

**ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE**

**FAKULTA
STAVEBNÍ**



**BAKALÁŘSKÁ
PRÁCE**

2020

**VLADYSLAV
HADZHEHA**

Vyhodnocení investice do nemovitosti určené k bydlení

Evaluation of Housing Property Investment

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval samostatně a, že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Praze dne 05. 01. 2020

Vladyslav Hadzheha

.....

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Hadzheha** Jméno: **Vladyslav** Osobní číslo: **438098**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Management a ekonomika ve stavebnictví**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Vyhodnocení investice do nemovitosti určené k bydlení

Název bakalářské práce anglicky:

Evaluation of Housing Property Investment

Pokyny pro vypracování:

Představení investičního záměru
Stanovení investičních variant
Analýza okolí
Stanovení příjmů a výdajů a sestavení peněžního toku
Vyhodnocení efektivnosti
Závěr a doporučení

Seznam doporučené literatury:

VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha : Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-71-2.
FOTR, J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektu. 1. vyd. Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.
SRPOVÁ, J. et al. Podnikatelský plán a strategie. Praha : Grada. 2011. ISBN 978-80-247-4103-1

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

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

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

Datum zadání bakalářské práce: **26.09.2019**

Termín odevzdání bakalářské práce: **05.01.2020**

Platnost zadání bakalářské práce: _____

doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

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

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

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Poděkování

Chtěl bych poděkovat především doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za poskytnuté rady, výpomoc a vstřícnost při zpracování celé bakalářské práce. Velmi děkuji celé mé rodině a kamarádům, že mě během celého bakalářského studia podporovali.

Anotace

Práce má za úkol zhodnotit ekonomickou výhodnost dvou investičních záměrů. První investiční záměr řeší koupi bytu za účelem dlouhodobého pronájmu, druhý – za účelem krátkodobého pronájmu. Pro oba investiční záměry byl vybrán stejný byt na Praze 5 – Smíchov. V teoretické části jsou definovány všechna kritéria a metody, podle kterých se dá posoudit efektivnost investic. V praktické části je pak kladen důraz na zpracování a následné vyhodnocení všech investičních variant. Výstupem práce je porovnání a rozhodnutí, který z obou záměrů je pro investora lepší a ziskovější variantou investice.

Klíčová slova

Čistá současná hodnota, dlouhodobý pronájem, doba návratnosti, efektivnost, investice, krátkodobý pronájem, podnájem, trh s nemovitostmi, peněžní tok, vnitřní výnosové procento.

Annotation

The aim of this thesis is evaluating the economic benefit of the two investment plans. In the first investment plan there is the solution to buy an apartment for the purpose of long-term rent, the second – for the purpose of short-term rental. For both investment plans, the same apartment was chosen in Prague 5 in the part of Smíchov. The theoretical part defines all the criteria and methods which help to assess the effectiveness of investments. The practical part focuses on the processing and subsequent evaluation of all investment options. The result of the work is a comparison and a decision on which of both intentions is the best and more profitable investment option for the investor.

Key words

Cash flow, efficiency, internal rate of return, investment, long-term rental, net present value, payback period, real estate market, short-term rental, sublease.

OBSAH

ÚVOD	9
1. TEORETICKÁ ČÁST.....	10
1.1 Zdroje financování investic	10
1.2 Odpisy.....	11
1.3 Metody vyhodnocování investic.....	11
1.3.1 Statické metody hodnocení investic	15
1.3.2 Dynamické metody hodnocení investic	17
1.4 Dlouhodobý pronájem	21
1.5 Krátkodobý pronájem	21
2. PRAKTICKÁ ČÁST.....	23
2.1 Vymezení osoby kupujícího	23
2.2 Představení investičních variant	25
2.2.1 Kritéria pro výběr a popis lokalit bytových jednotek.....	25
2.2.2 Výběr bytu.....	27
2.2.3 Vyhodnocení okolí	28
2.2.4 Popis vybraného bytu a lokality	33
2.3 Průzkum trhu a určení ceny pronájmů.....	36
2.3.1 Stanovení výnosů z dlouhodobého pronájmu	36
2.3.2 Stanovení výnosů z krátkodobého pronájmu	36
2.3.3 Čas ubytování.....	38
2.3.4 Shrnutí výnosů.....	40
2.4 Náklady pro krátkodobý i dlouhodobý pronájem.....	40
2.4.1 Investiční náklady	40
2.4.2 Provozní náklady.....	40
2.4.3 Celkem náklady u jednotlivých variant investování	45
2.5 Způsob financování	46
2.5.1 Výběr banky	46
2.5.2 Splátkový kalendář	46
2.6 Určení nákladů pro daňový základ	48
2.6.1 Zvolení nákladů u dlouhodobého pronájmu.....	48

2.6.2	Zvolení nákladů u krátkodobého pronájmu	48
3.	VYHODNOCENÍ	49
3.1	Vyhodnocení dlouhodobého pronájmu	49
3.2	Vyhodnocení krátkodobého pronájmu	51
3.3	Porovnání krátkodobého a dlouhodobého pronájmu.....	54
	ZÁVĚR.....	55
	SEZNAM TABULEK.....	56
	SEZNAM OBRÁZKŮ	57
	SEZNAM GRAFŮ	58
	SEZNAM PŘÍLOH	59
	SEZNAM ZKRATEK.....	60
	BIBLIOGRAFIE	61

ÚVOD

V tržní ekonomice má nemovitost své zvláštní místo, protože slouží nejen jako výrobní prostředek, ale také jako předmět spotřeby. Nemovitost slouží jako základ pro hospodářskou činnost a rozvoj podniků a organizací všech forem vlastnictví. Na celém světě je investice do nemovitosti jeden z nejběžnějších a nejúčinnějších finančních nástrojů. V České republice se aktivně formuje a rozvíjí trh s nemovitostmi a stále více a více občanů se na něm podílí.

Výstupy z analýz jsou nejpoužívanějším vstupem pro rozhodování ve výstavbě, koupi nebo pronájmu nemovitosti. Trh s nemovitostmi je určitý systém ekonomických vztahů, ve kterém se provádí převod vlastnických práv z prodávajícího na kupujícího. Méně často jednají strany přímo mezi sebou, ale častěji prodej a následný převod se provádí prostřednictvím realitní kanceláře. Realitní makléři pomáhají kupujícím a prodávajícím s analýzou nabídky a poptávky na realitním trhu dříve, než klienti učiní důležité rozhodnutí. Investice do nemovitostí je považována za méně rizikovou, protože v případě nepříznivých finančních podmínek zůstane svému majiteli a představuje pravidelný výnos oproti spořicímu nástroji u bankovních institucí. Koupi bytu v novostavbě pro následný pronájem je spolehlivým investičním nástrojem. A pro ty, kteří si koupí byt pro sebe, ale z různých důvodů se do něj ještě neplánují stěhovat je to příležitost získat další příjem.

Tato bakalářská práce popisuje případ, kdy si investor chce pořídit nemovitost jako investici a vyhodnocuje několik variant investice. První řeší koupi bytu za účelem dlouhodobého pronájmu, druhá koupi bytu za účelem krátkodobého pronájmu.

V teoretické části se věnuji popisu metod pro vyhodnocování investic a variantám jejich financování. Rozlišuji pojmy dlouhodobý a krátkodobý pronájem dle legislativy. Praktická část obsahuje tvorbu investičních záměrů. Oba záměry byly řešeny pro stejný byt, který byl vybrán na základě požadavků investora. Vybraný byt jsem podrobně popsal a stanovil jsem zdroj jeho financování. Pro obě varianty jsem stanovil předpokládané náklady a výnosy z pronájmu. Na základě toho bylo vytvořeno Cash Flow.

Výsledkem této práce je porovnání dvou investičních variant a rozhodnutí, která z nich je výhodnější pro investování. Pro vyhodnocení variant investice byla použita jedna statická a několik dynamických metod vyhodnocování, a to doba návratnosti, čistá současná hodnota, index ziskovosti, vnitřní výnosové procento a výše kumulovaného CF na konci investice. Dále jsem řešil možnost prodeje pořízené nemovitosti před zvolenou dobou životnosti investičního záměru.

1. TEORETICKÁ ČÁST

1.1 Zdroje financování investic

Výběr vhodného způsobu financování investičního záměru je jedním z nejdůležitějších bodů v podnikání. Investor se může rozhodnout buď používat pro investici jenom vlastní zdroje, nebo kombinace různých zdrojů.

Existuje několik hledisek, podle kterých lze financování klasifikovat. Podle původu kapitálu rozlišujeme: [1 str. 229]

- a) interní zdroje financování
- b) externí zdroje financování

Financování, ve kterém zdrojem kapitálu je podniková hospodářská činnost se nazývají interními zdroji financování. Jejímž výsledkem je zisk, respektive odpisy a dlouhodobé rezervní fondy, prostředky uvolněné rychlejším obratem kapitálu [2 str. 289] [1 str. 229].

Externí financování je financování, při kterém kapitál přichází z vnějšku, mimo podnik. Hlavními zdroji u tohoto financování jsou podíly a vklady zakladatelů, vlastníků a spoluvlastníků.

Rozlišujeme dle vlastnictví:

- a) vlastní zdroje
- b) cizí zdroje

Není správné tyto pojmy zaměňovat s pojmy interní a externí zdroje, protože vlastní finanční zdroje je pojem mnohem širší a zahrnuje v sobě interní zdroje a část externích, které mají charakter vkladů vlastníků. Cizí zdroje je pojem užší a zahrnuje různé externí zdroje, snížené o vklady vlastníků. Patří sem zdroje získané pomocí finančních fondů, dlouhodobých úvěrů, finančního leasingu apod [2 str. 289].

Vlastní zdroje financování:

- odpisy,
- zisk,
- výnosy z prodeje a z likvidace hmotného majetku a zásob,
- vklady vlastníků nebo společníků [3 str. 280].

Kromě vlastních zdrojů většina podniků (ale i jednotlivců) používá cizí zdroje.

Cizí zdroje financování:

- investiční úvěr,
- vydané a prodané obligace,
- splátkový prodej,
- leasing (nájem výrobního zařízení, dopravních prostředků).

Hlavní důvody použití cizích zdrojů financování:

- 1) vlastní kapitál investora je nedostačující pro pokrytí celé výše požadované investice
- 2) použitím vlastního kapitálu, například novou emisí akcií či přibráním nového společníka investor snižuje svůj vliv na rozhodování a řízení ve společnosti,
- 3) cizí kapitál je levnější než vlastní kapitál z hlediska úrokové míry bank, než je například míra výnosnosti akcií [3 str. 280].

1.2 Odpisy

Odpisy označují časové rozlišení výdaje na pořízení dlouhodobého majetku – je to problematika přiřazování výnosů a nákladů [4]. Odpisy jsou nákladem a nejsou výdajem. Zůstávají firmě k dispozici a mohou sloužit pro různé účely – obnova investičního majetku, krytí přírůstků pohledávek apod [5 str. 37].

Na počátku dochází k poklesu peněz a pak už žádné výdaje nejsou. Počáteční výdaje jsou rozpočteny do nákladů na roky odhadnuté upotřebitelnosti – odpisy snižují zisk, aniž bych musel něco platit. Avšak účetnictví je zcela přesná metoda, často pracuje s odhadnutými čísly, které mají přímý dopad na zisk. Odpisy jsou toho konkrétním vzorem: odhaduji dobu upotřebení, z toho plyne, že odhaduji výši odpisů a ty mají dopad do nákladů, a tudíž na zisk. Proto je zapotřebí v účetnictví dělat revize odpisových plánů a případně odpisy modifikovat i v průběhu používání DM. Výkonové odpisy jsou nejpřesnější a vychází ze známé kapacity zařízení. Odpisy spočítám na základě reálného použití [4].

Časové odpisy se dělí na rovnoměrné a zrychlené – vycházím z odhadu času, po který mi majetek bude sloužit. U majetku, kde se nedá stanovit, jak majetek přispívá k výnosům v jednotlivých letech – použiji rovnoměrné/lineární odpisy. U majetku, který vydělává víc na začátku než na konci – použiji zrychlené odpisy [4].

1.3 Metody vyhodnocování investic

Zprvée, co by měl udělat potenciální investor, který chce vložit svůj kapitál do projektu za účelem dosažení zisku? Měl by provést analýzu takového projektu. Otvírají se mu různé možnosti a příležitosti, do kterých může své peníze investovat. Obvykle má před sebou několik

variant projektů a musí se rozhodnout, která varianta je pro něj nejvýhodnější. Na první pohled se však může zdát, že projekt, u kterého je nejvyšší zhodnocení – akorát ten nejlepší, ale není to tak. U projektu, kde je vyšší výnos dosažen v kratším časovém období, má také větší riziko. Proto je nutné posuzovat investici z několika hledisek. Důkladná a precizně zpracovaná analýza pomůže investorovi minimalizovat případná rizika a vyhnout se různým velkým ztrátám.

Hodnocení a výběr projektů vedou ke dvěma závažným rozhodnutím – investičním a finančním. Investiční rozhodnutí se týká vlastní věcné náplně projektu. Představuje rozhodnutí, do čeho konkrétně investor bude investovat. Pokud se rozhodne realizovat jím vybraný projekt, pak se musí také rozhodnout o struktuře a velikosti finančních zdrojů, které bude realizace vybraného projektu vyžadovat. Toto rozhodnutí je pak rozhodnutím finančním. Investiční a finanční rozhodnutí nejsou nezávislá na sobě. Jejich společným rysem je to, že podkladem pro finanční a investiční rozhodnutí je Cash Flow projektu [6 str. 68].

Cash Flow představuje skutečný pohyb peněžních prostředků za určité období. Je to rozdíl mezi příjmy a výdaji podniku oproti zisku, který je určen jako rozdíl výnosů a nákladů. Příjmy jsou produkovány výnosy z tržeb, změnami stavu zásob vlastní výroby, ostatními výnosy, čistými příjmy z likvidace projektu. Výdaje jsou tvořeny investičními výdaje projektu, náklady bez odpisů převzaté z výsledovky, daní z příjmu [7 str. 37-38]. Musejí se, ale rozlišovat pojmy „příjmy“ a „výnosy“ resp. „výdaje“ a „náklady“.

Náklady představují peněžní projevy opotřebení či spotřebování majetku. Nastávají v momentě, kdy provedu něco, co zapříčiní, že musím platit nebo obdržím něco, za co musím platit [8].

Snižují se jimi aktiva a zvyšují závazky. Náklady snižují HV (hospodářský výsledek), ale také daňovou povinnost, pokud jsou daňově uznatelné. Většinou jsou spojeny s výdaji. Pod těmi rozumíme především peněžní úbytek aktiv. Vidět jde tedy nejvíce na hotovostních prostředcích [9].

Výnosy jsou peněžní částky, které podnik vydělal svou činností (tržby, dividendy) bez ohledu na to, zda ve stejném čase došlo ke skutečné úhradě. Příjmy jsou na rozdíl od výnosů reálné toky peněz za provedené činnosti firmy [9].

Rozdíl příjmů a výdajů následně tvoří tzv. čisté toky hotovosti, které jsou východiskem pro vyhodnocení ekonomické výhodnosti projektu [5 str. 37-38].

Investiční Cash Flow

Bývá skoro ve všech případech záporný, protože se jedná o nákup nebo investici do nehmotných či nehmotných aktiv (nákup strojů, pozemků, budov, patentů, licencí apod.) [10 str. 180]. Podnik přebytek peněz z běžné (provozní CF) činnosti vkládá do obnovy a rozvoje (investiční CF) [11].

Provozní Cash Flow

Příjmy a výdaje jsou zvažovány jen z činnosti podniku nebo projektu. Například výdaje spojené s pořízením dlouhodobého majetku nebo příjmy z prodeje dlouhodobého majetku, příjmy od odběratelů, platby mezd apod. Jestli se CF dostává do záporných hodnot během několika po sobě jdoucích období, znamená to, že se podnik blíží k úpadku [10 str. 180].

Cash Flow z financování

Do toho typu peněžních toků je promítnut externí zdroj financování. Jedná se například o příjmy od bank (úvěry), investorů (další vklady akcionářů či společníků), půjčky, dluhopisy, peněžní dary a dotace. Nebo jde o výdaje na výplatu podílů na zisku, splátky úvěrů, půjček, dluhopisů. Tento CF tkví na poměru cizího a vlastního kapitálu a může být jak záporný, tak i kladný, záleží na tom, jestli podnik právě půjčuje nebo splácí úvěr či vyplácí dividendy [11].

Pro CF dle [5 str. 38] platí několik základních pravidel:

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

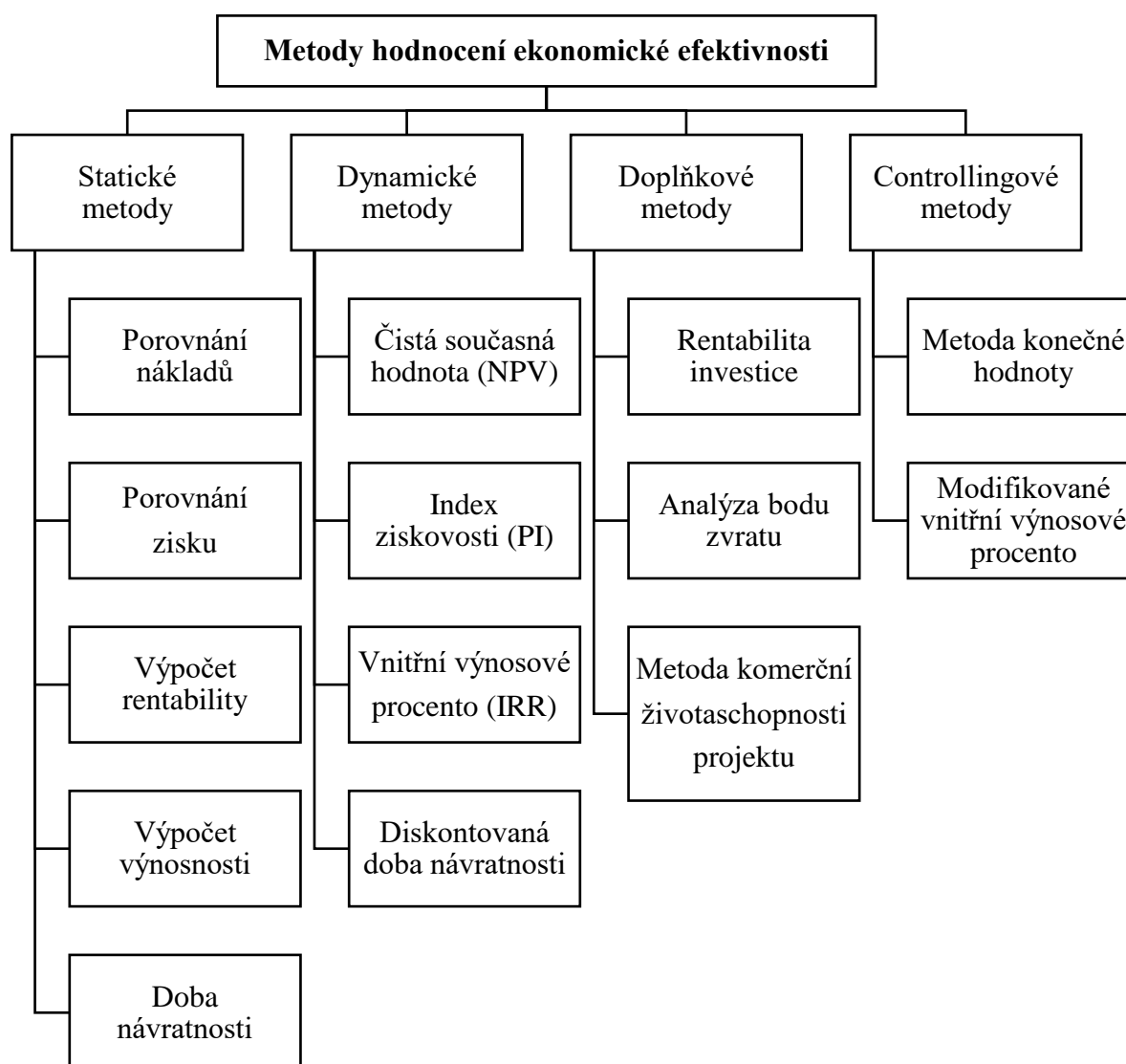
Po zpracování peněžního toku investice je dle [5 str. 41] potřeba vyhodnotit záměr a rozhodnout se o jeho realizaci. Jak již bylo uvedeno, hodnocení a výběr projektů vedou ke dvěma závažným rozhodnutím – investičním a finančním. Aby bylo možné provést tato konečná rozhodnutí, je třeba ještě zjistit efektivitu a zhodnocení vložených peněžních prostředků.

V odborné literatuře [3 str. 292] se metody hodnocení investic obvykle dělí na dvě skupiny:

- metody statické, které nepřihlížejí k působení faktoru času,
- metody dynamické, které přihlížejí k působení faktoru času a jejichž základem je aktualizace všech vstupních dat vstupujících do výpočtů

V následující tabulce č. 1 jsou představené metody, kterými lze vyhodnocovat investiční projekty během jejich životnosti:

Tabulka 1 – Metody hodnocení ekonomické efektivity



Zdroj: [12 str. 62]

V následujících kapitolách této bakalářské práce budu rozebírat nejvyužívanější metody, jako jsou metody statické (výpočet rentability, výpočet výnosnosti, doba návratnosti) a dynamické (čistá současná hodnota, index ziskovosti, vnitřní výnosové procento, diskontovaná doba návratnosti), přičemž nějaké z těchto metod budou použité i v praktické části práce.

1.3.1 Statické metody hodnocení investic

Statické metody lze přirozeně použít jen v případě, když faktor času nemá podstatný vliv na rozhodování o investicích. Důležitou úlohu zde má i výše požadované míry výnosnosti. Čím je nižší, tím je vliv faktoru času méně významný [2 str. 81]. Tyto jednoduché metody jsou vhodné pro krátkodobé projekty s nízkou požadovanou mírou návratnosti (1–2 roky) a jsou v praxi oblíbené pro svoji jednoduchost [5 str. 41]. Mohou sloužit jen jako první přiblížení pro celkové rozhodnutí.

Výpočet rentability

Rentabilita neboli „ziskovost“ se stanovuje jako poměr zisku po zdanění (případně zisku před zdaněním) k vlastnímu kapitálu vloženému do projektu, a vyjadřuje míry zhodnocení vlastních zdrojů, které investor vynaložil k financování projektu [6 str. 69]. Je to v podstatě procentní ukazatel, ve kterém je zahrnuta myšlenka výdělku z jedné vložené koruny kapitálu [12 str. 59].

Vzorec výpočtu rentability investice vypadá takto [6 str. 69]:

$$R = \frac{Z}{VK} \times 100 \% \quad (1)$$

kde R – rentabilita,

Z – zdaněný zisk za běžné období,

VK – vložený kapitál.

Nejčastěji užívané dle [6 str. 69] ukazatele rentability:

- rentabilita vlastního kapitálu (Return of Equity – ROE),
- rentabilita celkového kapitálu, rentabilita aktiv (Return of Assets – ROA),
- rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu (Return of Investment – ROI),
- účetní rentabilita projektu.

Oproti rentabilitě vlastního kapitálu, rentabilita celkového kapitálu zhodnocuje všechny zdroje, které byly použité pro financování projektu. Rozdíl mezi rentabilitou celkového kapitálu a dlouhodobě investovaného kapitálu spočívá v tom, že ve jmenovateli zlomku je celkový kapitál snížený o krátkodobé cizí zdroje financování [6 str. 69].

Výpočet výnosnosti

Výnosnost investice kromě zisku oproti uvedené výše rentabilitě investice zahrnuje další kladné peněžní toky projektu – především odpisy. Jak už bylo řečeno v kapitole 1.2, odpisy jsou významným zdrojem dalšího investování, případně zdrojem obnovovacích investic.

Výpočet výnosnosti investice je skoro stejný jako výpočet rentability, ale místo zisku dosadíme do vzorce čisté CF a místo nákladů – investiční výdaje [12 str. 59].

Vzorec výpočtu výnosnosti investice vypadá takto [12 str. 59]:

$$V_I = \left(\sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{I} : n \right) \times 100 \% \quad (2)$$

Nebo zjednodušeně:

$$V_I = \left(\frac{CF}{I} \right) \times 100 \% \quad (3)$$

kde V_I – výnosnost investice,
CF – čisté Cash Flow,
I – investiční výdaje,
n – počet let životnosti.

Doba návratnosti

Doba návratnosti (Payback Period – PP) patří mezi statické metody vyhodnocování investičních projektů. Principem této metody je zjistit, kdy kladné peněžní toky (Cash Flow) vyrovnají kapitálový výdaj. Obecně platí, že čím je kratší doba návratnosti, tím je projekt víc příznivý pro investora [5 str. 42]. Vzhledem k tomu, že doba návratnosti vyjadřuje pouze dobu, která je nutná pro pokrytí kapitálového výdaje peněžními příjmy z investice, není měřítkem efektivnosti projektu, ale očekávané likvidity. Pojem likvidita je myšlena míra schopnosti podniku přeměňovat svá aktiva na peněžní prostředky a těmi krýt včas, v požadované podobě a na požadovaném místě všechny své splatné závazky, a to při minimálních nákladech [2 str. 143]. Metoda doby návratnosti dle [2 str. 144] je vhodná v následujících případech:

- kdy likvidita projektu má podstatnější vliv na likviditu firmy,
- u projektů s velmi nejistými výnosy, zejména vzdálenějších časových úseků životnosti,
- v případě, když jsou vysoké náklady externího kapitálu a splatnost kapitálu a náklady s ním spojených jsou velmi důležité,
- v podnicích, jejichž produkty v důsledku technického pokroku nebo změn rychle zastarávají, a které proto musí dbát na rychlou obnovu svého majetku,
- u projektů, které mají podobnou dobu životnosti a skoro stejný průběh očekávaných CF.

