

# ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



## BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2020

Samuel Weidlich

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Weidlich** Jméno: **Samuel** Osobní číslo: **468705**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**  
Studijní program: **Stavební inženýrství**  
Studijní obor: **Management a ekonomika ve stavebnictví**

## II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

**Vyhodnocení investice do nemovitosti určené k bydlení**

Název bakalářské práce anglicky:

**Evaluation of Housing Property Investment**

Pokyny pro vypracování:

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

Seznam doporučené literatury:

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

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: **17.02.2020** Termín odevzdání bakalářské práce: **17.05.2020**

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

**Prehlásenie:**

Prehlasujem, že som bakalársku prácu vypracoval samostatne a že som uviedol všetky použité informačné zdroje.

V Prahe dňa 24.06. 2020

Samuel Weidlich

**Pod'akovanie:**

Chcel by som poďakovať predovšetkým doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za poskytnuté rady, výpomoc a ústretovosť pri spracovávaní celej bakalárskej práce. Pani Ing. Dagmar Maguthovej za cenné rady ohľadom slovenskej legislatívy. Veľmi ďakujem všetkým mojim blízkym, že ma podporovali počas celého bakalárskeho štúdia.



**Vyhodnotenie investície do nehnuteľnosti určenej na  
bývanie**

**Evaluation of Housing Property Investment**

**Anotace:**

Úkolom práce je posúdiť efektivnosť investície do bytu. Byt bude vybraný z aktuálnej ponuky bytov v lokalite Banská Bystrica. V rámci práce budú porovnané 2 varianty investičného zámeru. Prvou z nich je kúpa bytu za účelom dlhodobého prenájmu a jeho následného predaja po splatení hypotéky určenej na financovanie jeho kúpy. Druhou je kúpa bytu za účelom rekreačného prenájmu a jeho následného predaja, taktiež po splatení hypotéky určenej na financovanie jeho kúpy. V teoretickej časti sú definované všetky legislatívou dané podmienky, kritériá a metódy podľa ktorých sa dá posúdiť efektivnosť investície. V praktickej časti je kladený dôraz na spracovanie a vyhodnotenie oboch investičných variant. Výstupom práce je porovnanie a rozhodnutie, ktorá z variant je pre investora lepšou a ziskovejšou.

**Annotation:**

The aim of this thesis is to consider efficiency of investment of buying an apartment. The apartment will be chosen from actual apartment offers in Banská Bystrica. In bachelor thesis there will be a comparing of 2 variants of investments. First one is buying with intention of long-term renting and subsequently after paying off the loan to sell the apartment. Second one is buying the apartment with intention of short-term renting and subsequently selling the apartment. In theoretical part there are definitions of conditions given by legislation, criteria and methods according which can be considered efficiency of investment. In practical part there is focus on evaluation of both investment variants. Output of the thesis is the comparison and decision of investor between both variants - which one is better and makes bigger profit.

**Klíčové slová:**

Čistá současná hodnota, dlouhodobý pronájem, krátkodobý pronájem, prodej nemovitosti, doba návratnosti, investice, podnájem, peněžný tok, vnitřní výnosové procento, trh s nemovitostmi, investice do nemovitosti.

**Key words:**

Net present value, long-term rent, short-term rental, real estate sale, payback period, investment, sublease, cash flow, internal rate of return, real estate market, real estate investment.

# Obsah

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Úvod .....  | 1  |
| 2     | Teoretická časť .....   | 2  |
| 2.1   | Slovenská legislatíva .....   | 2  |
| 2.1.1 | Kúpa a predaj nehnuteľnosti .....   | 2  |
| 2.1.2 | Odvody a daň z príjmu z predaja nehnuteľnosti .....                       | 5  |
| 2.1.3 | Prenájom bytu .....   | 6  |
| 2.1.4 | Odvody a daň z príjmu pri prenájme bytu .....                             | 8  |
| 2.2   | Metódy vyhodnocovania efektívnosti investícií .....                       | 15 |
| 2.2.1 | Doba návratnosti (payback period – PP) .....                              | 17 |
| 2.2.2 | Diskontovaná doba návratnosti (discounted payback period (DPP) .....      | 19 |
| 2.2.3 | Čistá súčasná hodnota (net present value – NPV) .....                     | 19 |
| 2.2.4 | Index rentability (profitability index – PI) .....                        | 21 |
| 2.2.5 | Vnútorne výnosové percento (internal rate of return – IRR) .....          | 22 |
| 3     | Praktická časť .....  | 24 |
| 3.1   | Definícia investora .....   | 24 |
| 3.2   | predstavenie investičných variant .....                                   | 24 |
| 3.2.1 | Kritériá pre výber bytu .....   | 24 |
| 3.2.2 | Výber bytu .....  | 25 |
| 3.3   | Popis vybraného bytu a jeho lokality .....                                | 27 |
| 3.3.1 | Prieskum trhu .....   | 27 |
| 3.4   | Príjmy a výdaje .....   | 30 |
| 3.4.1 | Financovanie investičného zámeru .....                                    | 30 |
| 3.4.2 | Určenie výšky nájmu pri dlhodobom prenájme .....                          | 31 |
| 3.4.3 | Určenie výdajov pri dlhodobom prenájme .....                              | 32 |
| 3.4.4 | Určenie nákladov pre daňový základ a výšky dane pri dlhodobom prenájme .. | 33 |
| 3.4.5 | Určenie výnosov z rekreačného prenájmu .....                              | 35 |
| 3.4.6 | Výdavky pri rekreačnom prenájme .....                                     | 38 |
| 3.4.7 | Určenie základu dane, výšky dane a výšky odvodov pri rekreačnom prenájme  | 40 |
| 3.5   | Vyhodnotenie .....  | 44 |
| 3.5.1 | Dlhodobý prenájom .....   | 45 |
| 3.5.2 | Rekreačný prenájom .....  | 51 |
| 3.5.3 | Riziká .....  | 57 |
| 3.6   | Porovnanie .....  | 59 |
| 4     | Záver .....   | 61 |

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Zoznam vzorcov .....    | 63 |
| Zoznam obrázkov .....   | 64 |
| Zoznam tabuliek .....   | 65 |
| Zoznam príloh .....     | 67 |
| Zoznam literatúry ..... | 69 |

# 1 Úvod

Hlavným cieľom bakalárskej práce je vyhodnotiť a porovnať efektívnosť dvoch investičných variant investičného zámeru. Prvou z nich je kúpa bytu za účelom dlhodobého prenájmu a jeho následného predaja po splatení hypotéky určenej na financovanie jeho kúpy. Druhou z nich je kúpa bytu za účelom tzv. rekreačného prenájmu a jeho následného predaja taktiež po splatení hypotéky určenej na rovnaký účel. Pojem rekreačný je bližšie charakterizovaný v kapitole 2.1.3 prenájom bytu. Obe investičné varianty sú riešené pre rovnaký byt, ktorý bol vybraný na základe určených kritérií a bol stanovený zdroj jeho financovania.

Práca je členená na teoretickú a praktickú časť. V teoretickej časti sú vymedzené náležitosti potrebné pre ako vyhodnotenie, tak aj realizáciu takejto investície. Sú to legislatívou stanovené podmienky pri realizácii daných investičných variant a charakterizované metódy porovnávania investícií. V praktickej časti nasledujú kapitoly zaoberajúce sa jednotlivými investičnými variantami, výberom bytu, situáciou na trhu, určovaním nákladov a výnosov a vyhodnotením investičných variant. Pre samotné vyhodnotenie a následné porovnanie investícií som zvolil dve statické metódy výpočtu efektívnosti – dobu návratnosti a kumulované cash flow po predaji bytu a niekoľko dynamických metód – čistá súčasná hodnota, vnútorné výnosové percento a index ziskovosti. Ďalej nasledujú riziká spojené s prenájomom bytu a porovnanie investičných zámerov aj z tohto hľadiska.

Výpočty som nezaťažoval infláciou, zmenou výšky príjmu z prenájmu a ani zmenou výšky výdavkov spojených s prenájomom v čase, pretože určenie týchto zmien je príliš komplexnou záležitosťou a výsledok by sa mohol príliš vzdialiť od skutočnosti.

Poslednou kapitolou je porovnanie investičných variant a odporúčenie investorovi.

## 2 Teoretická časť

V teoretickej časti sa budem venovať slovenskej legislatíve, súvisiacej s kúpou, predajom a prenájmom bytov v lokalite Banská Bystrica. Ďalej budú vysvetlené metódy pre vyhodnotenie a porovnanie investičných variant, ktoré budú použité v praktickej časti pri vyhodnotení.

### 2.1 Slovenská legislatíva

Varianty investičného zámeru budú realizované na Slovensku v Banskej Bystrici. Z toho dôvodu je nutné hneď na začiatku definovať legislatívne náležitosti súvisiace s kúpou, predajom a prenájmom nehnuteľností v tejto krajine.

#### 2.1.1 Kúpa a predaj nehnuteľnosti

Najzákladnejším postupom pri kúpe nehnuteľnosti je nadobudnutie práva k nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti vzniká a zaniká vkladom vlastníckeho práva do katastra.

Pri príprave kúpnej zmluvy je potrebné vychádzať z ustanovení o kúpnej zmluve podľa § 588 až §627 nasl. Občianskeho zákonníka [8]. („to aj v prípade že ide o kúpnu zmluvu medzi dvoma podnikateľmi“ [7]) Relevantné ustanovenia sa dajú nájsť aj v zákone č. 162/1995 Z. z. [9] o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam [6].

Základnými náležitosťami kúpnej/predajnej zmluvy, nutné k tomu aby bola platná sú podľa [8] :

1. Prítomnosť kúpnej zmluvy.
2. Identifikácia zmluvných strán.
3. Označenie predmetu kúpy.
4. Uvedenie kúpnej ceny.
5. Záväzok predávajúceho odovzdať kupujúcemu nehnuteľnosť do vlastníctva.
6. Záväzok kupujúceho prevziať od predávajúceho predmet kúpy a zaplatiť mu dohodnutú cenu.

