pokusů a omylů a následnou lineární interpolací. Pro určení IRR co nejrychleji, se hledá takové IRR, při kterých je jednou $NPV > 0$ a jednou $NPV < 0$ a mezi těmito hodnotami provedeme lineární interpolaci. Nejjednodušší metoda stanovení vnitřního výnosového procenta je pomocí funkce v Excelu „MÍRA.VÝNOSNOSTI“, kde stačí znát průběh CF v jednotlivých letech.

Vzorec pro výpočet IRR za pomoci interpolace:

$$IRR = i_n + \frac{|NPV_n|}{|NPV_n| + |NPV_v|} * (i_v - i_n)$$

Kde:

- i_v = vyšší úroková míra
- i_n = nižší úroková míra
- NPV_n = NPV při nižší úrokové míře
- NPV_v = NPV při vyšší úrokové míře
- IRR = vnitřní výnosové procento

Pravidlo IRR:

- IRR < i – neinvestovat
- IRR > i – investovat

Kde i je diskontní sazba firmy neboli požadovaná míra efektivnosti.

Metodu IRR nelze využívat ve všech případech. Jedná se o případ projektu s nekonvenčním peněžním tokem, kde může nastat více IRR nebo také žádné. V takovém případě se nedoporučuje metodu IRR (38, str. 50).

Index rentability

Index rentability, resp. index ziskovosti (Profitability Index – PI) se stanoví jako podíl současné hodnoty budoucích příjmů projektu a současné hodnoty investičních nákladů (41, str. 79).

Vzorec výpočtu indexu ziskovosti:

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

Kde:

- I = pořizovací cena (kapitálový výdaj)
- t = jednotlivé roky životnosti
- n = doba životnosti
- C_t = suma peněžních příjmů a výdajů (cash flow)
- i = požadovaný výnos

Pravidlo PI:

PI = 1 diskontované příjmy se rovnají výdajům (investici nelze doporučit ani zamítnout)

PI < 1 diskontované příjmy nepřevýší výdaje (neinvestovat)

PI > 1 diskontované příjmy převýší výdaje (investovat)

Index ziskovosti je vhodné kritérium výběru v případě, když je vybíráno mezi několika projekty s kladnou NPV, ale kapitálové zdroje jsou omezené. Investor se rozhodne pouze pro projekty, které jsou kapitálově kryty a mají nejvyšší možnou čistou současnou hodnotu (40, str.68). Čím je větší index rentability u projektu než 1, tím je projekt ekonomicky výhodnější (41, str. 80).

3 Investiční záměr

V této kapitole budou představeny dva investiční záměry u jednoho bytu kategorie 2+kk. Investor chce koupit byt v Praze 7 a rozhodnout se, zda je výhodnější krátkodobý nebo dlouhodobý pronájem. U krátkodobého pronájmu se dají předpokládat větší provozní náklady a menší obsazenost, ale i vyšší příjmy z pronájmu. A dlouhodobý pronájem by měl mít pravidelný příjem z nájmu, ale menší zisk (1).

3.1 Vymezení osoby kupujícího

Nejprve je třeba si definovat osobu investora kupujícího nemovitost za účelem krátkodobého nebo dlouhodobého pronájmu a dále je nutné specifikovat zamýšlený investiční záměr.

Osoba kupujícího je muž ve věku 49 let s disponibilními příjmy 50 000 Kč. Měsíčně je schopen uspořit až 15 000 Kč a rozhodl se investovat do koupě bytu za účelem pronájmu. Výše úspor investora je 2 000 000 Kč. Investor nechce na koupi bytu vynaložit všechny své naspořené peníze. Vlastní investiční kapitál by celkově neměl překročit 50 % veškerých úspor.

Banka poskytne hypoteční úvěr pouze v případě, že investor financuje 20 % z celkové ceny nemovitosti a zbylých 80 % z ceny nemovitosti zajistí bankovní úvěr. Další vynaložení úspor bude na počáteční investiční náklady. V okamžiku, kdy půjčka bude splacena, začne projekt plně vykazovat zisk.

Investor plánuje koupit byt 2+kk v Praze 7. Kategorie 2+kk je podle (15) nejčastější investicí pro pronájem, jelikož tvoří až 30 % z nabízených bytů na Airbnb a z hlediska investice má nejvyšší rentabilitu. Městskou část Praha 7 investor vybral z důvodu malého zastoupení pronajímaných bytů. Podle společnosti Trigema má Praha 7 pouze 3% podíl ze všech bytů v Praze, tudíž je v této oblasti menší konkurence. Cílem investora je dosažení nejvyššího zhodnocení a nejrychlejší návratnosti. V této práci budu tedy řešit dva investiční záměry, a to koupě bytu za účelem krátkodobého i dlouhodobého pronájmu. Cílem je porovnat oba typy pronájmu a vybrat efektivnější variantu, která se investorovi více vyplatí.

3.2 Výběr a popis bytu

V této kapitole je na základě zvolených kritérií vybrán ideální byt podle požadavků investora, který bude následně podrobně popsán z hlediska lokalita a informacích o konkrétním bytě.

3.2.1 Kritéria výběru bytu

Byly hledány byty kategorie 2+kk nebo 2+1 v Praze 7, u kterých není potřeba rekonstrukce, s minimální užitnou plochou 50 m² a cenou do 4 200 000 Kč, která byla určena na základě průzkumu trhu. Byty byly hodnoceny podle ceny za m², stavu a jestli součástí bytu je i vybavení. Dalším kritériem hodnocení je, zda bytový dům má k dispozici výtah a zda je dostupné parkování v blízkosti bytu. Kritéria pro porovnání bytů a jejich hodnocení jsou zobrazena v následující tabulce.

Tabulka 1 - Kritéria a způsob bodování bytů (vlastní)

Kritéria / Body	1	2	3
Cena za m ²	do 78 000 Kč	Od 78 001 Kč do 82 000 Kč	od 82 001 Kč
Stav	Novostavba	Dobrý	Špatný
Výtah	ANO/1. podlaží	NE	-
Vybavení	ANO	NE	-
Parkování	Garáž / park. Místo	Veřejné	Placené

Pro ulehčení výběru bytu jsem stanovil body, kdy hodnocení jedním bodem je nejlepší a nejpříjemnější pro kupujícího, hodnocení dvěma body je průměrné a hodnocení třemi body je nejméně přijatelné a spíše nevyhovující. Body pro konkrétní byty budou udělovány na základě informací z inzerátu.

Jedním bodem budou ohodnocena kritéria bytu, jehož cena se bude pohybovat maximálně do 78 000Kč/m² a bude se nacházet v novostavbě. Novostavbou rozumím nově postavenou nemovitost, která je prodávána prvním vlastníkem nebo developerem. Byt se v ideálním případě bude nacházet v 1. patře, anebo v bytovém domě, kde je umístěn výtah. Byt bude již vybaven, to znamená, že by měl mít alespoň vybavenou kuchyň, koupelnu a zařízenou ložnici. K bytu pro budoucí obyvatele bude k dispozici garáž nebo parkovací místo.

Dva body dostane byt, jehož cena bude v intervalu od 78 001 Kč m² až do 82 000 Kč m². Dále dva body získá byt v dobrém stavu a tím rozumím, že byt prošel rekonstrukcí a není potřeba dalších úprav. Byt se bude nacházet ve 2. patře a výš a bytový dům nebude opatřen

výtahem. Byt nebude vybaven a parkování v jeho blízkosti bude veřejné. Veřejné parkoviště znamená místo pro zaparkování před bytovým domem, které není zpoplatněno, ale nemusí být vždy k dispozici.

Třemi body ohodnotím kritéria bytu nejméně vyhovující. Mezi tato kritéria patří cena nejvyšší a to od 82 001 Kč/m². Špatný stav bytu bude hodnocen třemi body, to znamená, že je dle inzerátu potřeba investovat do rekonstrukce. A parkování v okolí bude placené. Placným parkovištěm je myšleno místo, kde jsou parkovací zóny a bez parkovacího oprávnění je zde možné parkovat maximálně 3 hodiny po zaplacení v parkovacím automatu.

Na konci hodnocení bytu se body se sečtou a byt s nejmenším součtem bodů všech kritérií je pro kupujícího nejvhodnější byt ke koupi.

3.2.1 Výběr bytu

Z inzerátů na webových stránkách www.sreality.cz bylo dne 17. 3. 2019 podle požadavků na lokalitu, dispozici, užitnou plochu a maximální cenu nalezeno 6 bytů. Jeden inzerovaný byt byl houseboat, který byl z porovnání vyřazen, protože nevyhovoval investičnímu záměru. K ostatním bytům mám všechny důležité informace, které potřebuji a zaznamenal jsem je do následující tabulky 2. Inzeráty jednotlivých bytů jsou uvedeny v příloze 1.

Tabulka 2– Informace o bytech pro výběr (vlastní)

Byt č.	Cena	Výměra	Cena za m ²	Stav	Výtah	Vybavení	Parkování
1	4 150 000 Kč	50 m ²	83 000	Dobry	1. patro	ANO	Placené
2	3 950 000 Kč	50 m ²	79 000	Špatný	ANO	NE	Placené
3	4 150 000 Kč	51 m ²	81 373	Dobry	ANO	NE	Veřejné
4	4 100 000 Kč	54 m ²	75 926	Dobry	ANO	ANO	Veřejné
5	4 099 000 Kč	50 m ²	82 013	Dobry	1. patro	ANO	Placené

Informace z tabulky 2 slouží k porovnání všech bytů, které splnily počáteční požadavky investora. Každému bytu jsou přiřazeny body podle ceny za m², stavu a dalších kritérií. Výsledky hodnocení jsou zobrazeny v tabulce 3.

Tabulka 3– Bodové ohodnocení bytů (vlastní)

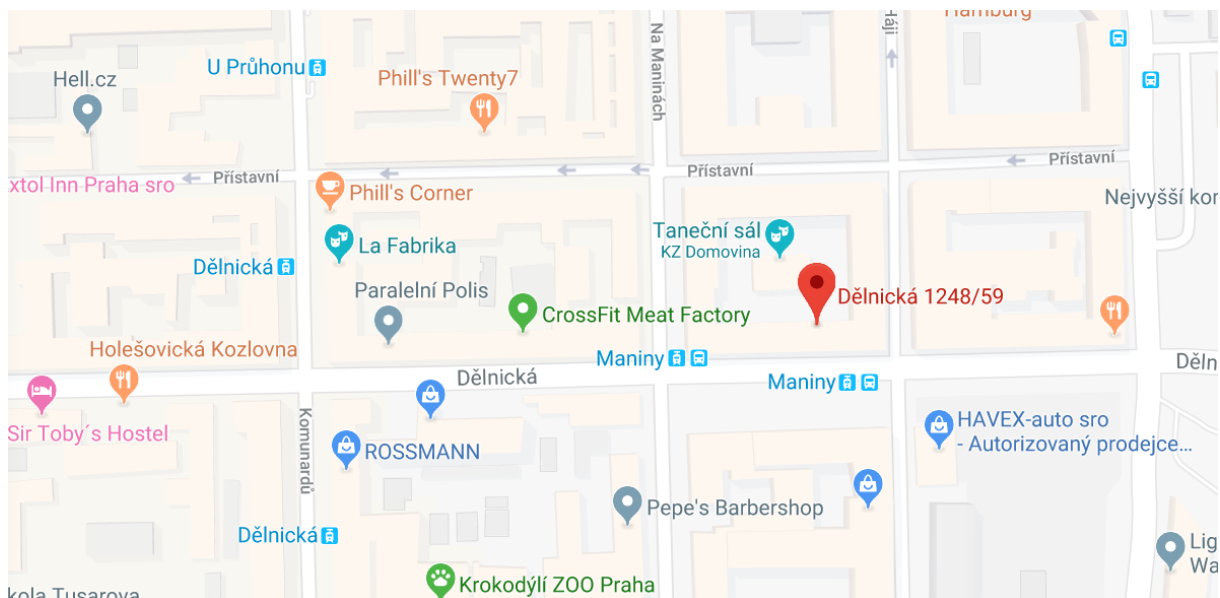
Byt č.	Cena za m ²	Stav	Výtah	Vybavení	Parkování	Celkem body
1	3	2	1	1	3	10
2	2	3	1	2	3	11
3	2	2	1	2	2	9
4	1	2	1	1	2	7
5	3	2	1	1	3	10

K jednotlivým bytům byly přiřazeny body podle informací z tabulky 2 a již uvedených kritérií. V tabulce 3 je vyobrazeno bodové ohodnocení jednotlivých bytů. Nejméně bodů získal byt č.4, který se nachází ve druhém podlaží cihlového domu s výtahem v ulici Dělnická, kde je možnost parkovat na ulici bez placení. Cena za byt o výměře 54 m² činí 4 100 000 Kč a podrobněji je popsán v bodě 3.2.2 a 3.2.3.

3.2.2 Lokalita

Byt je umístěn v ulici Dělnická, 170 00 Praha 7 - Holešovice. Ulice se nachází 1,5 km od Nádraží Holešovice a i 1,5 km od metra Vltavská. Podle přiložené mapy na obrázku 1 lze vidět, že v blízkosti se dále nachází kulturní centrum La Fabrika, krokodýlí ZOO, posilovna Meat Factory, ale také mnoho restaurací a obchodů. Do 600 m je umístěna Městská knihovna v Praze, Česká pošta nebo Základní škola Tusarova. Ve vzdálenosti 700 m je umístěný obchod Billa, Mall anebo Pražská tržnice společně s Alzou nebo Mountfieldem.

Tramvajová zastávka Maniny, jak lze vidět na obrázku 1, se nachází přímo před bytovým domem. Ze zastávky jezdí tramvaj na stanici metra C Nádraží Holešovice za pouhých 5 minut. Tramvají č. 14 ze zastávky Maniny se lze dostat např. na Václavské náměstí za 18 minut. Další tramvajová zastávka Dělnická se je vzdálena 300 m od bytového domu.



Obrázek 1 - Mapa umístění a okolí bytového domu (2)

V ulici Dělnická lze zaparkovat bez poplatků přímo před domem, ale v okolí se nacházejí modré parkovací zóny, lze tedy předpokládat, že zde zaparkovat bude prakticky nemožné. V modré zóně, jak uvádí (3), mohou parkovat bez omezení pouze lidé s parkovacím oprávněním vydaného na základně trvalého pobytu, ostatní motoristé mohou parkovat maximálně 3 hodiny, a to jen po platbě v parkovacím automatu za 60 Kč/hod. Výhodou je, že se v blízkosti u Nádraží Holešovice nachází záchytné parkoviště P+R (park + ride), které nabízí 74 míst. Provozní doba parkoviště je od 4.00 do 1.00 a cena parkovného na celý den činí 20 Kč (4).

3.2.3 Informace o vybraném bytu

Byt se nachází v cihlovém domě s č.p. 1248, jenž v roce 2010 prošel kompletní rekonstrukcí, která zahrnovala výměnu oken, rozvodů vody a elektroinstalace. Součástí bytového domu je výtah. Stavba se nachází na pozemku s parcelním číslem 901, která je vedena jako zastavěná plocha s nádvořím o výměře 363 m². Byt je umístěn do hlavní ulice, ale přes vyměněná okna není slyšet hluk. V inzerátu je energetická náročnost budovy uvedena jako mimořádně nevhodná třída G, což podle (8) může znamenat, že dům je buď značně nevhodný nebo realitní kancelář nemá PENB (Průkaz energetické náročnosti budovy) a musí uvést nejhorší energetickou třídu. Na obrázku 2 je výpis z katastru nemovitostí, kde se dozví všechny důležité informace o stavbě.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1248
Obec:	Praha [5547821]
Část obce:	Holešovice [490067]
Katastrální území:	Holešovice [730122]
Číslo LV:	1183
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 901
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[1248/1](#), [1248/2](#), [1248/3](#), [1248/4](#), [1248/5](#), [1248/6](#), [1248/7](#), [1248/8](#), [1248/9](#), [1248/10](#), [1248/11](#), [1248/12](#), [1248/13](#), [1248/14](#), [1248/15](#), [1248/16](#), [1248/17](#), [1248/18](#), [1248/19](#), [1248/20](#)

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

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

Obrázek 2 - Výpis informací o stavbě z katastru nemovitostí (5)

Hlavní informací pro vlastníka, je že tento byt je umístěn v památkově chráněném území. Pro zabezpečení ochrany památkové zóny musí být využití prostorů a veškeré úpravy prostorů v souladu s charakterem památkového území (6).