Vzorec pro výpočet vypadá následovně:

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{PP} C_t \quad (4)$$

kde PP (Payback Period) – doba návratnosti,

I – kapitálový výdaj,

C_t – peněžní příjem z investice v jednotlivých letech její životnosti,

t – jednotlivá léta životnosti.

1.3.2 Dynamické metody hodnocení investic

Dynamické metody vyhodnocování investičních projektů započítávají faktory času a měly by se používat všude tam, kde se počítá s delší dobou pořízení dlouhodobého majetku a delší dobou jeho ekonomické životnosti. V ekonomice velmi výrazně působí faktor času a způsobuje změnu hodnoty peněz. Aktuální hodnota dolaru je vždy vyšší než hodnota dolaru zítra, protože se může mezitím úročit [13 str. 20].

Hlavními dynamickými ukazateli jsou čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, index ziskovosti a diskontovaná doba návratnosti. Dalším hlediskem zatřídění metod hodnocení investic může být, podle [2 str. 81-83], pojetí efektů z investičních projektů:

- nákladová kritéria hodnocení efektivnosti,
- zisková kritéria hodnocení efektivnosti,
- kritéria očekávaného peněžního příjmu.

U metod opírajících se na nákladová kritéria jako efekt investování vystupuje úspora nákladů (investičních i provozních). Jedná se o jednorázové investiční náklady, kterých se týkají prvotní realizace projektu a každoroční provozní náklady. Tyto náklady se sčítají do společné kategorie tzv. ročních průměrných nákladů, pomocí, kterých lze počítat jen srovnatelnou efektivnost investičních projektů a nelze jimi vyjádřit absolutní efektivnost, tj. efektivnost jednotlivého projektu. Nákladová kritéria je možné použít jen v případě, jedná-li se o investice zabezpečující stejné realizační ceny a stejný rozsah produkce [2 str. 82].

Pojmem zisková kritéria je zjednodušeně myšlen zisk snížený o daň ze zisku. Takové pojetí efektu je komplexnější, protože zahrnuje i výši zisku dosaženou objemem výkonů jednotlivých variant projektů. Ze strany finanční, však účetní zisk nečiní celkový tok peněžních příjmů z projektu, protože nezahrnuje příjmy ve formě odpisů aj.

Proto se v současné teorii největší důraz klade na metody, založené na kritériích očekávaného peněžního příjmu, tj. zisk po zdanění vyvolaný investicí plus odpisy eventuálně další možné příjmy [2 str. 82].

V následujících odstavcích se zaměřím na dynamické metody hodnocení efektivnosti investic, které se nejčastěji vyskytují v teorii i praxi.

Čistá současná hodnota (NPV)

„Čistá současná hodnota investičního projektu je rozdíl mezi diskontovanými peněžními příjmy a diskontovaným kapitálovým výdajem na projekt“ [2 str. 99]. Jedná se o dynamickou metodu vyhodnocování efektivnosti investičních projektů, která za efekt z investice považuje peněžní příjem z projektu na základě očekávaného zisku po zdanění, odpisech nebo jiných příjmech [2 str. 99].

Tato metoda se nejvíce používá v praxi. Jak již bylo uvedeno, je definovaná jako rozdíl sumy diskontovaných příjmů z investice a kapitálového výdaje.

$$NPV = -I + \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} \quad (5)$$

kde NPV (Net Present Value) – čistá současná hodnota,

I – kapitálový výdaj,

C_t – peněžní příjem z investice v jednotlivých letech její životnosti,

i – požadovaná výnosnost (úrok v %/100),

n – doba životnosti,

t – jednotlivá léta životnosti [2 str. 100].

v případě, jestli

- NPV = 0 – diskontované příjmy se rovnají výdajům,
- NPV < 0 – diskontované příjmy nepřevýší výdaje,
- NPV > 0 – diskontované příjmy převýší výdaje – projekt je přijatelný [5 str. 43].

Výsledná hodnota udává, kolik peněz realizace investice podniku přinese. Pokud vyjde NPV kladné, je projekt přípustný. Naopak, když vyjde hodnota záporná, projekt je nepřijatelný. V případě srovnání několik investičních variant, je preferována vyšší NPV [14].

Index ziskovosti (PI)

Je definován jako poměr diskontovaných příjmů a diskontovaných investičních výdajů, tedy:

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}}{I} \quad (6)$$

kde PI (Profitability Index) – index ziskovosti (rentability),

I – kapitálový výdaj,

C_t – peněžní příjem z investice v jednotlivých letech její životnosti,

i – požadovaná výnosnost (úrok v %/100),

n – doba životnosti,

t – jednotlivá léta životnosti [2 str. 109].

Investice je hodnocena dle následujících kritérií:

- $PI > 1$ – investice do projektu přijatelná (diskontované příjmy převýší výdaje),
- $PI < 1$ – investice do projektu nepřijatelná,
- $PI = 1$ – investice je neutrální z ekonomického hlediska [5 str. 45].

Tento ukazatel vyjadřuje velikost současné hodnoty budoucích příjmů projektu, připadající na jednotku investičních nákladů přepočtených na současnou hodnotu. Index ziskovosti je těsně vázaný s ukazatelem NPV. V případě, jestli NPV projektu je rovna 0, index rentability se rovna hodnotě 1. Když je NPV projektu menší než 0, je index rentability projektu menší než 1. Kdykoliv je čistá současná hodnota pozitivní, index ziskovosti je větší než 1 a investiční projekt je pro podnik přijatelný [6 str. 79]. Index rentability se doporučuje používat jako kritérium výběru investičních variant projektů v případě, když se má vybírat mezi několika projekty, ale investor nemůže však realizovat všechny projekty i když mají pozitivní čistou současnou hodnotu vzhledem k nedostatku finančních prostředků [6 str. 80].

Vnitřní výnosové procento (IRR)

Jedná se o další dynamickou metodu hodnocení efektivnosti investičních projektů, která považuje za efekt peněžní příjem z projektu a respektuje časové hledisko. V praxi často se můžeme potkat i s jinými názvy – vnitřní míra výnosu, vnitřní míra návratnosti. Tento ukazatel lze definovat jako takovou úrokovou míru, při které současná hodnota peněžních příjmů z projektu se rovna kapitálovým výdajům [2 str. 117].

tedy:

$$0 = -I + \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1 + IRR)^t} \quad (7)$$

kde I – kapitálový výdaj,

C_t – peněžní příjem z investice v jednotlivých letech její životnosti,

IRR – vnitřní výnosové procento,

n – doba životnosti,

t – jednotlivá léta životnosti.

Z toho vyplývá, že neznámou IRR nelze vyjádřit, proto postup vypočtu, bude následující:

- najít takovou IRR , při kterých je $NPV > 0$,
- najít takovou IRR , při kterých je $NPV < 0$,
- mezi těmito hodnotami provést lineární interpolaci pomocí vzorce:

$$IRR = i_n + \frac{|NPV_n|}{|NPV_n| + |NPV_v|} \times (i_v + i_n) \quad (8)$$

kde i_v – vyšší zvolená úroková míra,

i_n – nižší zvolená úroková míra,

$|NPV_n|$... NPV při nižší úrokové míře,

$|NPV_v|$... NPV při vyšší úrokové míře [7 str. 49-50].

Podle IRR (Internal Rate of Return) jsou za přijatelné investiční projekty považovány ty, které vyjadřují vyšší diskontní sazbu než požadovaná minimální výnosnost projektu. Tedy, čím je IRR vyšší, tím je daný projekt ekonomicky výhodnější. Často také platí, že pomocí IRR se dostaneme ke stejným výsledkům jako pomocí čisté současné hodnoty [2 str. 118]. Nevýhodou IRR je to, že v případě, když Cash Flow v průběhu životnosti projektu mění své znaménko, může vnitřní výnosové procento nabýt více hodnot. V tom případě se nedoporučuje používat tuto metodu, ale například použít metodu čisté současné hodnoty [3 str. 298].

Diskontovaná doba návratnosti

Diskontovaná doba návratnosti (Discounted Payback Period – DPP) patří mezi dynamické metody vyhodnocování investičních projektů. Liší se od metody doby návratnosti (PP) jenom tím, že zohledňuje faktor času. Principem této metody je zjistit, kdy kladné diskontované peněžní toky (Cash Flow) převýší kapitálový výdaj. Obecně platí, že čím je kratší doba návratnosti, tím je projekt víc příznivý pro investora [5 str. 42].

Vzorec pro výpočet vypadá následovně:

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{DPP} \frac{C_t}{(1+i)^t} \quad (9)$$

kde DPP (Discounted Payback Period) – diskontovaná doba návratnosti,

I – kapitálový výdaj,

C_t – peněžní příjem z investice v jednotlivých letech její životnosti,

i – požadovaná výnosnost (úrok v %/100),

t – jednotlivá léta životnosti.

1.4 Dlouhodobý pronájem

Dlouhodobé pronájmy prostor k bydlení jsou jedním z nejklasičtějších pasivních příjmů. Pod pojmem pasivní příjem je myšleno pravidelný příjem, pro jehož získávání není nutná přítomnost investora a není potřeba vynakládat nějaké zvýšené úsilí nebo práci. Největší výhodou dlouhodobých pronájmů je pro pronajímatele sice relativně menší, ale stabilní příjem. Samozřejmě za předpokladu, že se dá sehnat spolehlivého, bezproblémového nájemníka. Nemovitost je možné pronajímat s vybavením i bez něj. Časová náročnost údržby bytu je tím pro investora méně zatěžující. Proto se investor rozhodl u varianty dlouhodobého pronájmu pronajímat nezařízený byt. I byt pronajímaný jako nezařízený by měl mít funkční kuchyň a koupelnu.

1.5 Krátkodobý pronájem

Krátkodobý pronájem bytu se stává čím dál populárnější na světě. Hosté oceňují větší prostor, větší soukromí, rozsáhlejší vybavení a lepší cenu pronajatého bytu ve srovnání například s hotelovým pokojem. Krátkodobá forma pronájmů bývá výhodná především ve velkých či turisticky atraktivních městech, kde je po tomto typu ubytování velká poptávka. Velkou výhodou je možnost nastavit výrazně vyšší cenu než u pronájmů dlouhodobých [15].

U této varianty investice na rozdíl od varianty dlouhodobého pronájmu investor musí pronajímat plně vybavený byt (vybavení bytu bude specifikováno v rozboru provozních nákladů).

Krátkodobým pronájmem je myšleno poskytování ubytovacích služeb, které jsou vázány vnitřními paragrafy z povinnosti platit Praze poplatky pobytového charakteru (viz kapitola „Místní poplatek za lázeňský či rekreační pobyt“).

Místní poplatek za lázeňský či rekreační pobyt

Na Prahu se vztahuje místní poplatek ve výši 15 Kč za každý započatý den, kromě dne příjezdu hosta a končí dnem ukončení pobytu. „*Po skončení kalendářního měsíce je ubytovatel povinen prostřednictvím formuláře nahlásit správci poplatku počet dnů pobytu ubytovaných osob, které podléhají poplatku, a celkovou částku poplatku, kterou je povinen za tyto osoby odvést, a to do 15. dne každého následujícího měsíce*“ [16]. Výběr poplatku je upraven zákonem č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznou vyhláškou č. 27/2003 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku za lázeňský nebo rekreační pobyt, ve znění pozdějších předpisů [16].

Poplatku nepodléhají:

- „*osoby nevidomé, bezmocné a osoby s těžkým postižením, které jsou držiteli průkazu ZTP/P podle zvláštního právního předpisu a jejich průvodci;*
- *osoby mladší 18 let a starší 70 let nebo osoby, na které náleží přídavky na děti (výchovné) anebo vojáci v základní službě a osoby, které vykonávají civilní službu*“ [16].

Poplatek ve stanovené výši vybere a obci odvede ubytovatel, kterým je fyzická nebo právnická osoba, která přechodně ubytování poskytla. V daném případě bude poplatek hrazen investorem.

2. PRAKTICKÁ ČÁST

2.1 Vymezení osoby kupujícího

Nejprve představím osobu investora kupujícího nemovitost za účelem dlouhodobého nebo krátkodobého pronájmu.

Tabulka 2 – Vymezení osoby kupujícího

Vymezení osoby kupujícího		
Pohlaví:	Muž	
Věk:	31 let	
Místo bydlení:	Praha	
Měsíční příjem (čistá mzda):	60 000 Kč	
Měsíční výdaje:	poplátky za byt	3 000 Kč
	strava	10 000 Kč
	platba pojištění	3 000 Kč
	náklady na auto	2 000 Kč
	osobní potřeba	10 000 Kč
Plánovaná měsíční úspora (příjmy - výdaje):	32 000 Kč	
Vlastní prostředky:	2 000 000 Kč	

Zdroj: vlastní úprava

Podle uvedené tabulky se jedná o muže věku 31 let, který v současné době bydlí v Praze ve vlastním bytě s rodinou. Má příjem ve výši 60 000 Kč, po odečtení základních výdajů zůstává volných 32 000 Kč měsíčně k dalšímu využití. Investor má určitou částku peněz, kterou naspořil z jiných pasivních příjmů ve výši 2 000 000 Kč.

Původ naspořené částky

Investor začal pracovat ve věku 22 let na zkrácený úvazek. To mu dost pomohlo, aby po dokončení studia měl nějakou praxi a mohl dostávat lepší plat, než by dostával jako čerstvý absolvent bez praxe.

Ve věku 24 let po dokončení studia investor dostal od rodičů naspořenou částku ze stavebního spoření ve výši 350 000 Kč. Zároveň začal pracovat na HPP s platem 25 000 Kč (pro rok 2014 to byl dost vysoký plat). Mladý muž nemusel platit nájemné, protože bydlel u rodičů, a proto mohl odkládat určitou částku peněz pro investování.

Rozhodl se investovat každý měsíc částku ve výši 16 000 Kč do akciového investičního fondu během 5 let. Po srovnání různých fondů od listopadu roku 2014 začal vkládat do „KBC Equity Fund Technology“. *„Tento fond z rodiny KBC Equity Fund investuje především do akcií společností v odvětví technologií. Jedná se o společnosti produkující „high-tech“ výrobky a služby, u kterých se v krátkodobém nebo střednědobém horizontu očekává nadprůměrný růst zisku“* [17].

Pro lepší představu jsem našel graf průběhu růstu hodnoty fondu v periodu od listopadu 2014 do listopadu 2019 roku (viz příloha č. 1).

Tabulka 3 – Výnosy akciových investic v horizontu 5 let

Doba	Roční výnos v CZK	Celkem
30.10.2014 - 31.10.2015	17,61%	112 060 Kč
30.10.2015 - 31.10.2016	8,10%	152 801 Kč
30.10.2016 - 31.10.2017	23,76%	359 379 Kč
30.10.2017 - 31.10.2018	5,12%	388 509 Kč
30.10.2018 - 30.10.2019	26,61%	659 988 Kč
Výnosy akciových investic v horizontu 5 let		1 672 736 Kč
Hodnota vkladu za měs.		16 000 Kč

Zdroj: vlastní výpočet dle [17]

Jak je vidět z tabulky č. 3, v každém roce se měnilo roční výnosové procento.

Podle vzorce

$$F = P \times (1 + i)^n \quad (10)$$

kde P – výše vkladu,
i – výnosové procento,
n – počet měsíců,

spočítám celkovou částku za 5 let, která činí 1,67 mil. Kč. Spolu s penězi od rodičů se dostávám na 2 022 736 Kč. Pro zjednodušení výpočtu, budu považovat hodnotu 2 000 000 Kč.

Investor plánuje koupit byt 2+kk v novostavbě (projektová výstavba) nebo v dobrém stavu bez nutnosti provádět jakékoliv další úpravy za účelem buď, krátkodobého nebo dlouhodobého pronájmu. Kupující by nechtěl vkládat do investice všechny své naspořené peníze, a proto by jeho investiční kapitál neměl přesáhnout 75 % celkové naspořené částky. Zbývajících 25 % bude na krytí případných rizik, která mohou během projektu vzniknout. Zejména u varianty koupě bytu za účelem krátkodobého pronájmu se investor může dostat do většího rizika, protože bude muset koupit nábytek pro budoucí nájemníky. V následujících kapitolách bude proveden podrobnější výpočet nákladů u této varianty.

Cena vybraného bytu by se měla pohybovat kolem 5 milionů Kč, z toho je uvažovaná částka úspor 1,5 mil. Kč což je 30 %, zbylých 70 % bude zafinancováno pomocí hypotéčního úvěru.

2.2 Představení investičních variant

V rámci této práce budou zváženy dvě investiční varianty na příkladě stejného bytu v Praze (výběr bytových jednotek bude proveden v následujících odstavcích).

- Investiční varianta A – koupě bytu za účelem dlouhodobého pronájmu.
- Investiční varianta B – koupe bytu za účelem krátkodobého pronájmu.

2.2.1 Kritéria pro výběr a popis lokalit bytových jednotek

V této části bakalářské práce bude proveden výběr bytové jednotky pro jednu z variant požadovaných investic. Podle požadavků investora byly hledány byty kategorie 2+kk u kterých není potřeba provádět žádnou další rekonstrukce. Plocha bytu dle investora musí být kolem 45–50 m².

Lokalita je jedno ze zásadních kritérií pro výběr bytové jednotky k investici. Praha je složena z jednotlivých městských částí. Investor chce koupit byt buď na Praze 5, Praze 2 nebo Praze 3. Nejvíce oblíbenějšími čtvrti pro něj jsou Smíchov – Městská část Praha 5, Vinohrady – Městská část Praha 2, a Žižkov – Městská část Praha 3.

Byty byly hodnoceny podle: stavu, velikosti bytu, ceny za m², vybavení, vzdálenosti MHD (metro), dostupnosti (obchody, sportoviště, kultura, zeleň), parkování. Pro ulehčení výběru bytu jsem zavedl bodový systém 1–3 b. dle různých kritérií. Kdy hodnocení 1. b je nejlepší a nejpříjemnější pro kupujícího, hodnocení 3. b je nejméně přijatelné. Níže je vytvořena tabulka č. 4 a přidělené body budou na základě informací získaných z inzerátů:

Tabulka 4 – Kritéria a způsob bodování bytů

Kritéria / Body	1	2	3
Stav	Novostavba	Dobry	Špatny
Výměra	61-70 m ²	47-60 m ²	40-46 m ²
Cena za m ²	do 75 000 Kč	Od 75 000 Kč do 100 000 Kč	od 100 000 Kč
Vybavení	Ano	Částečně	Ne
MHD (metro)	5 min.	15 min.	30 min.
Parkování	Park.místo	Veřejné	Placené
Občanská vybavenost (obchody, zeleň, kultura, sportoviště)	Ano	Částečně	Ne

Zdroj: vlastní úprava

Jedním bodem bude ohodnocený byt, jehož cena se bude pohybovat maximálně do 75 000 Kč/m² plochy od 61 m² do 70 m² a bude se nacházet v novostavbě. Novostavbou se rozumí bytový dům od dokončení výstavby, kterého neuplynulo více než 2 roky. Dle investora ideální byt by měl být v nadzemním podlaží, ale ne v přízemí. Byt bude již zařízený. Povrchy stěn a podlahy budou v zachovalém stavu. V blízké dostupnosti budou různé obchody, případně obchodní centrum, park, sportoviště apod. Také nesmí chybět parkovací místo nebo vlastní garáž. Čas strávený cestou na metro by neměl přesáhnout 5 min. chůze.

Dva body dostane byt velikosti od 50 m² do 60 m² a cenou od 75 000 Kč do 100 000 Kč za m². Stav bytu bude dobrý, to znamená, že bude po celkové rekonstrukci, která byla provedena do 2 let a po koupě nemovitosti investor nebude muset provádět žádné další velké úpravy kromě výmalby povrchu v případě potřeby. Byt se bude nacházet v nadzemním podlaží, ale ne v přízemí. Měl by být částečně zařízený. Znamená to, že součástí bytu bude minimálně kuchyňská linka včetně spotřebičů (lednička, trouba, sporák, digestoř, myčka). V okolí by se měli nacházet alespoň nějaké potravinářské obchody a veřejné parkoviště. Veřejným parkováním je myšleno místo pro zaparkování před bytovým domem, které není nějak zpoplatněno, ale nemusí být vždy k dispozici. Metro musí být v 5–15 min. chůze od bytového domu.

Třemi body budou hodnocené kritéria bytu nejméně vyhovující. To bude byt cena, kterého stanoví více než 100 000 Kč/m² a plochy od 40 m² do 49 m². Bude nevybavený. Znamená to, že součástí bytu nebude ani kuchyňská linka. Špatný stav je myšlen, že bude potřeba provádět celkovou nebo částečnou rekonstrukci bytu. Včetně úpravy omítek a obkladů v koupelně. V blízkosti bytového domu nebudou dostupné sportoviště, parky, žádné velké obchody (v nedaleké vzdálenosti mohou být večerky). A parkování v okolí bude placené. Placené parkování znamená místo, kde jsou parkovací zóny a bez parkovacího oprávnění je zde možné parkovat maximálně 3 hodiny po zaplacení v parkovacím automatu. Do stanice linky metra investor bude muset strávit minimálně 15–30 min. času, a to s využitím jiných služeb MHD.

Výsledkem hodnocení bude tabulka, ve které zřejmě bude vidět součet všech bodů u každého bytu. Následně bude zpracována analýza a vybere nejvhodnější byt pro našeho investora.

2.2.2 Výběr bytu

V dnešní době existuje mnoho různých nástrojů na vyhledávání rodinných domů, bytů, pozemků, jak za účelem pronájmu, tak i za účelem koupě. Zdroje informací jsou realitní makléři, speciální časopisy, noviny a webové stránky. Pro vyhledávání bytů pro investora jsem použil, webový nástroj „Sreality.cz“. Ten servis nabízí nejen inzeráty od realitních makléřů, ale i od přímých majitelů bytů. Dne 24. 10. 2019 podle požadavků na lokalitu a cenu bylo na realitním serveru 7 bytů typu 2+kk:

- Byt č. 1 – Na Kozačce, Praha 2 – Vinohrady
- Byt č. 2 – Plzeňská, Praha 5 – Smíchov
- Byt č. 3 – Na Václavce, Praha 5 – Smíchov
- Byt č. 4 – Na Folimance, Praha 2 – Vinohrady
- Byt č. 5 – Grafická, Praha 5 – Smíchov
- Byt č. 6 – Na Valentince, Praha 5 – Smíchov
- Byt č. 7 – Malešická, Praha 3 – Žižkov

V níže uvedené tabulce č. 5 na základě popisů v inzerátech jsem uvedl informace o jednotlivých bytech (všechny inzeráty jsem dal do příloh, na konce této bakalářské práce).

Tabulka 5 – Informace o bytech pro výběr

Byt	Stav	Výměra [m ²]	Cena za m ²	Vybavení	MHD (metro)	Parkování	Občanská vybavenost
Na Kozačce, Praha 2 - Vinohrady	Dobrý	47	85 000 Kč	Částečně	5 min.	Placené	Ano
Plzeňská, Praha 5 - Smíchov	Novostavba	49	99 796 Kč	Ne	15 - 30 min.	Park.místo	Ano
Na Václavce, Praha 5 - Smíchov	Dobrý	51	95 882 Kč	Částečně	5 min.	Placené	Ano
Na Folimance, Praha 2 - Vinohrady	Dobrý	71	70 282 Kč	Ano	15 - 30 min.	Placené	Částečně
Grafická, Praha 5 - Smíchov	Dobrý	46	110 891 Kč	Částečně	5 - 15 min.	Placené	Ano
Na Valentince, Praha 5 - Smíchov	Novostavba	48	109 961 Kč	Ne	5 min.	Park.místo	Ano
Malešická, Praha 3 - Žižkov	Novostavba	55	96 927 Kč	Ne	15 - 30 min.	Park.místo	Částečně

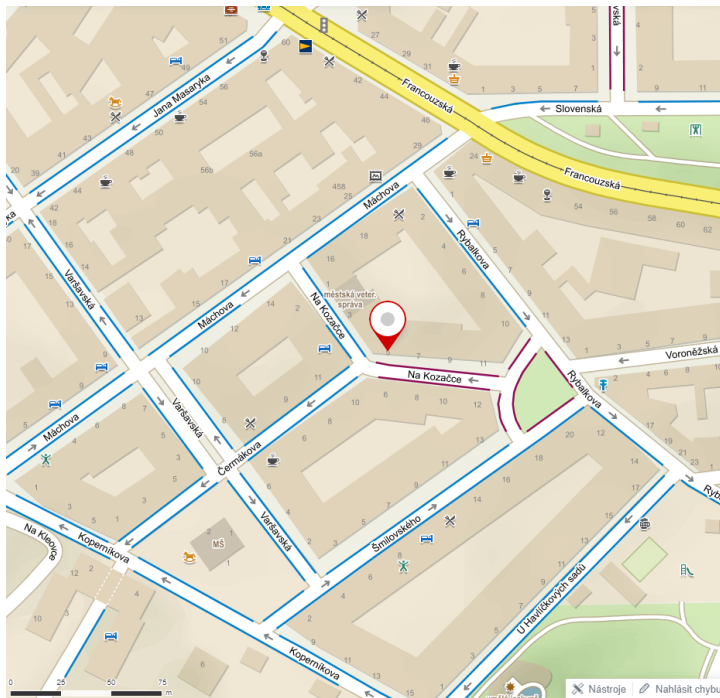
Zdroj: vlastní úprava

Hlavními kritérii pro investora jsou vybavenost bytů uvnitř, občanská vybavenost, což znamená, obchody, parky, školky a školy a vzdálenost do linek metra. V následujících odstavcích se budu věnovat detailnímu popisu u jednotlivých bytů. Ke každému bytu přiložím mapu dle [18] a obecnou legendu v příloze č. 2.

