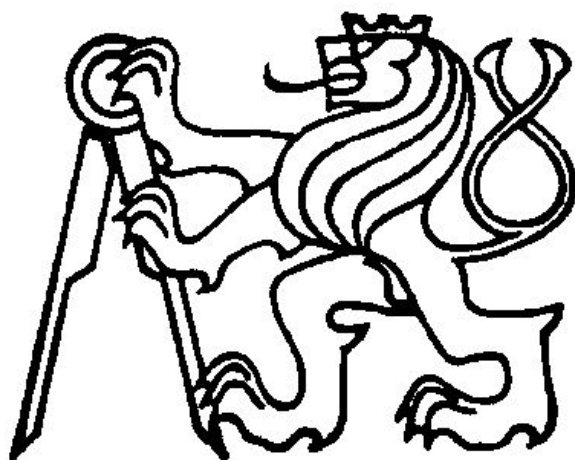


ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**Vyhodnocení efektivnosti investice do nemovitosti určené k
nájemnímu bydlení**

Evaluation of investment in a rental housing

Poděkování

Vřelé poděkování za veškerý drahocenný čas strávený při odborném vedení práce patří doc. Ing. Zitě Prostějovské PhD., která vždy vstřícně a s ochotou přistupovala k řešení všech odborných aspektů práce. Nedílnou součástí poděkování patří také celé naší katedře ekonomiky za to, že bylo autorovi práce vůbec umožněno se podílet na studijních povinnostech fakulty stavební, ČVUT.

Prohlášení

Se vší úctou prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny v textu použité zdroje.

V Berouně dne 23.5.2020, Sergej Mochalin

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Mochalin** Jméno: **Sergey** Osobní číslo: **396011**
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 efektivity investice do nemovitosti určené k nájemnímu bydlení

Název bakalářské práce anglicky:

Evaluation of investment in a rental housing

Pokyny pro vypracování:

Problematika rozhodování o investicích
Představení investičního záměru
Návrh variant využití nemovitosti
Vyhodnocení efektivity
Doporučení pro investici

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.

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: **20.02.2020**

Termín odevzdání bakalářské práce: **24.05.2020**

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

Anotace

Úkolem bakalářské práce je pomoci drobnému investorovi, který plánuje koupit starší nemovitost za účelem její celkové přeměny na bytový dům vhodný k pronájmům v rámci bytových jednotek. Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr kompletní rekonstrukce starší nemovitosti, bude brán zřetel na její stávající technický stav a na vyčíslení celkových nákladů potřebných k zajištění aktiv. Cílem práce je odpovědět na základní investorskou otázku: vyplatí se z hlediska investovaného času a výše finanční investice realizovat takový záměr ?

V závěru práce proběhne ekonomické vyhodnocení a zamyšlení z hlediska rizik a zda plánovaný investiční záměr splňuje očekávanou výnosnost a návratnost stanovenou investorem.

Klíčová slova

Investice do nemovitosti, efektivnost, investiční náklady, cash flow, dlouhodobý pronájem.

Anotation

The aim of the bachelor's thesis is to help a small investor who plans to buy an older property for the purpose of its overall conversion into an apartment building suitable for renting housing units. Given that the intention is a complete reconstruction of the older property, account will be taken of its current technical condition and the quantification of the total costs required to secure the assets. The goal of the thesis is to answer the basic investor question: is it worthwhile to realize such an intention in terms of the time and amount of financial investment? At the end of the thesis there will be an economic evaluation and reflection in terms of risks and whether the planned investment plan meets the expected return and return set by the investor.

Key words

Real estate investments, efficiency, investment costs, cash flow, long-term rental.

	Úvod	7
1.	Teoretická část	8
1.1	Vymezení pojmu nájemní dům	8
1.2	Statistika posledních let	9
1.3	Výběr základních práv	10
1.4	Způsob financování	11
1.5	Způsob pojištění	15
1.6	Druhy daní	16
1.7	Druhy nákladů a odpisů	18
1.8	Studie proveditelnosti	19
1.9	Investiční rozhodnutí	19
1.10	Finanční rozhodnutí	23
1.11	Význam Středočeského kraje	24
2.	Praktická část	28
2.1	Popis vybrané nemovitosti	28
2.2	Popis záměru	30
2.3	Popis lokality	33
2.4	Vymezení osoby majitele	35
2.5	Průzkum cen nájmu na trhu	35
2.6	Náklady na energie	36
2.7	Náklady na zajištění aktiv a odpisy	37
2.8	Náklady na pojištění	40
2.9	Náklady na cizí zdroje a platební kalendář	41
2.10	Náklady na správu a údržbu	42
2.11	Příjmy nemovitosti	44
2.12	Sestavení cash flow	45
2.13	Sestavení časového plánu investiční fáze	47
2.14	Stanovení technických požadavků	49
2.15	Stanovení rizik	55
3.	Vyhodnocení	57
	Závěr	63
	Seznam tabulek	64
	Seznam obrázků	64
	Seznam příloh	65
	Bibliografie	66
	Přílohy	69 - 102

Úvod

Bydlení je základní lidskou potřebou a poskytování natolik důležitého prostoru k životu člověka je obsahem bakalářské práce. Již od vzniku prvních měst před tisíci lety začala vznikat potřeba bydlení s nutností být co nejbližší k centru obchodního, kulturního a společenského dění. Se vznikem měst se objevily také první nájemní domy, které dokonale splňují tyto potřeby. Insula (latinský název pro nájemní dům) je jedno z mnoha označení. Ve starověkém Římě vznikaly jedny z prvních bytových domů a už tehdy na pořadu dne byly velmi podobné společenské principy a problémy např. s nedostatkem bytů, jako má většina zejména západních zemí EU dnes [6].

Urbanizace pokračuje dodnes a s příchodem průmyslové revoluce teprve přichází skutečný rozmach měst a činžovních domů. Velká města přitahují více a více dalších lidí z okolních míst a vzniká tak nespočet nových čtvrtí a předměstí. Středočeský kraj zažívá největší přírůstek obyvatel ze všech krajů v ČR (dokonce více než Praha) a to právě díky aktivní a stále pokračující urbanizaci [1] [6].

V současné době ve stavebnictví existuje mnoho inovací v podobě kvalitních, trvanlivých a hlavně bezpečných materiálů, které jeho uživatele daleko více než dříve chrání např. před požárem, hlukem a chladem. To nabízí možnost navrhovat opravdu kvalitní stavby pro kvalitní život. V práci se tedy během návrhu studie investičního záměru bude brát ohled na veškeré aktuální závazné vyhlášky a normy.

Cílem této práce je primárně předinvestiční finanční a investiční analýza a závěrečné vyhodnocení, zda je záměr realizovatelný a rentabilní v praxi. Obsahem práce je také posouzení, zda je pro investora záměr přijatelný z hlediska časové náročnosti na jeho realizaci.

Vzhledem k tomu, že se jedná o starší stávající nemovitost, tak se v práci bere důraz i na to, jaké má tento typ investice technické a právní aspekty, jaká jsou s investicí spojená rizika a vyplývající odpovědnost osoby majitele.

Bude zde popsán záměr investora stavební úpravou vybudovat ve starší nemovitosti nové bytové jednotky za účelem jejich pronájmů. Bakalářská práce se zaměřuje na vybranou nemovitost, která se nachází v dojezdové vzdálenosti do Prahy (v již zmíněném Středočeském kraji). Autor záměrně, jako názorné ukázky výstupních parametrů z různých zdrojů využil většího množství příloh, což jistě pro čtenáře i po letech poslouží, jako snadno přístupný zdroj informací.

Teoretická část práce se zabývá odborným výkladem použitých termínů, vzorců a postupů, které se použijí v následující praktické části a závěrečné kapitole (vyhodnocení investice).

Praktická část část práce detailně popisuje posuzovanou nemovitost, která je časově postupně zařazena do všech investičních fází projektu. Primárním úkolem praktické části je určení veškerých nákladů na realizaci záměru, nákladů v provozní fázi a příjmů plynoucích z pronájmů za účelem sestavení cash flow tabulky.

Vyhodnocení je závěrečnou kapitolou a navazuje na praktickou část. Cílem kapitoly je vyhodnocení ekonomických ukazatelů, které byly určeny na základě cash flow tabulky a závěrečné rozhodnutí, zda je pro investora zamýšlený záměr přijatelný.

1. Teoretická část

Teoretická část má za úkol odborně popsat základní parametry investiční nemovitosti, které budou následně použity v praktické části a v kapitole pro vyhodnocení. Následující kapitoly popíší předmět práce z hlediska její definice, rozebere statistiku nájemního bydlení posledních let, její právní aspekty ze vztahu pronajímatele a nájemníka, způsob financování a pojištění, druhy daní, nákladů, odpisů a vyčíslení příjmů. V neposlední řadě je důležitý také popis významu Středočeského kraje (místo realizace investičního záměru) a jakým způsobem se učiní na základě výpočtů investiční a finanční rozhodnutí.

1.1 Vymezení pojmu nájemní dům

Bytový dům podle § 2 z vyhlášky 501/2006 Sb bod a) stavebního zákona má z definice více než polovinu podlahové plochy určené k bydlení a zároveň čtyři a více bytových jednotek [2].

Pojem “nájem” je definován v § 2201 v občanském zákoníku, jako nemovitá nebo movitá věc, kterou pronajímatel předává nájemci k dočasnému užívání za úplatu na základě nájemní smlouvy. Nájemní smlouva zavazuje pronajímatele udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit svému účelu a nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu věci [3].

Často využívaný pojem “bytový nájemní dům” (nebo také lidověji “činžovní dům”) vznikl v kombinaci výše zmíněných slov.

Obecnější kombinace slov “nájemní dům” může být mimo jiné použita i pro rodinné domy, které mají bytové jednotky sloužící k pronájmu, kde také více než polovina podlahové plochy slouží k bydlení a zároveň však počet nájemních jednotek je tři a méně [2].

Bytové i rodinné nájemní domy často mají také nebytové prostory vhodné k pronájmu. Podle § 2 zákona č. 116/1990 Sb. jsou považovány za nebytové prostory ty části domu, které na základě rozhodnutí stavebního úřadu neslouží kvůli svému stavebně-technickému řešení k bydlení. Jsou to nejčastěji sklady, garáže nebo kanceláře. Za nebytové prostory nelze označit příslušenství domu (nebo také domovní vybavení) typu úložné kóje, kočárkárna, půda, sušárna apod. [3].

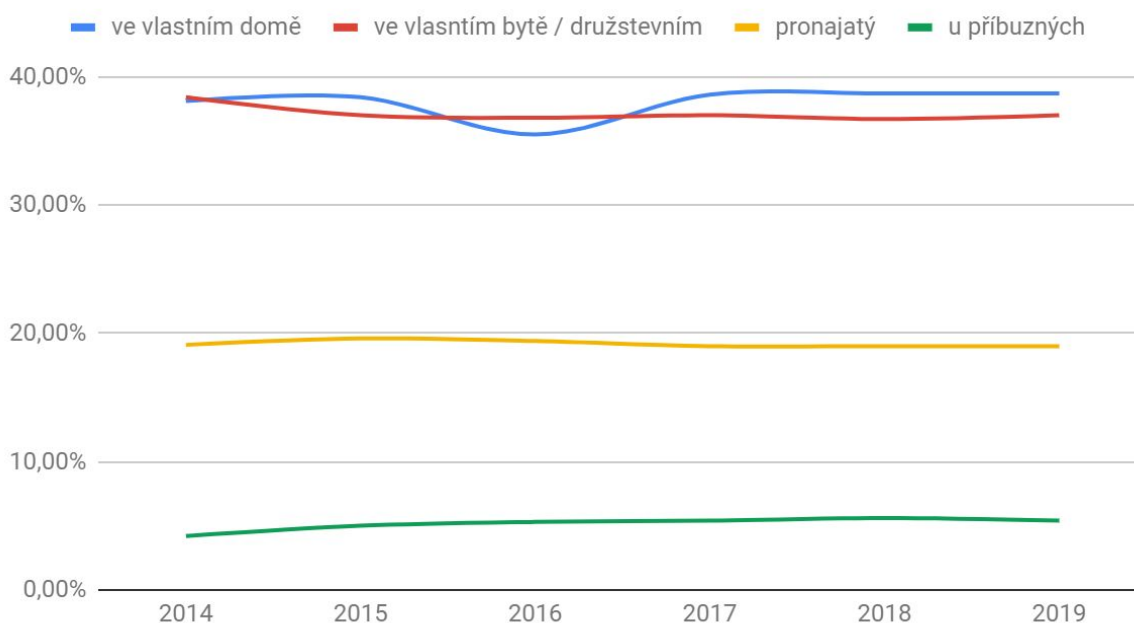
Velikost podlahových ploch a poměr bytových a nebytových částí přímo určuje, v jaké výši např. finanční správa vyměří daň z nemovitých věcí (více v kapitole o daních) [13], nebo jaký příjem nemovitost bude generovat (bytové části k pronájmu mají 2x až 3x větší příjem za 1 m² než z nebytové části k pronájmu) [19], nebo také kolik parkovacích stání musí být navrženo pro rezidenty domu (bytové jednotky) a kolik pro pracovníky komerčního provozu (obchod, kancelář, sklad) [2].

1.2 Statistika posledních let

V Evropské unii žije v nájmu nejvíce lidí v Německu a Rakousku (zhruba každý druhý člověk). Opačným extrémem je Rumunsko nebo Chorvatsko, kde v nájmu žijí řádově pouze jednotky procent obyvatel [5].

Obrázek č.1 – Složení domácností podle právní formy užívání

Složení domácností podle právní formy užívání domu / bytu



Zdroj: vlastní úprava dle přílohy č.1

Podle českého statistického úřadu (obr. č.1) žije v celorepublikovém průměru v nájemním vztahu zhruba každý pátý Čech. V Praze je to každý třetí člověk [6].

Nejčastějšími důvody pro život v nájmu jsou např. přísné podmínky pro získání hypotéky (nízký příjem, nedostatek vlastních zdrojů, negativní registry apod.) nebo obecně vysoké a

stále rostoucí ceny nemovitostí. Rozhodnutí pro život v nájmu může být také dáno životním přístupem a může být ovlivněno např. zaměstnáním. Někteří lidé čím dále tím více cestují za lepší pracovní nabídkou v rámci ČR a EU a nemají potřebu se usazovat na jednom konkrétním místě [5].

1.3 Výběr základních práv

Následující kapitola pojednává o základních povinnostech smluvních stran (pronajímatele a nájemníka). Smluvní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem se uzavírá podle ustanovení § 2201 až § 2204 zákona č. 89/2012 Sb (občanský zákoník). Zde se uvádí mimo jiné to, že pokud strany v nájemní smlouvě neuvedou dobu trvání, tak smluvní vztah platí na dobu neurčitou [7].

Podle § 2205 stejného zákona má pronajímatel povinnost zajistit nájemci nerušené užívání bytu a zajistit byt v takovém stavu, aby mohl sloužit ke svému účelu. Podle § 2207 nájemce sám provádí běžnou údržbu bytu a podle § 2208 v případě závažné (např. technické závady) bránící běžnému užívání a neodstraní-li jí po výzvách pronajímatele, má nájemce podle závažnosti právo na přiměřenou slevu z nájmu, prominutí celého nájemného nebo na výpověď nájmu [7].

Nájemce může podle § 2215 se souhlasem pronajímatele zřídit další (třetí) osobě podnájem. Podle § 2219 má pronajímatel právo pravidelně nebo jednorázově zkontrolovat byt po předchozí domluvě s nájemcem v předstihu. Podle § 2220 má nájemce po domluvě s pronajímatelem na své náklady právo upravit byt (stavebně) [7].

Podle § 2221 a § 2222 při změně vlastníka nemovitosti přecházejí smluvní vztahy a práva a povinnosti na nového vlastníka, který má právo ukončit smlouvu až po 3 měsíční výpovědní lhůtě [7].

Podle § 2228 má pronajímatel právo ukončit nájemní smlouvu bez výpovědní lhůty (3 měsíce) v případě, že dochází i po výzvách k trvalému poškození bytu nájemcem, nebo pokud nájemce po výzvách a po uplynutí splatnosti dvou nájmu, nájmy nadále nehradí [7].

Podle § 2233 po dohodě o skončení nájmu a v průběhu výpovědní lhůty poskytne nájemce přístup dalším zájemcům k prohlídce bytu. Podle § 2234 má pronajímatel právo zdržet movité věci nájemce na úhradu případné pohledávky. Podle § 2248 „*strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného*” [7].

Podle § 2288 má pronajímatel právo vypovědět nájem s výpovědní lhůtou (3 měsíce) v

následujících případech: při hrubém porušení povinností nájemce, byl-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestní čin vůči pronajímateli, jiné osobě v domácnosti nebo byl-li spáchán čin proti cizímu majetku (domu pronajímatele), nebo pokud pronajímatel chce využít byt pro svou vlastní potřebu nebo potřebu příbuzného [7].

1.4 Způsob financování

Pro úspěšnou realizaci investičního záměru je nutné zajistit dostatečný obnos finančních prostředků, které pokryjí veškeré náklady na jeho uskutečnění. Důkladné finanční plánování již v předinvestiční fázi je jedním ze základních pilířů úspěchu. Cílem investora je projekt naplánovat z hlediska času a zdrojů tak, aby během jeho realizace a životnosti nedošlo k nedostatku finančních prostředků. Důsledky tohoto plánování ve všech pozdějších fázích projektu ovlivňují veškerá rizika a průběh cash flow (nakolik jsou drahé cizí zdroje, jaká je délka splatnosti úvěru, je-li sjednán dostatečný rozsah pojištění pro krytí rizik apod.) [8].

Pod pojmem **vlastní zdroje** si lze představit finanční vklad, který investor učinil z vlastních prostředků do investiční nemovitosti. Může se jednat o dlouhodobé úspory ze zaměstnání, zdaněný zisk z podnikání, dědictví nebo dar.

Jako vlastní zdroje se v některých případech (z hlediska banky) považuje také vklad zástavního práva jiné nemovitosti ve vlastnictví investora nebo i souběh zástav. **Souběh zástav** znamená vklad jiné nemovitosti ve vlastnictví investora, která již má na sobě zástavní právo smluvní z jiného úvěru, ale její hodnota dle znaleckého odhadu je vyšší (má rezervu pro další zástavu). Výše vlastních zdrojů u investičních hypoték se pohybuje řádově v desítkách procent (např. poměr 30 procent vlastních zdrojů a 70 procent cizích zdrojů) [8].

Zbylou část nákladů na investiční projekt tvoří **cizí zdroje** (např. 70 procent). „*Cizí zdroje jsou všechny zdroje, které nejsou zdroji vlastními*” [8]. Jedná se tedy o prostředky, které investor dlouhodobě (např. na 30 let) získal od banky. Bankovní instituce nabízejí různé produkty financování pod pojmy **projektové financování** nebo např. **investiční úvěr**. Zmíněné produkty fungují na jednom principu - bankovní cizí zdroje jsou poskytovány na základě konkrétního záměru (např. bytový nájemní dům), kde banka podrobně zkoumá mimo jiné z čeho a jaké příjmy bude dlouhodobě nemovitost generovat [8].

Základní pojmy z bankovního světa, které mají přímý vliv na nastavení úvěrové smlouvy a celkového cash flow investičního záměru jsou nedílnou součástí investorského plánování.

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti (smluvně a zápisem do katastru nemovitosti), která je určena k bydlení. Jako zástavní nemovitost se nejčastěji využívá financovaná nemovitost, může však jít i o libovolnou jinou nemovitost určenou k bydlení, která svou hodnotou vždy musí převyšovat výši samotné hypotéky. Hypoteční úvěr se využívá nejčastěji pro financování vlastního bydlení. Existuje také pojem **investiční hypotéka** (obdobný princip “projektového financování” nebo “investičního úvěru”) v případech, kdy financování bankou slouží ke koupi nemovitosti za účelem pronájmu. V obou případech lze tímto úvěrem financovat jak koupi nemovitosti (dům, pozemek), tak i stavební úpravy (rekonstrukci) nebo realizaci celé novostavby domu [9].

Základním parametrem hypotéky je **anuitní splátka** (anuita), což je pravidelná (nejčastěji měsíční) úhrada splátky úvěru. Anuita se skládá ze dvou částí - úmoru a úroku. **Inkaso** je nastavení účtu dlužníka, odkud automaticky odchází anuitní splátka bance. **Úmor** je ta část anuitní splátky, která slouží na umoření dluhu bance (jistiny, aneb té částky, kterou si dlužník půjčil). **Úrok** je ta část anuitní splátky, která generuje věřiteli (bance) zisk za to, že poskytl dlužníkovi finanční prostředky za sjednanou úrokovou sazbu. **Úroková sazba** „*udává o kolik procent se navýší vypůjčená částka za určitý čas*” [9], jinými slovy se jedná o procentuální vyjádření (nejčastěji se jedná o roční úročení) o kolik vypůjčenou částku za období např. 30 let dlužník přeplatí bance [9].

„*Roční procentní sazba nákladů (RPSN) představuje celkové náklady v souvislosti s úvěrem*” [9], kam se k úrokové sazbě přičítá procentuální zastoupení poplatků typu: „*za uzavření smlouvy, za vedení účtu, za odhad nemovitosti, za čerpání úvěru*” [9] apod. Je nutné tedy při porovnávání úvěrových nabídek bank porovnávat jak úrokovou sazbu, tak i RPSN. V obou případech logicky platí, že čím menší úrok a RPSN je, tím lepší úvěrová nabídka pro budoucího dlužníka [9].

Poměr úmoru a úroku se s každým termínem úhrady (např. každý měsíc) matematicky mění - od počátku do konce splácení úvěru úrok klesá a úmor naopak roste. Anuitní splátka je po dobu fixace hypotéky stále stejná a mění se pouze v případě změny úrokové sazby [9].

Fixace u hypotéky „*je smluvní období, během kterého se úroková sazba nemění*” [9], což znamená skutečnost, že na daném časovém intervalu je smluvně zajištěno nejčastěji po dobu 3, 5 nebo 10 let, že má dlužník stále stejné podmínky (stejnou úrokovou sazbu a tím pádem stejnou anuitní splátku). Během skončení fixace je možné prodloužit úvěrovou smlouvu u

stejně banky, nebo zkusit jinou banku s levnější úrokovou sazbou. Výše úrokové sazby se řídí podle nastavení banky a hlavně podle aktuální situace na trhu. Nikdo tedy předem nemůže s jistotou vědět, jaká úroková sazba bude v příštích letech [9].

Zde tedy platí pravidlo - dostal-li zájemce o hypotéku nabídku od banky s nízkou úrokovou sazbou - zafixuje smluvně sazbu na co nejdelší časový interval (např. 10 let). Opačně platí stejná logika - má-li zájemce informace, že aktuální nabídková úroková sazba bank je příliš vysoká oproti let minulým, zafixuje smluvně úrokovou sazbu na co nejkratší časový interval (např. 3 roky) [9].

Užitečným nástrojem pro orientační porovnání nabídek bank je **úvěrová kalkulačka**. Úvěrovou kalkulačku lze nalézt na webových stránkách každé větší banky. Po zadání základních parametrů v jednoduchém webovém formuláři (výše hypotéky, doba splácení, délka fixace) lze rychle získat základní přehled o předběžné nabídce konkrétní banky [9].

Součástí každé úvěrové smlouvy by měl být **platební kalendář** (umořovací plán), což je jednoduché tabulkové vyjádření průběhu úroku a úmoru (a celkového zůstatku) po celou dobu splácení úvěru za předpokladu stejné smluvně zajištěné úrokové sazby (bez vlivu inflace). Platební kalendář je nedílnou součástí a vstupem pro sestavení cashflow [16].

Cash flow (ve všech fázích průběhu investice) zachycuje veškeré předpokládané příjmy a výdaje finančních prostředků projektu. Zpracovává se nejčastěji v tabulkové formě po jednotlivých měsících od prvního výdaje (např. úhrada kupní ceny) až po poslední příjem nebo výdaj (např. příjem z prodeje nemovitosti nebo výdaj za demolicí nemovitosti). Cílem investora je prostřednictvím cash flow zjistit, zda je projekt schopen generovat zisk [16].

Výpočet anuitní splátky je základním vstupním předpokladem pro sestavení platebního kalendáře:

Výše anuitní splátky se určí podle vzorce [16]:

$$A = P * \left[\frac{(1+i)^n * i}{(1+i)^n - 1} \right] \quad (1)$$

kde: P je výše půjčené částky
 i je úroková sazba
 n je počet období

Tabulka č.1 - Část vzorového platebního kalendáře

Rok	Měsíc	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
1	0				700 000 Kč
1	1	10 825,00 Kč	1750 Kč	9 075 Kč	690 925 Kč
1	2	10 825,00 Kč	1727 Kč	9 098 Kč	681 827 Kč
1	3	10 825,00 Kč	1705 Kč	9 120 Kč	672 707Kč

Zdroj: vlastní úprava dle [10].

V tabulce č.1. je znázorněna část typického průběhu platebního kalendáře spotřebitelského úvěru ve výši 700 000 Kč při úrokové sazbě 3 % p.a. a měsíčním splácení o délce splatnosti 6 let. Anuitní splátka ve výši 10 825 Kč byla stanovena na základě výše zmíněného vzorce (1). Úrok se každý měsíc neustále zmenšuje a naopak úmor neustále každý měsíc nabývá na hodnotě. Zůstatková hodnota se každý měsíc snižuje z počáteční hodnoty o úmor [10].

Při posuzování žadatele o úvěr musí banka prověřit jeho schopnost splácet. **Bonita** „neboli úvěroschopnost“ [9] je dalším základním pojmem ze světa hypoték. Při posuzování bonity v první řadě vstupují do hledáčku bankéře veškeré **registry dlužníků**, kde si banka ověřuje, zda žadatel má případně jiné úvěry a závazky (**měsíční náklady**) a hlavně jak je splácí. Každá banka má svůj odlišný způsob posuzování žádostí o úvěr a proto není možné v předstihu s jistotou vědět, zda žádost bude úspěšná [9].

Nedílnou součástí posuzování jsou veškeré **měsíční příjmy** žadatele o úvěr, kdy banka může sledovat historie příjmů i za několik předešlých let. V případě zaměstnání žadatele se jedná o dokazování příjmů výplatní páskou a bankovním výpisem. V případě žadatele, který podniká např. jako OSVČ se jedná o doložení příjmů za několik posledních let prostřednictvím daňových priznání a potvrzení o absenci daňových nedoplatků u státní sféry [9].

Velkou roli hraje také podíl **vlastních zdrojů** žadatele (již zmíněno v textu). V případě využití finančních prostředků může být vklad proveden např. spolupodílením se s bankou na uhrazení kupní ceny nemovitosti, nebo také např. proinvestováním vlastních prostředků během provádění rekonstrukce. V případě vkladu jiné nemovitosti (popř. souběhu zástav) žadatel vkládá celou nebo část nemovitosti a zavazuje jí tak bance, která v případě úpadku

dlužníka (neschopnosti splácet) může zastavenou nemovitost prodat, aby pokryla dlužnou částku [9].

V neposlední řadě klíčovou roli hrají při schvalování hypoték také bankovní ukazatele, které mají za úkol limitovat objem schválených hypoték. Tyto ukazatele schvaluje v dlouhodobém horizontu dle aktuální situace na trhu bankovní rada České národní banky (ČNB) a řídí se tím povinně všechny komerční banky [9].

Prvním ukazatelem je limit výše hypotéky k hodnotě zastavované nemovitosti (**ukazatel LTV**, loan to value). K 1.3.2020 podle ukazatele LTV výše úvěru nesmí překročit 80 % zástavní hodnoty nemovitosti. Dalším limitem je **ukazatel DSTI** (debt service to income), který vyjadřuje, jak velkou část svých příjmů dlužník vynaloží na splácení úvěru. K 1.3. 2020 nesmí náklady vynaložené na splátky úvěru překročit 45 % čistých příjmů žadatele. Posledním důležitým limitem pro schvalování hypoték je **ukazatel DTI** (debt to income), který limituje výši úvěru tak, že celková výše úvěru nesmí překročit devět ročních čistých příjmů žadatele (údaj ukazatele DTI opět k 1.3.2020) [9].

Dalšími parametry při posuzování žadatele může být také **věk** (špatně je příliš nízký nebo příliš vysoký věk), **dosazené vzdělání** (vypovídá o případné finanční gramotnosti), **státní příslušnost** (občan ČR, občan státu EU, občan jiného státu než EU) nebo také **úvěrová angažovanost** (příliš mnoho jiných úvěrů je negativním atributem). Samozřejmostí je trestní bezúhonnost [9].

1.5 Způsob pojištění

Pojištění nemovitosti dlouhodobě chrání majetek investora od většiny nepředvídatelných vlivů, které se dějí nahodile. Pojištění nemovitého majetku se dělí na **pojištění samotné stavby** a na **pojištění domácnosti**. „*Pojistnou událostí je nahodilá škodná událost, krytá pojištěním, která vznikla v době trvání pojištění*” [11]. Pojištěním nemovitosti se dlouhodobě zamezuje vzniku nepředvídatelných rizik, které následně existenčně mohou ovlivnit samotného investora. Jednou z podmínek při čerpání hypotéky, kterou požaduje každá komerční banka je zajištění pojištění stavby. Pojištění domácností je však dobrovolným rozhodnutím vlastníka domu [11].

Do rozsahu **pojištění stavby** se řadí veškerý nemovitý majetek (dům, garáž, chata) a veškeré zařízení, které je trvale zabudováno do stavby („*kuchyňská linka, vestavný nábytek, bojler, kotel, tepelné čerpadlo, klimatizace, solární panely*” [11]). Investor by měl pro maximální

plnění případné pojistné události dbát na pravidelné kontroly a čištění kotlů, komínů a plynových přípojek, dále mimo jiné také projektovou dokumentaci a fotodokumentaci současného stavu nemovitosti pečlivě zachycovat a archivovat [11].

Zajištění pojištění stavby je jednou ze základních podmínek banky během koupě nemovitosti a čerpání úvěru. Banka se tak ještě před poskytnutím finančních prostředků chrání, aby nedošlo ke škodám na jejím zastavěném majetku z důvodů nepředvídatelných událostí [11].

Do základního balíčku pojištění nemovitosti lze zahrnout základní pojistná nebezpečí: „*požár, zkrat, přepětí, pád letadla, vichřice, pád stromů, krupobití, tíha sněhu, mráz, kouř, sesuv půdy, odcizení nebo vandalismus*” [11]. V rámci základního balíčku je také asistenční služba, která zajistí např. odemknutí dveří zámečnickem nebo opravu běžných elektrospotřebičů a zjištění bez havarijního provozu. Mezi pojištění, které je nad rámec základního balíčku se řadí povodeň, kterou je vhodné zajistit v případě, že se nemovitost nachází v záplavové zóně nebo ochrana zateplené fasády proti živočichům [11].

Do rozsahu **pojištění domácnosti** se řadí veškerý movitý majetek: běžný nábytek, který není zabudován do stavby, knihy, oblečení, elektronika, zahradní technika nebo spotřebiče. Tento typ pojištění je také vhodný pro investora, protože chrání tu část vybavení bytové jednotky, kterou nájemníkovi v rámci smluvního vztahu poskytl (stůl, židle, postel, skříň apod.) [11].

1.6 Druhy daní

Vlastnictví nemovitosti, která navíc generuje fyzické osobě příjem z pronájmů, obnáší také daňovou povinnost před finanční správou. Následující text podrobněji popíše tři druhy daní: daň z nabytí nemovitých věcí (při koupi nemovitosti, úhrada jednorázově), z nemovitých věcí (každý vlastník nemovitosti hradí v ročních intervalech) a daň z příjmů (každoročně z příjmů z nájmu). Intervaly úhrad a výše jednotlivých daní je nedílnou součástí dlouhodobého finančního plánování investora.

Daň z nabytí nemovitých věcí podle § 1 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb. (v účinnosti od 1.1. 2014) hradí každý nový nabyvatel vlastnického práva (kupující strana, investor). Předmětem daně je podle § 2 pozemek, vlastnický nebo spoluvlastnický podíl na nemovité věci. Základem daně je podle § 11 nabývací hodnota nemovitosti, která se určí nejčastěji na základě sjednané ceny (kupní cena) nebo na základě ceny zjištěné (znalecký

posudek). Podle § 10 a § 24 lze od základu daně odečíst náklady spojené na vypracování znaleckého posudku, pokud tento výdaj poplatník uplatní v daňovém přiznání. Daň se vyměřuje podle § 27 ve výši 4 % ze základu daně. Daňové přiznání a platba daně musí být podle § 27 a § 49 podáno a uhrazeno nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci v němž byl v katastru nemovitosti proveden vklad. Vláda České republiky v souvislosti s aktuální krizí (COVID-19, březen 2020) zvažuje zrušení této daně [12].

Daň z nemovitých věcí se hradí podle § 1 zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí z pozemků, staveb a jednotek. Předmětem daně jsou podle § 2 pozemky evidované v katastru nemovitosti a podle § 7 jsou předmětem daně také dokončené nebo užívané stavby a jednotky. Poplatníkem daně podle § 8 je každý vlastník nemovitosti (kupující, investor). Základem daně je podle § 10 je výměra zastavěné plochy stavby v m². Sazba daně za 1 m² se podle § 11 pohybuje v různém rozmezí podle druhu stavby (obytný dům, dům pro rekreaci apod.), počtu obyvatel obce a podle § 12 má také každá obec právo zvolit svůj místní koeficient pro výpočet základu daně. Dá se tedy plošně říci, že v každé obci, do které spadá nemovitost se základ daně vyměřuje individuálně místní finanční správou [13].

Podle § 13a se daňové přiznání (pro daň z nemovitých věcí) musí podat do 31.ledna po pořízení nemovitosti v předchozím roce. Daňové přiznání může podat za všechny spolumajitele jeden zástupce majitelů nebo každý spolumajitel podává přiznání sám za sebe. Daňové přiznání se podává pouze jednou a pokud nedojde v příštích letech ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně (změna vlastnictví, stavební úprava zmenšující nebo zvětšující zastavěnou plochu apod.), místní finanční správa každý rok zasílá pouze platební výměr k úhradě daně (bez nutnosti podání každoročního přiznání). Daň z nemovitosti je splatná podle § 15 nejpozději do 31. května zdaňovacího období. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok [13].

Daň z příjmů fyzických osob definuje zákon č. 586/1992 Sb o daních z příjmů. Předmětem daně podle § 3 části d) a § 9 jsou příjmy z nájmu nemovitých věcí. Příjmy manželů, jako společné jmění manželů se zdaňují pouze jedním z nich. Podle § 12 příjmy spolumajitelů nemovitosti zdaňuje každý vlastník sám za sebe v poměru výše svého spoluvlastnickému podílu, nebo v jiném poměru, pokud spolumajitelé společně uzavřou písemnou dohodu.

Základem daně jsou veškeré příjmy nemovitosti (měsíční nájmy bytových a nebytových jednotek) snížené o veškeré výdaje spojené s provozem domu (platby za energie, údržba, pojištění apod.) [14].

Podle § 9 lze využít také paušálního základu daně ve výši 30 % výdajů (nejvýše však do částky 600 000 Kč výdajů) bez nutnosti dokládat skutečné výdaje. Způsob nastavení vedení účetnictví nebo paušálního režimu výdajů nelze zpětně měnit (závazné rozhodnutí) [14].

Při využití skutečných výdajů lze sledovat a odepisovat hmotný majetek (nemovitý a movitý majetek). Sazba daně pro fyzické osoby podle § 16 je stanovena zákonem ve výši 15 % ze základu daně. Na daň z příjmů lze uplatnit slevy. Podle § 38ma musí být daňové přiznání podáno do 3 měsíců od konce posledního měsíce zdaňovacího období. V praxi je poslední termínem pro podání daňového přiznání 1. dubna a dalších čtrnáct kalendářních dní je čas na platbu daně. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok [14].

V vlastnictví nájemní nemovitosti prostřednictvím právnické osoby je podle § 21 sazba daně z příjmů stanovena ve výši 19 % ze základu daně a v případě fondu kvalifikovaných investorů ve výši 5 % ze základu daně [14].

1.7 Druhy nákladů a odpisů

Pro správné sestavení cash flow investičního záměru musí investor umět rozlišovat kromě jiného také všechny druhy výdajů, do kterých se časově odlišně zařazuje veškerý hmotný majetek.

Podle § 1 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví jsou mimo jiné účetní jednotkou fyzické osoby, které vedou účetnictví na základě svého rozhodnutí. Předmětem jednoduchého účetnictví jsou podle § 2 výdaje a příjmy, majetek a závazky. Podle § 2 je mimo jiné uvedeno, že jedno účetní období se shoduje s délkou kalendářního roku. Podle § 4 musí účetní jednotky vést účetnictví ode dne svého vzniku do posledního dne svého zániku. Účetní jednotka může sama stanovit, jak bude odepisovat majetek podle skutečného využití majetku [15].

Podle § 26 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů se hmotným majetkem mimo jiné rozumí: „*budovy, domy a jednotky*” [14] a nebo také „*soubory hmotných movitých věcí se samostatným technicko-ekonomickým určením, jejichž vstupní cena je vyšší než 40 000 Kč*” [14].

Podle § 30 č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů se hmotný majetek také třídí do odpisových

skupin: sk. 1 - 3 roky, sk. 2 - 5 let, sk. 3 - 10 let, sk. 4 - 20 let, sk. 5 - 30 let, sk. 6 - 50 let. V příloze číslo 1 k tomuto zákonu lze určit, že v druhé odpisové skupině (5 let) se nachází např. nábytek a do 5 skupiny (30 let) lze zařadit budovu samotnou [14].

Přímé náklady spojené s pravidelnou údržbou nemovitosti (malířské práce, drobné opravy apod.) lze uplatnit v účetnictví ihned bez odpisů k danému zdaňovacímu období [14].

1.8 Studie proveditelnosti

Každý investiční projekt se obecně řadí do tří základních vývojových etap (také fází nebo životních cyklů). Každá fáze má jasně daný začátek a konec. Životní cykly projektu se dělí na **předinvestiční** (rozhodnutí ano / ne pro záměr), **investiční** (plán a průběh samotné realizace) a **provozní** (užívání, údržba) [16].

Obsahem této práce je především předinvestiční fáze, která zahrnuje převážně prvotní rozhodnutí, zda do projektu investor vloží svůj čas a finanční prostředky nebo ne. Jde o sběr a následnou analýzu informací na úrovni **studie proveditelnosti**, která posuzuje investiční záměr a jeho životaschopnost pro všechny vývojové etapy [16].

Hlavními položkami studie proveditelnosti (uzpůsobeno typu projektu, jehož obsahem je tato práce) je: analýza trhu, velikost a umístění projektu, organizace a řízení projektu, časový plán realizace projektu, stanovení investičních nákladů, stanovení nákladů na zajištění stálých aktiv, stanovení příjmů projektu a nákladů v provozní fázi [16].

Výsledky z nasbíraných dat se obecně podrobně analyzují a následně se vyvodí dva základní typy rozhodnutí - investiční a finanční. **Investiční rozhodnutí** představuje definici do čeho se bude investovat (velikost projektu, typ příjmů, druh projektu apod.) a zda je investice po celou dobu životnosti výhodná (např. doba návratnosti). **Finanční rozhodnutí** se týká optimálního určení druhu a rozsahu financování (výběr banky, úvěrové podmínky apod.) [16].

1.9 Investiční rozhodnutí

Existují tři typy druhů investic - finanční, reálné a strategické. **Finanční investice** se zabývají investováním do dlouhodobých investic s nízkou roční návratností (akcie, investiční fondy, cenné papíry apod.). **Strategické investice** jsou o investování do oblastí, kde lze jen stěží předem predikovat konkrétní výsledek (vzdělání, výzkum apod.). Posledním typem jsou **investice reálné**, kde lze předpokládat podobně, jako u finančních investic dlouhodobou životnost investice s nižší roční návratností (nemovitosti, umělecké předměty apod.) [16].