V prípade že by ktorýkoľvek z predchádzajúcich bodov nebol splnený, bude zmluva neplatnou

7. Určenie lehoty na zaplatenie kúpnej ceny a spôsobu jej zaplatenia.
8. Určenie lehoty na odovzdanie nehnuteľnosti.
9. Určenie okamihu prechodu nebezpečenstva škody na predmete kúpy.
10. Úprava zodpovednosti za vady na predmetnej nehnuteľnosti, za aké nedostatky predávajúci zodpovedá, respektíve aké ma v takom prípade kupujúci práva.
11. Uvedenie stavu meračov.
12. Prehlásenie predávajúceho o nezaťažnosti nehnuteľnosti treťou stranou.

Body 7 až 12 nie sú povinné, v prípade nezahrnutia v kúpnej zmluve bude táto stále platná.

Zmluva o kúpe/predaji nehnuteľnosti musí byť vždy písomná. Podpis predávajúceho musí byť overený notárom. Zákon vyžaduje, aby odpisy obidvoch účastníkov boli na tej istej listine. Ďalej je zmluvu nutné doručiť na príslušný okresný úrad v dvoch vyhotoveniach spolu s návrhom na vklad do katastra [7].

Náležitosti kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je prevod bytu, má určité rozdiely oproti zmluve týkajúcej sa iných nehnuteľností. Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na ňu kladie zvýšené požiadavky [21]. Okrem vyššie uvedených náležitostí musí obsahovať aj údaje uvedené v § 5 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov [10]:

1. Popis bytu a jeho príslušenstva, vymedzenie jeho polohy číslom bytu, číslom vchodu, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu.
2. Vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu na spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je učená podielom podlahovej plochy bytu k podlahovým plochám všetkých bytov v dome.
3. Určenie a popis spoločných častí, zariadení, príslušenstva a príľahlého pozemku domu. Určenie, ktoré spoločné časti zariadenia, príslušenstva



a príslušného pozemku domu užívajú len niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov.

4. Úprava práv k príslušnému pozemku a pozemku zastavanému domom.
5. Vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príslušnom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu s vlastníkom domu.
6. Zistenie technického stavu bytu znaleckým posudkom s uvedením opráv, ktoré sa musia vykonať v nasledujúcich 12 mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu požiada.
7. Vyhlásenie nadobúdateľa bytu o pristúpení k zmluve o výkone správy alebo o spoločenstve vlastníkov.
8. Úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.

body 1-8 sú povinnými náležitosťami zmluvy [10].

Cena za vypracovanie kúpno-predajnej zmluvy sa pohybuje od 6€ do 10€. jej príklad je súčasťou prílohy č.1.

Ako bolo povedané na začiatku, vlastnícke právo k nehnuteľnosti vzniká, mení sa a zaniká vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Návrh na vklad musí byť podaný písomne a obsahovať nasledovné [23]:

1. Meno, priezvisko a trvalé bydlisko účastníka konania fyzickej osoby.
2. Obchodné meno, názov a sídlo účastníka konania právnickej osoby.
3. Označenie katastrálnej správy, ktorej je návrh adresovaný.
4. Označenie právneho úkonu, na ktorého základe má byť upravené právo k nehnuteľnosti.

Návrh na vklad je možné podať aj elektronicky. Pri elektronickom podaní návrhu sú náležitosti totožné s vyššie uvedenými. Podáva sa jeden rovnopis návrhu a jeden príloh. V prípade elektronického podania musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a doplnené kvalifikovaným elektronickým podpisom a časovou pečiatkou [23].

Okresný úrad rozhodne do 30 dní odo dňa doručenia. V prípade že zmluva o prevode nehnuteľnosti bola vyhotovená autorizovaným advokátom alebo vo forme

notárskej zápisnice rozhodne do 20 dní. Rozhodnutie nadobúda právoplatnosť dňom vydania. V Prípade zamietnutia vkladu je možné odvolať sa proti tomuto rozhodnutiu v lehote 30 dní od doručenia rozhodnutia účastníkovi [23].

S podávaním návrhu na vklad je spojený poplatok 66€. V prípade, že chceme aby kataster rozhodol do 15 dní namiesto 30, je poplatok 266€. V prípade elektronického podania - 33€ respektíve 133€. Pri podaní oznámenia o zamýšľanom návrhu na vklad sa musí do 90 dní podať návrh na vklad vlastníckeho práva a poplatok bude len 51€. V prípade, že kataster nevydá rozhodnutie do 30 dní, je možné požiadať o vrátenie poplatku [24].

### **2.1.2 Odvody a daň z príjmu z predaja nehnuteľnosti**

Zákon o dani z príjmov v ustanovení § 9 zákona o dani z príjmov [25] určuje podmienky, pri ktorých je možné byť oslobodený od dane z príjmu z predaja nehnuteľnosti. Od dane a odvodov do zdravotnej poisťovne je oslobodený príjem [26]:

1. Z predaja nehnuteľnosti, ktorá nebola zaradená v obchodnom majetku po uplynutí 5 rokov od jej nadobudnutia.
2. Z predaja nehnuteľnosti zaradenej do obchodného majetku po uplynutí 5 rokov od jej vyradenia z obchodného majetku.

Okrem toho existujú ešte ďalšie prípady, napríklad pri dedení alebo reštitúciách, kedy môže byť príjem z nehnuteľnosti oslobodený od dane [26].

Do základu dane sa zahŕňa zdaniteľný príjem znížený o výdavky preukázateľne vynaložené na dosiahnutie tohto príjmu. Sadzba dane je 19%. Zdaniteľným príjmom, je príjem, ktorý nie je oslobodený od dane z príjmov, zaraďuje sa medzi ostatné príjmy [27] podľa § 8 ods. 1 písm. b zákona o dani z príjmov] [25]

Výdavky majúce vplyv na zníženie dane z predaja nehnuteľnosti [27]:

1. Náklady spojené s nadobudnutím nehnuteľnosti, pri nadobudnutí kúpou je to kúpna cena určená kúpnu zmluvou.
2. Náklady spojené s rekonštrukciou a údržbou nehnuteľnosti.
3. Náklady spojené s predajom nehnuteľnosti, sem môže patriť napríklad vyhotovenie znaleckého posudku, vypracovanie kúpnej zmluvy, poplatky na

overenie podpisov, kolky, faktúra od realitnej kancelárie (ak boli pri predaji využívané jej služby).

Pri predaji nehnuteľnosti nie je možné vykázať daňovú stratu [27].

Odvody do sociálnej poisťovne sa neplatia, sadzba odvodu do sociálnej poisťovne je 14% zo základu dane [87].

### **2.1.3 Prenájom bytu**

Pri prenájme bytu je nutné riadiť sa niekoľkými zákonmi. Začnem náležitosťami nájomnej zmluvy pre dlhodobý prenájom, ktoré upravuje Občiansky zákonník – zákon č. 40/1964 Zb. v platnom znení. Sú to [8]:

1. Označenie predmetu nájmu.
2. Výška nájmu.
3. Pri prenájme bytu opis príslušenstva a stavu bytu. Pri zariadenom byte inventárny zoznam vecí.
4. Práva a povinnosti ako nájomcu tak aj prenajímateľa.
5. Podmienky na ukončenie nájmu. Ak nie je uvedená výpovedná lehota, platí zákonná výpovedná doba 3 mesiace. Začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.

Nájomná zmluva na byt nemusí byť písomná, podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Avšak mala by byť vyhotovená zápisnica o obsahu ústnej zmluvy. Nevytvorenie zápisnice neznamená neplatnosť ústnej nájomnej zmluvy [8].

Prenájom bytu môže byť ukončený viacerými spôsobmi [31]:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Písomnou výpoveďou prenajímateľa.
3. Pri uzatvorení nájmu na dobu určitú, uplynutím tejto doby.

V prípade podania písomnej výpovede končí nájom uplynutím výpovednej lehoty. Ak bola písomná výpoveď daná nájomcovi z dôvodu, že nezaplatil nájom, podľa §710 Občianskeho zákonníka môže byť výpovedná lehota predĺžená na 6 mesiacov

v prípade, že nájomca bol ku dňu doručenia výpovede v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov.

V prípade krátkodobého prenájmu, je niekoľko rozdielov oproti dlhodobému. Hlavný rozdiel spočíva vo flexibilitate novšieho zákona o krátkodobom prenájme [33]. Pri krátkodobom prenájme sú pre prenajímateľa výhodnejšie výpovedné podmienky. Oproti podmienkam uvedeným v Občianskom zákonníku § 711 [8] vzniká napríklad možnosť uzavrieť v zmluve kratšiu výpovednú lehotu ako sú tri mesiace alebo zadržať hnutelné veci nájomcu v prípade že sa nevyst'ahuje v určenom čase a bude mať voči prenajímateľovi nesplatené záväzky. Je možné požadovať kauciu. Na druhej strane nájomná zmluva nesmie byť na dlhší čas ako dva roky, pričom zmluvu je možné predĺžiť najviac dvakrát, teda celková dĺžka je maximálne 6 rokov. Uvedené informácie je možné nájsť aj v Zákone č. 98/2014 Z. z. [33].

Podľa [32] je ako pre prenajímateľa tak pre nájomcu výhodnejšie uzavrieť zmluvu podľa novšieho zákona o krátkodobom prenájme [33]. Je to oveľa flexibilnejšie. Pre prenajímateľa je ľahšie vypovedať nájom problémovým nájomcom a pre nájomcu je jednoduchšie odstúpiť od nájomnej zmluvy ak nie je s bývaním spokojný. Podľa nového zákona je taktiež možné dohodnúť si osobitné výpovedné dôvody podľa potreby.

Ďalším spôsobom prenájmu je tzv. rekreačný prenájom, pri ktorom je okrem registrácie na miestnom príslušnom úrade nutné myslieť aj na to, že je potrebné založiť si živnosť. Dôvodom je to, že rozsah ponúkaných služieb sa rozširuje aj na napríklad poskytovanie uterákov, upratovanie, či ponúkanie raňajok (tzv. hotelové služby). Je preto žiadúce požiadať o živnostenský list na poskytovanie prenájmu nehnuteľností a súvisiacich služieb podľa živnostenského zákona [34]. Z toho vyplýva, že prenajímať byt cez airbnb.com [64] alebo inú platformu je, v prípade že prenajímateľ poskytuje aj ďalšie služby, možné iba na základe živnostenského oprávnenia [36].