2.2.3 Vyhodnocení okolí

V blízkosti bytu č. 1 – Na Kozáčce, v MČ Praha 2 v části Vinohrady (viz příloha č. 10) jsou různé kulturní instituce. Jak je vidět z obrázku kolem bytu je mnoho míst, kde si budoucí nájemník může dát něco k jídlu. Divadlo se nachází ve vzdálenosti 375 m od bytového domu. Nedaleko se také nacházejí Havlíčkovy sady i dětské hřiště. Pro rodinu s dítětem v 5 minutové chůzi dle [19] je základní škola. Proto tento byt za občanskou vybavenost dostává 1 bod. Parkování vedle domu je placené, proto hodnotím 3 body. V dochozí vzdálenosti 5 minut se nachází stanice metro linky A – Náměstí Míru, proto ten byt hodnotím 1 bodem. Byt se prodává částečně zařízený, na základě hovoru s makléřem jsem zjistil, že tam zůstane kuchyňská linka včetně spotřebičů, postel a jeden stůl. Proto hodnotím 2 body. Zbytek kritérií (cena za m², výměra, stav) jsou hodnoceny dle kapitoly 2.2.1 a tabulky č. 4 a to i u každého dalšího bytu.

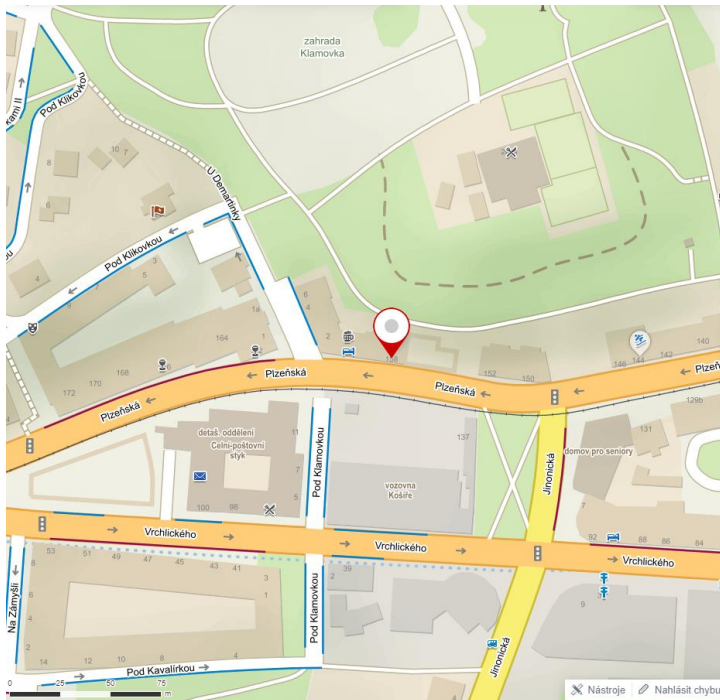
Obrázek 1 – Byt č. 1 – Na Kozáčce, MČ Praha 2 – Vinohrady



Zdroj: [18]

V areálu bytu č. 2 – Plzeňská, v MČ Praha 5 v části Smíchov (viz příloha č. 11) se nachází několik parků a dětských hřišť. Ve vzdálenosti do 50 m je pobočka České pošty. Nedaleko se nachází lékárna a dva praktičtí lékaři. Kolem bytového domu je spousta dobrých restaurací a barů pro večerní setkání. Základní škola je v 10 minutové chůzi. Potraviny lze zakoupit v obchodě Tesco, který je do 2 km nebo v mini marketu který se nachází ve vzdálenosti 180 m. Vzhledem ke všemu byt za občanskou vybavenost taky hodnotím 1 bodem. Vedle domu je parkovací místo, proto hodnotím 1 bodem. Ve vzdálenosti 15–30 minut dle [19] se nachází stanice metro linky B – Anděl, proto ten byt hodnotím 3 body. Byt se prodává nezařízený, proto hodnotím taky 3 body.

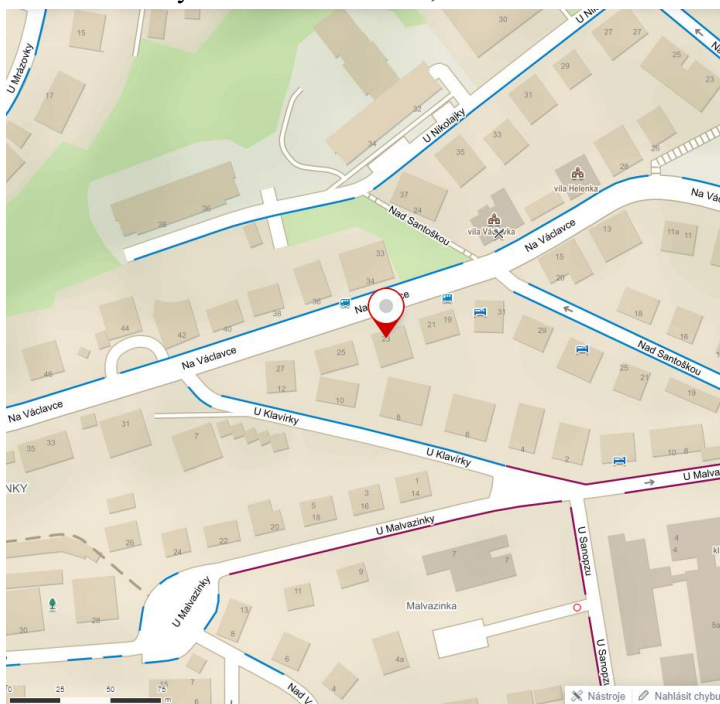
Obrázek 2 – Byt č. 2 – Plzeňská, MČ Praha 5 – Smíchov



Zdroj: [18]

V oblasti bytu č. 3 – Na Václavce, v MČ Praha 5 v části Smíchov (viz příloha č. 12) ve vzdálenosti do 400 m je supermarket Albert a nedaleko od něj je řeznictví. Do 10 min chůzi budoucí nájemník může strávit čas na kluzišti Nikolajka. Ve vzdálenosti 300 m dle [19] se nachází velký park Santoška, kde se dá případně zaběhat. Kolem bytového domu je dost hospod a restaurací. Hodnotím za občanskou vybavenost 1 bodem. Parkování vedle domu je

Obrázek 3 – Byt č. 3 – Na Václavce, MČ Praha 5 – Smíchov



Zdroj: [18]

placené, proto hodnotím 3 body. V dochozí vzdálenosti 5 minut se nachází stanice metro linky B – Anděl, proto ten byt hodnotím 1 bodem. Byt se prodává částečně zařízený, na základě hovoru s makléřem jsem zjistil, že tam zůstane kuchyňská linka včetně dřezu a trouby, ale bez myčky, a postel, proto hodnotím 2 body.

V okolí bytu č. 4 – Na Folimance, v MČ Praha 2 v části Vinohrady (viz příloha č. 13) je velký park Folimanka. Ve vzdálenosti do 2 km se nachází nemocnice a revmatologický ústav. Do 10 minut pěšky je supermarket Billa a do 20 minut Lidl. Je taky základní škola, která se nachází dle [19] v 10 minutách od bytového domu. Je tady spousta různých barů, ale bohužel nenašel jsem v blízkosti žádné další restaurace kromě jedné čínské, proto tenhle byt za občanskou vybavenost hodnotím 2 body. Parkování vedle domu je placené, proto hodnotím 3 body. Ve vzdálenosti 15–30 minut se nachází stanice metro linky C – Vyšehrad, proto ten byt hodnotím 3 body. Byt se prodává zařízený, na základě hovoru s makléřkou jsem zjistil, že tam zůstane kuchyňská linka včetně spotřebičů, kompletně vybavený obývací pokoj a ložnice, proto hodnotím 1 bodem.

Obrázek 4 – Byt č. 4 – Na Folimance, MČ Praha 2 – Vinohrady



Zdroj: [18]

V blízkosti bytu č. 5 – Grafická, v MČ Praha 5 v části Smíchov (viz příloha č. 14) jsou parky, kde je možnost sportování v přírodě, jako je cykloturistika, pěší turistika atd. Jsou různé restaurace a bary. Co je neméně důležité v 5 minutové vzdálenosti je lékárna. Z hlediska bezpečnosti do 150 m se nachází oddělení městské policie. Hlavní výhodou je asi to, že v 15 minutách chůze dle [19] je obchodní centrum Nový Smíchov. V sousední ulici je taky potravinářský obchod a v 5 minutách je Žabka. Proto tento byt hodnotím 1 bodem za občanskou vybavenost. Parkování vedle domu je placené, proto hodnotím 3 body.

Ve vzdálenosti 5–15 minut se nachází stanice metro linky B – Anděl, proto ten byt hodnotím 2 body. Byt se prodává částečně zařízený, na základě hovoru s makléřem jsem zjistil, že tam zůstane kuchyňská linka včetně dřezu a trouby, ale bez myčky a vestavná mikrovlnka, proto hodnotím 2 body.

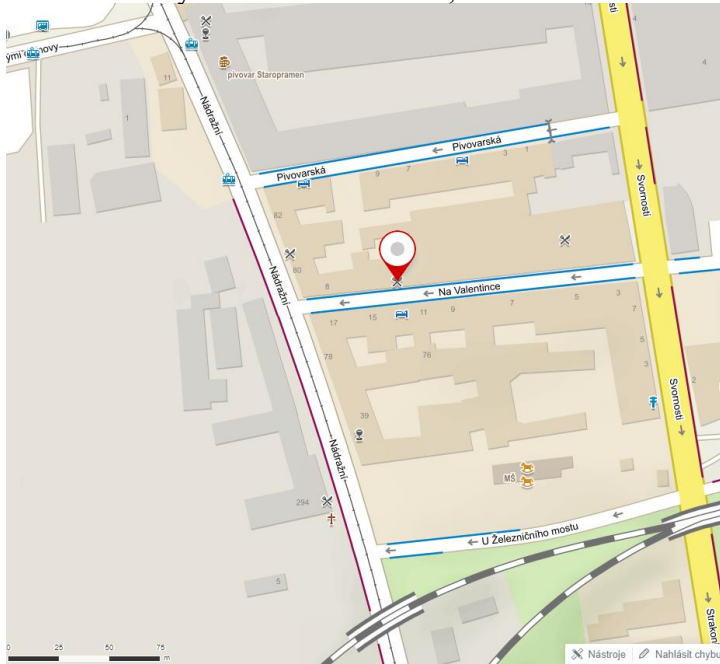
Obrázek 5 – Byt č. 5 – Grafická, MČ Praha 5 – Smíchov



Zdroj: [18]

V okolí bytu č. 6 – Na Valentince, v MČ Praha 5 v části Smíchov (viz příloha č. 15) je hodně míst na odpočinek a trávení času. V 15 minutové vzdálenosti dle [19] jsou parky pro aktivní odpočinek.

Obrázek 6 – Byt č. 6 – Na Valentince, MČ Praha 5 – Smíchov

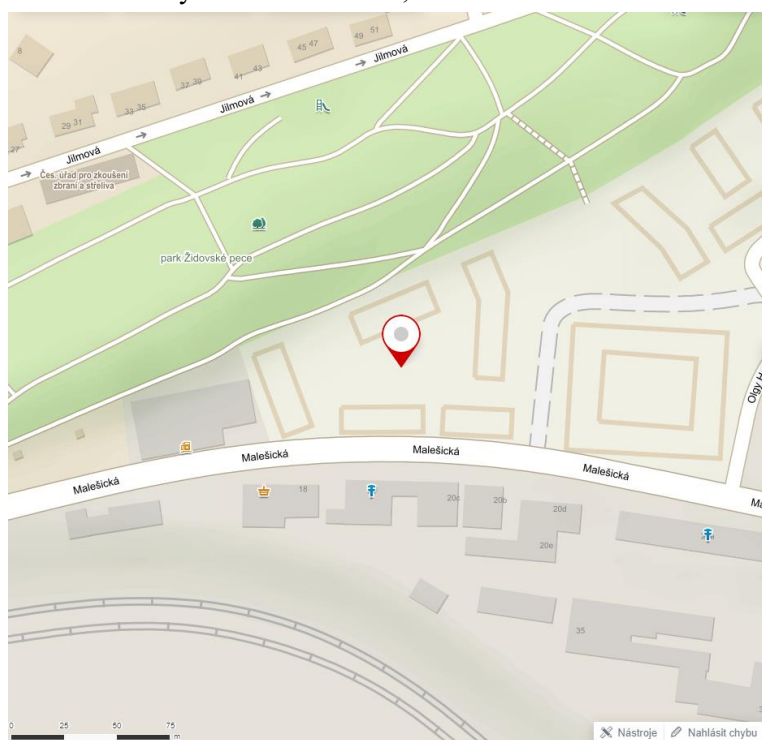


Zdroj: [18]

Jak je vidět vpravo na obrázku z mapy, kolmo ulici, kde se nachází bytový dům je řeka Vltava. Pro případný výběr hotovosti slouží bankomat České spořitelny v 5 minutách chůzi. Co je podstatným, že nedaleko od domu se nachází obchodní centrum Nový Smíchov, kde se dá nakoupit jak i potraviny tak i značkové oblečení. V 15 minutové vzdálenosti dle [19] jsou parky pro aktivní odpočinek. Hodnotím za občanskou vybavenost 1 bodem. Vedle domu je parkovací místo, proto hodnotím 1 bodem. V dochozí vzdálenosti 5 minut dle [19] se nachází stanice metro linky B – Anděl, proto ten byt hodnotím 1 bodem. Byt se prodává nevybavený, proto hodnotím 3 body.

V blízkosti bytu č. 7 – Malešická, v MČ Praha 3 v části Žižkov (viz příloha č. 16) je poměrně velký park pro odpočinek a sportování. Součástí parku je dětské hřiště. V 10 minutové vzdálenosti od domu se nachází ordinace praktického lékaře což je výhoda pro nájemníky s dětmi. Do 400 m je supermarket Penny, ve kterém se dá nakoupit kvalitní a levné potraviny. V okolí jsem našel jenom dvě restaurace ve vzdálenosti 350 m od domu což považuji za nedostačující, a proto za občanskou vybavenost hodnotím 2 body. Vedle domu je parkovací místo, proto hodnotím 1 bodem. Ve vzdálenosti 15–30 minut dle [19] se nachází stanice metro linky A – Želivského, proto ten byt hodnotím 3 body. Byt se prodává nevybavený, proto hodnotím 3 body.

Obrázek 7 – Byt č. 7 – Malešická, MČ Praha 3 – Žižkov



Zdroj: [18]

V následující tabulce č. 6 jsem přiřadil každému kritériu body podle vytvořeného bodového systému.

Tabulka 6 – Bodové ohodnocení bytů

Byt	Stav	Výměra [m ²]	Cena za m ²	Vybavení	MHD (metro)	Parkování	Občanská vybavenost	Celkem
Na Kozačce, Praha 2 - Vinohrady	2	2	2	2	1	3	1	13
Plzeňská, Praha 5 - Smíchov	1	2	2	3	3	1	1	13
Na Václavce, Praha 5 - Smíchov	2	2	2	2	1	3	1	13
Na Folimance, Praha 2 - Vinohrady	2	1	1	1	3	3	2	13
Grafická, Praha 5 - Smíchov	2	3	3	2	2	3	1	16
Na Valentince, Praha 5 - Smíchov	1	2	3	3	1	1	1	12
Malešická, Praha 3 - Žižkov	1	2	2	3	3	1	2	14

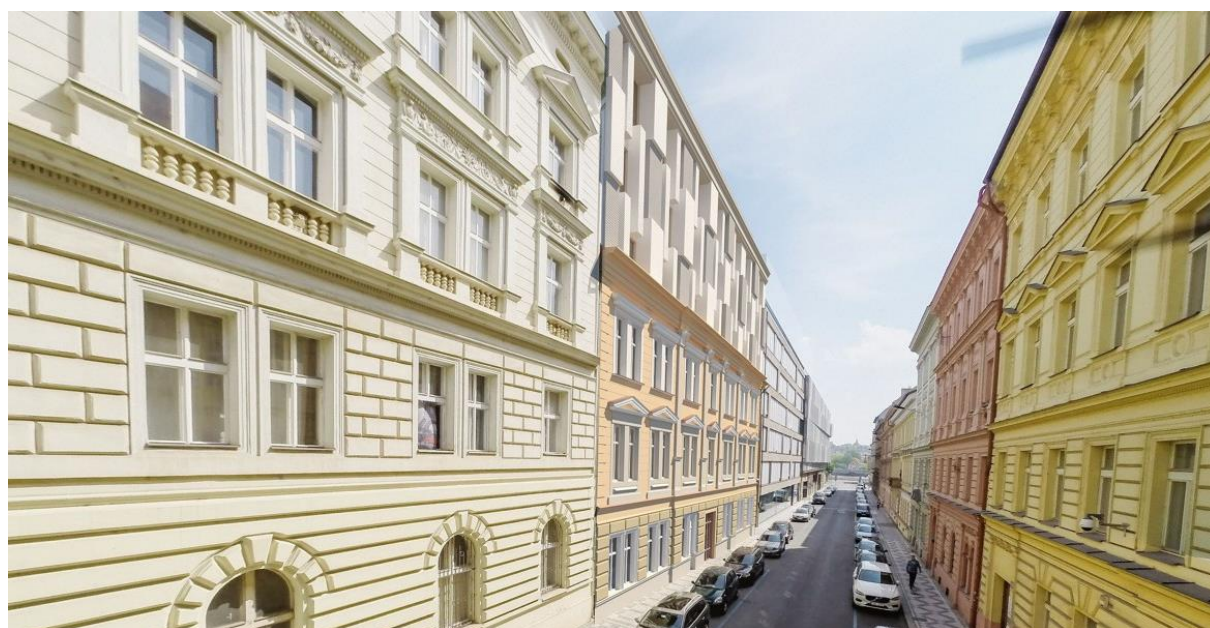
Zdroj: vlastní úprava

Nejvíce příznivou variantou stal pro investora byt č. 6 – Na Valentince, který se nachází v MČ Prahy 5 v části Smíchov. Jak je zřejmě vidět z tabulky, nejhorší ohodnocení bylo kritéria „Cena za m²“ a „Vybavení“, ale ne vždy jsou cena a vybavení rozhodujícími faktory. Jako právě v tomto případě. Ten byt je v novostavbě, splňuje požadavky na velikost a hlavně, že se nachází v centru MČ s výbornou dopravní dostupností – tramvaj, metro Anděl, kde se předpokládá i vyšší zisk z pronájmu na rozdíl od jiných bytů.

2.2.4 Popis vybraného bytu a lokality

Bytový dům se nachází, v městské části Praha 5 v ulici Na Valentince. Má sedm nadzemních podlaží a jedno podzemní. Byty Valentinka je nový developerský projekt na Smíchově, který v sobě spojuje vše potřebné pro dynamický život v centru města a vysoký standard vybavení. Stávající třípodlažní objekt bude zvýšen o další čtyři podlaží. Dokončení projektu je plánováno na konec roku 2020.

Obrázek 8 – Digitální model objektu – Na Valentince, MČ Praha 5 – Smíchov



Zdroj: [20]

Projekt nabízí celkem 48 jednotek, sklepy ke každému bytu a k dispozici jsou také podzemní garážová stání. Jednotka č. B3.2 o velikosti 47,83 m² se nachází ve 3.NP [21]. Cena nemovitosti je 5 259 456 Kč vč. DPH.

„Projekt byty Valentinka se nachází v blízkosti smíchovské náplavky a stanice metra Anděl. Tradiční, avšak zároveň dynamicky se rozvíjející rezidenční oblast poskytuje veškerou infrastrukturu včetně lékařských klinik, obřího nákupního centra, fitness či multikin a zůstává také důležitým dopravním uzlem, kde se stýká metro, tramvajové tratě, autobusové i vlakové nádraží.“ [21] „Zastávka tramvaje je hned za rohem. V těsné blízkosti je levý břeh Vltavy s přívozem Vyšehrad, z kterého se budoucí nájemník může dostat na pravidelné farmářské trhy či známou Modřanskou cyklostezku“ [20].

Obrázek 9 – Informace o pozemku

Parcelní číslo:	527
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Smíchov [729051]
Číslo LV:	2431
Výměra [m ²]:	806
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Smíchov [400301] ; č. p. 494; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 527
Stavební objekt:	č. p. 494
Ulice:	Na Valentince
Adresní místa:	Na Valentince 494/6

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
VLK development s.r.o., Na bělidle 302/27, Smíchov, 15000 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Zdroj: [22]

Po nahlížení do katastru nemovitosti jsem zjistil, že nemovitost je umístěna v památkově chráněném území.

Pro zabezpečení ochrany a regenerace památkových zón se stanoví tyto podmínky:

- a) využití prostorů, ploch, území a staveb v památkových zónách musí být v souladu s jejich charakterem, architekturou, kulturní hodnotou, kapacitními a technickými možnostmi [23],
- b) veškeré úpravy prostorů, ploch, území a staveb musí směřovat k jejich estetickému, funkčnímu, technickému, kulturnímu a společenskému zhodnocení s ohledem na charakter památkových zón [23],
- c) při nové výstavbě, přestavbě a modernizaci musí být zohledněn charakter a měřítko zástavby a prostorové uspořádání památkových zón, rozsah nové výstavby, přestavby a modernizace musí být přiměřený památkovému významu jednotlivých částí památkových zón [23].

Obrázek 10 – Pozemek p. č. 527



Zdroj: [22]

Údaje o stavbě a vymezených jednotkách v katastru nemovitosti nejsou kvůli tomu, že bytový dům je v realizaci a rozdělení na jednotky bude provedeno před ukončením projektu, který je plánovaný na konec roku 2020. Na obrázku níže z roku 2018, vyznačený třípodlažní objekt bude zvýšen o další čtyři podlaží.

Obrázek 11 – Bytový dům v ulici Na Valentince



Zdroj: [19]

2.3 Průzkum trhu a určení ceny pronájmů

2.3.1 Stanovení výnosů z dlouhodobého pronájmu

Pro každý investiční záměr byly vybrány 3 byty, které jsem následně porovnal s vybraným bytem investora. Vyhledával jsem byty 2+kk bez vybavení na Praze 5 o výměře mezi 45 až 56 m². Pro vyhledávání použil jsem „sreality.cz“. Informace o jednotlivých bytech dle [24] jsem vypsals do tabulky č. 7:

Tabulka 7 – Porovnání bytů k dlouhodobému pronájmu

Byt	Stav	Výměra [m ²]	Cena za m ²	Nájem
Lidická, Praha 5 - Košře	Novostavba	50	440 Kč	22 000 Kč
Na Zatlance, Praha 5 - Smíchov	Novostavba	47	489 Kč	23 000 Kč
Přívovarská, Praha 5 - Smíchov	Novostavba	56	384 Kč	21 500 Kč

Zdroj: vlastní úprava

Z tabulky je jasné, že průměrný měsíční nájem se pohybuje od 21 tis. Kč až 23 tis. Kč. Výši nájmu u bytu investora zjistím tak, že si spočítám průměrnou cenu za m² všech porovnávaných bytů, která činí 438 Kč/m². Jestli průměrnou cenu za m² vynásobím výměrou bytu investora, tak dostanu měsíční nájem ve výši 21 000 Kč bez poplatků. Samozřejmě v reálném životě by investor neuvažoval, že roční příjem z nájmu bude pořad stejný. Vzhledem ke statistice minulých let, výše pronájmu se bude i nadále zvyšovat, proto jsem se rozhodl uvažovat měsíční nájem ve výši 23 000 Kč. Předpokládaný roční výnos z pronájmu vychází na 276 000 Kč.

2.3.2 Stanovení výnosů z krátkodobého pronájmu

U této varianty ubytování je zapotřebí zjistit průměrnou roční obsazenost, podle které pak se dá stanovit očekávané roční výnosy. Pod pojmem obsazenost je myšlena doba, kdy byty není možné pronajmout a poskytnout ubytovací služby zájemcům. Dostupnost bytů je doba, kdy je byty možné pronajmout. Pro zjištění obsazenosti jsem použil webovou stránku „pronajmuse.cz“. Na tomto webu je přehled dostupnosti bytů, obsazenosti, vhodné dispozici, vybavení apod. V tabulce č. 8, jsou uvedené průměrné roční hodnoty obsazenosti, dostupnosti bytů a ceny za noc dle jednotlivých městských částí. Je z toho zřejmě vidět, že byty přímo v centru (Praha 1, Praha 2, a část Prahy 5) jsou nejdražšími [25].

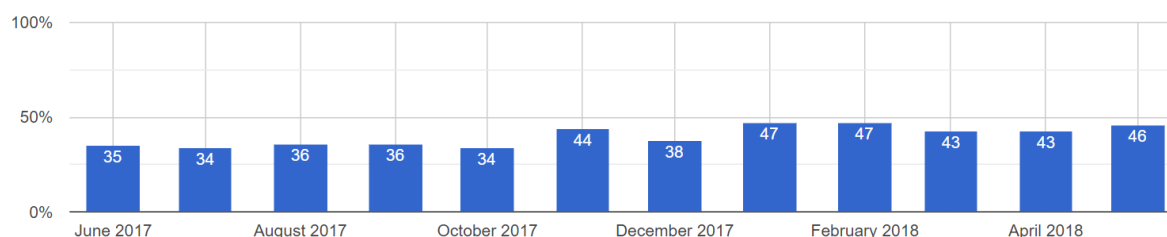
Tabulka 8 – Průměrné ceny bytů

MČ	Celkem bytů	Průměrná celoroční dostupnost	Průměrná celoroční obsazenost	Průměrná cena za noc
Praha 1	3 965	46 %	54 %	2 505 Kč
Praha 2	2 116	39 %	61 %	1 983 Kč
Praha 3	1 736	35 %	65 %	1 349 Kč
Praha 5	1 002	44 %	56 %	1 587 Kč
Praha 8	799	42 %	58 %	1 421 Kč
Praha 7	790	35 %	65 %	1 345 Kč
Praha 6	750	39 %	61 %	1 366 Kč
Praha 4	690	39 %	61 %	1 285 Kč
Praha 10	634	37 %	63 %	1 292 Kč
Praha 9	244	46 %	54 %	1 353 Kč

Zdroj: [25]

Na webu „pronajmuse.cz“ je statistika dostupnosti bytů ke krátkodobému pronájmu pro jednotlivé městské části Prahy po měsících, ale je k dispozici pouze partnerům B2B (Business-to-business), proto použiji statistiku pro celou Prahu, která je volně přístupná. Jak je vidět z grafu č. 1 nejvíce dostupné byty jsou v listopadu a v zimě, kdy dostupnost se pohybuje v intervalu od 44–47 %. Naopak nejvíce obsazené byty jsou přes léto a v prosinci. Z dostupných dat z grafu č. 1 jsem zprůměroval dostupnost bytů od června 2017 do května 2018. Tento průměr vyšel 40,25 %, po zaokrouhlení 40 % (což znamená 60 % roční obsazenosti). Ale vzhledem k tabulce č. 8, kde v MČ Praha 5 průměrná roční obsazenost se rovna 56 %, rozhodl jsem se vzít průměr mezi těmi dvěma hodnotami a vychází to na 58 % obsazenosti [25].