Na následujícím obrázku 3 je výpis z katastru nemovitostí pro bytovou jednotku č. 1248/7, která je v osobním vlastnictví, má dispozici 2+kk a je umístěna ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního bytové domu.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1248/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1248
Katastrální území:	Holešovice [730122]
Číslo LV:	2960
Podíl na společných částech:	491/11759

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vaňková Marie, Dělnická 1248/59, Holešovice, 17000 Praha 7	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Obrázek 3 – Výpis informací o jednotce z katastru nemovitostí (5)

Obrázek 3 nám ukazuje, že jednotka nemá žádná omezení vlastnického práva ani žádné způsoby ochrany nemovitosti. Tomuto bytu náleží podíl na společných částech budovy ve výši 4,175 %.

Na dvou následujících fotografiích je vidět ložnice a koupelna vybraného bytu. Na obrázku 5 je vidět koupelna po přestavbě, ve které je vana, moderní umyvadlo, elektrický boiler a příprava na pračku. Na obrázku 4 je představena moderně vybavená ložnice.



Obrázek 5 - Ložnice vybraného bytu (7)



Obrázek 4– Koupelna vybraného bytu (7)

Byt se prodává včetně vybavení a k bytu náleží i sklep o výměře 4 m². Dále v kuchyni je instalovaná kuchyňská linka s pultem, ve kterém je zabudovaný elektrický sporák s troubou. Součástí kuchyně je i příprava na myčku. Podlahy v celém bytě jsou dřevěné, dveře mají dřevěné obložky a v každé místnosti jsou plynová kamna.



Obrázek 6 – Dispozice vybraného bytu (7)

Byt, jehož dispozice je zobrazena na obrázku 6, disponuje vstupní chodbou, ze které je možné vstoupit do koupelny a do místnosti se samostatným WC. Dále je ve vstupní chodbě vchod do technické místnosti a vchod do kuchyně, ze které vedou dveře do dalšího pokoje, který by měl sloužit jako ložnice.

Velkou výhodou pro investora je, že byt se prodává včetně vybavení a nebudou muset být vynaloženy další náklady na rekonstrukci.

3.3 Stanovení nákladů na pronájem

Náklady budou rozděleny do dvou bodů, a to na náklady, které mají krátkodobý a dlouhodobý pronájem společné a na náklady pouze krátkodobého pronájmu. Dále se náklady dělí na investiční, což je např. koupě nemovitosti, provozní, kterými jsou např. energie, fond oprav a pojištění.

3.3.1 Náklady společné pro krátkodobý i dlouhodobý pronájem

Zde budou vyjádřeny náklady, které jsou pro krátkodobý a dlouhodobý pronájem společné. Mezi takové náklady patří celé investiční náklady, které zahrnují pořízení nemovitosti se

zdrojem financování. Mezi společné provozní náklady patří odpisy nemovitosti, fond oprav, náklady na opravy a údržbu, pojištění a daň z nemovitosti.

Investiční náklady

Pro oba druhy pronájmů je investičním nákladem pouze samotná nemovitost a k ní přičtená daň z nabytí nemovitosti.

Pořízení nemovitosti

Výběr nemovitosti je zásadní z hlediska efektivnosti investice, proto je velice důležité výběr nepodcenit. Byt č.4 z bodu 3.2.1 vyšel v porovnání s ostatními byty ve stejné lokalitě a o podobné dispozici nejlépe, proto by měl být správnou volbou. Cena bytu dle inzerátu činí 4 100 000 Kč včetně právního servisu. Právní servis může zahrnovat vyhotovení potřebných smluv, vklad do katastru nemovitostí nebo zprostředkování odvodu daně z nabytí nemovitých věcí (9). Jako další náklad při pořízení nemovitosti je již zmíněná daň z nabytí nemovitosti, který činí 4 % z kupní ceny, což se rovná 164 000 Kč. Daň musí být zaplacená nejpozději do tří měsíců od konce měsíce, ve kterém došlo ke vkladu do katastru nemovitostí (10). Podle obrázků 4,5 a textu v inzerátu přiloženého v příloze č.1 je patrné, že byt prošel rekonstrukcí a investor nebude muset vynaložit další investiční náklady.

Zdroje financování

Jak již bylo uvedeno v bodě 3.1, investor se rozhodl poskytnout pouze potřebných 20 % úspor z celkové ceny nemovitosti a zbylých 80 % ceny nemovitosti financovat pomocí bankovní půjčky. Ostatní naspořené peníze investora budou použity na daň z nabytí nemovitosti, která činí 164 000 Kč a v případě krátkodobého pronájmu na vybavení.

Výběr banky

Náklady, které budou financovány z půjčených peněz, jsou pro obě investiční varianty stejné a to 3 280 000 Kč. V tabulce 4 budu porovnávat několik bank podle výše úrokové sazby, měsíční splátky, RPSN a doby fixace. Podrobnosti k jednotlivým půjčkám, které byly poptávány dne 27. 3. 2019, jsou přiloženy v příloze 3.

Tabulka 4 - Porovnání hypotečních úvěrů (vlastní)

Banka	Úroková sazba	Splátka	RPSN	Doba splácení	Fixace	Splatná částka
AirBank	2,99 %	18 162 Kč	3,06 %	20 let	5 let	4 365 780 Kč
Hypoteční banka	2,89 %	18 011 Kč	3,07 %	20 let	5 let	4 322 640 Kč
Moneta	3,37 %	18 804 Kč	3,56 %	20 let	5 let	4 577 659 Kč

- Úroková sazba nám ukazuje o kolik se zvýší půjčená částka za určité období a je vyjádřena v procentech.
- Měsíční splátka (anuita) je placena pravidelně každý měsíc. Skládá z vlastní splátky (tzv. úmor), což je splátka jistiny dluhu a z úroku, který vyjadřuje odměnu bance za půjčení peněz.
- RPSN (roční procentní sazba nákladů) je číslo vyjádřeno v procentech a pomáhá spotřebiteli vyhodnotit výhodnost úvěru. Postup výpočtu sazby RPSN je podle (28) stanoven na úrovni EU směrnicí 98/7/ES. Základní směrnicí, která upravuje spotřebitelský úvěr a podmínky jeho poskytování, je směrnice 2008/48/ES.
- Doba splácení je předem dohodnutá doba pro splacení úvěru mezi bankou a spotřebitelem.
- Fixace je doba, kdy se nemění úroková sazba.
- Splatná částka je celková výše půjčky s úroky (26).

Tabulka 4 porovnává podmínky při splácení úvěrů u jednotlivých bank. Počáteční kritéria pro poskytnutí úvěru byla doba splácení 20 let, doba fixace 5 let a výše půjčky 3 280 000 Kč. Nejlepší podmínky nabízí Hypoteční banka, která nabízí úrokovou sazbu 2,89 %, měsíční splátku 18 011 Kč, RPSN 3,07 % a celková splatná částka tedy vychází na 4 322 640 Kč.

Platební kalendář

Podle platebního kalendáře zjistím součet úroků za rok, který je nezbytný pro výpočet daně z příjmů.

Pro výpočet platebního kalendáře byli použity funkce z excelu. Pomocí funkce „PLATBA“ do které jsem zadal výši úvěru, dobu splácení a úrokovou sazbu, jsem spočítal anuitu. Dále na základě „PLATBA.ÚROK“ byl spočítán měsíční úrok a dle „PLATBA.ZÁKLAD“ měsíční úmor. Kalendář je sestaven na dobu 20 let, takže půjčená částka bude rozložena na 240 měsíčních splátek.

Tabulka 5 - Platební kalendář 1. rok (vlastní)

Č. splátky	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek	Rok	Úmory za rok	Úroky za rok
1	18 010,72 Kč	7 899,33 Kč	10 111,38 Kč	3 269 888,62 Kč	1		
2	18 010,72 Kč	7 874,98 Kč	10 135,73 Kč	3 259 752,88 Kč	1		
3	18 010,72 Kč	7 850,57 Kč	10 160,14 Kč	3 249 592,74 Kč	1		
4	18 010,72 Kč	7 826,10 Kč	10 184,61 Kč	3 239 408,12 Kč	1		
5	18 010,72 Kč	7 801,57 Kč	10 209,14 Kč	3 229 198,98 Kč	1		
6	18 010,72 Kč	7 776,99 Kč	10 233,73 Kč	3 218 965,25 Kč	1		
7	18 010,72 Kč	7 752,34 Kč	10 258,38 Kč	3 208 706,88 Kč	1		
8	18 010,72 Kč	7 727,64 Kč	10 283,08 Kč	3 198 423,80 Kč	1		
9	18 010,72 Kč	7 702,87 Kč	10 307,85 Kč	3 188 115,95 Kč	1		
10	18 010,72 Kč	7 678,05 Kč	10 332,67 Kč	3 177 783,28 Kč	1		
11	18 010,72 Kč	7 653,16 Kč	10 357,56 Kč	3 167 425,72 Kč	1		
12	18 010,72 Kč	7 628,22 Kč	10 382,50 Kč	3 157 043,23 Kč	1	122 956,77 Kč	93 171,82 Kč

Tabulka 5 ukazuje splácení úvěru v prvním roce. Výpočet v excelu jsem ověřil, že měsíční splátka při zadané úrokové sazbě vyšla stejně jako výpočet bankou. Suma všech úroků v roce je důležitá pro výpočet daně z příjmů a je zobrazena ve sloupci „Úroky za rok.“

Tabulka 6 - Splátkový kalendář 20. rok (vlastní)

Č. splátky	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek	Rok	Úmory za rok	Úroky za rok
229	18 010,72 Kč	512,45 Kč	17 498,26 Kč	195 284,70 Kč	20		
230	18 010,72 Kč	470,31 Kč	17 540,41 Kč	177 744,30 Kč	20		
231	18 010,72 Kč	428,07 Kč	17 582,65 Kč	160 161,65 Kč	20		
232	18 010,72 Kč	385,72 Kč	17 624,99 Kč	142 536,66 Kč	20		
233	18 010,72 Kč	343,28 Kč	17 667,44 Kč	124 869,22 Kč	20		
234	18 010,72 Kč	300,73 Kč	17 709,99 Kč	107 159,23 Kč	20		
235	18 010,72 Kč	258,08 Kč	17 752,64 Kč	89 406,58 Kč	20		
236	18 010,72 Kč	215,32 Kč	17 795,40 Kč	71 611,19 Kč	20		
237	18 010,72 Kč	172,46 Kč	17 838,25 Kč	53 772,94 Kč	20		
238	18 010,72 Kč	129,50 Kč	17 881,21 Kč	35 891,72 Kč	20		
239	18 010,72 Kč	86,44 Kč	17 924,28 Kč	17 967,44 Kč	20		
240	18 010,72 Kč	43,27 Kč	17 967,44 Kč	0,00 Kč	20	212 782,97 Kč	3 345,63 Kč

Z tabulky 6 lze vyčíst, jak probíhá splácení v posledním roce, a že úvěr je kompletně splacen v posledním měsíci. Při porovnání s tabulkou 5 lze vidět, že výše úroku z měsíční splátky v průběhu splácení klesá, a naopak podíl úmoru z měsíční splátky roste.

Provozní náklady

Dlouhodobý a krátkodobý pronájem mají několik společných provozních nákladů. Mezi společné provozní náklady patří odpisy nemovitosti, fond oprav, opravy a údržba, pojištění a daň z nemovitostí.

Odpisy nemovitosti

Odepisování nemovitostí upravuje § 31 zákona č. 586/1992 SB. o daních z příjmů. Nahlédnu-li do přílohy č.1 ZDP, zjistím, že byty jsou zaříděny v odpisové skupině 5 a dobu odpisování mají stanovenou na 30 let. Výjimku tvoří budovy ze dřeva a plastů, které jsou zařazeny do odpisové skupiny 4 s dobou odpisování 20 let. Dále je na výběr odpisování rovnoměrné a zrychlené. Vstupní cena se rovná pořizovací, jestliže si poplatník pořídil nemovitost v kratší době, než je 5 let před vlastním pronájmem (11).

Tabulka 7 - Koeficienty pro zrychlené a rovnoměrné odpisování (11)

odpisová skupina	v prvním roce odpisování	v dalších letech odpisování
Odpisování rovnoměrné		
5	1,4	3,4
Odpisování zrychlené		
5	30	31

Rovnoměrné odpisy spočítám jako setinu vstupní ceny vynásobenou odpisovou sazbou. Zrychlené odpisy určíme v prvním roce vydělením vstupní ceny odpisovou sazbou, v dalších letech podle vzorce $2 \times \text{zůstatková cena} / k_n - n$, kde k_n je odpisová sazba a n je počet let v nichž byl majetek již odepisován (11).

Byt investora, který je zařazen v odpisové skupině 5, bude odpisován rovnoměrně po dobu 30 let.

Fond oprav

Slouží k úhradě nákladů spojených s údržbou domu a pozemku. Vlastníci jednotek se na něm podílí svými měsíčními příspěvky, podle výše podílu na společných prostorách domu. Výše podílu se většinou určuje, podle celkové plochy bytové jednotky. Výše příspěvku na základě porovnání s podobnými byty se rovná 30 Kč/m²/měsíc, což pro byt investora o výměře 54 m² činí 19 440 Kč ročně.

Náklady na opravy a údržbu

Musí být zajištěna funkčnost bytu. Proto majitel bytu má na starost například opravy radiátorů, rozvodů ústředního topení, všech přívodů a také opravy exteriéru bytu. Drobné opravy se mohou také týkat, když je přesáhnut limit ročních nákladů, které je povinen hradit nájemník. Maximální limit pro drobné opravy nájemníka je 100 Kč/m² podlahové plochy za rok. Byt investora o podlahové ploše 54 m², do které se započítá polovina výměry sklepu, může dosáhnout maximálních nákladů ze strany nájemníka 5 600 Kč/rok. Náklady na opravy a údržbu majitele nemovitosti byly stanoveny na 3 000 Kč/rok (12).

Pojištění

Pro zjištění výše pojistného jsem využil internetové stránky www.srovnac.cz, které nabízí srovnání pojistných cen a podmínek na českém trhu a také možnost uzavření pojištění on-line. Veškeré informace o pojištění a vypočtené výši pojistného jsou přiloženy v příloze 2.

V rámci kalkulace pojistného byl vypočteny náklady na tyto druhy pojištění – pojištění nemovitosti s připojištěním odpovědnosti a pojištění domácnosti.

Pojištění domácnosti je zvoleno jako společný náklad pro obě varianty, protože je pořizována nemovitost s vybavením.

- Pojištění nemovitosti s připojištěním odpovědnosti

Základní pojištění při vlastnění nemovitosti, které kryje škody pevné součásti bytu, což zahrnuje stěny, příčky, podlahy, ale i kotle a radiátory. K pojištění nemovitosti jsem přidal pojištění odpovědnosti. Pojištění odpovědnosti pokrývá nehody, které pojištěná osoba způsobí třetí osobě. Jedná se například o poničení sousedního bytu vytopením nebo zaviněným požárem (16).

Byla vybrána pojišťovna Maxima, jelikož při nabízené ceně poskytuje ve srovnání s ostatními pojišťovnami nejlepší podmínky. Odhad výše pojistného, po zadání základních informací o bytě, byl vyhotoven dne 22. 3. 2019 a cena střední varianty, která zahrnuje připojištění odpovědnosti od pojišťovny Maxima činí 2 653 Kč ročně.

- Pojištění domácnosti

Pojištění kryje škody na věcech, které jsou součástí domácnosti, vnitřní vybavení a osobní věci členů domácnosti. Byla vybrána pojišťovna Slavia, která nabízela téměř

dvakrát menší výši pojistného než ostatní pojišťovny, a to při dostatečných pojistných podmínkách. Odhad pojistného byl zpracován 22. 3. 2019 a výše nižší varianty od pojišťovny Slavia činí 2 530 Kč ročně (16).

Daň z nemovitosti

Základ daně bytu, podle zákona 338/1992 Sb. O dani z nemovitých věcí, se tvoří pomocí výměry podlahové plochy v metrech čtverečních. Na bytovou jednotku v Praze se tedy vztahuje daň 2 Kč/m², která se vynásobí koeficientem 1,2 za bytovou jednotku a také koeficientem 5 za lokalitu. Pro byt investora o výměře 54 m² daň z nemovitosti tedy činí 648 Kč ročně (17).

3.3.2 Další provozní náklady krátkodobého pronájmu

Krátkodobý pronájem zahrnuje více nákladů než dlouhodobý pronájem, proto v této kapitole vyjádřím další provozní náklady krátkodobého pronájmu. Mezi tyto náklady patří vybavení, lázeňský a servisní poplatek, energie a služby, internet a kabelová televize, základní potřeby a správa nemovitosti.