Prenájom bytu cez airbnb.com [64] alebo podobnú platformu je väčšinou výnosnejší ako normálny dlhodobý prenájom. Na druhú stranu je s ním však spojených viac povinností a rizík. Napríklad je nutné byt upratovať vždy keď sa vymieňajú klienti, čo sa deje podstatne častejšie ako pri dlhodobom prenájme, alebo sa starať o každú malú opravu. Rizikom môže byť napríklad to, že sa byt nepodarí prenajať na

dostatočný počet dní či týždňov. Napríklad v dnešnej situácii v súvislosti s COVID-19 sa dá s určitosťou povedať, že by bolo stratové prenajímať byt cez platformu airbnb.com [64], pretože turizmus je veľmi potlačený z dôvodu všetkých opatrení ktoré sú s tým spojené.

Keby však bola situácia „normálna“ je možné tieto riziká a povinnosti z časti eliminovať využitím služieb portálu bnbcityhub.sk [35] alebo iného, ponúkajúceho podobné služby. Tento portál poskytuje služby ako napríklad check-in hostí, upratovanie, komunikáciu s hosťom, optimalizáciu ceny a ponuky, či dokonca interiérový dizajn alebo profesionálne fotografie. Ceny na tomto portály sa pohybujú od 5,9€ za odovzdanie kľúčov až po 35€ za upratanie jednospálňového apartmánu. Rovnako je možné aj prenajať svoj byt niekomu, kto ho bude ďalej prenajímať, je to výhodné z pohľadu, že nájomca preberá všetky povinnosti a riziká. Zisk vlastníka bytu je však menší [35]. V Banskej Bystrici som nedohľadal podobné služby, je to pravdepodobne z dôvodu, že je menšia ako napríklad Bratislava a preto zatiaľ nie je zaujímavá pre podobné podnikanie.

#### **2.1.4 Odvody a daň z príjmu pri prenájme bytu**

To, ktoré výdavky si investor bude môcť uplatňovať pri prenájme bytu závisí do veľkej miery od toho, či si svoju nehnuteľnosť zaradiť do obchodného majetku [28]. Táto problematika je obsiahnutá v § 6 ods. 3 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov [25] a ďalších. Do obchodného majetku je možné nehnuteľnosť zaradiť aj v prípade, že ju prenajíma fyzická osoba – nepodnikateľ [88].

Pri uplatňovaní skutočne vynaložených výdavkov musí prenajímateľ nehnuteľnosti viesť jednu z foriem evidencie výdavkov a príjmov. Vybrať si môže z troch možností [28]:

1. Vedenie daňovej evidencie.
2. Vedenie jednoduchého účtovníctva.
3. Vedenie podvojného účtovníctva.

Najjednoduchšou formou je samozrejme daňová evidencia.

Daňové výdavky môžeme rozdeliť na dve skupiny [28]:

1. Priamo súvisiace s nehnuteľnosťou.
2. Súvisiace s prevádzkovaním nehnuteľnosti.

Rozsah výdavkov, ktoré si prenajímateľ môže uplatniť ako daňové výdavky úzko súvisí s faktom, či je prenajímaná nehnuteľnosť zaradená do obchodného majetku prenajímateľa alebo nie. V prípade že je nehnuteľnosť zahrnutá do obchodného majetku, môže si prenajímateľ do nákladov zahrnúť [28]:

1. Výdavky spojené s obstaraním nehnuteľnosti - daňové odpisy podľa § 22 až 29 zákona o dani z príjmov [25]. Výška daňových odpisov závisí hlavne od kúpnej ceny a doby odpisovania. Doba odpisovania bytu určeného na bývanie (šiesta odpisová skupina) je 40 rokov.
2. Výdavky spojené so zhodnocovaním nehnuteľnosti. Stavebné úpravy, rekonštrukcie, nadstavby alebo prístavby či modernizácia podľa § 29 zákona o dani z príjmov [25].
3. Výdavky na opravy a udržiavanie nehnuteľnosti.
4. Výdavky na energie alebo iné služby spojené s prenájmom nehnuteľností. Podrobne v ďalšej podkapitole.
5. Iné súvisiace výdavky. Napríklad úroky z úveru, daň z nehnuteľnosti, poistenie, platby do prevádzkových fondov.
6. Všetky výdavky, ktoré je možné si uplatniť pri prenájmaní nehnuteľnosti nezaradenej do obchodného majetku.

V prípade že nehnuteľnosť nie je zahrnutá do obchodného majetku, môže si prenajímateľ do nákladov zahrnúť výdavky na energie a ostatné služby súvisiace s prenájmom nehnuteľnosti. Patria sem výdavky na elektrickú energiu, teplo – vykurovanie a ohrev vody, plyn. Pri ostatných službách sú to výdavky na odvádzanie odpadovej vody, osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov, používanie výťahu, kontrola a čistenie komínov, odvoz smetí, odvod splaškov, čistenie žúmp, vybavenie bytu, poplatky za právne služby pri vypracovaní nájomnej zmluvy, poprípade poplatky realitnej kancelárií v prípade, že boli využité jej služby alebo účtovnej kancelárií za vedenie účtovníctva. Odpratávanie snehu, deratizáciu spoločných priestorov, koncesionárske poplatky, internet [28].

V prípade, že sú tieto výdavky platené nájomcom oddelene od nájomného, môže nastať viacero situácií [28]:

1. Nájomca platí prenajímateľovi, ktorý ďalej platí dodávateľom týchto služieb. Príjem týchto platieb od nájomcu je zdaniteľným príjmom a platba dodávateľom je daňovým výdavkom.
2. Nájomca platí priamo dodávateľom služieb. V prípade, že zmluvný vzťah s dodávateľom má uzatvorený prenajímateľ, sú tieto platby pre prenajímateľa zdaniteľným príjmom a zároveň daňovým výdavkom.
3. Nájomca platí priamo dodávateľom služieb. V prípade, že zmluvný vzťah s dodávateľom má uzatvorený nájomca, nie sú tieto platby pre prenajímateľa zdaniteľným príjmom ani daňovým výdavkom.

Zriadenie, respektíve nezriadenie živnostenského oprávnenia má vplyv na výšku dane, ktorú je nutné odvieť pri prenajímaní bytu. Ako bolo povedané, živnostenské oprávnenie je potrebné v prípade, že popri prenajímaní sú ponúkané aj iné ako základné služby spojené s prenájmom. Napríklad výmena uterákov, upratovanie, či poskytovanie jedla [37].

V prípade že prenajímateľ neposkytuje doplnkové služby, živnostenské oprávnenie na prenajímanie bytu nepotrebuje. Príjmami sú v tomto prípade príjmy z prenájmu podľa § 6 ods. 3 zákona o dani z príjmov [25]. Prenajímateľ sa musí zaregistrovať na miestne príslušnom daňovom úrade do mesiaca po skončení mesiaca v ktorom byt začal prenajímať. Miestne príslušný úrad sa určuje podľa miesta trvalého bydliska prenajímateľa. Táto povinnosť platí pre všetky fyzické osoby, ktoré ešte neboli registrované. V prípade, že fyzická osoba už je živnostníkom, alebo prevádzkuje inú samostatne zárobkovú činnosť, nemusí sa znovu registrovať po začatí prenajímania nehnuteľnosti. Prenajímateľ nie je povinný z prenájmu platiť odvody. Prenajímateľ si môže uplatniť oslobodenie od dane do výšky 500€. Nie je možné uplatniť si nezdaniteľné časti základu dane ani uplatniť paušálne výdavky. Pri príjme z prenájmu nie je od 1.1.2012 možné vykázať daňovú stratu, je možné uplatniť iba daňové výdavky maximálne do výšky zdaniteľných príjmov [29].

Príklad výpočtu základu dane:

Daňovník dosiahol v roku 2019 príjem vo výške 7 000€ z prenájmu nehnuteľnosti podľa § 6 ods. 3 zákona o dani z príjmov [25]. Preukázateľne

vynaložené výdavky na dosiahnutie, zabezpečenie a udržanie týchto príjmov sú vo výške 4 000€ [29].

Suma zdaniteľného príjmu bude vyčíslená vo výške 6 500€ (7 000-500) ako rozdiel medzi celkovými príjmami z prenájmu nehnuteľnosti a čiastkou 500€, ktorá je oslobodená od dane. Výdavky je možné uplatniť vo výške určenej vzťahom  $(6\,500/7\,000) \cdot 4\,000 = 3\,714,29\text{€}$ . Základ dane teda činí  $6\,500 - 3\,714,29 = 2\,785,71\text{€}$  [29].

V prípade, že prenajímateľ poskytuje aj doplnkové služby, musí požiadať o živnostenské oprávnenie. príjmy z prenájmu nehnuteľnosti (a doplnkových služieb) sa v tomto prípade považujú za príjmy z podnikania podľa podľa § 6 ods. 1 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov [25]. Prenajímateľ je povinný registrovať sa na daňovom úrade a v príslušnej zdravotnej poisťovni. Musí odviesť odvody. Môže si vybrať, či uplatní paušálne výdavky alebo preukázateľne vynaložené výdavky, ktoré už boli vysvetlené vyššie. Môže dosiahnuť daňovú stratu v prípade že si neuplatňuje paušálne výdavky. Je možné znížiť si základ dane o nezdaniteľné časti základu dane [37].

Každá fyzická osoba podnikajúca na základe živnosti je povinná odvádzať odvody do sociálnej a zdravotnej poisťovne, vymeriavací základ odvodu do zdravotnej poisťovne sa podľa § 13 ods. 2 zákona č. 580/2004 Z. z. o zdravotnom poistení [38] vypočíta ako základ dane z príjmov ku ktorému sa pripočíta už zaplatené poistné na povinné verejné zdravotné poistenie, povinné nemocenské poistenie, povinné dôchodkové poistenie a povinné príspevky na starobné a dôchodkové poistenie a nakoniec poistné do rezervných fondov solidarity. Výsledok tohto súčtu sa vydelfi koeficientom 1,486. Minimálnym základom je 50% priemernej mesačnej mzdy za rok, ktorý dva roky predchádza rozhodujúcemu obdobiu. Pre rok 2020 je minimálny mesačný základ 506,5€. Maximálny základ bol zrušený. Začínajúca SZČO si môže zvoliť výšku preddavku, ktorá však nesmie byť nižšia ako minimálny preddavok na zdravotné poistenie. V prípade, že by bol začínajúci živnostník zároveň zamestnancom alebo poistencom štátu, môže platiť aj nulový preddavok či odvod do zdravotnej poisťovne. Sadzba poistného do zdravotnej poisťovne činí 14% z vymeriavacieho základu [39].