Obsahem této práce je investice reálná (nemovitost dlouhodobě generující příjem s nižší návratností). Investiční rozhodnutí bude učiněno podle následujících pěti základních metod pro vyhodnocení efektivnosti investice v textu níže.

Před popisem jednotlivých metod vyhodnocení investice je nutné rozlišit metody statické a dynamické. **Statické metody** nerespektují faktor času v hodnocení investice, což je pro dlouhodobé projekty méně vhodné. Využívají se, protože jejich použití je jednodušší nebo pro krátkodobé projekty (řádově roky). **Dynamické metody** naopak faktor času respektují a jsou tedy vhodnější pro dlouhodobé projekty (desítky let) [16].

Obecně mají obě výše zmíněné metody za úkol vyčíslit, kdy v cash flow projektu z hlediska času dojde ke kladným finančním tokům (vynaložená počáteční investice se navrátí zpět k věřiteli a investorovi a nemovitost začne nezávisle generovat zisk). Každá metoda se liší svou přesností (větší či menší míra zkreslení z hlediska času) [16].

Doba návratnosti (Payback Period - PP) je statickou metodou, která je vhodná spíše pro krátkodobé investiční záměry, bude (pro srovnání s dalšími metodami) vzhledem k její jednoduchosti a častému použití v praktické části také zohledněna [16].

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{PP} C_t \quad (2)$$

kde:

- PP** je doba návratnosti (Payback Period)
- I** je kapitálový výdaj
- t** je doba životnosti projektu
- C_t** jsou příjmy a výdaje během provozní fáze

Kapitálový výdaj je pro všechny zmíněné metody a v našem případě výše samotné investice do hmotného nemovitého majetku (součet kupní ceny, nákladů na rekonstrukci, nákladů na vybavení bytů a veškerých dalších vstupních pořizovacích nákladů) [16].

Diskontovaná doba návratnosti (Discounted Payback Period - DPP) je přesnější dynamickou metodou zohledňující faktor času a je tedy vhodnější pro dlouhodobější investice [16].

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{DPP} \frac{C_t}{(1+i)^t} \quad (3)$$

kde:

DPP je diskontovaná doba návratnosti

(Discounted Payback Period)

I je kapitálový výdaj

t je doba životnosti projektu v provozní fázi

C_t jsou příjmy a výdaje během provozní fáze

i je požadovaná výnosnost projektu

Příjmy z projektu jsou pro všechny zmíněné metody a pro náš případ rozdílem všech příjmů a výdajů v provozní fázi z každé jednotky za každý jeden měsíc [16].

Čistá současná hodnota (Net Present Value - NPV) „je definována jako rozdíl sumy diskontovaných příjmů z investice a kapitálového výdaje” [16].

$$NPV = -I + \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} \quad (4)$$

kde:

NPV je čistá současná hodnota (Net Present Value)

I je kapitálový výdaj

t je doba životnosti projektu v provozní fázi

C_t jsou příjmy a výdaje během provozní fáze

i je požadovaná výnosnost projektu

n je životnost projektu

Životnost projektu je celková doba od prvního výdaje (koupě nemovitosti) až po poslední příjem nebo výdaj (prodej nebo demolice) nemovitosti. Za **požadovanou výnosnost projektu** se dosadí hodnota dle požadavků a očekávání investora (např. 8%). U čisté současné hodnoty jsou tři možné výstupy: $NPV = 0$ (diskontované příjmy se rovnají výdajům), $NPV < 0$ (disk. příjmy jsou nižší než výdaje) a $NPV > 0$ (**žádaný stav, disk. příjmy jsou vyšší než výdaje**). **Doba životnosti projektu v provozní fázi** je doba, kdy nemovitost generuje příjem [16].

Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return - IRR) „je definována jako taková diskontní míra, při které $NPV = 0$ “ [16].

$$0 = -I + \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1 + IRR)^t} \quad (5)$$

kde:

- I** je kapitálový výdaj
- IRR** je vnitřní výnosové procento
- t** je doba životnosti projektu
- C_t** jsou příjmy z projektu
- n** je životnost projektu

Poslední metodou pro vyhodnocení investičního záměru je **index ziskovosti (PI)** a „je definován jako poměr diskontovaných příjmů a diskontovaných investičních výdajů“ [16].

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

kde:

- PI** je index ziskovosti (Profitability Index)
- I** je kapitálový výdaj
- t** je doba živnosti projektu
- C_t** jsou příjmy z projektu
- i** je požadovaná výnosnost projektu
- n** je životnost projektu

Index ziskovosti má podobně, jako u NPV tři možné výstupy: $PI = 1$ (diskontované příjmy se rovnají výdajům), $PI < 1$ (disk. příjmy jsou nižší než výdaje) a **$PI > 1$ (žádaný stav, disk. příjmy jsou vyšší než výdaje)** [16].

Diskontování (diskontovaný příjem) funguje v podstatě opačně než úročení. Ztrátu hodnoty finančního základu (investovaných zdrojů), který se v čase neustále snižuje je zohledněna ve výpočtech zvoleným odúročovacím koeficientem [16].

1.10 Finanční rozhodnutí

Po kladném investičním rozhodnutí následuje finanční rozhodnutí investora, které se zakládá na výběru způsobu financování (bankovní produkt) a na určení, zda zvolený způsob financování bude pro projekt přijatelný (výhodný). Základními ukazateli finanční analýzy projektu (vztaženo k tématu práce) jsou náklady kapitálu, zadluženost, dluh na vlastní jmění a ukazatel rentability [16].

Náklady kapitálu (Weighted Average Cost of Capital - WACC) jsou průměrné vážené náklady kapitálu, které zahrnují cizí kapitál (vč. jeho ceny) a vlastní kapitál [16].

$$WACC = r_e * \frac{Equity}{C} + r_d * (1 - T) * \frac{Debt}{C} \quad (7)$$

kde:

- Equity** je vlastní kapitál
- T** je sazba daně z příjmů
- Debt** je cizí kapitál
- C** je celkový kapitál
- R_d** jsou náklady na cizí kapitál (Return of Debt)
- R_e** jsou náklady na vlastní kapitál (Return of Equity)

Ukazatele řízení dluhu (debt management) jsou dalším důležitým parametrem, který sleduje primárně věřitel. Nízká hodnota znamená větší šanci získávat další cizí zdroje.

$$Zadluženost = \frac{cizí zdroje}{celková aktiva} \quad (8)$$

$$Dluh na vlastní jmění = \frac{cizí zdroje}{vlastní kapitál} \quad (9)$$

Ukazatel rentability (ziskovosti) posuzuje vliv likvidity (schopnost splácet) na celkové hospodaření projektu. V případě posuzované nemovitosti použít [16]:

$$ROI = \frac{zisk\ před\ zdaněním\ za\ 1\ zdaňovací\ období\ v\ provozní\ fázi}{celková\ aktiva} \quad (10)$$

Celková aktiva jsou veškerý hmotný majetek investičního projektu (nemovitost, vybavení domu a bytů), nebo také **náklady na zajištění aktiv**.

1.11 Význam Středočeského kraje

Celý Středočeský kraj je prakticky spádovou oblastí hlavního města Prahy. Jedná se tedy o jednu z nejvíce lukrativních lokalit v České republice, která je vhodná k investici do nájemní nemovitosti. Pro klienty (nájemníky) jsou při výběru, kde budou následující léta žít, důležitými parametry typu: dopravní dostupnost a vzdálenost do zaměstnání, občanská vybavenost nebo také v neposlední řadě cena měsíčního nájmu. Čím dále se nemovitost nachází od širšího centra Prahy, tím je cena měsíčního nájmu nižší [6].

Kvalitní dopravní dostupnost (dálnice, železnice, pravidelné spoje) přitom zajišťují z dnešního pohledu rychlou (do jedné hodiny) přepravu osob. Zkušený investor se při svém investičním rozhodnutí mimo jiné musí řídit i statistickými daty, které odráží aktuální stav předmětu investice a z kterých lze navíc predikovat budoucí vývoj dlouhodobé investice [6].

Hlavní město Praha se nachází přímo ve středu Středočeského kraje. Strategická poloha obou krajů nahrává jejich neoddelitelné sociální, ekonomické, dopravní a kulturní provázanosti. Srovnání základních statistických ukazatelů mezi Prahou a Středočeským krajem je důležité pro celkovou představu o jejich vzájemné synergii [6].

Při zhruba stejném počtu obyvatel obou krajů má Praha zhruba o čtvrtinu vyšší průměrnou hrubou mzdu a zhruba o polovinu větší počet ekonomických subjektů (tab. č.2.). Je tedy větší šance získat lépe placené zaměstnání v Praze než ve Středočeském kraji. Kvalitnější občanská a kulturní vybavenost, vyšší mzdy, širší nabídka pracovních pozic a zároveň výrazně vyšší náklady na život v Praze jsou důvody, proč mnozí lidé preferují život ve Středočeském kraji a jsou denně v neustálém pohybu tam a zpět z hlavního města [6].

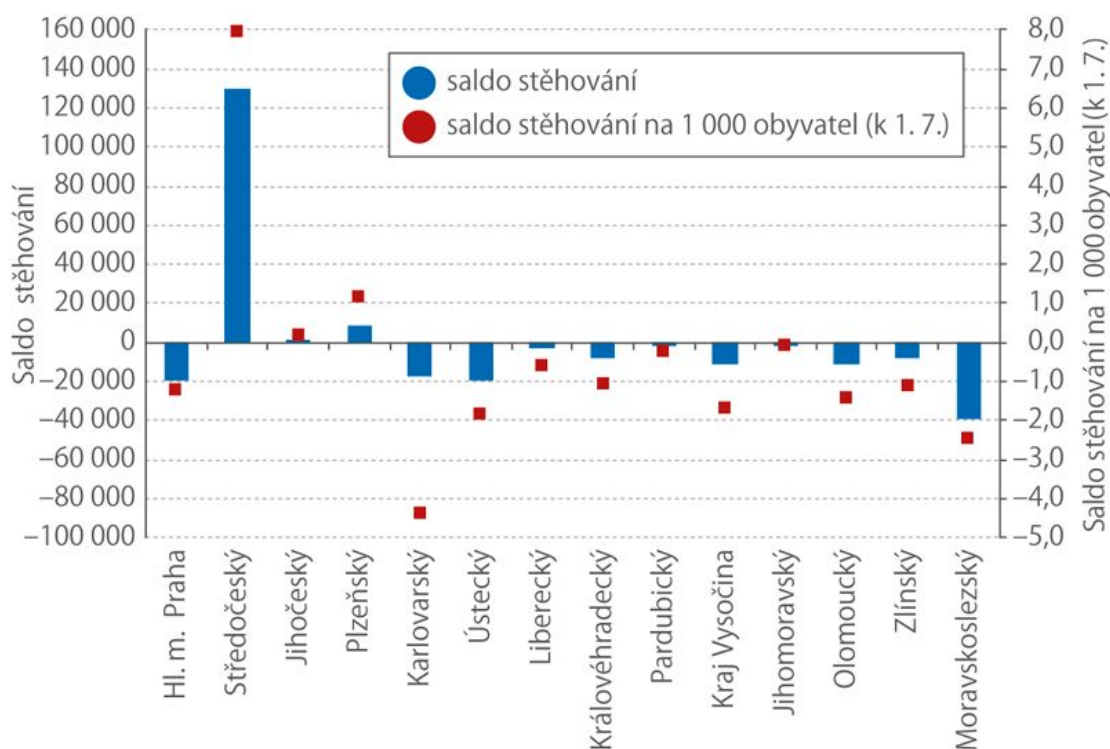
Tabulka č.2 - Srovnání: Praha a Středočeský kraj, aktualizováno pro rok 2020

Statistický ukazatel	Středočeský kraj	Praha
Počet obyvatel	1 385 141	1 324 277
Průměrná hrubá mzda	32 244 Kč	41 891 Kč
Podíl nezaměstnaných	2,53 %	1,98 %
Počet ekonomických subjektů	346 104	635 152
Regionální HDP	617 153 mil. Kč	1 324 277 mil. Kč
Meziroční růst / pokles HDP	0,029	0,071

Zdroj: vlastní úprava dle [6].

Saldo mezi počtem vystěhovalých a přistěhovalých obyvatel na úrovni krajů ČR v období mezi lety 2005 - 2017 bylo obecně pozitivní pouze ve Středočeském kraji (obr. č.2.). Největší přírůstek obyvatel zažily okresy Praha - východ, Praha - západ a Beroun (okresy Středočeského kraje). Veškerý přírůstek se odehrál stěhováním osob z hlavního města Prahy z důvodů (mimo jiných) obecně vysokých nákladů na pořízení bydlení a z důvodů levnějšího nájemného [6].

Obrázek č.2 - Saldo stěhování: graf



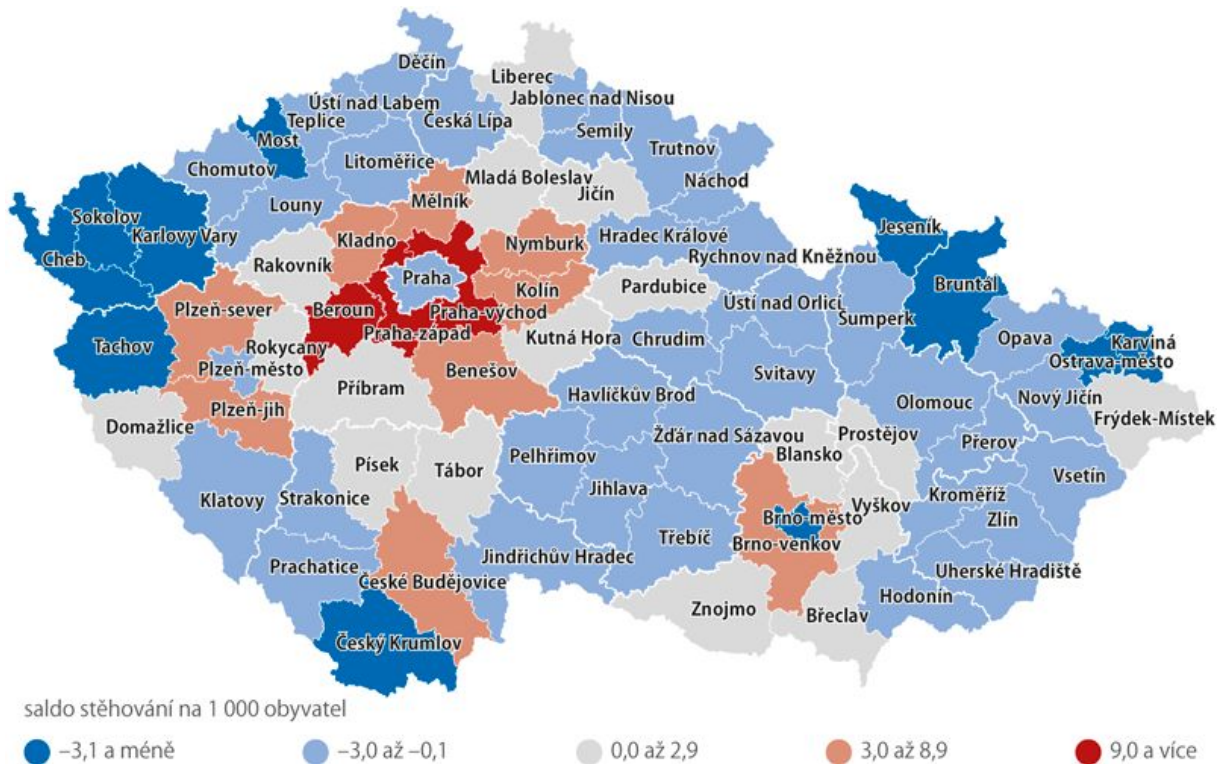
Zdroj: [6]

Tam, kde je dlouhodobě největší přírůstek obyvatel je i dlouhodobě vyšší poptávka po službách, po bydlení a zároveň je i vyšší nabídka nových pracovních pozic. Naopak dlouhodobý úbytek obyvatel v obcích může způsobit vyšší nabídku (stávající nemovitosti zůstávají stále na svém místě) nájemních bytů, než je její poptávka (lidé odcházejí) [6].

V následující mapě (obr. č.3) je znázorněn tento trend přírůstků a úbytků obyvatel v krajích podle jednotlivých okresů v rámci celé ČR. Z mapy lze vyčíst, že dlouhodobě pozitivní trend

přírůstků obyvatel zažívají spádové oblasti kolem velkých měst. Kromě již zmíněné Prahy se jedná také o Plzeň, České Budějovice a Brno [6].

Obrázek č.3 - Saldo stěhování: mapa ČR



Zdroj: [6]

Předmětem této práce je vybraná investiční nemovitost, která se nachází v lokalitě okresu města Berouna, který dlouhodobě prochází pozitivním přírůstkem obyvatel. S přírůstkem obyvatel roste také kvalita života v obcích (investuje se více do infrastruktury, do občanské vybavenosti, rozšiřují se školy a školky, vznikají nové volnočasové aktivity apod.) [6].

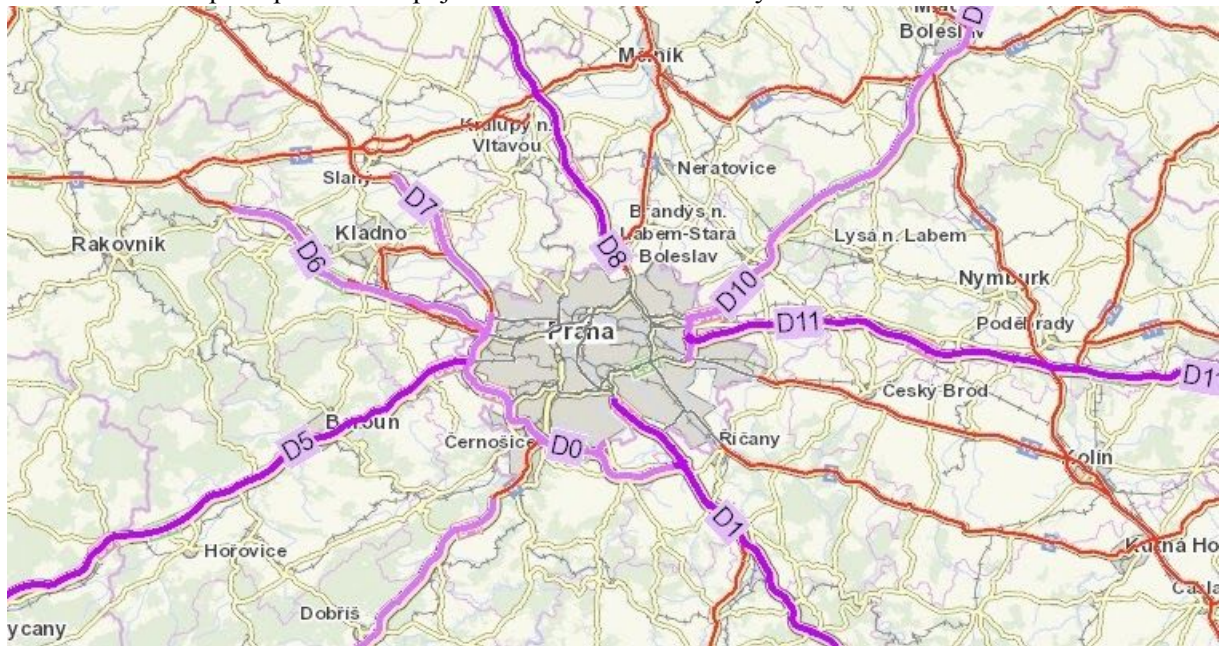
Středočeský kraj má hned po Praze nejhustší dopravní síť. Do Prahy ze Středočeského kraje je možné dojet vlakem po čtyřech hlavních železničních koridorech nebo po dálnicích D0, D1, D4, D5, D6, D7, D8, D10 a D11 (téměř třetina všech dálnic v ČR) a silnicích vyšší třídy (obr. č.4) [6] [18].

Poloha Středočeského kraje (okolo hlavního města) zaručuje neustálý rozvoj příměstské dopravy, který zajišťuje po silnici i železnici neustálé propojení mezi těmito kraji ve špičkách

v max. 30 min. intervalech. Pražská integrovaná doprava se neustále rozvíjí do všech přilehlých okresů Středočeského kraje [6].

Velkou roli také bude hrát plánovaná dostavba pražského okruhu (severní část), plánovaný okruh napříč Středočeským krajem a páteřní vysokorychlostní trať. Zmíněné dopravní projekty mají být zahájeny sice až ve 30. letech a dokončeny až kolem roku 2050, i tak je to z hlediska dlouhodobé investice typu investiční nemovitost pozitivní vývoj [6] [18].

Obrázek č.4 - Mapa dopravního napojení silnic a dálnic do Prahy



Zdroj: [18], legenda: fialová: dálnice I. a II. třídy, červená: silnice I. třídy

Obr. č. 4 také ukazuje, nakolik jsou díky dálniční síť s Prahou propojené jednotlivé obce Středočeského kraje. Přímo na spojnicích dálnic nebo v dojezdové vzdálenosti jsou hlavní okresní města typu Beroun, Kladno, Slaný, Kralupy n. Vltavou, Mělník, Neratovice, Mladá Boleslav, Nymburk, Poděbrady, Kolín a Kutná Hora. Všechna tato města a další obce v okolí dálnic jsou potenciálním rozvíjejícím se trhem nájemního bydlení [18].

2. Praktická část

V praktické části byly aplikovány veškeré informace z teoretické části, které budou doplněny o identifikaci záměru, osoby majitele domu (investora) a o vstupní parametry různých příloh z externích zdrojů (průzkum cen nájmu, určení úroku a doby fixace, určení všech druhů nákladů a příjmů apod.). Cílem praktické části je rozbor investičního záměru do podrobných detailů. Primárně jde o identifikaci všech druhů výdajů a příjmů za účelem sestavení tabulky cash flow pro uskutečnění vyhodnocení investice, investičního a finančního rozhodnutí.

2.1 Popis vybrané nemovitosti

Posuzovaná nemovitost (obr. č.5) se nachází v obci Tetín v bezprostřední blízkosti sousedního města Beroun a v dojezdové vzdálenosti do Prahy. Nemovitost byla nalezena na webové stránce realitní kanceláře (inzerát k nahlédnutí v příloze č. 2) [19]. Nemovitost se nachází na pozemku s parcelním číslem 122/1 v katastrálním území Tetín u Berouna [20].

Obrázek č.5 – Fotografie vybrané nemovitosti



Zdroj: [19]

Podle katastru nemovitostí (obr. č.6) se jedná o objekt k bydlení [20]. Podle místního šetření v místě objektu (uskutečněná prohlídka nemovitosti s makléřem) se jedná o starší dům, který v posledních desetiletích neprošel žádnou zásadnější rekonstrukcí. Podle charakteru využití se jedná o bytový dům (objekt disponuje čtyřmi funkčními a samostatnými bytovými jednotkami). Původní výstavba domu je datována minimálně k začátku 20. století, protože veškerá rozpětí konstrukcí jsou řešena klasickými valenými klenbami [19].

Dům je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží a podkroví, které umožňuje vestavbu. Nemovitost má typicky obdélníkový tvar a klasickou sedlovou střechu s úhlem zhruba 35-40°. Střešní konstrukce je klasická z dřevěných latí, pozednic a trámů a střešní plášť z keramické tašky. Výška atiky v podkroví (mezi podlahou a pozednicí) je 1,4 m [19].

Uprostřed přízemního podlaží domu se nachází hlavní chodba, kterou se dá projít skrz celým objektem až na zadní část pozemku. Dispozičně na západní části půdorysu vedle hlavní chodby se nachází schodiště z žulových kvádrů o šířce min. 1,6 m [19].

Konstrukční výška je vysoká ve sklepě 2,85 m a v ostatních podlažích 3,2 m. Výška hřebene od horního povrchu trámů půdního prostoru je 4,8 m. Světlá výška obytných místností je zhruba 3 m (shora omezená rákosovým záklopem a vespod dřevěnou podlahou) [19].

Obrázek č.6 – Printscreen z portálu cuzk.cz

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 122/1	
Obec:	Tetín [531839]	
Katastrální území:	Tetín u Berouna [766917]	
Číslo LV:	414	
Výměra [m ²]:	742	
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:	Tetín [166910] č. p. 7; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 122/1
Stavební objekt:	č. p. 7
Ulice:	Župní
Adresní místa:	Župní č. p. 7

Zdroj: [20]

Zastavěná plocha domu je podle katastru nemovitostí (obr. č.6) o velikosti 292 m² a pozemek, na kterém dům stojí je o ploše velikosti 742 m². Na pozemku se nachází také jednoduchá nepodsklepená jednopodlažní samostatně stojící stavba s plochou střechou o zastavěné ploše 82,6 m², která v současnosti slouží, jako zahradní domek [20].

Na osobní prohlídce s makléřem bylo vizuálně zjištěno, že nemovitost má stará špaletová okna, která nesplňují žádné z dnešních standardů z hlediska úniku tepla ven a naopak pronikání hluku dovnitř domu.

Stav krovu odpovídá stáří domu. Několik krokví a pozednic je nutné vyměnit částečně nebo v celé své délce. Nejslabším článkem krovu je stávající keramická střešní krytina, jejíž životnost je u konce a musí se nechat vyměnit celá. Nová střešní krytina musí být ideálně odlehčená (šindel nebo plech) tak, aby došlo k odlehčení celé nosné konstrukce krovu.

Stávající kotel na tuhá paliva bude také vyměněn za nový plynový kotel. Musí se tedy provést nové rozvody plynu v rámci domu a zajistit patřičné odkouření spalin dle norem.

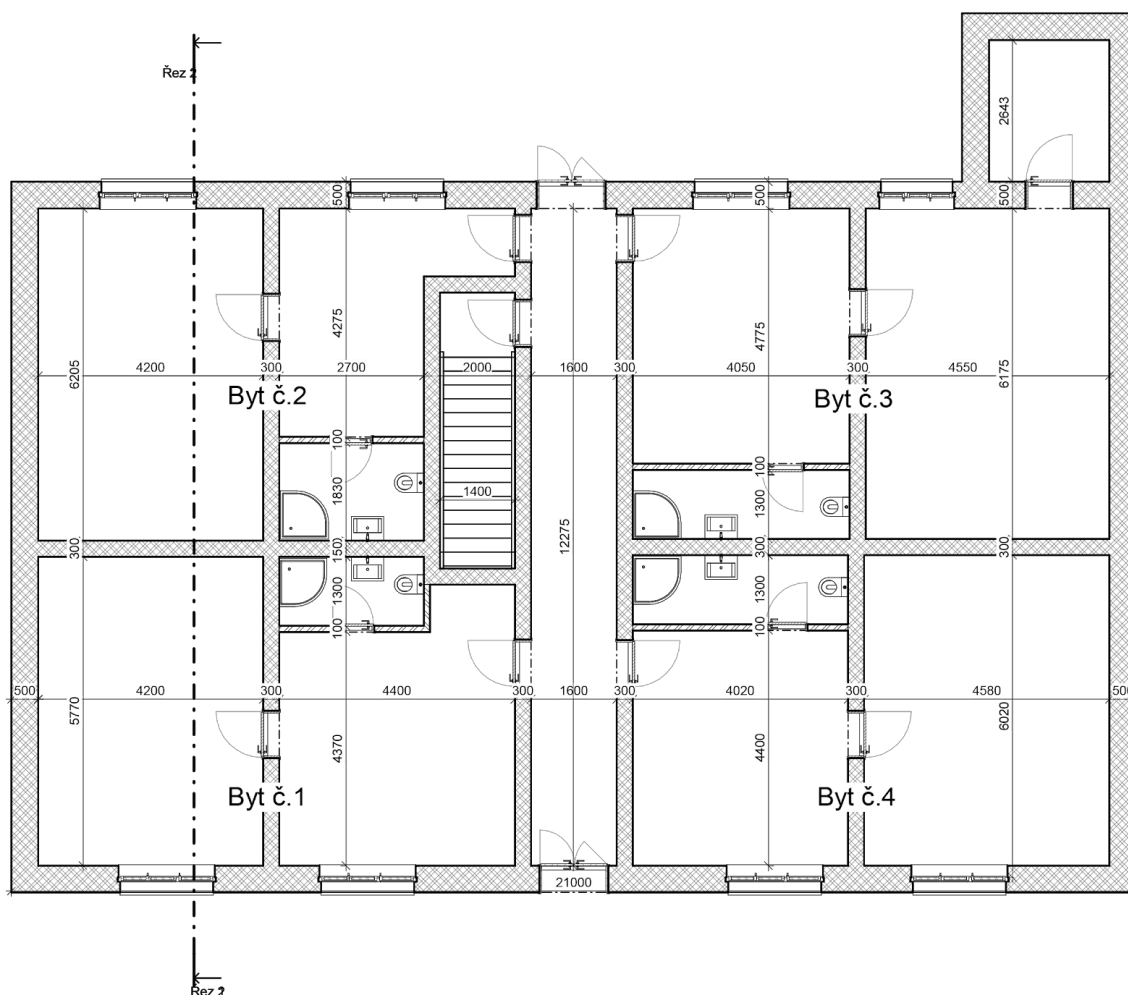
2.2 Popis záměru

Záměrem investora je ze stávajícího stavu čtyř velkometrážních bytů vytvořit dvanáct malometrážních obytných jednotek o dispozici 2+kk k dlouhodobému pronájmu. K vymezení záměru bude sloužit základní studie objektu (obsaženo v následujícím textu níže).

Základní studie objektu se skládá z jednoho půdorysu typického podlaží (jednotné pro přízemí, nadzemní podlaží a půdní vestavbu), jednoho půdorysu suterénu, jednoho základního řezu a jednoho 3D ilustračního modelu. Studie byla vytvořena v programu Revit Architecture na základě útržků původní dokumentace (příloha č. 3), kterou poskytl realitní makléř během prohlídky domu, která proběhla 3.1.2020 a na základě funkcí měření vzdálenosti a plochy z online katastru nemovitostí [20].

Nově má stavební úpravou stávajícího stavu vzniknout osm bytových jednotek v 1.NP a v 2.NP a další čtyři bytové jednotky vzniknou v půdní vestavbě kompletní novostavbou vč. výměny krytiny a oprav nosné konstrukce krovu. Všechny byty budou částečně vybaveny (postel bez matrace, kuchyňská linka se spotřebiči, stůl a židle apod.). Podrobný popis vybavení je k nahlédnutí v kapitole č.2.7 (část “náklady na vybavení bytů”).

Obrázek č.7 – Typické podlaží (navrhovaný stav)



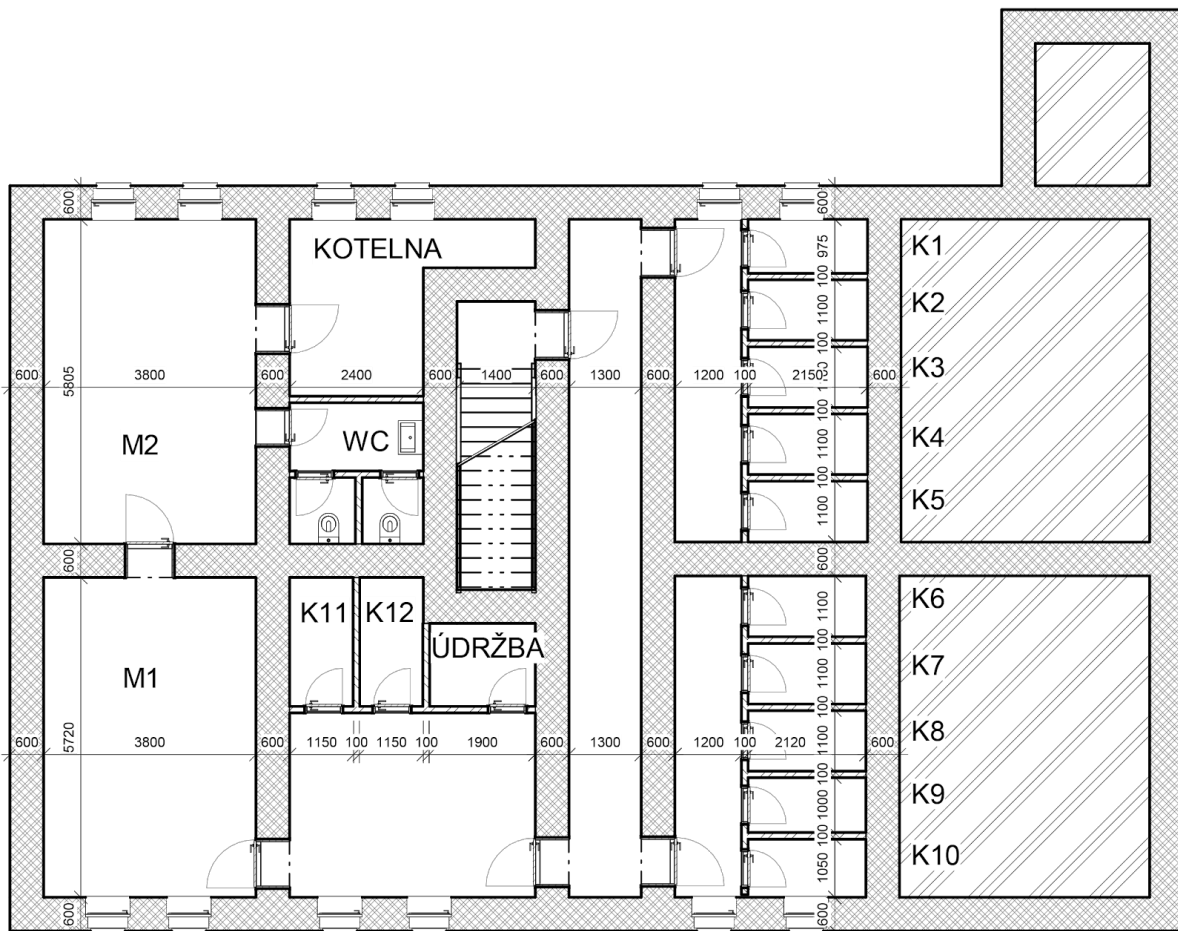
Zdroj: vlastní úprava v programu Revit Architecture na základě přílohy č. 3

Ve výše uvedeném obrázku (obr. č.7) je vidět, že typické podlaží objektu má jednu hlavní příčnou chodbu. Příčná chodba slouží, jako přístup k jednotlivým bytovým jednotkám (byty č.1, 2, 3 a 4) a v 1.NP zároveň, jako průchod na pozemek (zahradu). Po levé straně chodby je hlavní schodiště do horních podlaží a do suterénu.

Každá bytová jednotka je o dispozici 2+kk. Jedna místnost vždy slouží, jako společný prostor pro kuchyň a jídelnu a druhá místnost, jako ložnice. Každé typické podlaží bude v plánovaném záměru mít čtyři bytové jednotky. V celkovém součtu dvou nadzemních podlaží (1.NP a 2.NP) a jedné půdní vestavby (3.NP), kde v každém typickém podlaží (všechna podlaží jsou dispozičně identická) budou čtyři bytové jednotky se celkové plánované množství bytových jednotek dostává na počet dvanáct. Kapitola č. 2.14 obsahuje další

informace o technickém řešení jednotlivých konstrukcí (např. řešení odhlučnění mezi jednotlivými byty).

Obrázek č.8 – Suterén (navrhovaný stav)



Zdroj: vlastní úprava v programu Revit Architecture na základě přílohy č. 3

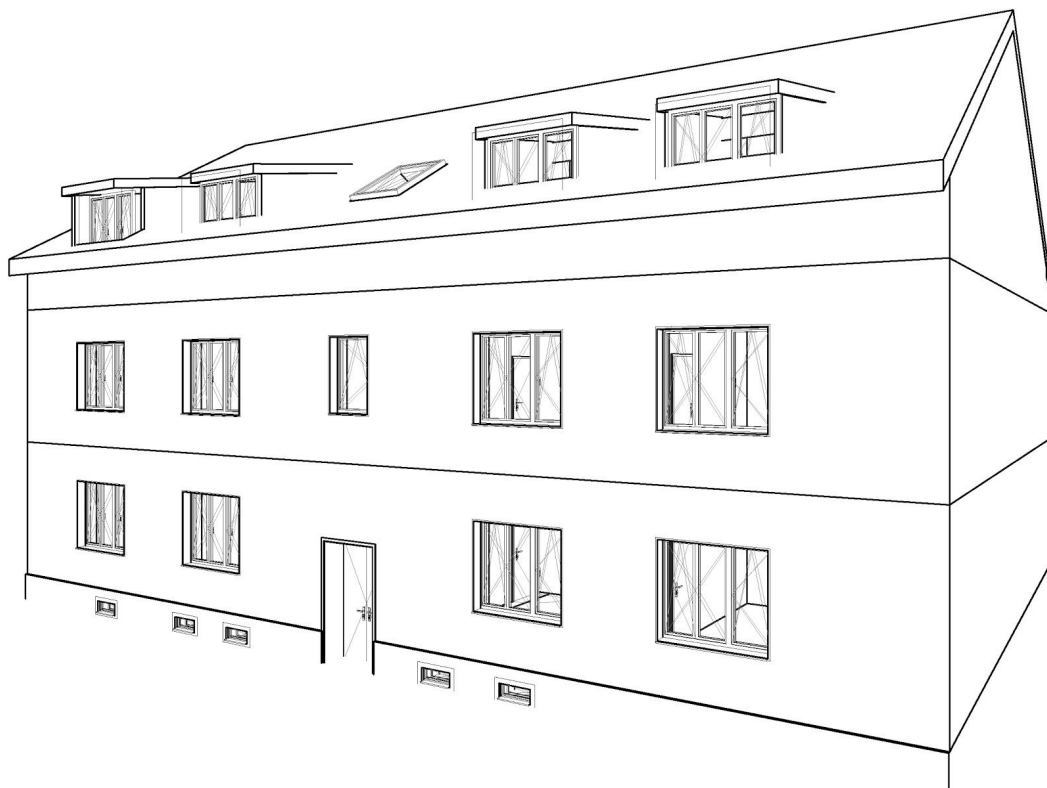
Nedílnou součástí každého bytového domu je domovní vybavení. Podle normy ČSN 73 4301 musí každý bytový dům mít prostor pro ukládání předmětů, kočárků, kol a prostor pro kotelnu [21]. Pro tyto účely bude sloužit částečně podsklepený suterén, kde bylo navrženo po jedné úložné kóji na každý byt, místnost pro údržbu a kotelna (obr. 8, ozn. KOTELNA, K1-12).

Nový kondenzační plynový kotel využije stávajícího komínu pro odkouření spalin, které se provede svislým vyvložkováním koncentrickou trubkou. Plynový kotel zajistí centrální vytápění celého objektu a elektrické bojlerů pak ohřev vody v každé bytové jednotce zvlášť.

Bytový dům v rámci domovního vybavení podle výše zmíněné vyhlášky může mít další příslušenství, které však není podmíněno [21]. Vzhledem k dostatečnému prostoru v suterénu byly navrženy také dvě místnosti pro shromažďování osob (volnočasové aktivity, setkání s

majitelem nemovitosti) k čemuž byly navrženy oddělené toalety (ozn. WC, M1 a M2 na obr. č.8). A v neposlední řadě prostor pro údržbu (ozn. ÚDRŽBA na obr. č.8) poslouží, jako praktický pomocník pro ukládání náradí a náhradních dílů.

Obrázek č.9 – 3d model



Zdroj: vlastní úprava v programu Revit Architecture na základě přílohy č. 3

Na obrázku výše (obr. č.9) je vyobrazen základní 3D model plánované stavební změny nemovitosti (v příloze č.4 je k nahlédnutí také řez nemovitostí). Ve srovnání s stávajícím stavem (obr. č.1) je na první pohled patrné, že díky půdní vestavbě vznikne v oblasti střechy osm nových arkýřových oken (čtyři na hlavní fasádě a čtyři na zadní fasádě) a analogickým způsobem dvě nová střešní okna.