Vybavení

Vybavení jsem zahrnul do provozních nákladů, ale nebude pořizováno každý rok. Dobu pořízení jsem stanovil podle opotřebení a záruky u jednotlivých předmětů na dobu 2 nebo 5 let.

Pro zjištění potřebného vybavení jsem se inspiroval nabízenými byty na portálu Airbnb, které v základním vybavení nabízí převážně wifi, pracovní plochu pro notebook, televizi, pračku, žehličku. Dalším prvkem vybavení je většinou zařízená kuchyň včetně kávovaru, fén, hasící přístroj, detektor kouře a lékárnička.

V následující tabulce 8 jsem určil náklady na zařízení bytu, včetně doby jejich životnosti, která je určena podle záruční lhůty nebo odhadem. U televize, pračky a myčky jsem si připlatil za prodloužení záruky o 3 roky, což zvýšilo náklady o 2 612 Kč.

Tabulka 8 - Celkové náklady na vybavení (vlastní)

Předmět	Cena	Životnost	Zdroj
Rozkládací gauč	4 990 Kč	5 let	18
Schránka na klíče	450 Kč	5 let	19
Televize	4 988 Kč	5 let	19
Kávovar	1 159 Kč	2 roky	19
Nádobí, příbory	1 500 Kč	2 roky	19
Žehlička	499 Kč	2 roky	19
Fén	299 Kč	2 roky	19
Detektor kouře	239 Kč	2 roky	19
Wifi router	999 Kč	5 let	19
Pračka	5 800 Kč	5 let	19
Myčka	8 121 Kč	5 let	19
Lékárnička	841 Kč	2 roky	20
Hasicí přístroj	459 Kč	5 let	19
Dekorace	3 000 Kč	5 let	odhad
Celkem	33 344 Kč		

Vybraný byt investora se prodává včetně vybavení, to ale nezahrnuje pračku, myčku a televizi a byt je nutné těmito zařízeními dovybavit. Dále je potřeba zakoupit rozkládací pohovku, jenž zvýší počet lůžek, a to povede k možnosti ubytování více osob a tím se může zvýšit i zisk. Pro zajištění bezpečnosti bytu je potřeba zakoupit detektor kouře, lékárničku a hasicí přístroj. Schránka na klíče nám poslouží k uschování klíčů pro budoucí nájemce, která bude uzamykána pod předem domluveným kódem a díky tomu investor může nabízet samoobslužný proces ubytování.

Byt je nutné vybavit základním vybavením jako je nádobí, fén, žehlička, kávovar a Wi-fi. V dnešní době je připojení k internetu ve většině ubytování standard a zákazníci při výběru ubytování preferují byty s připojením k internetu. Další výhodou Wi-fi je, že byt může být nabízen pro služební cesty, čímž se zvýší počet potencionálních nájemníků.

Lázeňský poplatek a servisní poplatek Airbnb

Lázeňský poplatek platí osoby, které pobývají v místech turistického ruchu za účelem rekreace. Místní poplatek odvádí městskému úřadu Praha 7 osoba poskytující ubytovací služby. Sazba poplatku se rovná 15 Kč/den za osobu (13).

Pro podpoření provozu Airbnb se účtuje hostům i hostitelům servisní poplatek. Hostitelský servisní poplatek činí zpravidla 3 % z ceny ubytování, u hostitelů s přísnějšími storno podmínky může být i vyšší (14).

Energie a služby

Spotřeba energie, tedy elektřiny, vody a plynu se u krátkodobého pronájmu výrazně neliší od výše spotřeby u běžného pronájmu. Na stránkách www.kalkulator.tzb-info.cz jsem si podle pomocných tabulek určil průměrnou roční spotřebu energií. Došel jsem k roční spotřebě zemního plynu 12 000 kWh a roční spotřebě elektřiny 3 200 kWh. Po zjištění ročních spotřeb jsem na stránkách pomocí kalkulatoru, do kterého jsem zadal všechny potřebné informace, porovnal nabídky na dodávku plynu a elektřiny. Nejlevnější nabídku poskytuje firma Bohemia Energy, která si za již uvedenou roční spotřebu plynu a elektřiny účtuje 26 626 Kč/rok (29). Dále jsem na základě kalkulačky na stránkách www.pvk.cz stanovil spotřebu vody, která pro 4 osoby činí 164 000 l/rok, což odpovídá 8 200 Kč/ročně (30).

Ostatní služby, které zahrnují odvoz odpadu, provoz výtahu, úklid a energie společných prostor jsem pomocí porovnání s podobným bytem stanovil na 206 Kč/měsíčně, což odpovídá 2 472 Kč ročně (34). Celkové náklady na energie a služby činí 37 298 Kč/ročně.

Připojení k internetu a kabelová televize

Připojení k internetu investorovi zajistí Internet Aktiv HD od O2 s rychlostí až 50 Mb/s. Dne 25. 3. 2019 je nabízena cena 350 Kč/měsíčně, což činí 4 200 Kč ročně (21).

Kabelovou televizi poskytne firma Inet Praha, jejichž měsíční cena pro 50 programů je 150 Kč a roční cena za služby je 1 800 Kč (31).

Základní potřeby

Základní potřeby jsou nezbytné položky, které host očekává, aby jeho pobyt byl vyhovující a komfortní. Mezi základní potřeby patří položky jako např. ručníky, povlečení, mýdlo, šampón, toaletní papír a kuchyňské potřeby. Pro tyto položky jsem sestavil tabulku 9, ve které jsou zobrazena jejich roční spotřeba a roční náklady.

Tabulka 9 - Roční náklady na základní potřeby (vlastní)

Předmět	kč/ks	Roční spotřeba	Roční náklad	Zdroj
Ručníky	39	8 ks	312 Kč	23
Povlečení	399	4 ks	1 596 Kč	23
Mýdlo	20	18 ks	360 Kč	24
Šampón	33	18 ks	594 Kč	24
Toaletní papír (8 rolí)	36	18 ks	648 Kč	24
Kuchyňské potřeby	360	5 ks	1 800 Kč	24
Celkem			5 310 Kč	

Roční spotřeba, která je uvedena v tabulce 9, je odhadnutá a může se od reálné skutečnosti lišit. Jelikož se nejedná o velké částky, tak by její případná změna neměla výrazně ovlivnit zisk.

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti při krátkodobém pronájmu bude zajišťovat firma SevenKeys. Firma bude mít na starost správu bytu na Airbnb, což zahrnuje vytvoření profilu bytu včetně doplňování informací, cenovou strategii a komunikaci s klienty. Dále bude mít na starosti nepřetržitou podporu hostů a řešení jejich záležitostí, předávání klíčů, zajištění úklidu a výměnu lůžkovin a ručníků. Cena za kompletní služby je stanovena na 15 % z příjmů (22).

Pro tuto službu se investor rozhodl kvůli jeho časovému vytížení. Sám by nebyl schopen zajistit bezproblémový a hladký provoz krátkodobého pronájmu bytu.

Úklid

O zajištění úklidu se bude starat správní firma SevenKeys. Úklid není další náklad pro investora, ale přičítá se k celkové částce jako zvláštní příplatek při rezervaci bytu, kterou hradí nájemník. V průměru při ubytování čtyř osob v Praze se jedná o 350 Kč (25).

3.3.3 Shrnutí nákladů jednotlivých variant

Pro lepší přehled jsem shrnul všechny náklady, které byly vyjádřeny v předchozí kapitole, do dvou tabulek. Tabulka č.10 ukazuje náklady dlouhodobého pronájmu a tabulky č.11 náklady krátkodobého pronájmu.

Tabulka 11 - Náklady dlouhodobého pronájmu (vlastní)

Náklady dlouhodobého pronájmu	
Investiční náklady	4 264 000 Kč
Koupě nemovitosti	4 100 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	164 000 Kč
Provozní náklady	28 271 Kč
Fond oprav	19 440 Kč
Náklady na údržbu	3 000 Kč
Pojištění	5 183 Kč
Daň z nemovitosti	648 Kč
Splátka úvěru	216 129 Kč

Tabulka 10 - Náklady krátkodobého pronájmu (vlastní)

Náklady krátkodobého pronájmu	
Investiční náklady	4 264 000 Kč
Koupě nemovitosti	4 100 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	164 000 Kč
Provozní náklady	80 554 Kč
Fond oprav	19 440 Kč
Náklady na údržbu	3 000 Kč
Pojištění	5 183 Kč
Daň z nemovitosti	648 Kč
Lázeňský a servisní poplatek	3 675 Kč
Energie a služby na byt	37 298 Kč
Internet a kabelová televize	6 000 Kč
Základní potřeby	5 310 Kč
Správa nemovitosti	0 Kč
Splátka úvěru	216 129 Kč
Vybavení (životnost 2 roky)	4 537 Kč
Vybavení (životnost 5 let)	28 807 Kč

V tabulkách lze vidět, že dlouhodobý a krátkodobý pronájem mají stejné investiční náklady a roční výši splátky. Naopak provozní náklady jsou u krátkodobého pronájmu výrazně vyšší, a to o více než 50 tis. Kč/ročně.

3.4 Výnosy z pronájmu

Výnosy pro oba investiční záměry budou pouze z pronájmu bytu.

3.4.1 Výnos z dlouhodobého pronájmu

Pro určení výše nájmu u dlouhodobého pronájmu jsem se pomocí www.sreality.cz snažil najít byty, které se nejvíce podobají bytu investora. Vyhledával jsem byty 2+kk s vybavením na Praze 7 o výměře mezi 50 až 60 m², nacházející se v bytovém domě s výtahem. Dne 4. 4. 2019 byly nalezeny celkem 3 byty, které odpovídají daným kritériím. Informace o jednotlivých bytech jsou zobrazeny v tabulce 12. Inzeráty jednotlivých bytů jsou dodány v příloze 4.

Tabulka 12 - Porovnání bytů k dlouhodobému pronájmu (vlastní)

Byt č.	Nájem	Výměra	Cena za m ²	Stav	Výtah	Vybavení	Sklep
Byt investora	x	54 m ²	x	Dobrý	ANO	ANO	ANO
1	22 000 Kč	55 m ²	400 Kč	Dobrý	ANO	ANO	ANO
2	18 000 Kč	51 m ²	353 Kč	Dobrý	ANO	ANO	ANO
3	22 000 Kč	52 m ²	423 Kč	Dobrý	ANO	ANO	ANO

Všechny byty mají dobrý stav. Součástí všech bytů je vybavení a mají sklep i výtah. Byty se liší pouze výměrou a cenou za m².

Výši nájmu u bytu investora určím jako průměrnou cenu za m² všech porovnávaných bytů, která činí 392 Kč/m². Když průměrnou cenu za m² vynásobím výměrou bytu investora, tak měsíční nájem je 21 168 Kč, který zaokrouhlím na 21 500 Kč. Předpokládaný roční výnos z pronájmu vychází na 258 000 Kč.

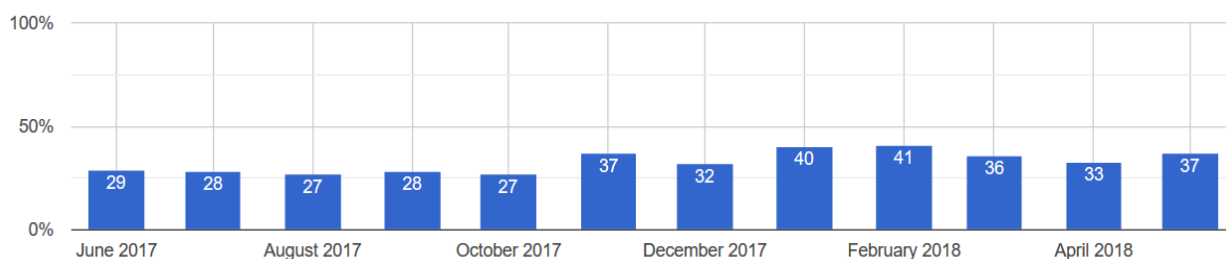
3.4.2 Výnos z krátkodobého pronájmu

Pro určení výnosu z krátkodobého pronájmu je nutné nejdříve zjistit, jaká bude pravděpodobná obsazenost bytu po celý rok a průměrná cena za noc.

Obsazenost bytu

U krátkodobého pronájmu je důležité si nejprve stanovit průměrnou roční obsazenost, podle které pak stanovím očekávané roční výnosy. Pro zjištění obsazenosti jsem využil analytiku na webové stránce www.pronajmuse.cz, která nabízí přehled o krátkodobém pronájmu v Praze a v Brně. Na webové stránce je k dispozici několik statistik o cenách, dostupnosti, vhodné dispozici bytu, vybavení nebo také počtu hodnocení bytů v Praze, které dále jsou rozděleny podle městských částí. Pro byt investora se zaměřím na analytiku městské části Praha 7, kde v grafu 2 je zobrazená průměrná měsíční dostupnost.

Graf 2 - Průměrná dostupnost bytů pro jednotlivé měsíce v Praze 7 (27)



Kvůli větší orientaci v grafu, je potřeba vysvětlit rozdíl v pojmech dostupnost a obsazenost. Obsazenost bytů je doba, kdy byty není možné pronajmout a poskytnout tak zájemcům ubytování. Dostupnost bytů je opak obsazenosti, tedy doba, kdy je byty možné pronajmout (27).

V grafu 2, který jsem použil z výše zmíněné stránky www.pronajmuse.cz, lze vidět, že byty jsou nejvíce dostupné v únoru, kdy dostupnost se pohybuje okolo 41 %. Nejméně dostupné byty jsou v měsících srpen a říjen, kdy se bytová obsazenost pohybuje okolo 71 %, tedy dostupnost bytů je 29 %.

Z dostupných dat z grafu jsem dostupnost bytů od června 2017 do května 2018 zprůměroval. Tento průměr vyšel 32,92 %, po zaokrouhlení 33 %. Pro stanovení výnosů z pronájmu bytu investora budu tedy předpokládat průměrnou roční obsazenost 67 %, která odpovídá 245 kalendářním dnům.

Výše pronájmu za den

Jedna z možností určení výnosů je zadání všech informací o bytu na webové stránce www.airbnb.cz, kde se dá vypočítat předpokládaný měsíční výdělek. Další možností je porovnání výše nájmu u podobných bytů, které se pronajímají v okolí bytu investora. Poslední variantou, jak lze zjistit výši nájmu je pomocí analytiky www.pronajmuse.cz, kde jsou vedeny statistické údaje o průměrných měsíčních cenách.

1. Pomocí Airbnb

Při vytváření nabídky ubytování se musí zadat všechny informace o bytu. Těmito informacemi se rozumí lokalita, počet lůžek, vybavení atd. Podle těchto informací Airbnb odhadne předpokládaný měsíční výdělek. Tento odhad příjmů počítá s rezervací 15 nocí měsíčně v předpokládaných denních cenách, ty jsou založeny na průměrných cenách nabídek v podobné lokalitě, typu nabídky a její kapacitě. Skutečně vydělané peníze se mohou lišit podle nastavení ceny, aktuální obsazenosti a mnoha dalších faktorech (25).

Pro byt investora předpokládaný měsíční výdělek činí 22 656 Kč. Pokud budeme počítat s obsazeností 15 nocí za měsíc, tak cena za den by byla 1 510 Kč.

2. Porovnání bytu s podobnými byty

K určení výše nájmu u krátkodobého pronájmu jsem na portálu www.airbnb.cz hledal byty, které jsou obdobné jako byt investora a nabízejí stejné vybavení, počet

lůžek a nacházejí se ve podobné lokalitě. Z cen takových bytů určím průměrnou cenu za noc v dané lokalitě. Díky tomu budu schopen se orientovat v cenách konkurence a určit cenu vlastní.

Tabulka 13 - Porovnání bytů ke krátkodobému pronájmu (vlastní)

Byt č.	Cena za noc	Servisní poplatek	Úklid
1	1871	461	364
2	1999	312	0
3	1948	404	641
4	2300	414	350
5	2500	445	350
6	2615	408	0
Průměr	2 206 Kč	407 Kč	284 Kč

Dne 6. 4. 2019 jsem našel 6 bytů, jejichž nabídky na Airbnb budou zobrazeny v příloze 5. Ceny za noc jsem zanesl do tabulky 13. Cena za noc každého z daných 6 bytů je pro 4 osoby v termínu 1. 5. 2019 – 2. 5. 2019, kromě bytu č. 2, který je v tomto termínu již obsazený (25).