Výpočet preddavku do zdravotnej poisťovne je možné vidieť v nasledujúcej tabuľke:

Tabuľka 1, výpočet preddavku do zdravotnej poisťovne [39].

| Položka výpočtu   | Výpočet                | Suma v eur    |
|---|------------------------|---------------|
| Príjmy zo živnosti  | x                      | 25 000        |
| Paušálne výdavky  | 25000*0,6              | 15 000        |
| Preddavky do zdravotnej poisťovne                           | 63,84*7                | 446,88        |
| Základ dane zo živnosti                                     | 25000-15000-446,88     | 9 553,12      |
| Počet mesiacov podnikania                                   | x                      | 7             |
| Ročný vymeriavací základ                                    | (9553,12+446,88)/1,486 | 6 729,47      |
| Mesačný vymeriavací základ                                  | 6729,47/7              | 961,35        |
| <b>Mesačný preddavok na zdravotné poistenie od 1.1.2020</b> | <b>961,35*0,14</b>     | <b>134,58</b> |

Vymeriavací základ odvodu do sociálnej poisťovne sa vypočíta rovnakým spôsobom. Rozdiel je v tom, že je určený maximálny vymeriavací základ sumou 7 091€. Sadzba pre odvody do sociálnej poisťovne je 33,15% z vymeriavacieho základu [39]. SZČO je povinná platiť odvody do sociálnej poisťovne v prípade, že za rok 2020 dosiahla príjem z podnikania vyšší ako 6 078€. V prípade, že sa jedná o začínajúceho podnikateľa, platí odvody až v nasledujúcom roku a vymeriavací základ je vypočítaný z príjmov z predošlého roka [83]. V nasledujúcej tabuľke je možné vidieť výšku maximálneho a minimálneho odvodu:

Tabuľka 2, maximálny a minimálny odvod [39].

| Poistenie   | Sadzba poistného v % | Minimálny vymeriavací základ v eur | Minimálne odvody (poistné) v eur | Maximálny vymeriavací základ v eur | Maximálne odvody (poistné) v eur |
|---|----------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Nemocenské  | 4,40                 | 506,50                             | 22,28                            | 7 091                              | 312                              |
| Starobné  | 18                   | 506,50                             | 91,17                            | 7 091                              | 1 276,38                         |
| Invalidné   | 6                    | 506,50                             | 30,39                            | 7 091                              | 425,46                           |
| Rezervný fond solidarity                          | 4,75                 | 506,50                             | 24,05                            | 7 091                              | 336,82                           |
| <b>Spolu poistenie do Sociálnej poisťovne</b>     | <b>33,15</b>         | <b>x</b>                           | <b>167,89</b>                    | <b>x</b>                           | <b>2 350,66</b>                  |
| Poistenie do zdravotnej poisťovne                 | 14                   | 506,50                             | 70,91                            | x                                  | x                                |
| <b>Odvody do Sociálnej a zdravotnej poisťovne</b> | <b>47,15</b>         | <b>x</b>                           | <b>238,80</b>                    | <b>x</b>                           | <b>x</b>                         |

Fyzická osoba podnikajúca na základe živnostenského oprávnenia má, ako bolo povedané, možnosť uplatniť si paušálne výdavky. Paušálne výdavky si v roku 2020 môže uplatniť len v prípade, že nebola platiteľom DPH. Povinnosť registrácie pre DPH nastáva, ak ročný obrat presiahne sumu 49 790€ počas 12 po sebe nasledujúcich mesiacov [36]. Tieto výdavky je možné si uplatniť vo výške 60% z úhrnu príjmov z podnikania avšak len do dosiahnutia limitu 20 000€. V prípade, že SZČO podniká iba časť roka, aj tak si môže uplatniť výdavky až do tohto limitu. Pri uplatňovaní paušálnych výdavkov, sú v tejto sume zahrnuté všetky jeho výdavky, okrem už zaplatených odvodov. V prípade, že sa podnikateľ rozhodne uplatňovať paušálne výdavky, musí tak urobiť pre celé zdaňovacie obdobie. Výhodou je, že musí poznať len výšku svojich zdaniteľných príjmov a viesť o nich evidenciu. Nemusí zaznamenávať aj svoje výdavky [40].

Príklad výpočtu paušálnych výdavkov a základu dane:

Príjmy v roku 2020 boli 7 000€. Paušálne výdavky činia sumu  $7\,000 \cdot 0,6 = 4200\text{€}$ . podnikateľ odvedol odvody v minimálnej výške 238,8€ základ dane teda činí  $7\,000 - 4200 - 238,8 = 2561,2\text{€}$ . [40].

V prípade rozhodnutia uplatniť skutočné výdavky, sa do nich zahŕňajú aj už zaplatené odvody do zdravotnej a sociálnej poisťovne. O skutočných výdavkoch je nutné účtovať v sústave jednoduchého alebo podvojného účtovníctva. Je možné dosiahnuť daňovú stratu ak sú daňové výdavky vyššie ako zdaniteľné príjmy [37].

Keďže budúci prenajímateľ, ktorého osoba je vymedzená na začiatku praktickej časti, nemá manželku ani neprispieva na doplnkové dôchodkové sporenie (III. Pilier), či nevyužíva kúpeľnú starostlivosť, jedinou nezdaniteľnou časťou základu dane, ktorú si môže uplatniť je časť na daňovníka. Nezdaniteľné časti základu dane upravuje zákon č. 595/2003 Z.z o dani z príjmov [25]. Výška nezdaniteľnej časti základu dane na daňovníka pre rok 2020 činí 21-násobok sumy životného minima. Činí teda 4 414,2€. V prípade, že by však bol daňovníkov základ dane vyšší ako 92,8-násobok sumy životného minima, použil by sa výpočet z nasledujúcej tabuľky. Pre rok 2021 a nasledujúce roky sa môže mierne líšiť [41].

Tabuľka 3, výpočet nezdaniteľnej časti základu dane [41].

|  | výška základu dane   | suma nezdaniteľnej časti  |
|--|--|---|
| Suma nezdaniteľnej časti základu dane na daňovníka | nižší alebo rovný ako 92,8-násobok sumy platného životného minima, t. j. 19 506,56 € | 21-násobok sumy platného životného minima, t. j. 4 414,20 €   |
|  | vyšší ako 92,8-násobok sumy platného životného minima, t. j. 19 506,56 €             | rozdiel 44,2-násobku platného životného minima a $\frac{1}{4}$ základu dane, t. j. 9 290,84 – $\frac{1}{4}$ základu dane daňovníka* |

Sadzba dane z príjmov fyzickej osoby prenajíajúcej byt bez živnostenského oprávnenia [30] je v súlade s § 15 písm. a) zákona o dani z príjmov [25]:

1. 19% z tej časti základu dane, ktorá nepresiahne 176,8-násobok sumy platného životného minima vrátane.

2. 25% z tej časti základu dane, ktorá presiahne 176,8-násobok sumy platného životného minima.

Suma životného minima pre plnoletú fyzickú osobu platná k 1.1.2019 je 205,07€ mesačne. Sadzba 19% sa v roku 2020 uplatní na základ dane, ktorého maximálna výška je 36 256,37€. Sadzba 25% sa v roku 2020 uplatní na základ dane, ktorý prevyšuje sumu 36 256,37€ [30].

Pokiaľ má fyzická osoba pre účely prenájmu zriadené živnostenské oprávnenie, jej príjmy sa považujú za príjmy z podnikania podľa § 6 ods. 1 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov [25]. A sadzba dane činí 15% v prípade, že jeho príjmy nepresiahli sumu 100 000€. V prípade že túto sumu prevýšili, bude sadzba dane 19% z časti základu dane, ktorá nepresiahne 176,8-násobok platného životného minima a 25% z časti základu dane, ktorá presiahne tento násobok [42].

## **2.2 Metódy vyhodnocovania efektívnosti investícií**

Prvá vec, ktorú by mal každý potencionálny investor spraviť predtým ako investuje svoj kapitál do projektu, je dostatočne zanalyzovať daný projekt. Väčšinou existuje viacero možností, do ktorých môže investovať svoje peniaze a je dôležité rozhodnúť sa, ktorá z nich je tá najvhodnejšia. Investíciu je nutné posudzovať z viacerých hľadísk. Pretože pri zanedbaní niečoho dôležitého, môže celý investičný zámer zlyhať. Dôkladná analýza môže investorovi pomôcť minimalizovať riziká a vyhnúť sa veľkým stratám.

Hodnotenie a výber projektu vedú k dvom základným rozhodnutiam – finančnému a investičnému. Finančným rozhodnutím sa rozumie rozhodnutie o štruktúre a množstve finančných zdrojov, ktoré bude realizácia vybraného projektu vyžadovať. Investičným rozhodnutím je rozhodnutie o predmete investície, respektíve do čoho konkrétne bude investor investovať. Investičné a finančné rozhodnutie spolu úzko súvisia. Často je nutné odmietnuť atraktívny projekt z dôvodu chýbajúcich zdrojov. Ich spoločným prvkom je fakt, že podkladom pre oba z nich je cash flow projektu [1 str. 68].

Pre obidva rozhodnutia platí, že musia byť uskutočnené na základe špecifických kritérií pre vyhodnotenie investície, podľa toho či dané metódy podliehajú vplyvu času.