2.3 Popis lokality

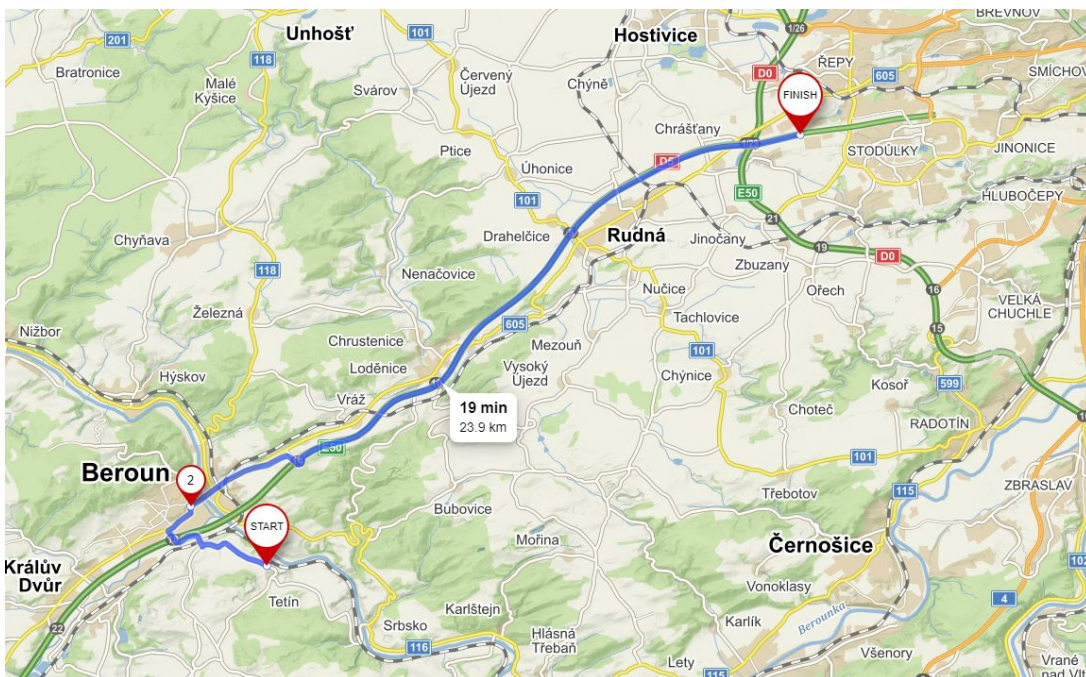
Obec Tetín se nachází 4,3 km (7 min. jízdy autem) od sousedního města Beroun, které se nachází 19,6 km (12 min. jízdy autem) od okraje Prahy (Zličín). V obrázku č.10 níže je názorně vidět, že v případě využití osobního prostředku přepravy se jedná o časově nepříliš náročnou dojezdovou vzdálenost do hlavního města. V případě využití hromadné dopravy

(autobus) se celkový čas potřebný na dojíždění z Tetína na okraj Prahy zvyšuje min. na 50 až 60 minut, což je stále pro mnohé přijatelná doba [22].

Město Beroun obsahuje veškerou občanskou vybavenost - mateřské, základní a střední školy, obchody s potravinami všech známých značek, několik poliklinik, velké rehabilitační centrum, několik stavebnin, kavárny a restaurace, letní a klasické kino, kulturní dům, kde se konají plesy a mnoho dalšího [23].

Okolní prostředí nabízí také velké množství turistických a cyklo stezek, in-line dráhu, několik tenisových kurtů, hokejový stadion, městský park, několik rozhleden, památek a další zájmové aktivity [23].

Obrázek č.10 – Dojezdová vzdálenost



Zdroj: [22]

Obec Tetín spadá do Berounského okresu, kde se nachází také značné množství velkých zaměstnavatelů, kteří vystupují pod značkami např. Schwarzmuller, Smurfit Kappa, Mubea, Valeo, Tipsport, nebo také světově známá a jedna z posledních gramofonek na světě GZ Media a mnoho dalších zaměstnavatelů [23] [24].

2.4 Vymezení osoby majitele

Investorem a budoucím majitelem nemovitosti je fyzická osoba, která díky možnosti zastavení části svého majetku (jiná nemovitost) může doložit požadované vlastní zdroje (min. 30-ti procent) a také díky dostatečné bonitě získat úvěr od banky. Investor působí v oboru stavebnictví a má praktické zkušenosti zejména se stavebními úpravami a vestavbami starších nemovitostí. Může tyto znalosti tedy využít pro uskutečnění investičního záměru. Je dostatečně technicky zdatný, aby tento investiční záměr odborně vyhodnotil a realizoval. Odborné vedení projektu může investorovi ušetřit nemalé náklady při realizaci záměru.

Veškeré odborné posudky (statický posudek, hluková studie, požární zpráva apod.), odborná měření (měření radonu, měření vlhkosti apod.) a technickou dokumentaci zpracují pro stavební řízení externí autorizované osoby a stavební úpravy provede stavební podnikatel (zhotovitel) na základě výběru investora [17].

2.5 Průzkum cen nájmu na trhu

Průzkum cen nájmu (dle příloh č. 5 až 10, tabulka č.3) na trhu byl proveden jednoduchým srovnáním šesti vybraných bytů aktuálně nabízených online [25]. Vzhledem k lokalitě vybrané investiční nemovitosti, srovnávané byty byly záměrně vybírány zcela mimo město Beroun v celé škále sousedních (do 3 km od Berouna) a menších (řádově do několika tisíců obyvatel) obcí.

Tabulka č.3 - Srovnání vybraných bytů

Ozn.	Obec	Dispozice	Podlahová plocha	Cena bez popl.	Cena za 1 m ²
1.	Hýskov	2+kk	41 m ²	11 900 Kč	290Kč
2.	K. Dvůr	3+kk	61 m ²	13 500 Kč	221Kč
3.	K. Dvůr	1+kk	25 m ²	7 000 Kč	280Kč
4.	Hořovice	3+kk	56 m ²	16 500 Kč	295Kč
5.	Drozdov	1+kk	33 m ²	7 500 Kč	227Kč
6.	Hořovice	2+kk	65 m ²	12 500 Kč	192Kč

Zdroj: vlastní úprava podle příloh 5 až 10 [25]

Jednoduchým aritmetickým průměrem je stanovena průměrná cena nájemného v dané lokalitě:

251 Kč / 1 m²

Tato průměrná cena měsíčního nájemného se v pozdější kapitole 2.12 (sestavění cash flow tabulky) aplikuje pro výpočet příjmů nemovitosti.

2.6 Náklady na energie

Dle spotřeb (v bytových jednotkách a společných prostorách) elektřiny, plynu, vody a poplatků za stočné (dále jen energie) vzorového bytového domu o počtu deseti srovnatelných bytových jednotek (tabulka č.4 sestavená na základě vzorových vyúčtování v přílohách č.11, 12 a 13) jsou určeny průměrné roční a měsíční náklady na energie 1 bytové jednotky posuzované nemovitosti. Vzorový dům se nachází ve stejném okrese (Beroun, ul. Školní náměstí 463) a má obdobné technické parametry, jako posuzovaná nemovitost (centrální vytápění, kondenzační kotel, obdobná velikost podlahových ploch bytů a obdobné dispozice).

Tabulka č.4 - Náklady na energie

Vzorový dům o 10 bytových jednotkách					
Roční spotřeba elektřiny podle přílohy č.10		Roční spotřeba plynu podle přílohy č.11		Roční spotřeba vody a stočné podle přílohy č.12	
Elektroměr 1/2	59 851,74 Kč	Plynoměr 1/1	25 834,43 Kč	Vodoměr 1/1	73 388,15 Kč
Elektroměr 2/2	61 751,02 Kč		1 551,97 Kč		
Celkem	121 602,76 Kč	Celkem	27 386,40 Kč	Celkem	73 388,15 Kč
Průměrná roční spotřeba na 1 byt					
Elektřina	12 160,28 Kč	Plyn	2 738,64 Kč	Voda	7 338,82 Kč

Zdroj: vlastní úprava dle příloh č.11, 12 a 13

Z tabulky č.4 lze jednoduše určit, že průměrná **roční hodnota spotřeby** energií jedné bytové jednotky podle vzorového domu (v součtu elektřina, plyn, voda a stočné) je zaokrouhleně:

22 240 Kč / rok.

Průměrná **měsíční hodnota spotřeby** energií jedné bytové jednotky je určena vydělením roční průměrné spotřeby energií dvanácti (12 měsíců):

1853,33 Kč / měsíc.

K měsíční hodnotě spotřeby energií je nutné také přičíst náklady na úklid společných prostor (odhadem 200 Kč / měsíc) a náklady na odvoz komunálního odpadu (odhadem také 400 Kč / měsíc) [26]. Celkové odhadované **náklady spojené s provozem jednotky** jsou tedy:

2 450 Kč / měsíc

Výše odhadovaných nákladů na spotřebu elektřiny, plynu, vody, na stočné, za úklid a za svoz komunálního odpadu se při sestavování tabulky cash flow přičte k příjmům, jako vybíraná záloha za tyto služby za každý měsíc ke každé bytové jednotce.

2.7 Náklady na zajištění aktiv a odpisy

Pro sestavení cash flow je nutné identifikovat veškeré náklady, které vzniknout během investice do nemovitosti. Jedná se o šest základních skupin nákladů (uzpůsobeno investičnímu záměru) - jednorázové náklady, náklady na pořízení nemovitosti (kupní cena), náklady na rekonstrukci, náklady na vybavení, náklady na úroky a náklady na údržbu. Obecně výše zmíněné náklady lze nazvat, jako **náklady na zajištění aktiv** [16].

Do **jednorázových nákladů** bylo pro zjednodušení zahrnuto vše, co se hradí v nepravidelných intervalech nebo jednorázově. Jedná se zejména o náklady v předinvestiční fázi - náklady vynaložené na studii proveditelnosti, na technickou studii nebo náklady spojené se stavebním řízením.

Náklady na pořízení nemovitosti je v tomto případě pouze kupní cena nemovitosti, která je dle inzerátu (příloha č. 2) na portálu realitní kanceláře stanovena prodávajícím (vč. provize makléře) ve výši 4 990 0000 Kč. Lze předpokládat, že kupní cena může po smlouvání s prodávající stranou být nižší, než je v inzerátu cena nabídková. Při určování celkových nákladů na investici se bude však vycházet z nabídkové kupní ceny. Případná sleva z kupní ceny by se investorovi v praxi započítala navíc např. k rezervě pro nepředvídatelné náklady při rekonstrukci.

Obsahem této práce není přesné určení nákladů na rekonstrukci pomocí položkového rozpočtu. Jedná se o předinvestiční rozhodnutí investora, zda je pro něho investice výhodná nebo ne. Proto jsou **náklady na stavební úpravy** domu určeny předběžným propočtem (odhadem) nákladů z vnitropodnikových cen společnosti, která se zabývá rekonstrukcemi starších domů (vč. půdních vestaveb) za účelem jejich rozdělení na bytové jednotky a následujících pronájmů. Společnost, díky které byla sestavena následující hrubá kalkulace nákladů na rekonstrukci je aktuálně jedním z největších poskytovatelů nájemního bydlení na Berounsku (stejný okres, kde se nachází posuzovaná nemovitost), a právě proto se tento zdroj informací v práci objevuje opakovaně [26].

Podle následujícího postupu se určí průměrná cena rekonstrukce za 1 m² podle vnitropodnikových směrných cen lokální společnosti [26], celková podlahová plocha posuzované nemovitosti a výsledná cena rekonstrukce posuzované nemovitost:

- podle přílohy č.14 (tři rozsahem srovnatelné rekonstrukce domů vč. půdních vestaveb za účelem rozdělení na bytové jednotky a jejich pronájmům) se určí průměrná cena rekonstrukce za 1 m² podlahové plochy: **6 455 Kč / 1 m²**
- podle přílohy č.15 (legenda místností posuzované nemovitosti) se určí celková podlahová plocha rekonstruovaných částí domu, jako součet podlahových ploch tří typických podlaží a suterénu: **821 m²**
- podlahová plocha posuzované nemovitosti se vynásobí průměrnou směrnou cenou tří srovnatelných již realizovaných rekonstrukcí a tím se určí celkové odhadované náklady na rekonstrukci: **5 299 555 Kč**

Vzhledem k tomu, že vybavení bytů spadá do jiné odpisové skupiny (kratší doba odepisování), bylo **určení nákladů na vybavení bytů** provedeno zvlášť od nákladů na rekonstrukci. Každý byt bude částečně vybaven a vždy ve stejném rozsahu. Vybavení bytů bylo vybráno záměrně tak, aby prioritně splnilo svou funkci bez ohledu na větší nároky na estetiku. Cílem investora je poskytnout základní a funkční vybavení za co nejpříznivější cenu tak, aby případné poškození mohlo být uhrazeno nájemníkem ideálně v plné výši z kauce.

Tabulka č.6 - Náklady na vybavení bytů

Název položky	Cena dle dodavatele
Kuchyňská linka Sofie blok 210 cm	3 990 Kč
Pracovní deska (cena v příloze za 1 m délky)	950 * 2,1 = 1995 Kč
Dřez	779Kč
Baterie kuchyňská	569Kč
Stůl	999Kč
4 ks židlí	4 * 400 Kč = 1600 Kč
Vestavná trouba	3 699Kč
Vestavná varná deska	3 690 Kč
Lednice	4 590Kč
Postel bez matrace	3 690 Kč
Celkem na 1 byt	<u>25 601 Kč</u>
Celkem pro všechny byty (12)	<u>307 212 Kč</u>

Zdroj: vlastní úprava dle příloh č. 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 ,23, 24, 25

Další vybavení bytů nábytkem typu skříň, komoda, botník, nástěnné police, věšáky apod. si zajistí dle vlastní potřeby a uvážení sám nájemník.

Všechny další trvale zabudované části typu: příslušenství v koupelně, tyče pro závěsy oken, svítidla apod. jsou již započteny v rámci nákladů na rekonstrukci.

Celkové náklady na zajištění aktiv (tabulka č.7) jsou jednoduchým součtem kupní ceny, nákladů na stavební úpravy, nákladů na vybavení bytových jednotek, nákladů na stavební povolení a rezervy.

Pořizovací náklady jsou součtem kupní ceny, nákladů na vybavení bytů a nákladů na stavební úpravy.

Náklady na stavební povolení (veškeré odborné posudky, technická dokumentace, podrobný rozbor v tabulce č.8) byly určeny ve výši 2% z pořizovacích nákladů.

Rezerva byla stanovena ve výši 20% z pořizovacích nákladů a je také nutnou součástí kalkulace, protože náklady na rekonstrukci byly určeny hrubým odhadem a rezerva tak poslouží pro krytí nepředvídatelných nákladů vzniklých během rekonstrukce (nadměrná vlhkost, problém se statikou, spodní voda apod.).

Tabulka č.7 - Celkové náklady na zajištění aktiv

Ozn.	Název položky	Cena položky
1	Kupní cena	4 990 000,00 Kč
2	Náklady na stavební úpravy	5 299 555,00 Kč
3	Základní vybavení bytů (12 bytů)	307 212,00 Kč
4	Náklady pořizovací (součet položek 1+2+3)	10 596 767,00 Kč
5	Náklady stavební povolení (2 % z pořizovacích nákladů)	211 935,34 Kč
6	Rezerva na stavební úpravy (20 % z pořizovacích nákladů)	2 119 353,40 Kč
	<u>Celkové investiční náklady (4+5+6)</u>	<u>12 928 262,00 Kč</u>

Zdroj: vlastní úprava dle textu výše, celkový součet zaokrouhlen

Podrobnější rozbor **nákladů na stavební povolení** byl názorně vyobrazen v souvislosti s touto kapitolou v tabulce níže (tabulka č.8) a kapitolou 2.14, kde jsou podrobněji popsány důležité aspekty investičního záměru převážně technického charakteru.

Tabulka č.8 - Náklady na stavební povolení

Územní analýza / studie	10 000,00 Kč
Měření vlhkosti v objektu	3 000,00 Kč
Hluková studie	8 000,00 Kč
Průkaz energetické náročnosti budovy	5 000,00 Kč
Požární zpráva	15 000,00 Kč
Statický posudek	20 000,00 Kč
Měření radonu a azbestu	8 000,00 Kč
Náklady na správní řízení	20 000,00 Kč
Zpracování projektové dokumentace	119 520,34 Kč
Náklady na stavební povolení celkem	208 520,34 Kč

Zdroj: vlastní úprava dle [26]

Samostatnou skupinou nákladů jsou **daňové odpisy**, které můžeme postupně v průběhu provozu projektu odečítat od daňového základu. V cash flow tabulce se tedy odpisy projeví pouze pro vyčíslení výše daně z příjmů, nikoliv přímo ve finančním toku. Dva plány odpisů (příloha č.26) byly sestaveny na základě teoretické části. Doba **odpisování nákladů na pořízení a rekonstrukci nemovitosti** byla zvolena o délce 30-ti let (odpisová skupina 4). Pro první rok těchto odpisů byl použit koeficient 1,4 a pro další roky pak koeficient 3,4. Doba **odpisování nákladů na vybavení bytových jednotek** byla stanovena o délce 5-ti let (odpisová skupina 2). Oba dva plány odpisů budou využity při sestavení cash flow v kapitole 2.12 pro snížení základu daně.

2.8 Náklady na pojištění

Pojištění stavby a domácnosti bylo telefonicky předjednáno a nabídka byla doručena do e-mailu. V příloze č.27 je k nahlédnutí část nabídky (vstupní parametry pojištění) a následující obrázky č.11 a č.12 jsou detailem z této nabídky, které popisují předmět pojištění [27]. Pojištění stavby bylo předjednáno do výše pojistné částky v hodnotě 11 400 000 Kč. Hodnota pojistné částky byla určena operátorem pojišťovny na základě údajů objednatele (adresa domu, plochy jednotlivých podlaží vč. suterénu apod.). Obrázek č.11 popisuje předmět pojištění stavby. Celkové roční pojistné v rámci nabídky (pojištění stavby i domácnosti) za každý rok po slevě bylo stanoveno operátorem ve výši:

12 450 Kč / rok.

Obrázek č.11 - Pojištění stavby

KOMFORT	PRIMA	<ul style="list-style-type: none"> • požárem a jeho průvodními jevy • výbuchem • přímým úderem blesku • povodní nebo záplavou (nebyla-li z pojištění vyloučena) • vichřicí • krupobitím • sesouváním půdy • zřícením skal nebo zemin • sesouváním nebo zřícením lavin • zemětřesením • tíhou sněhu nebo námrazy • působením kouře • zřícením letadla, jeho části nebo jeho nákladu • nárazem dopravního prostředku, jeho části nebo jeho nákladu • pádem stromů, stožárů nebo jiných věcí • kapalinou unikající z vodovodních zařízení nebo médiem vytékajícím z hasicích zařízení • přetlakem nebo zamrznutím kapaliny • na elektromotorech zkratem nebo přepětím (výjimka - limit plnění uveden níže) 	<p>Pojistné plnění až do výše pojistné částky pro hlavní budovu 11 400 000 Kč</p> <p>limitu plnění pro vedlejší objekty 100 000 Kč</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • krádeží s překonáním překážky nebo loupeží • vandalismem • aerodynamickým třeskem • poškozením plotu zvířít 	
		<ul style="list-style-type: none"> • dočasným přepětím v síti • podpětím v síti • zkratem • zatečením atmosférických srážek • mechanickým poškozením zateplení pláště budovy zvířetem • únikem vody (vodné, stočné) • havárií rozvodů 	<p>Pojistné plnění do výše limitu - viz níže</p>

Zdroj: vlastní úprava dle přílohy č.27

Pojištění domácnosti bylo také vyžádáno a bylo zahrnuto do nabídky (obr. č.12). Pojištění bylo předjednáno z důvodů ochrany movitého majetku majitele domu, který je součástí vybavení bytu a z důvodů ochrany movitého majetku nájemníků (poškození spotřebičů např. vlivem přepětí, za což nese odpovědnost majitel domu).

Obrázek č.12 - Pojištění domácnosti

KOMFORT	PRIMA	<ul style="list-style-type: none"> • požárem a jeho průvodními jevy • výbuchem • přímým úderem blesku • povodní nebo záplavou (nebyla-li z pojištění vyloučena) • vichřicí • krupobitím • sesouváním půdy • zřícením skal nebo zemin • sesouváním nebo zřícením lavin • zemětřesením • tíhou sněhu nebo námrazy • působením kouře • zřícením letadla, jeho části nebo jeho nákladu • nárazem dopravního prostředku nebo jeho nákladu • pádem stromů, stožárů nebo jiných věcí • kapalinou unikající z vodovodních zařízení nebo médiem vytékajícím z hasicích zařízení • přetlakem nebo zamrznutím kapaliny • krádeží s překonáním překážky nebo loupeží • vandalismem 	<p>Pojistné plnění až do výše pojistné částky domácnosti 2 280 000 Kč</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • v důsledku dočasného přepětí v síti • podpětím v síti • zkratem • únikem vody z akvária či jiné nádrže 	
		<ul style="list-style-type: none"> • zatečením atmosférických srážek • poruchou chladicího zařízení • havárií rozvodů • na sklech jakoukoli nahodilou událostí • únikem vody (vodné, stočné) 	<p>Pojistné plnění do výše limitu - viz níže</p>

Zdroj: vlastní úprava dle přílohy č.27

Kauce má sice pokrýt případné škody na majetku způsobené nájemníkem, ale škody způsobené nájemníkovi vlivem provozu nemovitosti nejsou kromě pojištění nijak v rámci provozu finančně zajištěny.

2.9 Náklady na cizí zdroje a platební kalendář

Náklady na cizí zdroje byly určeny na základě úvěrové kalkulačky z webu banky mBank [28]. V příloze č.28 je k nahlédnutí výstup z kalkulačky a v tabulce č.9 jsou sepsány její klíčové parametry úvěru.

Podle obecných pravidel bankovního sektoru je možné nákup investiční nemovitosti financovat z cizích zdrojů pouze částečně. Výše úvěru byla do kalkulačky zadána ve výši 70 % z investičních nákladů, které byly vyčísleny v kapitole 2.7.

Tabulka č.9 - Parametry investiční hypotéky

Výše úvěru	9 049 782,76 Kč
Úroková sazba	3,29 %
Doba fixace	5 let
Délka splatnosti	20 let

Zdroj: vlastní úprava dle přílohy č.28

Platební kalendář byl na základě teoretické části této práce a vstupních parametrů úvěru z tabulky č.9 sestaven a k nahlédnutí je v příloze č.29. Analýzou platebního kalendáře lze zjistit rostoucí průběh úmoru a klesající průběh úroku nebo zůstatek úvěru ve sledovaném období. Z platebního kalendáře lze jednoduchým součtem úroků za celou dobu splatnosti úvěru zjistit také kolik bude (za aktuálně sjednaných podmínek) cena úvěru. Z platebního kalendáře vybrané nemovitosti vychází součet úroků (20 let splácení) ve výši **3 313 528 Kč**, což je i při poměrně nízké roční úrokové sazbě 3,29 % celkem vysoká částka.

Průběh úroku a výše anuitní splátky je nedílnou součástí při sestavování cash flow. Jediným parametrem, který jak v platebním kalendáři, tak i v cash flow chybí, je hodnota inflace. Bohužel se dopředu nedá s přesností predikovat, jak velká inflace (neboli každoroční ztráta hodnoty peněz) bude za rok, natož např. za 10 nebo 20 let. To je důvod, proč není inflace do výpočtů aplikována. Všechny obsažené výpočty v této práci (prioritně se jedná o platební kalendář a o tabulku cash flow) jsou vyčísleny z pohledu hodnoty dnešních cen. Dalším aspektem je i to, že mohou růst, ale zároveň i klesat (podle situace na trhu a rozhodnutí ČNB) úrokové sazby. V případě podchycení nižší sazby je tedy rozumné smluvně zajistit delší dobu fixace (např. na 10 let) a tím snížit riziko výraznějšího výkyvu v cash flow projektu.

2.11 Náklady na správu a údržbu

Správu nemovitostí je možné rozdělit na dvě části - administrativní a technickou. Pod pojmem **administrativní správa nemovitosti** si lze představit veškerou agendu spojenou se zákaznickým servisem (osobní, telefonická a e-mailová komunikace s nájemníkem, zajištění vyčíslení roční spotřeby energií, zajištění změn v nájemní smlouvě apod.). Vzhledem k vybrané nemovitosti, kdy se jedná pouze o dvanáct bytových jednotek, bude tuto část správy provádět sám majitel domu (v cash flow se tedy náklady na administrativní správu neprojeví). **Technická správa nemovitosti** obnáší veškeré udržovací práce v takovém rozsahu, aby nemovitost byla stále v dobré fyzické kondici (malířské práce společných chodeb, opravy

drobných poškození během užívání bytů, opravy střechy, opravy fasády apod.). Pro tento účel by měl majitel investiční nemovitosti neustále udržovat finanční **rezervu na údržbu**, což v praxi znamená pravidelné ukládání procentuální části čistého měsíčního příjmu (to, co zbyde po zaplacení daní) na bankovním účtě. Rezerva na údržbu se později využije kdykoliv je nutné provést udržovací práce a není od základu daně v cash flow tabulce odečtena (není známo, kdy a v jakém rozsahu k opravám dojde). Pro posuzovanou nemovitost byla rezerva stanovena ve výši: **10 % z každého čistého měsíčního součtu příjmů**, což je 9 126 Kč měsíčně (zhruba 15 Kč / 1 m² podlahové plochy bytu měsíčně). Finanční rezerva z pohledu dnešní hodnoty peněz nabude (po 20-ti letech odkládání části čistých příjmů) hodnoty ve výši 2 190 240 Kč, což je pro průběžnou údržbu během této doby a primárně pro větší jednorázovou (po uplynutí 15 - 20 let) rekonstrukci dostatečné (část běžné údržby provádí průběžně nájemník sám podle občanského zákoníku a část údržby se také může hradit z vybraných kaucí) [7] [26].

Obrázek č.13 - Software pro administrativní správu

Byty		12/2019		1/2020	2/2020	Nájem	Poplatky
1.		Zaplaceno 10 000 Kč	Zaplaceno 10 000 Kč	Zaplaceno 10 000 Kč	8 000 Kč	2 000 Kč	Zobrazit
2.		Zaplaceno 10 000 Kč	Zaplaceno 10 000 Kč	Zaplaceno 10 000 Kč	8 000 Kč	2 000 Kč	Zobrazit
3.		Zaplaceno 9 500 Kč	Zaplaceno 9 500 Kč	Zaplaceno 9 500 Kč	7 000 Kč	2 500 Kč	Zobrazit
4.		Zaplaceno 10 000 Kč	Zaplaceno 10 000 Kč	Zaplaceno 10 000 Kč	8 000 Kč	2 000 Kč	Zobrazit
5.		Zaplaceno 10 000 Kč	Zaplaceno 10 000 Kč	Zaplaceno 10 000 Kč	8 000 Kč	2 000 Kč	Zobrazit
6.		Zaplaceno 10 000 Kč	Zaplaceno 10 000 Kč	Zaplaceno 10 000 Kč	8 000 Kč	2 000 Kč	Zobrazit
7.		Zaplaceno 10 000 Kč	Zaplaceno 10 000 Kč	Zaplaceno 10 000 Kč	8 000 Kč	2 000 Kč	Zobrazit
8.		Zaplaceno 11 000 Kč	Zaplaceno 11 000 Kč	Zaplaceno 11 000 Kč	9 000 Kč	2 000 Kč	Zobrazit
9.		Zaplaceno 11 000 Kč	Zaplaceno 11 000 Kč	Zaplaceno 11 000 Kč	9 000 Kč	2 000 Kč	Zobrazit
10.		Zaplaceno 11 000 Kč	Zaplaceno 11 000 Kč	Zaplaceno 11 000 Kč	9 000 Kč	2 000 Kč	Zobrazit

Zdroj: [26]

Na obrázku č. 13 je zobrazena ukázka online systému, který se využívá pro administrativní správu nemovitosti. Většina online systémů určených pro správu nemovitostí je vybaveno mimo jiné automatickým spárováním plateb od nájemníků s bankovním účtem majitele domu, automatickým rozesíláním SMS zpráv a e-mailů s urgencemi zpožděných plateb nájmu apod. Samozřejmostí jsou grafické a tabulkové výstupy dat s možností filtrování podle měsíců nebo roků pro přehlednost. Majitel posuzované nemovitosti bude tento **systém dlouhodobě**

pronajímat a hradit platby v hodnotě **500 Kč za každý měsíc provozu**. V tabulce cash flow byl tento náklad přičten společně s náklady na pojištění v kolonce “Správa”. [26].

2.12 Příjmy nemovitosti

V kapitole 2.5 byla stanovena průměrná cena nájmu bez nákladů na spotřebu energií a dalších poplatků ve výši 251 Kč za 1 m² / měsíc podlahové plochy.

V kapitole 2.6. byla určena odhadovaná průměrná měsíční spotřeba za energie na jednu bytovou jednotku ve výši 2450 Kč.

Určení ceny nájmu bytu je uvedeno v tabulce č.9 vynásobením podlahových ploch jednotlivých bytů průměrnou cenou a následně zaokrouhleno řádově na stovky korun.

Jednotlivé podlahové plochy bytů byly do tabulky vloženy na základě dat z přílohy č.15, kde lze dohledat legendu místností typického podlaží.

Tabulka č.9 - Příjmy nemovitosti

Název bytu	Podl. plocha bytu	Prům. cena 1 m ²	Zálohy na energie	Určení ceny nájmu bytu
Přízemí:				
Byt č 1.	48,3 m ²	251Kč	2 450,00 Kč	12 100 Kč
Byt č 2.	44,7 m ²	251Kč	2 450,00 Kč	11 200 Kč
Byt č 3.	58,6 m ²	251Kč	2 450,00 Kč	14 700 Kč
Byt č 4.	49,4 m ²	251Kč	2 450,00 Kč	12 400 Kč
Nadzemní podlaží:				
Byt č 5.	48,3 m ²	251Kč	2 450,00 Kč	12 100 Kč
Byt č 6.	44,7 m ²	251Kč	2 450,00 Kč	11 200 Kč
Byt č 7.	58,6 m ²	251Kč	2 450,00 Kč	14 700 Kč
Byt č 8.	49,4 m ²	251Kč	2 450,00 Kč	12 400 Kč
Podkrovní podlaží (vestavba):				
Byt č 9.	48,3 m ²	251Kč	2 450,00 Kč	12 100 Kč
Byt č 10.	44,7 m ²	251Kč	2 450,00 Kč	11 200 Kč
Byt č 11.	58,6 m ²	251Kč	2 450,00 Kč	14 700 Kč
Byt č 12.	49,4 m ²	251Kč	2 450,00 Kč	12 400 Kč
Celkový součet příjmů:			29 400 Kč / měsíc	201 600 Kč / měsíc

Zdroj: vlastní úprava přílohy č.15 a kapitol 2.5 a 2.6

Měsíční příjmy ze záloh za energie (2450 Kč / měsíčně / byt) byly stanoveny ve stejné výši, jako byla stanovena odhadovaná měsíční spotřeba elektřiny, vody, plynu, poplatků za stočné,

za úklid a svoz komunálního odpadu (kapitola 2.6.). Menší či větší reálná spotřeba energií by se každoročně mezi pronajímatelem a nájemníkem vyúčtovala a finančně vyrovnala.

2.12 Sestavení cash flow

Sestavení tabulky cash flow by mělo být nedílnou součástí investorského plánování. Hlavními vstupy pro tvorbu tabulky cash flow je **platební kalendář, veškeré jednorázové i pravidelné výdaje a veškeré příjmy**. Pro názornou ukázkou byla část tabulky cash flow posuzované nemovitosti zobrazena v textu níže (obr. č.14) a kompletní cash flow je k náhledu v příloze č.30. Konečné vyhodnocení cash flow je v kapitole “Vyhodnocení” na konci této práce. Výstup z cash flow tabulky byl rozdělen na provozní a investiční část. Vyčíslení tabulky cash flow proběhlo od vzniku prvních nákladů (pomyslně květen 2020) na investiční záměr (studie proveditelnosti a první technické výkresy) až do konce roku 2051 (30 let provozu nemovitosti). Hodnoty anuitní splátky a úroku byly do cash flow tabulky vloženy z platebního kalendáře (příloha č.29). Veškeré náklady a příjmy na investiční projekt byly do cash flow tabulky vloženy z údajů tabulek všech výše zmíněných kapitol (2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10 a 2.11). Ke Každému řádku a sloupci v tabulce cash flow bylo pro názorný popis přiděleno číslo (sloupce 1 až 10 a řádky 1 až 392). V žádných z hodnot nebyla zohledněna inflace.

Obrázek č.14 - Část cash flow (předinvestiční a investiční fáze)

Leg. barev:		VÝDAJ	PŘÍJEM	Provozní CF	Investiční CF						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PŘEDINVESTIČNÍ FÁZE											
1	Čas	Jednorázové výdaje		Pozn. k jedn. výdajům	Vlastní zdroje	Cizí zdroje	Provozní cash flow	Investiční cash flow			
2	Rok/Měsíc										
3	1										
4	2										
5	3										
6	4										
7	2 5	10 000,00 Kč		studie rezervační poplatek vypracování dokumentace	3 878 478,60 Kč		3 878 478,60 Kč	3 868 478,60 Kč	-10 000,00 Kč		
8	0 6	381 535,34 Kč					3 486 943,26 Kč	3 486 943,26 Kč	-391 535,34 Kč		
9	0 7						3 486 943,26 Kč	3 486 943,26 Kč	-391 535,34 Kč		
10	8	4 790 400,00 Kč		kupní cena bez rezervačního poplatku správní řízení			3 493 000,00 Kč	2 189 543,26 Kč	-5 181 935,34 Kč		
11	9						2 189 543,26 Kč	2 189 543,26 Kč	-5 181 935,34 Kč		
12	10	20 000,00 Kč					2 169 543,26 Kč	2 169 543,26 Kč	-5 201 935,34 Kč		
13	11						2 169 543,26 Kč	2 169 543,26 Kč	-5 201 935,34 Kč		
14	12						2 169 543,26 Kč	2 169 543,26 Kč	-5 201 935,34 Kč		
INVESTIČNÍ FÁZE (realizace)											
15	Čas	Výdaje během rekonstrukce					Provozní cash flow	Investiční cash flow			
16	Rok/Měsíc	Náklady rekonstrukce		Vybavení		Cizí zdroje					
17	13			618 242,37 Kč			1 551 300,89 Kč	1 551 300,89 Kč	-5 820 177,71 Kč		
18	14			618 242,37 Kč			933 058,53 Kč	933 058,53 Kč	-6 438 420,07 Kč		
19	15			618 242,37 Kč			314 816,16 Kč	314 816,16 Kč	-7 056 662,44 Kč		
20	16			618 242,37 Kč		2 778 391,70 Kč	2 474 965,49 Kč	2 474 965,49 Kč	-7 674 904,81 Kč		
21	2 17			618 242,37 Kč			1 856 723,13 Kč	1 856 723,13 Kč	-8 293 147,17 Kč		
22	0 18			618 242,37 Kč			1 238 480,76 Kč	1 238 480,76 Kč	-8 911 389,54 Kč		
23	2 19			618 242,37 Kč			620 238,39 Kč	620 238,39 Kč	-9 529 631,91 Kč		
24	1 20			618 242,37 Kč		2 778 391,70 Kč	2 780 387,73 Kč	2 780 387,73 Kč	-10 147 874,27 Kč		
25	21			618 242,37 Kč			2 162 145,36 Kč	2 162 145,36 Kč	-10 766 116,64 Kč		
26	22			618 242,37 Kč			1 543 902,99 Kč	1 543 902,99 Kč	-11 384 359,01 Kč		
27	23			618 242,37 Kč			925 660,63 Kč	925 660,63 Kč	-12 002 601,37 Kč		
28	24			618 242,37 Kč	307 212,00 Kč		0,00 Kč	0,00 Kč	-12 928 055,74 Kč		

Zdroj: vlastní úprava dle kapitol z praktické části, úplný cash flow k nalezení v příloze č.30

Řádky 1 až 14 v tabulce cash flow představují první rok investičního záměru a jedná se o jednorázové náklady vynaložené na prvopočáteční studie, rezervační poplatek, kupní cenu nemovitosti a o náklady během správního řízení (společné stavební a územní řízení). Řádky 15 až 28 v tabulce cash flow představují jeden rok realizace investičního záměru a jedná se o veškeré náklady spojené s rekonstrukcí a to včetně rezervy, která byla rozpočítaná po celou dobu rekonstrukce. Následující řádky 29 až 270 vyjadřují provozní fázi projektu během splácení úvěru a řádky 271 až 392 představují provozní fázi bez splácení úvěru (splatnost skončila řádným splacením úvěru).

Po prvním čerpání úvěru na kupní cenu nemovitosti a během rekonstrukce po dalším čerpání úvěru až po začátek provozu (kolaudační rozhodnutí umožňující užívat stavbu) se předpokládá **odklad splátek úvěru**. V cash flow se tedy úrok a úmor projeví až od prvního měsíce provozní fáze (od řádku 31).

Sloupec **správa a pojištění** (sloupec 6, řádky 31 až 392) byl do tabulky cash flow vložen na základě údajů z kapitoly 2.8. Jedná se o náklady, které je nutné vynaložit na pojištění (pojištění stavby a domácnosti). K pojištění byly přičteny i náklady vynaložené na pronájem softwaru, který slouží k administrativní správě nemovitosti.

Daně jsou v tabulce cash flow zohledněny ve sloupci 7, řádky 31 až 392). Základ daně z příjmů se ve sloupci "Daně" snižuje o úroky (každý měsíc dle platebního kalendáře), o odpisy (dle příloh č.26), o veškeré další náklady spojené s provozem nemovitosti a o aktuální výši slevy na poplatníka (24 840 Kč, r. 2020). **Daň z nemovitosti** byla určena odhadem podle zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí [13] a její část je vždy přičtena ke každému měsíci v roce společně s daní z příjmů.

Vláda České republiky a ministerstvo financí vzhledem k aktuální krizové situaci (COVID 19, duben 2020) připravují **zrušení daně z nabytí nemovitosti**. Zrušení je pravděpodobné, protože všechna oficiální prozatím zmíněná a plánovaná vládní opatření byla během této krize schválená, a právě proto v cash flow tato daň již není zohledněna. Finanční správa však přišla také s návrhem na zrušení odpočtů úroků od daňového základu (tzv. daňové zvýhodnění). Zatímco zrušení daně z nabytí nemovitostí má platit zpětně k 1.1.2020, zrušení odpočtů úroků má začít platit až od 1.1.2022. Samotný nákup nemovitosti se v harmonogramu (příloha č.31, kapitola 2.13) plánuje až po skončení karanténních opatření (opatření končí 8.6.2020) a

zrušení daně z nabytí nemovitosti se předpokládá dlouhodobě. Naopak zrušení odpočtů úroků se posuzované nemovitosti týkat nebudou (v cash flow je tedy úrok klasicky odečten od základu daně).

Příjmy z pronájmů a ze záloh na energie (sloupce 8 a 9, řádky 31 až 392) jsou celkovým a jediným příjmem nemovitosti. Vyúčtování reálné spotřeby za energie proběhne každý rok a nedoplatek či přeplatek se mezi stranami vyrovná. Každý měsíční příjem byl vynásoben koeficientem 0,85 (zohledněna možná nižší obsazenost domu).

Cash flow z financování (sloupec 9, pouze v předinvestiční a investiční fázi) ukazuje, jakými disponibilními finančními prostředky ve sledovaném měsíci bude disponovat investor. Po dobu realizace rekonstrukce (12 měsíců) byly odhadnuté náklady na rekonstrukci vč. rezervy (20 %) rovnoměrně rozpočteny do jednotlivých měsíců. Pouze k poslednímu měsíci rekonstrukce byly přičteny i náklady na vybavení bytových jednotek. Je velmi zásadní, aby se provozní cash flow nikdy nedostal do minusových hodnot, protože by mohlo dojít k existenčním problémům celého projektu (např. chybějící peníze na mzdy a materiál během rekonstrukce). Proto je nutné provozní cash flow naplánovat tak, aby docházelo k rovnoměrnému financování projektu vlastními a cizími zdroji.