Graf 1 – Průměrná dostupnost bytů pro jednotlivé měsíce



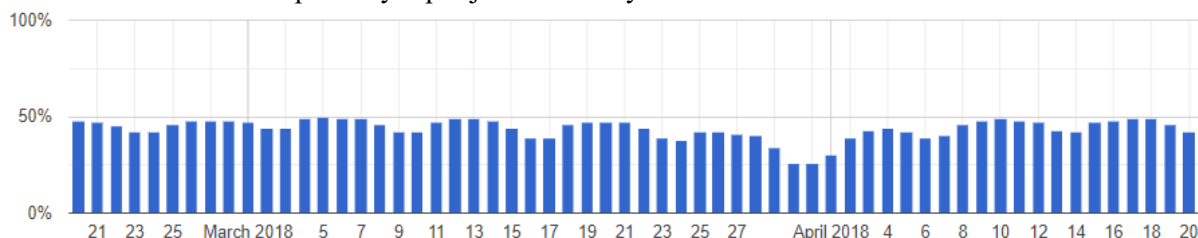
Zdroj: [25]

Vzhledem k tomu, že správu nemovitosti bude mít na starosti společnost „Bohemian Estates“ (viz kapitola 2.4.2 tabulka č. 13), která zaručuje obsazenost bytu u krátkodobého pronájmu 72 %, proto nadále budu používat tuto hodnotu, což odpovídá 263 kalendářním dnům.

2.3.3 Čas ubytování

Proto, abych určil přibližnou obsazenost za měsíc, podívám se například na statistiku obsazenosti bytů v jednotlivých dnech. Jak je vidět z grafu č. 2 nejvíce obsazenými tedy nejméně dostupnými jsou byty o víkendu, obvykle kdy mají volno, většina lidí si víkendový pobyt prodluží a zůstane do pondělí [25].

Graf 2 – Průměrná dostupnost bytů pro jednotlivé dny



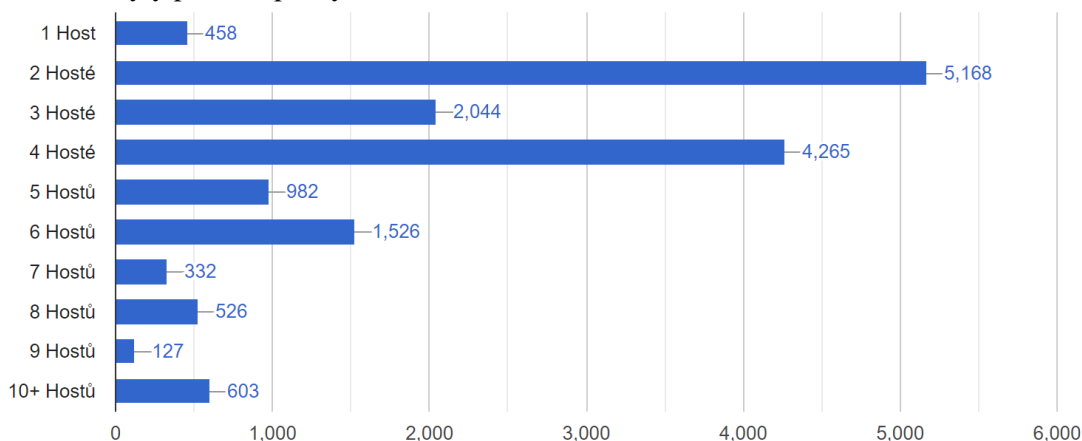
Zdroj: [25]

Taky nezbytnou věcí je spočítat pro kolik lidí bude možno vybraný byt nabízet. Proto jsem nahlídl na web a zjistil jsem dle [25], že nejčastěji se ubytují dva nebo čtyři hosté (viz graf č. 3). Na základě požadavku investora, budu počítat s ubytováním dvou hostů.

Výše pronájmu za den

Existuje několik možností, jak zjistit cenu pronájmu bytu za den. První a nejjednodušší metodou je najít podobné byty na serveru Airbnb a zprůměrovat cenu. Další metodou je srovnat výše nájmu u bytů, které se nacházejí v okolí bytu investora.

Graf 3 – Byty podle kapacity



Zdroj: [25]

Pomocí Airbnb

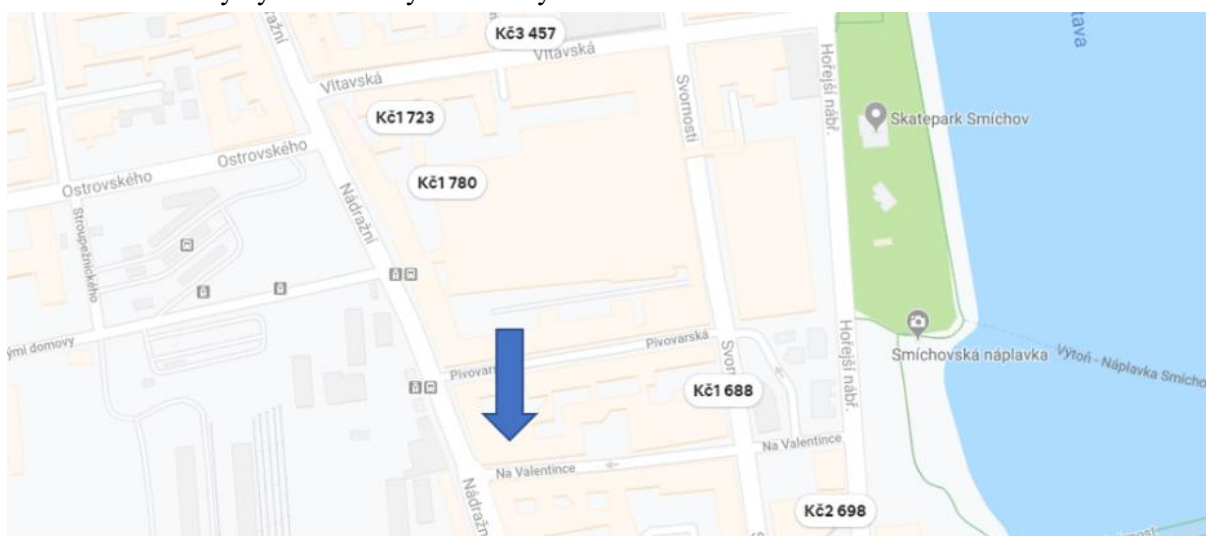
Když by se někdo chtěl ubytovat v jakémkoliv městě na světě a když by to chtěl udělat pomocí například Airbnb, pravděpodobně musel by zadat všechny své požadavky na byt. To je lokalita, počet lůžek, vybavení, připojení k internetu atd. Podle těchto uvedených informací server Airbnb nabídne žadateli seznam bytů splňujících tato kritéria včetně ceny za měsíc nebo

za den. Pro byt investora předpokládaný měsíční výdělek činí 33 988 Kč. Jelikož počítám obsazenost 72 %, což je 22 kalendářních dní (pozn. 31 den x 72 %), částka za den by byla 1 545 Kč.

Porovnání bytu s podobnými byty

Byt investora se nachází v MČ Praha 5 v části Smíchov – Na Valentince. Proto jsem vyhledal 5 bytů v nedaleké vzdálenosti od bytu investora.

Obrázek 12 – Ceny bytů v okolí vybraného bytu



Zdroj: [26]

Na základě informace získané z portálu Airbnb (viz obrázek č. 12), jsem vytvořil tabulku č. 9 kde je vidět cenu za noc, servisní poplatek a za úklid. Servisní poplatek a poplatek za úklid platí zákazník, proto mě zajímá jenom cena za noc bez poplatků. Průměrná cena za noc činí 1 614 Kč.

Tabulka 9 – Porovnání bytů ke krátkodobému pronájmu

Byt č.	Cena za noc	Servisní poplatek	Úklid	Celkem
1	1 290 Kč	233 Kč	200 Kč	1 723 Kč
2	1 460 Kč	228 Kč	0 Kč	1 688 Kč
3	1 440 Kč	364 Kč	894 Kč	2 698 Kč
4	2 590 Kč	467 Kč	400 Kč	3 457 Kč
5	1 290 Kč	240 Kč	250 Kč	1 780 Kč
Průměr	1 614 Kč	306 Kč	349 Kč	2269 Kč

Zdroj: vlastní úprava

2.3.4 Shrnutí výnosů

U varianty, kde jsem prostřednictvím Airbnb zadával stejné požadavky na byt jako je byt investora, jsem se dostal na částku 1 545 Kč, u druhé varianty pomocí vyhledávání podobných bytu v okolí bytu investora – 1 614 Kč, ale ještě musím uvažovat hodnotu z tabulky č. 8, kde v MČ Praha 5 průměrná cena za noc se rovna 1 587 Kč, proto je potřeba vzít průměr mezi těmi třemi hodnotami a vychází to na 1 600 Kč/noc. Stejně jako u varianty za účelem dlouhodobého pronájmu vzhledem ke zvýšení cen na nemovitost během několika posledních let, rozhodl jsem se zvýšit částku na 1 900 Kč. Pokud budu předpokládat roční obsazenost ve výši 72 %, což znamená 263 kalendářních dní, v tom případě dostávám se na částku 499 700 Kč – předpokládaný roční vynos z krátkodobého pronájmu.

2.4 Náklady pro krátkodobý i dlouhodobý pronájem

V této kapitole budou rozebrány náklady, které jsou pro krátkodobý a dlouhodobý pronájem společné. Jsou v tom zahrnuté cele investiční náklady, což znamená náklady na pořízení nemovitosti včetně se zdrojem financování. Mezi společné provozní náklady patří odpisy nemovitosti, náklady na opravy a údržbu, fond oprav a pojištění.

2.4.1 Investiční náklady

Investičním nákladem v případě investora je pouze samotná nemovitost. Dle přílohy č. 15, je vidět, že tento byt nepotřebuje žádnou rekonstrukce, tím odpadají další náklady. Obvykle se do investičních nákladů započítává i daň z nabytí nemovitosti. Ale na základě informace získané z inzerátu u této nemovitosti se tato daň neplatí. Pro ověření této informace jsem se rozhodl nahlédnout do sbírky zákonů, kde dne 30 října 2013 roku v částce č. 132 bylo publikováno zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. Z toho vyplývá dle § 7 „Věcná osvobození u nových staveb“, že investor je osvobozen od daně z nabytí nemovitosti [27].

2.4.2 Provozní náklady

Odpisy nemovitosti

Odpisy nemovitosti se řídí § 26 až § 33 ZDP. Postup při odpisování má několik fází. Nejprve je potřeba zařadit nemovitost do odpisové skupiny. Proto musím nahlédnout do přílohy č. 1 ZDP a tím zjistím, že byty jsou zaříděny v odpisové skupině 5. Výjimkou jsou budovy ze dřeva a plastů, které jsou v odpisové skupině 4. Doba odpisování skupiny 5 je 30 let. Dále je možnost zvolit jakou metodou bude investor odpisovat. Má na výběr rovnoměrné a zrychlené odpisování [28].

Postup zrychleného odpisování upravuje § 32 ZDP. Na začátku odpisování zahrnují do výdajů vyšší částky a tyto částky se ke konci odpisování snižují.

Výpočet výše odpisů se provádí dle následujícího postupu [29]:

- Pro 1 rok: odpis = pořizovací cena / koeficient v 1. roce
- Pro další roky: odpis = 2 x zůstatková cena / (koeficient platný v dalších letech – rok odpisování)

Tabulka 10 – Zrychlené odpisování

Odpisová skupina	Koeficient pro zrychlené odpisování v 1. roce	Koeficient pro zrychlené odpisování v dalších letech
5	30	31

Zdroj: [30]

Rovnoměrné odpisy činí jednu setinu vstupní ceny majetku z přiřazené roční odpisové sazby. Vstupní cenu upravuje § 29 Zákona o daních z příjmů. Vstupní cena se rovna pořizovací ceně, jestli si poplatník pořídil byt v době kratší, než 5 let před vlastním pronájmem.

Výpočet výše odpisů se provádí dle následujícího postupu [29]:

- Pro 1 rok: odpis = vstupní cena x odpisová sazba v 1. roce / 100
- Pro další roky: odpis = vstupní cena x roční odpisová sazba v dalších letech / 100

Tabulka 11 – Rovnoměrné odpisování

Odpisová skupina	Koeficient pro rovnoměrné odpisování v 1. roce	Koeficient pro rovnoměrné odpisování v dalších letech
5	1,4	3,4

Zdroj: [30]

Byt investora bude odepisován rovnoměrně po dobu 30 let.

Daň z nemovitosti

Povinnosti investora je taky zaplatit daň z nemovitosti. Aktuální sazbu daně si ověřím na základě zákona 338/1992 Sb. O dani z nemovitých věcí [31]. Základ daně se tedy počítá pomocí výměry podlahové plochy v metrech čtverečních. Na bytovou jednotku v Praze se vztahuje daň ve výši 2 Kč/m², která se vynásobí koeficientem 1,2 a koeficientem 5 za lokalitu. Pro vybraný byt o výměře 47,83 m² daň z nemovitosti tedy činí 574 Kč ročně.

Náklady na opravy a údržbu

Majitel bytu, který pronajímá byt další osobě, resp. osobám, musí zajistit dokonalou funkčnost pronajímaného bytu. Stará se o to, aby byly v pořádku všechny přívody, případně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení [32]. Pronajímatel je dále povinen udržovat byt v takovém technickém stavu, v jakém se nacházel na počátku nájemního vztahu [33]. Je povinen taky zajišťovat drobné opravy v případě překročení ročního limitu nákladů ze strany nájemníka.

Dle nařízení vlády 308/2015 platné od 01. 01. 2016, maximální roční výše nákladů je 100 Kč/m² podlahové plochy pronajatého bytu. Do plochy bytu se započítává i jednou polovinou plocha sklepů, teras a balkonů. Ale v případě vybraného bytu žádné takové nejsou. Celkový limit nákladů pro nájemníka bytu o podlahové ploše 47,83 m², tak činí 4783 Kč/ročně [32]. Stejnou částku nákladů bych uvažoval i ze strany pronajímatele.

Fond oprav

„Financuje se z něj správa a údržba nemovitosti. I přesto, že může být dům nový nebo nově zrekonstruovaný, ve chvíli, kdy dojde k nějaké havárii či rozsáhlé opravě, je zapotřebí větší finanční obnos. Pro tyto účely zákon nařizuje povinnost vlastníků jednotek platit na účet společenství příspěvky na správu domu a pozemku“ [34]. Majitel přispívá takovou částkou, která je úměrná výši jeho podílu na společných částech domu a pozemku. O výši příspěvků do fondu oprav musí podle zákona o vlastnictví bytů rozhodnout nadpoloviční většina vlastníků [34]. Obvykle se tato částka pohybuje od 10 do 40 korun za m². V případě investora budu uvažovat 25 Kč/m²/měs., což znamená 14 349 Kč ročně [35].

Pojištění

Nezbytnou věcí pro potenciálního investora je taky sjednat pojištění. V případě krátkodobého pronájmu je zapotřebí sjednat pojištění domácnosti, protože byt bude vybaven nábytkem. V případě dlouhodobého pronájmu, investor pronajímá nezařízený byt. Na případné škody, které by se týkaly podlah, či maleb se vztahuje pojištění odpovědnosti. Pro srovnání pojišťoven jsem použil, webový nástroj „Srovnávač.cz“ (viz příloha č. 3). Nejlepší cenu nabízí Maxima pojišťovna, a.s., částka za rok činí 3 306 Kč, s nárokem na pojištění odpovědnosti [36].

- **Pojištění nemovitosti**

Je to standardní pojištění nemovitosti. V případě, jestli investice je financovaná pomocí hypotéčního úvěru, pravděpodobně jednou z podmínek pro získání půjčky bude sjednat pojištění nemovitosti. Pojištění kryje pouze škodu způsobenou nahodilými událostmi [37].

- **Pojištění domácnosti**

Toto pojištění se vztahuje na samotné vybavení nemovitosti, nábytek, koberce, různá elektrická zařízení. Taky se jedna o škodu způsobenou nahodilými událostmi [37]. Pojištění domácnosti bude sjednáno jenom pro variantu za účelem krátkodobého pronájmu. V případě dlouhodobého, toto pojištění sjednáno nebude. Nejlepší cenu nabízí taky Maxima pojišťovna, a.s., částka za rok činí 6 343 Kč.

- **Pojištění odpovědnosti**

Pojištění odpovědnosti pokrývá škodu způsobenu vlastním jednáním pojištěné osoby nebo provozem jejího majetku na majetku třetích osob [37]. Jedná se například o poničení vedlejšího bytu vytopením nebo požárem.

Další provozní náklady spojené s krátkodobým pronájmem

Krátkodobý pronájem na rozdíl od dlouhodobého pronájmu je méně výhodný z hlediska výši provozních nákladů. Mezi náklady navíc patří vybavení, energie a služby, internet, lázeňský a servisní poplatek a správa nemovitosti. V následujících odstavcích se budu věnovat výpočtu uvedených nákladů.

Vybavení

Vybavení, které pořídím do vybraného bytu za účelem krátkodobého pronájmu, bude zahrnuto do provozních nákladů, ale nebude pořizovanou každý rok. Odhad – výměna dle opotřebení a době životnosti. Na základě informací získané z portálu Airbnb, jsem stanovil soupis vybavení, které je nabízeno ve většině inzerátů na serveru, viz následující tabulka č. 12:

Tabulka 12 – Soupis vybavení

Předmět	Počet	MJ	Jedn. cena bez DPH	Celková cena bez DPH	Životnost	Roční náklad
Postel [38]	1	ks	2 362 Kč	2 362 Kč	5 let	472 Kč
Rozkládací gauč [38]	1	ks	3 942 Kč	3 942 Kč	5 let	788 Kč
Židle [38]	4	ks	631 Kč	2 524 Kč	5 let	505 Kč
Stůl [38]	1	ks	3 942 Kč	3 942 Kč	5 let	788 Kč
Televize SMART TV 40 [39]	1	ks	5 198 Kč	5 198 Kč	5 let	1 040 Kč
Pračka 6 kg [39]	1	ks	3 305 Kč	3 305 Kč	10 let	331 Kč
Wi-Fi router [39]	1	ks	371 Kč	371 Kč	10 let	37 Kč
Kávovar [39]	1	ks	908 Kč	908 Kč	5 let	182 Kč
Nádobí, příbory [38]	1	kpl	500 Kč	500 Kč	2 roky	250 Kč
Žehlička [39]	1	ks	231 Kč	231 Kč	5 let	46 Kč
Stolní lampa [39]	2	ks	222 Kč	444 Kč	5 let	89 Kč
Celkem				23 727 Kč		4 528 Kč

Zdroj: vlastní úprava

Obrázek 13 – Půdorys bytu B3.2



Zdroj: [20]

Vybraný byt se prodává nezařízený, a proto musí se zakoupit všechna tato vybavení. V obchodě IKEA se dá koupit postel do ložnice, rozkládací gauč v případě více než 2 nájemníků najednou, taky jsem našel na portálu IKEA židle a kuchyňský stůl o rozměrech 180 x 240 cm za 3 942 Kč bez DPH. Neméně důležitou věcí pro člověka, který hledá krátkodobé ubytování je přístup k internetu, proto jsem se rozhodl zařídit přístup k internetu, ještě abych se zbavil dalších nákladů na kabelovou televizi, pořídím televizi s funkcí SMART TV. Na základě telefonického hovoru s makléřem, který má na starosti tento bytový dům, jsem se dozvěděl, že součástí ceny za byt (5 259 456 Kč) je i plně vybavena kuchyňská linka, která zahrnuje v sobě: myčku, sporák, troubu, dřez a digestoř. Proto nemusím vynakládat další náklady na toto vybavení.

Lázeňský poplatek a servisní poplatek Airbnb

Jak už bylo uvedeno v kapitole 1.5, místní poplatek odvádí městskému úřadu Praha 5 osob a poskytující ubytovací služby. Sazba poplatku se rovná 15 Kč/den za osobu. Roční náklady činí (2 os. x 15 Kč x 263 d. = 7 890 Kč). Za použití servisu Airbnb se účtuje hostům i hostitelům servisní poplatek. Hostitelský servisní poplatek činí obvykle 3 % z ceny ubytování. V nějakých případech může být i vyšší.

Energie a služby

Výše spotřeby elektrické energie, vody nebo plynu u krátkodobého pronájmu se nebude výrazně lišit od dlouhodobého pronájmu, proto tyto náklady budou stejné. Pro srovnání a výběr nejlevnějšího dodavatele energie jsem použil, webový nástroj „kalkulator.tzb-info.cz“. Zadal jsem plochu bytu a PSČ, na základě této informace mi server nabídl několik dodavatelů (viz příloha č. 4). Nejlevnějším dodavatelem elektrické energie o roční spotřebě 2 800 kWh/rok je společnost „Skautská energie“ za cenu 13 475 Kč ročně [40]. V případě dodávky zemního plynu o roční spotřebě 7 000 kWh/rok nejlevnější nabídka byla od společnosti „Bohemia Energy“ za cenu 8 367 Kč ročně (viz příloha č. 5). Spotřebu vody jsem stanovil dle [41], která činí 107 l/den/os., cenově je to 9,63 Kč/os. (viz příloha č. 6). Z toho vyplývá, že roční náklad na vodu je ve výši 7 030 Kč.

Ostatní služby, které zahrnují provoz výtahu, odvoz odpadu, úklid společných prostor apod. jsem stanovil pomocí srovnávání cen u podobných bytu na Praze 5 [24]. Výše nákladů jsem stanovil na 275 Kč/měs., což odpovídá 3 300 Kč ročně. Připojení k internetu majitelovi zajistí společnost „Vodafone Czech Republic a.s.“, která nabízí neomezena data dle [42] s dostačující rychlostí pro běžné použití za 399 Kč/měs., což je 4 788 Kč ročně. Tím pádem celkové roční náklady na energie a služby činí 36 960 Kč ročně.

Správa nemovitosti

Vzhledem k tomu, že by investor kvůli jeho časovému vytížení nedokázal zajišťovat všechny potřebné služby sám, rozhodl se použít určitou službu, která by měla na starosti správu

nemovitosti a zajišťovala by pravidelný kompletní úklid bytu včetně základních hygienických potřeb. Do užšího výběru postoupili celkem čtyři společnosti: BnB Plus, Bohemian Estates, Airstay Prague a Seven Keys. Všechny údaje jsou přehledně uspořádány v tabulce č. 13:

Tabulka 13 – Správa nemovitosti

Poplatek za službu v % z měsíčních příjmů	BnB Plus [43]	Bohemian Estates [44]	Airstay Prague [45]	Seven Keys [46]
- správa bytu na Airbnb	20 %	15 %	20 %	15 %
- zajištění úklidu a lůžkovin				
- self-check-in				
- 24/7 pohotovostní služba				
- osobní kontrola bytu po návštěvě hostů				
- zaručená obsazenost	–	72 %	–	61 %

Zdroj: vlastní úprava

Na základě informací získaných z webů a od manažerů jednotlivých společností, jsem vybral společnost „Bohemian Estates“ s procentní sazbou 15 %.

2.4.3 Celkem náklady u jednotlivých variant investování

Pro lepší přehled, jsem vytvořil tabulku nákladů pro jednotlivé varianty investice:

Tabulka 14 – Náklady krátkodobého a dlouhodobého pronájmu

Náklady krátkodobého pronájmu na 1 rok		Náklady dlouhodobého pronájmu na 1 rok	
Investiční náklady	5 259 456 Kč	Investiční náklady	5 259 456 Kč
Koupě nemovitosti	5 259 456 Kč	Koupě nemovitosti	5 259 456 Kč
Provozní náklady	74 205 Kč/rok	Provozní náklady	23 012 Kč/rok
Daň z nemovitosti	574 Kč/rok	Daň z nemovitosti	574 Kč/rok
Náklady na opravy údržbu	4783 Kč/rok	Náklady na opravy údržbu	4 783 Kč/rok
Fond oprav	14 349 Kč/rok	Fond oprav	14 349 Kč/rok
Pojištění	9 649 Kč/rok	Pojištění	3 306 Kč/rok
Místní poplatek za lázeňský či rekreační pobyt.	7 890 Kč/rok	Splátka úvěru	229 935 Kč/rok
Energie a služby	36 960 Kč/rok		
Vybavení (životnost 2 roky)	500 Kč		
Vybavení (životnost 5 let)	19 551 Kč		
Vybavení (životnost 10 let)	3 676 Kč		
Splátka úvěru	229 935 Kč/rok		
Správa nemovitosti 15 % (bude vypočteno po stanovení výši pronájmu)	0 Kč		
Servisní poplatek 3 % (Airbnb), (bude vypočteno po stanovení výši pronájmu)	0 Kč		

Zdroj: vlastní úprava

Z tabulky č. 14 lze vidět, že provozní náklady u krátkodobého pronájmu jsou vyšší než u dlouhodobého, a to o více než 49 tis. Kč/ročně. Kromě toho investor bude muset zakoupit vybavení, aby spustil do provozu byt určený pro krátkodobý pronájem, což ho bude stát dalších 23 727 Kč. Investiční náklady u obou variant zahrnují jenom samotnou nemovitost a jsou stejné ve výši 5 259 456 Kč. Připomínám, že daň z nabytí nemovitosti se v případě investora neplatí.