Podľa [2, str. 76] sa dajú rozdeliť na statické a dynamické. Statické sa môžu použiť iba v prípade, že faktor času nemá podstatný vplyv na ohodnotenie a výber príslušnej varianty. Tieto metódy je vhodné použiť iba v prípade, že sa jedná o projekty s nízkou požadovanou dobou návratnosti (1-2 roky). Na druhej strane dynamické metódy sa používajú v prípadoch s dlhšou dobou návratnosti, respektíve v prípade dlhšej doby jeho ekonomickej životnosti. V tomto prípade sa čas odráža na všetkých investičných výpočtoch. Podľa [1 str.68-9] sa v prípade investície do nehnuteľnosti určenej k dlhodobému prenájmu používajú zásadne práve dynamické ukazovatele. Príkladom týchto ukazovateľov je napríklad vnútorné výnosové percento (IRR), čistá súčasná hodnota (NPV) alebo index rentability (PI). Pre ich výpočet je podľa [1 str. 92] nutné zostaviť cash flow projektu počas celej doby jeho životnosti.

Peňažné toky, alebo cash flow predstavuje skutočný pohyb peňazí za určité obdobie a predstavuje kľúčovú úlohu pri hodnotení investičných projektov. Obvykle je zároveň najťažšou úlohou, pretože peňažné toky projektu obsahujú väčší počet veličín a na ich kvantifikáciu sa podieľa väčšie množstvo subjektov ako sú jednotlivci a jednotlivé útvary firmy. Chyby pri zostavovaní cash flow môžu viesť ku chybnému rozhodnutiu o prijatí alebo zamietnutí projektu [1 str. 92].

Pre cash flow platí niekoľko základných pravidiel [1 str. 93-94].:

1. Spracovávajú sa po celú dobu životnosti projektu.
2. Sú tvorené všetkými príjmami a výdajmi, ktoré počas tejto doby nastanú.
3. Pre predinvestičnú a investičnú fázu je charakteristické, že existujú iba výdaje (investičnej povahy).
4. Obdobie prevádzkovej fázy je spojené s príjmami aj výdajmi a výdaje majú ako prevádzkový tak aj investičný charakter.
5. Likvidácia projektu môže byť spojená ako s príjmami tak aj s výdajmi.

Ďalším hľadiskom môže byť pri odkazovaní na [2, str. 77] poňatie efektov z investičných projektov:

1. Nákladové kritériá hodnotenia efektívnosti.
2. Ziskové kritériá hodnotenia efektívnosť.
3. Kritériá očakávaného peňažného príjmu.

Pri nákladových kritériách je hlavným zámerom úspora investičných aj prevádzkových nákladov. Investičné náklady sú jednorázové a týkajú sa prvotnej realizácie projektu, zatiaľ čo prevádzkové sa najčastejšie sčítajú do tzv. ročných priemerných nákladov. S ich pomocou sa dá vypočítať iba porovnateľná efektívnosť investičných nákladov, ale nie absolútna efektívnosť [2, str. 77-8].

Podľa [2, str. 78] je efekt investovania definovaný ako zisk znížený o daň zo zisku. Metóda orientovaná na ziskové kritériá hodnotenia, je o niečo komplexnejšia a dokonalejšia ako predchádzajúca metóda, pretože zahŕňa, ako vyplýva už z jej názvu, výšku zisku dosiahnutú objemom výkonov jednotlivých variantov projektu. Na druhej strane, zisk neukazuje celkový tok finančných príjmov (príjmy vo forme odpisov). A preto ani táto metóda nie je stopercentne správna.

Metódy založené na kritériách očakávaného peňažného príjmu sú metódami, na ktoré je kladený najväčší dôraz. Peňažný tok ukazuje zisk po zdanení a tiež odpisy, takisto ďalšie možné príjmy. Podľa [2, str. 78] sú najčastejšie využívanými metódami pre vyhodnocovanie efektívnosti investícií nasledujúce:

1. Priemerné ročné náklady (annual cost).
2. Diskontované náklady (discounted cost).
3. Priemerná výnosnosť-rentabilita.
4. Doba návratnosti (payback period), Diskontovaná doba návratnosti (DPP).
5. Čistá súčasná hodnota (net present value).
6. Index rentability (PI).
7. Vnútorne výnosové percento (internal rate of return).

Pre účely tejto práce budú použité metódy z bodu 4, 5, 6 a 7, pretože vďaka nim dosiahnem najrelevantnejšie výsledky. Tieto metódy sú zároveň dobrým nástrojom pre porovnanie investičných variantov tohto typu

### **2.2.1 Doba návratnosti (payback period – PP)**

Jedná sa o dobu, ktorá je potrebná na vyrovnanie finančného nákladu vynaloženého na investičný projekt a príjmov z tohto projektu. Čím je doba návratnosti kratšia, tým je projekt hodnotený pozitívnejšie [2, str. 135].

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

I = obstarávacia cena (kapitálový výdaj).

PP = doba návratnosti.

t = jednotlivé roky životnosti.

$C_t$  = ročný zisk z prevádzkovej fázy po zdanení + ročné odpisy z investície v príslušnom časovom období.

Výsledná doba návratnosti je určená ako rok, kedy sa cash flow dostane do kladných čísiel. Pri projektoch s klasickým finančným tokom nastáva táto situácia iba raz za ich dobu životnosti. Klasický finančný tok by sa dal charakterizovať ako tok, ktorý je v investičnej fáze zložený z výdajov a následne v prevádzkovej fáze zložený z príjmov a výdajov, pričom príjmy presahujú výdaje. Ak sa z nejakého investičného projektu s klasickým finančným tokom vráti s ním spojená investícia, projekt už nikdy znova neklesne do záporných čísiel. Podmienkou výpočtu je kumulované sčítanie príjmov a výdajov z jednotlivých rokov [2, str. 135].

Existuje viacero prípadov, kedy je vhodné použiť práve túto metódu. V prípade investičného projektu akým je ten, ktorý je predmetom tejto práce sú nimi:

1. Pri projektoch s neistými výnosmi, hlavne vo vzdialenejších časových úsekoch životnosti.
2. Pri vysokých nákladoch externého kapitálu, kedy je splatnosť kapitálu a nákladov s ním spojenými veľmi dôležitá.
3. Pri projektoch ktoré majú podobnú dobu životnosti a približne rovnaký priebeh očakávaných peňažných tokov.

Doba návratnosti je meradlom likvidity projektu a radí sa medzi statické metódy, na rozdiel od diskontovanej doby návratnosti (DPP), ktorá sa radí medzi dynamické metódy, pretože rešpektuje faktor času [2, str. 135].

### **2.2.2 Diskontovaná doba návratnosti (discounted payback period (DPP))**

Ako bolo povedané na konci predchádzajúcej podkapitoly, diskontovaná doba návratnosti rešpektuje faktor času, vďaka čomu sa radí medzi dynamické metódy vyhodnocovania projektov.

*vzorec č 2, výpočet diskontovanej doby návratnosti [2, str. 135]*

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

I = obstarávacia cena (kapitálový výdaj)

PP = doba návratnosti

t = jednotlivé roky životnosti

$C_t$  = ročný zisk z prevádzkovej fázy po zdanení + ročné odpisy z investície v príslušnom časovom období

$i$  = požadovaný výnos v %

Podobnosť s klasickou dobou návratnosti je ľahko viditeľná. Rozdiel je v tom, že DPP je očistená o požadovaný výnos [2, str. 135].

### **2.2.3 Čistá súčasná hodnota (net present value – NPV)**

NPV predstavuje rozdiel súčasnej hodnoty všetkých budúcich príjmov a súčasnej hodnoty výdajov projektu [1, str. 74].



vzorec č 3, výpočet čistej súčasnej hodnoty [1, str. 74]

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

NPV = čistá súčasná hodnota

I = kapitálový výdaj

t = jednotlivé roky životnosti

$C_t$  = suma peňažných výdajov a príjmov prevádzkovej fázy (cash flow)

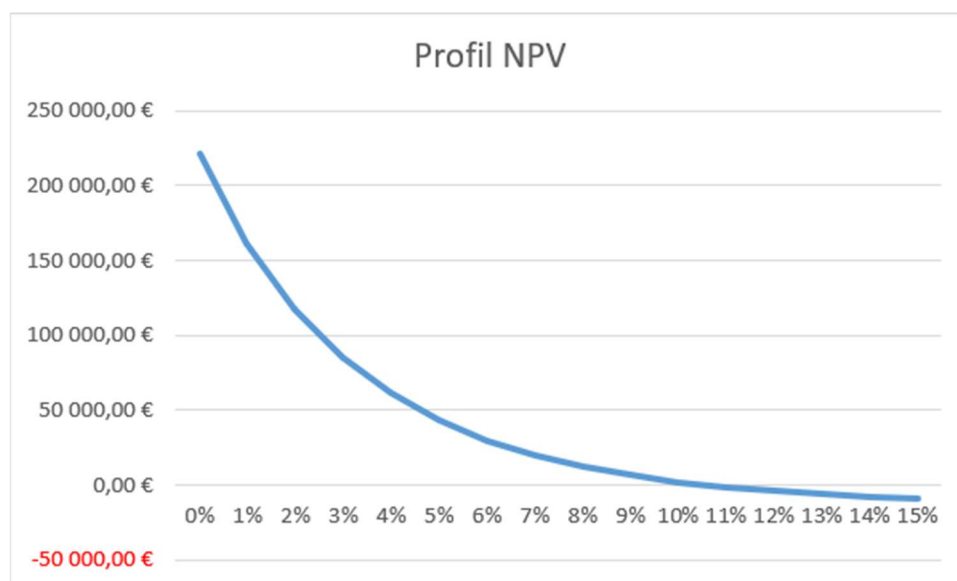
$i$  = požadovaný výnos v %

$n$  = doba životnosti projektu

[1, str. 74] tvrdí, že ak je NPV kladné, znamená to, že očakávaná výnosnosť projektu prevyšuje jeho požadovanú výnosnosť. V prípade, že je NPV záporné, naopak požadovanú výnosnosť neprevyšuje. Z toho vyplýva, že na základe hodnoty NPV, ktorá predstavuje základné kritérium pre rozhodovanie o prijatí či zamietnutí projektu, sa môže investor rozhodnúť, či bude daný projekt realizovaný alebo nie. Ak je NPV záporné, mal by sa investor rozhodnúť projekt zamietnuť, a ak je naopak kladné, môže sa rozhodnúť projekt realizovať.