Investiční a následně provozní cash flow (celý sloupec 10 ve všech fázích) ukazuje veškeré do projektu vložené finanční prostředky (vlastní a cizí), které jsou od samého počátku předinvestiční fáze v minusových hodnotách a během provozní fáze se postupně dostávají díky příjmům z nájmu do plusových hodnot. Každý řádek provozního cash flow byl stanoven, jako součet veškerých příjmů (nájem a zálohy za energie) a stavu předchozího řádku provozního cash flow minus součet veškerých nákladů (úrok, úmor, spotřeba za energie, pojištění, správa nemovitosti a daně).

Tímto způsobem se dá také v cash flow tabulce určit rok, kdy nemovitostí generované příjmy (projekt se stává finančně soběstačným) převýší veškeré dosud vynaložené náklady na pořízení aktiv z vlastních a cizích zdrojů a náklady na provoz. V případě posuzované nemovitosti se jedná o konec dvanáctého roku, řádek 173)

2.13 Sestavení časového plánu investiční fáze

Cash flow představuje plánování průběhu finančních prostředků v čase. Časový plán (harmonogram) pak představuje průběh všech nejdůležitějších termínů a milníků činností,

kteřé je nutné vykonat a správně seřadit pro vznik celého investičního záměru bez zbytečných průtahů. Oba plány jsou si navzájem v měřítku celkového investičního plánování nedílnou součástí. Časový plán je rozdělen na jednotlivé klíčové činnosti, které mají fixně odhadem přidělené délky trvání. Každá činnost má svůj začátek a konec. Vzhledem k rozsahu této práce (posouzení efektivnosti investice), nebyly k žádným činnostem časového plánu přiřazeny zdroje (pracovníci stavby, materiál apod.) [17].

Harmonogram pro investiční projekt této práce byl zpracován (příloha č. 31) pro názornou ukázkou průběhu celého investičního záměru. Důležitými milníky jsou: **podpis rezervační smlouvy** (první velký a nevratný finanční výdaj), **převod nemovitosti do vlastnictví** v katastru nemovitostí (začátek udržovacích prací), získání **územního souhlasu** (navýšení počtu bytových jednotek) a **stavebního povolení** (začátek větších stavebních úprav), **první prohlídka** (bytové jednotky se musí nabízet v předstihu) a **kolaudační souhlas** (možnost užívat dům k předmětu svého záměru).

Po sestavení harmonogramu může investor posoudit, zda je pro něho investiční záměr z časového hlediska akceptovatelný vzhledem k výnosnosti, který požaduje (může se zaměřit na jiné časově méně náročné investice, které mohou být výnosnější). Celkový minimální odhadovaný **čas potřebný na realizaci investice** (od první prohlídky nemovitosti až do začátku provozní fáze, podle přílohy č.31), která je předmětem této práce je:

24 měsíců.

Průběh realizace investičního záměru (od první prohlídky domu s makléřem až po dokončení stavebních úprav) je zde uveden také z důvodů časových návazností některých činností, které se dají efektivně využít tak, aby se ušetřilo několik měsíců času a s tím spojené náklady (např. ušlý zisk z důvodů čekání na uvedení nemovitosti do provozu). Podle stavebního zákona lze provádět následující vybrané **udržovací práce bez ohlášení nebo stavebního povolení**: výměna střešní krytiny, výměny rozvodů profesí (pokud se jedná pouze o výměnu bez změn drážek), výměna oken a dveří (pokud se nejedná o změnu otvorů), povrchové úpravy (omítky, dlažby, obklady), oplocení, přípojky a další práce [2]. V případě průtahů správního řízení (nad rámec časového plánu) lze tedy zahájit některé udržovací práce i bez získání povolení od příslušných úřadů.

Jeden měsíc před plánovaným dokončením stavebních úprav může být již podána **žádost o kolaudační souhlas** (další časová úspora na čekání vyhlášení termínu kolaudační prohlídky).

Během posledního měsíce rekonstrukce (finální dokončovací práce) je již možné také zahájit **prohlídky bytových jednotek** pro budoucí nájemníky a vybírat zálohy (např. kauce), které poslouží jako závazné rezervace bytových jednotek. Prohlídky zahájí realitní makléř, který za svou práci účtuje zájemcům o byty provizi a proto se žádné náklady spojené s vyhledáním a výběrem budoucích nájemníků v cash flow ani v harmonogramu nepromítnou [26].

Obrázek č.15 - Nabídka bytových jednotek online

The image shows a screenshot of a real estate website interface. At the top, there are three tabs: 'PRONÁJEM BYTŮ' (selected), 'PRONÁJEM OBCHODNÍCH PROSTOR', and 'PRODEJ POZEMKŮ'. Below the tabs, there are four property cards, each with a floor plan and a status label: 'REZERVACE' (two cards) and 'OBSAZENO' (two cards). Each card includes the following information: title (e.g., 'PRONÁJEM BYTU ČÍSLO 8, BEROUN - ZÁVODÍ'), address (e.g., '1+kk Školní nám. 463'), a short description, and a price (e.g., '8000 Kč + 2000 Kč'). To the right of these cards is a summary box with the text: '+68 BYTŮ K PRONÁJMU', '+8 OBCHODNÍCH PROSTOR', 'Prohlédněte si celou naši nabídku bytů a obchodních prostor k pronájmu.', and a red button labeled 'ZOBRAZIT VŠE'.

Zdroj: vlastní úprava, staženo z webových stránek Domia.cz [26]

Kombinace kvalitně zpracované nabídky a silných online nástrojů (facebook, web realitní kanceláře, inzertní portály) pro inzerování nových bytových jednotek je klíčem k rychlejšímu zajištění plné obsazenosti nemovitosti. Nabídka bytů musí být přehledná (obrázek č.15) a obsahovat všechny potřebné informace (dispozice, cena, výše kauce, výše nájmu, vybavenost apod.). Jistou konkurenční výhodou pro poskytovatele nájemního bydlení je např. výběr kaucí od budoucího nájemníka ve výši pouze jednoho měsíce (jednoho nájmu a jedné zálohy za energie). Zvýší se tak počet reálných zájemců, kteří mají aktuálně na úhradu pouze jedné této zálohy [26].

2.14 Stanovení technických požadavků

Některé faktické okolnosti spojené s konkrétní nemovitostí mohou způsobit negativní rozhodnutí investora vzhledem ke zkoumané nemovitosti i bez hlubší ekonomické analýzy již po první prohlídce. Kromě technických závad a nedostatků nemovitosti se může jednat i o

stěžující právní aspekty, jako je např. břemeno, které může omezovat provoz nemovitosti.

Dalším důvodem pro vznik této kapitoly je to, že veškeré níže zmíněné měření a posudky se mohou výrazně projevit v nákladech na přípravu stavební dokumentace pro správní řízení a následně v nákladech na samotnou realizaci stavebních úprav.

Jedním z prvních a zároveň naprosto neodmyslitelným krokem v předinvestiční fázi je důsledné studium informací o lokálním **územním plánování obce**. Každá stavba je vázaná k určitému území a pokud je záměr investora v rozporu s územním plánem, není téměř žádných cest, jak získat patřičná povolení k jeho realizaci. Územní plán se pravidelně aktualizuje a upravuje místním architektem a schvaluje zastupitelstvem obce. V územním plánu lze nalézt barevně rozdělené části území (označeno a popsáno v legendě) podle účelu jeho stávajícího využití. Textová část, která je nedílnou součástí územního plánu pak kromě obecných požadavků na území podrobně popisuje přípustné a nepřípustné využití konkrétního území dle legendy z mapy. Regulační plán určuje parametry okolní zástavby (výšku stavby, vzdálenosti mezi stavbami, tvar střechy, barvu fasády a střešní krytiny apod.) [17].

Obrázek č.16 - Detailní část územního plánu obce



Zdroj: vlastní úprava, staženo z územního plánu obce Tetín [29]

Na obrázku výše (obr. č. 16) je vidět detailní část územního plánu obce, ve které se nachází investiční nemovitost (upraveno červeně pro přehlednost). Podle legendy územního plánu se dům nachází v ploše smíšené obytné [29]. Podle vyhlášky 501/2006 **plocha smíšená obytná** mimo jiné zahrnuje pozemky staveb pro bydlení, pro rodinnou rekreaci a pro občanské vybavení, což splňuje parametry předmětu investice [2]. Jako nepřípustné využití území jsou v textové části územního plánu uvedeny např. pozemky pro budovy obchodního prodeje o celkové výměře provozně souvisejících pozemků větší než 1000 m². Žádné komerční prostory (obchody, kancelář) však nejsou předmětem investičního záměru [29].

Investování do starší nemovitosti před rekonstrukcí je nákladnou a těžko předem přesně předvídatelnou záležitostí, a právě proto by investor měl mimo jiné znát následující základní technické požadavky na stavby podle vyhlášky č. 268 /2009 Sb. o technických požadavcích stavby [30]. V případě nesplnění některých z těchto požadavků, může stavební úřad nebo jiný dotčený orgán nevydat např. stavební povolení nebo souhlas s užíváním. Následující text je výběrem primárně hlavních technických aspektů vyhlášky.

Podle § 10 odst. 1 vyhlášky je požadováno, aby stavba neohrožovala život a zdraví osob. V této části odstavce v bodě h) vyhláška uvádí, že jedním z následků ohrožení zdraví je **vlhkost uvnitř staveb** [30]. U starších nemovitostí se výskyt vlhkosti dá obecně předpokládat. Je tedy doporučené již před koupí nemovitosti změřit míru vlhkosti zejména vnitřních konstrukcí. Problém s vlhkostí konstrukcí stavby může výrazně prodražit celkové náklady na rekonstrukci. Při místním šetření posuzované nemovitosti nebylo vizuálně vyzorováno (žádné zjevné známky degradace vnitřních konstrukcí, plísni nebo mokrých zdí) větší množství vlhkosti než je u starších domů obvyklé. Proškolená osoba s patřičným vybavením provede měření vlhkosti a vypracuje protokol o měření, což poslouží jako podklad pro stavební řízení.

Jedním z mnoha parametrů úspěšného investičního záměru je i **mez použitelnosti** z pohledu nájemníka. Pro zajištění hladkého průběhu provozní fáze projektu a udržení dostatečné obsazenosti domu je nutné nemovitost stále udržovat v takové kondici, aby nedošlo ke zhoršování kvality života lidí v ní. Jedním z nejvíce důležitých aspektů je **akustika uvnitř domu**. Jednotlivé bytové jednotky musí být odděleny stěnami, které mají dostatečné zvukoizolační vlastnosti tak, aby se hluk uvnitř domu nepřenášel v nadměrné výši [30]. Zvýšené náklady na zlepšené zvukoizolační vlastnosti konstrukcí mají přímý vliv na budoucí cenu rekonstrukce a právě proto by měly být v hledáčku investora již při návrhu první studie investičního záměru.

Častým problémem bývá také **hlučná přilehlá komunikace vně domu**. Již v předinvestiční fázi je nutné konzultovat s místní hygienickou stanicí postup realizace záměru a nechat si od autorizovaného technika zpracovat hlukovou studii. Autorizovaný technik v hlukové studii navrhne podle normy ČSN 73 0532 patřičná opatření proti hluku [31].

Mezi opatření se řadí např. speciální hluk pohlcující okna a dveře s vícenásobným zasklením v kombinaci s nuceným větráním VZT zařízením tak, aby aby nájemník nemusel při větrání

otevírat okna do rušné ulice. Dostatečné větrání bez otevírání oken musí být zajištěno podle § 11 odst. (5) [30].

Obrázek č.17 - Dopravní detail z geoportálu ŘSD



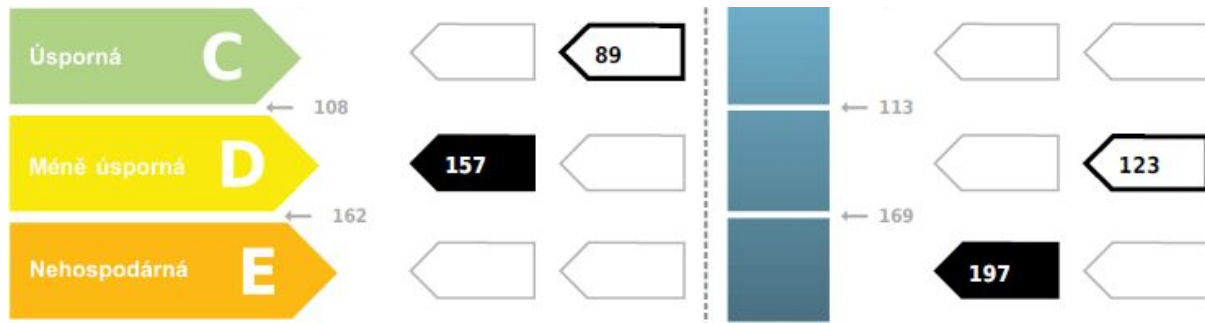
Zdroj: vlastní úprava, staženo z geoportálu ŘSD [18]

Podél vybrané nemovitosti prochází silnice III. třídy (obr. č.17), což podléhá podle nařízení vlády č.272/2011 Sb. hlubšímu zkoumání krajské hygienické stanice a je tedy nutné nechat vypracovat hlukovou studii [32]. Je šance, že díky nízké frekvenci na této silnici nižší třídy nedojde k určení nadlimitních hodnot hluku a nebude nutné pro posuzovanou nemovitost aplikovat výrazně nákladnější protihluková opatření než je běžné.

Z hlediska **tepelné izolace** by investor měl mít povědomí o současných nárocích na zateplení objektu, protože se nároky mohou v čase zpříšňovat. Doporučenou cestou je zpracování průřezu energetické náročnosti budov (PENB) již v předinstitiční fázi, aby mohl projektant zvolit správné skladby konstrukcí a následně rozpočtář správně spočítat náklady na realizaci rekonstrukce [33].

Autorizovaný technik zpracovává PENB na základě technické dokumentace, kterou obdržel od objednatele (investora). Obrázek č.18 názorně ukazuje vyhodnocené hodnoty technikem (detail ze vzorového PENB, šipka s výplní) a doporučené hodnoty (šipka bez výplně). Doporučené hodnoty jsou ty, kterých lze docílit provedením dodatečných úprav (nad rámec návrhu v dokumentaci, např. větší tloušťka polystyrenových desek při fasádním zateplení apod.). Dodržením doporučených hodnot během rekonstrukce dojde také k dlouhodobému snížení provozních nákladů (menší úniky tepla) [33].

Obrázek č.18 - Detail ze vzorového PENB



Zdroj: detail z přílohy č.32

Z hlediska **požární ochrany** se autorizovaný technik (kromě dalších norem) primárně pro tento případ řídí normou ČSN 73 0833. Opět s ohledem na celkové náklady rekonstrukce v předinvestiční fázi, již při navrhování záměru by měl investor znát veškerá protipožární opatření, která celou realizaci projektu mohou výrazně prodražit. Jedná se zejména o navržení požárních úseků, které jsou od sebe odděleny nákladnými protipožárními dveřmi, okny nebo zdivem. Dále jsou to také protipožární podhledy pod střešním pláštěm, nebo např. ochranné protipožární pláště po obvodu nosných, zejména ocelových sloupů. Mezi další nutná opatření řadíme hydranty, hasící přístroje a signalizační prvky u vstupů do bytových jednotek [34].

Pokud během stavebních úprav dochází k výraznému zásahu do stávající budovy, musí být podle stavebního zákona autorizovanou osobou zpracován **statický posudek** [2]. To platí i pro vybranou nemovitost, ve které se jedná o poměrně velký zásah do statiky kvůli půdní vestavbě. Statický posudek se zpracovává na vyžádání stavebního úřadu (součást stavebního řízení) a pro potřeby stavebníka, jako záruka, že navržené nosné konstrukce v technické dokumentaci mají dostatečnou (vždy s výraznou rezervou) únosnost. Náklady na patřičná statická opatření vyplývající ze statického posudku jsou v rozpočtu zásadní položkou, a právě proto je doporučeno nechat zpracovat tento posudek již v předinvestiční fázi. Statický posudek může také mít rozhodující vliv na rozhodnutí investora, zda investovat do nemovitosti nebo ne (nemožnost realizovat plnohodnotný záměr kvůli nevyhovující statickému objektu).

Domovní vybavení je dalším důležitým aspektem, které je pro stavební řízení klíčové. Podle normy ČSN 73 4301 vysloveně **musí každý bytový dům mít** domovní schránky, prostor pro ukládání dětských kočárků (jízdních kol apod.), oddělený prostor pro ústřední vytápění (kotelna), prostor pro hygienicky nezávadné ukládání komunálního odpadu a parkovací stání

pro vozidla. Dále norma uvádí, že **bytový dům může mít**: sklad pro údržbu domu, úklidovou komoru s výlevkou, sušárnu (prádelnu, žehlírnu) a nebo kromě jiného místnost pro shromažďování obyvatel (volnočasové aktivity, usnášení sdružení) [21]. Pokud některé výše zmíněné a podmíněné části v dokumentaci při stavebním řízení chybí, nemusí být vydáno stavební povolení nebo se celkové řízení protáhne o čekání na dodání chybějících částí dokumentace.

Podle normy ČSN 73 4301 musí místnosti se zkosenými stropy mít min výšku. 2 300 mm [21]. Ve zjednodušeném řezu posuzované nemovitosti (příloha č.4) je vyobrazen koncept nosných konstrukcí a jejich konstrukčních výšek. V této příloze je vidět, že výše zmíněné arkýře mohou být (díky výšce hřebene střechy) s výškou až 2 500 mm navrženy tak, aby tuto podmínku s rezervou splnily.

Při navrhování půdní vestavby je také důležité kromě výšky hřebene a výšek zkosených částí stropů znát výšku atiky (obvodová část domu, na které leží pozednice). Výška atiky podle normy musí být navržena tak, aby spodní hrana střešního okna byla alespoň 1 100 mm od čisté podlahy (finální nášlapná vrstva) a v případě arkýřových oken musí být výška parapetu nejméně 850 mm od čisté podlahy (oba parametry posuzovaná nemovitost splňuje) [21].

Případné **ztěžující právní okolnosti** mohou opět zvýšit nároky na čas a náklady potřebné na jejich odstranění nebo plnění. Mezi takové okolnosti se řadí **břemeno** (např. právo cesty třetí osoby), **zástavní právo smluvní** (např. dlouhodobé neuzavřené závazky prodávajícího) a **exekuce** (opět to mohou být dluhy prodávající strany). Tyto okolnosti se většinou řeší ústní nebo smluvní domluvou všech zúčastněných stran. Další komplikací může být skutečnost, že se nemovitost nachází v památkové zóně nebo je sama označena památkou. V tomto případě musí investiční záměr projít dalším povolovacím řízením, který vykoná (podle významu památky) např. místní obecní úřad památkové péče [17].

Dimenze stávající technické infrastruktury jednotlivých přípojek (elektřina, voda, kanalizace, plyn) musí být prověřena, aby nedošlo k případným prodražením na jejich přestavbu. Úpravy stávajících přípojek ve vlastnictví distributora jsou časově i finančně nákladné, protože se může jednat o větší zásah do stávající komunikace za běžného provozu, což je nežádoucí pro celkový rozpočet záměru. Pokud je zásah do sítí distributora nutný (např.

nedostačující průřez vodovodní přípojky), je zapotřebí tuto skutečnost znát během předinvestiční kalkulace [26].

Závěrem kapitoly stojí za zmínku také měření **radonu a azbestu**, které může být stavebním úřadem také vyžadováno. Měření azbestu se provádí na základě vyhlášky č. 6/2003 Sb. podle které se sledují limity hygienických, chemických a biologických ukazatelů ve vnitřním prostředí obytných místností [35]. Vliv na zdraví z úrovně ozáření z přírodního radonu ošetřuje zákon č.13/2002 Sb. Zákon doslova praví:

„přesahuje-li úroveň ozáření prováděcím právním předpisem stanovené mezní hodnoty, stavební úřad nařídí provedení nezbytných úprav na stavbě z důvodů závažného ohrožení zdraví“ a dále navíc *„o překročení směrných nebo mezních hodnot a o provedených zásazích musí vlastník budovy informovat nájemce [36].*

2.15 Stanovení rizik

Závěrečnou kapitolou praktické části je definice rizik (a zajištění snížení jejich dopadů), které mohou mít přímý vliv na průběh investičního záměru během všech cyklů projektu (předinvestiční, investiční a provozní fáze). Tabulka cash flow a časový plán vybrané nemovitosti byly navrženy s ohledem na níže zmíněná rizika.

Rizika vyšší moci jsou náhodná rizika, kterým dříve nebo později pravděpodobně nevyhne žádná nemovitost (vzhledem k její dlouhé životnosti). Do rizik vyšší moci se řadí všechny typy přírodních jevů (vichřice, sněhová bouře, požár, elektrický zkrat apod.), ale i ekonomická krize, válka nebo pandemie. Dopad rizik spojených s **přírodními jevy** lze eliminovat vhodným pojištěním stavby a domácnosti (kapitola 2.8). Závažnost rizik na úrovni **válečného konfliktu** nebo **pandemie** nelze bohužel dopředu predikovat. Jak ukazuje dnešní situace (duben 2020, vládním nařízením nucená karanténa v souvislosti s COVID-19), nikdo na tento typ krize není dopředu připraven.

Finanční krize (ekonomické riziko) se opakuje v pravidelných cyklech (jednou za 8-10 let) a dopad tohoto rizika (např. nucené snižování cen nájmu) lze eliminovat kombinací snížení úroku úvěru (po skončení fixace) a dostatečnou finanční rezervou, kterou lze vytvořit v dobách cyklu ekonomického růstu.

Častým rizikem během stavebních úprav je **záporné provozní cash flow**, který může způsobit zesplatnění úvěru bankou z důvodu výpadku plateb splátek (pokud nejsou během

rekonstrukce odloženy), odchodu pracovníků stavby (nejsou peníze na mzdy), neschopnost splácet závazky spojené se stavební úpravou (faktury dodavatelů stavebních materiálů, odpojení od elektrické energie v případě neplacení záloh apod.). Eliminovat nedostatek financí v provozním cash flow lze rovnoměrným financováním cizími zdroji (vyvážený finanční plán) a zvolením **dostatečné finanční rezervy** (alespoň 20% k odhadnutým nákladům na rekonstrukci). Využívanou možností může být také předjednání několika menších spotřebitelských úvěrů pro případ výpadku primárního financování (nevýhodou je vyšší úroková sazba) [26].

V provozní fázi bývá poměrně častým rizikem **krátkodobý výpadek plateb nájemníka**. Eliminací dopadů rizik v tomto případě je kauce, která může v případě jednorázového výpadku sloužit k dočasné úhradě nájmu. Kauce může být opětovně splacena (při narovnání finanční situace nájemníka) několika měsíčními splátkami s běžnou platbou nájmu [26].

Daleko větším rizikem je pak **dlouhodobě neplatící nájemník**, který navíc svým užíváním byt poškozuje. V tomto případě nelze použít kauci k úhradě nájmu, která se využije na nutné opravy bytové jednotky. Pro vystěhování nájemníka lze využít zákonných ustanovení občanského zákoníku (např. ukončení nájemní smlouvy bez výpovědní lhůty z důvodů jejího hrubého porušování). Další eliminací rizika finanční ztráty je dodatečný podpis (nájemníkem) klasické směnky ve výši dlužné částky při ukončení nájemní smlouvy. Směnku lze mnohem snadněji vymáhat soudní cestou (než je dokazování pouze na základě nájemní smlouvy a výpisu z účtu, že dluh skutečně vznikl) [26].

Dalším užitečným nástrojem pro eliminaci rizik spojených s nevhodným nájemníkem je **kontrola registrů dlužníků**. Osoba, která má na své jméno vedeno několik spisů na uvalení majetku do exekuce může přinést kromé rizika neplacení nájmu také problémy se samotným exekutorem. Exekutor může během vykonávání exekuce označit štítkem “exekučně zabaveno” i movitý majetek majitele domu, což přináší jen další problémy a ztrátu času na dokazování, že zabavený majetek není nájemníka. Dalším kontrolním nástrojem pro eliminaci rizik poslouží i **rejstřík trestů**, který může být na vyžádání (v případě podezření na trestní činnost) před podpisem smlouvy předložen samotným nájemníkem [26].

Vzhledem k rostoucí migraci osob v rámci celého světa (pro ČR zejména osoby ze zemí východní Evropy) roste i **poptávka po nájemním bydlení z řad cizinců**. V těchto případech je mnohem náročnější prověřit tento druh zájemce o bydlení (osoba může mít čisté registry v

ČR, v domovské zemi nikoliv) nebo se vypořádat se vzniklou komplikací, která je spojena s neplacením nájmu (osoba se vždy může vrátit i s dluhem do rodné země). Z výše uvedených důvodů existuje pochopitelná diskriminace cizinců (majitel domu má právo vybírat ze zájemců).

Na druhou stranu slušná rodina (nebo jedinec), která přijela do České republiky s vidinou lepšího života (lepší platové ohodnocení, obecně kvalitnější život) si bude pravděpodobně svého nájemního bydlení vážit a z toho může vzejít i vysoká platební morálka [26].

3. Vyhodnocení

Na úvod kapitoly je nutné definovat, jaký výnos je investorem od investičního záměru vůbec požadován. V příloze č.33 je k nalezení názorné srovnání výkonností (ročních průměrných výnosů) realitních fondů pro drobné investory, realitních fondů pro kvalifikované investory a ostatních podílových fondů (akcie a dluhopisy). Pro předmět této práce jsou relevantní pro srovnání spíše podílové **realitní fondy pro drobné investory** a podle zmíněné přílohy je jejich průměrná výkonnost (pro rok 2018): 5,97 %.

Osobní vlastnictví v průběhu provozu investiční nemovitosti a investování do realitních podílových fondů jsou zřejmě dva odlišné investiční způsoby vzhledem k měřítku zapojení investora do dané investice. Pro srovnání zde nicméně byly výnosnosti těchto fondů uvedeny, protože úkolem začínajícího drobného investora je učinit rozhodnutí, zda se věnovat realizaci časově náročnějšího projektu s velkou mírou odpovědnosti (s většími výnosy), nebo zda pouze investovat dlouhodobě finanční částky bez větší odpovědnosti za investici a s menšími časovými nároky do realitních fondů (s menšími výnosy).

Vzhledem k časovým nárokům (min. 24 měsíců dle kapitoly 2.13), kterou je nutné provést pro uskutečnění realizace investice do posuzované nemovitosti a odpovědnosti se výkonnost investice požadovaná investorem ve výši minimálně: **8 %** (ozn. písmenem “V” v tab. č.11).

Životnost investice byla zvolena ve stejném intervalu s délkou splatnosti úvěru (po splacení úvěru se veškeré parametry v tabulce cash flow zásadně mění): **20 let.**

Investorova představa doby prosté návratnosti investice je (počet let, za které příjmy nemovitosti překonají počáteční kapitálový výdaj za pořízení investice): **12 let.**

Za výše zmíněných vstupních podmínek z tabulky cash flow (příloha č.30) je sestavena nová tabulka, která poslouží pro vykonání vyhodnocení a učinění investičního rozhodnutí. V nové tabulce č.10 jsou sloučeny jednotlivé měsíce z cash flow tabulky do jednotlivých roků (20 let). Na začátku provozní fáze (po dokončení rekonstrukce) je výchozím bodem investice (nultý rok provozu) hodnota -12 928 262 Kč. Z této hodnoty do dalších let vycházejí všechny sloupce v tabulce.

Cash flow pro efektivnost pro každý rok vychází z jednoduchého stavu ročního konta příjmů a od nich odečtených výdajů (roky 1 až 20). **Kumulované CF** (cash flow) je jednoduchým součtem mezi aktuálním a předchozím řádkem CF pro efektivnost počínaje od nultého roku. **Diskontované CF** byl určen na základě vzorce (3) z teoretické části a **kumulované DCF** je opět jednoduchým součtem mezi aktuálním a předchozím řádkem diskontovaného CF počínaje od nultého roku.

Tabulka č.10 - Prostá a diskontovaná doba návratnosti

Rok provozu	CF pro efektivnost	Kumulovaný CF	Diskontovaný CF	Kumulovaný DCF
0	-12 928 262,00 Kč	-12 928 262,00 Kč	-12 928 262,00 Kč	-12 928 262,00 Kč
1	1 359 987,19 Kč	-11 568 274,81 Kč	1 259 247,40 Kč	-11 669 014,60 Kč
2	1 358 520,37 Kč	-10 209 754,44 Kč	1 164 712,25 Kč	-10 504 302,35 Kč
3	1 357 004,55 Kč	-8 852 749,89 Kč	1 077 233,96 Kč	-9 427 068,39 Kč
4	1 355 438,10 Kč	-7 497 311,79 Kč	996 287,47 Kč	-8 430 780,92 Kč
5	1 353 819,34 Kč	-6 143 492,45 Kč	921 386,69 Kč	-7 509 394,23 Kč
6	1 352 146,50 Kč	-4 791 345,95 Kč	852 081,66 Kč	-6 657 312,57 Kč
7	1 350 417,79 Kč	-3 440 928,16 Kč	787 955,81 Kč	-5 869 356,76 Kč
8	1 348 631,34 Kč	-2 092 296,82 Kč	728 623,55 Kč	-5 140 733,21 Kč
9	1 346 785,22 Kč	-745 511,59 Kč	673 727,92 Kč	-4 467 005,29 Kč
10	1 344 877,45 Kč	599 365,85 Kč	622 938,47 Kč	-3 844 066,82 Kč
11	1 342 905,95 Kč	1 942 271,80 Kč	575 949,34 Kč	-3 268 117,47 Kč
12	1 340 868,60 Kč	3 283 140,39 Kč	532 477,37 Kč	-2 735 640,11 Kč
13	1 338 763,20 Kč	4 621 903,59 Kč	492 260,45 Kč	-2 243 379,66 Kč
14	1 336 587,48 Kč	5 958 491,07 Kč	455 055,96 Kč	-1 788 323,69 Kč
15	1 334 339,09 Kč	7 292 830,15 Kč	420 639,33 Kč	-1 367 684,36 Kč
16	1 332 015,60 Kč	8 624 845,75 Kč	388 802,66 Kč	-978 881,71 Kč
17	1 329 614,50 Kč	9 954 460,25 Kč	359 353,52 Kč	-619 528,19 Kč
18	1 327 133,21 Kč	11 281 593,46 Kč	332 113,80 Kč	-287 414,40 Kč
19	1 324 569,04 Kč	12 606 162,50 Kč	306 918,63 Kč	19 504,23 Kč
20	1 321 919,23 Kč	13 928 081,73 Kč	283 615,40 Kč	303 119,63 Kč

Zdroj: vlastní úpravy z přílohy č.30 a dle [16]

Doba návratnosti je statickou metodou (bez zohlednění faktoru času) a byla stanovena v tom roce, kdy poprvé došlo k kladným hodnotám sloupce kumulovaného CF (v 10 roce, označeno červeně v tabulce č.10) [16].

Diskontovaná doba návratnosti zohledňuje faktor času a ztrátu hodnoty finančního základu např. vlivem rizik a proto je výsledek diskontované návratnosti mnohem více pesimistický (až v 19 roce, označeno oranžově v tabulce č.10) [16].

Podmínkou parametru **čisté současné hodnoty** je, aby diskontované příjmy převýšily výdaje ($NPV > 0$) při zvolené požadované výkonnosti investice ($V = 8 \%$) [16].

Podmínkou pro **vnitřní výnosové procento** je, aby převýšilo zvolenou výkonnost $IRR > V$.

Podmínkou **indexu ziskovosti** je, aby diskontované příjmy převýšily výdaje ($PI > 1$) při zvolené požadované výkonnosti investice ($V = 8 \%$) [16].

Výše zmíněné parametry byly na základě výpočtů a určení hodnot vloženy pro přehlednost do tabulky č.11, kde je také znázorněno, zda byla podmínka splněna či nikoliv.

Tabulka č.11 - Investiční rozhodnutí

Investiční rozhodnutí		Podmínka	Splněno
Doba návratnosti (PP)	10 let	≤ 12 let	✓
Doba návratnosti podle tabulky CF	12 let	≤ 12 let	✓
Disk. doba návratnosti (DPP)	19 let	≤ 12 let	✗
Čistá současná hodnota (NPV)	303 119 Kč	$NPV > 0$	✓
Vnitřní výnosové procento (IRR)	8,315 %	$IRR > V$	✓
Index ziskovosti (PI)	1,023	$PI > 1$	✓

Zdroj: vlastní úprava na základě tabulky č.10, tabulky CF a teoretické části práce

Pět z šesti podmínek během sledované doby (20 let po dobu splácení úvěru) při požadované výnosnosti 8 % pro investiční rozhodnutí bylo splněno. Vzhledem k tomu, že investor plánuje svou investiční nemovitost dále i po splacení úvěru provozovat a předpokládá vysokou životnost nemovitosti (nemovitost se bude dědickým řízením předávat pro další nastupující generaci v rámci rodiny), tak i delší doba návratnosti investice (více než 12 let) je stále přijatelná.

Diskontovaná doba návratnosti byla jediným kritériem, které by nesplnilo očekávání investora. Diskontovaná doba návratnosti totiž zohledňuje snížení hodnoty investovaných peněz v čase a vždy ve výpočtech vychází výrazně delší než prostá návratnost.

Vzhledem k převaze kladných hodnot analýzy je investiční rozhodnutí pro investiční záměr:

ANO za celkové investiční rozhodnutí.

Finanční rozhodnutí bylo učiněno na základě dat tabulky č.12, která byla sestavena na základě poznatků a zdrojů z teoretické části.

Pod pojmem **celková aktiva** (využito pro výpočet zadluženosti a ROI) jsou všechny investiční náklady, které byly vynaloženy pro vznik investičního záměru (celkový součet investičních nákladů na zajištění aktiv z tabulky č.6, praktická část).

Pro stanovení hodnoty WACC byla požadovaná výnosnost vlastních zdrojů (stejně jako při určení investičního rozhodnutí) stanovena ve výši 8 % (koeficient R_e). Hodnota výnosnosti vlastních zdrojů byla určena v poměrně nízké výši (investor zvolil realistický pohled na investici). Pro koeficient nákladů na cizí kapitál (R_d) byla použita výše úrokové sazby (3,29%).

Tabulka č.12 - Finanční rozhodnutí

Finanční rozhodnutí	
Zadluženost	70,00 %
Dluh na vlastní jmění	233,33 %
Rentabilita investice (ROI)	10,08 %
WACC	1,98 %

Zdroj: vlastní úprava v programu Excel dle teoretické části práce

Zadluženost ve výši 70 % cizích zdrojů (tabulka č.12) je ve světě investičních nemovitostí běžnou praxí. Zkušený investor vždy své investice diverzifikuje a své vlastní zdroje investuje do většího výběru dalších investic. Proto ale i vzhledem k objevené výši investice se na financování koupě nemovitosti běžně využívají cizí zdroje. Další výhodou investování do nemovitostí je skutečnost, že při koupi např. starší nemovitosti je ihned fyzicky k dispozici předmět zástavy, což umožňuje snadněji získat úvěr (než v případě financování jiných druhů investic bez krytí zástavou). Podobným parametrem je i **dluh na vlastní jmění**, kde z tabulky

č.12 je patrné, že výše cizího kapitálu přesahuje o 133,33 % hodnotu vlastního kapitálu. Oba výše zmíněné parametry budou vždy při využití značné míry cizích zdrojů vysoké.

Průměrné vážené náklady kapitálu (WACC) cizího (při úrokové sazbě 3,29 %) a vlastního (při požadované výnosnosti 8 %) kapitálu ve výši 1,98 % jsou přijatelnou hodnotou. Za zmínku stojí také pojem tzv. **daňový štít**, který funguje v případě využití cizích zdrojů a to tak, že pravidelný úrok z anuity snižuje základ daně a tím i jeho výši.

Ukazatel rentability se využívá k hodnocení efektivnosti investovaných prostředků do nemovitosti. V případě vybrané nemovitosti byl použit pouze ukazatel ROI.

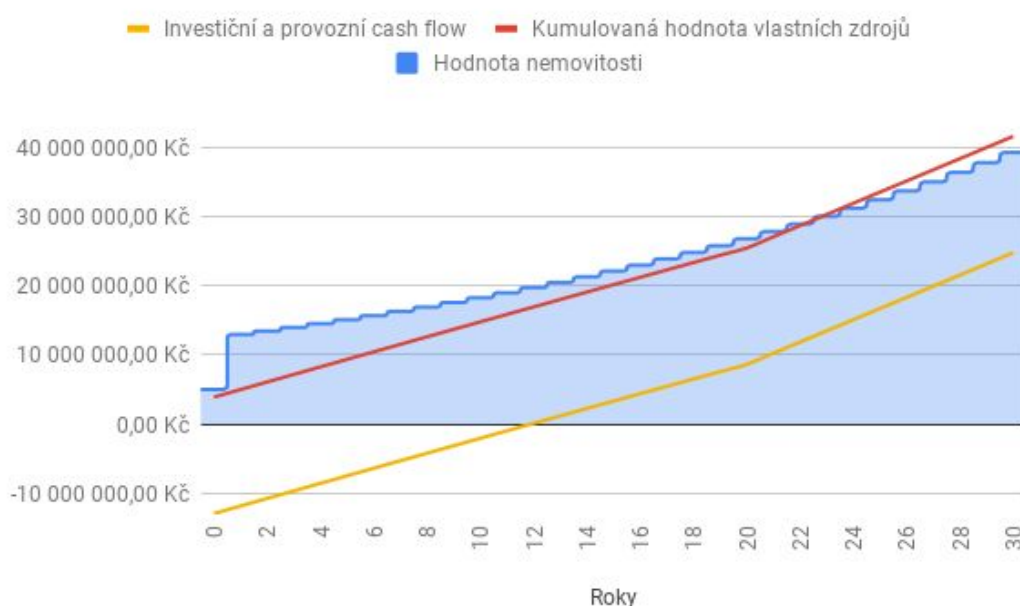
Rentabilita investice (ROI) ukazuje, jak efektivně nemovitost vytváří zisk před zdaněním vzhledem hodnotě celkových aktiv. Hodnota ve výši 10,08 % je dostatečně rentabilní.

Veškeré výše zmíněné výstupy jsou pro investora přijatelné a výsledkem je tedy:

ANO za celkové finanční rozhodnutí.

Závěrem celkového vyhodnocení efektivnosti investice je uveden graf (obrázek č.19), který znázorňuje **průběh investice během 30 let**. Milníkem pro investora z hlediska změn příjmů z nemovitosti je řádné ukončení splácení úvěru v 20. roce (čistý zisk se zvýší 1,8x). Uvedené hodnoty v obrázku jsou vyčísleny z pohledu dnešní hodnoty peněz (bez vlivu inflace).