2.5 Způsob financování

Jak již bylo uvedeno v kapitole 2.1, investor se rozhodl vložit do koupě nemovitosti jenom 75 % vlastního kapitálu, což je 1 500 000 Kč. Vybraný byt stojí 5 259 456 Kč (včetně právního servisu), zbylých 3 759 456 Kč bude financovat pomocí hypotečního úvěru.

2.5.1 Výběr banky

V níže uvedené tabulce č. 15 bude porovnáno 5 společností podle 3 kritérií:

- úroková sazba – procento, které nám ukazuje, o kolik se zvýší půjčena částka za určité časové období,
- měsíční splátka (anuita) – předem stanovená částka, která musí být pravidelně uhrazena bance každý měsíc (skládá se z úmoru – vlastní splátky a z úroku – odměna bance za půjčení peněz),
- doba fixace – doba, kdy se nemění úroková sazba.

Tabulka 15 – Porovnání hypotečních úvěrů

Banka	Úroková sazba	Splátka	Doba splácení	Fixace	Splatná částka
Raiffeisenbank a.s.	2,55%	20 229 Kč	20	5	4 854 960 Kč
Komerční banka, a. s.	2,49%	19 968 Kč	20	5	4 792 320 Kč
Fio banka a.s.	2,08%	19 161 Kč	20	5	4 598 640 Kč
ČSOB, a.s.	2,44%	19 877 Kč	20	5	4 770 480 Kč
Hypoteční banka, a. s.	2,59%	20 087 Kč	20	5	4 820 880 Kč

Zdroj: vlastní úprava

Počátečními podmínky pro výběr banky byla doba splacení úvěru 20 let, doba fixace 5 let a výše půjčky 3 759 456 Kč. Na základě srovnávací tabulky č. 15 nejlepší podmínky nabízí Fio banka a.s., která nabízí úrokovou sazbu 2,08 % (viz příloha č. 7), měsíční splátku ve výši 19 161 Kč, celková splatná částka vychází 4 598 695 Kč. Za celou dobu splacení investor přeplatí 839 238 Kč.

2.5.2 Splátkový kalendář

Pro obě investiční varianty budu považovat stejnou výši půjčky a vybranou banku. V následující tabulce č. 16 představím parametry pro výpočet splátkového kalendáře:

Tabulka 16 – Výpočet anuity

Výše půjčky	3 759 456 Kč
Délka splácení	20 let (240 měsíců)
Úroková míra	2,08 %
Anuita	19 161 Kč

Zdroj: vlastní úprava

Všechny uvedené parametry jsem spočítal pomocí programu „Excel“ ze sady Office 365. Výše anuity jsem spočítal pomocí funkce „PLATBA“, kde jsem zadal, dobu splácení, úrokovou míru a výši půjčky. Dal pro zjištění hodnot úroků a úmorů v jednotlivých měsících jsem použil funkce „PLATBA.ÚROK“ a „PLATBA.ZÁKLAD“. Vzhledem k tomu, že CF bude sestaven v ročním měřítku je potřeba stanovit sumu úroků a úmorů za rok. V tabulce č. 17 jsou zobrazené splátky za 1 rok, anuitní splátka odpovídá částce, kterou jsem vypočítal na serveru Fio banky.

Tabulka 17 – Platební kalendář 1. rok

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek	Suma úroků v roce	Suma úmorů v roce
0				3 759 456,00 Kč		
1	19 161,23 Kč	6 516,39 Kč	12 644,84 Kč	3 746 811,16 Kč	76 741,72 Kč	153 192,99 Kč
2	19 161,23 Kč	6 494,47 Kč	12 666,75 Kč	3 734 144,41 Kč		
3	19 161,23 Kč	6 472,52 Kč	12 688,71 Kč	3 721 455,70 Kč		
4	19 161,23 Kč	6 450,52 Kč	12 710,70 Kč	3 708 745,00 Kč		
5	19 161,23 Kč	6 428,49 Kč	12 732,73 Kč	3 696 012,27 Kč		
6	19 161,23 Kč	6 406,42 Kč	12 754,80 Kč	3 683 257,46 Kč		
7	19 161,23 Kč	6 384,31 Kč	12 776,91 Kč	3 670 480,55 Kč		
8	19 161,23 Kč	6 362,17 Kč	12 799,06 Kč	3 657 681,49 Kč		
9	19 161,23 Kč	6 339,98 Kč	12 821,24 Kč	3 644 860,24 Kč		
10	19 161,23 Kč	6 317,76 Kč	12 843,47 Kč	3 632 016,78 Kč		
11	19 161,23 Kč	6 295,50 Kč	12 865,73 Kč	3 619 151,05 Kč		
12	19 161,23 Kč	6 273,20 Kč	12 888,03 Kč	3 606 263,01 Kč		

Zdroj: vlastní úprava

Tabulka 18 – Platební kalendář 20. rok

Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek	Suma úroků v roce	Suma úmorů v roce
229	19 161,23 Kč	394,10 Kč	18 767,13 Kč	208 597,81 Kč	2 569,78 Kč	227 364,93 Kč
230	19 161,23 Kč	361,57 Kč	18 799,66 Kč	189 798,15 Kč		
231	19 161,23 Kč	328,98 Kč	18 832,24 Kč	170 965,91 Kč		
232	19 161,23 Kč	296,34 Kč	18 864,88 Kč	152 101,02 Kč		
233	19 161,23 Kč	263,64 Kč	18 897,58 Kč	133 203,44 Kč		
234	19 161,23 Kč	230,89 Kč	18 930,34 Kč	114 273,10 Kč		
235	19 161,23 Kč	198,07 Kč	18 963,15 Kč	95 309,95 Kč		
236	19 161,23 Kč	165,20 Kč	18 996,02 Kč	76 313,92 Kč		
237	19 161,23 Kč	132,28 Kč	19 028,95 Kč	57 284,98 Kč		
238	19 161,23 Kč	99,29 Kč	19 061,93 Kč	38 223,04 Kč		
239	19 161,23 Kč	66,25 Kč	19 094,97 Kč	19 128,07 Kč		
240	19 161,23 Kč	33,16 Kč	19 128,07 Kč	0,00 Kč		

Zdroj: vlastní úprava

Jak je vidět z tabulek, každý měsíc investor platí stejnou částku 19 161 Kč, která zahrnuje v sobě úrok a úmor. Úrok je placen bance za to, že poskytla peníze žadateli, oproti úmoru, který zmenšuje hodnotu půjčky. Důležité je to, že v posledním měsíci je úvěr kompletně umořen. Výše všech úroků za poslední rok činí 2 569,78 Kč a za 20 let po zaokrouhlení činí 839 239 Kč

2.6 Určení nákladů pro daňový základ

2.6.1 Zvolení nákladů u dlouhodobého pronájmu

V případě dlouhodobého pronájmu, kdy v bytě někdo bydlí a nejen přespává, jde o příjem z pronájmu nemovité věci (její části) nebo bytu (jeho části) dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“). Daní se podle § 9 zákona o dani z příjmů s procentní sazbou 15 % pro fyzické osoby a resp. 19 % pro právnické, z těchto příjmů se nehradí zdravotní ani sociální pojištění [47]. Při této variantě daň se počítá z rozdílu příjmů a výdajů (provozní výdaje v jednotlivých letech, suma úroků z platebního kalendáře a odpisy). Existuje i jiná varianta pomocí paušálních výdajů viz odstavec ze sbírky zákonů:

„Základem daně (dílčím základem daně) jsou příjmy uvedené v odstavci 1 snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení (§ 5 odst. 2). Neuplatní-li poplatník výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, může je uplatnit ve výši 30 % z příjmů podle odstavce 1, nejvýše však do částky 600 000 Kč.“ [30].

2.6.2 Zvolení nákladů u krátkodobého pronájmu

Činnost je vykonávána živnostenským způsobem, tj. soustavně, vlastním jménem, samostatně, na vlastní odpovědnost a za účelem dosažení zisku [48]. *„Příjem z poskytování ubytovacích služeb je příjmem dle § 7 odst. 1 písm. b) zák. č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů (ZDP), nikoliv o příjem dle § 9 ZDP (příjmy z nájmu), a to právě z důvodu, že se nejedná o čistý nájem bytu, ale o poskytování ubytovacích služeb dle živnostenského zákona, tedy podnikání“ [49].*

Pro určení daně z příjmů existuje několik metod. Při první se od celkových příjmů odečtou všechny provozně výdaje a suma úroků a potom se z této částky vypočítá 15 %. Další metodu je možné využít jenom pro fyzickou osobu, kdy jsou daňové výdaje vypočtené určitým procentem z příjmů. Tato metoda je nejjednodušší a často i nejvýhodnější, protože takto výdaje mohou vyjít i podstatně vyšší, než byly ve skutečnosti [50]. Výše procentní sazby závisí na druhu příjmu a definuje ji zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů § 7 odstavec 7 zákona o daních z příjmů:

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

b) 60 % z příjmů ze živnostenského podnikání; nejvýše lze však uplatnit výdaje do částky 1200000 Kč“ [30].

3. VYHODNOCENÍ

V této části vyhodnotím investiční varianty pronájmu. Nejprve bude spočítán Cash Flow pro obě varianty. Jedná se o CF u dlouhodobého pronájmu a u krátkodobého pronájmu. K výpočtům budu používat tabulkový procesor Microsoft Excel ze sady Office 365, následně po výpočtu peněžních toků vyhodnotím projekty dle ukazatelů efektivity. Hodnocení investičních záměrů bude provedeno na základě výpočtu doby návratnosti, čisté současné hodnoty, vnitřní výnosového procenta a indexu ziskovosti. Požadovaná výnosnost investice je 5 %, životnost investice jsem zvolil 40 let. Před dokončením doby životnosti, investor plánuje prodat byt. Dle statistiky během posledních 10 let, jsem zjistil, že cena nákupu existujících bytů se zvyšovala v průměru 3,3 % ročně [51]. Předpoklad je, že cena bytů bude i nadále růst, ale neočekával bych takový rychlý nárůst i v dalších letech. Proto bych uvažoval s menší sazbou, ve výši 2 % ročně. Nepochybně čím později se byt prodá, tím déle bude pro investora z pronájmu vydělávat a zvýší se jak NPV, tak IRR. Proto jsem stanovil dobu 5 let před dokončením doby životnosti investice, tedy ve 35. roce.

3.1 Vyhodnocení dlouhodobého pronájmu

Na základě tabulky č. 14 a splátkového kalendáře spočítám Cash Flow. Investiční výdaje tvoří samotná nemovitost. Součástí provozních výdajů jsou náklady na údržbu, pojištění, daň z nemovitosti, fond oprav (viz tabulka č. 19).

Tabulka 19 – CF dlouhodobého pronájmu

Rok	Celkem za 35 let	0	1	2	3	4	5
Kladné peněžní toky	20 178 332 Kč		276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč
Nájem	9 660 001 Kč		276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč
Záporné peněžní toky (bez úmoru)	7 317 497 Kč	5 259 456 Kč	115 146 Kč	96 633 Kč	93 841 Kč	90 991 Kč	88 080 Kč
Investiční výdaje	5 259 456 Kč	5 259 456 Kč					
Provozní výdaje	805 420 Kč		23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč
Splátka úvěru	4 598 694 Kč		229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč
Úmory úvěru	3 759 456 Kč		153 193 Kč	156 410 Kč	159 694 Kč	163 048 Kč	166 472 Kč
Úroky úvěru	839 238 Kč		76 742 Kč	73 525 Kč	70 240 Kč	66 887 Kč	63 463 Kč
Odpisy	5 259 456 Kč		73 632 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč
Daňový základ (paušál 30%)	6 762 001 Kč		193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč
Daň z příjmu 15% (paušál)	1 014 300 Kč		28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč
Daňový základ	2 755 887 Kč		102 614 Kč	642 Kč	3 926 Kč	7 280 Kč	10 704 Kč
Daň z příjmu 15%	413 383 Kč		15 392 Kč	96 Kč	589 Kč	1 092 Kč	1 606 Kč
CF pro efektivnost	12 860 835 Kč	-5 259 456 Kč	160 854 Kč	179 367 Kč	182 159 Kč	185 009 Kč	187 920 Kč
Kumulované CF	12 860 835 Kč	-5 259 456 Kč	-5 098 602 Kč	-4 919 235 Kč	-4 737 076 Kč	-4 552 067 Kč	-4 364 147 Kč

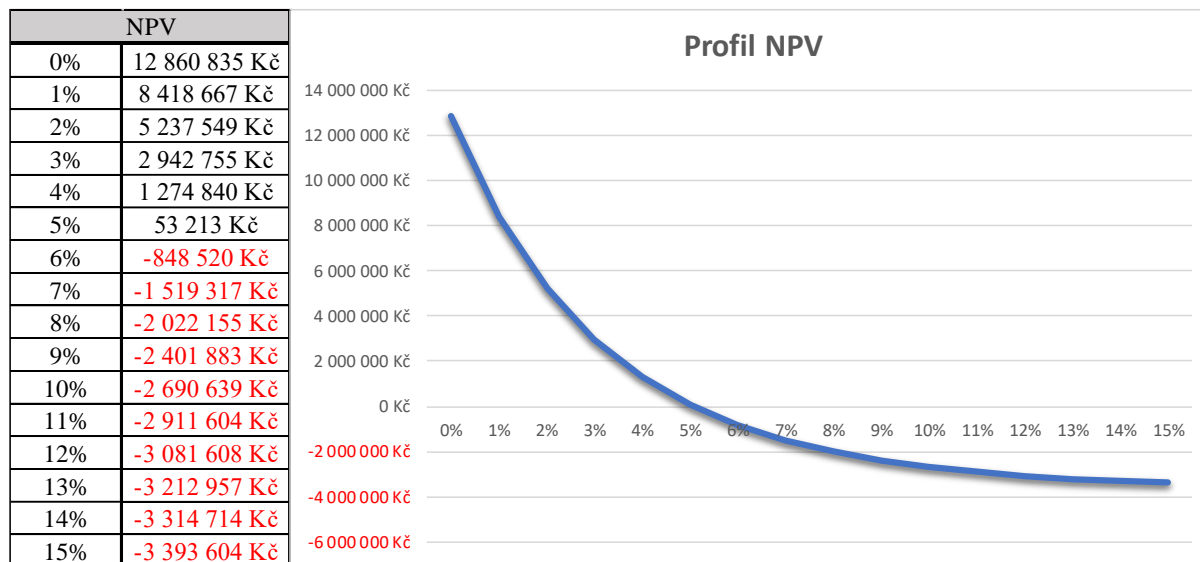
Zdroj: vlastní výpočet

Jelikož investor financuje nemovitost pomocí úvěru, je potřeba zahrnout i úroky úvěru. Odpisy a úroky z úvěru jsou důležité pro výpočet daňového základu. U dlouhodobého pronájmu existují dvě možnosti počítání daňového základu, buď paušálními výdaji (30 % z příjmů) nebo uplatnění skutečných výdajů dle vzorce: příjmy – provozní výdaje – úroky z úvěru – odpisy. V tomto případě varianta uplatnění skutečných výdajů je výhodnější. Ale proto, aby investor mohl uplatnit skutečné výdaje, musí mít na každý výdaj paragon. V prvním roce CF efekt. činí 160 854 Kč, ale v dalších letech začíná hodnotou od 180 tis. Kč a postupně stoupá. Plná verze CF je zohledněna v příloze č. 8.

Čistá současná hodnota

Pomocí funkce „ČISTÁ.SOUČHODNOTA“ v programu Excel, na základě hodnot z výše uvedeného CF, jsem spočítal hodnotu NPV, která se rovná 53 213 Kč, při požadované výnosnosti 5 %, což znamená, že příjmy převýší výdaje – projekt je přijatelný. Ověřil jsem taky výpočet NPV dle vzorce č. 5, který vyšel stejný jako pomocí Excel.

Graf 4 – Profil NPV dlouhodobého pronájmu



Zdroj: vlastní úprava

Index ziskovosti

Dle vzorce č. 6 jsem spočítal index ziskovosti. Při požadovaném výnosu 5 %, $PI = 1,01$. Obecně platí, jestli $PI > 1$, investice do projektu je přijatelná, jestli $PI < 1$ – investice nepřijatelná. V tomto případě po zaokrouhlení $PI = 1$, a uvažoval bych, že z ekonomického hlediska investice je neutrální.

Vnitřní výnosové procento

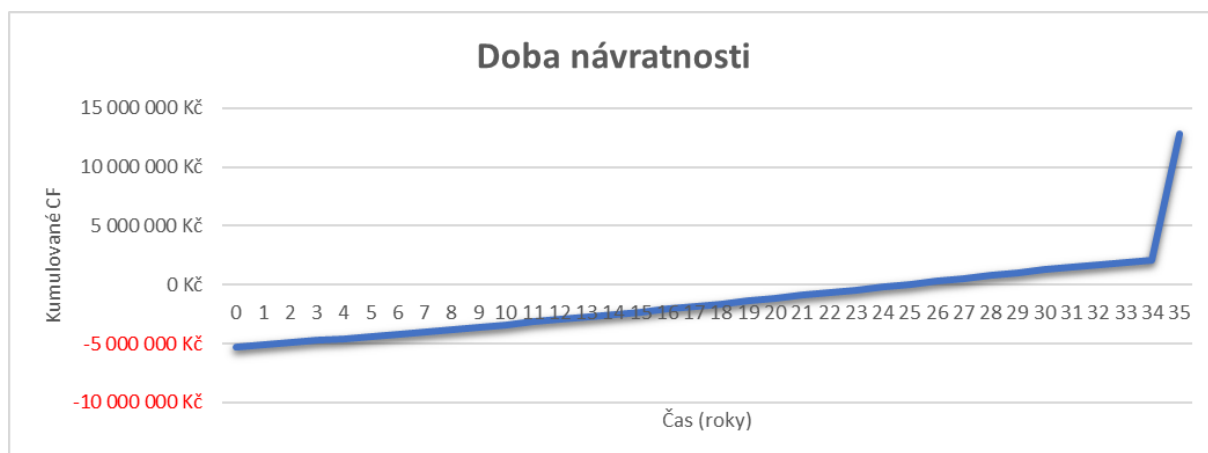
Vnitřní výnosové procento nastává v okamžiku, kdy čistá současná hodnota se rovná nule. Pomocí funkce „MÍRA.VÝNOSNOSTI“ v programu Excel ze sady Office 365, jsem spočítal výše IRR, které vychází na 5,051 %. Spočítaná hodnota je vyšší než hodnota požadovaného minimálního výnosu, což znamená, že investice se může považovat za přijatelnou.

Doba návratnosti

Po sestavení peněžního toku se dá stanovit doba návratnosti projektu, jinými slovy je to doba, kdy se investorovi vrátí jeho vložené peníze a investice začne vydělávat a ta nastává ve 25. roce.

Ve 35. roce se investor rozhodl prodat nemovitost. Jak už bylo zmíněno, budu počítat s navýšením ceny bytu ve výši 2 % ročně. Pořizovací cena nemovitosti = 5 259 456 Kč.

Graf 5 – Doba návratnosti dlouhodobého pronájmu



Zdroj: vlastní úprava

Cena nemovitosti ve 35. roce životnosti: $5\,259\,456 \times (1 + 0,02)^{35} = 10\,518\,331$ Kč. Proto je vidět strmější růst na grafu ve 35. roce životnosti.

3.2 Vyhodnocení krátkodobého pronájmu

Stejně jako i u varianty dlouhodobého pronájmu spočítám Cash Flow. Investiční výdaje tvoří samotná nemovitost. Součástí provozních výdajů jsou náklady na údržbu, pojištění, daň z nemovitosti, fond oprav, místní poplatek za lázeňsky či rekreační pobyt, energie a služby a vybavení bytu s různou dobou životnosti. Kromě všeho je zapotřebí zahrnout do nákladů správu nemovitosti ve výši 15 % z pronájmu a servisní poplatek Airbnb ve výši 3 % z pronájmu. Jelikož investor financuje nemovitost pomocí úvěru, je potřeba zahrnout i úroky úvěru. Odpisy a úroky z úvěru jsou důležité pro výpočet daňového základu. U dlouhodobého pronájmu existují dvě možnosti počítání daňového základu, buď paušálními výdaje (60 % z příjmů) nebo uplatnění skutečných výdajů dle vzorce: příjmy – provozní výdaje – úroky z úvěru – odpisy. V tomto případě varianta uplatnění paušálních výdajů je výhodnější viz tabulka č. 20, kde je zobrazeno prvních 5 let průběhu CF.

Tabulka 20 – CF krátkodobého pronájmu

Rok	Celkem za 35 let	0	1	2	3	4	5
Kladné peněžní toky	28 007 831 Kč		499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč
Nájem	17 489 500 Kč		499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč
Záporné peněžní toky (bez úmoru)	13 049 734 Kč	5 259 456 Kč	270 875 Kč	268 158 Kč	264 373 Kč	261 520 Kč	277 147 Kč
Investiční výdaje	5 259 456 Kč	5 259 456 Kč					
Provozní výdaje	2 753 560 Kč		74 205 Kč	74 705 Kč	74 205 Kč	74 705 Kč	93 756 Kč
Správa nemovitosti 15%	2 623 425 Kč		74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč
Servisní poplatek 3%	524 685 Kč		14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč
Splátka úvěru	4 598 694 Kč		229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč
Úmory úvěru	3 759 456 Kč		153 193 Kč	156 410 Kč	159 694 Kč	163 048 Kč	166 472 Kč
Úroky úvěru	839 238 Kč		76 742 Kč	73 525 Kč	70 240 Kč	66 887 Kč	63 463 Kč
Odpisy	5 259 456 Kč		73 632 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč
Daňový základ (paušál 60%)	6 995 800 Kč		199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč
Daň z příjmu 15% (paušál)	1 049 370 Kč		29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč
Daňový základ	8 637 246 Kč		275 121 Kč	172 649 Kč	176 433 Kč	179 287 Kč	163 660 Kč
Daň z příjmu 15%	1 295 587 Kč		41 268 Kč	25 897 Kč	26 465 Kč	26 893 Kč	24 549 Kč
CF pro efektivnost	14 958 097 Kč	-5 259 456 Kč	228 825 Kč	231 542 Kč	235 327 Kč	238 180 Kč	222 553 Kč
Kumulované CF	14 958 097 Kč	-5 259 456 Kč	-5 030 631 Kč	-4 799 088 Kč	-4 563 762 Kč	-4 325 581 Kč	-4 103 028 Kč

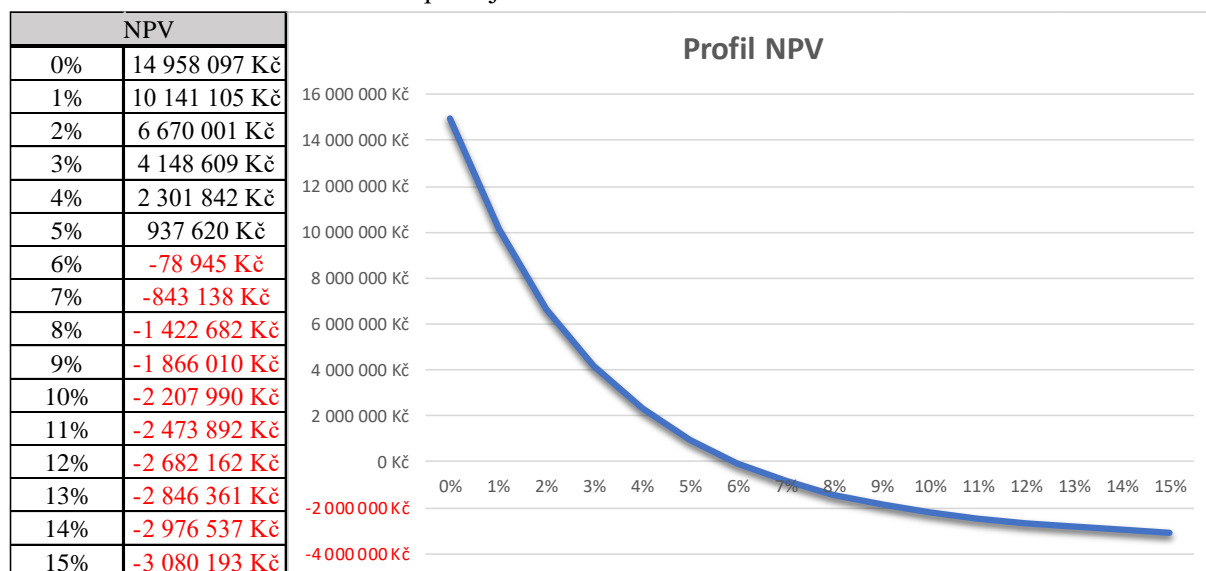
Zdroj: vlastní výpočet

V prvním roce CF efekt. činí 228 825 Kč a postupně stoupá. Po 20. roce, je zřejmě vidět malý skok z 279 tis. Kč na 305 tis. Kč, příčinou je pokles výdajů a to tím, že investor přestal platit úvěr. Plná verze CF je zohledněna v příloze č. 9.

Čistá současná hodnota

Pomocí funkce „ČISTÁ.SOUČHODNOTA“ v programu Excel, na základě hodnot z výše uvedeného CF, jsem spočítal hodnotu NPV, která se rovná 937 620 Kč, při požadované výnosnosti 5 %, což znamená, že příjmy převýší výdaje – projekt je přijatelný. Ověřil jsem taky výpočet NPV dle vzorce č. 5, který vyšel stejný jako pomocí Excel.

Graf 6 – Profil NPV krátkodobého pronájmu



Zdroj: vlastní úprava

Index ziskovosti

Tento ukazatel vyjadřuje velikost současné hodnoty budoucích příjmů projektu, připadající na jednotku investičních nákladů přepočtených na současnou hodnotu. Dle vzorce č. 6 jsem spočítal index ziskovosti. Při požadovaném výnosu 5 %, $PI = 1,187$. Obecně platí, jestli $PI > 1$, investice do projektu je přijatelná.