Vo finančnej teórii je podľa [2, str. 103] NPV považovaná za najvhodnejší spôsob ekonomického zhodnotenia projektu. Rešpektuje faktor času vplývajúci na peňažný príjem (nie len zisk) a berie do úvahy príjmy získané za celú dobu životnosti. Problémom však môže byť zvolenie požadovaného výnosu – diskontnej sadzby projektu ( $i$ ). V nasledujúcom obrázku je možné vidieť priebeh NPV v závislosti od zvoleného požadovaného výnosu.

Obrázok 1, profil NPV [vlastná tvorba]



Z obrázka je vidieť, že čím je požadovaný výnos väčší, tým je výsledná čistá súčasná hodnota nižšia.

#### 2.2.4 Index rentability (profitability index – PI)

Podľa [2, str. 103] s čistou hodnotou súvisí index ziskovosti (rentability). Na rozdiel od NPV je vyjadrený ako podiel a nie ako rozdiel diskontovaných peňažných príjmov a výdajov.

vzorec č 4, výpočet indexu rentability [2, str.103]

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

PI = index rentability

I = kapitálový výdaj

t = jednotlivé roky prevádzkovej fázy projektu

$C_t$  = suma peňažných výdajov a príjmov prevádzkovej fázy (cash flow)

$i$  = požadovaný výnos

$n$  = doba životnosti

Výsledkom je PI – index rentability. Stáva sa rozhodujúcim kritériom, v prípade, že je nutné vyberať spomedzi niekoľkých projektov s kladnou NPV ten najvhodnejší. Na základe tohto indexu investor vyberie iba tie projekty, ktoré prinesú najvyššiu možnú súčasnú hodnotu a zároveň sú kapitálovo kryté. Pri výpočte PI môžeme dostať tri skupiny výsledkov. Väčší ako jedna, menší ako jedna a rovný jednej. Interpretované sú nasledovne:

1.  $PI > 1$ , projekt je prijateľný
2.  $PI=1$ , suma diskontovaných príjmov sa rovná sume diskontovaných výdajov
3.  $PI < 1$ , projekt nie je ekonomicky výhodný. Ak je PI menšie ako 1, znamená to aj, že NPV je menšie ako 0

### 2.2.5 Vnútorne výnosové percento (internal rate of return – IRR)

Podľa [1, str. 80] je IRR takou diskontnou sadzbou, pri ktorej sa NPV rovná nule. Kladne hodnotené sú projekty, ktoré vykazujú IRR vyššiu ako diskontnú sadzbu (požadovanú výnosnosť projektu)  $IRR > i$ .

*vzorec č 5, výpočet vnútorného výnosového percenta [1, str.80]*

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

IRR = vnútorné výnosové percento

I = kapitálový výdaj

t = jednotlivé roky životnosti

$C_t$  = suma peňažných výdajov a príjmov prevádzkovej fázy (cash flow)

DPP = diskontovaná doba návratnosti

Nevýhodou tejto metódy je, že v prípade že sa nejedná o projekt s klasickým peňažným tokom, to znamená, že peňažný tok mení znamienko viac ako raz, môže

IRR nadobudnúť viac hodnôt, alebo aj žiadnu [1, str. 82]. (Klasický peňažný tok bol bližšie charakterizovaný v závere kapitoly 2.2.1.)

## **3 Praktická časť**

### **3.1 Definícia investora**

Pre účely práce budem pracovať s určitými počiatočnými podmienkami. Investor kupujúci vybraný byt má na účte 20 000€ k dispozícii pre účely kúpy bytu v Banskej Bystrici, ostatné prostriedky potrebné pre zakúpenie bytu budú získané prostredníctvom pôžičky. Jeho čistý mesačný príjem zo zamestnania činí 1 200€. Nemá manželku, neprispieva na doplnkové dôchodkové sporenie (III. Pilier). Predtým nikdy nepodnikal, bol iba zamestnancom. Je majiteľom nehnuteľnosti v hodnote približne 150 000€ ktorou môže ručiť pri vybavovaní úveru. Túto nehnuteľnosť má poistenú.

### **3.2 predstavenie investičných variant**

Cieľom práce je porovnať dve investičné varianty investície do jedného bytu v Banskej Bystrici. Prvou variantou je kúpa bytu za účelom dlhodobého prenájmu a jeho následného predaja po splatení hypotéky určenej na financovanie jeho kúpy. Druhou variantou je kúpa toho istého bytu za účelom rekreačného prenájmu a jeho následného predaja taktiež po splatení hypotéky určenej na financovanie jeho kúpy.

#### **3.2.1 Kritériá pre výber bytu**

Výsledok posúdenia investície do veľkej miery závisí od bytu, ktorý budem posudzovať. Rozhodol som sa vyberať spomedzi dvojizbových bytov, pričom hlavným kritériom pre výber bytu je jeho lokalita. Vyberať budem spomedzi bytov nachádzajúcich sa v centre mesta alebo na okraji centra mesta. Byt bude pokiaľ možno aspoň čiastočne zariadený. Cena za meter štvorcový nepresiahne 2000€.

Byty budú hodnotené podľa viacerých kritérií, najdôležitejším z nich je lokalita, potom kvalita zariadenia, stav bytu/objektu, svetelnosť, parkovanie, výťah, balkón a energetická trieda bytu. Byty budú hodnotené jednoduchým systémom: Každé kritérium výberu bude ohodnotených bodmi. Lokalita, kvalita zariadenia a stav budú ohodnotených nula až piatimi bodmi, v prípade že byt dostane v niektorom z týchto kritérií nula bodov bude automaticky vylúčený. Svetelnosť, parkovanie, výťah, balkón a energetická trieda budú ohodnotených nula až tromi bodmi. V prípade, že byt disponuje

terasou/nadpriemerne veľkým balkónom dostane v hodnotení pre balkón 4 body. Byty budú porovnané na základe výsledku zlomku: cena za m<sup>2</sup> plochy/súčet počtu získaných bodov. Byt, ktorého výsledkom bude najmenšie číslo po porovnaní so všetkými bytmi prichádzajúcimi do úvahy, bude vybraný.

Tabuľka 4, spôsob bodovania kritérií pre výber bytu [vlastný zdroj].

| KRITÉRIÁ    | lokalita                         | zariadenie                                  | stav bytu/objektu                                      | svetelnosť                         | garáž/<br>parkovacie miesto | výťah      | balkón                               | energetická trieda |
|-------------|----------------------------------|---|--|------------------------------------|-----------------------------|------------|--------------------------------------|--------------------|
| <b>BODY</b> |                                  |   |  |                                    |                             |            |                                      |                    |
| <b>0</b>    | viac ako 15 min. pešo od centra  | absencia zariadenia/ staré zariadenie       | nutnosť opravy pred uvedením do používania             | orientácia iba na sever/ malé okná | platené parkovanie          | bez výťahu | bez balkónu                          | G                  |
| <b>1</b>    | maximálne 15 min. pešo do centra | nutnosť vymeniť viac ako 50% zariadenia     | rekonštrukcia po uplynutí 12 mesiacov                  | slabá                              | verejné parkovisko          | X          | malý orientovaný na sever balkón     | E,F                |
| <b>2</b>    | maximálne 10 min. pešo do centra | nutnosť dodatočnej investície do zariadenia | nutnosť drobných opráv                                 | stredná                            | parkovacie miesto           | starý      | stredný alebo malý balkón            | C,D                |
| <b>3</b>    | maximálne 5 min. pešo do centra  | použiteľné zariadenie                       | horší stav bytu aj objektu, bez nutnosti rekonštrukcie | dobrá                              | garáž                       | nový       | veľký balkón                         | A,B                |
| <b>4</b>    | okraj centra                     | staršie ale pekné zariadenie                | výborný stav bytu, horší stav objektu - alebo naopak   | X                                  | X                           | X          | terasa/<br>nadpriemerne veľký balkón | X                  |
| <b>5</b>    | stred centra                     | nové zariadenie                             | výborný stav   | X                                  | X                           | X          | X                                    | X                  |

Poznámka k tabuľke: vzdialenosť od centra sa bude počítať od Námestia SNP v Banskej Bystrici. Vzdialenosť bola v minútach trvania chôdze meraná pomocou portálu google maps [62].

### 3.2.2 Výber bytu

Pre vyhľadanie potenciálne vhodných bytov bol použitý portál [11]. Ku dňu 3.4.2020 bolo zverejnených 9 ponúk na predaj bytov, spĺňajúcich požiadavky na počet izieb, lokalitu, zariadenosť, stav a maximálnu cenu za m<sup>2</sup>.

Byt č. 1 – Trieda SNP, kraj centra [12]

Byt č. 2 – Centrum [13]

Byt č. 3 – Fortnička, kraj centra [14]

Byt č. 4 – Centrum [15]

Byt č. 5 – Sídliisko SNP, kraj centra [16]

Byt č. 6 – Sídliisko SNP, kraj centra [17]

Byt č. 7 – M.Rázusa, centrum [18]

Byt č. 8 – Fortnička, kraj centra [19]

Byt č. 9 – Uhlisko [20]

Jednotlivé ponuky sú súčasťou príloh číslo 2-10.

V nasledujúcej tabuľke je uvedené bodové ohodnotenie jednotlivých bytov.