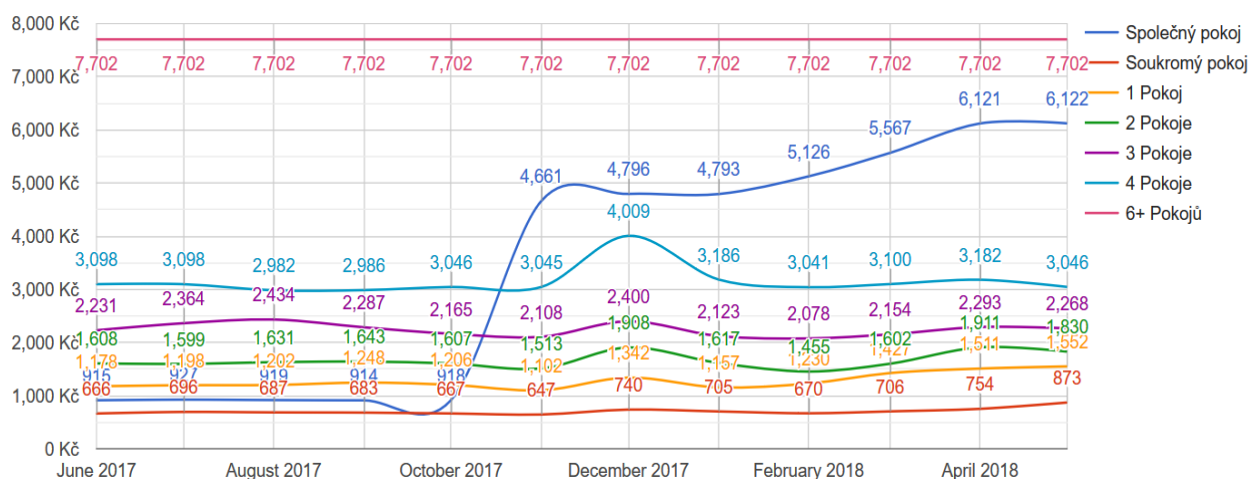
Servisní poplatek a úklid hradí zákazník. Tyto ceny jsou zde uvedeny pouze z důvodu tvorby celkové ceny, která bude zobrazena hostům a je pro ně při výběru ubytování ve většině případů rozhodující. Pro investora je ale nejdůležitější cena za noc bez poplatků, aby dokázal určit budoucí výnos.

Průměrná výše ceny za jednu noc všech šesti určených bytů po zaokrouhlení činí 2 200 Kč.

3. Pomocí pronajmuse.cz

Webový portál www.pronajmuse.cz, byl již představen při zjištění obsazenosti bytů na Praze 7. Stejným principem zjistím i průměrnou denní cenu bytu investora. Graf 2 ukazuje průměrnou denní cenu bytů v jednotlivých měsících na Praze 7. Byt investora nabízí dva pokoje, proto na grafu sleduji pohyb zelené křivky.

Graf 3 - Průměrná denní cena bytů pro jednotlivé měsíce v Praze 7 (27)



Z grafu 2 lze vidět, že cena za noc v Praze 7 byla vždy, kromě února 2018, nad hranicí 1 500 Kč. Nejvyšších hodnot dosahovala v prosinci 2017 a dubnu 2018, kdy překročila mez 1 900 Kč. Z těchto dostupných dat jsem vypočítal průměrnou denní cenu za celý rok, tedy od června 2017 do května 2018, která vyšla na 1 660 Kč.

Stanovení výnosů

Jak již bylo uvedeno budu předpokládat roční obsazenost bytu investora 67 %, což odpovídá 245 kalendářním dnům. Při stanovení ceny za noc musím zohlednit všechny možnosti stanovení ceny. Ceny se pohybují v rozmezí od 1 510 Kč do 2 200 Kč. Cena 1 510 Kč za noc, která byla určena pomocí Airbnb je v porovnání s konkurencí značně podhodnocena. Budeme proto uvažovat nejnižší hranici ceny podle pronajmuse.cz, což činí 1 660 Kč a nejvyšší hranici ceny 2 200 Kč, kterou jsem získal porovnáváním bytů. Cenu z tohoto rozmezí stanovím na 1 900 Kč, a to podle tabulky 13 bude druhá nejnižší cena v porovnání s podobnými byty. Faktor nízké ceny by pro potenciální zákazníky mohl být rozhodující při výběru ubytování, což pro investora v budoucnu může znamenat větší zájem o ubytování a větší obsazenost. Pokud ale budeme předpokládat obsazenost 245 dnů v roce a vynásobíme to s cenou za noc, která činí 1 900 Kč, vychází předpokládaný roční výnos z krátkodobého pronájmu 465 500 Kč.

3.4.3 Shrnutí výnosů

Oba investiční záměry mají výnosy pouze z pronájmu bytu. Výše nájmu u dlouhodobého pronájmu, jak již uvedeno v kapitole 3.4.1, jsem stanovil na základě porovnání s podobnými

byty a měsíční nájem činí 21 500 Kč. Předpokládaný roční výnos z pronájmu vychází tedy na 258 000 Kč.

Pro stanovení výnosů u krátkodobého pronájmu (kapitola 3.4.2) jsem si nejdříve musel stanovit roční obsazenost, která na základě analytiky z www.pronajmuse.cz je 67 %, což odpovídá 245 kalendářním dnům z roku. Dále jsem si stanovil výši nájmu za jeden den, což vychází na 1 900 Kč/den. Po vynásobení roční obsazenosti s denní výši nájmu mi vyšel předpokládaný roční výnos z pronájmu 465 500 Kč.

3.5 Určení nákladů pro daňový základ

Při výpočtu CF je nutné vypočítat daň z příjmů. Pro její určení je nutné si stanovit náklady, které budou použity pro daňový základ, který se pak vynásobí sazbou pro daň z příjmů.

3.5.1 Zvolení nákladů pro dlouhodobý pronájem

Při pronajímání bytu je nutné danit příjmy z pronájmu dle zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Zákon dělí pronajímatele nemovitostí na fyzické osoby, pro které platí procentuální sazba daně z příjmů 15 % a na právnické osoby u kterých je sazba daně ještě o 4 % vyšší. Daň se počítá z rozdílu příjmů a výdajů nebo při použití paušálních nákladů, které jsou vypočteny určitým procentem z příjmů (32).

K zjištění výhodnějšího způsobu určení daňového základu jsem porovnal variantu skutečně vynaložených nákladů a paušálních výdajů, které u dlouhodobého pronájmu činí 30 % z příjmů. Při výpočtu skutečně vynaložených nákladů jsem uvažoval provozní výdaje v jednotlivých letech. Suma úroků z platebního kalendáře a rovnoměrné odpisy byly převzaty z bodu 3.3.1.

Obě varianty jsem pomocí Excelu porovnal po dobu 45 let (příloha 7). Daňový základ při uplatnění paušálních výdajů ve výši 30 % vychází na 180 600 Kč a průměrný daňový základ prostřednictvím prokazatelných nákladů činí 115 450 Kč. Jak je hned vidět u dlouhodobého pronájmu se více vyplatí prokazovat skutečné náklady.

3.5.2 Zvolení nákladů pro krátkodobý pronájem

Příjmy z krátkodobého pronájmu nespádají do příjmu dle § 9 ZDP (příjmy z nájmu), ale do příjmu dle § 7 odst. 1 písm. b) zák. č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů (ZDP) a to z důvodu, že se nejedná o nájem bytu, ale o poskytování ubytovacích služeb, což je podle živnostenského

zákonu podnikání. Daň z příjmu je 15 % a počítá se jako u dlouhodobého pronájmu, buď z rozdílu příjmů a výdajů, anebo při použití paušálních nákladů (33).

Opět jsem porovnával, zda je výhodnější z pohledu výsledné daně použít paušál nebo skutečně vynaložené náklady. Při výpočtu skutečně vynaložených nákladů jsem postupoval stejně jako u dlouhodobého pronájmu. Při určení daňového základu pomocí paušálních nákladů se ale počítá s výdaji, které jsou vypočteny jako 60% podíl z příjmů, protože se nejedná o příjmy z nájmu, ale z ubytovacích služeb.

Obě varianty jsem zase pomocí Excelu porovnal po dobu 45 let, což je zobrazeno v příloze 7. Průměrný daňový základ prostřednictvím prokazatelných nákladů činí 186 877 Kč. Daňový základ při uplatnění paušálních výdajů ve výši 60 % vychází na 186 200 Kč. Pro krátkodobý pronájem budou tedy uplatňovány paušální výdaje.

4 Vyhodnocení

V této části vyhodnotím krátkodobý a dlouhodobý pronájem z hlediska efektivnosti podle kritérií uvedených v teoretické kapitole a na závěr provedu porovnání. Nejprve bude pro obě varianty vytvořeno cash flow, ze kterého bude možno investici vyhodnotit. Hodnocení investičního záměru bude provedeno na základě výpočtu doby návratnosti, profilu čisté současné hodnoty a vnitřního výnosového procenta.

U výpočtů jsem zvolil životnost investice 45 let, kterou považuji za dostatečně dlouhou k zobrazení všech potřebných ukazatelů.

Z důvodu kolísání cenové hladiny, jsem se rozhodl počítat ve stálých cenách. Kdybych do výpočtů zahrnul inflaci, tak by se výsledek pravděpodobně více oddálil od skutečnosti, jelikož se zvyšuje i hodnota nemovitosti v Praze.

4.1 Vyhodnocení dlouhodobého pronájmu

Vyhodnocení bude provedeno na základě výpočtu doby návratnosti, profilu čisté současné hodnoty a vnitřního výnosového procenta. Pro toto vyhodnocení si musím nejdřív určit potřebné příjmy a výdaje a z nich sestavím cash flow pro dlouhodobý pronájem.

4.1.1 Příjmy a výdaje

Pro větší přehled jsem sestavil rekapitulaci příjmů a výdajů, kde jsou zobrazeny všechny položky, které jsou spojené s dlouhodobým pronájemem. Náklady jsou podrobněji vyjádřeny v kapitole 3.3. a výnosy v kapitole 3.4.

Tabulka 14 - Rekapitulace příjmů a výdajů dlouhodobého pronájmu (vlastní)

Rekapitulace příjmů a výdajů	
Investiční výdaje	4 264 000 Kč
Koupě nemovitosti	4 100 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	164 000 Kč
Provozní výdaje	28 271 Kč
Fond oprav	19 440 Kč
Náklady na údržbu	3 000 Kč
Pojištění	5 183 Kč
Daň z nemovitosti	648 Kč
Splátka úvěru	216 129 Kč
Příjmy z pronájmu	258 000 Kč

Příjmy pro investora jsou pouze z pronájmu a činí 258 000 Kč ročně. Investiční výdaje jsou spojené pouze s pořízením nemovitosti a jejich celková částka je 4 264 000 Kč. Roční provozní výdaje zahrnují fond oprav, náklady na údržbu, pojištění a daň z nemovitosti a celkově činí 28 271 Kč. Posledním výdajem je suma splátek úvěru, která je 216 129 Kč ročně.

4.1.2 Sestavení peněžního toku

Jelikož jsem již vytvořil platební kalendář, určil všechny potřebné příjmy a výdaje a zvolil náklady pro daňový základ, tak je možné sestavit peněžní tok. Po sestavení peněžního toku se stanoví doba návratnosti, tedy doba, kdy se investorovi vrátí investované peníze a začne vydělávat.

V následující tabulce 15 je zobrazeno cash flow v prvních letech, kde kvůli splácení úvěru dosahuje nízkých hodnot. Další tabulky cash flow dlouhodobého pronájmu jsou přiloženy v příloze 6

Tabulka 15 - Cash flow dlouhodobého pronájmu 0–5 let (vlastní)

Rok	0	1	2	3	4	5
Výdaje celkem	4 264 000 Kč	244 400 Kč	244 400 Kč	244 400 Kč	244 400 Kč	244 400 Kč
Investice	4 264 000 Kč					
Provozní výdaje		28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč
Splátka		216 129 Kč	216 129 Kč	216 129 Kč	216 129 Kč	216 129 Kč
Příjmy		258 000 Kč	258 000 Kč	258 000 Kč	258 000 Kč	258 000 Kč
Odpisy		57 400 Kč	139 400 Kč	139 400 Kč	139 400 Kč	139 400 Kč
Suma úroků		93 172 Kč	89 571 Kč	85 865 Kč	82 050 Kč	78 123 Kč
Daňový základ		79 157 Kč	758 Kč	4 464 Kč	8 279 Kč	12 206 Kč
Daň 15 %		11 874 Kč	114 Kč	670 Kč	1 242 Kč	1 831 Kč
CF	-4 264 000 Kč	1 727 Kč	13 487 Kč	12 931 Kč	12 359 Kč	11 770 Kč
kum.CF	-4 264 000 Kč	-4 262 273 Kč	-4 248 786 Kč	-4 235 856 Kč	-4 223 497 Kč	-4 211 728 Kč

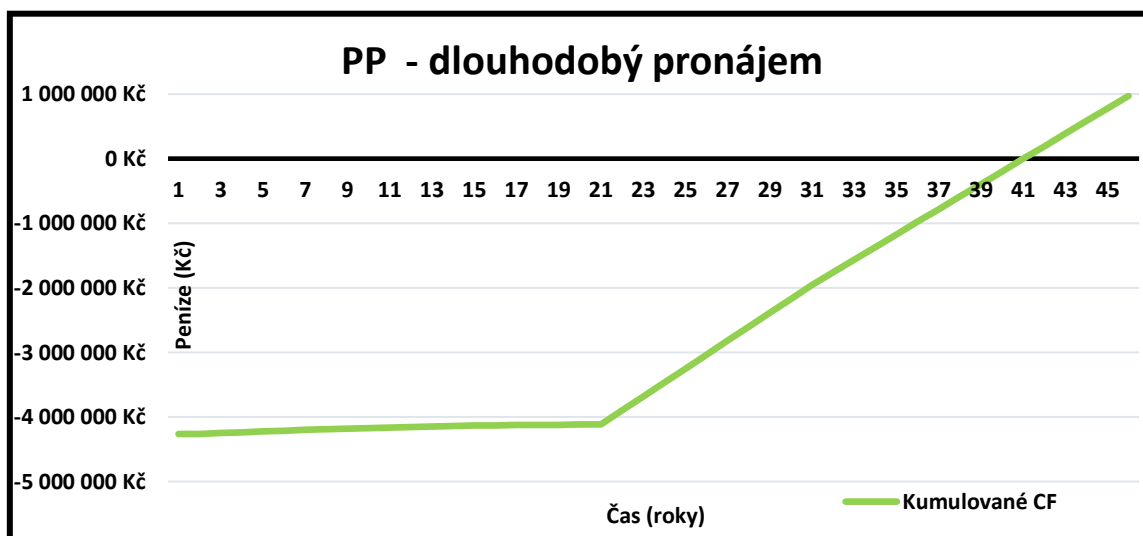
V prvním roce je roční cash flow pouhých 1 727 Kč, protože je vyšší daň z příjmů, což způsobují odpisy při rovnoměrném odpisování, které jsou v prvním roce menší, než v následujících letech. Cash flow po dobu splácení úvěru stále klesá, jelikož se snižují úroky z úvěru a zvyšuje se daň z příjmů.

Ve dvacátém roce je uhrazena poslední splátka. V tomto roce je CF pouhých 553 Kč, ale příjmy jsou stále vyšší než výdaje a investor po celou dobu investičního záměru nemusí vynaložit finance z vlastních zdrojů. V následujících letech po splacení úvěru se CF vyšplhá až na 216 180 Kč/rok a vložení investiční prostředky se rychle navrací.

4.1.3 Doba návratnosti a profil NPV

Podle zpracovaných údajů z tabulek ukazující cash flow byl sestaven graf, který má zobrazit průběh kumulovaného CF a tím i stanovit dobu návratnosti.