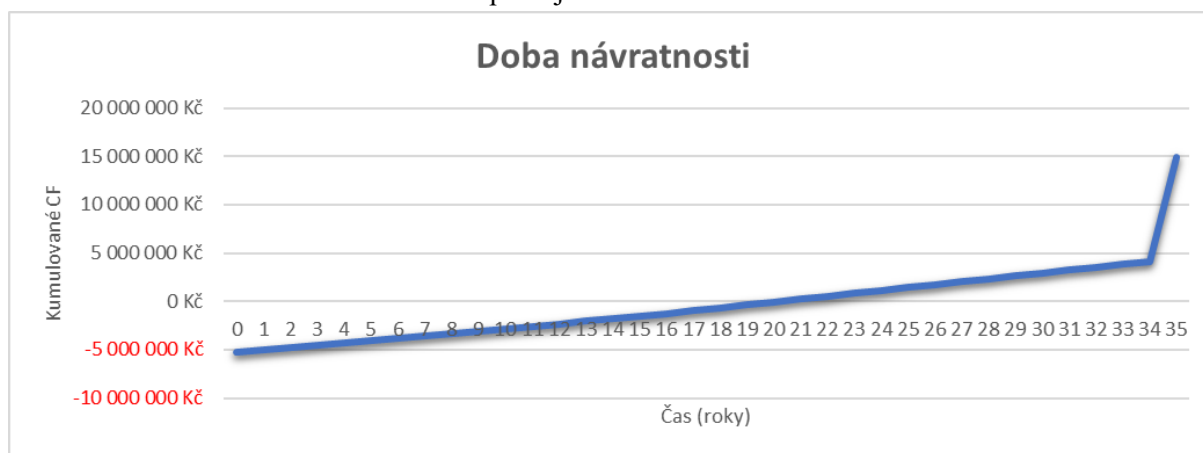
Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento nastává v okamžiku, kdy se čistá současná hodnota rovná nule. Pomocí funkce „MÍRA.VÝNOSNOSTI“ v programu Excel ze sady Office 365, jsem spočítal výše IRR, které vychází na 5,911 %. Spočítaná hodnota je vyšší než hodnota požadovaného minimálního výnosu, což znamená, že investice se může považovat za akceptovatelnou.

Doba návratnosti

Doba návratnosti nastává ve 21. roce. Ve 35. roce stejně jak i u varianty za účelem dlouhodobého pronájmu se investor rozhodl prodat nemovitost. Budu počítat s navýšením ceny bytu ve výši 2 % ročně. Pořizovací cena nemovitosti = 5 259 456 Kč. Cena nemovitosti ve 35. roce životnosti: $5\,259\,456 \times (1 + 0,02)^{35} = 10\,518\,331$ Kč. Proto je vidět strmější růst na grafu ve 35 roce životnosti.

Graf 7 – Doba návratnosti krátkodobého pronájmu



Zdroj: vlastní úprava

3.3 Porovnání krátkodobého a dlouhodobého pronájmu

V předchozích kapitolách obě investiční varianty jsem vyhodnotil dle různých ukazatelů efektivity. Jsou to doba návratnosti, čistá současná hodnota, index ziskovosti, vnitřní výnosové procento a výše kumulovaného Cash Flow.

Tabulka 21 – Porovnání investičních záměrů

Ukazatelé efektivity	Krátkodobý pronájem	Dlouhodobý pronájem
Doba návratnosti	21. rok	25. rok
NPV (požadovaný výnos 5 %)	997 081 Kč	53 213 Kč
PI (požadovaný výnos 5 %)	1,187	1,01
IRR	5,911 %	5,051 %
Kumulované CF ve 35. roce	14 958 097 Kč	12 860 835 Kč

Zdroj: vlastní úprava

Dle tabulky č. 21 je zřejmé vidět, že krátkodobý pronájem má o 4 roky kratší dobu návratnosti. Z hlediska porovnání NPV, tak u obou variant při požadovaném výnosu 5 % NPV kladné. Jak již bylo řečeno v kapitole 1.3.2 v případě srovnání několik investičních variant, je preferována vyšší NPV. Index ziskovosti při požadované minimální výnosnosti 5 % u varianty za účelem krátkodobého pronájmu je taky vyšší. Vnitřní výnosové procento v případě dlouhodobého pronájmu se rovná 5,051 %, v případě krátkodobého – 5,97 %. Podle IRR jsou za přijatelné investiční projekty považovány ty, které vyjadřují vyšší úrokovou sazbu než požadovaná minimální výnosnost projektu (5 %). Tedy, čím je IRR vyšší, tím je daný projekt ekonomicky výhodnější. Kumulované CF ve 35. roce u varianty krátkodobého pronájmu je větší o 2,2 mil. Kč. Vzhledem ke všemu, nejvýnosnější a s nejkratší dobou návratnosti je investiční záměr za účelem krátkodobého pronájmu, který tím pádem pro investora je mnohem efektivnější.

ZÁVĚR

Cílem mé práce bylo vyhodnocení efektivnosti investice do nemovitosti určené ke krátkodobému nebo dlouhodobému pronájmu. A následné rozhodnutí, který investiční záměr je pro investora lepší.

V teoretické části jsem popsal metody pro vyhodnocování efektivnosti investic. Objasnili jsem pojmy dlouhodobý a krátkodobý pronájem, a to i z hlediska legislativy. Teoretická část dále pojednává o charakteristikách jednotlivých zdrojů financování, přičemž z možností cizího kapitálu byl vybrán hypotéční úvěr s dobou splatnosti 20 let.

Praktická část obsahuje analýzu obou investičních záměrů, které byly řešeny pro stejný byt na Praze 5 – Smíchov. Pro vybraný byt jsem stanovil výše provozních a investičních nákladů. Na základě toho jsem pro oba záměry vytvořil Cash Flow. Následně jsem vypočítal vybrané ukazatele efektivnosti – dobu návratnosti, čistou současnou hodnotu, index ziskovosti a vnitřní výnosové procento.

U varianty za účelem dlouhodobého pronájmu byla doba návratnosti vypočtena na 25. rok, vnitřní výnosové procento vyšlo 5,051 % a v případě varianty za účelem krátkodobého pronájmu na 21. rok, respektive vnitřní výnosové procento 5,911 %. Obecně platí, že nejvýhodnější projekt je ten, který má vyšší IRR a nižší dobu návratnosti. Doba životnosti investice byla zvolena 40 let a 5 let před jejím dokončením investor uvažuje o prodeji nemovitosti tedy ve 35. roce.

Pro investora je lepší, jestli bude uvažovat variantu za účelem krátkodobého pronájmu, protože má kratší dobu návratnosti o 4 roky, a výše kumulovaného CF ve 35. roce činí 14 958 097 Kč včetně výnosu z prodeje nemovitosti, oproti dlouhodobému pronájmu, u kterého ve stejném roce investice vykazovala kumulované CF ve výši 12 860 835 Kč. Na základě všech porovnání pro potenciálního investora je lepší zvolit investiční záměr za účelem krátkodobého pronájmu.

Tato bakalářská práce dává možnost lidem, které nemají zkušenosti s investicemi do nemovitostí, porozumět alespoň základním aspektům investování, naučit se analyzovat a posuzovat investiční příležitosti. Pro mě osobně, tato práce taky byla velkým přínosem. Zjistil jsem, že podobná investice i přestože doba návratnosti je ve 21. roce, je vhodným způsobem, jak investovat peníze, aby v průběhu času neztratily svou hodnotu.

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 – Metody hodnocení ekonomické efektivity	14
Tabulka 2 – Vymezení osoby kupujícího	23
Tabulka 3 – Výnosy akciových investic v horizontu 5 let	24
Tabulka 4 – Kritéria a způsob bodování bytů	25
Tabulka 5 – Informace o bytech pro výběr	27
Tabulka 6 – Bodové ohodnocení bytů.....	33
Tabulka 7 – Porovnání bytů k dlouhodobému pronájmu	36
Tabulka 8 – Průměrné ceny bytů.....	37
Tabulka 9 – Porovnání bytů ke krátkodobému pronájmu	39
Tabulka 10 – Zrychlené odpisování	41
Tabulka 11 – Rovnoměrné odpisování.....	41
Tabulka 12 – Soupis vybavení	43
Tabulka 13 – Správa nemovitosti.....	45
Tabulka 14 – Náklady krátkodobého a dlouhodobého pronájmu	45
Tabulka 15 – Porovnání hypotečních úvěrů.....	46
Tabulka 16 – Výpočet anuity	47
Tabulka 17 – Platební kalendář 1. rok.....	47
Tabulka 18 – Platební kalendář 20. rok.....	47
Tabulka 19 – CF dlouhodobého pronájmu.....	49
Tabulka 20 – CF krátkodobého pronájmu.....	52
Tabulka 21 – Porovnání investičních záměrů	54

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 – Byt č. 1 – Na Kozačce, MČ Praha 2 – Vinohrady	28
Obrázek 2 – Byt č. 2 – Plzeňská, MČ Praha 5 – Smíchov	29
Obrázek 3 – Byt č. 3 – Na Václavce, MČ Praha 5 – Smíchov.....	29
Obrázek 4 – Byt č. 4 – Na Folimance, MČ Praha 2 – Vinohrady	30
Obrázek 5 – Byt č. 5 – Grafická, MČ Praha 5 – Smíchov	31
Obrázek 6 – Byt č. 6 – Na Valentince, MČ Praha 5 – Smíchov	31
Obrázek 7 – Byt č. 7 – Malešická, MČ Praha 3 – Žižkov.....	32
Obrázek 8 – Digitální model objektu – Na Valentince, MČ Praha 5 – Smíchov.....	33
Obrázek 9 – Informace o pozemku	34
Obrázek 10 – Pozemek p. č. 527	35
Obrázek 11 – Bytový dům v ulici Na Valentince	35
Obrázek 12 – Ceny bytů v okolí vybraného bytu.....	39
Obrázek 13 – Půdorys bytu B3.2	43

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 – Průměrná dostupnost bytů pro jednotlivé měsíce	37
Graf 2 – Průměrná dostupnost bytů pro jednotlivé dny	38
Graf 3 – Byty podle kapacity	38
Graf 4 – Profil NPV dlouhodobého pronájmu	50
Graf 5 – Doba návratnosti dlouhodobého pronájmu	51
Graf 6 – Profil NPV krátkodobého pronájmu	52
Graf 7 – Doba návratnosti krátkodobého pronájmu	53

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Průběhu růstu akcii KBC Equity Fund Technology	66
Příloha 2 – Legenda MAPY.CZ.....	67
Příloha 3 – Pojištění domácnosti.....	68
Příloha 4 – Dodavatele elektrické energií	69
Příloha 5 – Dodavatele plynu	70
Příloha 6 – Spotřeba vody	71
Příloha 7 – Hypoteční kalkulačka – Fio banka	72
Příloha 8 – CF dlouhodobého pronájmu	73
Příloha 9 – CF krátkodobého pronájmu	75
Příloha 10 – Byt č. 1 – Na Kozačce, Praha 2 – Vinohrady	77
Příloha 11 – Byt č. 2 – Plzeňská, Praha 5 – Smíchov	78
Příloha 12 – Byt č. 3 – Na Václavce, Praha 5 – Smíchov	79
Příloha 13 – Byt č. 4 – Na Folimance, Praha 2 – Vinohrady	80
Příloha 14 – Byt č. 5 – Grafická, Praha 5 – Smíchov	81
Příloha 15 – Byt č. 6 – Na Valentince, Praha 5 – Smíchov	82
Příloha 16 – Byt č. 7 – Malešická, Praha 3 – Žižkov	83

SEZNAM ZKRATEK

CF CASH FLOW

DCF DISKONTOVANÉ CASH FLOW

I VÝŠE INVESTICE

i ÚROKOVÁ MÍRA

IRR INTERNAL RATE OF RETURN (VNITŘNÍ VÝNOSOVÉ PROCENTO)

NPV NET PRESENT VALUE (ČISTÁ SOUČASNÁ HODNOTA)

PI PROFITABILITY INDEX (INDEX ZISKOVOSTI)

PP PAYBACK PERIOD (DOBA NÁVRATNOSTI)

DPP DISCONTED PAYBACK PERIOD (DISKONTOVANÁ DOBA NÁVRATNOSTI)

PP PODZEMNÍ PODLAŽÍ

NP NADZEMNÍ PODLAŽÍ

BIBLIOGRAFIE

- [1] Synek, Miloslav a kolektiv. *Podniková ekonomika*. Praha : Grada Publishing, 2006. ISBN 80-7179-892-4.
- [2] Valach, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. Praha : Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-71-2.
- [3] Synek, Miloslav a kolektiv. *Manažerská ekonomika*. Praha : Grada Publishing, 1996. ISBN 80-7169-211-5.
- [4] Prostějovská, Zita a Frková, Jana. Investiční studie. [Online] 15. 10 2019. [Citace: 03. 12 2019.] http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126mf02/mf02_pred-2.pdf.
- [5] Prostějovská, Zita a Liška, Václav. *Investování pro stavaře*. Praha : Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-35-1.
- [6] Fotr, Jiří a Souček, Ivan. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.
- [7] Prostějovská, Zita. *Finanční řízení a investování*. Praha : Nakladatelství ČVUT, 2006. ISBN 80-01-03566-2.
- [8] Frková, Jana. Výkaz zisku a ztráty - Výsledovka. [Online] 08. 10 2019. [Citace: 03. 12 2019.] http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126mf02/mf02_vysledovka.pdf.
- [9] Lukášová, Jitka. Náklady nezaměňujte s výdaji a výnosy s příjmy. *Podnikatel.cz*. [Online] Internet Info, 2018. [Citace: 03. 12 2019.] <https://www.podnikatel.cz/clanky/naklady-nezamenujte-s-vydaji-a-vynosy-s-prijmy/>.
- [10] Pelák, Jiří. *Cash Flow v účetnictví společnosti*. Praha : Oeconomica, 2009. ISBN 978-80-245-1507-6.
- [11] Frková, Jana. Cash Flow v účetnictví společnosti. [Online] 25. 11 2019. [Citace: 03. 12 2019.] http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126mf02/mf02_cash-flow.pptx.
- [12] Polách, Jiří, Drábek, Josef a Merková, Martina. *Reálné a finanční investice*. Praha : C.H.Beck, 2012. ISBN 978-80-7400-436-0.
- [13] Brealey, Richard a Myers, Stewart. *Teorie a praxe firemních financí*. Praha : Victoria Publishing, 1992. ISBN 80-856-0524-4.
- [14] Čistá současná hodnota (NPV - Net Present Value). *Management Mania*. [Online] 28. 08 2017. [Citace: 16. 11 2019.] <https://managementmania.com/cs/cista-soucasna-hodnota>.

- [15] Krátkodobé pronájmy. [Online] [Citace: 10. 11 2019.] <https://warengo.com/stories/14534-kratkodoby-ci-dlouhodoby-pronajem-poradime-na-co-vsadit>.
- [16] Místní poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt. [Online] Praha.eu, 10. 02 2015. [Citace: 10. 11 2019.] http://www.praha.eu/jnp/cz/potrebuji_resit/zivotni_situace/poplatky/mistni_poplatek_za_za_1_azensky_nebo.html.
- [17] KBC Equity Fund Technology. ČSOB. [Online] ČSOB, 2019. [Citace: 30. 10 2019.] <https://www.csob.cz/portal/lide/investicni-produkty/podilove-fondy/akciové-fondy/detail-fondu/-/isin/BE6213773508/1>.
- [18] Mapy.cz. [Online] Seznam.cz, 2019. [Citace: 19. 11 2019.] <https://mapy.cz/>.
- [19] Google Maps. [Online] Google Inc., 2019. [Citace: 19. 11 2019.] <https://www.google.com/maps>.
- [20] Byty Valentinka. [Online] [Citace: 28. 10 2019.] <https://www.bytyvalentinka.cz/lokalita/>.
- [21] *sreality.cz*. [Online] Seznam.cz, 2019. [Citace: 28. 10 2019.] <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-smichov-na-valentince/3951947356#img=0&fullscreen=false>.
- [22] Informace o pozemku. *CÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí*. [Online] Český úřad zeměměřický a katastrální, 30. 10 2019. [Citace: 30. 10 2019.] https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=jVaQlGR9roX6QG26dVBUNNtMRxwcn8jEu41Yi3RkChU2mYaJIqfuZU_huq3zTt3nuqkLDTP48Oo9t7nHl8Vi0_yP2vQ_xBnz5TxrOsgOjNiC9N5XgD2lR9pztyUyvnd.
- [23] Vyhláška 15/1991. *Praha.eu*. [Online] Magistrát hlavního města Prahy, 16. 05 1991. [Citace: 18. 11 2019.] http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/vyhlasky_a_narizeni/vyhledavani_v_pravnich_predpisech/rok_1991/vyhlaska_cislo_15_ze_dne_16_05_1991.html.
- [24] *sreality.cz*. [Online] Seznam.cz, 2019. [Citace: 25. 11 2019.] <https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/byty/praha-5?velikost=2%2Bkk&plocha-od=47&plocha-do=50>.
- [25] Analytika Prague, Czech Republic. *PronajmuSe.cz*. [Online] 2018. [Citace: 25. 11 2019.] <https://www.pronajmuse.cz/analytics/location/prague-czech-republic>.
- [26] Airbnb. [Online] 2019. [Citace: 25. 11 2019.] <https://www.airbnb.cz/>.

- [27] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb. *ZÁKONY PRO LIDI*. [Online] © AION CS, 30. 10 2013. [Citace: 21. 11 2019.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>.
- [28] Kořínek, Miloš. Odpisy pronajímaných nemovitostí. *Dauc*. [Online] Wolters Kluwer ČR, 01. 07 2008. [Citace: 19. 11 2019.] <https://www.dauc.cz/dokument/?modul=li&cislo=96189&well=danarionline>.
- [29] Kandlerová, Kateřina. Odpisy majetku v praxi. *Portál.POHODA*. [Online] STORMWARE, 30. 03 2015. [Citace: 19. 11 2019.] <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ucetnictvi/odpisy-majetku-v-praxi/>.
- [30] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon České národní rady o daních z příjmů: Část první - Daň z příjmů fyzických osob. *ZÁKONY PRO LIDI*. [Online] © AION CS, 20. 11 1992. [Citace: 10. 11 2019.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>.
- [31] —. Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí č. 338/1992 Sb. *ZÁKONY PRO LIDI*. [Online] © AION CS, 01. 07 1992. [Citace: 08. 11 2019.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338/zneni-20160101#cast2>.
- [32] Hanusová, Vladimíra. Které opravy platí nájemník a co platí majitel? *vladimirahanusova.cz*. [Online] Vladimíra Hanusová reality, 17. 09 2018. [Citace: 19. 11 2019.] <https://www.vladimirahanusova.cz/ktere-opravy-plati-najemnik-a-co-plati-majitel.html>.
- [33] Drastichová, Tereza. Údržba a drobné opravy bytu. jaké jsou povinnosti pronajímatele a nájemce? *REALCITY.cz*. [Online] SEDLAKOVA LEGAL, 16. 01 2019. [Citace: 19. 11 2019.] <https://www.realcity.cz/magazin/12653/udrzba-a-drobne-opravy-bytu-jake-jsou-povinnosti-pronajimatele-a-najemce/>.
- [34] GEPARD FINANCE. Kupujete byt? Zajímejte se o fond oprav. *Gepard*. [Online] GEPARD FINANCE, 05. 12 2018. [Citace: 20. 11 2019.] <https://www.gpf.cz/kupujete-byt-zajimejte-se-o-fond-oprav>.
- [35] Novotný, Radovan. Fond oprav: Co je a co není vidět? *hypindex.cz*. [Online] 15. 11 2018. [Citace: 20. 11 2019.] <https://www.hypindex.cz/clanky/fond-oprav-co-je-a-co-neni-videt/>.
- [36] Detail vybraného pojištění. [Online] Srovnávač.cz, 2019. [Citace: 20. 11 2019.] <https://www.srovnac.cz/pojisteni-domacnosti/online-srovnani>.
- [37] SLOVNÍK POJIŠTĚNÍ. *Banky.cz*. [Online] Top-in.cz, 2019. [Citace: 21. 11 2019.] <https://www.banky.cz/slovník-pojisteni/>.

- [38] IKEA.com – International homepage – IKEA. *IKEA*. [Online] Inter IKEA Systems B.V. 1999. [Citace: 21. 11 2019.] <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/allproducts/>.
- [39] Alza.cz. [Online] 2019. [Citace: 22. 11 2019.] <https://www.alza.cz/>.
- [40] Kalkulátor cen energií. [Online] Topinfo, 2019. [Citace: 22. 11 2019.] <https://kalkulator.tzb-info.cz/>.
- [41] Spotřeba vody. *pvk.cz*. [Online] Pražské vodovody a kanalizace, 2019. [Citace: 22. 11 2019.] <https://www.pvk.cz/vse-o-vode/pitna-voda/spotreba-vody/>.
- [42] Neomezený pevný internet. *Vodafone.cz*. [Online] Vodafone Czech Republic, 2019. [Citace: 25. 11 2019.] <https://www.vodafone.cz/neomezeny-internet-na-doma/>.
- [43] Bnb Plus. *Airbnb management Praha*. [Online] BnB Plus, 2018. [Citace: 26. 11 2019.] <https://www.bnbplus.cz/>.
- [44] Správa nemovitostí. *Bohemianestates.com*. [Online] Bohemian Estates International, 2019. [Citace: 26. 11 2019.] <https://bohemianestates.com/sprava-nemovitosti/>.
- [45] Správa Pronájmů Nikdy Nebyla Jednodušší. *Airstay Prague*. [Online] Airstay Prague, 2019. [Citace: 26. 11 2019.] <https://www.airstayprague.cz/>.
- [46] Služby pro krátkodobé pronajímatele. *Seven Keys*. [Online] Seven Keys CZ, 2019. [Citace: 26. 11 2019.] <https://www.sevenkeys.cz/>.
- [47] Nováková, Jolana. Čtyři varianty, jak pronajmout byt. Výhody a nevýhody s nimi spojené. [Online] [Citace: 09. 11 19.] https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/moznosti-jak-pronajmout-byt-pro-a-proti.A170203_111443_viteze_sov.
- [48] Ubytování jako samostatná činnost nebo nájem nemovité věci. [Online] [Citace: 10. 11 2019.] https://www.etrzby.cz/assets/cs/prilohy/Ubytovani_nebo_najem_EET_verejnost.pdf.
- [49] Povinnosti poskytovatele krátkodobého ubytování. *HRUBÝ & BUCHVALDEK*. [Online] 29. 02 2016. [Citace: 28. 11 2019.] <https://www.hblaw.eu/l/povinnosti-poskytovatele-kratkodobeho-ubytovani/>.
- [50] Konečná, Jana. Paušální výdaje procentem z příjmů 2019. *Jak podnikat*. [Online] 2019. [Citace: 28. 11 2019.] <https://www.jakpodnikat.cz/pausalni-vydaje-procentem.php>.
- [51] Index cen nákupu existujících bytů, 2015=100, čtvrtletní data - ekonomika ČNB. *Kurzy.cz*. [Online] AliaWeb, 30. 06 2019. [Citace: 15. 12 2019.] <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/index-cen-nakupu-existujicich-bytu-2015-100-ctvrtletni-data/>.
- [52] Hypoteční kalkulačka. *Fio banka*. [Online] Fio banka, 2019. [Citace: 25. 11 2019.] <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/kalkulacka-hypoteky/vysledek#counted>.

- [53] *sreality.cz*. [Online] Seznam.cz, 2019. [Citace: 30. 10 2019.] <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-vinohrady-na-kozacce/3159547484#img=5&fullscreen=false>.
- [54] *sreality.cz*. [Online] Seznam.cz, 2019. [Citace: 30. 10 2019.] <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-smichov-plzenska/2701586012#img=4&fullscreen=false>.
- [55] *sreality.cz*. [Online] Seznam.cz, 2019. [Citace: 30. 10 2019.] <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-smichov-na-vaclavce/1865342556#img=8&fullscreen=false>.
- [56] *sreality.cz*. [Online] Seznam.cz, 2019. [Citace: 30. 10 2019.] <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-vinohrady-na-folimance/3515346524#img=14&fullscreen=false>.
- [57] *sreality.cz*. [Online] Seznam.cz, 2019. [Citace: 30. 10 2019.] <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-smichov-graficka/3230195292#img=1&fullscreen=false>.
- [58] *sreality.cz*. [Online] Seznam.cz, 2019. [Citace: 30. 10 2019.] <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-smichov-na-valentince/3951947356#img=0&fullscreen=false>.
- [59] *sreality.cz*. [Online] Seznam.cz, 2019. [Citace: 30. 10 2019.] <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-zizkov-malesicka/1257160284#img=0&fullscreen=false>.