Tabuľka 5, hodnotenie bytov [vlastný zdroj].

| KRITÉRIÁ | lokality | zariadenie | stav bytu/objektu | svetelnosť | garáž/<br>parkovacie miesto | výťah | balkón | energetická trieda |
|----------|----------|------------|-------------------|------------|-----------------------------|-------|--------|--------------------|
| BYTY     |          |            |                   |            |                             |       |        |                    |
| 1        | 4        | 2          | 5                 | 2          | 1                           | 0     | 0      | nezistené          |
| 2        | 4        | 3          | 4                 | 2          | 1                           | 2     | 2      | nezistené          |
| 3        | 4        | 4          | 5                 | 2          | 1                           | 0     | 0      | nezistené          |
| 4        | 5        | 3          | 3                 | 1          | 2                           | 0     | 2      | nezistené          |
| 5        | 4        | 4          | 5                 | 3          | 1                           | 2     | 0      | nezistené          |
| 6        | 4        | 4          | 5                 | 3          | 1                           | 0     | 0      | nezistené          |
| 7        | 5        | 5          | 5                 | 2          | 1                           | 0     | 0      | 3                  |
| 8        | 4        | 5          | 5                 | 2          | 1                           | 0     | 0      | nezistené          |
| 9        | 1        | 4          | 4                 | 2          | 1                           | 0     | 0      | nezistené          |

Pokračovanie tabuľky:

| VYHODN<br>OTENIE | súčet bodov | cena na m2<br>(€) | výsledok<br>hodnotenia | plocha bytu<br>m2 | celková cena<br>(€) |
|------------------|-------------|-------------------|------------------------|-------------------|---------------------|
| BYTY             |             |                   |                        |                   |                     |
| 1                | 14          | 1750              | 125,0                  | 60                | 105000              |
| 2                | 18          | 1612              | 89,6                   | 57                | 919000              |
| 3                | 16          | 1846              | 115,4                  | 65                | 119990              |
| 4                | 16          | 1143              | 71,4                   | 90                | 102900              |
| 5                | 19          | 1562              | 82,2                   | 65                | 101500              |
| 6                | 17          | 1583              | 93,1                   | 60                | 95000               |
| 7                | 21          | 1815              | 86,4                   | 65                | 118000              |
| 8                | 17          | 1815              | 106,8                  | 65                | 117990              |
| 9                | 12          | 1900              | 158,3                  | 50                | 95000               |

Pre účely investičného zámeru bol vybratý byt číslo 7 (zvýraznený zelenou farbou), napriek tomu, že koeficient pri byte č.4 (zvýraznený červenou farbou) vyšiel menší. Dôvodom je, že pri byte č.4 sa vlastne nejedná o predaj dvojizbového bytu, ale

o predaj dvojizbového bytu a izby s kúpeľňou a WC v suteréne. Z tohoto dôvodu, bolo nutné byt č.4 zamietnuť, pretože by sa musel prerobiť na mezonetový. S tým by mohli byť problémy, pretože na to je potrebný súhlas ostatných nájomníkov a pomerne veľké finančné výdaje. Byt číslo 7 je byt s druhým najmenším koeficientom hodnotenia a preto vyhral.

### **3.3 Popis vybraného bytu a jeho lokality**

Byt číslo 7 má výmeru 65m<sup>2</sup>, je bez prechodných izieb. Bytový dom je z tehly nachádza sa na treťom poschodí. Je po kompletnej rekonštrukcii, má novú kuchynskú linku, vstavané spotrebiče, sprchový kút, samostatnú toaletu. V spálni je vstavaná skriňa. Nové plastové okná, podlahy, interiérové dvere a všetky rozvody v byte. Kúrenie je plynové. K dispozícii je v cene bytu murovaná pivnica. Nachádza sa v tichej lokalite, mimo ruchu hlavných alebo frekventovaných ulíc, je tu dobrá občianska vybavenosť a bezproblémové parkovanie. Byt sa nachádza na ulici Martina Rázusa v Banskej Bystrici. Celková cena bytu je 118 000€. V byte chýba nábytok, z toho dôvodu bude nutné do neho dodatočne investovať [18]. V prípade rekreačného prenájmu, považujem za optimálny počet hostí maximálne 4 osoby.

Približný výpočet ceny potrebného zariadenia bytu:

1. Posteľ pre dvoch: 200€ [53]
2. Gauč rozkladací: 280€ [54]
3. Stôl + 4 stoličky: 330€ [55]
4. Botník: 80€ [56]
5. Wifi router 20€ [72]
6. Rezerva: 90€

Spolu: 1000€.

V katastri nehnuteľností sa mi nepodarilo dohľadať žiadne relevantné údaje[43], preto je výhodné, že v cene bytu sú už započítané náklady na kompletný právny a katastrálny servis, rovnako ako aj bezplatné zabezpečenie úveru [18].

#### **3.3.1 Prieskum trhu**

Banská Bystrica je jedno z najväčších slovenských miest. Má dobrú polohu uprostred Slovenska, rýchlo sa rozvíja a sú tu celkom dobré pracovné možnosti, ktoré



sú zaujímavé ako pre domácich tak aj pre obyvateľov ostatných miest z okolia a Slovenska. Podľa [4] sú najvyhľadávanejšími miestami na bývanie v súčasnosti banskobystričné sídliská Uhlisko, Urpín, Fortnička či Kráľová. Moderné byty v historickom centre, alebo predmestské časti ako Vlkanová, Rakytovce a Nový Svet.

Na realitný trh a jeho vývoj vplýva veľké množstvo faktorov. Medzi najdôležitejšie z nich patria podľa [3]:

1. Hospodárska výkonnosť zeme.
2. Úrokové sadzby.
3. Populačný vývoj.
4. Akumulácia dopytu.
5. Migrácia.
6. Turistický ruch.
7. Úrokové sadzby vkladov.
8. Zásahy a regulácie SNB.
9. Bytový výstavba.
10. Zahraničný ekonomický vývoj.
11. Politický vývoj.
12. Zdravotné riziká, epidémie, pandémie.
13. Prírodné vplyvy.

V aktuálnej situácii je najdôležitejším faktorom vplývajúcim na vývoj ceny bývania nie len v Bystrici ale na celom Slovensku aj inde to, ako sa bude vyvíjať pandémia, spôsobená vírusom COVID-19. Tento faktor má vplyv na všetky vyššie spomenuté faktory. Je preto veľmi náročné predpovedať, koľko bude stáť bývanie o napríklad 6 mesiacov. Všetko závisí od toho, ako rýchlo sa táto kríza vyrieši. V prípade že by to trvalo príliš dlho, spôsobilo by to podľa [5] pokles dopytu po nehnuteľnostiach, zvýšilo ponuku nehnuteľností na predaj či prenájom. Tým by sa znížila cena ako prenájmu tak aj jednotlivých bytov či iných nehnuteľností. Spôsobené by to mohlo byť aj nepriamo, vplyvom na ostatné faktory vymenované vyššie. Aj dnes je už možné na trhu pozorovať mierny prepád oproti koncu minulého roka. No všetko závisí od toho, dokedy budú platiť vládne obmedzenia pohybu a práce. Ďalším podstatným faktorom majúcim vplyv na vývoj ceny bývania je aj to, že v posledných rokoch bol zakaždým

zaznamenaný pomerne veľký rast cien takže je možné očakávať že v nasledujúcich rokoch bude mať trh skôr klesajúcu tendenciu. Všetko nasvedčuje tomu, že v súčasnosti nemusí byť najvhodnejšia doba na kúpu nehnuteľnosti, ale že by naopak bolo lepšie počkať ako sa situácia na trhu vyvinie. Na druhú stranu nikto nevie predpovedať ako dlho bude trvať aktuálna situácia a môže sa stať, že ak skončí rýchlo, bude mať v konečnom dôsledku len veľmi malý vplyv na ceny nehnuteľností a prenájmu. V nasledujúcej tabuľke je možné vidieť ceny za meter štvorcový bytov na Slovensku podľa typu a obdobia.

Tabuľka 6, ceny bytov [45].

| Rok, štvrťrok | Byty         | v tom:       |              |              |              |              | Domy         | v tom:       |              | Byty, domy spolu |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
|               |              | 1-i          | 2-i          | 3-i          | 4-i          | 5-i +        |              | dom          | vila         |                  |
| <b>2019</b>   | <b>1 874</b> | <b>2 114</b> | <b>1 965</b> | <b>1 771</b> | <b>1 749</b> | <b>2 006</b> | <b>1 218</b> | <b>1 197</b> | <b>2 134</b> | <b>1 574</b>     |
| 4Q 2019       | 1 919        | 2 182        | 2 017        | 1 815        | 1 779        | 2 110        | 1 232        | 1 208        | 2 206        | 1 597            |
| 3Q 2019       | 1 898        | 2 122        | 1 982        | 1 813        | 1 751        | 2 062        | 1 247        | 1 224        | 2 214        | 1 603            |
| 2Q 2019       | 1 849        | 2 071        | 1 934        | 1 757        | 1 725        | 1 952        | 1 205        | 1 184        | 2 093        | 1 556            |
| 1Q 2019       | 1 829        | 2 081        | 1 925        | 1 699        | 1 740        | 1 898        | 1 188        | 1 171        | 2 023        | 1 539            |
| <b>2018</b>   | <b>1 726</b> | <b>1 945</b> | <b>1 821</b> | <b>1 622</b> | <b>1 644</b> | <b>1 678</b> | <b>1 159</b> | <b>1 139</b> | <b>2 034</b> | <b>1 464</b>     |
| 4Q 2018       | 1 788        | 1 990        | 1 911        | 1 654        | 1 691        | 1 829        | 1 168        | 1 141        | 2 333        | 1 502            |
| 3Q 2018       | 1 722        | 1 978        | 1 809        | 1 637        | 1 611        | 1 695        | 1 171        | 1 150        | 2 025        | 1 461            |
| 2Q 2018       | 1 718        | 1 944        | 1 799        | 1 616        | 1 656        | 1 598        | 1 163        | 1 143        | 2 013        | 1 463            |
| 1Q 2018       | 1 677        | 1 867        | 1 764        | 1 579        | 1 617        | 1 589        | 1 136        | 1 120        | 1 765        | 1 431            |
| <b>2017</b>   | <b>1 599</b> | <b>1 788</b> | <b>1 692</b> | <b>1 509</b> | <b>1 488</b> | <b>1 621</b> | <b>1 123</b> | <b>1 099</b> | <b>1 870</b> | <b>1 388</b>     |
| 4Q 2017       | 1 635        | 1 840        | 1 726        | 1 550        | 1 523        | 1 565        | 1 112        | 1 088        | 1 983        | 1 395            |
| 3Q 2017       | 1 603        | 1 807        | 1 697        | 1 510        | 1 489        | 1 604        | 1 130        | 1 110        | 1 778        | 1 403            |
| 2Q 2017       | 1 587        | 1 745        | 1 676        | 1 502        | 1 477        | 1 647        | 1 143        | 1 117        | 1 891        | 1 392            |
| 1Q 2017       | 1 570        | 1 760        | 1 668        | 1 473        | 1 462        | 1 666        | 1 106        | 1 082        | 1 829        | 1 360            |
| <b>2016</b>   | <b>1 468</b> | <b>1 618</b> | <b>1 524</b> | <b>1 401</b> | <b>1 407</b> | <b>1 531</b> | <b>1 091</b> | <b>1 071</b> | <b>1 766</b> | <b>1 301</b>     |
| 4Q 2016       | 1 532        | 1 741        | 1 605        | 1 457        | 1 434        | 1 582        | 1 087        | 1 064        | 1 813        | 1 331            |
| 3Q 2016       | 1 479        | 1 640        | 1 538        | 1 412        | 1 411        | 1 539        | 1 106        | 1 085        | 1 815        | 1 316            |
| 2Q 2016       | 1 450        | 1 573        | 1 504        | 1 380        | 1 390        | 1 551        | 1 102        | 1 085        | 1 730        | 1 297            |
| 1Q 2016       | 1 413        | 1 518        | 1 450        | 1 356        | 1 394        | 1 452        | 1 070        | 1 051        | 1 707        | 1 259            |

Z tabuľky je možné pozorovať, že ceny bytov skutočne rok čo rok rastú.