Obrázek č.19 - Závěrečný rozbor investice



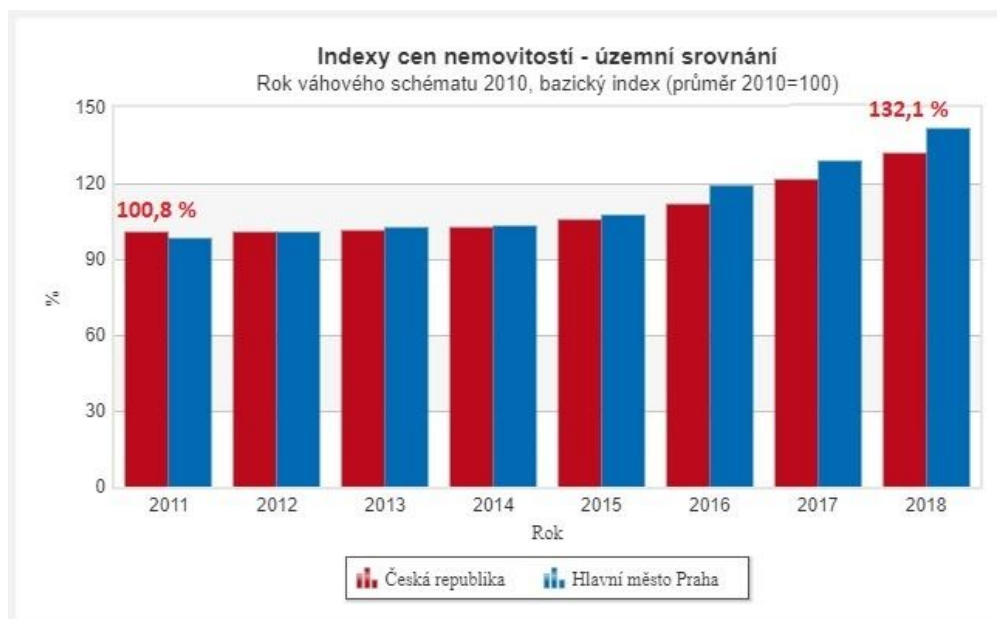
Zdroj: vlastní úprava dle přílohy č.34

Závěrečný komentář k obrázku č.19:

Výše uvedený graf (obrázek č.19) byl sestaven na základě přílohy č.34 (kumulované hodnoty ceny nemovitosti, vlastních zdrojů a průběhu cash flow) a popisuje následující parametry:

- průběh **investičního CF** (investiční fáze) a **provozního CF** (provozní fáze) jsou pro názornost vyobrazeny, jako výstup z cash flow tabulky. V grafu je vidět, že po 12 roce dojde k očekávanému nabytí kladných hodnot v provozním cash flow.
- **Hodnota vlastních zdrojů** jsou na začátku investice vloženy vlastní zdroje, ke kterým je přičten každoroční kumulovaný čistý zisk nemovitosti po zdanění. Po uplynutí délky splácení úvěru v 20. roce dojde k výraznému skoku příjmů nemovitosti (již není nutné splácet anuitu). Zajímavostí je, že kumulovaná hodnota vlastních zdrojů převyšuje odhadovanou hodnotu samotné nemovitosti zhruba od 23. roku provozu.
- **Hodnota nemovitosti** v grafu zažívá dvě zásadní změny. První změnou byla stavební úprava nemovitosti, kdy z původní tržní ceny nemovitosti (odhadováno z kupní ceny nemovitosti v roce 0) vyrostla hodnota nemovitosti po rekonstrukci zhruba 2,4x. Druhou pravidelnou změnou je každoroční předpokládaný průměrný růst (3,9 %) ceny nemovitosti (průměrná hodnota růstu cen nemovitostí určena dle obrázku č.20).

Obrázek č.20 - Indexy cen nemovitostí



Zdroj: [6]

Závěr

Cílem práce bylo v zadaném rozsahu odpovědět na otázku: vyplatí se investice do vybrané nemovitosti z hlediska investovaného času a výše finančních prostředků? Odpovědět na tuto otázku musí každý investor po vyhodnocení a zvážení všech rizik hledat ve svém nitru sám. Každý člověk má odlišná očekávání a požadavky na svůj život. Je zásadním rozdílem v přístupu, zda investor plánuje vlastnit pouze jednu nemovitost, která mu generuje spíše pasivní přírůstek k zaměstnání (jednotlivé bytové jednotky), nebo zda jsou pro něho investice do nemovitostí životním posláním a hlavní obživou.

Investice do nemovitosti představuje především velkou odpovědnost mimo jiné za osoby, které v domě žijí. Vyžaduje také technickou odbornost a přístup řádného hospodáře. Investice do nájemní nemovitosti může představovat především celoživotní stabilní příjem, který se po generaci předává dál, protože životnost nemovitosti je zpravidla delší než jeden lidský život.

Na začátku práce bylo zmíněno, že bydlení je základní lidskou potřebou. V době psaní této práce (duben roku 2020), kdy aktivně řádí virus známý pod pojmem COVID-19 jsou uzavřeny veškeré hranice a je zavedena karanténa ve většině zemí světa.

I v tomto rizikovém období se investice do investiční nemovitosti jeví jako bezpečná. Dlouhodobý pronájem narozdíl od krátkodobých pronájmů, které jsou přímo závislé na turistice není v tak velkém ohrožení. Drtivá většina nájemníků jsou totiž zaměstnanci, kteří mají (podle přílohy č. 35) nárok v průběhu karantény na 60 procent své mzdy, kterou stát má proplatit přímo zaměstnavateli. Podporu pobírá i většina živnostníků a neměl by tedy hrozit závažnější výpadek příjmů nemovitosti [42].

Narozdíl od mnoha jiných oborů se v krizi tedy dlouhodobý pronájem jeví, jako stabilní a může naopak investorovi pomoci při záchraně jiných investičních projektů nebo příjmů, které jsou kvůli pandemii v ohrožení.

Výsledkem práce z pohledu autora práce je pozitivní investiční a finanční rozhodnutí. Záměr je i z technického hlediska realizovatelný a investor odpovědně přijímá veškerá rizika spojená s provozem nemovitostí.

Seznam tabulek

- Tabulka č.1 - Část vzorového platebního kalendáře
- Tabulka č.2 - Srovnání: Praha a Středočeský kraj, aktualizováno pro rok 2020
- Tabulka č.3 - Srovnání vybraných bytů
- Tabulka č.4 - Rozdělení nákladů rekonstrukce na části
- Tabulka č.5 - Náklady na vybavení bytů
- Tabulka č.6 - Celkové náklady na zajištění aktiv
- Tabulka č.7 - Parametry investiční hypotéky
- Tabulka č.8 - Náklady na energie
- Tabulka č.7 - Parametry investiční hypotéky
- Tabulka č.9 - Příjmy nemovitosti
- Tabulka č.10 - Prostá a diskontovaná doba návratnosti
- Tabulka č.11 - Investiční rozhodnutí
- Tabulka č.12 - Finanční rozhodnutí

Seznam obrázků

- Obrázek č.1 - Složení domácností podle právní formy užívání
- Obrázek č.2 - Saldo stěhování: graf
- Obrázek č.3 - Saldo stěhování: mapa ČR
- Obrázek č.4 - Mapa dopravního napojení silnic a dálnic do Prahy
- Obrázek č.5 - Fotografie vybrané nemovitosti
- Obrázek č.6 - Printscreen z portálu cuzk.cz
- Obrázek č.7 - Typické podlaží (navrhovaný stav)
- Obrázek č.8 - Suterén (navrhovaný stav)
- Obrázek č.9 - 3d model
- Obrázek č.10 - Dojezdová vzdálenost
- Obrázek č.11 - Pojištění stavby
- Obrázek č.12 - Pojištění domácnosti
- Obrázek č.13 - Software pro administrativní správu
- Obrázek č.14 - Část cash flow (předinvestiční a investiční fáze)
- Obrázek č.15 - Nabídka bytových jednotek online
- Obrázek č.16 - Detailní část územního plánu obce
- Obrázek č.17 - Dopravní detail z geoportálu ŘSD
- Obrázek č.18 - Detail ze vzorového PENB
- Obrázek č.19 - Závěrečný rozbor investice
- Obrázek č.20 - Indexy cen nemovitostí

Seznam příloh

- Příloha č.1 - Bydlení v ČR
- Příloha č.2 - Nabídka MMReality
- Příloha č.3 - Původní archivní dokumentace
- Příloha č.4 - Řez
- Příloha č.5 - Srovnávaný byt č.1, Družstevní, Hýskov
- Příloha č.6 - Srovnávaný byt č.2, Na Horizontu, Králův Dvůr
- Příloha č.7 - Srovnávaný byt č.3, Plzeňská, Králův Dvůr
- Příloha č.8 - Srovnávaný byt č.4, Na Okraji, Hořovice
- Příloha č.9 - Srovnávaný byt č.5, Drozdov, okres Beroun
- Příloha č.10 - Srovnávaný byt č.6, 1. máje, Hořovice
- Příloha č.11 - Vzorové vyúčtování, elektřina
- Příloha č.12 - Vzorové vyúčtování, plyn
- Příloha č.13 - Vzorové vyúčtování, spotřeba vody a stočné
- Příloha č.14 - Realizované rekonstrukce
- Příloha č.15 - Legenda místností typického podlaží
- Příloha č.16 - Lednice CANDY
- Příloha č.17 - Vestavná trouba CANDY
- Příloha č.18 - Vestavná varná deska CANDY
- Příloha č.19 - Kuchyňská linka Sofie
- Příloha č.20 - Pracovní deska z masivu
- Příloha č.21 - Dřez
- Příloha č.22 - Baterie
- Příloha č.23 - Stůl
- Příloha č.24 - Postel
- Příloha č.25 - Židle
- Příloha č.26 - Plány odpisů
- Příloha č.27 - Pojištění stavby a domácnosti
- Příloha č.28 - Investiční hypotéka od mBank
- Příloha č.29 - Platební kalendář
- Příloha č.30 - Tabulka cash flow
- Příloha č.31 - Harmonogram
- Příloha č.32 - Vzorový PENB
- Příloha č.33 - Srovnání investic
- Příloha č.34 - Průběh investice během 30 let
- Příloha č.35 - Program na ochranu zaměstnanosti

Bibliografie

- [1] *Architektura a stavitelství* [online]. VŠB - Technická univerzita Ostrava, 2020 [cit. 10.3.2020]. Dostupné z: <http://fast10.vsb.cz/studijni-materialy/zsaa/8.html>.
- [2] Stavební zákon: *Vyhláška 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území*. 10. listopadu 2006. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2006.
- [3] Zákon č. 116/1990 Sb.: *Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor*. 23. dubna 1990. Praha: Federální shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky, 1990.
- [4] Zákon č. 89/2012 Sb.: *Občanský zákoník*. 01.01.2014. Praha: Parlament České republiky:, 2012.
- [5] *HlídacíPes* [online]. HlídacíPes.org, 2020 [cit. 29.3.2020]. Dostupné z: <https://hlidacipes.org/skoro-80-procent-cechu-bydli-ve-vlastnim-najem-voli-chudi-z-ustecka-a-ostravska-i-rada-prazanu/>
- [6] ČSÚ [online]. Český statistický úřad, 2020 [cit. 29.3.2020]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
- [7] Zákon č. 89/2012 Sb.: *občanský zákoník*. 01.01.2014. Praha: Parlament České republiky:, 2020.
- [8] 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. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.
- [9] *Moneta: Slovník pojmů* [online]. Moneta Money Bank, 2020 [cit. 29.3.2020]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu>
- [10] Kislingerová a kol., Eva. *Manažerské finance*. Jihlava: C.H. Beck, 2004. ISBN 80-7179-80-29.
- [11] ČSOB: *Pojištění stavby a domácnosti* [online]. ČSOB Pojišťovna, 2020 [cit. 29.3.2020]. Dostupné z: <https://www.csobpoj.cz/pojisteni/pojisteni-majetku/pojisteni-stavby-1.2>
- [12] Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb.: *o dani z nabytí nemovitých věcí*. 01.01.2014. Praha: Senát České republiky:, 2020.
- [13] Zákon č. 338/1992 Sb.: *o dani z nemovitých věcí*. Praha: Česká národní rada, 2020.
- [14] Zákon č. 586/1992 Sb.: *o daních z příjmů*. Praha: Česká národní rada, 2020.
- [15] Zákon č. 563/1991 Sb.: *zákon o účetnictví*. Praha: Federální shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky, 2020.

- [16] Prostějovská, Zita. *Finanční řízení a investování*. 1. Praha: Nakladatelství ČVUT, 2006. ISBN 80-010-3566-2.
- [17] Tománková, Jaroslava a Čápková, Dana. *Management staveb*. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.
- [18] *ŘSD* [online]. Ředitelství silnic a dálnic, 2020 [cit. 29.3.2020].
Dostupné z: <https://www.rsd.cz/wps/portal/web/Silnice-a-dalnice/mapy>
- [19] *MMreality.cz* [online]. M&M reality holding, 2020 [cit. 28.4.2020].
Dostupné z: www.mmreality.cz
- [20] *CUZK.cz* [online]. Státní správa zeměměřictví a katastru, 2020 [cit. 28.4.2020].
Dostupné z: www.cuzk.cz
- [21] *ČSN 73 4301*. Obytné budovy. Praha: Český normalizační institut, 2004.
- [22] *Mapy.cz* [online]. Seznam.cz, 2020 [cit. 28.4.2020].
Dostupné z: <https://mapy.cz/>
- [23] *Město Beroun* [online]. Galileo Corporation, 2020 [cit. 28.4.2020].
Dostupné z: <https://www.mesto-beroun.cz/>
- [24] *Město Žebrák* [online]. Webhouse.cz, 2020 [cit. 28.4.2020].
Dostupné z: <http://www.zebrak.cz/>
- [25] *Sreality.cz* [online]. Seznam.cz, 2020 [cit. 28.4.2020].
Dostupné z: <https://sreality.cz/>
- [26] *Domia.cz* [online]. DOMIA, 2020 [cit. 28.4.2020].
Dostupné z: <https://domia.cz/>
- [27] *Kooperativa* [online]. koop.cz, 2020 [cit. 28.4.2020].
Dostupné z: <https://www.koop.cz/>
- [28] *mBank.cz* [online]. mBank, 2020 [cit. 28.4.2020].
Dostupné z: <https://www.mbank.cz/>
- [29] *Tetin.cz* [online]. Galileo Corporation, 2020 [cit. 29.3.2020].
Dostupné z: <https://www.tetin.cz/obcan/obec-7/uzemni-planovani/>
- [30] *Stavební zákon: Vyhláška 268/2009 o technických požadavcích na stavby*. 26.8.2009. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2020.
- [31] *ČSN 73 0532. Hodnocení zvukové izolace stavebních konstrukcí a v budovách*. Praha: Český normalizační institut, 1994.

[32] Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.: *o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací*. 24.08.2011. Praha: Úřad vlády České republiky:, 2020.

[33] Zákon č. 406/2000 Sb.: *p hospodaření energií*. 01.01.2001. Praha: Parlament České republiky:, 2020.

[34] ČSN 73 0532. *Požární bezpečnost staveb: budovy pro bydlení a ubytování*. Praha: Český normalizační institut, 1995.

[35] Zákon č. 272/2011 Sb.: *o ochraně veřejného zdraví*. 01.01.2001. Praha: Parlament České republiky:, 2020.

[36] Zákon č. 272/2011 Sb.: *o ochraně veřejného zdraví*. 01.01.2001. Praha: Parlament České republiky:, 2020.

[37] *Hospodářské noviny* [online]. Economia, 2020 [cit. 29.3.2020].

Dostupné z: <https://ekonom.ihned.cz/c1-66434080-realitni-investice-uz-lakaji-i-cechy>

[38] *Alza.cz* [online]. Alza.cz, 2020 [cit. 29.3.2020].

Dostupné z: <https://www.alza.cz/>

[39] *Hornbach.cz* [online]. Hornbach Baumarkt CS, 2020 [cit. 29.3.2020].

Dostupné z: <https://www.hornbach.cz/>

[40] *Ikea.cz* [online]. IKEA Česká republika, 2020 [cit. 29.3.2020].

Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/>

[41] *Jysk.cz* [online]. JYSK, 2020 [cit. 29.3.2020].

Dostupné z: <https://jysk.cz/>

[42] *mpsv.cz* [online]. Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2020 [cit. 29.3.2020].

Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/antivirus>

Přílohy

Příloha č.1 - bydlení v ČR

Tab. 15 Domácnosti celkem v letech 2014 - 2019
Vybrané údaje
Households total, 2014 - 2019
Selected data

Zvotni podminky
Statistics on Income and Living Conditions

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	abs.
Průčet domácností	4 304 496	4 324 650	4 347 840	4 372 257	4 394 669	4 452 970	abs.
Průměrný počet členů na domácnost	2,40	2,39	2,38	2,37	2,36	2,34	
z toho:							
pracujících	1,07	1,08	1,08	1,09	1,10	1,10	
vychovávajících dětí	0,54	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	
nezaměstnaných	0,13	0,12	0,10	0,09	0,07	0,05	
nepracujících důchodců	0,57	0,57	0,58	0,57	0,57	0,56	
Stožení domácností (%)							
Typ domácnosti:							
úplné rodiny	60,3	60,3	61,2	61,5	61,1	60,3	
neúplné rodiny	10,9	10,3	9,4	9,4	9,2	9,1	
nerodinné domácnosti	1,0	1,1	1,0	0,8	0,9	0,8	
jednotlivci	27,9	27,9	28,4	28,3	28,7	29,8	
Postavení osoby v čele domácnosti:							
nižší zaměstnanec	20,3	19,7	19,8	20,1	19,6	20,0	
vyšší zaměstnanec	27,5	28,0	28,2	28,7	29,7	29,6	
samosatné činný	12,5	12,4	12,6	12,7	12,7	13,0	
nezaměstnaný	4,3	4,5	4,2	3,3	2,7	2,3	
důchodce s pracujícími členy	3,9	3,8	3,7	3,9	3,9	3,9	
důchodce bez pracujících členů	30,3	30,3	30,4	30,5	30,3	30,4	
ostatní	1,2	1,2	1,0	0,9	1,0	0,9	
Průměrné roční peněžní příjmy na osobu (Kč)							
Hrubé peněžní příjmy	177 430	183 556	192 575	202 102	215 669	232 045	
z toho:							
příjmy ze závislé činnosti	105 988	111 367	116 751	124 620	135 058	146 726	
příjmy z podnikání	23 763	24 248	26 020	28 683	28 465	31 245	
sociální příjmy	42 223	42 909	43 989	44 872	45 475	47 621	
ostatní příjmy	5 456	5 113	5 815	5 927	6 671	6 454	
Zdravotní a sociální pojištění	11 459	12 109	12 695	13 514	14 709	15 943	
Daně z příjmů fyzických osob	13 174	14 230	15 470	16 816	18 892	21 348	
Čisté peněžní příjmy	153 269	157 623	164 852	172 173	182 443	195 071	
Naturální příjmy	5 409	5 422	5 630	5 662	6 417	7 053	
z toho: příspěvky na stravování	1 678	1 733	1 873	2 075	2 324	2 554	
Medián čistého ročního příjmu na osobu	144 968	147 000	154 600	159 700	167 336	179 104	
Domácnosti podle čistého měsíčního příjmu na osobu							
do 6000	5,8	4,7	4,4	3,0	2,2	2,0	
6001 - 8000	8,2	7,7	6,6	5,7	4,4	3,0	
8001 - 10000	14,1	13,7	11,2	9,8	8,6	6,7	
10001 - 15000	43,4	43,2	44,0	44,0	41,7	39,0	
15001 - 20000	15,7	17,2	18,6	19,8	21,8	23,6	
20001 - 30000	9,3	9,8	11,2	12,7	15,2	18,2	
30001 - 50000	2,8	2,9	3,4	4,3	5,1	6,2	
50001 a více	0,6	0,7	0,6	0,8	0,9	1,3	
Stožení domácností podle právní formy užívání bytu (%)							
ve vlastním domě	38,1	38,4	38,5	38,6	38,7	38,7	
v osobním vlastnictví	29,4	28,0	28,8	29,1	29,6	29,6	
družstevní	9,0	9,0	8,4	7,9	7,9	7,4	
pronajatý	19,1	19,6	19,4	19,0	19,0	19,0	
suzábní, domovníký	0,1	
u příbuzných, známých	4,3	5,0	5,3	5,4	5,6	5,4	
Nákady na bydlení celkem (Kč za měsíc na domácnost)	5 602	5 540	5 595	5 626	5 706	5 799	
v tom:							
nájemné, úhrada za užívání bytu	1 252	1 269	1 320	1 377	1 377	1 423	
elektrifika	1 509	1 475	1 484	1 462	1 484	1 546	
plyn, z dálkového zdroje	986	953	955	887	872	873	
teplo a teplá voda	761	737	719	692	679	657	
Nákady na bydlení v % z čistých příjmů domácnosti	18,3	17,7	17,1	16,6	15,9	15,2	

Zdroj: [5]

Příloha č.2 - Nabídka MMReality



M&M reality holding, a.s.
Pobočka: Beroun
Česká 57, 26601 Beroun

číslo nabídky
711212

Prodej, objekt k bydlení, 226 m², Tetín, ul. Župní



K prodeji bytový dům, který se nachází v žádané části obce Tetín u Berouna. Celková plocha pozemku činí 742 m². V domě jsou čtyři bytové jednotky o dispozici 2+kk a jedna bytová jednotka o dispozici 1+kk, všechny byty jsou aktuálně pronajaté. Do domu byla nově přivedena přípojka pro napojení na veřejnou kanalizaci. Dům v původním udržovaném stavu, určený k rekonstrukci. Objekt je částečně podsklepen, na půdě možnost půdní vestavby. Dobrá dopravní dostupnost, nájezd na dálnici D5 cca 2 minuty. V místě škola, školka, obchod, sportoviště. Veškerá občanská vybavenost v nedaleké obci Beroun, vzdálená cca 2 km. Bližší informace u makléře.

Druh nabídky: **Prodej**
Vlastnictví: **Osobní**
Typ nemovitosti: **Rodinné domy**
Stav nemovitosti: **dobrý**
Celková plocha: **742 m²**
Konstrukce: **Cihla**
Balkon: **Není**
Podlaží: **2**
Umístění: **rušná část obce**

4 990 000 Kč

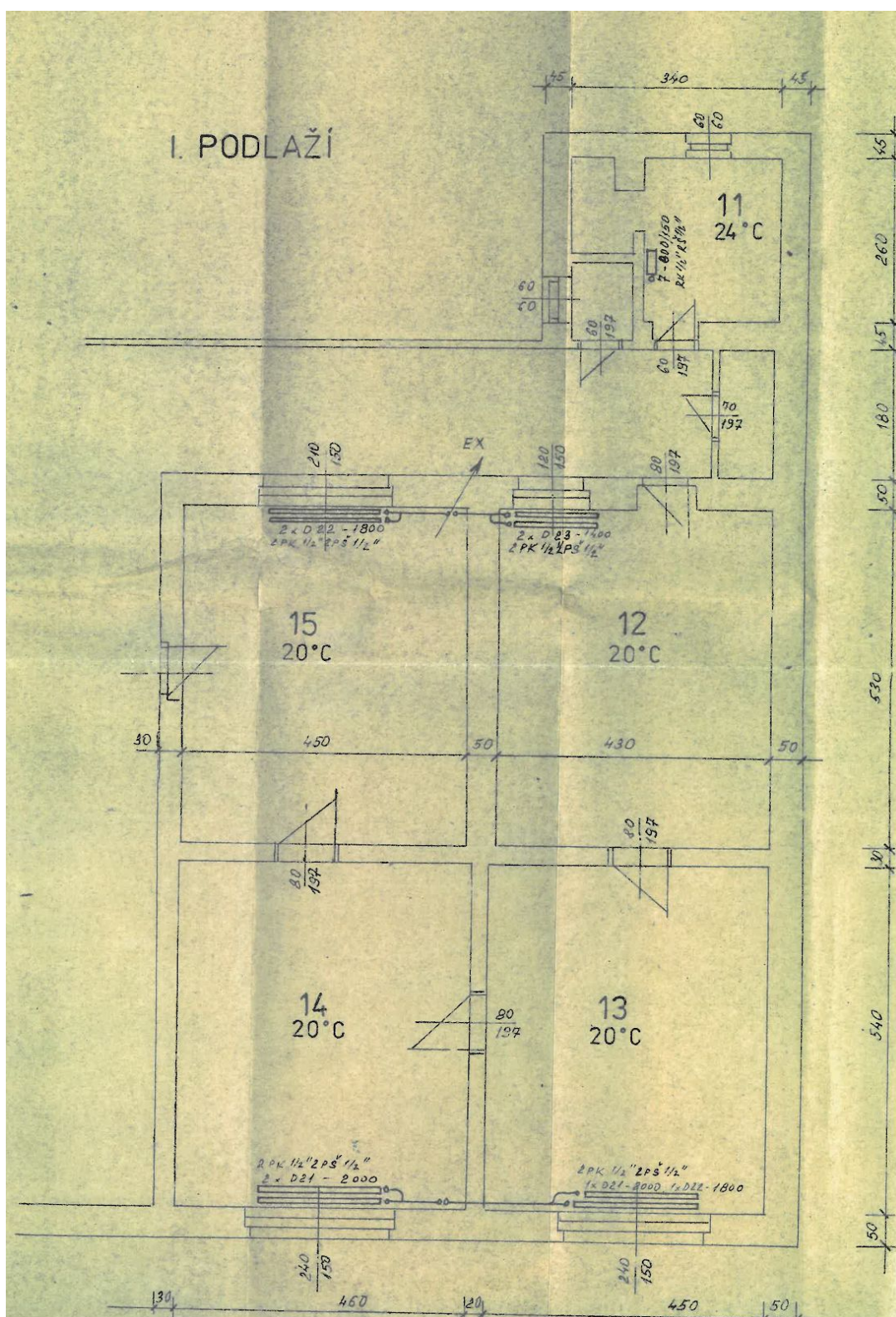
Makléř: Svatý Jan

E-mail: info@mmreality.cz



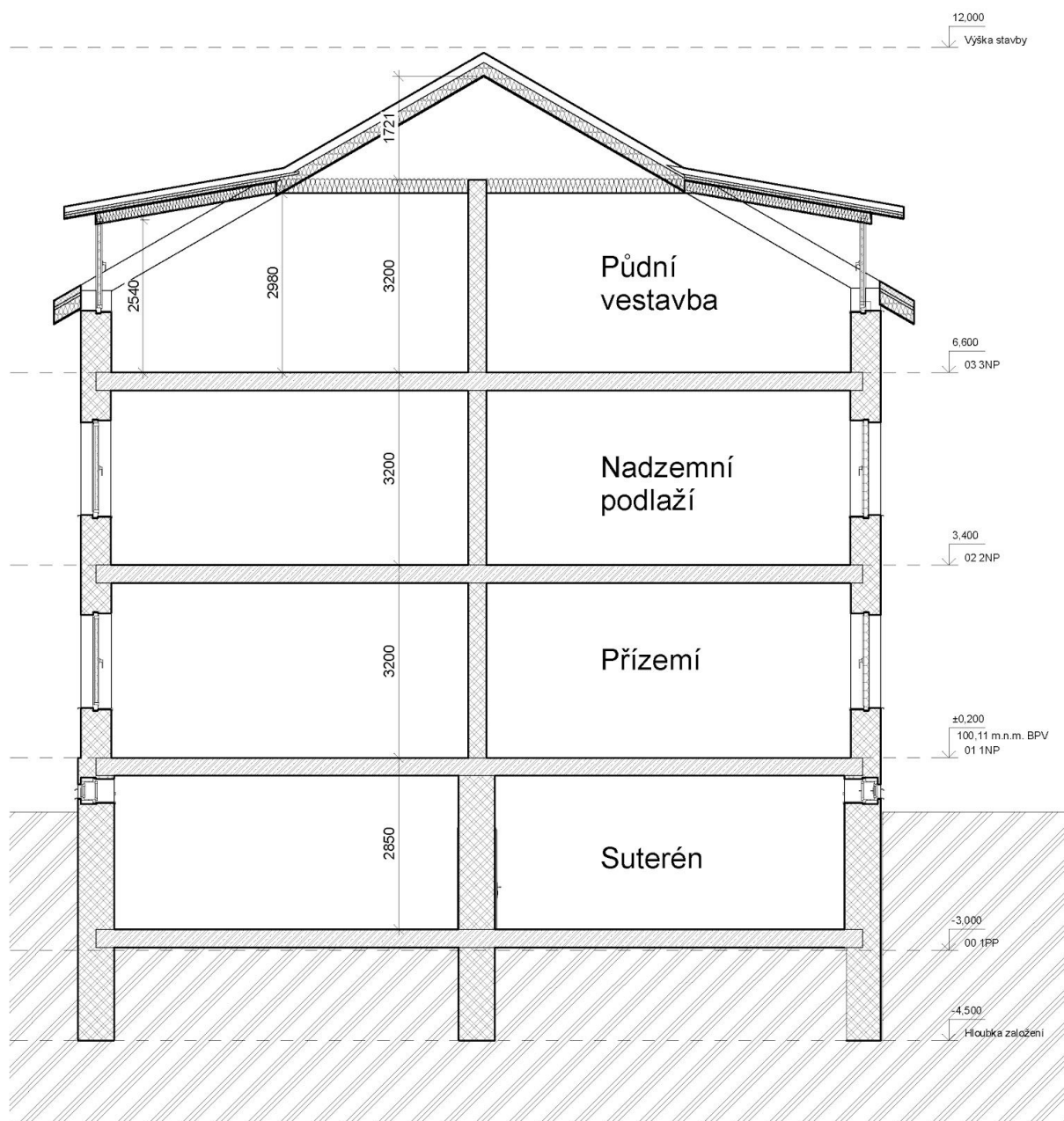
Zdroj: [19]

Příloha č.3 - Původní archivní dokumentace



Zdroj: [19]

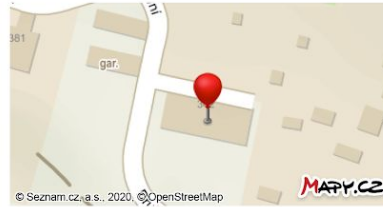
Příloha č.4 - Řez



Zdroj: vlastní úprava v programu Revit Architecture

Příloha č.5 - Srovnávaný byt č.1, Družstevní, Hýskov

SREALITY.CZ



Pronájem bytu 2+1 67 m² Družstevní, Hýskov [Panorama](#) 11 900 Kč za měsíc



ÚSPORNÁ

Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem prostorného bytu 2+1 v klidné části Hýskova. Byt po kompletní rekonstrukci je ve zvýšeném přízemí bytového domu. K bytu patří část zahrady a sklepní kóje. Výhodou jsou neprůchozí místnosti. U domu je bezproblémové parkování na pozemku. Ev. číslo: 20554.

Celková cena:	11 900 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	+popl. 3000
ID zakázky:	20554
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý

Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	1. podlaží z celkem 3
Užitná plocha:	67 m ²
Plocha podlahová:	67 m ²
Sklep:	✓
Energetická náročnost	Třída C - Úsporná budovy.

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Družstevní, Hýskov

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Večerka:	COOP (469 m)
Hospoda:	Hospoda Bezručova 1451 (2939 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Srážná (336 m)
Kino:	Letní kino Beroun (3345 m)
Cukrárna:	Cukrárna Pod zámek (3037 m)
Veterinář:	Veterinární ordinace MVDr. Pet... (3585 m)
Školka:	MŠ Ledňáček, Hýskov (385 m)
Lékař:	MUDr. Dagmar Pěničková (3393 m)
Lékárna:	BENU Lékárna (3470 m)
Škola:	ZŠ Hýskov (660 m)
Sportoviště:	TJ Tennis club Hýskov (418 m)
Restaurace:	Restaurace u Bóny (551 m)
Pošta:	Pošta Hýskov - Česká pošta, s.p. (428 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (3449 m)
Obchod:	Květ Beroun, a.s. (3561 m)

Zdroj: [25]

Příloha č.6 - Srovnávaný byt č.2, Na Horizontu, Králův Dvůr

SREALITY.CZ



Pronájem bytu 3+kk 61 m² Na Horizontu, Králův Dvůr 13 500 Kč za měsíc

G | MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Dovolujeme si Vám nabídnout nový, plně vybavený byt o dispozici 3+kk s balkonem, který se nachází v 3. podlaží novostavby cihlového domu zkolaudovaného v roce 2008. Podlahová plocha činí 61,6 m². V bytě: kuchyně zařízena kuchyňskou linkou se spotřebiči na kterou volně navazuje obývací pokoj, 2x ložnice.

Koupelna je vybavena vanou, umyvadlem. WC samostatně.

Na podlahách jsou položeny plovoucí podlahy a dlažba. V celém bytě jsou plastová okna.

Vytápění a ohřev teplé vody je zajištěn dálkově.

K bytu náleží sklepní kóje umístěná v suterénu domu. Dále je zde možné využít společnou kočárkárnu / kolárnu.

Veškerá občanská vybavenost v Králově Dvoře popřípadě v Berouně. Nájezd na dálnici D5 vzdálen cca 3. min. jízdy. Po dálnici D5 je hlavní město Praha dostupné cca za 15 minut.

Celková cena:	13 500 Kč za měsíc	Vlastnictví:	Osobní
Poznámka k ceně:	+ služby 3900,- Kč + elektrina hlášena na nájemce, zájemce skládá při podpisu nájemní smlouvy vratnou kauci 17 400,- Kč a provizi RK 13 500,- Kč	Podlaží:	3. podlaží z celkem 8
ID zakázky:	4402	Užitná plocha:	61 m ²
Aktualizace:	Dnes	Plocha podlahová:	61 m ²
Stavba:	Cihlová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Stav objektu:	Novostavba	Vybavení:	✓

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Na Horizontu, Králův Dvůr

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

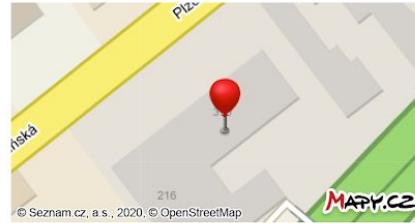
V okolí najdete:

Večerka: Pekařství Johan (350 m)
Hospoda: Pivnice Pod Lesem (238 m)
Hřiště: Dětské hřiště Královský Horizont (191 m)

Zdroj: [25]

Příloha č.7 - Srovnávaný byt č.3, Plzeňská, Králův Dvůr

SREALITY.CZ



Pronájem bytu 1+kk 25 m²

Plzeňská, Králův Dvůr Panorama

7 000 Kč za měsíc

Nabízím k pronájmu byt 1+kk o velikosti 25m² v bytovém domě v Králově Dvoře u autobusové zastávky U tří zvonků. Byt je vhodný pro jednu osobu, nejlépe nekuřáka, bez větších domácích zvířat.

Byt je kompletně nově zařízený (lednice, pračka, sporák, úložné prostory, pohovka, stůl, židle).

Poplatky jsou včetně elektřiny, vody a tepla. Volný ihned.

Kauce není požadována. Poplatek za zprostředkování se neplatí. Měsíční nájemné je splatné do 20. dne předešlého měsíce.

Celková cena:	7 000 Kč za měsíc	Stav objektu:	Dobry
Poznámka k ceně:	+ 2500 Kč poplatky vč. elektra, kauce ani provize se neplatí žádná	Vlastnictví:	Osobní
Aktualizace:	Dnes	Podlaží:	1. podlaží
ID:	3513663068	Užitná plocha:	25 m ²
Stavba:	Cihlová	Vybavení:	✓

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Plzeňská, Králův Dvůr

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Večerka:	Nápoje F. Mareš (703 m)
Hospoda:	Hostinec U Karla IV. (546 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Nad Stadionem (141 m)
Cukrárna:	Budka.cafe (70 m)
Divadlo:	DIVADLO CIRKUS ŽEBŘÍK (4070 m)
Kino:	Letní kino Beroun (3729 m)
Veterinář:	Veterinární ordinace HaF (271 m)
Restaurace:	Restaurace U Zvonu (72 m)
Lékárna:	Lékárna U Tří zvonků (98 m)
Pošta:	Pošta Králův Dvůr u Berouna - Č... (107 m)
Lékař:	MUDr. Milan Suchánek (629 m)

Zdroj: [25]

Příloha č.8 - Srovnávaný byt č.4, Na Okraji, Hořovice

REALITY.CZ



Pronájem bytu 3+kk 56 m²

Na Okraji, Hořovice [Panorama](#)

16 500 Kč za měsíc

B | VELMI ÚSPORNÁ

Exkluzivně nabízím dlouhodobý pronájem krásného bytu o dispozici 3+kk s užitnou plochou bytu 56 m² s nádhernou terasou o výměře 78 m², lodžii 10 m² a sklepem 5 m² v Hořovicích, ul. Na Okraji

Byt je kompletně zařízen, v bytě zůstává veškeré vybavení na fotografiích včetně TV, pračky se sušičkou a komplet vybavenou kuchyňskou linkou se spotřebiči.

Velkou výhodou a obrovskou přidanou hodnotou tohoto bytu je rozlehlá zatravněná terasa s posezením orientovaná na východ a přístupná z obývacího pokoje. Obývací pokoj je propojen také s lodžii se severozápadní orientací.

V ceně nájmu je internet od společnosti Cheznet.

Byt bude k dispozici od 1.4.2020.

V Hořovicích je kompletní občanská vybavenost, z Hořovic je velice dobré spojení jak vlakem nebo autobusem do Prahy a Plzně a díky blízkosti dálnice D5 jste na Zličíně za 20 min.

Byt je vhodný pro 2-3 osoby.

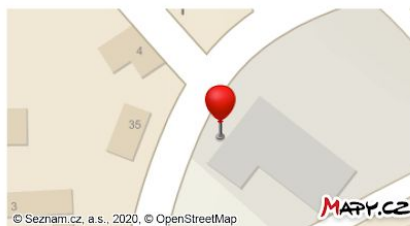
Více informací Vám ráda sdělím po telefonu nebo při osobním setkání.

Celková cena:	16 500 Kč za měsíc, + provize RK, bez poplatků	Datum nastěhování:	01.04.2020
Provize:	15000,0 Kč	Rok kolaudace:	2016
Náklady na bydlení:	2500 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	124-N00727	Topení:	Ústřední dálkové
Aktualizace:	14.02.2020	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Cihlová	Telekomunikace:	Internet, Ostatní
Stav objektu:	Novostavba	Elektřina:	230V
Vlastnictví:	Osobní	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Umístění objektu:	Klidná část obce	Komunikace:	Asfaltová
Podlaží:	2. podlaží z celkem 2	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	56 m ²	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	80,0 kWh/m ² za rok
Plocha podlahová:	56 m ²		
Lodžie:	10 m ²		
Terasa:	78 m ²		

Zdroj: [25]

Příloha č.9 - Srovnávaný byt č.5, Drozdov, okres Beroun

SREALITY.CZ



Pronájem bytu 1+kk 33 m²

Drozdov, okres Beroun [Panorama](#)

7 500 Kč za měsíc

G | MIMORÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k dlouhodobému pronájmu nový byt 1+kk v přízemí zděné budovy. Byt má novou kuchyň IKEA vybavenou sporákem s troubou. Koupelna se sprchou, WC samostatně. Komora v bytě. Byt je nezařizovaný. Výborná dostupnost na D5. Možnost parkování na oploceném pozemku. K dispozici zahrada. Poplatky jsou včetně elektřiny, tepla, teplé vody atd. Volný od 15.2.2020.