Přílohy

Příloha 1 – Průběhu růstu akcii KBC Equity Fund Technology

[Účty a karty](#)[Půjčky](#)[Pojistění](#)[Spoření](#)[Investice](#)[Hypotéka](#)[Elektronické bankovníctví](#)[>](#) [Investiční produkty](#) > [Podílové fondy](#) > [Akciové fondy](#) > [Detail fondu](#)

KBC Equity Fund Technology

KBC Equity Fund Technology

[Chci sjednat >](#)

Hodnota	386,5700 USD
---------	--------------

Datum aktualizace	30. 10. 2019
-------------------	--------------

Stav:	Nabízíme
-------	----------

Typ produktu	akciový fond
--------------	--------------

Výnos v měně	94,05 %
--------------	---------

Roční výnos v měně	14,18 %
--------------------	---------

Výnos v CZK	102,56 %
-------------	----------

Roční výnos v CZK	15,16 %
-------------------	---------

Vývoj

Zoom [YTD](#) [1 y](#) [3 y](#) [5 y](#) [10 y](#) [Vše](#)

Od Do



[Exportovat data z grafu](#)

Zdroj: [17]

Příloha 2 – Legenda MAPY.CZ

	dálnice s číslem
	rychlostní silnice s číslem
	mezinárodní silnice s číslem
	silnice I. třídy s číslem
	silnice II. třídy s číslem
	silnice III. třídy, hlavní ulice
	ostatní silnice; parkoviště
	jednosměrná ulice; zákaz vjezdu
	silnice se zákazem vjezdu motorových vozidel
	zpevněná cesta; polní či lesní cesta
	víceproudé úseky silnic
	semafor; kruhové objezdy
	tunel; číslo dálničního exitu
	dálnice ve výstavbě nebo v plánu
	ostatní komunikace ve výstavbě nebo v plánu
	podchod; průchod; schody
	železnice
	železniční vlečka; tunel
	tramvaj
	kabinková lanovka
	seďáčková lanovka
	nákladní lanovka
	lyžařský vlek
	les, park
	zahrady a zastavěné území s budovami (běžná, veřejná, kostel)
	zastavěné území: průmysl, lom, zemědělství; průmyslová budova
	hřbitov; sportovní hřiště
	řeka (s jezem); propust; potok
	vodní plocha; bažina, močál
	občasný tok; podzemní tok
	kostel; kaple; mešita

	turistické značené trasy KCT; turistický směrovník
	místní značení; turistický přístřešek
	naučná stezka
	značená cyklotrasa s názvem; cyklistický směrovník
	značená cyklotrasa českým a slovenským barevným značením
	cyklostezka
	vozíčkářská trasa s barevným značením
	hrad; zámek (velikosti přístupný/nepřístupný)
	zřícenina; židovská památka (s průvodcem/bez)
	klášteř; významný kostel (přístupný/nepřístupný)
	technická památka (přít./nepřít.); vojenská památka; hrady
	větrný mlýn; rozhledna (přístupná/nepřístupná)
	vykopávky; archeologické naleziště; hradiště; významné opevnění
	městská; vesnická pam.; rezervace; skanzen; pam. lidové arch.
	muzeum/památka; golfiště; jezdecký
	turistická atrakce/zajímavost; přírodní atrakce/zajímavost
	ježky s průvodcem/bez; přístup s průvodcem/bez; závrť
	vodopád; pomník/věš.; studánka; pramen
	krytý bazén; koupaliště; městská koupaliště; stáně
	říp (s názvem a výškou: název, výška a údolí)
	skály; balvany a kamenná pole
	místa rozhledu; výrazné skály a kameny
	velký výšlák; vyhládk.; věž nepřístupná; věžový vodojem
	elektrárna jaderná; tepelná; větrná
	elektrárna fotovoltaická; -vodní; důl; důl mimo provoz
	kostel; kaple; mešita
	zaplnění: bráně; těžké opevnění; letké opevnění
	molybda; pomník; kříž a boží muka
	památka UNESCO; místa boje; východnístežky železničních stop
	letiště mezinárodní; -ostatní; travnatá plocha letiště
	autobusové nádraží; zdravotnické zařízení; vrt (ropa, plyn)
	dálnice s číslem
	rychlostní silnice s číslem
	mezinárodní silnice s číslem
	silnice I. třídy s číslem
	silnice II. třídy s číslem
	silnice III. třídy, hlavní ulice
	ostatní přejezdové silnice a ulice; parkoviště
	jednosměrná ulice; zákazy vjezdu
	silnice se zákazem vjezdu motorových vozidel
	zpevněná cesta; polní či lesní cesta
	pěšina; průsek
	víceproudé úseky silnic
	semafor; kruhové objezdy
	tunel; číslo dálničního exitu
	dálnice ve výstavbě nebo v plánu
	ostatní komunikace ve výstavbě nebo v plánu
	podchod; průchod; schody
	železnice s číslem trati; tunel
	stavba s názvem; zastávka; zastávka mimo provoz; Perlešovice
	železniční vlečka; zrušená železnice
	tramvaj
	kabinková lanovka
	seďáčková lanovka
	nákladní lanovka
	lyžařský vlek
	bobová nebo sáňkařská dráha
	zeď
	plot; obora
	elektrické vedení s napětím
	les; golfiště
	vlnice; chmelnice
	sad; zahrady a zastavěné území s budovami (běžná, veřejná, kostel)
	průmyslová plocha; průmyslová budova; lom
	hřbitov; sportovní hřiště
	přírodní rezervace nebo památka
	hranice národního parku a CHKO
	hranice přírodního parku
	památná alej; památný nebo významný strom
	hranice vojenského prostoru
	hranice státu
	řeka (s jezem); propust; trasa lodní dopravy; potok
	vodní plocha; bažina; močál
	občasný tok; podzemní tok

Zdroj: [18]

Příloha 3 – Pojištění domácnosti

Detail vybraného pojištění domácnosti



6 343 Kč
ročně

3 325 Kč
pololetně

1 682 Kč
čtvrtletně

Pojištění domácnosti Maxima

- sleva až 33 % při sjednání online
- pojištění zatečení srážek do 15 000 Kč v ceně
- věci v garáži na jiné adrese pojištěny bez příplatku
- věci k výdělečným účelům pojištěny do 15 000 Kč v ceně
- odpovědnost včetně občanské i vlastníka/nájemce nemovitosti
- odpovědnost za újmy kdekoliv v ČR i při cestách do zahraničí

Spoluúčast 500 Kč.

[Upravit zadání](#) [Sjednat pojištění](#)

Pojistná částka

5 259 456 Kč

Vyberte si variantu pojištění >>

	nižší	střední	vyšší
Podrobnosti	4 301 Kč ročně	6 343 Kč ročně	11 284 Kč ročně
Cennosti/věci zvláštní hodnoty	600 000 Kč	600 000 Kč	600 000 Kč
Věci v nebytových prostorech	450 000 Kč	450 000 Kč	450 000 Kč
Stavební součásti	600 000 Kč	600 000 Kč	600 000 Kč
Přepětí	20 000 Kč	20 000 Kč	50 000 Kč
Pojištění skel all-risk	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč
Odcizení, krádež	-	1 200 000 Kč	3 000 000 Kč
Vandalismus	-	1 200 000 Kč	3 000 000 Kč
Zatečení atmosférických srážek	30 000 Kč	30 000 Kč	40 000 Kč
Pojištění odpovědnosti za škodu +/-	-	1 000 000 Kč	5 000 000 Kč
Povodeň a záplava +/-	-	-	3 000 000 Kč

Detail vybraného pojištění nemovitosti



3 306 Kč
ročně

1 733 Kč
pololetně

867 Kč
čtvrtletně

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.

[Upravit zadání](#) [Sjednat pojištění](#)

Pojistná částka


5 259 456 Kč

Vyberte si variantu pojištění >>

	nižší	střední	vyšší
Podrobnosti	3 205 Kč ročně	3 306 Kč ročně	5 544 Kč ročně
Živelní škody	5 259 456 Kč	5 259 456 Kč	5 259 456 Kč
Odcizení stavebních součástí	50 000 Kč	100 000 Kč	200 000 Kč
Poškození/zničení pochatelem při vtloupaní	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	5 259 456 Kč	5 259 456 Kč	5 259 456 Kč
Zatečení srážek	30 000 Kč	30 000 Kč	50 000 Kč
Povodeň a záplava +/-	-	-	5 259 456 Kč
Pojištění odpovědnosti za škodu +/-	-	1 000 000 Kč	5 000 000 Kč

Vyberte si pojišťovnu

- MAXIMA** Maxima 6 343 Kč
- Slavia 6 581 Kč
- ČPP
- Axa 20 386 Kč
- CSOB Pojišťovna 20 838 Kč

 nebo zavoláme zpět.

Věci v domácnosti pojištěny na:

Kuchyňská linka	3 000 000 Kč
Vestavěný nábytek	3 000 000 Kč
Kuchyňské spotřebiče	3 000 000 Kč
Sportovní potřeby	3 000 000 Kč
Foto, audio, video	1 050 000 Kč
Obrazy, sbírky apod.	600 000 Kč
Domácí zvířata	20 000 Kč
Sada pneumatik a autopříslušenství	450 000 Kč

Dokumenty pojišťovny

- Informační dokument o pojistném produktu
- Předmluvní informace o pojišťovně a o pojištění majetku a odpovědnosti občanů MaxDomov
- Soubor pojistných podmínek pro pojištění majetku a odpovědnosti občanů

Vyberte si pojišťovnu

- MAXIMA** Maxima 3 306 Kč
- Axa 4 082 Kč
- CSOB Pojišťovna 5 004 Kč
- ČPP
- Slavia 7 104 Kč






 Chcete se poradit ?

Dokumenty pojišťovny

- Informační dokument o pojistném produktu
- Předmluvní informace o pojišťovně a o pojištění majetku a odpovědnosti občanů MaxDomov
- Soubor pojistných podmínek pro pojištění majetku a odpovědnosti občanů

Zdroj: [36]

Příloha 4 – Dodavatele elektrické energií

Aktuální parametry pro porovnání cen (počet nabídek: 312)			
<p>VT: 2 800,0 kWh, sazba: D02d, jistič nad 3x20 A do 3x25 A včetně (25 A, 3 fáze), region: Praha, distribuční území "PRE", aktuální ceníky</p> <p>+ Změnit parametry spotřeby pro porovnání</p> <p>+ Filtrovat nabídky</p>			
Obchodník / ceník	Cena za rok	Vybrané vlastnosti cenové nabídky	
<p>Skautská energie / Nabídka pro rok 2019 a rok 2020 platnost od: 31.08.2018</p> 	13 475 Kč	<ul style="list-style-type: none"> o nabídce smlouva na dobu určitou, do konce roku 2020 	<p>Detail</p> <p>Poptat u prodejce</p>
<p>BOHEMIA ENERGY / START++ platnost od: 01.10.2019</p> 	13 613 Kč	<ul style="list-style-type: none"> podmínky produktu nabídka služeb ceník doplňkových služeb o nás 	<p>Detail</p> <p>Poptat u prodejce</p>
<p>BOHEMIA ENERGY / Plus platnost od: 01.10.2019</p> 	13 613 Kč	<ul style="list-style-type: none"> podmínky produktu charakteristika nabídka služeb ceník doplňkových služeb průměrné ceny za posledních 12 měsíců výhody a akce pro zákazníky o nás 	<p>Detail</p>
<p>FREE for YOU platnost od: 01.07.2019</p> 	13 760 Kč	<ul style="list-style-type: none"> ceník doplňkových služeb 	<p>Detail</p>
<p>Energie ČS / ON-LINE Elekřina platnost od: 01.03.2019</p> 	13 795 Kč	<ul style="list-style-type: none"> nutné uzavření smlouvy ON-LINE s výhradně elektronickou komunikací smlouva na dobu neurčitou ceník doplňkových služeb o nás 	<p>Detail</p>

Zdroj: [40]

Příloha 5 – Dodavatele plynu

Aktuální parametry pro porovnání cen (počet nabídek: 337)

Spotřeba: 7 000,0 kWh (663,5 m³), vytápění, ohřev teplé vody, **region:** Praha, distribuční území "Pražská plynárenská Distribuce, a.s.", aktuální ceníky

[+ Změnit parametry spotřeby pro porovnání](#)

[+ Filtrovat nabídky](#)

Obchodník / ceník	Cena za rok	Vybrané vlastnosti cenové nabídky	
BOHEMIA ENERGY / START++ (prvních 12 měsíců dodávek) platnost od: 01.04.2019 	8 367 Kč	<ul style="list-style-type: none"> i podmínky produktu i nabídka služeb i ceník doplňkových služeb i o nás 	Detail Poptat u prodejce
ELIMON / Svěží CENÍK platnost od: 22.11.2019 	8 525 Kč	<ul style="list-style-type: none"> i pro nové i stávající zákazníky i smlouva na 12 měsíců s garantovanou cenou po celou dobu dodávky i výhody a akce pro zákazníky i ceník doplňkových služeb i o nás 	Detail Poptat u prodejce
HALIMEDES / Akce podzim 2019 platnost od: 01.10.2019 	8 550 Kč	<ul style="list-style-type: none"> i ceník je platný do 31.12.2020 ! automatické prodloužení smlouvy i o nás 	Detail
FREE for YOU platnost od: 01.07.2019 	8 646 Kč	<ul style="list-style-type: none"> i ceník doplňkových služeb 	Detail
Skautská energie / Nabídka pro rok 2019 a 2020 platnost od: 31.08.2018 	8 715 Kč	<ul style="list-style-type: none"> i o nabídce i smlouva na dobu určitou, do konce roku 2020 	Detail Poptat u prodejce

Zdroj: [40]

Spotřeba vody

Průměrná roční spotřeba pitné vody na obyvatele Prahy v roce 2018 (v kategorii domácnosti, bez ostatních odběratelů): 39 m³

Příklad průměrné denní hodnoty spotřeby pitné vody na osobu při různých činnostech v pražských domácnostech. Průměrná denní spotřeba vody na osobu v roce 2018 byla v Praze 107 litrů (v ostatních regionech ČR je spotřeba vody na osobu a den nižší).


Hodnoty uvedené v tabulce berte, prosím, pouze jako odhad a příklad. Spotřeba ve vaší domácnosti se může od uvedených spotřeb lišit.

	Průměrné denní hodnoty (v litrech)	Průměrné denní hodnoty (v Kč)
WC	25	2,25
Os.hygiena, sprchování	40	3,60
Praní, úklid	16	1,44
Příprava jídla, mytí nádobí	9	0,81
Mytí rukou	6	0,54
zalévání	5	0,45
pití	2	0,18
ostatní	4	0,36
CELKEM	107 litrů	9,63

Poznámka: Ceny spotřebované vody jsou kalkulovány z ceny vody platné v PVK od 1.1. 2019 (vodné a stočné 89,66 Kč).

Zdroj: [41]

Příloha 7 – Hypoteční kalkulačka – Fio banka



Fio banka

Fio banka je česká banka zaměřená na poskytování běžných bankovních služeb bez poplatků a investice do cenných papírů.

[Úvod](#) > [Bankovní služby](#) > [Úvěry](#) > **Kalkulačka - Hypotéky**

ÚVOD

BANKOVNÍ SLUŽBY

- > Bankovní účty
- > Spoření
- Úvěry
- > Hypotéky
- > Americké hypotéky
- > Kontokorent
- > Podnikatelský kontokorent
- > Podnikatelské úvěry
- > Úvěr na obchodování
- > Úvěr na měnu
- > Kalkulačka - Hypotéky
- > Kalkulačka - Margin
- > Platební styk
- > Platební karty
- > Internetbanking
- > Smartbanking
- > API Bankovnictví

PODÍLOVÉ FONDY

AKCIE A OBCHODOVÁNÍ

ZPRAVODAJSTVÍ

O NÁS

Hypoteční kalkulačka

Typ hypotéky: Normální hypotéka

Cena nemovitosti	5 259 458	Kč	Měsíční příjmy	60 000	Kč
Výše hypotéky	3 759 458	Kč	Měsíční výdaje	28 000	Kč

Účel hypotéky: Koupě nemovitosti

Věk žadatele: 31 let

Doba splácení
 Požadovaná výše splátky

Doba splácení: 20 let

Doba fixace sazby: 5 let

Sleva za pojištění úvěru

Hypospořicí konto

Nemovitost k pronájmu

SROVNÁNÍ:

Poplatek za vedení účtu u jiné banky

0 Kč

Pokud máte zájem o hypotéku, kontaktujte přímo naše [hypoteční specialisty](#).

Přepočítej

Úroková sazba	2,08 %
Výše úvěru	3 759 456,00 Kč
Doba splácení	20 let
Výše splátky	19 161 Kč
Celková výše splátek	4 598 696 Kč

e-Broker
[Přihlásit se](#) | [Založit demo](#)

Internetbanking
[Přihlásit se](#) | [Založit demo](#)

Zdroj: [52]

Příloha 8 – CF dlouhodobého pronájmu

Rok	Celkem za 35 let	0	1	2	3	4	5
Kladné peněžní toky	20 178 332 Kč		276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč
Nájem	9 660 001 Kč		276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč
Záporné peněžní toky (bez úmoru)	7 317 497 Kč	5 259 456 Kč	115 146 Kč	96 633 Kč	93 841 Kč	90 991 Kč	88 080 Kč
Investiční výdaje	5 259 456 Kč	5 259 456 Kč					
Provozní výdaje	805 420 Kč		23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč
Splátka úvěru	4 598 694 Kč		229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč
Úmory úvěru	3 759 456 Kč		153 193 Kč	156 410 Kč	159 694 Kč	163 048 Kč	166 472 Kč
Úroky úvěru	839 238 Kč		76 742 Kč	73 525 Kč	70 240 Kč	66 887 Kč	63 463 Kč
Odpisy	5 259 456 Kč		73 632 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč
Daňový základ (paušál 30%)	6 762 001 Kč		193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč
Daň z příjmu 15% (paušál)	1 014 300 Kč		28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč
Daňový základ	2 755 887 Kč		102 614 Kč	642 Kč	3 926 Kč	7 280 Kč	10 704 Kč
Daň z příjmu 15%	413 383 Kč		15 392 Kč	96 Kč	589 Kč	1 092 Kč	1 606 Kč
CF pro efektivnost	12 860 835 Kč	-5 259 456 Kč	160 854 Kč	179 367 Kč	182 159 Kč	185 009 Kč	187 920 Kč
Kumulované CF	12 860 835 Kč	-5 259 456 Kč	-5 098 602 Kč	-4 919 235 Kč	-4 737 076 Kč	-4 552 067 Kč	-4 364 147 Kč

Rok	Celkem za 35 let	6	7	8	9	10	11
Kladné peněžní toky	20 178 332 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč
Nájem	9 660 001 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč
Záporné peněžní toky (bez úmoru)	7 317 497 Kč	85 109 Kč	82 075 Kč	78 978 Kč	75 815 Kč	72 586 Kč	69 289 Kč
Investiční výdaje	5 259 456 Kč						
Provozní výdaje	805 420 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč
Splátka úvěru	4 598 694 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč
Úmory úvěru	3 759 456 Kč	169 968 Kč	173 537 Kč	177 181 Kč	180 902 Kč	184 701 Kč	188 579 Kč
Úroky úvěru	839 238 Kč	59 967 Kč	56 398 Kč	52 754 Kč	49 033 Kč	45 234 Kč	41 355 Kč
Odpisy	5 259 456 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč
Daňový základ (paušál 30%)	6 762 001 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč
Daň z příjmu 15% (paušál)	1 014 300 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč
Daňový základ	2 755 887 Kč	14 199 Kč	17 769 Kč	21 413 Kč	25 134 Kč	28 932 Kč	32 811 Kč
Daň z příjmu 15%	413 383 Kč	2 130 Kč	2 665 Kč	3 212 Kč	3 770 Kč	4 340 Kč	4 922 Kč
CF pro efektivnost	12 860 835 Kč	190 891 Kč	193 925 Kč	197 022 Kč	200 185 Kč	203 414 Kč	206 711 Kč
Kumulované CF	12 860 835 Kč	-4 173 256 Kč	-3 979 331 Kč	-3 782 309 Kč	-3 582 124 Kč	-3 378 709 Kč	-3 171 999 Kč

Rok	Celkem za 35 let	12	13	14	15	16	17
Kladné peněžní toky	20 178 332 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč
Nájem	9 660 001 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč
Záporné peněžní toky (bez úmoru)	7 317 497 Kč	65 923 Kč	62 486 Kč	58 977 Kč	55 395 Kč	51 737 Kč	48 002 Kč
Investiční výdaje	5 259 456 Kč						
Provozní výdaje	805 420 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč
Splátka úvěru	4 598 694 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč
Úmory úvěru	3 759 456 Kč	192 539 Kč	196 583 Kč	200 711 Kč	204 925 Kč	209 229 Kč	213 622 Kč
Úroky úvěru	839 238 Kč	37 395 Kč	33 352 Kč	29 224 Kč	25 009 Kč	20 706 Kč	16 312 Kč
Odpisy	5 259 456 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč
Daňový základ (paušál 30%)	6 762 001 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč
Daň z příjmu 15% (paušál)	1 014 300 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč
Daňový základ	2 755 887 Kč	36 771 Kč	40 814 Kč	44 942 Kč	49 157 Kč	53 461 Kč	57 854 Kč
Daň z příjmu 15%	413 383 Kč	5 516 Kč	6 122 Kč	6 741 Kč	7 374 Kč	8 019 Kč	8 678 Kč
CF pro efektivnost	12 860 835 Kč	210 077 Kč	213 514 Kč	217 023 Kč	220 605 Kč	224 263 Kč	227 998 Kč
Kumulované CF	12 860 835 Kč	-2 961 922 Kč	-2 748 408 Kč	-2 531 385 Kč	-2 310 780 Kč	-2 086 517 Kč	-1 858 520 Kč

Rok	Celkem za 35 let	18	19	20	21	22	23
Kladné peněžní toky	20 178 332 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč
Nájem	9 660 001 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč
Záporné peněžní toky (bez úmoru)	7 317 497 Kč	44 189 Kč	40 296 Kč	36 321 Kč	34 137 Kč	34 137 Kč	34 137 Kč
Investiční výdaje	5 259 456 Kč						
Provozní výdaje	805 420 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč
Splátka úvěru	4 598 694 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč			
Úmory úvěru	3 759 456 Kč	218 108 Kč	222 689 Kč	227 365 Kč			
Úroky úvěru	839 238 Kč	11 826 Kč	7 246 Kč	2 570 Kč			
Odpisy	5 259 456 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč
Daňový základ (paušál 30%)	6 762 001 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč
Daň z příjmu 15% (paušál)	1 014 300 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč
Daňový základ	2 755 887 Kč	62 340 Kč	66 920 Kč	71 597 Kč	74 166 Kč	74 166 Kč	74 166 Kč
Daň z příjmu 15%	413 383 Kč	9 351 Kč	10 038 Kč	10 740 Kč	11 125 Kč	11 125 Kč	11 125 Kč
CF pro efektivnost	12 860 835 Kč	231 811 Kč	235 704 Kč	239 679 Kč	241 863 Kč	241 863 Kč	241 863 Kč
Kumulované CF	12 860 835 Kč	-1 626 709 Kč	-1 391 005 Kč	-1 151 326 Kč	-909 463 Kč	-667 600 Kč	-425 737 Kč

Rok	Celkem za 35 let	24	25	26	27	28	29
Kladné peněžní toky	20 178 332 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč
Nájem	9 660 001 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč
Záporné peněžní toky (bez úmoru)	7 317 497 Kč	34 137 Kč	34 137 Kč	34 137 Kč	34 137 Kč	34 137 Kč	34 137 Kč
Investiční výdaje	5 259 456 Kč						
Provozní výdaje	805 420 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč
Splátka úvěru	4 598 694 Kč						
Úmory úvěru	3 759 456 Kč						
Úroky úvěru	839 238 Kč						
Odpisy	5 259 456 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč
Daňový základ (paušál 30%)	6 762 001 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč
Daň z příjmu 15% (paušál)	1 014 300 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč
Daňový základ	2 755 887 Kč	74 166 Kč	74 166 Kč	74 166 Kč	74 166 Kč	74 166 Kč	74 166 Kč
Daň z příjmu 15%	413 383 Kč	11 125 Kč	11 125 Kč	11 125 Kč	11 125 Kč	11 125 Kč	11 125 Kč
CF pro efektivnost	12 860 835 Kč	241 863 Kč	241 863 Kč	241 863 Kč	241 863 Kč	241 863 Kč	241 863 Kč
Kumulované CF	12 860 835 Kč	-183 874 Kč	57 989 Kč	299 852 Kč	541 715 Kč	783 578 Kč	1 025 441 Kč

Rok	Celkem za 35 let	30	31	32	33	34	35
Kladné peněžní toky	20 178 332 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	10 794 332 Kč
Nájem	9 660 001 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 000 Kč	276 001 Kč
Záporné peněžní toky (bez úmoru)	7 317 497 Kč	34 137 Kč	60 960 Kč	60 960 Kč	60 960 Kč	60 960 Kč	60 960 Kč
Investiční výdaje	5 259 456 Kč						
Provozní výdaje	805 420 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč	23 012 Kč
Splátka úvěru	4 598 694 Kč						
Úmory úvěru	3 759 456 Kč						
Úroky úvěru	839 238 Kč						
Odpisy	5 259 456 Kč	178 822 Kč					
Daňový základ (paušál 30%)	6 762 001 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 200 Kč	193 201 Kč
Daň z příjmu 15% (paušál)	1 014 300 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč	28 980 Kč
Daňový základ	2 755 887 Kč	74 166 Kč	252 988 Kč	252 988 Kč	252 988 Kč	252 988 Kč	252 989 Kč
Daň z příjmu 15%	413 383 Kč	11 125 Kč	37 948 Kč	37 948 Kč	37 948 Kč	37 948 Kč	37 948 Kč
CF pro efektivnost	12 860 835 Kč	241 863 Kč	215 040 Kč	215 040 Kč	215 040 Kč	215 040 Kč	10 733 372 Kč
Kumulované CF	12 860 835 Kč	1 267 304 Kč	1 482 344 Kč	1 697 384 Kč	1 912 423 Kč	2 127 463 Kč	12 860 835 Kč

Zdroj: vlastní výpočet

Příloha 9 – CF krátkodobého pronájmu

Rok	Celkem za 35 let	0	1	2	3	4	5
Kladné peněžní toky	28 007 831 Kč		499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč
Nájem	17 489 500 Kč		499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč
Záporné peněžní toky (bez úmoru)	13 049 734 Kč	5 259 456 Kč	270 875 Kč	268 158 Kč	264 373 Kč	261 520 Kč	277 147 Kč
Investiční výdaje	5 259 456 Kč	5 259 456 Kč					
Provozní výdaje	2 753 560 Kč		74 205 Kč	74 705 Kč	74 205 Kč	74 705 Kč	93 756 Kč
Správa nemovitosti 15%	2 623 425 Kč		74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč
Servisní poplatek 3%	524 685 Kč		14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč
Splátka úvěru	4 598 694 Kč		229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč
Úmory úvěru	3 759 456 Kč		153 193 Kč	156 410 Kč	159 694 Kč	163 048 Kč	166 472 Kč
Úroky úvěru	839 238 Kč		76 742 Kč	73 525 Kč	70 240 Kč	66 887 Kč	63 463 Kč
Odpisy	5 259 456 Kč		73 632 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč
Daňový základ (paušál 60%)	6 995 800 Kč		199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč
Daň z příjmu 15% (paušál)	1 049 370 Kč		29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč
Daňový základ	8 637 246 Kč		275 121 Kč	172 649 Kč	176 433 Kč	179 287 Kč	163 660 Kč
Daň z příjmu 15%	1 295 587 Kč		41 268 Kč	25 897 Kč	26 465 Kč	26 893 Kč	24 549 Kč
CF pro efektivnost	14 958 097 Kč	-5 259 456 Kč	228 825 Kč	231 542 Kč	235 327 Kč	238 180 Kč	222 553 Kč
Kumulované CF	14 958 097 Kč	-5 259 456 Kč	-5 030 631 Kč	-4 799 088 Kč	-4 563 762 Kč	-4 325 581 Kč	-4 103 028 Kč