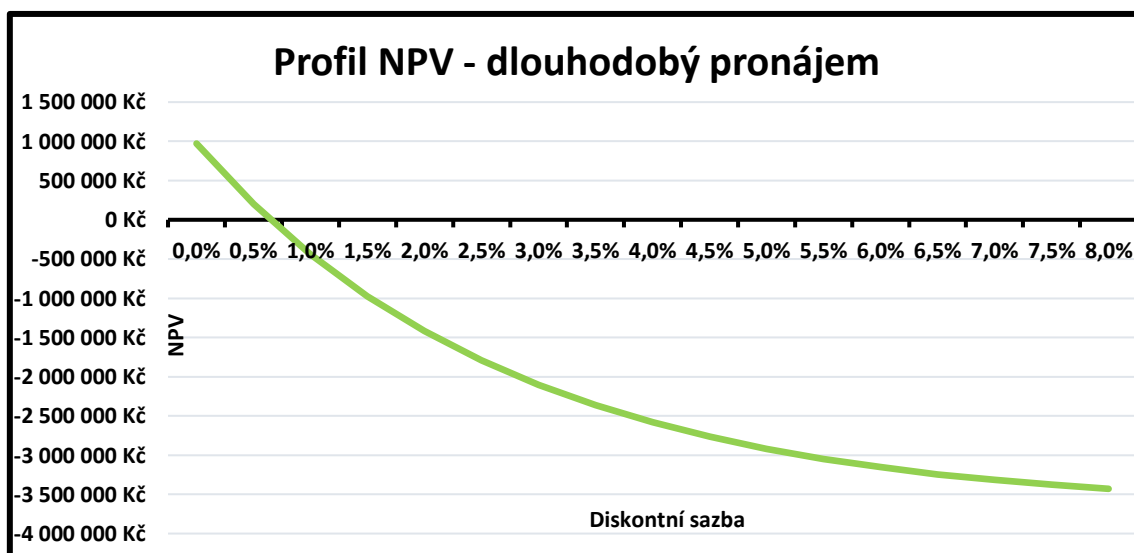
Graf 4 - Doba návratnosti dlouhodobého pronájmu (vlastní)



V grafu lze vidět, že po splácení úvěru je křivka ukazující kumulované cash flow výrazně strmější, jelikož se snížily výdaje a investice se najednou začíná rychle vracet. Doba, kdy se příjmy vyrovnají kapitálovému výdaji, je doba návratnosti a ta nastává ve 41. roce.

Dále pro dlouhodobý byl určen profil čisté současné hodnoty a vypočteno vnitřní výnosové procento. Profil NPV s vnitřním výnosovým procentem je zobrazen na následujícím grafu.

Graf 5 - Profil NPV dlouhodobého pronájmu (vlastní)



Vnitřní výnosové procento nastává ve chvíli, kdy $NPV = 0$. Podle grafu 5 a pomocí funkce v Excelu „MÍRA.VÝNOSNOSTI“ vychází IRR dlouhodobého pronájmu na 0,648 %. Dále je nutné uvažovat s hodnotu nemovitosti, kterou byt stále má a když se investor rozhodne byt prodat, tak získá další finance.

4.2 Vyhodnocení krátkodobého pronájmu

Obdobně jako u dlouhodobého pronájmu bude vyhodnocení provedeno na základě výpočtu doby návratnosti, profilu čisté současné hodnoty a vnitřního výnosového procenta. Nejdříve budou určeny potřebné příjmy a výdaje a z nich se sestaví cash flow pro krátkodobý pronájem.

4.2.1 Příjmy a výdaje

Stejně jako u dlouhodobého pronájmu jsem zpracoval rekapitulaci všech příjmů a výdajů spojených s krátkodobým pronájemem. Náklady jsou podrobněji vyjádřeny v kapitole 3.3. a výnosy v kapitole 3.4.

Tabulka 16 - Rekapitulace příjmů a výdajů krátkodobého pronájmu (vlastní)

Rekapitulace příjmů a výdajů	
Investiční výdaje	4 264 000 Kč
Koupě nemovitosti	4 100 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti	164 000 Kč
Provozní výdaje	164 344 Kč
Fond oprav	19 440 Kč
Náklady na údržbu	3 000 Kč
Pojištění	5 183 Kč
Daň z nemovitosti	648 Kč
Lázeňský a servisní poplatek	17 640 Kč
Energie a služby na byt	37 298 Kč
Internet a kabelová televize	6 000 Kč
Základní potřeby	5 310 Kč
Správa nemovitosti	69 825 Kč
Splátka úvěru	216 129 Kč
Vybavení (životnost 2 roky)	4 537 Kč
Vybavení (životnost 5 let)	28 807 Kč
Příjmy z pronájmu	465 500 Kč

Příjmy investora jsou oproti dlouhodobému pronájmu výrazně vyšší a činí 465 500 Kč/ročně. U krátkodobého pronájmu jsou vyšší i provozní výdaje, jelikož přibýly položky jako energie a služby, internet a kabelová televize, poplatky, základní potřeby a správa

nemovitosti. Celkové provozní výdaje se rovnají 164 344 Kč/rok a dále se výdaje po 2 nebo 5 letech zvyšují o dodatečné výdaje na vybavení. Výše splátky a investiční výdaje jsou pro obě varianty stejné.

4.2.2 Sestavení peněžního toku

Po určení všech potřebných příjmů a výdajů a zvolení nákladů pro daňový základ je možné sestavit peněžní tok i pro krátkodobý pronájem.

I přes vyšší náklady je jasné, že o dost větší příjmy z krátkodobého pronájmu zajistí kratší návratnost než u dlouhodobého pronájmu. Další tabulky cash flow krátkodobého pronájmu jsou přiloženy v příloze 6

Tabulka 17 - Cash flow krátkodobého pronájmu 0-5 let (vlastní)

Rok	0	1	2	3	4	5
Výdaje celkem	4 297 344 Kč	380 473 Kč	380 473 Kč	385 010 Kč	380 473 Kč	385 010 Kč
Investiční výdaje	4 264 000 Kč					
Provozní výdaje		164 344 Kč	164 344 Kč	164 344 Kč	164 344 Kč	164 344 Kč
Splátka		216 129 Kč	216 129 Kč	216 129 Kč	216 129 Kč	216 129 Kč
Vybavení (2 roky)	4 537 Kč			4 537 Kč		4 537 Kč
Vybavení (5 let)	28 807 Kč					
Příjmy		465 500 Kč	465 500 Kč	465 500 Kč	465 500 Kč	465 500 Kč
Paušální výdaje		279 300 Kč	279 300 Kč	279 300 Kč	279 300 Kč	279 300 Kč
Daňový základ		186 200 Kč	186 200 Kč	186 200 Kč	186 200 Kč	186 200 Kč
Daň 15 %		27 930 Kč	27 930 Kč	27 930 Kč	27 930 Kč	27 930 Kč
CF	-4 297 344 Kč	57 097 Kč	57 097 Kč	52 560 Kč	57 097 Kč	52 560 Kč
kumulované CF	-4 297 344 Kč	-4 240 247 Kč	-4 183 149 Kč	-4 130 589 Kč	-4 073 491 Kč	-4 020 931 Kč

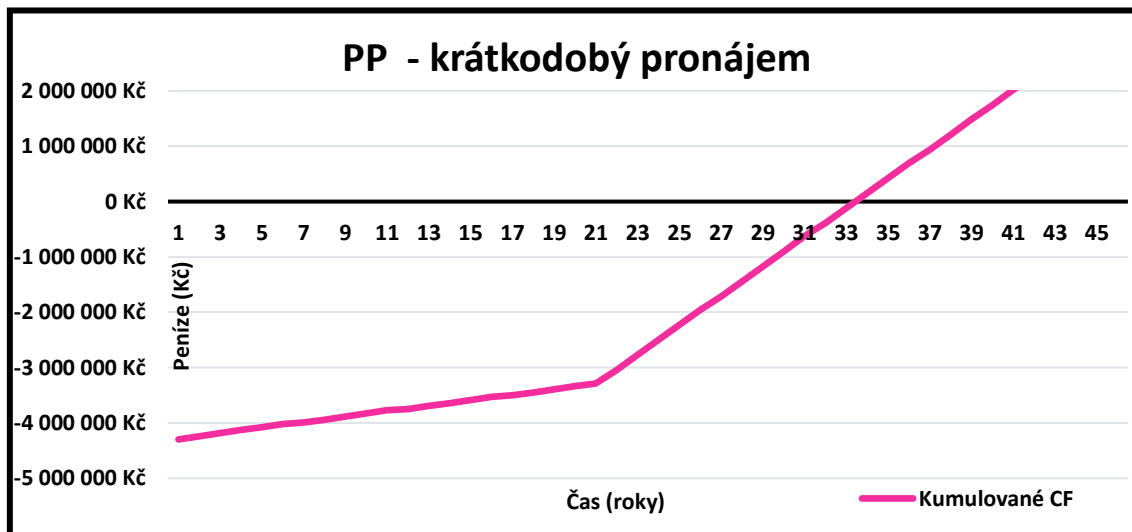
Již v prvních letech je roční cash flow u krátkodobého pronájmu více než o 40 tisíc vyšší než u dlouhodobého pronájmu. Po dobu splácení úvěru se roční CF pohybuje nad 50 tisíc a výrazněji klesá pouze každých 5 let při koupi vybavení.

Po splacení úvěru se cash flow zvýší na 239 882 Kč/rok a v době kdy není potřeba koupě žádného vybavení může vyšplhat až na 273 326 Kč/rok, což je opět výrazně vyšší než u dlouhodobého pronájmu.

4.2.3 Doba návratnosti a profil NPV

Na základě zpracovaných údajů z tabulek ukazující cash flow byl sestaven graf i pro krátkodobý pronájem, který má zobrazit průběh finančního toku a dobu návratnosti.

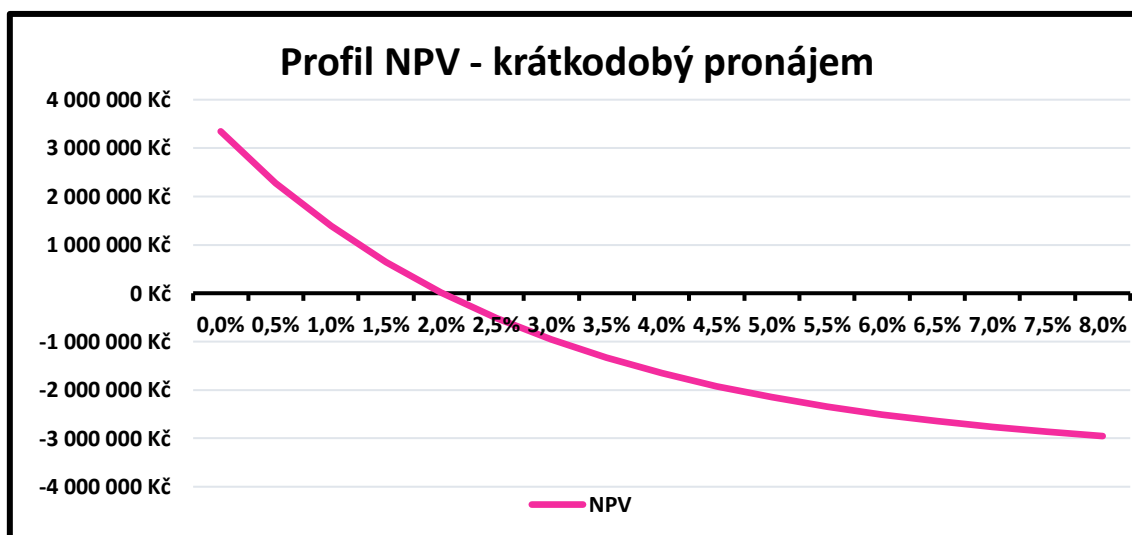
Graf 6 - Průběh cash flow a doba návratnosti krátkodobého pronájmu (vlastní)



U krátkodobého pronájmu je křivka po dobu splácení i po splacení mírně strmější, což znamená že tato varianta má v jednotlivých letech vyšší cash flow a doba návratnosti nastane dříve a to ve 33. roce. Hlavní důvodem kratší návratnosti jsou o dost vyšší příjmy, anebo v posledních letech i menší daň z příjmů díky využití paušálních výdajů.

Dále i pro krátkodobý byl určen profil čisté současné hodnoty a vypočteno vnitřní výnosové procento. Profil NPV s vnitřním výnosovým procentem je zobrazen v grafu č.7.

Graf 7 - Profil NPV krátkodobého pronájmu (vlastní)



Stejným způsobem jako u dlouhodobého pronájmu jsem stanovil vnitřní výnosové procento u krátkodobého pronájmu, které je 2,012 %. Dále jako u dlouhodobého pronájmu je

nutné uvažovat s hodnotu nemovitosti, když se investor rozhodne byt prodat, tak získá další finance.

4.3 Porovnání dlouhodobého a krátkodobého pronájmu

Obě varianty pronájmu byly vyhodnoceny z hlediska doby návratnosti, výše kumulovaného CF a vnitřního výnosového procenta (IRR). Všechny výsledky vyhodnocení dlouhodobého a krátkodobého pronájmu jsem zaznamenal do následující tabulky č.18

Tabulka 18 - Porovnání hodnotících ukazatelů (vlastní)

Hodnotící ukazatelé	Dlouhodobý pronájem	Krátkodobý pronájem
Doba návratnosti	41. rok	33. rok
Kumulované CF ve 45. roce	971 948 Kč	3 344 984 Kč
IRR	0,648 %	2,012 %

V tabulce 18 je vidět, že z hlediska porovnání všech ukazatelů lépe obstál krátkodobý pronájem, který by měl být pro investora značně efektivnější. Krátkodobý pronájem má o 8 let kratší dobu návratnosti a více než 3x větší kumulované CF ve 45. roce a IRR. Na druhou stranu ale krátkodobý pronájem skrývá více rizik, která budou vysvětlena v následující kapitole.

4.3.1 Rizika krátkodobého pronájmu

Krátkodobý pronájem sice vykazuje vyšší výnosnost než dlouhodobý, ale jeho výnosnost může ovlivnit spousta rizik. Největší rizika jsou dle mého názoru v omezení legislativy, nepředvídatelném turismu a v přesycení trhu s krátkodobým pronájem.

Omezení legislativy může být například zákaz pronajímání nemovitostí prostřednictvím Airbnb, což se stalo například v Berlíně, který ale již svůj zákaz na provozování Airbnb zrušil (35). Důvodem pro zákaz byla rostoucí cena bytů ve městě. V Praze se již také jedná o omezení služby Airbnb, ale nikoliv o jeho zákaz. Omezení by mohlo být z hlediska limitu maximálního počtu dní pro pronájem anebo zvýšení poplatku za turistu, který stráví noc v Praze (36). Tato omezení můžou mít různé dopady, ale jestli to nebudou nějaké zásadní změny, tak by neměly mít vliv na efektivitu investice do krátkodobého pronájmu.

Dalším rizikem může být hluboký propad turistického ruchu. Podle českého statistického úřadu toto riziko nehrozí, jelikož počet turistů navštěvujících Prahu neustále roste (37). Existují ale hrozby, které mohou turistický ruch výrazně snížit, což je například teroristický útok.

Nicméně pravděpodobnost teroristického útoku v Praze je velmi malá a neměla by ovlivnit rozhodnutí o investici do krátkodobého pronájmu.

Posledním rizikem, které může ovlivnit výnosnost je přesycení trhu s krátkodobým pronájem. Bytů v Praze pro krátkodobý pronájem neustále přibývá, ale přesto roste i množství turistů navštěvující Prahu. Proto si myslím, že toto riziko je prozatím zanedbatelné.

Všechny výše vyjmenovaná rizika mají společné řešení v podobě pronajmutí bytu dlouhodobě.

4.3.2 Prodej bytu před určenou dobou životnosti

Pro oba druhy pronájmů je možnost byt prodat před určenou dobu životnosti 45 let a tím rychleji získat finance. Budu počítat, že byt se v budoucnosti prodá za stejnou hodnotu jako byl pořízen, tedy 4 100 000 Kč.

Jelikož krátkodobý a dlouhodobý pronájem se liší výdaji i výnosy a tím i rozdílným cash flow, tak jsem stanovil různou dobu prodeje pro oba pronájmy. Dobu prodeje jsem určil na základě kumulovaného cash flow. Hledal jsem dobu, kdy je rozdíl kumulovaného cash flow a hodnota nemovitosti vyšší než hodnota kumulovaného cash flow na konci doby životnosti. Vlastně jsem upravil vzorec pro výpočet doby návratnosti, kde H představuje hodnotu nemovitosti a C_T kumulované cash flow na konci doby životnosti.

$$C_T - H \leq -I + \sum_{t=1}^{PN} C_t$$

Podle toho vzorce jsem stanovil nejdříve možnou dobu prodeje bytu, aby bylo dosaženo stejného zhodnocení jako při celé době životnosti bez jeho prodeje. Pro investiční záměr dlouhodobého pronájmu byla spočtena tato doba na 25. rok, což znamená, že v tento rok bylo dosaženo kumulované CF minimálně 971 948 Kč. Pro krátkodobý pronájem tato doba nastane až v 30. roce, jelikož je potřeba dosáhnout vyšší hodnoty kumulovaného CF a to minimálně 3 344 984 Kč. Díky prodeji se v obou případech zvedne vnitřní výnosové procento a sníží doba návratnosti, a to při zanechání stejné nebo vyšší hodnoty kumulovaného cash flow v posledním roce. Samozřejmě čím později se byt prodá tím déle nám bude vydělávat z pronájmu a zvýší se jak NPV, tak IRR, ale zas se prodlouží jeho doba návratnosti. Tabulky CF, podle kterých byly hodnoty vypočteny jsou uvedeny v příloze 6.