Celková cena:	7 500 Kč za měsíc	Vlastnictví:	Osobní
Poznámka k ceně:	+ 2000,- poplatky	Podlaží:	1. podlaží z celkem 2
ID zakázky:	N02418	Užitná plocha:	33 m ²
Aktualizace:	21.02.2020	Plocha podlahová:	33 m ²
Stavba:	Cihlová	Datum nastěhování:	Ihned
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Drozdov, okres Beroun

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

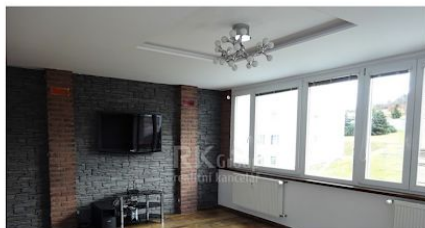
V okolí najdete:

Večerka:	COOP (308 m)
Hospoda:	Hostinec U Lisých (139 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Na Dražkách (1574 m)
Cukrárna:	Cukrárna Cerhovice (1567 m)
Veterinář:	MVDr. Eva Moutelíková (1296 m)
Sportoviště:	Koupaliště Týček (3846 m)
Obchod:	Obchodní dům UNINO (4108 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (4108 m)
Bus MHD:	Drozdov (208 m)
Školka:	ZŠ a MŠ Drozdov (206 m)
Vlak:	Cerhovice (2848 m)
Restaurace:	Motorest Cerhovice (1506 m)
Lékař:	PRAKTIK CERHOVICE, s.r.o. (1360 m)
Pošta:	Pošta Cerhovice - Česká pošta,... (1387 m)
Škola:	ZŠ a MŠ Drozdov (206 m)

Zdroj: [25]

Příloha č.10 - Srovnávaný byt č.6, 1. máje, Hořovice

SREALITY.CZ



Pronájem bytu 2+kk 65 m² 1. máje, Hořovice 12 500 Kč za měsíc

Nabízíme k pronájmu moderní světlý byt po rekonstrukci v atraktivní části města Hořovice v těsné blízkosti přírody, zároveň s výbornou občanskou vybaveností. Nájezd na dálnici D5 cca 5 km. Byt o dispozici 2+kk se nachází ve třetím patře třípatrového cihlového domu se zateplenou fasádou. Byt byl původně dispozičně řešen jako 3+1, což bylo v rámci rekonstrukce změněno na prostornější 2+kk. Centrální vstupní chodbička umožňuje vstup do ostatních místností. Obývací pokoj je moderně dekorován obkladem z kamene a výhledem do přírody. Kuchyňský kout, prakticky umístěn stranou obývacího pokoje, má vlastní okno. Součástí kuchyňské linky je sporák na plyn, el. trouba, dřez, digestoř a myčka. Za ložnicí se nachází samostatná šatna, v ložnici pak další velká vestavná skříň se zrcadlovými pojezdovými dveřmi. Koupelna je vybavena velkou rohovou vanou a pračkou, samostatné WC.

Podlahové topení v kuchyni a koupelně, zde také keramická dlažba. Ostatní podlahy jsou opatřeny plouvoucí laminátovou podlahou. Orientace bytu J, Z, S.

Vytápění a teplá voda zajišťovány plynovou kotelnou v domě. K bytu náleží sklepní kóje a komora, která je na patře naproti vstupním dveřím bytu. Tento prostor je prakticky oddělen mříží od společných prostor, což umožňuje např. bezpečné odložení kočárku, atd. Současně možnost využívat společnou kočárkárnu a sušárnu.

Volné ihned.

Celková cena:	12 500 Kč za měsíc	Vlastnictví:	Osobní
Poznámka k ceně:	+2.700,- měsíční režie, 30.400,- vratná kauce, + provize RK	Umístění objektu:	Klidná část obce
ID zakázky:	5928	Podlaží:	3. podlaží z celkem 3
Aktualizace:	15.02.2020	Užitná plocha:	65 m ²
Stavba:	Cihlová	Sklep:	✓
Stav objektu:	Po rekonstrukci		

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

1. máje, Hořovice

Cíl:

Zdroj: [25]

Příloha č.11 - Vzorové vyúčtování, elektřina

DAŇOVÁ REKAPITULACE (celkem za fakturační období)	DATUM VYSTAVENÍ			7. 4. 2019
	DATUM ZDANITELNÉHO PLNĚNÍ			7. 4. 2019
	Sazba DPH	Základ DPH (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
SPOTŘEBA ELEKTRINY A SLUŽEB	21 %	49.464,25	10.387,49	59.851,74
PŘIJATÉ PLATBY	21 %	-42.909,13	-9.010,87	-51.920,00
ROZDÍL KE ZDANĚNÍ	21 %	6.555,12	1.376,62	7.931,74
ZAKROUHLNĚNÍ				0,26
DOPLATEK				7.932,00

Faktura je daňovým dokladem ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty a zákona č. 281/2007 Sb., o dani z elektřiny, část čtyřicátá sedmá.

Daň z elektřiny je daň ze zákona č. 281/2007 Sb. (část čtyřicátá sedmá - daň z elektřiny). Svou podstatou se jedná o spotřební daň, z čehož mimo jiné vyplývá fakt, že tato daň je součástí základu ceny pro výpočet DPH. Sazba daně je jednotná pro všechny napíjevací hlídání bez rozdílu. Daň z elektřiny závisí na odebraném množství elektřiny v daném odběrném místě. Při splnění předpokladů specifikovaných v zákoně 281/2007 Sb. je možné požádat správce daně (místně příslušné pracoviště Celní správy ČR) o osvobození.

Zuženy rozsah vyúčtování dle § 4 vyhlášky č. 70/2016 Sb. - doprovodnou část vyúčtování naleznete na www.cez.cz

SUMÁRNÍ ROZPIS ZÁLOH NA DALŠÍ OBDOBÍ (ZA ZÁKAZNICKÝ ÚČET)

Splatnost do	Částka (Kč)	K úhradě (Kč)	Způsob úhrady
23. 4. 2019	5.530,00 Kč	5.530,00 Kč	PŘEVODNÍ PŘÍKAZ
23. 5. 2019	5.530,00 Kč	5.530,00 Kč	PŘEVODNÍ PŘÍKAZ
24. 6. 2019	5.530,00 Kč	5.530,00 Kč	PŘEVODNÍ PŘÍKAZ
23. 7. 2019	5.530,00 Kč	5.530,00 Kč	PŘEVODNÍ PŘÍKAZ
23. 8. 2019	5.530,00 Kč	5.530,00 Kč	PŘEVODNÍ PŘÍKAZ
23. 9. 2019	5.530,00 Kč	5.530,00 Kč	PŘEVODNÍ PŘÍKAZ
23. 10. 2019	5.530,00 Kč	5.530,00 Kč	PŘEVODNÍ PŘÍKAZ
25. 11. 2019	5.530,00 Kč	5.530,00 Kč	PŘEVODNÍ PŘÍKAZ
23. 12. 2019	5.530,00 Kč	5.530,00 Kč	PŘEVODNÍ PŘÍKAZ
23. 1. 2020	5.530,00 Kč	5.530,00 Kč	PŘEVODNÍ PŘÍKAZ
24. 2. 2020	5.530,00 Kč	5.530,00 Kč	PŘEVODNÍ PŘÍKAZ

KÓDY PRO ÚHRADU ZÁLOHY

5.530,00 Kč



03148583336000593000000



Bankovní spojení: **7770227/0100** Variabilní symbol: **4858333600**

ZÁLOHY ZAHRNUTÉ V SUMÁRNÍM ROZPISU	Číslo zálohy	Období OD	Období DO	Celkem (Kč)
DODÁVKA ELEKTRINY PRO OM 0001565080	1910688149	1. 4. 2019	29. 2. 2020	5.530,00

Výše zálohy je stanovena na základě Vaší spotřeby energie v předchozím srovnatelném období a se zohledněním vývoje ceny energií, charakteru odběru a případných změn na odběrném místě.

PŘEHLED VYÚČTOVÁNÍ DLE VYHLÁŠKY č. 70/2016 SB.

SPOTŘEBA ZA ZÚČTOVACÍ OBDOBÍ

Začátek zúčtovacího období	6. 4. 2018	Počáteční stav	Vysoký tarif	48.302,000 kWh
Konec zúčtovacího období	3. 4. 2019	Konečný stav	Vysoký tarif	62.623,000 kWh
Dodané množství elektřiny (VT)				14.321,000 kWh

PŘEHLED PLATEB

	Účtované množství	Průměrná jednotková cena (bez DPH)	Částka celkem (bez DPH)	Částka celkem (s DPH)
Vysoký tarif (VT)	14.321,00 kWh	2,71 Kč/kWh	38.785,83 Kč	46.930,85 Kč
Ostatní související služby	14.321,00 kWh	0,61 Kč/kWh	8.764,89 Kč	10.605,52 Kč
Položky nezávislé na množství	11,93 měs	160,36 Kč/měs	1.913,53 Kč	2.315,37 Kč
Souhrn částek celkem (s DPH)				59.851,74 Kč

Celkové dodané množství elektřiny nemusí odpovídat rozdílu konečného a počátečního stavu měřidla z důvodu provedených změn na odběrném místě, např. při výměně měřidla, hodnota násobitele, dlouhodobá spotřeba, apod. Vypočtené hodnoty v tabulce Přehled plateb jsou orientační a nemusí odpovídat konečné částce za dodávku elektřiny a služeb. Tato tabulka se nepovažuje za daňovou rekapitulaci a neslouží jako podklad pro úhradu faktury a zaúčtování.

Bližší informace k jednotlivým položkám nebo k provedeným změnám na odběrném místě naleznete v části Detailní rozpis vyúčtování.

VAŠE KONTAKTNÍ ÚDAJE: telefon: **není k dispozici** | mobil: **+420728830830** | e-mail:

Pokud je třeba tyto údaje opravit či doplnit, kontaktujte nás prosím na www.cez.cz/napiste-nam, nebo na naší bezplatné Zákaznické lince 800 810 820.



KONTAKTUJTE NÁS

Zákaznická linka **800 810 820** | Zákaznická centra Skupiny ČEZ | prostřednictvím aplikace **ČEZ-ONLINE** | na www.cez.cz/napiste-nam | písemně na adrese ČEZ Prodej, a. s., Guldenerova 2577/19, 326 00 Plzeň | více informací na www.cez.cz

PŘEHLED PORUCHOVÝCH LINEK: **ČEZ Distribuce:** 800 850 860, **PRE Distribuce:** 800 823 823, **E.ON Distribuce:** 800 225 577

Zdroj: [26]

Příloha č.12 - Vzorové vyúčtování, plyn



Daň z plynu <small>(měřidlo Č. 3031033; typ ME_159-PR-BK G4; účel daně: Dle § 4, písmene b) V souladu s ustanovením § 8 odst.1 písmeno a) části 45., čl. LXII zákona č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, o dani ze zemního plynu a některých dalších plynů, v platném znění, je dodaný plyn osvobozen od daně.</small>	7,01138 MWh	0,00 Kč	0,00 Kč
1. 1. 2020 - 16. 3. 2020			
	Množství	Jednotková cena	Celkem bez DPH
Stálá platba	2,51600 měs.	109,00 Kč	274,24 Kč
Daň z plynu <small>(měřidlo Č. 3031033; typ ME_159-PR-BK G4; účel daně: Dle § 4, písmene b) V souladu s ustanovením § 8 odst.1 písmeno a) části 45., čl. LXII zákona č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, o dani ze zemního plynu a některých dalších plynů, v platném znění, je dodaný plyn osvobozen od daně.</small>	10,32918 MWh	0,00 Kč	0,00 Kč
Celková platba za ostatní vyúčtované položky		bez DPH s DPH	1 311,48 Kč 1 586,89 Kč
Celková platba za spotřebu a ostatní vyúčtované položky (obchodní část)		bez DPH s DPH	16 050,95 Kč 19 421,64 Kč

Daň z plynu je daň ze zákona č. 261/2007 Sb. (část čtyřicátá pátá - daň z plynu). Svou podstatou se jedná o spotřební daň, z čehož mimo jiné vyplývá fakt, že tato daň je součástí základu ceny pro výpočet DPH. Sazba daně je jednotná pro všechny napěťové hladiny bez rozdílu. Daň z plynu závisí na odebraném množství plynu v daném odběrném místě. Při splnění předpokladů specifikovaných v zákoně č. 261/2007 Sb. je možné požádat správce daně (místně příslušné pracoviště Celní správy ČR) o osvobození.

Distribuce plynu (distribuční část)			
16. 3. 2019 - 31. 12. 2019			
	Množství	Jednotková cena	Celkem bez DPH
Distribuce	7,01138 MWh	205,63 Kč	1 441,76 Kč
Stálá platba	9,51613 měs.	138,99 Kč	1 322,65 Kč
Činnost OTE	7,01138 MWh	2,05 Kč	14,37 Kč
1. 1. 2020 - 16. 3. 2020			
	Množství	Jednotková cena	Celkem bez DPH
Distribuce	10,32918 MWh	207,72 Kč	2 145,58 Kč
Stálá platba	2,51613 měs.	139,33 Kč	350,57 Kč
Činnost OTE	10,32918 MWh	2,41 Kč	24,89 Kč
Celková platba za distribuci a služby		bez DPH s DPH	5 299,82 Kč 6 412,79 Kč

Co je OTE

Operátor trhu (OTE) je instituce zajišťující chod trhu s energiemi. Cenu za činnost OTE určuje Energetický regulační úřad (ERÚ).

Historie spotřeby

Období	Počet dní	Spotřeba	Celk. náklady bez DPH	Celk. náklady s DPH
16. 3. 2019 - 16. 3. 2020	367	17 341 kWh	21 350,77 Kč	25 834,43 Kč
23. 1. 2019 - 15. 3. 2019	52	764 kWh	1 282,62 Kč	1 551,97 Kč

Zaplaceno

Přijaté platby	Za plyn	Celkem
12. 6. 2019	3 390,00 Kč	3 390,00 Kč
5. 8. 2019	10 170,00 Kč	10 170,00 Kč
14. 10. 2019	6 780,00 Kč	6 780,00 Kč
6. 11. 2019	3 390,00 Kč	3 390,00 Kč
18. 11. 2019	3 390,00 Kč	3 390,00 Kč
18. 12. 2019	3 390,00 Kč	3 390,00 Kč
18. 2. 2020	3 390,00 Kč	3 390,00 Kč
Celkem	33 900,00 Kč	33 900,00 Kč

S:3757, L:1879, D:659



Příloha č.13 - Vzorové vyúčtování, spotřeba vody a stočné



Vodovody a kanalizace Beroun, a.s.
 Mostníkovská 255/3, Beroun - Závodí, 266 01 Beroun
 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, oddíl B,
 vložka 2378, u Městského soudu v Praze
 IČO: 46356975 DIČ: CZ46356975

Strana č. 1/2
 Daňový doklad - faktura
202008126

Odběratel/příjemce zdanitelného plnění:

Zasílací adresa:

Adresa odběrného místa	Evidenční číslo odběrného místa	Číslo zákaznického účtu
	2070211	10350934

Variabilní symbol faktury:	202008126	Nový předpis záloh od 04/2020:	5 090,00 Kč měsíčně
Datum splatnosti:	21.04.2020	Variabilní symbol zálohy:	10350934
Datum vystavení:	26.03.2020	Bankovní spojení dodavatele:	5012008213/5500
Datum uskutečnění zdanitelného plnění:	26.03.2020		

Zúčtovací období: 14. 03. 2019 - 11. 03. 2020

Typ plnění	Množství	MJ	Částka bez DPH	Částka vč. DPH
Vodné	743	m ³	35 303,40 Kč	
Stočné	743	m ³	28 513,10 Kč	
			63 816,50 Kč	73 388,15 Kč
Zúčtované zálohy celkem				-61 080,00 Kč

Částka k úhradě 12 308,00 Kč

Nedoplatek z tohoto zúčtovacího období ve výši 12 308,00 Kč uhradte pod variabilním symbolem 202008126 na náš účet č. 5012008213/5500.



QR platba

Zákaznická linka 800 100 663	www.vakberoun.cz	Naše voda. Náš život.
---------------------------------	------------------	------------------------------

Zdroj:[26]

Příloha č.14 - Realizované rekonstrukce

Rok dokončení rekonstrukce	2015	Obsah stavebních nákladů:			
Lokalita	Beroun - Závodí	Kompletní rekonstrukce domu vč. půdní vestavby.			
Stavební náklady	4 301 310,00 Kč	Nové rozvody vody, elektro, kanalizace, plynu, topení, VZT.			
Podlahová plocha	783,00 m ²	Nová okna, dveře, nové nebo opravované omítky, povrchové úpravy.			
Stavební náklady na 1 m ²	5 493,37 Kč	Nové příčky, nové zateplené SDK podhledy, zesílení nosných konstrukcí.			
Počet nadzemních podlaží	1	Povrchové opravy střechy, lakování původních eternitových krytin.			
Rok dokončení rekonstrukce	2016	Obsah stavebních nákladů:			
Lokalita	Beroun - Centrum	Kompletní rekonstrukce domu vč. půdní vestavby.			
Stavební náklady	3 126 410,00 Kč	Nové rozvody vody, elektro, kanalizace, plynu, topení, VZT.			
Podlahová plocha	402,00 m ²	Nová okna, dveře, nové nebo opravované omítky, povrchové úpravy.			
Stavební náklady na 1 m ²	7 777,14 Kč	Nové příčky, nové zateplené SDK podhledy, zesílení nosných konstrukcí.			
Počet nadzemních podlaží	2	Kompletní výměna střešní krytiny, nové latě, opravy pozednic a krokví, nové arkýře.			
Rok dokončení rekonstrukce	2019	Obsah stavebních nákladů:			
Lokalita	Hořovice - Centrum	Kompletní rekonstrukce domu vč. půdní vestavby.			
Stavební náklady	2 200 110,00 Kč	Nové rozvody vody, elektro, kanalizace, plynu, topení, VZT.			
Podlahová plocha	361,00 m ²	Nová okna, dveře, nové nebo opravované omítky, povrchové úpravy.			
Stavební náklady na 1 m ²	6 094,49 Kč	Nové příčky, nové zateplené SDK podhledy, zesílení nosných konstrukcí.			
Počet nadzemních podlaží	1	Povrchové opravy střechy, nové arkýře.			

Zdroj: [26]

Příloha č.15 - Legenda místností typického podlaží

Legenda místností - typické podlaží					
Číslo	Název	Podlaží	Obvod	Plocha	Objem
1	Hlavní chodba	01 1NP	27,75 m	19,64 m ²	47,89 m ³
2	Schodiště	01 1NP	13,11 m	7,22 m ²	17,60 m ³
Byt 1	Kuchyň, OP	01 1NP	19,30 m	20,60 m ²	50,24 m ³
Byt 1	Pokoj	01 1NP	7,99 m	3,49 m ²	8,51 m ³
Byt 1	WC, koupelna	01 1NP	19,94 m	24,23 m ²	59,09 m ³
				Celkem plocha bytu:	48,3 m²
Byt 2	Kuchyň, OP	01 1NP	20,81 m	26,06 m ²	63,55 m ³
Byt 2	Pokoj	01 1NP	9,05 m	4,92 m ²	12,00 m ³
Byt 2	WC, koupelna	01 1NP	17,34 m	13,68 m ²	33,36 m ³
				Celkem plocha bytu:	44,7 m²
Byt 3	Kuchyň, OP	01 1NP	17,64 m	19,31 m ²	47,08 m ³
Byt 3	Pokoj	01 1NP	21,45 m	28,10 m ²	68,51 m ³
Byt 3	WC, koupelna	01 1NP	10,69 m	5,23 m ²	12,76 m ³
Byt 3	Šatna	01 1NP	9,79 m	5,95 m ²	14,50 m ³
				Celkem plocha bytu:	58,6 m²
Byt 4	Kuchyň, OP	01 1NP	10,63 m	5,20 m ²	12,67 m ³
Byt 4	Pokoj	01 1NP	20,76 m	26,56 m ²	64,77 m ³
Byt 4	WC, koupelna	01 1NP	16,83 m	17,66 m ²	43,06 m ³
				Celkem plocha bytu:	49,4 m²
Celkem podlahová plocha typického podlaží:				227,85 m²	
Legenda místností - suterén					
Celkem podlahová plocha suterénu:				137,8 m²	

Zdroj: vlastní úprava, export z programu Revit Architecture

Příloha č.16 - Lednice CANDY

Alza.cz Sport a outdoor Hobby a zahrada MAXI Drogerie Beauty Hračky Knihy a časopisy Pet Auto-moto

Zobrazit katalog Velké spotřebiče Lednice CANDY CMDS 5122WH

Právě si prohlíží 26 zákazníků

A+
1/3
-34%

CANDY CMDS 5122WH

Lednice s mrazákem výška 130 cm, energetická třída A+, objem chladničky 98 l, objem mrazničky 40 l, mrazák nahoru, hlučnost 43 dB, klimatická třída N, počet polic lednice 3, počet přihrádek mrazáku 2, led osvětlení, výška 130 cm, šířka 46 cm, hloubka 49,8 cm, hmotnost 33 kg

ZIELONKA neutralizér pachu do lednice kalíšek bílý 479,-

Prodloužení záruky + 3 roky 776,-

Skladem > 5 ks
Můžete mít zítřa od 9:00 [Prodejny a termíny doručení](#)

Zaplat pouze třetinku 1 530,-
Třetinu zaplatíte teď, zboží si odnesete, doplatíte do 3 měsíců. Bez úroků.
[Koupit](#) [Jak to funguje?](#)

Koupit na splátky měsíčně od 164,-

Koupit použité od 3 855,-
Zkontrolované, plně funkční zboží se zárukou
[Koupit](#)

Cena s DPH ~~6 990,-~~ **4 590,-**
[Garantujeme nejlepší cenu](#)
Cena bez DPH 3 793,-

[Koupit](#)

Porovnat Hlídat cenu Přidat do seznamu Doporuč a získěj 230 Atržků

Zdroj: [38]

Příloha č.17 - Vestavná trouba CANDY

Alza.cz Sport a outdoor Hobby a zahrada MAXI Drogerie Beauty Hračky Knihy a časopisy Pet Auto-moto

Zobrazit katalog Velké spotřebiče Vestavné trouby CANDY FCS 100 X/E

Právě si prohlíží 20 zákazníků

A
-33%

CANDY FCS 100 X/E

Trouba energetická třída A, objem 71 l, VxŠxH 59,5 x 59,5 x 56,7 cm, nerez

Prodloužení záruky + 3 roky 633,-

Možnost vrátit zboží do 60 dnů 259,-

Na cestě 1 ks
Očekáváme 12.03.2020
[Hlídat dostupnost](#)

Koupit na splátky měsíčně od 132,-

Cena s DPH ~~5 490,-~~ **3 699,-**
Cena bez DPH 3 057,-

[Koupit](#)

Porovnat Hlídat cenu Přidat do seznamu Doporuč a získěj 165 Atržků

Záruka 24 měsíců (tč.6). Kód: CANTR002, Prod. číslo: 33702187, [Stránky výrobce](#), [Upravit](#)

Zdroj: [38]

Příloha č.18 - Vestavná varná deska CANDY

CANDY CH64CCB



Varná deska sklokeramická, počet plotýnek 4, časovač , dětská poj ovládání , booster a ukazatel zbytkového tepla, bez rámečku, vzhle sklo, připojení 220 - 240 V, VxŠxH: 5 x 59 x 52cm, barva černá

- Prodloužení záruky + 3 roky **632,-**
- Možnost vrátit zboží do 60 dnů **258,-**

Na cestě > 5 ks

Očekáváme 24.03.2020

[Hlídat dostupnost](#)

Zdroj: [38]

Příloha č.19 - Kuchyňská linka Sofie



Kuchyňská linka Sofie blok 210 cm dub tmavý/jasan coimbra

Art. 8332826

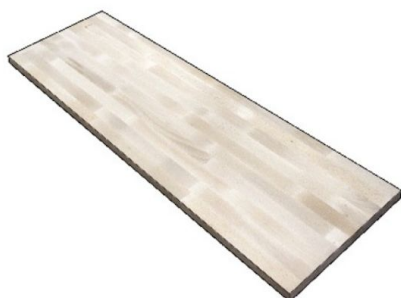


- Šířka: 210 cm
- Dekor korpusu: Dub tmavý
- Dekor čela: Jasan

3990,00 CZK * / ks

Zdroj: [39]

Příloha č. 20 - Pracovní deska z masivu



Pracovní deska z masivu 29 x 600 x 2500 mm, buk

Art. 5179474



- Materiál: Dřevo
- Vzhled dekoru: Dřevo
- Rozměry (DxHxT): 2 500 mm x 600 mm x 29 mm

950,00 CZK * / m

V současné době nelze koupit online

Nelze rezervovat

Zdroj: [39]

Příloha č. 21 - Dřez



Nerezový dřez Pyramis CR

Art. 5644037



- Vhodné pro: Spodní skříňka 45 cm
- Provedení: Vestavný dřez
- Vybavení ventilu: 1 ½" umyvadlová/ dřezová výpust ruční ovládání

779,00 CZK * / ks



Koupit online

[Podívejte se na 30 recenzí](#)

Zdroj: [39]

Příloha č. 22 - Baterie



TITANIA

Baterie dřezová/umyvadlová Novaservis Titania Iris 92091.0

Art. 5095102



- Provedení: Jednokohoutková baterie

569,00 CZK * / ks

Zdroj: [39]

Příloha č. 23 - Stůl



MELLTORP

Stůl, bílá, 125x75 cm

999,-

5.0

[1 Hodnocení výrobku](#)

Tento stůl se hodí pro všechny, od jednotlivců s minimálními nároky až po rodinu, která potřebuje pevný a odolný stůl každý den. Umístěte jej do kuchyně nebo do jídelny. Čistý design můžete snadno nakombinovat se spoustou dalších stylů.

[Další informace](#)

Množství

Zdroj: [40]

Příloha č.24 - Postel



Zdroj: [40]

TRYSIL

Rám postele, bílá, Luröy, 160x200 cm

3 690,-

3.0 2 Hodnocení

Matrace a ložní prádlo se prodávají samostatně.

Když do postele, tak s knihou! Čelo je vytvarováno tak, abyste se o něj mohli pohodlně opřít při čtení. Ideální relaxace před spaním! Jednoduše nakombinujete s dalším nábytkem ze série TRYSIL. [Další informace](#)

Cena za zvolenou kombinaci:

Rozměr:
160x200 cm



Příloha č.25 - Židle

Jídelní židle TOREBY černá

SKLADOVÁ POLOŽKA: 3644357 | ★★★★★ 469 hodnocení



Zdroj: [40]

Jídelní židle TOREBY černá

- ✓ Skladem v 89 z 90 prodejen
- ✓ Skladem pro online nákup

Zjistit dostupnost na
prodejně

DENNĚ **NÍZKÁ CENA**

1 KS 400,-

Pozor - na eshopu lze koupit pouze
sady po 4 ks

4

Přidat do košíku

Seznam oblíbených

Příloha č.26 - Plány odpisů

Odpisy nákladů na pořízení a rekonstrukci nemovitosti				
Odpisová hodnota		12 928 262,00 Kč	Odpisová skupina	5
	Rok	Odpis	Kumulativní odpisy	Zůstatková cena
1	2021	180 995,67 Kč	180 995,67 Kč	12 747 266,33 Kč
2	2022	439 560,91 Kč	620 556,58 Kč	12 307 705,42 Kč
3	2023	439 560,91 Kč	1 060 117,48 Kč	11 868 144,52 Kč
4	2024	439 560,91 Kč	1 499 678,39 Kč	11 428 583,61 Kč
5	2025	439 560,91 Kč	1 939 239,30 Kč	10 989 022,70 Kč
6	2026	439 560,91 Kč	2 378 800,21 Kč	10 549 461,79 Kč
7	2027	439 560,91 Kč	2 818 361,12 Kč	10 109 900,88 Kč
8	2028	439 560,91 Kč	3 257 922,02 Kč	9 670 339,98 Kč
9	2029	439 560,91 Kč	3 697 482,93 Kč	9 230 779,07 Kč
10	2030	439 560,91 Kč	4 137 043,84 Kč	8 791 218,16 Kč
11	2031	439 560,91 Kč	4 576 604,75 Kč	8 351 657,25 Kč
12	2032	439 560,91 Kč	5 016 165,66 Kč	7 912 096,34 Kč
13	2033	439 560,91 Kč	5 455 726,56 Kč	7 472 535,44 Kč
14	2034	439 560,91 Kč	5 895 287,47 Kč	7 032 974,53 Kč
15	2035	439 560,91 Kč	6 334 848,38 Kč	6 593 413,62 Kč
16	2036	439 560,91 Kč	6 774 409,29 Kč	6 153 852,71 Kč
17	2037	439 560,91 Kč	7 213 970,20 Kč	5 714 291,80 Kč
18	2038	439 560,91 Kč	7 653 531,10 Kč	5 274 730,90 Kč
19	2039	439 560,91 Kč	8 093 092,01 Kč	4 835 169,99 Kč
20	2040	439 560,91 Kč	8 532 652,92 Kč	4 395 609,08 Kč
21	2041	439 560,91 Kč	8 972 213,83 Kč	3 956 048,17 Kč
22	2042	439 560,91 Kč	9 411 774,74 Kč	3 516 487,26 Kč
23	2043	439 560,91 Kč	9 851 335,64 Kč	3 076 926,36 Kč
24	2044	439 560,91 Kč	10 290 896,55 Kč	2 637 365,45 Kč
25	2045	439 560,91 Kč	10 730 457,46 Kč	2 197 804,54 Kč
26	2046	439 560,91 Kč	11 170 018,37 Kč	1 758 243,63 Kč
27	2047	439 560,91 Kč	11 609 579,28 Kč	1 318 682,72 Kč
28	2048	439 560,91 Kč	12 049 140,18 Kč	879 121,82 Kč
29	2049	439 560,91 Kč	12 488 701,09 Kč	439 560,91 Kč
30	2050	439 560,91 Kč	12 928 262,00 Kč	0,00 Kč

Odpisy nákladů vybavení bytových jednotek				
Odpisová hodnota		307 212,00 Kč	Odpisová skupina	2
	Rok	Odpis	Kumulativní odpisy	Zůstatková cena
1	2021	61 442,40 Kč	61 442,40 Kč	245 769,60 Kč
2	2022	61 442,40 Kč	122 884,80 Kč	184 327,20 Kč
3	2023	61 442,40 Kč	184 327,20 Kč	122 884,80 Kč
4	2024	61 442,40 Kč	245 769,60 Kč	61 442,40 Kč
5	2025	61 442,40 Kč	307 212,00 Kč	0,00 Kč

Zdroj: vlastní úprava dle [14]

Příloha č.27 - Pojištění stavby a domácnosti



Modelace pojištění domu a domácnosti 1RD – OPTIMUM

ID nabídky: **Simonu Možutíková** Datum nabídky: **27.04.2020**
 Zpracoval: **+420957134099** E-mail: **smozutikova@koop.cz**
 Telefon:

Tento dokument není návrhem pojistitele na uzavření pojistné smlouvy a na jeho základě nevzniká závazek pojistitele.

A. POJISTNÍK

Titul, jméno, příjmení: **Sergej Mochalín** Rodné číslo: **██████████**

B. MÍSTO POJIŠTĚNÍ

Adresa místa pojištění: **Župní 7, 26601 Tetín, ČESKÁ REPUBLIKA**

Povodňová zóna: **I - Nízké riziko**
 Kolikrát se v místě pojištění v posledních 20 letech vyskytla povodeň nebo záplava? **Ani jednou**
 Klasifikace rizika: **nízké**

VÝLUKA Z POJIŠTĚNÍ: Jsou z pojištění vyloučeny škody způsobené povodní nebo záplavou? **Ne**

C. ZÁKLADNÍ POJIŠTĚNÍ

Jde o rodinný dům, který je trvale obýván? **Ano**
 Jde o rodinný dům ve výstavbě? **Ne**
 Jde o rodinný dům v rekonstrukci? **Ne**

Pojištění rodinného domu
 Pojištění se sjednává na cenu: **Novou**

Pojistná částka	Zvolená varianta	
	PRIMA	KOMFORT
11 400 000 Kč	10 260 Kč	15 390 Kč

Pojištění vedlejších objektů
 Pojištění se sjednává na cenu: **Novou**

Základní limit plnění pro **vedlejší objekty: 100 000 Kč**

Spoluúčast	Zvolená varianta			
	0 Kč	1 000 Kč	3 000 Kč	5 000 Kč
Sleva/Přirážka	Přirážka 15%	Sleva 0%	Sleva 10%	Sleva 15%
Roční pojistné	11 799 Kč	10 260 Kč	9 234 Kč	8 721 Kč

Roční pojistné: **10 260 Kč**

Pojištění domácnosti

Pojistná částka: **2 280 000 Kč**

Roční pojistné pro pojištění souboru zařízení domácnosti	Zvolená varianta					
	PRIMA			KOMFORT		
	5 951 Kč			9 029 Kč		
Vybrané skupiny věcí	Základní limit plnění	Zvýšení limitu plnění o	Roční pojistné	Základní limit plnění	Zvýšení limitu plnění o	Roční pojistné
Cennosti	342 000 Kč			684 000 Kč		
Věci zvláštní hodnoty	342 000 Kč			684 000 Kč		
Stavební součásti	342 000 Kč			684 000 Kč		

Roční pojistné: **5 951 Kč**

D. PŘIPOJIŠTĚNÍ

Pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti

Limit plnění	Zvolená varianta					
	1 000 000 Kč	2 000 000 Kč	5 000 000 Kč	10 000 000 Kč	15 000 000 Kč	20 000 000 Kč
Roční pojistné	260 Kč	390 Kč	690 Kč	1 030 Kč	1 260 Kč	1 470 Kč

Pojištění se sjednává bez spoluúčasti

Roční pojistné: **390 Kč**

E. DOBA POJIŠTĚNÍ A ÚDAJE O POJISTNÉM

Pojistné období: **Roční**
 Roční pojistné: **16 601 Kč**
 Obchodní sleva: **25 %**
 Celkové roční pojistné po slevě: **12 450 Kč**
 Pojistné za pojistné období: **12 450 Kč**

Zdroj: [27]

Vypočítejte si splátky investiční hypotéky

Investiční mHypotéka - kalkulátor

Typ hypotéky

účelová hypotéka

neúčelová hypotéka

konsolidace

investiční hypotéka

Hodnota nemovitosti

Kč

Požadovaná výše úvěru

Kč

Hodnota LTV

72 %

Typ úrokové sazby

fixní 1 rok

fixní 3 roky

fixní 5 let

Použít klesající splátky místo anuitních

Doba splatnosti

let

Vaše měsíční splátka: **53 513 Kč**

Úrok: **3.29 %**

Zdroj: [28]

Príloha č.29 - Platební kalendář

Platební kalendář				
Čas	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
1	51 513,80 Kč	24 811,49 Kč	26 702,31 Kč	9 023 080,45 Kč
2	51 513,80 Kč	24 738,28 Kč	26 775,52 Kč	8 996 304,93 Kč
3	51 513,80 Kč	24 664,87 Kč	26 848,93 Kč	8 969 456,00 Kč
4	51 513,80 Kč	24 591,26 Kč	26 922,54 Kč	8 942 533,47 Kč
5	51 513,80 Kč	24 517,45 Kč	26 996,35 Kč	8 915 537,12 Kč
6	51 513,80 Kč	24 443,43 Kč	27 070,37 Kč	8 888 466,75 Kč
7	51 513,80 Kč	24 369,21 Kč	27 144,58 Kč	8 861 322,17 Kč
8	51 513,80 Kč	24 294,79 Kč	27 219,00 Kč	8 834 103,16 Kč
9	51 513,80 Kč	24 220,17 Kč	27 293,63 Kč	8 806 809,53 Kč
10	51 513,80 Kč	24 145,34 Kč	27 368,46 Kč	8 779 441,07 Kč
11	51 513,80 Kč	24 070,30 Kč	27 443,50 Kč	8 751 997,58 Kč
12	51 513,80 Kč	23 995,06 Kč	27 518,74 Kč	8 724 478,84 Kč
13	51 513,80 Kč	23 919,61 Kč	27 594,18 Kč	8 696 884,66 Kč
14	51 513,80 Kč	23 843,96 Kč	27 669,84 Kč	8 669 214,82 Kč
15	51 513,80 Kč	23 768,10 Kč	27 745,70 Kč	8 641 469,12 Kč
16	51 513,80 Kč	23 692,03 Kč	27 821,77 Kč	8 613 647,35 Kč
17	51 513,80 Kč	23 615,75 Kč	27 898,05 Kč	8 585 749,31 Kč
18	51 513,80 Kč	23 539,26 Kč	27 974,53 Kč	8 557 774,77 Kč
19	51 513,80 Kč	23 462,57 Kč	28 051,23 Kč	8 529 723,54 Kč
20	51 513,80 Kč	23 385,66 Kč	28 128,14 Kč	8 501 595,40 Kč
21	51 513,80 Kč	23 308,54 Kč	28 205,26 Kč	8 473 390,15 Kč
22	51 513,80 Kč	23 231,21 Kč	28 282,58 Kč	8 445 107,56 Kč
23	51 513,80 Kč	23 153,67 Kč	28 360,13 Kč	8 416 747,44 Kč
24	51 513,80 Kč	23 075,92 Kč	28 437,88 Kč	8 388 309,56 Kč
25	51 513,80 Kč	22 997,95 Kč	28 515,85 Kč	8 359 793,71 Kč
26	51 513,80 Kč	22 919,77 Kč	28 594,03 Kč	8 331 199,68 Kč
27	51 513,80 Kč	22 841,37 Kč	28 672,42 Kč	8 302 527,26 Kč
28	51 513,80 Kč	22 762,76 Kč	28 751,03 Kč	8 273 776,22 Kč
29	51 513,80 Kč	22 683,94 Kč	28 829,86 Kč	8 244 946,36 Kč

30	51 513,80 Kč	22 604,89 Kč	28 908,90 Kč	8 216 037,46 Kč
31	51 513,80 Kč	22 525,64 Kč	28 988,16 Kč	8 187 049,30 Kč
32	51 513,80 Kč	22 446,16 Kč	29 067,64 Kč	8 157 981,67 Kč
33	51 513,80 Kč	22 366,47 Kč	29 147,33 Kč	8 128 834,34 Kč
34	51 513,80 Kč	22 286,55 Kč	29 227,24 Kč	8 099 607,09 Kč
35	51 513,80 Kč	22 206,42 Kč	29 307,37 Kč	8 070 299,72 Kč
36	51 513,80 Kč	22 126,07 Kč	29 387,72 Kč	8 040 912,00 Kč
37	51 513,80 Kč	22 045,50 Kč	29 468,30 Kč	8 011 443,70 Kč
38	51 513,80 Kč	21 964,71 Kč	29 549,09 Kč	7 981 894,61 Kč
39	51 513,80 Kč	21 883,69 Kč	29 630,10 Kč	7 952 264,51 Kč
40	51 513,80 Kč	21 802,46 Kč	29 711,34 Kč	7 922 553,17 Kč
41	51 513,80 Kč	21 721,00 Kč	29 792,80 Kč	7 892 760,38 Kč
42	51 513,80 Kč	21 639,32 Kč	29 874,48 Kč	7 862 885,90 Kč
43	51 513,80 Kč	21 557,41 Kč	29 956,38 Kč	7 832 929,51 Kč
44	51 513,80 Kč	21 475,28 Kč	30 038,51 Kč	7 802 891,00 Kč
45	51 513,80 Kč	21 392,93 Kč	30 120,87 Kč	7 772 770,13 Kč
46	51 513,80 Kč	21 310,34 Kč	30 203,45 Kč	7 742 566,68 Kč
47	51 513,80 Kč	21 227,54 Kč	30 286,26 Kč	7 712 280,42 Kč
48	51 513,80 Kč	21 144,50 Kč	30 369,29 Kč	7 681 911,12 Kč
49	51 513,80 Kč	21 061,24 Kč	30 452,56 Kč	7 651 458,57 Kč
50	51 513,80 Kč	20 977,75 Kč	30 536,05 Kč	7 620 922,52 Kč
51	51 513,80 Kč	20 894,03 Kč	30 619,77 Kč	7 590 302,75 Kč
52	51 513,80 Kč	20 810,08 Kč	30 703,72 Kč	7 559 599,04 Kč
53	51 513,80 Kč	20 725,90 Kč	30 787,90 Kč	7 528 811,14 Kč
54	51 513,80 Kč	20 641,49 Kč	30 872,31 Kč	7 497 938,84 Kč
55	51 513,80 Kč	20 556,85 Kč	30 956,95 Kč	7 466 981,89 Kč
56	51 513,80 Kč	20 471,98 Kč	31 041,82 Kč	7 435 940,07 Kč
57	51 513,80 Kč	20 386,87 Kč	31 126,93 Kč	7 404 813,14 Kč
58	51 513,80 Kč	20 301,53 Kč	31 212,27 Kč	7 373 600,87 Kč
59	51 513,80 Kč	20 215,96 Kč	31 297,84 Kč	7 342 303,03 Kč
60	51 513,80 Kč	20 130,15 Kč	31 383,65 Kč	7 310 919,38 Kč