Rok	Celkem za 35 let	6	7	8	9	10	11
Kladné peněžní toky	28 007 831 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč
Nájem	17 489 500 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč
Záporné peněžní toky (bez úmoru)	13 049 734 Kč	254 600 Kč	250 531 Kč	247 387 Kč	243 166 Kč	263 094 Kč	235 488 Kč
Investiční výdaje	5 259 456 Kč						
Provozní výdaje	2 753 560 Kč	74 705 Kč	74 205 Kč	74 705 Kč	74 205 Kč	97 932 Kč	74 205 Kč
Správa nemovitosti 15%	2 623 425 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč
Servisní poplatek 3%	524 685 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč
Splátka úvěru	4 598 694 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč
Úmory úvěru	3 759 456 Kč	169 968 Kč	173 537 Kč	177 181 Kč	180 902 Kč	184 701 Kč	188 579 Kč
Úroky úvěru	839 238 Kč	59 967 Kč	56 398 Kč	52 754 Kč	49 033 Kč	45 234 Kč	41 355 Kč
Odpisy	5 259 456 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč
Daňový základ (paušál 60%)	6 995 800 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč
Daň z příjmu 15% (paušál)	1 049 370 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč
Daňový základ	8 637 246 Kč	186 206 Kč	190 276 Kč	193 420 Kč	197 641 Kč	177 712 Kč	205 318 Kč
Daň z příjmu 15%	1 295 587 Kč	27 931 Kč	28 541 Kč	29 013 Kč	29 646 Kč	26 657 Kč	30 798 Kč
CF pro efektivnost	14 958 097 Kč	245 100 Kč	249 169 Kč	252 313 Kč	256 534 Kč	236 606 Kč	264 212 Kč
Kumulované CF	14 958 097 Kč	-3 857 928 Kč	-3 608 759 Kč	-3 356 446 Kč	-3 099 912 Kč	-2 863 306 Kč	-2 599 094 Kč

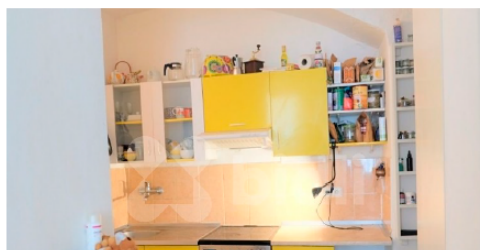
Rok	Celkem za 35 let	12	13	14	15	16	17
Kladné peněžní toky	28 007 831 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč
Nájem	17 489 500 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč
Záporné peněžní toky (bez úmoru)	13 049 734 Kč	232 028 Kč	227 485 Kč	223 857 Kč	238 693 Kč	215 339 Kč	210 445 Kč
Investiční výdaje	5 259 456 Kč						
Provozní výdaje	2 753 560 Kč	74 705 Kč	74 205 Kč	74 705 Kč	93 756 Kč	74 705 Kč	74 205 Kč
Správa nemovitosti 15%	2 623 425 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč
Servisní poplatek 3%	524 685 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč
Splátka úvěru	4 598 694 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč
Úmory úvěru	3 759 456 Kč	192 539 Kč	196 583 Kč	200 711 Kč	204 925 Kč	209 229 Kč	213 622 Kč
Úroky úvěru	839 238 Kč	37 395 Kč	33 352 Kč	29 224 Kč	25 009 Kč	20 706 Kč	16 312 Kč
Odpisy	5 259 456 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč
Daňový základ (paušál 60%)	6 995 800 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč
Daň z příjmu 15% (paušál)	1 049 370 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč
Daňový základ	8 637 246 Kč	208 778 Kč	213 321 Kč	216 949 Kč	202 113 Kč	225 468 Kč	230 361 Kč
Daň z příjmu 15%	1 295 587 Kč	31 317 Kč	31 998 Kč	32 542 Kč	30 317 Kč	33 820 Kč	34 554 Kč
CF pro efektivnost	14 958 097 Kč	267 672 Kč	272 215 Kč	275 843 Kč	261 007 Kč	284 361 Kč	289 255 Kč
Kumulované CF	14 958 097 Kč	-2 331 422 Kč	-2 059 208 Kč	-1 783 365 Kč	-1 522 358 Kč	-1 237 997 Kč	-948 742 Kč

Rok	Celkem za 35 let	18	19	20	21	22	23
Kladné peněžní toky	28 007 831 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč
Nájem	17 489 500 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč
Záporné peněžní toky (bez úmoru)	13 049 734 Kč	206 459 Kč	201 379 Kč	220 430 Kč	194 133 Kč	194 633 Kč	194 133 Kč
Investiční výdaje	5 259 456 Kč						
Provozní výdaje	2 753 560 Kč	74 705 Kč	74 205 Kč	97 932 Kč	74 205 Kč	74 705 Kč	74 205 Kč
Správa nemovitosti 15%	2 623 425 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč
Servisní poplatek 3%	524 685 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč
Splátka úvěru	4 598 694 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč	229 935 Kč			
Úmory úvěru	3 759 456 Kč	218 108 Kč	222 689 Kč	227 365 Kč			
Úroky úvěru	839 238 Kč	11 826 Kč	7 246 Kč	2 570 Kč			
Odpisy	5 259 456 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč
Daňový základ (paušál 60%)	6 995 800 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč
Daň z příjmu 15% (paušál)	1 049 370 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč
Daňový základ	8 637 246 Kč	234 347 Kč	239 427 Kč	220 377 Kč	246 673 Kč	246 173 Kč	246 673 Kč
Daň z příjmu 15%	1 295 587 Kč	35 152 Kč	35 914 Kč	33 057 Kč	37 001 Kč	36 926 Kč	37 001 Kč
CF pro efektivnost	14 958 097 Kč	293 241 Kč	298 321 Kč	279 270 Kč	305 567 Kč	305 067 Kč	305 567 Kč
Kumulované CF	14 958 097 Kč	-655 501 Kč	-357 180 Kč	-77 910 Kč	227 657 Kč	532 724 Kč	838 291 Kč

Rok	Celkem za 35 let	24	25	26	27	28	29
Kladné peněžní toky	28 007 831 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč
Nájem	17 489 500 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč
Záporné peněžní toky (bez úmoru)	13 049 734 Kč	194 633 Kč	213 684 Kč	194 633 Kč	194 133 Kč	194 633 Kč	194 133 Kč
Investiční výdaje	5 259 456 Kč						
Provozní výdaje	2 753 560 Kč	74 705 Kč	93 756 Kč	74 705 Kč	74 205 Kč	74 705 Kč	74 205 Kč
Správa nemovitosti 15%	2 623 425 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč
Servisní poplatek 3%	524 685 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč
Splátka úvěru	4 598 694 Kč						
Úmory úvěru	3 759 456 Kč						
Úroky úvěru	839 238 Kč						
Odpisy	5 259 456 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč	178 822 Kč
Daňový základ (paušál 60%)	6 995 800 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč
Daň z příjmu 15% (paušál)	1 049 370 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč
Daňový základ	8 637 246 Kč	246 173 Kč	227 122 Kč	246 173 Kč	246 673 Kč	246 173 Kč	246 673 Kč
Daň z příjmu 15%	1 295 587 Kč	36 926 Kč	34 068 Kč	36 926 Kč	37 001 Kč	36 926 Kč	37 001 Kč
CF pro efektivnost	14 958 097 Kč	305 067 Kč	286 016 Kč	305 067 Kč	305 567 Kč	305 067 Kč	305 567 Kč
Kumulované CF	14 958 097 Kč	1 143 358 Kč	1 429 374 Kč	1 734 441 Kč	2 040 008 Kč	2 345 075 Kč	2 650 642 Kč

Rok	Celkem za 35 let	30	31	32	33	34	35
Kladné peněžní toky	28 007 831 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	11 018 031 Kč
Nájem	17 489 500 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč	499 700 Kč
Záporné peněžní toky (bez úmoru)	13 049 734 Kč	217 860 Kč	194 133 Kč	194 633 Kč	194 133 Kč	194 633 Kč	213 684 Kč
Investiční výdaje	5 259 456 Kč						
Provozní výdaje	2 753 560 Kč	97 932 Kč	74 205 Kč	74 705 Kč	74 205 Kč	74 705 Kč	93 756 Kč
Správa nemovitosti 15%	2 623 425 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč	74 955 Kč
Servisní poplatek 3%	524 685 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč	14 991 Kč
Splátka úvěru	4 598 694 Kč						
Úmory úvěru	3 759 456 Kč						
Úroky úvěru	839 238 Kč						
Odpisy	5 259 456 Kč	178 822 Kč					
Daňový základ (paušál 60%)	6 995 800 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč	199 880 Kč
Daň z příjmu 15% (paušál)	1 049 370 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč	29 982 Kč
Daňový základ	8 637 246 Kč	222 946 Kč	425 495 Kč	424 995 Kč	425 495 Kč	424 995 Kč	405 944 Kč
Daň z příjmu 15%	1 295 587 Kč	33 442 Kč	63 824 Kč	63 749 Kč	63 824 Kč	63 749 Kč	60 892 Kč
CF pro efektivnost	14 958 097 Kč	281 840 Kč	305 567 Kč	305 067 Kč	305 567 Kč	305 067 Kč	10 804 347 Kč
Kumulované CF	14 958 097 Kč	2 932 482 Kč	3 238 049 Kč	3 543 116 Kč	3 848 683 Kč	4 153 750 Kč	14 958 097 Kč

Zdroj: vlastní výpočet



Prodej bytu 2+kk 47 m²

Na Kozačce, Praha 2 - Vinohrady 👁 [Panorama](#)

3 995 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Ve spolupráci s Modrou pyramidou nabízíme k prodeji prostorný ateliér v osobním vlastnictví, nyní užívaný k bydlení. Celkových 47 m² je rozloženo mezi dvě samostatné prostorné místnosti se vstupem z velké podlouhlé chodby. Jejich vstupní část, slouží jako předsíň, pokračuje kuchyňskou částí a dále sprchovým koutem a dveřmi na samostatné WC.

Jde o atypickou nemovitost s osobitým duchem a atmosférou, kterou mimo jiné navozují barevně výtvarně ztvárněné dveře a moderně repasovaná kuchyňská linka.

Přestože se ateliér nachází ve sníženém přízemí, je hlavní obytný prostor dostatečně světlý. Okna i vstupní dveře jsou chráněna mříží. Orientace oken je na jihozápad. Vytápění je elektrické, vodu vyhřívá bojler 180l.

K dispozici je udržovaný vnitro blok se společnou zahradou.

Reprezentativní činžovní dům je po kompletní rekonstrukci se zachováním historických prvků a původního schodiště.

Ulice Na Kozačce je umístěna mezi ulicí Francouzská a parkem Grébovka. Přestože jste v širším centru Prahy, je zde minimální automobilový provoz, žádný hluk, atmosféra zdejších ulic působí klidně a fungují zde vřelé sousedské vztahy.

Nemovitost je vhodná jako ateliér, kancelář, k bydlení nebo díky neprůchozím pokojům k pronájmům.

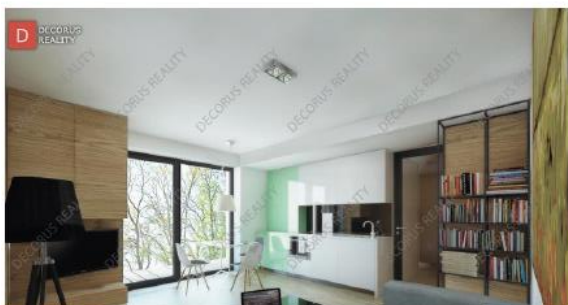
Výborné spojení do centra Prahy, tramvaj je nedaleko a na metru Náměstí Míru jste pěšky za 10 minut.

Doporučujeme prohlídku. Nemovitost umíme financovat i mimo klasickou hypotéku.

Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 799 000,- Kč a měsíční splátkou 12 778,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Celková cena:	3 995 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha podlahová:	47 m ²
Poznámka k ceně:	vč. odměny RK a právního servisu	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	171777	Topení:	Lokální elektrické
Aktualizace:	Dnes	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Cihlová	Elektrina:	230V
Stav objektu:	Velmi dobrý	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Vlastnictví:	Osobní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná
Podlaží:	1. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního	Vybavení:	Částečně
Užitná plocha:	47 m ²	Výtah:	✘

Zdroj: [53]



Prodej bytu 2+kk 49 m²

Plzeňská, Praha 5 - Smíchov [Panorama](#)

4 890 000 Kč



VELMI ÚSPORNÁ

Dovolujeme si Vám nabídnout byt o dispozici 2+kk s obytnou plochou 46,74 m² a francouzskými okny, který je součástí projektu Park Rezidence Klamovka. Jedná se o byt umístěný ve 2.NP (1.patro). K bytu náleží sklep 1,84 m². Unikátní projekt Park Rezidence Klamovka je novostavba šestipatrového domu v bezprostřední blízkosti klidného parku. Byt bude postaven ve vyšším standardu s veškerou přípravou pro instalaci kuchyňské linky. Nabízíme Vám komfortní bydlení poblíž centra Prahy u krásného parku Klamovka, do kterého budete mít přímý vstup z domu, a kterým se můžete dostat na zastávku za 1 minutu. K dispozici je pro naše klienty také interiérový architekt, který Vám se zařízením nového bydlení rád pomůže. K bytu je možné dokoupit parkovací stání. Datum dokončení: říjen 2019.

Celková cena:	4 890 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně DPH, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	+ Provize
ID zakázky:	N1356
Aktualizace:	13.09.2019
Stavba:	Skeletová
Stav objektu:	Novostavba
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží:	2. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	49 m ²
Plocha podlahová:	47 m ²
Sklep:	2 m ²

Parkování:	✓
Garáž:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	230V
Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná budovy
Vybavení:	✗
Výtah:	✓

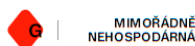
Zdroj: [54]



Prodej bytu 2+kk 51 m²

Na Václavce, Praha 5 - Smíchov [Panorama](#)

4 890 000 Kč



Vyhledáváte útulný startovací byt či vhodnou investici? Preferujete přitom ověřené a dostupné lokality? Máme pro Vás zajímavou nabídku.

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji velmi útulně a vkusně zařízený byt 2+KK 42m² vč. sklepu 2,8m², vhodný jako bydlení pro mladé nebo také jako investiční záměr. Tento krásný byt se nachází v posledním, 4.patře cihlového domu, ve velmi vyhledávané a dopravně velmi dobře dostupné lokalitě Prahy 5 - Smíchov / Malvazinky. Byt prošel v uplynulých letech velmi důkladnou rekonstrukcí, přičemž samozřejmostí je nová kuchyňská linka vč. spotřebičů, nové podlahy, koupelna, systém vytápění (plynový kotel), okna, elektroinstalace, veškeré rozvody a další ... uvítáte také jistě nízké provozní náklady. Okolí domu (zahrada) porostlé vzrostlými stromy dodává z bydlení v domě velmi pozitivní dojem. Zařízení resp. vybavení bytu může být po dohodě součástí prodeje. Doporučuji shlédnout přiloženou fotodokumentaci, případně videoprohlídku.

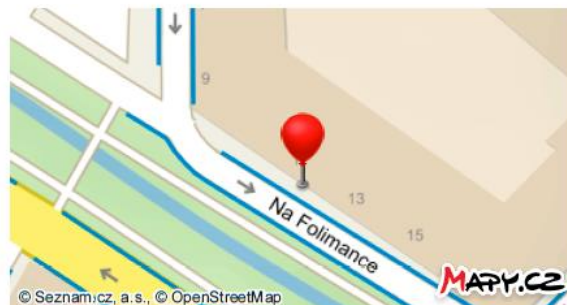
Bytový dům prochází postupnou rekonstrukcí. Po kompletní renovaci je celá střecha a její části, což mělo velmi pozitivní vliv na náklady vytápění nabízeného bytu. Vnitřní prostory domu jsou udržované. V dlouhodobém plánu je výťah a renovace fasády domu.

Jedná se o ideální variantu bytové jednotky ke krátkodobým či dlouhodobým pronájmům. Stejně tak je to vhodná nabídka pro mladé jako startovací bydlení. Tato lokalita je velmi žádaná především pro klidný život a snadnou dostupnost Prahy (zastávka autobusu téměř u domu). V blízkém okolí se nachází veškerá občanská vybavenost. V pěší dostupnosti je také metro Smíchov či Smíchovské autobusové nádraží. Ostatní služby v dosahu několika málo minut pěšky či MHD. Okolí také disponuje množstvím zeleně a parků - úžasný výhled a prostor na procházky poskytuje např. nedaleký Paví vrch


Velmi doporučuji tento krásný byt. V případě financování hypotéčním úvěrem Vám rádi zdarma vše vyřídíme u Vámi preferované banky a k tomu za nejvýhodnějších podmínek na trhu!

Celková cena:	4 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Užitná plocha:	51 m ²
Poznámka k ceně:	vč. kompletních služeb RK	Plocha podlahová:	51 m ²
ID zakázky:	LK136624	Sklep:	3 m ²
Aktualizace:	31.10.2019	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální plynové
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Vlastnictví:	Osobní	Elektrina:	230V, 400V
		Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná
		Výťah:	✘

Zdroj: [55]



Prodej bytu 2+kk 71 m²

Na Folimance, Praha 2 - Vinohrady  Panorama

4 990 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nemovitost, která se nachází v širším centru města, je po kompletní rekonstrukci v r. 2017 – nové rozvody el., vody, odpadů, nové podlahy, kuchyně včetně spotřebičů, zařízení interiéru, zabezpečovací zařízení atd. Okna jsou orientována na SV, do vnitrobloku a společné zahrady, kterou lze využívat.

Velkou předností této nemovitosti je ticho, její nové kompletní vybavení a nízké poplatky.

Topení a ohřev vody vlastním el. kotlem a bojlerem. Bezpečnostní dveře.

Nízké poplatky: 2.318,- včetně fondu oprav + spotřeba el.

Parkování před domem – modré zóny a nebo na blízkém placeném parkovišti za domem.

Veškerá občanská vybavenost je v pěší blízkosti, park Folimanka u domu, park Fidlovačka a Vyšehrad jsou pár kroků od domu.

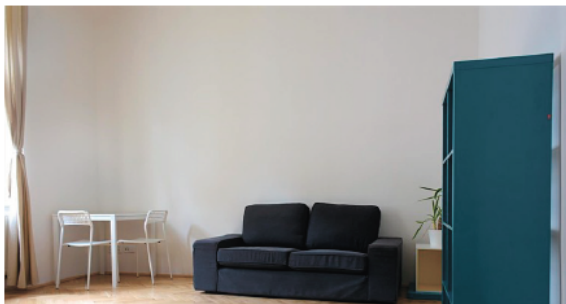
Skvělá dopravní dostupnost – množství stanic MHD nedaleko od domu, ze kterých Vás ve chvílce tramvaj dovezde do centra.

Velmi dobrá investiční příležitost.

Celková cena:	4 990 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	včetně právních služeb a provize
ID zakázky:	259-N00547
Aktualizace:	11.09.2019
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží:	1. podlaží z celkem 6

Užitná plocha:	71 m ²
Plocha podlahová:	71 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Doprava:	MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Bezbariérový:	✗
Výtah:	✓

Zdroj: [56]



Prodej bytu 2+kk 46 m² Grafická, Praha 5 - Smíchov 5 101 000 Kč



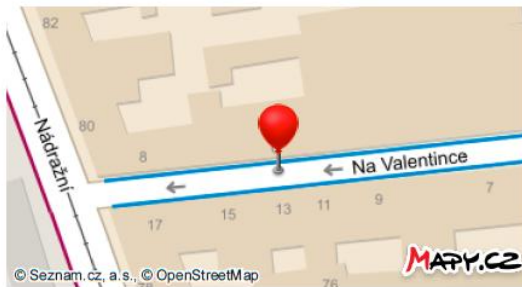
MÉNĚ ÚSPORNÁ

Nabízíme ke koupi krásný zrekonstruovaný byt 2+kk, 46 m² v klidné ulici Grafická, na Praze 5 - Smíchově. Byt se nachází v 1. patře cihlového domu a sestává z jedné velké obývací místnosti, ve které je umístěna kuchyňská linka, z ložnice, koupelny a vstupní chodby. V kuchyni se nachází vestavěné spotřebiče (lednice, mrazák, sporák, trouba, digestoř). V koupelně je sprchový kout a WC. Vytápění bytu a ohřev vody zajišťuje vlastní kotel Protherm. Podlahy v obývací místnosti jsou z dřevěných parket, v ložnici je plovoucí podlaha a na chodbě a v koupelně jsou dlažby. Okna jsou orientována na jihovýchod a poskytují množství světla. V bytě jsou vysoké stropy. Lokalita je oblíbená pro svůj klid a výbornou dopravní dostupnost do centra města. OC Nový Smíchov a stanice metra Anděl je cca 10 min v pěší vzdálenosti. Park Sacre Coeur je ve vzdálenosti cca 300 m. Byt je krátkodobě pronajímám a prohlídky jsou možné s ohledem na nájemce.

V případě zájmu zajistíme profesionální, komplexní správu nemovitosti včetně garance nájemného. S prodávajícím je možné jednat o platbě kupní ceny ve splátkách.

Celková cena:	5 101 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Výška stropu:	3,0 m
ID zakázky:	000007	Rok rekonstrukce:	2017
Aktualizace:	Včera	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální plynové
Stav objektu:	Velmi dobrý	Telekomunikace:	Telefon
Vlastnictví:	Osobní	Elektřina:	230V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Silnice, MHD
Podlaží:	2. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	46 m ²	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	46 m ²	Výtah:	✓

Zdroj: [57]



Prodej bytu 2+kk 47 m²

Na Valentince, Praha 5 - Smíchov [Panorama](#)

5 259 456 Kč



ÚSPORNÁ

Byty Valentinka je nový developerský projekt na Smíchově, který spojuje v sobě vše potřebné pro dynamický život v centru města a vysoký standard vybavení.

Projekt nabízí celkem 48 jednotek, sklepy ke každému bytu a k dispozici jsou také podzemní garážová stání.

Jednotka č.B3.2 o velikosti 47,83 m² se nachází ve 2.patře.

Projekt byty Valentinka se nachází v blízkosti smíchovské náplavky a stanice metra Anděl. Tradiční, avšak zároveň dynamicky se rozvíjející rezidenční oblast poskytuje veškerou infrastrukturu včetně lékařských klinik, obřího nákupního centra, fitness či multikin a zůstává také důležitým dopravním uzlem, kde se stýká metro, tramvajové tratě, autobusové i vlakové nádraží.

Ke standardu budou patřit třívrstvé dřevěné podlahy, velkoformátová okna, kvalitní interiérové a vstupní bezpečnostní dveře, sanita od renomovaných výrobců, rekuperační jednotka.

Dokončení projektu je plánováno na konec roku 2020.

Neplatíte daň s nabytí nemovitých věcí ve výši 4%

Více informací najdete na www.bytyvalentinka.cz

Celková cena:	5 259 456 Kč za nemovitost	Vlastnictví:	Osobní
Poznámka k ceně:	Neplatí se daň z nabytí nemovitosti	Podlaží:	3. podlaží z celkem 7
ID zakázky:	205-N05267	Užitná plocha:	47 m ²
Aktualizace:	25.10.2019	Plocha podlahová:	47 m ²
Stavba:	Cihlová	Sklep:	✓
Stav objektu:	Novostavba	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná

Zdroj: [58]



Prodej bytu 2+kk 55 m²

Malešická, Praha 3 - Žižkov Panorama

5 331 000 Kč



VELMI ÚSPORNÁ

Nový rezidenční projekt již ve výstavbě! Předpokládaný termín dokončení je v roce 2021.

Prostorné 2+kk (obch.ozn. A1.1.1N.01) s lodžii a vstupy do dvou předzahrádek se nachází v 1.NP. Celková podlahová plocha bytu je 54,70 m². Výjimečný architektonický koncept nabízí dostatek soukromí a zároveň patřičnou prostornost každému bytu.

Byt je vybaven standardním zařízením v kvalitě, která klade důraz na odolnost a spolehlivost. Vstupní dveře bezpečnostní třídy III, interiérové dveře SANDE. Kvalitní laminátová podlaha Pergo s tloušťkou 8 mm nebo prémiový celoplošný koberec Dyesburg. Sanitární obklad a dlažba Florencie v 6 odstínech, umyvadlo Deep by Jika, závěsné WC Deep by Jika a pákové baterie Tarvisa.

Rezidenční projekt „Byty na Vackově“ vzniká ve stejnojmenné lokalitě Horního Žižkova na Praze 3. V těsné blízkosti projektu se nachází park Židovské pece. V docházkové vzdálenosti projektu jsou MHD, školy, školky, lékárny, ordinace praktického lékaře, kino, maloobchodní prodejny, čerpací stanice či bankomat.

Celková cena:	5 331 000 Kč za nemovitost, včetně DPH
Poznámka k ceně:	v ceně skl.kóje
Aktualizace:	Včera
ID:	1257160284
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Ve výstavbě
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	1. podlaží
Užitná plocha:	55 m ²

Plocha podlahová:	55 m ²
Lodžie:	7 m ²
Sklep:	2 m ²
Rok kolaudace:	2020
Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná budovy
Výtah:	

Zdroj: [59]