5 Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo zpracovat investiční záměr na koupi nemovitosti za účelem pronájmu, porovnání dvou variant pronájmu – krátkodobého a dlouhodobého a podle tohoto porovnání vybrat pro fiktivního investora výhodnější variantu.

V teoretické části práce jsem charakterizoval metody hodnocení investic. Metody jsem rozlišil na statické a dynamické a následně vybral několik zástupců těchto metod a ty důkladněji popsal.

V praktické části této práce jsem vytvořil investiční záměry s následným vyhodnocením a porovnáním obou variant pronájmu. Pro oba pronájmy jsou určeny jejich skutečné náklady a výnosy a následně je vytvořeno cash flow podle kterého bylo provedeno vyhodnocení. Vyhodnocení efektivnosti jsem prováděl pomocí doby návratnosti, čisté současné hodnoty a vnitřního výnosového procenta.

Dlouhodobý pronájem vykazoval kumulované CF ve 45. roce 971 948 Kč, doba návratnosti byla vypočtena na 41. rok a vnitřní výnosové procento vyšlo 0,648 %. Oproti tomu krátkodobý pronájem ve všech metodách hodnocení efektivnosti měl lepší výsledky. Doba návratnosti u krátkodobého pronájmu nastane ve 33. roce, což je o 8 let méně než u dlouhodobého pronájmu. Kumulované CF ve 45. roce činí 3 344 984 Kč a vnitřní výnosové procento je 2,012 %, což je ve srovnání s dlouhodobým pronájem více než 3x vyšší.

Na základě všech porovnání je jasnou volbou investiční záměr s krátkodobým pronájemem, který je pro zvolený byt 2+kk v Praze 7 výhodnější. Na základě toho mohu říci, že všeobecné přesvědčení o tom, že je krátkodobý pronájem výhodnější, se potvrdilo. Samozřejmě krátkodobý pronájem obsahuje více rizik, ale zatím v dnešní době nehrozí jejich naplnění.

Posledním bodem této bakalářské práce bylo zjištění vhodné doby prodeje bytu, aby došlo ke stejnému zhodnocení, jako na konci doby životnosti bez uvažovaného prodeje. Pro dlouhodobý pronájem tato doba nastane ve 25. roce a v případě dlouhodobého pronájmu ve 30. roce.

V bakalářské práci se nachází mnoho užitečných informací především pro lidi, kteří uvažují o investici do bytu a rozhodují se mezi krátkodobým a dlouhodobým pronájemem.

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Mapa umístění a okolí bytového domu (2).....	16
Obrázek 2 - Výpis informací o stavbě z katastru nemovitostí (5).....	17
Obrázek 3 – Výpis informací o jednotce z katastru nemovitostí (5).....	18
Obrázek 4– Koupelna vybraného bytu (7)	18
Obrázek 5 - Ložnice vybraného bytu (7).....	18
Obrázek 6 – Dispozice vybraného bytu (7).....	19

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Kritéria a způsob bodování bytů (vlastní).....	13
Tabulka 2– Informace o bytech pro výběr (vlastní)	14
Tabulka 3– Bodové ohodnocení bytů (vlastní).....	15
Tabulka 4 - Porovnání hypotečních úvěrů (vlastní)	21
Tabulka 5 - Platební kalendář 1. rok (vlastní)	22
Tabulka 6 - Splátkový kalendář 20. rok (vlastní)	22
Tabulka 7 - Koeficienty pro zrychlené a rovnoměrné odpisování (11).....	23
Tabulka 8 - Celkové náklady na vybavení (vlastní)	26
Tabulka 9 - Roční náklady na základní potřeby (vlastní).....	27
Tabulka 10 - Náklady krátkodobého pronájmu (vlastní).....	29
Tabulka 11 - Náklady dlouhodobého pronájmu (vlastní).....	29
Tabulka 12 - Porovnání bytů k dlouhodobému pronájmu (vlastní).....	30
Tabulka 13 - Porovnání bytů ke krátkodobému pronájmu (vlastní).....	32
Tabulka 14 - Rekapitulace příjmů a výdajů dlouhodobého pronájmu (vlastní).....	36

Tabulka 15 - Cash flow dlouhodobého pronájmu 0–5 let (vlastní).....	37
Tabulka 16 - Rekapitulace příjmů a výdajů krátkodobého pronájmu (vlastní).....	39
Tabulka 17 - Cash flow krátkodobého pronájmu 0-5 let (vlastní)	40
Tabulka 18 - Porovnání hodnotících ukazatelů (vlastní).....	42

Seznam grafů

Graf 1 - Profil NPV při různých diskontních mírách (vlastní)	9
Graf 2 - Průměrná dostupnost bytů pro jednotlivé měsíce v Praze 7 (27).....	30
Graf 3 - Průměrná denní cena bytů pro jednotlivé měsíce v Praze 7 (27).....	33
Graf 4 - Doba návratnosti dlouhodobého pronájmu (vlastní).....	38
Graf 5 - Profil NPV dlouhodobého pronájmu (vlastní).....	38
Graf 6 - Průběh cash flow a doba návratnosti krátkodobého pronájmu (vlastní).....	41
Graf 7 - Profil NPV krátkodobého pronájmu (vlastní).....	41

Bibliografie

- (1) Jak dobře pronajmout byt: Vyplatí se krátkodobé pronájmy? | Peníze.cz. *Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně* [online]. Copyright © 2000 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/pronajem-bytu/326079-jak-dobre-pronajmout-byt-vyplati-se-kratkodobe-pronajmy>
- (2) Mapy Google . *Google* [online].2019 Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/preview>
- (3) Parkování pro rezidenty – Parkuj v klidu. *Parkuj v klidu – Informace o zónách placeného stání v Praze*. [online]. Copyright © 2019 Technická správa komunikací hlavního města Prahy, a.s. je správcem systému zón placeného stání. [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <http://www.parkujvklidu.cz/parkovani-pro-rezidenty/>
- (4) Parkoviště. [online]. Copyright © Copyright [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://www.tsk-praha.cz/wps/portal/root/aktualni-doprava/parkoviste>
- (5) Nahlížení do katastru nemovitostí. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. Copyright © 2004 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- (6) Vyhláška 10/1993 (Portál hlavního města Prahy). [online]. Copyright © 2017 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/vyhlasky_a_narizeni/vyhledavani_v_pravnich_pr_edpisech/rok_1993/vyhlaska_cislo_10_ze_dne_28_09_1993.html
- (7) Sreality. *Reality* [online]. Copyright © [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-cast-obce-holesovice-ulice-delnicka/421699164#img=1&fullscreen=false>
- (8) *Jak je v inzerátech označována energetická náročnost* [online]. 2016 [cit. 2019-05-04]. Dostupné z: <https://www.ceskereality.cz/clanky/jak-je-v-inzeratech-oznacovana-energeticka-narocnost-24553.html>
- (9) Právní servis | WM reality. *Nabídka nemovitostí | WM reality* [online]. Copyright © 2013, WM REALITY [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://www.wmreality.cz/pravni-servis.htm>
- (10) Daň z nabytí nemovitosti zvyšuje náklady na pořízení bytu. [online]. Praha [cit. 2019-05-04]. Dostupné z: <https://www.duna.cz/ucetni-blog/dan-z-nabyti-nemovitosti-zvysuje-naklady-na-porizeni-bytu-domu-ci-pozemku/>

- (11) Odpisy pronajímaných nemovitostí. [online]. Copyright © 2019 Wolters Kluwer ČR, a. s. [cit. 04.05.2019]. Dostupné z:
<https://www.dauc.cz/dokument/?modul=li&cislo=96189&well=danarionline>
- (12) Které opravy platí nájemník a co platí majitel ? | Vladimíra Hanusová. *reality Pardubice, prodej bytu Pardubice* | Vladimíra Hanusová [online]. Copyright © 2019 vladimirahanusova.cz [cit.04.05.2019]. Dostupné z:
<https://www.vladimirahanusova.cz/ktere-opravy-plati-najemnik-a-co-plati-majitel.html>
- (13) Místní poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt | Praha 7. [online]. Copyright © 2017 Městská část Praha 7 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z:
<https://www.praha7.cz/potrebuji-zaridit/mistni-poplatky/rekreacni-pobyt/>
- (14) Co je servisní poplatek Airbnb? | Airbnb centrum nápovědy. *Rekreační pronájmy, domovy, zážitky a místa – Airbnb* [online]. [cit. 04.05.2019]. Dostupné z:
<https://www.airbnb.cz/help/article/1857/what-is-the-airbnb-service-fee>
- (15) V Praze se nejvíc kupují byty 2+kk. Důvod? Nejlíp se pronajímají na Airbnb - Echo24.cz. *Echo24.cz - Názorový deník* [online]. Copyright © Echo Media, a.s. [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://echo24.cz/a/pYQiQ/v-praze-se-nejvic-kupuji-byty-2kk-duvod-nejlip-se-pronajimaji-na-airbnb>
- (16) Jak dobře pronajmout byt. Co by měl pojistit majitel, co nájemník | Peníze.cz. *Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně* [online]. Copyright © 2000 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/pronajem-bytu/328333-jak-dobre-pronajmout-byt-co-by-mel-pojistit-majitel-co-najemnik>
- (17) Výpočet daně z nemovitosti. Kolik zaplatíte za rok 2019. *www.penize.cz* [online]. Praha [cit. 2019-04-05]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/402270-vypocet-dane-z-nemovitosti-kolik-zaplatite-za-rok-2019>
- (18) ANGSTA Rozkl.pohovka s lenoškou - IKEA. *IKEA.com – International homepage – IKEA* [online]. Copyright © Inter IKEA Systems B.V. 1999 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/90284645/>
- (19) Alza [online]. c2019 [cit. 2019-04-05]. Dostupné z: <https://www.alza.cz/>
- (20) *VMBal* [online]. c2019 [cit. 2019-04-05]. Dostupné z: <https://www.vmbal.cz/p/kufr-prvni-pomoci-maly-pp-s-naplni-standard>
- (21) O2 [online]. c2019 [cit. 2019-04-05]. Dostupné z: <https://www.o2.cz/osobni/adsl-vdsl-internet#dsl-lte-checker-content>

- (22) Správa krátkodobých pronájmů Airbnb v Praze - Seven Keys. *Správa krátkodobých pronájmů Airbnb v Praze - Seven Keys* [online]. Copyright © Copyright 2019 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://www.sevenkeys.cz/>
- (23) IKEA.com –*International homepage – IKEA* [online]. Copyright © Inter IKEA Systems B.V. 1999 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/>
- (24) Eva.cz [online]. c2019 [cit. 2019-04-05]. Dostupné z: <https://www.eva.cz/>
- (25) Rekreační pronájmy, domovy, zážitky a místa – Airbnb. [online] c2019 [cit. 2019-04-05]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/>
- (26) Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně. [online]. Copyright © 2000 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/>
- (27) Dostupné služby. *PronajmuSe* [online]. 2019 [cit. 2019-04-05]. Dostupné z: <https://www.pronajmuse.cz/pricing>
- (28) RPSN a nový zákon o spotřebitelském úvěru | epravo.cz. *EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbíрка zákonů, judikatura, právo* [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/rpsn-a-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-104207.html>
- (29) Porovnání cen elektřiny a plynu 2018. [online]. Copyright © Copyright Topinfo s.r.o. 2012 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://kalkulator.tzb-info.cz>
- (30) Kalkulačka spotřeby vody - Pražské vodovody a kanalizace, a.s. [online]. Copyright © 2019 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://www.pvk.cz/vse-o-vode/pitna-voda/spotreba-vody/kalkulacka-spotreby-vody/>
- (31) Internet Praha | Kabelová televize. *Internet Praha | Levné připojení internetu a kabelovky* [online]. Copyright © 2019 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://www.inetpraha.cz/kabelova-televize>
- (32) *Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn* [online]. Copyright © 2019 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/29026-vite-jak-se-dani-prijmy-z-pronajmu-bytu/>
- (33) *Zákony pro lidi - Sbíрка zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © 2019 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586#cast1>

- (34) Co skutečně platím? - PŘEDPIS NÁJEMNÉHO - Pronájem bytů. [online]. Copyright © 2019 [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <http://www.pronajembytumost.cz/pronajem-bytu/co-skutecne-platim-predpis-najemneho/>
- (35) Berlín zrušil zákaz Airbnb - Ekonomický deník. *Ekonomický deník - Informace pro informované* [online]. Copyright © 2018 Všechna práva vyhrazena [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://ekonomicky-denik.cz/berlin-zrusil-zakaz-airbnb/>
- (36) Chystaná omezení Airbnb v Praze - Aktuálně.cz. *Zprávy - Aktuálně.cz* [online]. Copyright © Economia, a.s. [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/airbnb-se-musi-prestat-vyplacet-chci-aby-byty-dostali-dlouho/r~2fb57666e0e111e8be3d0cc47ab5f122/>
- (37) Cestovní ruch - Kraj | ČSÚ v hl. m. Praze. *Český statistický úřad | ČSÚ* [online]. [cit. 04.05.2019]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xa/cestovni_ruch-xa
- (38) PROSTĚJOVSKÁ, Zita. *Finanční řízení a investování*. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006. ISBN 80-01-03566-2.
- (39) PROSTĚJOVSKÁ, Zita a Václav LIŠKA. *Investování pro stavaře*. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-35-1.
- (40) POLÁCH, Jiří. *Reálné a finanční investice*. V Praze: C.H. Beck, 2012. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-436-0.
- (41) FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.
- (42) VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-71-2.

Přílohy

Seznam příloh:

Příloha 1 – Inzeráty prodávaných bytů v Praze 7

Příloha 2 – Informace o sjednaném pojištění

Příloha 3 – Informace k půjčkám pro jednotlivé banky

Příloha 4 – Inzeráty jednotlivých bytů určených k dlouhodobému pronájmu

Příloha 5 – Inzeráty jednotlivých bytů určených ke krátkodobému pronájmu

Příloha 6 – CF dlouhodobého a krátkodobého pronájmu

Příloha 7 – Porovnání daňového základu

Příloha 1 – Inzeráty prodávaných bytů v Praze 7

Byt č.1



Zobrazit 24 fotografií v galerii

Prodej bytu 2+1 50 m²

ulice Osadní, Praha 7 - část obce Holešovice [Panorama](#)

4 150 000 Kč

Nabízíme exkluzivně k prodeji byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, celková výměra bytu je 50,4 m², ve velmi oblíbené lokalitě Prahy 7 - Holešovice, v 1. nadzemním podlaží cihlového domu. Byt je orientován na východní stranu, do klidného vnitrobloku. V bytě se nachází předstíh, která volně přechází do kuchyně, dále dva pokoje, koupelna s vanou a oddělenou toaletou. V jednom z pokojů je instalováno spací patro, díky čemuž je v bytě mnohem více místa. V bytě jsou plastová okna. Na podlaze v bytě viny, kvalitní PVC, dlažba. Vytápění pomocí lokálního plynového topení („wawky“), k ohřevu vody slouží boiler, který je vhodně ukrytý v podhledu v koupelně. Poplatky spojené s užíváním bytu jsou cca 3300 Kč/měsíc + elektřina a plyn dle spotřeby. K bytu bude během roku 2019 přičleněna sklepní kóje, až skončí rekonstrukce společných prostor. Dům prošel kompletní rekonstrukcí (zateplení, fasáda, nový výtah, rekonstrukce společných prostor). Byt se prodává kompletně zařízen, dle dohody. Výborná lokalita s dostupností MHD. Doporučujeme prohlídku tohoto bytu! Osobní vlastnictví s možností financovat hypotečním úvěrem, který za Vás rádi vyřídíme. Ukazatel energetické náročnosti: G* (PENB není k dispozici. Pokud bude dodán, bude údaj aktualizován).

Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 50067801.