61	51 513,80 Kč	20 044,10 Kč	31 469,69 Kč	7 279 449,69 Kč
62	51 513,80 Kč	19 957,82 Kč	31 555,97 Kč	7 247 893,72 Kč
63	51 513,80 Kč	19 871,31 Kč	31 642,49 Kč	7 216 251,23 Kč
64	51 513,80 Kč	19 784,56 Kč	31 729,24 Kč	7 184 521,99 Kč
65	51 513,80 Kč	19 697,56 Kč	31 816,23 Kč	7 152 705,76 Kč
66	51 513,80 Kč	19 610,33 Kč	31 903,46 Kč	7 120 802,30 Kč
67	51 513,80 Kč	19 522,87 Kč	31 990,93 Kč	7 088 811,37 Kč
68	51 513,80 Kč	19 435,16 Kč	32 078,64 Kč	7 056 732,73 Kč
69	51 513,80 Kč	19 347,21 Kč	32 166,59 Kč	7 024 566,14 Kč
70	51 513,80 Kč	19 259,02 Kč	32 254,78 Kč	6 992 311,37 Kč
71	51 513,80 Kč	19 170,59 Kč	32 343,21 Kč	6 959 968,16 Kč
72	51 513,80 Kč	19 081,91 Kč	32 431,88 Kč	6 927 536,27 Kč
73	51 513,80 Kč	18 993,00 Kč	32 520,80 Kč	6 895 015,47 Kč
74	51 513,80 Kč	18 903,83 Kč	32 609,96 Kč	6 862 405,51 Kč
75	51 513,80 Kč	18 814,43 Kč	32 699,37 Kč	6 829 706,14 Kč
76	51 513,80 Kč	18 724,78 Kč	32 789,02 Kč	6 796 917,12 Kč
77	51 513,80 Kč	18 634,88 Kč	32 878,92 Kč	6 764 038,21 Kč
78	51 513,80 Kč	18 544,74 Kč	32 969,06 Kč	6 731 069,15 Kč
79	51 513,80 Kč	18 454,35 Kč	33 059,45 Kč	6 698 009,70 Kč
80	51 513,80 Kč	18 363,71 Kč	33 150,09 Kč	6 664 859,62 Kč
81	51 513,80 Kč	18 272,82 Kč	33 240,97 Kč	6 631 618,64 Kč
82	51 513,80 Kč	18 181,69 Kč	33 332,11 Kč	6 598 286,53 Kč
83	51 513,80 Kč	18 090,30 Kč	33 423,49 Kč	6 564 863,04 Kč
84	51 513,80 Kč	17 998,67 Kč	33 515,13 Kč	6 531 347,91 Kč
85	51 513,80 Kč	17 906,78 Kč	33 607,02 Kč	6 497 740,89 Kč
86	51 513,80 Kč	17 814,64 Kč	33 699,16 Kč	6 464 041,74 Kč
87	51 513,80 Kč	17 722,25 Kč	33 791,55 Kč	6 430 250,19 Kč
88	51 513,80 Kč	17 629,60 Kč	33 884,19 Kč	6 396 365,99 Kč
89	51 513,80 Kč	17 536,70 Kč	33 977,09 Kč	6 362 388,90 Kč
90	51 513,80 Kč	17 443,55 Kč	34 070,25 Kč	6 328 318,65 Kč
91	51 513,80 Kč	17 350,14 Kč	34 163,66 Kč	6 294 155,00 Kč

92	51 513,80 Kč	17 256,47 Kč	34 257,32 Kč	6 259 897,68 Kč
93	51 513,80 Kč	17 162,55 Kč	34 351,24 Kč	6 225 546,43 Kč
94	51 513,80 Kč	17 068,37 Kč	34 445,42 Kč	6 191 101,01 Kč
95	51 513,80 Kč	16 973,94 Kč	34 539,86 Kč	6 156 561,15 Kč
96	51 513,80 Kč	16 879,24 Kč	34 634,56 Kč	6 121 926,59 Kč
97	51 513,80 Kč	16 784,28 Kč	34 729,51 Kč	6 087 197,08 Kč
98	51 513,80 Kč	16 689,07 Kč	34 824,73 Kč	6 052 372,35 Kč
99	51 513,80 Kč	16 593,59 Kč	34 920,21 Kč	6 017 452,14 Kč
100	51 513,80 Kč	16 497,85 Kč	35 015,95 Kč	5 982 436,19 Kč
101	51 513,80 Kč	16 401,85 Kč	35 111,95 Kč	5 947 324,24 Kč
102	51 513,80 Kč	16 305,58 Kč	35 208,22 Kč	5 912 116,02 Kč
103	51 513,80 Kč	16 209,05 Kč	35 304,74 Kč	5 876 811,28 Kč
104	51 513,80 Kč	16 112,26 Kč	35 401,54 Kč	5 841 409,74 Kč
105	51 513,80 Kč	16 015,20 Kč	35 498,60 Kč	5 805 911,14 Kč
106	51 513,80 Kč	15 917,87 Kč	35 595,92 Kč	5 770 315,22 Kč
107	51 513,80 Kč	15 820,28 Kč	35 693,52 Kč	5 734 621,70 Kč
108	51 513,80 Kč	15 722,42 Kč	35 791,38 Kč	5 698 830,33 Kč
109	51 513,80 Kč	15 624,29 Kč	35 889,50 Kč	5 662 940,83 Kč
110	51 513,80 Kč	15 525,90 Kč	35 987,90 Kč	5 626 952,93 Kč
111	51 513,80 Kč	15 427,23 Kč	36 086,57 Kč	5 590 866,36 Kč
112	51 513,80 Kč	15 328,29 Kč	36 185,50 Kč	5 554 680,85 Kč
113	51 513,80 Kč	15 229,08 Kč	36 284,71 Kč	5 518 396,14 Kč
114	51 513,80 Kč	15 129,60 Kč	36 384,19 Kč	5 481 911,95 Kč
115	51 513,80 Kč	15 029,85 Kč	36 483,95 Kč	5 445 528,00 Kč
116	51 513,80 Kč	14 929,82 Kč	36 583,97 Kč	5 408 944,03 Kč
117	51 513,80 Kč	14 829,52 Kč	36 684,27 Kč	5 372 259,75 Kč
118	51 513,80 Kč	14 728,95 Kč	36 784,85 Kč	5 335 474,90 Kč
119	51 513,80 Kč	14 628,09 Kč	36 885,70 Kč	5 298 589,20 Kč
120	51 513,80 Kč	14 526,97 Kč	36 986,83 Kč	5 261 602,37 Kč
121	51 513,80 Kč	14 425,56 Kč	37 088,24 Kč	5 224 514,13 Kč
122	51 513,80 Kč	14 323,88 Kč	37 189,92 Kč	5 187 324,21 Kč

123	51 513,80 Kč	14 221,91 Kč	37 291,88 Kč	5 150 032,33 Kč
124	51 513,80 Kč	14 119,67 Kč	37 394,12 Kč	5 112 638,21 Kč
125	51 513,80 Kč	14 017,15 Kč	37 496,65 Kč	5 075 141,56 Kč
126	51 513,80 Kč	13 914,35 Kč	37 599,45 Kč	5 037 542,11 Kč
127	51 513,80 Kč	13 811,26 Kč	37 702,53 Kč	4 999 839,57 Kč
128	51 513,80 Kč	13 707,89 Kč	37 805,90 Kč	4 962 033,67 Kč
129	51 513,80 Kč	13 604,24 Kč	37 909,55 Kč	4 924 124,12 Kč
130	51 513,80 Kč	13 500,31 Kč	38 013,49 Kč	4 886 110,63 Kč
131	51 513,80 Kč	13 396,09 Kč	38 117,71 Kč	4 847 992,92 Kč
132	51 513,80 Kč	13 291,58 Kč	38 222,22 Kč	4 809 770,70 Kč
133	51 513,80 Kč	13 186,79 Kč	38 327,01 Kč	4 771 443,70 Kč
134	51 513,80 Kč	13 081,71 Kč	38 432,09 Kč	4 733 011,61 Kč
135	51 513,80 Kč	12 976,34 Kč	38 537,46 Kč	4 694 474,15 Kč
136	51 513,80 Kč	12 870,68 Kč	38 643,11 Kč	4 655 831,04 Kč
137	51 513,80 Kč	12 764,74 Kč	38 749,06 Kč	4 617 081,98 Kč
138	51 513,80 Kč	12 658,50 Kč	38 855,30 Kč	4 578 226,68 Kč
139	51 513,80 Kč	12 551,97 Kč	38 961,82 Kč	4 539 264,86 Kč
140	51 513,80 Kč	12 445,15 Kč	39 068,65 Kč	4 500 196,21 Kč
141	51 513,80 Kč	12 338,04 Kč	39 175,76 Kč	4 461 020,45 Kč
142	51 513,80 Kč	12 230,63 Kč	39 283,17 Kč	4 421 737,29 Kč
143	51 513,80 Kč	12 122,93 Kč	39 390,87 Kč	4 382 346,42 Kč
144	51 513,80 Kč	12 014,93 Kč	39 498,86 Kč	4 342 847,56 Kč
145	51 513,80 Kč	11 906,64 Kč	39 607,16 Kč	4 303 240,40 Kč
146	51 513,80 Kč	11 798,05 Kč	39 715,75 Kč	4 263 524,66 Kč
147	51 513,80 Kč	11 689,16 Kč	39 824,63 Kč	4 223 700,03 Kč
148	51 513,80 Kč	11 579,98 Kč	39 933,82 Kč	4 183 766,21 Kč
149	51 513,80 Kč	11 470,49 Kč	40 043,30 Kč	4 143 722,90 Kč
150	51 513,80 Kč	11 360,71 Kč	40 153,09 Kč	4 103 569,81 Kč
151	51 513,80 Kč	11 250,62 Kč	40 263,18 Kč	4 063 306,64 Kč
152	51 513,80 Kč	11 140,23 Kč	40 373,56 Kč	4 022 933,07 Kč
153	51 513,80 Kč	11 029,54 Kč	40 484,25 Kč	3 982 448,82 Kč

154	51 513,80 Kč	10 918,55 Kč	40 595,25 Kč	3 941 853,57 Kč
155	51 513,80 Kč	10 807,25 Kč	40 706,55 Kč	3 901 147,02 Kč
156	51 513,80 Kč	10 695,64 Kč	40 818,15 Kč	3 860 328,87 Kč
157	51 513,80 Kč	10 583,73 Kč	40 930,06 Kč	3 819 398,81 Kč
158	51 513,80 Kč	10 471,52 Kč	41 042,28 Kč	3 778 356,53 Kč
159	51 513,80 Kč	10 358,99 Kč	41 154,80 Kč	3 737 201,73 Kč
160	51 513,80 Kč	10 246,16 Kč	41 267,63 Kč	3 695 934,09 Kč
161	51 513,80 Kč	10 133,02 Kč	41 380,78 Kč	3 654 553,32 Kč
162	51 513,80 Kč	10 019,57 Kč	41 494,23 Kč	3 613 059,09 Kč
163	51 513,80 Kč	9 905,80 Kč	41 607,99 Kč	3 571 451,10 Kč
164	51 513,80 Kč	9 791,73 Kč	41 722,07 Kč	3 529 729,03 Kč
165	51 513,80 Kč	9 677,34 Kč	41 836,46 Kč	3 487 892,57 Kč
166	51 513,80 Kč	9 562,64 Kč	41 951,16 Kč	3 445 941,42 Kč
167	51 513,80 Kč	9 447,62 Kč	42 066,17 Kč	3 403 875,24 Kč
168	51 513,80 Kč	9 332,29 Kč	42 181,50 Kč	3 361 693,74 Kč
169	51 513,80 Kč	9 216,64 Kč	42 297,15 Kč	3 319 396,58 Kč
170	51 513,80 Kč	9 100,68 Kč	42 413,12 Kč	3 276 983,47 Kč
171	51 513,80 Kč	8 984,40 Kč	42 529,40 Kč	3 234 454,07 Kč
172	51 513,80 Kč	8 867,79 Kč	42 646,00 Kč	3 191 808,07 Kč
173	51 513,80 Kč	8 750,87 Kč	42 762,92 Kč	3 149 045,14 Kč
174	51 513,80 Kč	8 633,63 Kč	42 880,16 Kč	3 106 164,98 Kč
175	51 513,80 Kč	8 516,07 Kč	42 997,73 Kč	3 063 167,25 Kč
176	51 513,80 Kč	8 398,18 Kč	43 115,61 Kč	3 020 051,64 Kč
177	51 513,80 Kč	8 279,97 Kč	43 233,82 Kč	2 976 817,82 Kč
178	51 513,80 Kč	8 161,44 Kč	43 352,35 Kč	2 933 465,46 Kč
179	51 513,80 Kč	8 042,58 Kč	43 471,21 Kč	2 889 994,25 Kč
180	51 513,80 Kč	7 923,40 Kč	43 590,40 Kč	2 846 403,86 Kč
181	51 513,80 Kč	7 803,89 Kč	43 709,91 Kč	2 802 693,95 Kč
182	51 513,80 Kč	7 684,05 Kč	43 829,74 Kč	2 758 864,21 Kč
183	51 513,80 Kč	7 563,89 Kč	43 949,91 Kč	2 714 914,30 Kč
184	51 513,80 Kč	7 443,39 Kč	44 070,41 Kč	2 670 843,89 Kč

185	51 513,80 Kč	7 322,56 Kč	44 191,23 Kč	2 626 652,66 Kč
186	51 513,80 Kč	7 201,41 Kč	44 312,39 Kč	2 582 340,27 Kč
187	51 513,80 Kč	7 079,92 Kč	44 433,88 Kč	2 537 906,39 Kč
188	51 513,80 Kč	6 958,09 Kč	44 555,70 Kč	2 493 350,69 Kč
189	51 513,80 Kč	6 835,94 Kč	44 677,86 Kč	2 448 672,83 Kč
190	51 513,80 Kč	6 713,44 Kč	44 800,35 Kč	2 403 872,47 Kč
191	51 513,80 Kč	6 590,62 Kč	44 923,18 Kč	2 358 949,29 Kč
192	51 513,80 Kč	6 467,45 Kč	45 046,34 Kč	2 313 902,95 Kč
193	51 513,80 Kč	6 343,95 Kč	45 169,85 Kč	2 268 733,11 Kč
194	51 513,80 Kč	6 220,11 Kč	45 293,69 Kč	2 223 439,42 Kč
195	51 513,80 Kč	6 095,93 Kč	45 417,87 Kč	2 178 021,55 Kč
196	51 513,80 Kč	5 971,41 Kč	45 542,39 Kč	2 132 479,17 Kč
197	51 513,80 Kč	5 846,55 Kč	45 667,25 Kč	2 086 811,92 Kč
198	51 513,80 Kč	5 721,34 Kč	45 792,45 Kč	2 041 019,46 Kč
199	51 513,80 Kč	5 595,80 Kč	45 918,00 Kč	1 995 101,46 Kč
200	51 513,80 Kč	5 469,90 Kč	46 043,89 Kč	1 949 057,57 Kč
201	51 513,80 Kč	5 343,67 Kč	46 170,13 Kč	1 902 887,44 Kč
202	51 513,80 Kč	5 217,08 Kč	46 296,71 Kč	1 856 590,73 Kč
203	51 513,80 Kč	5 090,15 Kč	46 423,64 Kč	1 810 167,08 Kč
204	51 513,80 Kč	4 962,87 Kč	46 550,92 Kč	1 763 616,16 Kč
205	51 513,80 Kč	4 835,25 Kč	46 678,55 Kč	1 716 937,61 Kč
206	51 513,80 Kč	4 707,27 Kč	46 806,53 Kč	1 670 131,09 Kč
207	51 513,80 Kč	4 578,94 Kč	46 934,85 Kč	1 623 196,23 Kč
208	51 513,80 Kč	4 450,26 Kč	47 063,53 Kč	1 576 132,70 Kč
209	51 513,80 Kč	4 321,23 Kč	47 192,57 Kč	1 528 940,13 Kč
210	51 513,80 Kč	4 191,84 Kč	47 321,95 Kč	1 481 618,18 Kč
211	51 513,80 Kč	4 062,10 Kč	47 451,69 Kč	1 434 166,49 Kč
212	51 513,80 Kč	3 932,01 Kč	47 581,79 Kč	1 386 584,70 Kč
213	51 513,80 Kč	3 801,55 Kč	47 712,24 Kč	1 338 872,46 Kč
214	51 513,80 Kč	3 670,74 Kč	47 843,05 Kč	1 291 029,40 Kč
215	51 513,80 Kč	3 539,57 Kč	47 974,22 Kč	1 243 055,18 Kč

216	51 513,80 Kč	3 408,04 Kč	48 105,75 Kč	1 194 949,42 Kč
217	51 513,80 Kč	3 276,15 Kč	48 237,64 Kč	1 146 711,78 Kč
218	51 513,80 Kč	3 143,90 Kč	48 369,89 Kč	1 098 341,89 Kč
219	51 513,80 Kč	3 011,29 Kč	48 502,51 Kč	1 049 839,38 Kč
220	51 513,80 Kč	2 878,31 Kč	48 635,49 Kč	1 001 203,89 Kč
221	51 513,80 Kč	2 744,97 Kč	48 768,83 Kč	952 435,06 Kč
222	51 513,80 Kč	2 611,26 Kč	48 902,54 Kč	903 532,52 Kč
223	51 513,80 Kč	2 477,19 Kč	49 036,61 Kč	854 495,91 Kč
224	51 513,80 Kč	2 342,74 Kč	49 171,05 Kč	805 324,86 Kč
225	51 513,80 Kč	2 207,93 Kč	49 305,86 Kč	756 019,00 Kč
226	51 513,80 Kč	2 072,75 Kč	49 441,04 Kč	706 577,95 Kč
227	51 513,80 Kč	1 937,20 Kč	49 576,60 Kč	657 001,36 Kč
228	51 513,80 Kč	1 801,28 Kč	49 712,52 Kč	607 288,84 Kč
229	51 513,80 Kč	1 664,98 Kč	49 848,81 Kč	557 440,03 Kč
230	51 513,80 Kč	1 528,31 Kč	49 985,48 Kč	507 454,55 Kč
231	51 513,80 Kč	1 391,27 Kč	50 122,53 Kč	457 332,02 Kč
232	51 513,80 Kč	1 253,85 Kč	50 259,94 Kč	407 072,08 Kč
233	51 513,80 Kč	1 116,06 Kč	50 397,74 Kč	356 674,34 Kč
234	51 513,80 Kč	977,88 Kč	50 535,91 Kč	306 138,42 Kč
235	51 513,80 Kč	839,33 Kč	50 674,47 Kč	255 463,95 Kč
236	51 513,80 Kč	700,40 Kč	50 813,40 Kč	204 650,56 Kč
237	51 513,80 Kč	561,08 Kč	50 952,71 Kč	153 697,84 Kč
238	51 513,80 Kč	421,39 Kč	51 092,41 Kč	102 605,44 Kč
239	51 513,80 Kč	281,31 Kč	51 232,49 Kč	51 372,95 Kč
240	51 513,80 Kč	140,85 Kč	51 372,95 Kč	0,00 Kč

Zdroj: vlastní úprava dle [10] [16]

Priloha č.30 - Tabulka cash flow

Leg. barev:		VÝDAJ	PŘÍJEM	Provozní CF	Investiční CF						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PŘEDINVESTIČNÍ FÁZE											
1	Čas	Jednorázové výdaje	Pozn. k jedn. výdajům	Vlastní zdroje	Cizí zdroje	Cash flow z financování	Investiční cash flow				
2	Rok/Měsíc										
3	1										
4	2										
5	3										
6	4										
7	2 5	10 000,00 Kč	studie rezervační poplatek vypracování dokumentace	3 878 478,60 Kč	3 878 478,60 Kč	3 878 478,60 Kč	-10 000,00 Kč				
8	0 6	381 535,34 Kč				3 486 943,26 Kč	-391 535,34 Kč				
9	0 7		kupní cena bez rezervačního poplatku správní řízení			1. čerpání úvěru 3 493 000,00 Kč	-391 535,34 Kč				
10	8	4 790 400,00 Kč				2 189 543,26 Kč	-5 181 935,34 Kč				
11	9					2 189 543,26 Kč	-5 181 935,34 Kč				
12	10	20 000,00 Kč				2 169 543,26 Kč	-5 201 935,34 Kč				
13	11					2 169 543,26 Kč	-5 201 935,34 Kč				
14	12					2 169 543,26 Kč	-5 201 935,34 Kč				
INVESTIČNÍ FÁZE (realizace)											
15	Čas	Výdaje během rekonstrukce			Cizí zdroje	Cash flow z financování	Investiční cash flow				
16	Rok/Měsíc	Náklady rekonstrukce	Vybavení								
17	13	618 242,37 Kč				1 551 300,89 Kč	-5 820 177,71 Kč				
18	14	618 242,37 Kč				933 058,53 Kč	-6 438 420,07 Kč				
19	15	618 242,37 Kč				314 816,16 Kč	-7 056 662,44 Kč				
20	16	618 242,37 Kč				2 778 391,70 Kč	-7 674 904,81 Kč				
21	2 17	618 242,37 Kč				1 856 723,13 Kč	-8 293 147,17 Kč				
22	0 18	618 242,37 Kč				1 238 480,76 Kč	-8 911 389,54 Kč				
23	2 19	618 242,37 Kč				620 238,39 Kč	-9 529 631,91 Kč				
24	1 20	618 242,37 Kč				2 780 387,73 Kč	-10 147 874,27 Kč				
25	21	618 242,37 Kč				2 162 145,36 Kč	-10 766 116,64 Kč				
26	22	618 242,37 Kč				1 543 902,99 Kč	-11 384 359,01 Kč				
27	23	618 242,37 Kč				925 660,63 Kč	-12 002 601,37 Kč				
28	24	618 242,37 Kč	307 212,00 Kč			0,00 Kč	-12 928 055,74 Kč				
PROVOZNÍ FÁZE (období splácení úvěru)											
29	Čas	Úmor	Úrok	Spotřeba energií	Údržba a správa	Daně	Příjmy z pronájmů	Příjmy ze záloh na energie	Provozní cash flow		
30	Rok/Měsíc										
31	1 25	26 702,31 Kč	24 811,49 Kč	29 400,00 Kč	11 220,65 Kč	17 352,23 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-12 836 782,42 Kč		
32	26	26 775,52 Kč	24 738,28 Kč	29 400,00 Kč	11 219,55 Kč	17 363,21 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-12 745 518,98 Kč		
33	27	26 848,93 Kč	24 664,87 Kč	29 400,00 Kč	11 218,45 Kč	17 374,22 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-12 654 265,45 Kč		
34	28	26 922,54 Kč	24 591,26 Kč	29 400,00 Kč	11 217,34 Kč	17 385,26 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-12 563 021,85 Kč		
35	29	26 996,35 Kč	24 517,45 Kč	29 400,00 Kč	11 216,24 Kč	17 396,34 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-12 471 788,23 Kč		
36	2 30	27 070,37 Kč	24 443,43 Kč	29 400,00 Kč	11 215,13 Kč	17 407,44 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-12 380 564,59 Kč		
37	0 31	27 144,59 Kč	24 369,21 Kč	29 400,00 Kč	11 214,01 Kč	17 418,57 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-12 289 350,97 Kč		
38	2 32	27 219,01 Kč	24 294,79 Kč	29 400,00 Kč	11 212,90 Kč	17 429,73 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-12 198 147,40 Kč		
39	2 33	27 293,63 Kč	24 220,17 Kč	29 400,00 Kč	11 211,78 Kč	17 440,93 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-12 106 953,91 Kč		
40	34	27 368,46 Kč	24 145,34 Kč	29 400,00 Kč	11 210,65 Kč	17 452,15 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-12 015 770,52 Kč		
41	35	27 443,50 Kč	24 070,30 Kč	29 400,00 Kč	11 209,53 Kč	17 463,41 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-11 924 597,25 Kč		
42	36	27 518,74 Kč	23 995,06 Kč	29 400,00 Kč	11 208,40 Kč	17 474,69 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-11 833 434,15 Kč		
43	2 37	27 594,19 Kč	23 919,61 Kč	29 400,00 Kč	11 207,27 Kč	17 486,01 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-11 742 281,23 Kč		
44	38	27 669,84 Kč	23 843,96 Kč	29 400,00 Kč	11 206,13 Kč	17 497,36 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-11 651 138,52 Kč		
45	39	27 745,70 Kč	23 768,10 Kč	29 400,00 Kč	11 205,00 Kč	17 508,74 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-11 560 006,05 Kč		
46	40	27 821,77 Kč	23 692,03 Kč	29 400,00 Kč	11 203,86 Kč	17 520,15 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-11 468 883,86 Kč		
47	41	27 898,05 Kč	23 615,75 Kč	29 400,00 Kč	11 202,71 Kč	17 531,59 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-11 377 771,96 Kč		
48	2 42	27 974,54 Kč	23 539,26 Kč	29 400,00 Kč	11 201,56 Kč	17 543,06 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-11 286 670,38 Kč		
49	0 43	28 051,23 Kč	23 462,57 Kč	29 400,00 Kč	11 200,41 Kč	17 554,57 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-11 195 579,17 Kč		
50	2 44	28 128,14 Kč	23 385,66 Kč	29 400,00 Kč	11 199,26 Kč	17 566,10 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-11 104 498,33 Kč		
51	3 45	28 205,26 Kč	23 308,54 Kč	29 400,00 Kč	11 198,10 Kč	17 577,67 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-11 013 427,90 Kč		
52	46	28 282,59 Kč	23 231,21 Kč	29 400,00 Kč	11 196,94 Kč	17 589,27 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-10 922 367,92 Kč		
53	47	28 360,13 Kč	23 153,67 Kč	29 400,00 Kč	11 195,78 Kč	17 600,90 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-10 831 318,40 Kč		
54	48	28 437,88 Kč	23 075,92 Kč	29 400,00 Kč	11 194,61 Kč	17 612,57 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-10 740 279,38 Kč		
55	49	28 515,85 Kč	22 997,95 Kč	29 400,00 Kč	11 193,44 Kč	17 624,26 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-10 649 250,88 Kč		
56	2 50	28 594,03 Kč	22 919,77 Kč	29 400,00 Kč	11 192,27 Kč	17 635,99 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-10 558 232,94 Kč		
57	51	28 672,43 Kč	22 841,37 Kč	29 400,00 Kč	11 191,10 Kč	17 647,75 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-10 467 225,58 Kč		
58	52	28 751,04 Kč	22 762,76 Kč	29 400,00 Kč	11 189,92 Kč	17 659,54 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-10 376 228,84 Kč		
59	53	28 829,86 Kč	22 683,94 Kč	29 400,00 Kč	11 188,73 Kč	17 671,36 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-10 285 242,73 Kč		
60	2 54	28 908,90 Kč	22 604,90 Kč	29 400,00 Kč	11 187,55 Kč	17 683,22 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-10 194 267,30 Kč		
61	0 55	28 988,16 Kč	22 525,64 Kč	29 400,00 Kč	11 186,36 Kč	17 695,11 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-10 103 302,57 Kč		
62	2 56	29 067,64 Kč	22 446,16 Kč	29 400,00 Kč	11 185,17 Kč	17 707,03 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-10 012 348,56 Kč		

63	4	57	29 147,33 Kč	22 366,47 Kč	29 400,00 Kč	11 183,97 Kč	17 718,98 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-9 921 405,32 Kč
64		58	29 227,24 Kč	22 286,56 Kč	29 400,00 Kč	11 182,77 Kč	17 730,97 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-9 830 472,86 Kč
65		59	29 307,38 Kč	22 206,42 Kč	29 400,00 Kč	11 181,57 Kč	17 742,99 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-9 739 551,22 Kč
66		60	29 387,73 Kč	22 126,07 Kč	29 400,00 Kč	11 180,37 Kč	17 755,04 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-9 648 640,43 Kč
67	4	61	29 468,30 Kč	22 045,50 Kč	29 400,00 Kč	11 179,16 Kč	17 767,13 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-9 557 740,51 Kč
68		62	29 549,09 Kč	21 964,71 Kč	29 400,00 Kč	11 177,95 Kč	17 779,25 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-9 466 851,50 Kč
69		63	29 630,10 Kč	21 883,70 Kč	29 400,00 Kč	11 176,73 Kč	17 791,40 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-9 375 973,43 Kč
70		64	29 711,34 Kč	21 802,46 Kč	29 400,00 Kč	11 175,51 Kč	17 803,58 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-9 285 106,33 Kč
71		65	29 792,80 Kč	21 721,00 Kč	29 400,00 Kč	11 174,29 Kč	17 815,80 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-9 194 250,22 Kč
72	2	66	29 874,48 Kč	21 639,32 Kč	29 400,00 Kč	11 173,06 Kč	17 828,05 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-9 103 405,14 Kč
73	0	67	29 956,39 Kč	21 557,41 Kč	29 400,00 Kč	11 171,84 Kč	17 840,34 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-9 012 571,12 Kč
74	2	68	30 038,52 Kč	21 475,28 Kč	29 400,00 Kč	11 170,60 Kč	17 852,66 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-8 921 748,18 Kč
75	5	69	30 120,87 Kč	21 392,93 Kč	29 400,00 Kč	11 169,37 Kč	17 865,01 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-8 830 936,36 Kč
76		70	30 203,45 Kč	21 310,35 Kč	29 400,00 Kč	11 168,13 Kč	17 877,40 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-8 740 135,69 Kč
77		71	30 286,26 Kč	21 227,54 Kč	29 400,00 Kč	11 166,89 Kč	17 889,82 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-8 649 346,20 Kč
78		72	30 369,30 Kč	21 144,50 Kč	29 400,00 Kč	11 165,64 Kč	17 902,28 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-8 558 567,92 Kč
79		73	30 452,56 Kč	21 061,24 Kč	29 400,00 Kč	11 164,39 Kč	17 914,77 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-8 467 800,88 Kč
80		74	30 536,05 Kč	20 977,75 Kč	29 400,00 Kč	11 163,14 Kč	17 927,29 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-8 377 045,11 Kč
81		75	30 619,77 Kč	20 894,03 Kč	29 400,00 Kč	11 161,89 Kč	17 939,85 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-8 286 300,65 Kč
82		76	30 703,72 Kč	20 810,08 Kč	29 400,00 Kč	11 160,63 Kč	17 952,44 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-8 195 567,51 Kč
83		77	30 787,90 Kč	20 725,90 Kč	29 400,00 Kč	11 159,36 Kč	17 965,07 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-8 104 845,74 Kč
84	2	78	30 872,31 Kč	20 641,49 Kč	29 400,00 Kč	11 158,10 Kč	17 977,73 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-8 014 135,37 Kč
85	0	79	30 956,95 Kč	20 556,85 Kč	29 400,00 Kč	11 156,83 Kč	17 990,43 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-7 923 436,42 Kč
86	2	80	31 041,82 Kč	20 471,98 Kč	29 400,00 Kč	11 155,55 Kč	18 003,16 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-7 832 748,93 Kč
87	6	81	31 126,93 Kč	20 386,87 Kč	29 400,00 Kč	11 154,28 Kč	18 015,92 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-7 742 072,93 Kč
88		82	31 212,27 Kč	20 301,53 Kč	29 400,00 Kč	11 153,00 Kč	18 028,72 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-7 651 408,45 Kč
89		83	31 297,84 Kč	20 215,96 Kč	29 400,00 Kč	11 151,71 Kč	18 041,56 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-7 560 755,53 Kč
90		84	31 383,65 Kč	20 130,15 Kč	29 400,00 Kč	11 150,43 Kč	18 054,43 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-7 470 114,19 Kč
91		85	31 469,69 Kč	20 044,11 Kč	29 400,00 Kč	11 149,14 Kč	18 067,34 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-7 379 484,46 Kč
92	6	86	31 555,97 Kč	19 957,83 Kč	29 400,00 Kč	11 147,84 Kč	18 080,28 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-7 288 866,38 Kč
93		87	31 642,49 Kč	19 871,31 Kč	29 400,00 Kč	11 146,54 Kč	18 093,26 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-7 198 259,98 Kč
94		88	31 729,24 Kč	19 784,56 Kč	29 400,00 Kč	11 145,24 Kč	18 106,27 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-7 107 665,29 Kč
95		89	31 816,23 Kč	19 697,57 Kč	29 400,00 Kč	11 143,94 Kč	18 119,32 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-7 017 082,35 Kč
96	2	90	31 903,46 Kč	19 610,34 Kč	29 400,00 Kč	11 142,63 Kč	18 132,40 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-6 926 511,18 Kč
97	0	91	31 990,93 Kč	19 522,87 Kč	29 400,00 Kč	11 141,32 Kč	18 145,52 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-6 835 951,82 Kč
98	2	92	32 078,64 Kč	19 435,16 Kč	29 400,00 Kč	11 140,00 Kč	18 158,68 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-6 745 404,30 Kč
99	7	93	32 166,59 Kč	19 347,21 Kč	29 400,00 Kč	11 138,68 Kč	18 171,87 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-6 654 868,66 Kč
100		94	32 254,78 Kč	19 259,02 Kč	29 400,00 Kč	11 137,36 Kč	18 185,10 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-6 564 344,92 Kč
101		95	32 343,21 Kč	19 170,59 Kč	29 400,00 Kč	11 136,03 Kč	18 198,36 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-6 473 833,11 Kč
102		96	32 431,89 Kč	19 081,91 Kč	29 400,00 Kč	11 134,70 Kč	18 211,67 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-6 383 333,28 Kč
103		97	32 520,80 Kč	18 993,00 Kč	29 400,00 Kč	11 133,37 Kč	18 225,00 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-6 292 845,46 Kč
104		98	32 609,96 Kč	18 903,84 Kč	29 400,00 Kč	11 132,03 Kč	18 238,38 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-6 202 369,67 Kč
105		99	32 699,37 Kč	18 814,43 Kč	29 400,00 Kč	11 130,69 Kč	18 251,79 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-6 111 905,95 Kč
106		100	32 789,02 Kč	18 724,78 Kč	29 400,00 Kč	11 129,35 Kč	18 265,24 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-6 021 454,33 Kč
107		101	32 878,92 Kč	18 634,88 Kč	29 400,00 Kč	11 128,00 Kč	18 278,72 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-5 931 014,85 Kč
108	2	102	32 969,06 Kč	18 544,74 Kč	29 400,00 Kč	11 126,65 Kč	18 292,24 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-5 840 587,53 Kč
109	0	103	33 059,45 Kč	18 454,35 Kč	29 400,00 Kč	11 125,29 Kč	18 305,80 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-5 750 172,42 Kč
110	2	104	33 150,09 Kč	18 363,71 Kč	29 400,00 Kč	11 123,93 Kč	18 319,40 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-5 659 769,55 Kč
111	8	105	33 240,98 Kč	18 272,82 Kč	29 400,00 Kč	11 122,57 Kč	18 333,03 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-5 569 378,95 Kč
112		106	33 332,11 Kč	18 181,69 Kč	29 400,00 Kč	11 121,20 Kč	18 346,70 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-5 479 000,65 Kč
113		107	33 423,50 Kč	18 090,30 Kč	29 400,00 Kč	11 119,83 Kč	18 360,41 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-5 388 634,68 Kč
114		108	33 515,13 Kč	17 998,67 Kč	29 400,00 Kč	11 118,45 Kč	18 374,15 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-5 298 281,09 Kč
115		109	33 607,02 Kč	17 906,78 Kč	29 400,00 Kč	11 117,08 Kč	18 387,94 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-5 207 939,90 Kč
116	8	110	33 699,16 Kč	17 814,64 Kč	29 400,00 Kč	11 115,69 Kč	18 401,76 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-5 117 611,15 Kč
117		111	33 791,55 Kč	17 722,25 Kč	29 400,00 Kč	11 114,31 Kč	18 415,62 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-5 027 294,88 Kč
118		112	33 884,20 Kč	17 629,60 Kč	29 400,00 Kč	11 112,92 Kč	18 429,51 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-4 936 991,11 Kč
119		113	33 977,10 Kč	17 536,70 Kč	29 400,00 Kč	11 111,53 Kč	18 443,45 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-4 846 699,88 Kč
120	2	114	34 070,25 Kč	17 443,55 Kč	29 400,00 Kč	11 110,13 Kč	18 457,42 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-4 756 421,23 Kč
121	0	115	34 163,66 Kč	17 350,14 Kč	29 400,00 Kč	11 108,73 Kč	18 471,43 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-4 666 155,19 Kč
122	2	116	34 257,32 Kč	17 256,48 Kč	29 400,00 Kč	11 107,32 Kč	18 485,48 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-4 575 901,79 Kč
123	9	117	34 351,25 Kč	17 162,55 Kč	29 400,00 Kč	11 105,91 Kč	18 499,57 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-4 485 661,07 Kč
124		118	34 445,43 Kč	17 068,37 Kč	29 400,00 Kč	11 104,50 Kč	18 513,70 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-4 395 433,07 Kč
125		119	34 539,86 Kč	16 973,94 Kč	29 400,00 Kč	11 103,08 Kč	18 527,86 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-4 305 217,82 Kč
126		120	34 634,56 Kč	16 879,24 Kč	29 400,00 Kč	11 101,66 Kč	18 542,07 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-4 215 015,35 Kč
127		121	34 729,52 Kč	16 784,28 Kč	29 400,00 Kč	11 100,24 Kč	18 556,31 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-4 124 825,70 Kč
128		122	34 824,73 Kč	16 689,07 Kč	29 400,00 Kč	11 098,81 Kč	18 570,59 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-4 034 648,90 Kč
129		123	34 920,21 Kč	16 593,59 Kč	29 400,00 Kč	11 097,38 Kč	18 584,91 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-3 944 484,99 Kč
130		124	35 015,95 Kč	16 497,85 Kč	29 400,00 Kč	11 095,94 Kč	18 599,28 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-3 854 334,01 Kč