Celková cena:	4 150 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	kupující hraadí daň z nabytí nemovitosti 4%
ID zakázky:	B50067801
Aktualizace:	13.03.2019
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci

Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	1. podlaží z celkem 6
Užitná plocha:	50 m ²
Plocha podlahová:	50 m ²
Topení:	Lokální plynové

Byt č.2



Zobrazit 15 fotografií v galerii

Prodej bytu 2+1 50 m²

ulice Komunardů, Praha - část obce Holešovice

3 950 000 Kč

D | MĚNĚ ÚSPORNÁ

Exkluzivně nabízíme byt 2+1 s příslušenstvím o celkové ploše 50,25 m² v ulici Komunardů v Praze 7 - Holešovicích. Byt je situován ve 2. nadzemní podlaží (1.patro), ve stavu ke kompletní rekonstrukci, situován do klidného vnitrobloku. K bytu náleží sklepní kóje, u obývacího pokoje je připravena stavební podesta pro balkon. Byt je v družstevním vlastnictví, splacená anuita, bez poplatků do fondu oprav, potřebný servis domu a opravy financuje družstvo z pronájmu lukrativních nebytových prostor v přízemí domu (lékárna, jídelna), poplatky za byt: vodné stočné 250,- Kč/osoba/měsíc + elektřina a plyn; společná elektřina 500,- Kč/ bytová jednotka/rok; sklep 360,- Kč/rok.

Bytový dům prošel postupnou revitalizací (zateplení, fasáda, nová okna, sklepní prostory), je vybaven výtahem. Dobrá a oblíbená lokalita poskytuje veškerou občanskou vybavenost – školy, školky, obchody, restaurace - s velmi dobrou dopravní dostupností, před domem stanice tramvají, 5 minut na stanici metra „C“ Vltavská nebo „D“ Palmovka. Třída energetické náročnosti „D“. Volně ihned.

Celková cena:	3 950 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	2019003
Aktualizace:	12.03.2019
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Vlastnictví:	Družstevní
Podlaží:	2. podlaží z celkem 6

Užitná plocha:	50 m ²
Balkón:	✓
Sklepi:	✓
Datum zahájení prodeje:	11.03.2019
Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná budovy
Vybavení:	✗
Výtah:	✓

Byt č.3



Zobrazit 8 fotografií v galerii

Prodej bytu 2+kk 51 m²

ulice V závětří, Praha 7 - část obce Holešovice [Panorama](#)

4 150 000 Kč

Nabízíme k prodeji bytovou jednotku s balkónem v lokalitě Praha 7 Holešovice. Byt se nachází v 6. nadzemním podlaží cihlového domu s výtahem. Dispozice: předsiň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna s wc, balkón, viz půdorys ve fotogalerii. Vybavení: koupelna s vanou, keramická dlažba, plovoucí podlahy. Jižní orientace bytu. Výborná dopravní dostupnost - metro, tram, autobusy Nadraží Holešovice 3 min. chůze.

Celková cena:	4 150 000 Kč za nemovitost
Náklady na bydlení:	3500,-Kč měsíčně
Aktualizace:	14.03.2019
ID:	31104604
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	5. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	51 m ²
Plocha podlahová:	51 m ²

Balkón:	3 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické
Plyn:	Plynovod
Odpať:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrika:	230V
Doprava:	Vlak, MHD
Komunikace:	Dlážděná, Asfaltová
Výtah:	✓

Byt č.4



Zobrazit 10 fotografií v galerii

Prodej bytu 2+kk 54 m²

ulice Dělnická, Praha 7 - část obce Holešovice [Panorama](#)

4 100 000 Kč

6 | **energetická neohospodárna**

Exklusivně Vám nabízíme k prodeji byt (Dělnická ul.) v osobním vlastnictví, který v roce 2010 prošel kompletní rekonstrukcí. Byt disponuje vstupní chodbou, ze které je vstup do koupelny a samostatného WC. Dále jsou zde dveře do technické místnosti. Z chodby se dále vstupuje do kuchyně, ze které je možné vstoupit do dalšího pokoje. Během rekonstrukce došlo k výměně oken (dřevěná Euro), rozvodů vody, elektroinstalace. Byla opravena koupelna, ve které je umístěna vana, moderní umyvadlo, elektrický boiler a příprava na pračku. V celém bytě jsou dřevěné podlahy. V kuchyni je instalovaná kuchyňská linka s pultem, ve kterém je zabudovaný elektrický sporák s troubou. Součástí kuchyně je i příprava na myčku. Dveře v bytě mají dřevěné obložky. V každé místnosti jsou plynová kamna (vařky). Byt je situován do hlavní ulice, ze které díky výměněným oknům není hluk. Byt je v bezprostřední blízkosti golfového hřiště, cyklostezky, in-line dráhy. V docházkové vzdálenosti Stromovka. Měsíční náklady 2.500,-Kč, včetně fondu oprav. V případě financování prostřednictvím hypotéky, Vám rádi s financováním pomůžeme.

Celková cena:	4 100 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu
Náklady na bydlení:	2500
ID zakázky:	8470
Aktualizace:	21.02.2019
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží:	2. podlaží z celkem 5
Užitná plocha:	54 m ²
Sklep:	4 m ²

Parkování:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Odpať:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kábelová televize
Elektrika:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neohospodárná č. 14B/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✓
Výtah:	✓

Byt č.5



Zobrazí 14 fotografií v galerii

Prodej bytu 2+kk 50 m²

ulice Tovární, Praha 7 - část obce Holešovice [Panorama](#)

4 099 000 Kč

G | **MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNĚ**


Prostorný byt 2+kk o celkové výměře 50 m², který se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu s výtahem. Byt je po celkové rekonstrukci a momentálně dispozičně upraven na malé 3+kk, lze lehkou stavební úpravou vrátit na 2+kk. Byt má plastová okna s výhledem do Tovární ulice orientované na jižní stranu, nová kuchyňská linka s plynovou deskou, elektrickou troubou a digestoří, koupelna s vanou a WC odděleně s malým oknem. Interiérové dveře + obložkové zárubně, na podlahách dlažba a plovoucí podlaha. Teplou vodu ohřívá karna, topení Waw (nová). K bytu náleží sklepní kóje. Dům má nyní nově fasádu, plastové stoupačky, nové vchodové dveře na čip, výtah nový a zateplení suterénu domu. Nízké měsíční poplatky, SVJ pronajímá tři obchody. Osobní vlastnictví, možnost financovat hypotékou...

Celková cena:	4 099 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	N02647
Aktualizace:	12.02.2019
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží:	1. podlaží z celkem 6
Užitná plocha:	50 m ²
Plocha podlahová:	52 m ²
Sklepy:	✓

Parkování:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Leskální plynové
Plyny:	Plynovod
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize
Elektrika:	230V
Doprava:	M ID
Energetická náročnost budovy:	Trída G - Mimořádně neehospodárná č. 7B/2013 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✓

Příloha 2 – Informace o sjednaném pojištění

Detail vybraného pojištění domácnosti



Pojištění domácnosti Slavia ?

- ✔ sleva 30 % při sjednání online
- ✔ pojištění přepětí a podpětí do 50 000 Kč v ceně
- ✔ věci v garáži na jiné adrese pojištěny bez příplatku
- ✘ nekryje věci ve společných nebyt. prostorech
- ✘ omezený rozsah asistenčních služeb
- ✘ přírážka 4 % a 8 % za půlroční a čtvrtletní splátky

Spoluúčast od 500 Kč.

2 530 Kč ročně

1 316 Kč pololetně

683 Kč čtvrtletně

← Upravit zadání
Sjednat pojištění >

Detail vybraného pojištění nemovitosti



Pojištění nemovitosti Maxima ?

- ✔ sleva až 33 % při sjednání online
- ✔ pojištění odcizení do 25 000 Kč v ceně ?
- ✔ pojištění zatečení srážek do 10 000 Kč v ceně ?
- ✔ asistenční služby bez příplatku
- ✔ odpovědnost včetně občanské i vlastníka/nájemce nemovitosti
- ✘ vedlejší stavby nelze pojistit samostatně ?

Spoluúčast 1000 Kč.

2 653 Kč ročně

1 391 Kč pololetně

695 Kč čtvrtletně

← Upravit zadání
Sjednat pojištění >

Srovnávač CZ

Pojistná částka 4 100 000 Kč

Srovnávač CZ

Podrobnosti	2 530 Kč ročně	3 422 Kč ročně	5 849 Kč ročně
Cennosti/věci zvláštní hodnoty	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč
Věci v nebytových prostorech	20 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Stavební součásti	50 000 Kč	50 000 Kč	50 000 Kč
Přepětí	50 000 Kč	50 000 Kč	50 000 Kč
Pojištění skel all-risk	-	-	20 000 Kč
Odcizení, krádež	-	450 000 Kč	1 500 000 Kč
Vandalismus	-	450 000 Kč	1 500 000 Kč
Zatečení atmosférických srážek	-	15 000 Kč	15 000 Kč
Pojištění odpovědnosti za škodu +/- 	-	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč
Povodeň a záplava +/- 	-	-	1 500 000 Kč

Pojistná částka 4 100 000 Kč

Vyberte si variantu pojištění >>
nižší
střední
vyšší

Podrobnosti	2 498 Kč ročně	2 653 Kč ročně	4 603 Kč ročně
Živelní škody	4 100 000 Kč	4 100 000 Kč	4 100 000 Kč
Odcizení stavebních součástí	50 000 Kč	100 000 Kč	200 000 Kč
Poškození/zničení pochatelem při vloupání	25 000 Kč	100 000 Kč	200 000 Kč
Přepětí, nepřímý úder blesku	25 000 Kč	25 000 Kč	50 000 Kč
Vandalismus	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč
Pojištění skel all-risk	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč
Vodovodní škody	4 100 000 Kč	4 100 000 Kč	4 100 000 Kč
Zatečení srážek	30 000 Kč	30 000 Kč	50 000 Kč
Povodeň a záplava +/- 	-	-	4 100 000 Kč
Pojištění odpovědnosti za škodu +/- 	-	1 000 000 Kč	5 000 000 Kč

Příloha 3 – Informace k půjčkám pro jednotlivé banky

Půjčka od Monety

Spočítejte si svoji měsíční splátku

Refinancujete stávající hypotéku? Ne Ano

Kupní cena nemovitosti ① Kč

Chci si půjčit (až 90 %) ① Kč

Chci splatit za let

Doba fixace úrokové sazby ①

1 rok 3,37 %	3 roky 3,37 %	5 let 3,37 %	7 let 3,37 %	10 let 3,37 %
------------------------	-------------------------	------------------------	------------------------	-------------------------

Přidat pojištění schopnosti splácet ①

Nejlepší čas je teď

Měsíční platba **18 804 Kč**

Roční úroková sazba 3,37 %

Bonus: Snižte si úrok až na 3,14 %.
Stačí mít zůstatek na účtu.

Zůstatek na účtu ① **0 Kč**

RPSN ① 3,56 %

Celkem 4 577 659 Kč

Půjčka od Hypoteční banky

Kalkulačky ▾ Nabídka hypoték ▾ Jak na hypotéku ▾ O bance ▾ Kontakty a pobočky ▾

Kolik stojí nemovitost ① Kč

Kolik si chcete půjčit ① Kč

Doba splácení ① let ▾

Doba fixace ① let ▾

18 011 Kč

při úroku 2,89 % ročně.

Zaslat nabídku v PDF

Reprezentativní příklad | Prohlášení k závaznosti informací | Vstupní předpoklady výpočtu

Půjčka od Airbank

Tuto hypotéku u nás můžete získat **pouze na koupi zkolaudované nemovitosti**, která musí mít hodnotu alespoň 4 100 000 Kč.

Kolik potřebujete půjčit? Kč

300 000 Kč 30 000 000 Kč

Doba splácení let

1 rok 30 let

Splátka (garantujeme vám ji na dalších pět let.)

18 162 Kč

Počet splátek	240
Celkem zaplatíte	4 365 780 Kč
Pevná sazba s fixací na 5 let	2,99 %
RPSN	3,06 %

Tento výpočet je orientační a slouží jen pro vaši představu.

Pevná sazba s fixací na 5 let 2,99 %

RPSN 3,06 %

Příloha 4 – Inzeráty jednotlivých bytů k dlouhodobému pronájmu

Byt č.1



Zobrazit 5 fotografií v galerii

Pronájem bytu 2+kk 55 m²

ulice Sochařská, Praha 7 - část obce Bubeneč ♦ **Panorama**

22 000 Kč za měsíc

G INFORMACE NEHOSPODÁRNĚ

Nabízíme k pronájmu byt 2+kk o velikosti 55 m² s balkonem 7 m² s výhledem do dvora v ulici Sochařská. Byt se nachází v 5 NP z celkových 5 v činžovním domě s výtahem. Dispozici bytu tvoří vstupní hala, obývací pokoj s plně vybavenou kuchyňskou linkou, ložnice a koupelna s vanou a toaletou. Výhodou této lokality je výborná dostupnost do centra Prahy - zastávka tramvaje Letenské náměstí 150m od domu, cesta trvá pouhých 8 minut. V okolí se nachází park Letenské sady (cca 300m), park Stromovka (cca 400m), supermarket Billa (cca 200m) a další obchody, restaurace, školy a školky. Byt se pronajímá plně zařízený. Nastěhování je možné od 1.4.2019. V případě, že vás tato nabídka zaujala a máte zájem o prohlídku, neváhejte kontaktovat realitního makléře.

Celková cena:	22 000 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	+ 1.500 Kč poplatky
ID zakázky:	244561
Aktualizace:	26.03.2019
Stavba:	Čihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	5. podlaží z celkem 5

Užitná plocha:	55 m ²
Plocha podlahová:	55 m ²
Balkón:	✓
Sklepy:	✓
Energetická náročnost budovy:	Trída G - Mimořádně neehospodárná
Vybavení:	✓
Výtah:	✓

Byt č.2



Zobrazit 10 fotografií v galerii

Pronájem bytu 2+kk 51 m²

ulice Janovského, Praha - část obce Holešovice

18 000 Kč za měsíc

E NEHOSPODÁRNĚ

Exkluzivně nabízíme pronájem velmi pěkného, kompletně zařízeného bytu 2kk v centru Holešovic, v ulici Janovského. Byt je bezbariérový, situován v přízemí cihlového domu, v pěším dosahu MHD - jen pár minut od metra Vltavská a vlakového nádraží Holešovice.

Byt je po vkusné rekonstrukci s plovoucí podlahou v obou pokojích a dlažbou na chodbě a v koupelně. Okna jsou plastová, pro bezpečnost opatřena venkovními mřížemi. Kuchyňská linka je vybavena elektrospotřebiči - sklokeramická varná deska, trouba, mikrovlnka, lednice. V koupelně je k dispozici pračka. Vytápění je elektrickými akumulacími topidly a ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. K bytu náleží také prostorný sklep o velikosti 6m². Je možné připojení k internetu UPC.

Velkou výhodou jsou nízké poplatky za služby. Elektřina se převádí na nájemce.

Prohlídky od 15.4.2019

K nastěhování od 1. 5. 2019

Celková cena:	18 000 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	+služby 1.313,-/1 osoba, 2 měsíční kauce+provize RK
ID zakázky:	279-N0009B
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Čihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Družstevní
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží:	1. podlaží z celkem 7
Užitná plocha:	51 m ²
Plocha podlahová:	51 m ²
Sklepy:	6 m ²

Datum nastěhování:	01.05.2019
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické
Odpad:	Verejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize
Elektřina:	230V
Doprava:	MHD
Energetická náročnost budovy:	Trída E - Nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy
Bezbariérový:	✓
Vybavení:	✓
Výtah:	✓

Byt č.3



Zobrazit 25 fotografií v galerii

Pronájem bytu 2+kk 52 m²

ulice Na výšínách, Praha 7 - část obce Bubeneč 📍 Panorama

22 000 Kč za měsíc

G MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k pronájmu ještě neobývaný, stylově vybavený byt 2+kk v atraktivní lokalitě Prahy-Letná (k.ú. Bubeneč), s výhledem na Pražský Hrad.

Byt je situovaný ve 4. patře kompletně renovovaného secesního domu s výtahem v klidné ulici nedaleko Letenských sadů. Žádaná lokalita s veškerou vybaveností v blízkém okolí a s výborným spojením do centra (tramvaje k metru Vltavská a Hradčanská) a na letiště, v pěším dosahu Pražského Hradu a parku Stromovka.

Samotný byt prošel precizní rekonstrukcí s důrazem na zachování původních prvků. Kontrast historie skvěle doplňuje moderní kuchyňská linka čistých linií s veškerými spotřebiči, vestavěné skříně nabízí dostatek úložného prostoru a dispozice bytu zaručuje veškerý komfort. Dispozice bytu s ložnicí orientovanou do vnitro-bloku splňuje veškeré požadavky nadstandardního bydlení.