131	125	35 111,95 Kč	16 401,85 Kč	29 400,00 Kč	11 094,50 Kč	18 613,68 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-3 764 195,99 Kč
132	2 126	35 208,22 Kč	16 305,58 Kč	29 400,00 Kč	11 093,06 Kč	18 628,12 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-3 674 070,96 Kč
133	0 127	35 304,75 Kč	16 209,05 Kč	29 400,00 Kč	11 091,61 Kč	18 642,60 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-3 583 958,97 Kč
134	3 128	35 401,54 Kč	16 112,26 Kč	29 400,00 Kč	11 090,16 Kč	18 657,11 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-3 493 860,04 Kč
135	0 129	35 498,60 Kč	16 015,20 Kč	29 400,00 Kč	11 088,70 Kč	18 671,67 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-3 403 774,22 Kč
136	130	35 595,93 Kč	15 917,87 Kč	29 400,00 Kč	11 087,24 Kč	18 686,27 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-3 313 701,53 Kč
137	131	35 693,52 Kč	15 820,28 Kč	29 400,00 Kč	11 085,78 Kč	18 700,91 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-3 223 642,02 Kč
138	132	35 791,38 Kč	15 722,42 Kč	29 400,00 Kč	11 084,31 Kč	18 715,59 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-3 133 595,72 Kč
139	10 133	35 889,51 Kč	15 624,29 Kč	29 400,00 Kč	11 082,84 Kč	18 730,31 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-3 043 562,67 Kč
140	134	35 987,90 Kč	15 525,90 Kč	29 400,00 Kč	11 081,36 Kč	18 745,07 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-2 953 542,90 Kč
141	135	36 086,57 Kč	15 427,23 Kč	29 400,00 Kč	11 079,88 Kč	18 759,87 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-2 863 536,45 Kč
142	136	36 185,51 Kč	15 328,29 Kč	29 400,00 Kč	11 078,40 Kč	18 774,71 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-2 773 543,36 Kč
143	137	36 284,72 Kč	15 229,08 Kč	29 400,00 Kč	11 076,91 Kč	18 789,59 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-2 683 563,66 Kč
144	2 138	36 384,20 Kč	15 129,60 Kč	29 400,00 Kč	11 075,42 Kč	18 804,51 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-2 593 597,39 Kč
145	0 139	36 483,95 Kč	15 029,85 Kč	29 400,00 Kč	11 073,92 Kč	18 819,48 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-2 503 644,59 Kč
146	3 140	36 583,98 Kč	14 929,82 Kč	29 400,00 Kč	11 072,42 Kč	18 834,48 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-2 413 705,29 Kč
147	1 141	36 684,28 Kč	14 829,52 Kč	29 400,00 Kč	11 070,92 Kč	18 849,52 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-2 323 779,53 Kč
148	142	36 784,85 Kč	14 728,95 Kč	29 400,00 Kč	11 069,41 Kč	18 864,61 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-2 233 867,35 Kč
149	143	36 885,71 Kč	14 628,09 Kč	29 400,00 Kč	11 067,90 Kč	18 879,74 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-2 143 968,79 Kč
150	144	36 986,83 Kč	14 526,97 Kč	29 400,00 Kč	11 066,38 Kč	18 894,91 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-2 054 083,87 Kč
151	11 145	37 088,24 Kč	14 425,56 Kč	29 400,00 Kč	11 064,86 Kč	18 910,12 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-1 964 212,65 Kč
152	146	37 189,92 Kč	14 323,88 Kč	29 400,00 Kč	11 063,33 Kč	18 925,37 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-1 874 355,16 Kč
153	147	37 291,89 Kč	14 221,91 Kč	29 400,00 Kč	11 061,80 Kč	18 940,67 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-1 784 511,42 Kč
154	148	37 394,13 Kč	14 119,67 Kč	29 400,00 Kč	11 060,27 Kč	18 956,00 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-1 694 681,50 Kč
155	149	37 496,65 Kč	14 017,15 Kč	29 400,00 Kč	11 058,73 Kč	18 971,38 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-1 604 865,41 Kč
156	2 150	37 599,45 Kč	13 914,35 Kč	29 400,00 Kč	11 057,19 Kč	18 986,80 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-1 515 063,20 Kč
157	0 151	37 702,54 Kč	13 811,26 Kč	29 400,00 Kč	11 055,64 Kč	19 002,26 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-1 425 274,91 Kč
158	3 152	37 805,91 Kč	13 707,89 Kč	29 400,00 Kč	11 054,09 Kč	19 017,77 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-1 335 500,57 Kč
159	2 153	37 909,56 Kč	13 604,24 Kč	29 400,00 Kč	11 052,54 Kč	19 033,32 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-1 245 740,22 Kč
160	154	38 013,49 Kč	13 500,31 Kč	29 400,00 Kč	11 050,98 Kč	19 048,91 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-1 155 993,91 Kč
161	155	38 117,71 Kč	13 396,09 Kč	29 400,00 Kč	11 049,42 Kč	19 064,54 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-1 066 261,66 Kč
162	156	38 222,22 Kč	13 291,58 Kč	29 400,00 Kč	11 047,85 Kč	19 080,22 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-976 543,53 Kč
163	12 157	38 327,01 Kč	13 186,79 Kč	29 400,00 Kč	11 046,28 Kč	19 095,93 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-886 839,54 Kč
164	158	38 432,09 Kč	13 081,71 Kč	29 400,00 Kč	11 044,70 Kč	19 111,70 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-797 149,74 Kč
165	159	38 537,46 Kč	12 976,34 Kč	29 400,00 Kč	11 043,12 Kč	19 127,50 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-707 474,16 Kč
166	160	38 643,12 Kč	12 870,68 Kč	29 400,00 Kč	11 041,53 Kč	19 143,35 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-617 812,84 Kč
167	161	38 749,06 Kč	12 764,74 Kč	29 400,00 Kč	11 039,95 Kč	19 159,24 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-528 165,83 Kč
168	2 162	38 855,30 Kč	12 658,50 Kč	29 400,00 Kč	11 038,35 Kč	19 175,18 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-438 533,16 Kč
169	0 163	38 961,83 Kč	12 551,97 Kč	29 400,00 Kč	11 036,75 Kč	19 191,16 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-348 914,87 Kč
170	3 164	39 068,65 Kč	12 445,15 Kč	29 400,00 Kč	11 035,15 Kč	19 207,18 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-259 311,00 Kč
171	3 165	39 175,76 Kč	12 338,04 Kč	29 400,00 Kč	11 033,55 Kč	19 223,25 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-169 721,60 Kč
172	166	39 283,17 Kč	12 230,63 Kč	29 400,00 Kč	11 031,93 Kč	19 239,36 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	-80 146,69 Kč
173	167	39 390,87 Kč	12 122,93 Kč	29 400,00 Kč	11 030,32 Kč	19 255,51 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	9 413,68 Kč
174	168	39 498,87 Kč	12 014,93 Kč	29 400,00 Kč	11 028,70 Kč	19 271,71 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	98 959,47 Kč
175	13 169	39 607,16 Kč	11 906,64 Kč	29 400,00 Kč	11 027,07 Kč	19 287,96 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	188 490,64 Kč
176	170	39 715,75 Kč	11 798,05 Kč	29 400,00 Kč	11 025,45 Kč	19 304,25 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	278 007,15 Kč
177	171	39 824,64 Kč	11 689,16 Kč	29 400,00 Kč	11 023,81 Kč	19 320,58 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	367 508,96 Kč
178	172	39 933,82 Kč	11 579,98 Kč	29 400,00 Kč	11 022,17 Kč	19 336,96 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	456 996,03 Kč
179	173	40 043,31 Kč	11 470,49 Kč	29 400,00 Kč	11 020,53 Kč	19 353,38 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	546 468,31 Kč
180	2 174	40 153,09 Kč	11 360,71 Kč	29 400,00 Kč	11 018,89 Kč	19 369,85 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	635 925,78 Kč
181	0 175	40 263,18 Kč	11 250,62 Kč	29 400,00 Kč	11 017,23 Kč	19 386,36 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	725 368,39 Kč
182	3 176	40 373,57 Kč	11 140,23 Kč	29 400,00 Kč	11 015,58 Kč	19 402,92 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	814 796,09 Kč
183	4 177	40 484,26 Kč	11 029,54 Kč	29 400,00 Kč	11 013,92 Kč	19 419,52 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	904 208,85 Kč
184	178	40 595,25 Kč	10 918,55 Kč	29 400,00 Kč	11 012,25 Kč	19 436,17 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	993 606,63 Kč
185	179	40 706,55 Kč	10 807,25 Kč	29 400,00 Kč	11 010,58 Kč	19 452,87 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	1 082 989,38 Kč
186	180	40 818,15 Kč	10 695,65 Kč	29 400,00 Kč	11 008,91 Kč	19 469,61 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	1 172 357,07 Kč
187	14 181	40 930,06 Kč	10 583,74 Kč	29 400,00 Kč	11 007,23 Kč	19 486,39 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	1 261 709,64 Kč
188	182	41 042,28 Kč	10 471,52 Kč	29 400,00 Kč	11 005,55 Kč	19 503,23 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	1 351 047,07 Kč
189	183	41 154,81 Kč	10 358,99 Kč	29 400,00 Kč	11 003,86 Kč	19 520,10 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	1 440 369,31 Kč
190	184	41 267,64 Kč	10 246,16 Kč	29 400,00 Kč	11 002,17 Kč	19 537,03 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	1 529 676,31 Kč
191	185	41 380,78 Kč	10 133,02 Kč	29 400,00 Kč	11 000,47 Kč	19 554,00 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	1 618 968,04 Kč
192	2 186	41 494,23 Kč	10 019,57 Kč	29 400,00 Kč	10 998,77 Kč	19 571,02 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	1 708 244,46 Kč
193	0 187	41 608,00 Kč	9 905,80 Kč	29 400,00 Kč	10 997,06 Kč	19 588,08 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	1 797 505,51 Kč
194	3 188	41 722,07 Kč	9 791,73 Kč	29 400,00 Kč	10 995,35 Kč	19 605,19 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	1 886 751,17 Kč
195	5 189	41 836,46 Kč	9 677,34 Kč	29 400,00 Kč	10 993,63 Kč	19 622,35 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	1 975 981,38 Kč
196	190	41 951,16 Kč	9 562,64 Kč	29 400,00 Kč	10 991,91 Kč	19 639,56 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	2 065 196,11 Kč
197	191	42 066,18 Kč	9 447,62 Kč	29 400,00 Kč	10 990,19 Kč	19 656,81 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	2 154 395,31 Kč
198	192	42 181,51 Kč	9 332,29 Kč	29 400,00 Kč	10 988,46 Kč	19 674,11 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	2 243 578,94 Kč

199	15	193	42 297,16 Kč	9 216,64 Kč	29 400,00 Kč	10 986,72 Kč	19 691,46 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	2 332 746,96 Kč
200		194	42 413,12 Kč	9 100,68 Kč	29 400,00 Kč	10 984,98 Kč	19 708,85 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	2 421 899,33 Kč
201		195	42 529,40 Kč	8 984,40 Kč	29 400,00 Kč	10 983,24 Kč	19 726,29 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	2 511 035,99 Kč
202		196	42 646,00 Kč	8 867,80 Kč	29 400,00 Kč	10 981,49 Kč	19 743,78 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	2 600 156,92 Kč
203		197	42 762,93 Kč	8 750,87 Kč	29 400,00 Kč	10 979,74 Kč	19 761,32 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	2 689 262,06 Kč
204	2	198	42 880,17 Kč	8 633,63 Kč	29 400,00 Kč	10 977,98 Kč	19 778,91 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	2 778 351,37 Kč
205	0	199	42 997,73 Kč	8 516,07 Kč	29 400,00 Kč	10 976,22 Kč	19 796,54 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	2 867 424,81 Kč
206	3	200	43 115,62 Kč	8 398,18 Kč	29 400,00 Kč	10 974,45 Kč	19 814,23 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	2 956 482,34 Kč
207	6	201	43 233,82 Kč	8 279,98 Kč	29 400,00 Kč	10 972,67 Kč	19 831,96 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	3 045 523,91 Kč
208		202	43 352,36 Kč	8 161,44 Kč	29 400,00 Kč	10 970,90 Kč	19 849,74 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	3 134 549,48 Kč
209		203	43 471,21 Kč	8 042,59 Kč	29 400,00 Kč	10 969,11 Kč	19 867,57 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	3 223 559,00 Kč
210		204	43 590,40 Kč	7 923,40 Kč	29 400,00 Kč	10 967,33 Kč	19 885,44 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	3 312 552,43 Kč
211		205	43 709,91 Kč	7 803,89 Kč	29 400,00 Kč	10 965,53 Kč	19 903,37 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	3 401 529,73 Kč
212		206	43 829,75 Kč	7 684,05 Kč	29 400,00 Kč	10 963,74 Kč	19 921,34 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	3 490 490,85 Kč
213		207	43 949,91 Kč	7 563,89 Kč	29 400,00 Kč	10 961,93 Kč	19 939,37 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	3 579 435,74 Kč
214		208	44 070,41 Kč	7 443,39 Kč	29 400,00 Kč	10 960,13 Kč	19 957,44 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	3 668 364,37 Kč
215		209	44 191,24 Kč	7 322,56 Kč	29 400,00 Kč	10 958,31 Kč	19 975,57 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	3 757 276,69 Kč
216	2	210	44 312,39 Kč	7 201,41 Kč	29 400,00 Kč	10 956,50 Kč	19 993,74 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	3 846 172,66 Kč
217	0	211	44 433,88 Kč	7 079,92 Kč	29 400,00 Kč	10 954,67 Kč	20 011,97 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	3 935 052,22 Kč
218	3	212	44 555,71 Kč	6 958,09 Kč	29 400,00 Kč	10 952,85 Kč	20 030,24 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	4 023 915,33 Kč
219	7	213	44 677,86 Kč	6 835,94 Kč	29 400,00 Kč	10 951,01 Kč	20 048,56 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	4 112 761,96 Kč
220		214	44 800,35 Kč	6 713,45 Kč	29 400,00 Kč	10 949,18 Kč	20 066,94 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	4 201 592,04 Kč
221		215	44 923,18 Kč	6 590,62 Kč	29 400,00 Kč	10 947,33 Kč	20 085,36 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	4 290 405,55 Kč
222		216	45 046,35 Kč	6 467,45 Kč	29 400,00 Kč	10 945,49 Kč	20 103,83 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	4 379 202,43 Kč
223		217	45 169,85 Kč	6 343,95 Kč	29 400,00 Kč	10 943,63 Kč	20 122,36 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	4 467 982,63 Kč
224		218	45 293,69 Kč	6 220,11 Kč	29 400,00 Kč	10 941,78 Kč	20 140,94 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	4 556 746,12 Kč
225		219	45 417,87 Kč	6 095,93 Kč	29 400,00 Kč	10 939,91 Kč	20 159,56 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	4 645 492,84 Kč
226		220	45 542,39 Kč	5 971,41 Kč	29 400,00 Kč	10 938,05 Kč	20 178,24 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	4 734 222,76 Kč
227		221	45 667,25 Kč	5 846,55 Kč	29 400,00 Kč	10 936,17 Kč	20 196,97 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	4 822 935,81 Kč
228	2	222	45 792,46 Kč	5 721,34 Kč	29 400,00 Kč	10 934,29 Kč	20 215,75 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	4 911 631,97 Kč
229	0	223	45 918,00 Kč	5 595,80 Kč	29 400,00 Kč	10 932,41 Kč	20 234,58 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	5 000 311,17 Kč
230	3	224	46 043,90 Kč	5 469,90 Kč	29 400,00 Kč	10 930,52 Kč	20 253,47 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	5 088 973,38 Kč
231	8	225	46 170,13 Kč	5 343,67 Kč	29 400,00 Kč	10 928,63 Kč	20 272,40 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	5 177 618,55 Kč
232		226	46 296,72 Kč	5 217,08 Kč	29 400,00 Kč	10 926,73 Kč	20 291,39 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	5 266 246,63 Kč
233		227	46 423,65 Kč	5 090,15 Kč	29 400,00 Kč	10 924,83 Kč	20 310,43 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	5 354 857,57 Kč
234		228	46 550,92 Kč	4 962,88 Kč	29 400,00 Kč	10 922,92 Kč	20 329,52 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	5 443 451,33 Kč
235		229	46 678,55 Kč	4 835,25 Kč	29 400,00 Kč	10 921,00 Kč	20 348,67 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	5 532 027,86 Kč
236		230	46 806,53 Kč	4 707,27 Kč	29 400,00 Kč	10 919,08 Kč	20 367,86 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	5 620 589,12 Kč
237		231	46 934,86 Kč	4 578,94 Kč	29 400,00 Kč	10 917,16 Kč	20 387,11 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	5 709 129,05 Kč
238		232	47 063,54 Kč	4 450,26 Kč	29 400,00 Kč	10 915,23 Kč	20 406,41 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	5 797 653,60 Kč
239		233	47 192,57 Kč	4 321,23 Kč	29 400,00 Kč	10 913,29 Kč	20 425,77 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	5 886 160,74 Kč
240	2	234	47 321,96 Kč	4 191,84 Kč	29 400,00 Kč	10 911,35 Kč	20 445,18 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	5 974 650,41 Kč
241	0	235	47 451,70 Kč	4 062,10 Kč	29 400,00 Kč	10 909,41 Kč	20 464,64 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	6 063 122,57 Kč
242	3	236	47 581,79 Kč	3 932,01 Kč	29 400,00 Kč	10 907,45 Kč	20 484,15 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	6 151 577,16 Kč
243	9	237	47 712,25 Kč	3 801,55 Kč	29 400,00 Kč	10 905,50 Kč	20 503,72 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	6 240 014,15 Kč
244		238	47 843,06 Kč	3 670,74 Kč	29 400,00 Kč	10 903,54 Kč	20 523,34 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	6 328 433,47 Kč
245		239	47 974,23 Kč	3 539,57 Kč	29 400,00 Kč	10 901,57 Kč	20 543,02 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	6 416 835,08 Kč
246		240	48 105,76 Kč	3 408,04 Kč	29 400,00 Kč	10 899,60 Kč	20 562,75 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	6 505 218,94 Kč
247		241	48 237,65 Kč	3 276,15 Kč	29 400,00 Kč	10 897,62 Kč	20 582,53 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	6 593 584,99 Kč
248		242	48 369,90 Kč	3 143,90 Kč	29 400,00 Kč	10 895,63 Kč	20 602,37 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	6 681 933,19 Kč
249		243	48 502,51 Kč	3 011,29 Kč	29 400,00 Kč	10 893,64 Kč	20 622,26 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	6 770 263,49 Kč
250		244	48 635,49 Kč	2 878,31 Kč	29 400,00 Kč	10 891,65 Kč	20 642,21 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	6 858 575,83 Kč
251		245	48 768,83 Kč	2 744,97 Kč	29 400,00 Kč	10 889,65 Kč	20 662,21 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	6 946 870,18 Kč
252	2	246	48 902,54 Kč	2 611,26 Kč	29 400,00 Kč	10 887,64 Kč	20 682,26 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	7 035 146,47 Kč
253	0	247	49 036,61 Kč	2 477,19 Kč	29 400,00 Kč	10 885,63 Kč	20 702,38 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	7 123 404,66 Kč
254	4	248	49 171,06 Kč	2 342,74 Kč	29 400,00 Kč	10 883,62 Kč	20 722,54 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	7 211 644,70 Kč
255	0	249	49 305,87 Kč	2 207,93 Kč	29 400,00 Kč	10 881,59 Kč	20 742,76 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	7 299 866,55 Kč
256		250	49 441,05 Kč	2 072,75 Kč	29 400,00 Kč	10 879,57 Kč	20 763,04 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	7 388 070,14 Kč
257		251	49 576,60 Kč	1 937,20 Kč	29 400,00 Kč	10 877,53 Kč	20 783,37 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	7 476 255,44 Kč
258		252	49 712,52 Kč	1 801,28 Kč	29 400,00 Kč	10 875,49 Kč	20 803,76 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	7 564 422,38 Kč
259		253	49 848,82 Kč	1 664,98 Kč	29 400,00 Kč	10 873,45 Kč	20 824,21 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	7 652 570,93 Kč
260		254	49 985,49 Kč	1 528,31 Kč	29 400,00 Kč	10 871,40 Kč	20 844,71 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	7 740 701,02 Kč
261		255	50 122,53 Kč	1 391,27 Kč	29 400,00 Kč	10 869,34 Kč	20 865,26 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	7 828 812,62 Kč
262		256	50 259,95 Kč	1 253,85 Kč	29 400,00 Kč	10 867,28 Kč	20 885,88 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	7 916 905,66 Kč
263		257	50 397,74 Kč	1 116,06 Kč	29 400,00 Kč	10 865,22 Kč	20 906,54 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	8 004 980,10 Kč
264	2	258	50 535,92 Kč	977,88 Kč	29 400,00 Kč	10 863,14 Kč	20 927,27 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	8 093 035,89 Kč
265	0	259	50 674,47 Kč	839,33 Kč	29 400,00 Kč	10 861,06 Kč	20 948,05 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	8 181 072,97 Kč
266	4	260	50 813,40 Kč	700,40 Kč	29 400,00 Kč	10 858,98 Kč	20 968,89 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	8 269 091,29 Kč

267	1	261	50 952,72 Kč	561,08 Kč	29 400,00 Kč	10 856,89 Kč	20 989,79 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	8 357 090,81 Kč
268		262	51 092,41 Kč	421,39 Kč	29 400,00 Kč	10 854,80 Kč	21 010,74 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	8 445 071,47 Kč
269		263	51 232,49 Kč	281,31 Kč	29 400,00 Kč	10 852,69 Kč	21 031,76 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	8 533 033,22 Kč
270		264	51 372,95 Kč	140,85 Kč	29 400,00 Kč	10 850,59 Kč	21 052,83 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	8 620 976,01 Kč

PROVOZNÍ FÁZE (úvěr splacen)

271	Čas		Úvěr splacen	Spotřeba energií	Správa a pojištění	Daně	Příjmy z pronájmů	Příjmy ze záloh na energie	Provozní cash flow
	Rok	Měsíc							
272									
273	21	265		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	8 755 262,20 Kč
274		266		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	8 889 548,39 Kč
275		267		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	9 023 834,59 Kč
276		268		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	9 158 120,78 Kč
277		269		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	9 292 406,97 Kč
278	2	270		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	9 426 693,16 Kč
279	0	271		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	9 560 979,35 Kč
280	4	272		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	9 695 265,55 Kč
281	2	273		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	9 829 551,74 Kč
282		274		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	9 963 837,93 Kč
283		275		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	10 098 124,12 Kč
284		276		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	10 232 410,32 Kč
285		277		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	10 366 696,51 Kč
286	22	278		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	10 500 982,70 Kč
287		279		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	10 635 268,89 Kč
288		280		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	10 769 555,09 Kč
289		281		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	10 903 841,28 Kč
290	2	282		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	11 038 127,47 Kč
291	0	283		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	11 172 413,66 Kč
292	4	284		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	11 306 699,86 Kč
293	3	285		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	11 440 986,05 Kč
294		286		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	11 575 272,24 Kč
295		287		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	11 709 558,43 Kč
296		288		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	11 843 844,63 Kč
297		289		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	11 978 130,82 Kč
298	23	290		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	12 112 417,01 Kč
299		291		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	12 246 703,20 Kč
300		292		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	12 380 989,39 Kč
301		293		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	12 515 275,59 Kč
302	2	294		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	12 649 561,78 Kč
303	0	295		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	12 783 847,97 Kč
304	4	296		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	12 918 134,16 Kč
305	4	297		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	13 052 420,36 Kč
306		298		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	13 186 706,55 Kč
307		299		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	13 320 992,74 Kč
308		300		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	13 455 278,93 Kč
309		301		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	13 589 565,13 Kč
310	24	302		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	13 723 851,32 Kč
311		303		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	13 858 137,51 Kč
312		304		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	13 992 423,70 Kč
313		305		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	14 126 709,89 Kč
314	2	306		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	14 260 996,09 Kč
315	0	307		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	14 395 282,28 Kč
316	4	308		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	14 529 568,47 Kč
317	5	309		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	14 663 854,67 Kč
318		310		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	14 798 140,86 Kč
319		311		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	14 932 427,05 Kč
320		312		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	15 066 713,24 Kč
321		313		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	15 200 999,43 Kč
322	25	314		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	15 335 285,63 Kč
323		315		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	15 469 571,82 Kč
324		316		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	15 603 858,01 Kč
325		317		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	15 738 144,20 Kč
326	2	318		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	15 872 430,40 Kč
327	0	319		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	16 006 716,59 Kč
328	4	320		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	16 141 002,78 Kč
329	6	321		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	16 275 288,97 Kč
330		322		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	16 409 575,17 Kč
331		323		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	16 543 861,36 Kč
332		324		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	16 678 147,55 Kč
333	26	325		29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	16 812 433,74 Kč

334	20	326	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	16 946 719,94 Kč
335		327	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	17 081 006,13 Kč
336		328	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	17 215 292,32 Kč
337		329	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	17 349 578,51 Kč
338	2	330	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	17 483 864,71 Kč
339	0	331	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	17 618 150,90 Kč
340	4	332	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	17 752 437,09 Kč
341	7	333	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	17 886 723,28 Kč
342		334	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	18 021 009,47 Kč
343		335	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	18 155 295,67 Kč
344		336	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	18 289 581,86 Kč
345		337	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	18 423 868,05 Kč
346	27	338	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	18 558 154,24 Kč
347		339	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	18 692 440,44 Kč
348		340	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	18 826 726,63 Kč
349		341	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	18 961 012,82 Kč
350	2	342	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	19 095 299,01 Kč
351	0	343	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	19 229 585,21 Kč
352	4	344	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	19 363 871,40 Kč
353	8	345	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	19 498 157,59 Kč
354		346	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	19 632 443,78 Kč
355		347	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	19 766 729,98 Kč
356		348	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	19 901 016,17 Kč
357		349	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	20 035 302,36 Kč
358	28	350	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	20 169 588,55 Kč
359		351	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	20 303 874,74 Kč
360		352	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	20 438 160,94 Kč
361		353	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	20 572 447,13 Kč
362	2	354	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	20 706 733,32 Kč
363	0	355	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	20 841 019,51 Kč
364	4	356	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	20 975 305,71 Kč
365	9	357	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	21 109 591,90 Kč
366		358	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	21 243 878,09 Kč
367		359	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	21 378 164,28 Kč
368		360	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	21 512 450,48 Kč
369		361	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	21 646 736,67 Kč
370	29	362	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	21 781 022,86 Kč
371		363	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	21 915 309,05 Kč
372		364	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	22 049 595,25 Kč
373		365	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	22 183 881,44 Kč
374	2	366	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	22 318 167,63 Kč
375	0	367	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	22 452 453,82 Kč
376	5	368	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	22 586 740,02 Kč
377	0	369	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	22 721 026,21 Kč
378		370	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	22 855 312,40 Kč
379		371	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	22 989 598,59 Kč
380		372	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	23 123 884,78 Kč
381		373	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	23 258 170,98 Kč
382	30	374	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	23 392 457,17 Kč
383		375	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	23 526 743,36 Kč
384		376	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	23 661 029,55 Kč
385		377	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	23 795 315,75 Kč
386	2	378	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	23 929 601,94 Kč
387	0	379	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	24 063 888,13 Kč
388	5	380	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	24 198 174,32 Kč
389	1	381	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	24 332 460,52 Kč
390		382	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	24 466 746,71 Kč
391		383	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	24 601 032,90 Kč
392		384	29 400,00 Kč	15 999,85 Kč	21 073,95 Kč	171 360,00 Kč	29 400,00 Kč	24 735 319,09 Kč

Zdroj: vlastní úprava dle [16]

Příloha č.31 - Harmonogram

HARMONOGRAM INVESTORA [Kč] [měsíce]			2020				
Úkon	Náklady	Doba trvání	Leden 1	Únor 2	Březen 3	Duben 4	Květen 5
1	Jednání s bankou a vyhledání nemovitosti	žádné náklady	3				
2	Jednání s realitní kanceláří a prohlídky domů	žádné náklady	2				
3	Studie proveditelnosti, technická studie	10 000,00 Kč				5 000,00 Kč	5 000,00 Kč
4	Rezervační smlouva	199 600,00 Kč					
5	Koupě nemovitosti	4 990 000,00 Kč					
6	Dokumentace ke správnímu řízení	201 935,34 Kč					
7	Společné stavební a územní řízení	20 000,00 Kč					
9	Stavební úpravy - dle stavebního povolení	5 299 555,00 Kč					
10	Vybavení bytových jednotek	307 212,00 Kč					
11	Rezerva	2 119 353,40 Kč					
	Podání žádosti o kolaudační souhlas						
12	Prohlídky bytových jednotek	realitní kancelář	na konci úprav				
Součet předpokládaných měsíčních nákladů:			0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	5 000,00 Kč	5 000,00 Kč

2020									
Červen 6	Červenec 7	Srpen 8	Září 9	Říjen 10	Listopad 11	Prosinec 12	Leden 1	Únor 2	Březen 3
		199 600,00 Kč							
			4 990 000,00 Kč						
		50 483,84 Kč	50 483,84 Kč	50 483,84 Kč					
				6 666,67 Kč	6 666,67 Kč	6 666,67 Kč			
							441 629,58 Kč	441 629,58 Kč	441 629,58 Kč
							176 612,78 Kč	176 612,78 Kč	176 612,78 Kč
250 083,84 Kč	50 483,84 Kč	5 040 483,84 Kč	50 483,84 Kč	6 666,67 Kč	6 666,67 Kč	6 666,67 Kč	618 242,37 Kč	618 242,37 Kč	618 242,37 Kč

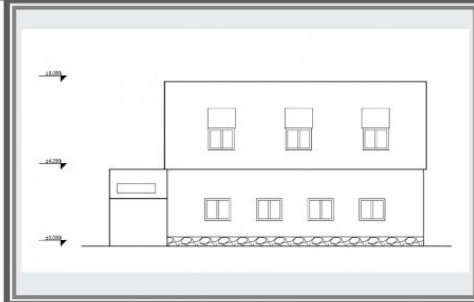
2021									
Duben 4	Květen 5	Červen 6	Červenec 7	Srpen 8	Září 9	Říjen 10	Listopad 11	Prosinec 12	
618 242,37 Kč	618 242,37 Kč	618 242,37 Kč	618 242,37 Kč	618 242,37 Kč	618 242,37 Kč	618 242,37 Kč	618 242,37 Kč	618 242,37 Kč	925 454,37 Kč

Zdroj: vlastní úprava dle [17]

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb. o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **9.května 152/31, k.ú. 645371,**
p.č. 241
PSČ, místo: **268 01, Hořovice**
Typ budovy: **Rodinný dům**
Plocha obálky budovy: **825.27** m²
Objemový faktor tvaru A/V: **0.61** m²/m³
Celková energeticky vztažná plocha: **421.27** m²

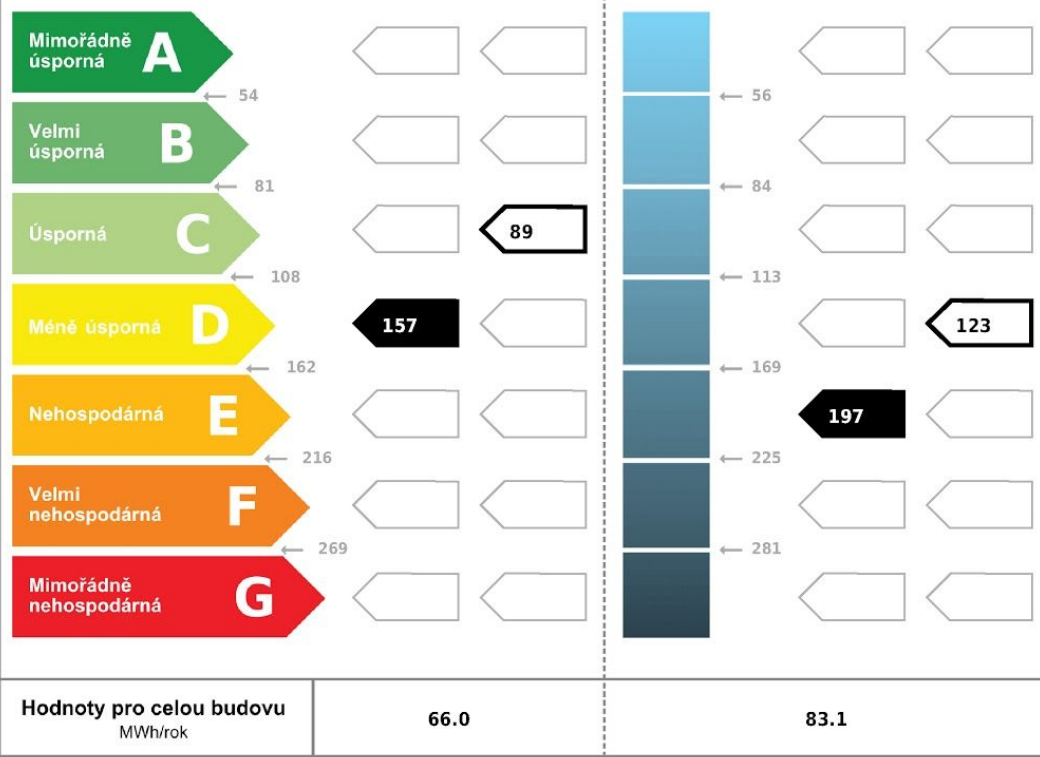


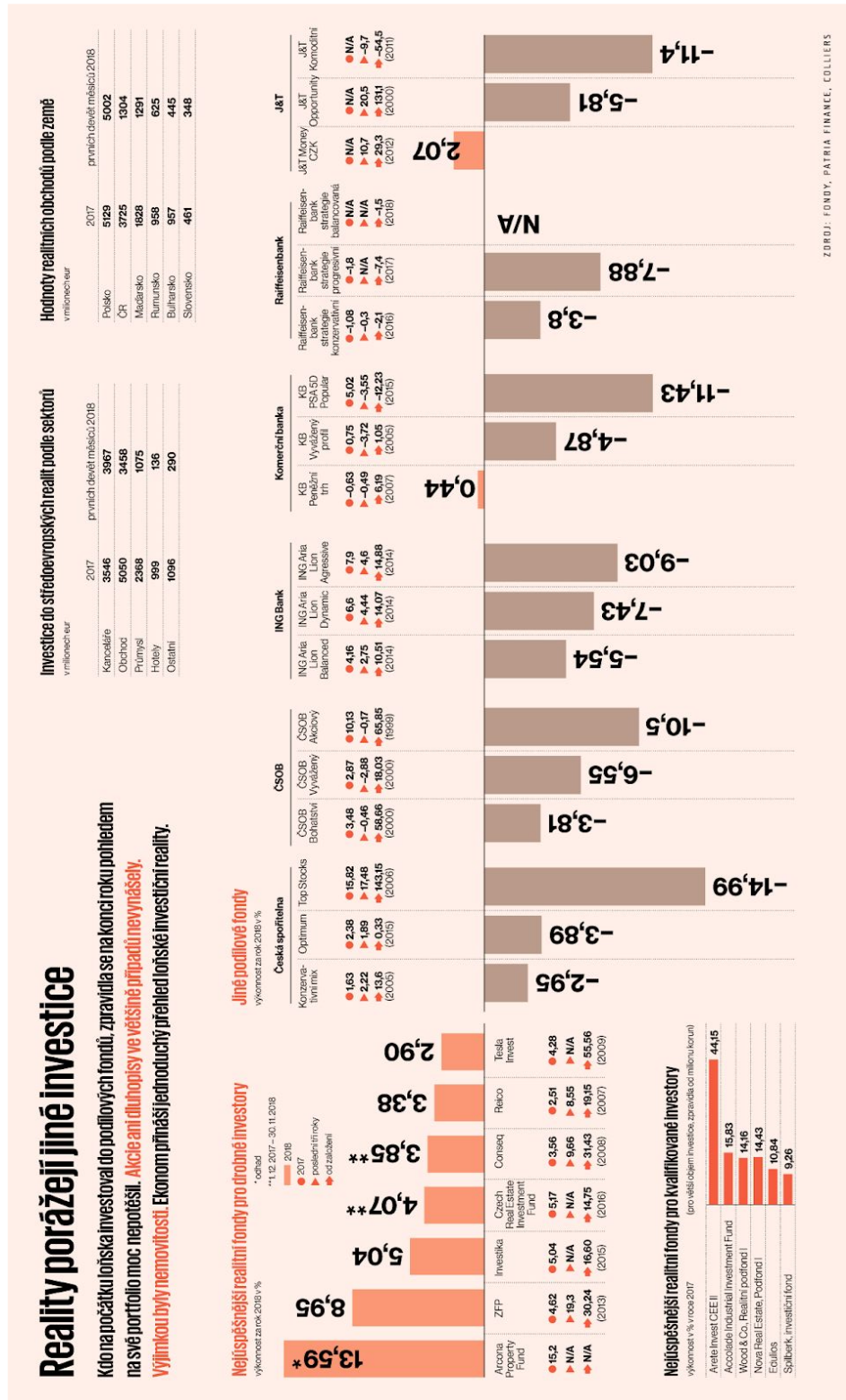
ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)





Zdroj: [37]

Příloha č.34 - Průběh investice během 30 let

Rok	Hodnota nemovitosti	Kumulovaná hodnota vlastních zdrojů	Investiční a provozní cash flow
0	4 990 000,00 Kč	3 878 478,60 Kč	-12 928 055,74 Kč
1	12 928 262,00 Kč	4 973 100,19 Kč	-11 833 434,15 Kč
2	13 432 464,22 Kč	6 066 254,96 Kč	-10 740 279,38 Kč
3	13 956 330,32 Kč	7 157 893,91 Kč	-9 648 640,43 Kč
4	14 500 627,21 Kč	8 247 966,42 Kč	-8 558 567,92 Kč
5	15 066 151,67 Kč	9 336 420,15 Kč	-7 470 114,19 Kč
6	15 653 731,58 Kč	10 423 201,06 Kč	-6 383 333,28 Kč
7	16 264 227,11 Kč	11 508 253,25 Kč	-5 298 281,09 Kč
8	16 898 531,97 Kč	12 591 518,99 Kč	-4 215 015,35 Kč
9	17 557 574,72 Kč	13 672 938,62 Kč	-3 133 595,72 Kč
10	18 242 320,13 Kč	14 752 450,47 Kč	-2 054 083,87 Kč
11	18 953 770,62 Kč	15 829 990,81 Kč	-976 543,53 Kč
12	19 692 967,67 Kč	16 905 493,81 Kč	98 959,47 Kč
13	20 460 993,41 Kč	17 978 891,41 Kč	1 172 357,07 Kč
14	21 258 972,15 Kč	19 050 113,28 Kč	2 243 578,94 Kč
15	22 088 072,07 Kč	20 119 086,77 Kč	3 312 552,43 Kč
16	22 949 506,88 Kč	21 185 736,77 Kč	4 379 202,43 Kč
17	23 844 537,64 Kč	22 249 985,67 Kč	5 443 451,33 Kč
18	24 774 474,61 Kč	23 311 753,28 Kč	6 505 218,94 Kč
19	25 740 679,12 Kč	24 370 956,72 Kč	7 564 422,38 Kč
20	26 744 565,61 Kč	25 427 510,35 Kč	8 620 976,01 Kč
21	27 787 603,67 Kč	27 038 944,66 Kč	10 232 410,32 Kč
22	28 871 320,21 Kč	28 650 378,97 Kč	11 843 844,63 Kč
23	29 997 301,70 Kč	30 261 813,27 Kč	13 455 278,93 Kč
24	31 167 196,46 Kč	31 873 247,58 Kč	15 066 713,24 Kč
25	32 382 717,13 Kč	33 484 681,89 Kč	16 678 147,55 Kč
26	33 645 643,09 Kč	35 096 116,20 Kč	18 289 581,86 Kč
27	34 957 823,18 Kč	36 707 550,51 Kč	19 901 016,17 Kč
28	36 321 178,28 Kč	38 318 984,82 Kč	21 512 450,48 Kč
29	37 737 704,23 Kč	39 930 419,12 Kč	23 123 884,78 Kč
30	39 209 474,70 Kč	41 541 853,43 Kč	24 735 319,09 Kč

Zdroj: vlastní úprava v programu Excel na základě kapitol z praktické části

MP SV

Antivirus

**PROGRAM MPSV
NA OCHRANU
ZAMĚSTNANOSTI**

**POMŮŽEME FIRMÁM
ZAPLATIT MZDY
ZAMĚSTNANCŮM**

A Nařízení karantény zaměstnanců

- Zaměstnanec pobírá náhradu mzdy 60 % průměrného reduk. výdělku
- Příspěvek pro zaměstnavatele v plné výši vyplacené náhrady mzdy

B Překážky v práci na straně zaměstnavatele z důvodu povinnosti uzavřít provoz na základě krizového opatření

- Zaměstnanec pobírá náhradu mzdy 100 % průměrného výdělku
- Příspěvek pro zaměstnavatele 80 % z vyplacené náhrady mzdy

C Překážky v práci na straně zaměstnavatele z důvodu nařízení karantény či péče o dítě u významné části zaměstnanců (30 %)

- Zaměstnanec pobírá náhradu mzdy 100 % průměrného výdělku
- Příspěvek pro zaměstnavatele 80 % z vyplacené náhrady mzdy

D Omezení dostupnosti vstupů (surovin, výrobků, služeb) nezbytných k činnosti

- Zaměstnanec pobírá náhradu mzdy 80 % průměrného výdělku
- Příspěvek pro zaměstnavatele 50 % z vyplacené náhrady mzdy

E Omezení poptávky po službách, výrobcích a jiných produktech firmy

- Zaměstnanec pobírá náhradu mzdy 60 % průměrného výdělku
- Příspěvek pro zaměstnavatele 50 % z vyplacené náhrady mzdy

+ Pro OSVČ

- Odpuštění minimálních záloh na sociální pojištění od března na 6 měsíců
- Možnost využít Mimořádnou okamžitou pomoc

www.mpsv.cz JMalacova Aktuální k 23. 3. 2020

Zdroj: [42]