K bytu náleží taktéž zrekonstruovaný sklep.

Samočřejměstí je možnost připojení internetu (100Mb/s).

Možnost pronájmu garážového stání v dochozí vzdálenosti (3 min).

K dispozici ihned.

Průkaz energetické náročnosti je nahrazen vyúčtováním.

S ohledem na legislativní požadavek jeho zveřejnění, musí být nemovitost označena v en. třídě "G", což ovšem neznamená, že do této en. třídy opravdu patří.

Celková cena:	22 000 Kč za měsíc, včetně poplatků	Plocha podlahová:	51 m ²
Poznámka k ceně:	+ 3 000,- zálohy na služby a energie	Sklep:	✓
ID zakázky:	006289pn	Datum nastěhování:	ihned
Aktualizace:	22.03.2019	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Smišená	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Doprava:	Vlak, Silnice, M ID
Vlastnictví:	Osobní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná §. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	5. podlaží	Vybavení:	✓
Plocha zastavěná:	213 m ²	Výtah:	✓
Užitná plocha:	52 m ²		

Příloha 5 – Inzeráty jednotlivých bytů ke krátkodobému pronájmu

Byt č.1

Art Nouveau Apt. blízko centra, 1 min od parku

Praha



Nina

Celý byt
1,5 koupelny

Výborná lokalita
90 % nedávných hostů hodnotí lokalitu 5 hvězdičkami.

Zářivě čisté
12 posledních hostů řeklo, že toto místo září čistotou.

Výborná zkušenost s procesem příjezdu
95 % nedávných hostů hodnotí proces příjezdu a ubytování 5 hvězdičkami.

Náš "Art Nouveau" se nachází v krásné klidné ulici lemované zahrádkami, v pěší vzdálenosti od centra (30min od Staroměstského nám., Václavského nám., Pražského hradu).

Nachází se v oblíbené čtvrti Letné mezi dvěma parky, kde si můžete dát třeba pivo na zahrádkách, navíc s výhledem na Prahu. V okolí je spousta obchůdků, kaváren a restaurací, dětských hřišť.

Prostorný zrenovovaný přízemní byt s vysokými stropy je plně vybavený, navíc dochovanými originálními štuky ze začátku 20. století.

[Přečíst si víc o ubytování](#)

[Napiš hostiteli](#)

1 871 Kč za noc

★★★★ 151

Termin

01.05.2019 → 02.05.2019

Hosté

4 hosté

1 871 Kč x 1 noc 1 871 Kč

Poplatek za úklid 461 Kč

Servisní poplatek 364 Kč

Celkem 2 696 Kč

[Žádost o rezervaci](#)

Zatím ti nebude nic účtováno

Toto je vzácný nález.

Ubytování u hostitele Nina je obvykle rezervováno.



Byt č.2

Prostorný apartmán v centru Prahy

Praha



Jan

Celý byt
1 koupelna

Toto krásné ubytování s dobrou navazností na MHD se nachází v centru Prahy, v klidné, centrální poloze, mezi dvěma velkými parky Stromovka a Letenské sady. Snídaně a Wi-Fi Internet jsou zahrnuty v ceně ubytování.

[Přečíst si víc o ubytování](#)

[Napiš hostiteli](#)
[Údaje firmy](#)

Vybavení

Výtah

Kuchyň

Wifi

Kabelová TV

[Ukázat všech 27 položek vybavení](#)

1 999 Kč za noc

★★★★ 31

Termin

05.05.2019 → 06.05.2019

Hosté

4 hosté

1 999 Kč x 1 noc 1 999 Kč

Servisní poplatek 312 Kč

Celkem 2 311 Kč

[Rezervovat](#)

Zatím ti nebude nic účtováno

[Nahlásit tuto nabídku](#)

Byt č.3

A&S Industrial lofts – Blue unit

Praha 7



Adam & Stepan

Celé podkroví
1 koupelna

Sušička
Toto je jedno z mála míst v oblasti, která má toto vybavení.

Adam & Stepan je Superhost (superhostitelem)
Superhosts (superhostitelé) jsou zkušení hostitelé s vysokým hodnocením, kteří si dávají záležet na tom, aby hosté pobyt užili.

Zářivě čisté
5 posledních hostů řeklo, že toto místo září čistotou.

[Přeložit tento popis do češtiny](#)

Blue loft is great for people who appreciate simple industrial style. In 2017 was almost all renovated or newly built. We are still working on improvements so your feedback is very welcome.

Location of the flat is perfect for your stay, because all you need is very close including huge public garage, tram stop, shops, restaurants, cafes, parks and museums. You can walk through the park to the Old town or Castle.

[Přečíst si víc o ubytování](#)

1 948 Kč za noc

★★★★ 10

Termin

01.05.2019 → 02.05.2019

Hosté

4 hosté

1 948 Kč x 1 noc 1 948 Kč

Poplatek za úklid 641 Kč

Servisní poplatek 404 Kč

Celkem 2 993 Kč

[Rezervovat](#)

Zatím ti nebude nic účtováno

Lidé hledají domovy poblíž

Toto sousedství si prohlíží o 36 % lidí více, proto mohou být některé noci ve tvém termínu rychle zarezervovány.



Byt č.4

River View apartment

Praha



Stella

Celý dům/byt

5 hostů 1 koupelna

Výborná zkušenost s procesem příjezdu

90 % nedávných hostů hodnotí proces příjezdu a ubytování 5 hvězdičkami.

Výborná lokalita

90 % nedávných hostů hodnotí lokalitu 5 hvězdičkami.

Sušička

Toto je jedno z mála míst v oblasti, která má toto vybavení.

The public transportation is few steps away, the tram (tram station Pražská tržnice 50 m) will take you to the centre with all the historical sites in 10 minutes. Or you can take a walk by the river. The subway is also nearby (3 minutes walk or 2 minutes by tram) - line C, Vltavská station. This location allows easy access to both the centre and the city's main tourist attractions.

[Přečíst si víc o ubytování](#)

2 300 Kč za noc

★★★★★ 141

Termín

01.05.2019 → 02.05.2019

Hosté

4 hosté

2 300 Kč x 1 noc 2 300 Kč

Poplatek za úklid 350 Kč

Servisní poplatek 414 Kč

Celkem 3 064 Kč

Rezervovat

Zatím ti nebude nic účtováno

[Nahlásit tuto nabídku](#)

Byt č.5

Heavenly Apartment

Praha 7



Pavla

Celý byt

1 koupelna

Výborná zkušenost s procesem příjezdu

90 % nedávných hostů hodnotí proces příjezdu a ubytování 5 hvězdičkami.

Zářivé čistě

10 posledních hostů řeklo, že toto místo září čistotou.

Sušička

Toto je jedno z mála míst v oblasti, která má toto vybavení.

[Přeložit tento popis do Češtiny](#)

You're welcome to stay in this comfortable and Heavenly apartment with a view of river, close to 2 parks and the historical center. This flat is suitable for 2 - 4 people.

[Přečíst si víc o ubytování](#)

2 500 Kč za noc

★★★★★ 70

Termín

01.05.2019 → 02.05.2019

Hosté

4 hosté

2 500 Kč x 1 noc 2 500 Kč

Poplatek za úklid 350 Kč

Servisní poplatek 445 Kč

Celkem 3 295 Kč

Rezervovat

Zatím ti nebude nic účtováno

Byt č.6

One bedroom apartment

Praha 7



Lucie

Celý byt

1 koupelna

[Přeložit tento popis do Češtiny](#)

Fully furnished 52m2 and very spacious apartment with a living room with kitchen corner and one bedroom, bathroom with bath and toilet. The apartment is elegantly furnished and offers also free Wifi and Netflix TV. Suitable for 4 to 6 persons.

Apartment is located in a quiet and popular part of Prague close to the famous Letná park where you can find a lot of restaurants and shops. Old Town Square is 1.4 km from. Vaclav Havel Prague Airport is 11 km from the property.

[Napiš hostiteli](#)

2 615 Kč za noc

Termín

01.05.2019 → 02.05.2019

Hosté

4 hosté

2 615 Kč x 1 noc 2 615 Kč

Servisní poplatek 408 Kč

Celkem 3 023 Kč

Rezervovat

Zatím ti nebude nic účtováno

Příloha 6 – CF dlouhodobého a krátkodobého pronájmu

Cash flow dlouhodobého pronájmu 18–23 let (vlastní)

Rok	18	19	20	21	22	23
Výdaje celkem	244 400 Kč	244 400 Kč	244 400 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč
Investice						
Provozní výdaje	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč
Splátka	216 129 Kč	216 129 Kč	216 129 Kč			
Příjmy	258 000 Kč	258 000 Kč	258 000 Kč	258 000 Kč	258 000 Kč	258 000 Kč
Odpisy	139 400 Kč	139 400 Kč	139 400 Kč	139 400 Kč	139 400 Kč	139 400 Kč
Suma úroků	15 282 Kč	9 400 Kč	3 346 Kč			
Daňový základ	75 047 Kč	80 929 Kč	86 983 Kč	90 329 Kč	90 329 Kč	90 329 Kč
Daň 15 %	11 257 Kč	12 139 Kč	13 048 Kč	13 549 Kč	13 549 Kč	13 549 Kč
CF	2 343 Kč	1 461 Kč	553 Kč	216 180 Kč	216 180 Kč	216 180 Kč
kum.CF	-4 120 907 Kč	-4 119 446 Kč	-4 118 893 Kč	-3 902 714 Kč	-3 686 534 Kč	-3 470 354 Kč

Cash flow dlouhodobého pronájmu 40–45 let (vlastní)

Rok	40	41	42	43	44	45
Výdaje celkem	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč
Investice						
Provozní výdaje	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč
Splátka						
Příjmy	258 000 Kč	258 000 Kč	258 000 Kč	258 000 Kč	258 000 Kč	258 000 Kč
Odpisy						
Suma úroků						
Daňový základ	229 729 Kč	229 729 Kč	229 729 Kč	229 729 Kč	229 729 Kč	229 729 Kč
Daň 15 %	34 459 Kč	34 459 Kč	34 459 Kč	34 459 Kč	34 459 Kč	34 459 Kč
CF	195 270 Kč	195 270 Kč	195 270 Kč	195 270 Kč	195 270 Kč	195 270 Kč
kum.CF	-4 400 Kč	190 869 Kč	386 139 Kč	581 409 Kč	776 678 Kč	971 948 Kč

Cash flow krátkodobého pronájmu 18-23 let (vlastní)

Rok	18	19	20	21	22	23
Výdaje celkem	380 473 Kč	385 010 Kč	380 473 Kč	197 688 Kč	164 344 Kč	168 881 Kč
Investiční výdaje						
Provozní výdaje	164 344 Kč	164 344 Kč	164 344 Kč	164 344 Kč	164 344 Kč	164 344 Kč
Splátka	216 129 Kč	216 129 Kč	216 129 Kč			
Vybavení (2 roky)		4 537 Kč		4 537 Kč		4 537 Kč
Vybavení (5 let)				28 807 Kč		
Příjmy	465 500 Kč	465 500 Kč	465 500 Kč	465 500 Kč	465 500 Kč	465 500 Kč
Paušální výdaje	279 300 Kč	279 300 Kč	279 300 Kč	279 300 Kč	279 300 Kč	279 300 Kč
Daňový základ	186 200 Kč	186 200 Kč	186 200 Kč	186 200 Kč	186 200 Kč	186 200 Kč
Daň 15 %	27 930 Kč	27 930 Kč	27 930 Kč	27 930 Kč	27 930 Kč	27 930 Kč
CF	57 097 Kč	52 560 Kč	57 097 Kč	239 882 Kč	273 226 Kč	268 689 Kč
kumulované CF	-3 392 308 Kč	-3 339 747 Kč	-3 282 650 Kč	-3 042 768 Kč	-2 769 542 Kč	-2 500 853 Kč

Cash flow krátkodobého pronájmu 40-45 let (vlastní)

Rok	32	33	34	35	36	37
Výdaje celkem	164 344 Kč	168 881 Kč	164 344 Kč	168 881 Kč	193 151 Kč	168 881 Kč
Investiční výdaje						
Provozní výdaje	164 344 Kč	164 344 Kč	164 344 Kč	164 344 Kč	164 344 Kč	164 344 Kč
Splátka						
Vybavení (2 roky)		4 537 Kč		4 537 Kč		4 537 Kč
Vybavení (5 let)					28 807 Kč	
Příjmy	465 500 Kč	465 500 Kč	465 500 Kč	465 500 Kč	465 500 Kč	465 500 Kč
Paušální výdaje	279 300 Kč	279 300 Kč	279 300 Kč	279 300 Kč	279 300 Kč	279 300 Kč
Daňový základ	186 200 Kč	186 200 Kč	186 200 Kč	186 200 Kč	186 200 Kč	186 200 Kč
Daň 15 %	27 930 Kč	27 930 Kč	27 930 Kč	27 930 Kč	27 930 Kč	27 930 Kč
CF	273 226 Kč	268 689 Kč	273 226 Kč	268 689 Kč	244 419 Kč	268 689 Kč
kumulované CF	-117 581 Kč	151 108 Kč	424 334 Kč	693 023 Kč	937 442 Kč	1 206 131 Kč

Příloha 7 – Porovnání daňového základu

Porovnání daňového základu dlouhodobého pronájmu 0-5 let (vlastní)

Rok	0	1	2	3	4	5
Výdaje celkem	4 264 000 Kč	244 400 Kč	244 400 Kč	244 400 Kč	244 400 Kč	244 400 Kč
Investiční výdaje	4 264 000 Kč					
Provozní výdaje		28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč	28 271 Kč
Splátka		216 129 Kč	216 129 Kč	216 129 Kč	216 129 Kč	216 129 Kč
Příjmy		258 000 Kč	258 000 Kč	258 000 Kč	258 000 Kč	258 000 Kč
Rovnoměrné odpisy		57 400 Kč	139 400 Kč	139 400 Kč	139 400 Kč	139 400 Kč
Suma úroků		93 172 Kč	89 571 Kč	85 865 Kč	82 050 Kč	78 123 Kč
Daňový základ		79 157 Kč	758 Kč	4 464 Kč	8 279 Kč	12 206 Kč
Paušál 30 %		77 400 Kč	77 400 Kč	77 400 Kč	77 400 Kč	77 400 Kč
Daňový základ		180 600 Kč	180 600 Kč	180 600 Kč	180 600 Kč	180 600 Kč

V tabulce je vidět výňatek z porovnání dvou daňových základů, první daňový základ uplatňuje skutečné výdaje a druhý je určen pomocí paušálních výdajů. Obě varianty jsem pomocí Excelu porovnal po dobu 45 let. Daňový základ při uplatnění paušálních výdajů ve výši 30 % vychází na 180 600 Kč a průměrný daňový základ prostřednictvím prokazatelných nákladů činí 115 450 Kč.

Porovnání daňového základu krátkodobého pronájmu 0-5 let (vlastní)

Rok	0	1	2	3	4	5
Výdaje celkem	4 297 344 Kč	380 473 Kč	380 473 Kč	385 010 Kč	380 473 Kč	385 010 Kč
Investiční výdaje	4 264 000 Kč					
Provozní výdaje		164 344 Kč	164 344 Kč	164 344 Kč	164 344 Kč	164 344 Kč
Splátka		216 129 Kč	216 129 Kč	216 129 Kč	216 129 Kč	216 129 Kč
Vybavení (2 roky)	4 537 Kč			4 537 Kč		4 537 Kč
Vybavení (5 let)	28 807 Kč					
Příjmy		465 500 Kč	465 500 Kč	465 500 Kč	465 500 Kč	465 500 Kč
Paušální výdaje 60 %		279 300 Kč	279 300 Kč	279 300 Kč	279 300 Kč	279 300 Kč
Daňový základ		186 200 Kč	186 200 Kč	186 200 Kč	186 200 Kč	186 200 Kč
Rovnoměrné odpisy		57 400 Kč	139 400 Kč	139 400 Kč	139 400 Kč	139 400 Kč
Suma úroků		93 172 Kč	89 571 Kč	85 865 Kč	82 050 Kč	78 123 Kč
Daňový základ		150 584 Kč	72 185 Kč	75 891 Kč	79 706 Kč	83 633 Kč

Obě varianty jsem zase pomocí Excelu porovnal po dobu 45 let. Průměrný daňový základ prostřednictvím prokazatelných nákladů činí 186 877 Kč. Daňový základ při uplatnění paušálních výdajů ve výši 60 % vychází na 186 200 Kč. Pro krátkodobý pronájem budou tedy uplatňovány paušální výdaje.