Čo sa týka situácie aktuálnej priamo v Banskej Bystrici, podľa realitného barometra Realitnej únie SR, ktorý zaznamenáva ceny bytov, sa v marci roku 2020 predával meter štvorcový dvojizbového bytu v priemere za 1957,5€/m<sup>2</sup>. [44].

Podľa rozhovoru s p. Vladimírom Kubrickým uverejnenom na portály realitnaunia.sk [46], ktorý je analytikom Realitnej únie SR sa budú ceny nehnuteľností naďalej zvyšovať. Avšak pomalšie ako doteraz. Dôvodom zvyšovania má byť podľa

neho malá ponuka, či priaznivý vývoj ekonomiky. Rozhovor sa konal 21.1.2020, teda ešte pred vypuknutím pandémie, z toho usudzujem, že vo svojom vyjadrení mohol p. Kubrický zanedbať jej vplyv. Zaujímavosťou je, že v Banskej Bystrici sa ceny starších trojizbových bytov zvýšili takmer o štvrtinu (+23,1%). Dôvodom je citeľné zníženie ponuky týchto bytov. V posledných rokoch, ako je možné vidieť aj z predchádzajúcej tabuľky, sa hodnota nehnuteľností zvyšovala dosť rýchlo. Rýchlejšie ako sa zvyšovali príjmy obyvateľstva. Časť kupujúcich sa bude preto musieť uskromniť a kúpiť si menší byt, než aký by si kúpila keby sa hodnota nehnuteľností aj výška príjmov zvyšovali rovnomerne. Z tohto dôvodu je možné predpokladať, že cena dvojizbových bytov sa bude pravdepodobne zvyšovať viac ako cena trojizbových.

Investičný zámer je spojený s niektorými poplatkami, ktoré sú špecifické pre Banskú Bystricu [47].

1. Ročná sadzba dane z bytov v cente Bystrice činí 0,33€ na meter štvorcový za rok.
2. Sadzba dane za ubytovanie činí 1€ na osobu a prenocovanie.

### **3.4 Príjmy a výdaje**

V nasledujúcej kapitole budú vyčíslené predpokladané príjmy a výdaje z dlhodobého a rekreačného prenájmu bytu. Táto kapitola sa stane základom pre vytvorenie cash flow a vyhodnotenia variant investičného zámeru.

#### **3.4.1 Financovanie investičného zámeru**

Investičný zámer bude financovaný prostredníctvom hypotéky. Na to je nutné poznať cenu nehnuteľnosti, ktorá ako bolo napísané v predchádzajúcich kapitolách činí 118 000€. Na internete je možné dohľadať veľké množstvo rôznych hypoték. Podľa portálu financnykompas.sk [58] má z nich momentálne najvýhodnejšia ročný úrok iba 0,5% p.a. Rozhodol som sa však porovnávať pôžičky na základe RPMN čo je ročná percentuálna miera nákladov. Je to číslo udávané v %, vyjadrujúce koľko percent z dlžnej čiastky je nutné zaplatiť za obdobie jedného roka. Zahrňuje okrem úrokovej sadzby aj náklady spojené so správou pôžičky, poskytnutím úveru, poplatok za úverový účet či poistenie úveru alebo iné [59]. Slovenská sporiteľňa aktuálne ponúka úver s RPMN vo výške 1,51% p.a. Pri fixácii na 3 roky, dĺžke splácania 30 rokov, veku žiadateľa 25 rokov, pričom výška pôžičky je 100 000€ a cena

nehnutelnosti 118 000€. [60]. Napríklad Fio banka ponúka za rovnakých podmienok úver s RPMN vo výške 1,99% p.a. [61].

Pre účely tejto práce bude využitá hypotéka od Slovenskej sporiteľne. Pri podmienkach aké boli použité v predošlom odstavci činí mesačná splátka 345,6€ a RPMN je 1,51% [60]. Fixácia je stanovená na 3 roky, je teda možné, že po uplynutí tejto doby sa RPMN zvýši, tento fakt pre účely tejto bakalárskej práce zanedbám.

Výpočet je súčasťou prílohy číslo 16.

### **3.4.2 Určenie výšky nájmu pri dlhodobom prenájme**

Pre účely zistenia výšky požadovateľného nájmu, je možné vychádzať z priemernej ceny ponúkaného nájmu v danej lokalite, pri bytoch ktoré sa svojou veľkosťou či kvalitou približujú predmetnému bytu.

25.4.2020 bolo na portály [11] zverejnených 5 ponúk na prenájom bytu. Do úvahy som bral iba ponuky, pri ktorých sa prenajímaný byt nachádza v blízkom okolí pri vybranom byte a má podobné parametre. Jednotlivé ponuky sú súčasťou prílohy číslo 3 tejto bakalárskej práce.

Byt číslo 7 – vybraný byt – kompletne zrekonštruovaný, čiastočne zariadený. V cene nájmu nebudú zahrnuté náklady na energie. V cene bude internet a TV. Nachádza sa na prízemí je bez balkónu a parkovania, patrí k nemu pivnica [18].

Pre výpočet čo najpresnejšej výšky nájmu porovnam byt č.7 s ostatnými bytmi, ktoré sú v ponuke na prenájom. V prípade že sa bude ponuka bytov líšiť, pozmením jej cenu za m<sup>2</sup>/mesiac nasledovne: Ak budú v cene zahrnuté energie, odpočítam 0,5€ od výšky nájmu na m<sup>2</sup>. Ak nebude zahrnutý internet a TV pripočítam 0,2€. Ak bude byt kompletne zariadený, pripočítam 0,3€. Ak bude mať navyše balkón odpočítam 0,1€ a ak nebude mať pivnicu pripočítam 0,1€.

Ponuka č.1 – 9,78€/ m<sup>2</sup>/mesiac vrátane energií, bez internetu a TV. V porovnaní s bytom č.7 je len čiastočne zariadený a nemá pivnicu [48]. Preto budem počítať so zvýšenou cenou za m<sup>2</sup>/mesiac – 9,78-0,5+0,3+0,2+0,1=9,88€/ m<sup>2</sup>/mesiac.

Ponuka č.2 –6,91€/ m<sup>2</sup>/mesiac vrátane internetu a TV, bez energií. V porovnaní s bytom č.7 má balkón ale nemá pivnicu [49]. Preto budem počítať s rovnakou cenou za m<sup>2</sup>/mesiac – 6,91+0,1-0,1=**6,91€/ m<sup>2</sup>/mesiac**.

Ponuka č.3 –7€/ m<sup>2</sup>/mesiac vrátane energií, bez TV a internetu. V porovnaní s bytom č.7 je len čiastočne zariadený a nemá pivnicu, ale má balkón [50]. Preto budem počítať s nezmenenou cenou za m<sup>2</sup>/mesiac – 7-0,5+0,2+0,3+0,1-0,1=**7€/ m<sup>2</sup>/mesiac**.

Ponuka č.4 –5,75€/ m<sup>2</sup>/mesiac bez energií, bez TV a internetu. V porovnaní s bytom č.7 nemá pivnicu [51]. Preto budem počítať so zvýšenou cenou za m<sup>2</sup>/mesiac –5,75+0,2+0,1=**6,05€/ m<sup>2</sup>/mesiac**.

Ponuka č.5 –7,65€/ m<sup>2</sup>/mesiac bez energií, bez TV a internetu. V porovnaní s bytom č.7 nemá pivnicu ale má balkón [52]. Preto budem počítať so zvýšenou cenou nájmu za m<sup>2</sup>/mesiac – 7,65+0,2+0,1-0,1=**7,85€/ m<sup>2</sup>/mesiac**.

Ponuky na prenájom jednotlivých bytov sú súčasťou príloh číslo 11-15 tejto bakalárskej práce.

Výpočet výšky nájmu:  $(9,88+6,91+7+6,05+7,85)/5=7,538€/ m^2/mesiac$ . Túto výšku nájmu vynásobím úžitkovou plochou bytu a dostanem výšku mesačného nájmu, pri ktorom by nemalo byť problémom byt prenajať.  $7,538*65=489,97€/mesiac$ . Pre jednoduchosť neskorších výpočtov zaokrúhľujem na 490€/mesiac, respektíve **5 880€/rok**.

### 3.4.3 Určenie výdavkov pri dlhodobom prenájme

Pre posúdenie výhodnosti investície do bytu za účelom jeho následného dlhodobého prenájmu, je nutné vyčíslieť, aké výdaje budú spojené s jeho prenájmom. Investor si byt po zakúpení zapíše do obchodného majetku, aby si mohol uplatniť viac výdavkov a znížiť si tak základ dane. Náklady na energie budú platené nájomcom, rovnako ako komunálny odpad a vodné - stočné.

Ročné poistenie sa dá podľa [57] získať už za 67,2€.

Výdavky spojené s internetom a TV činia odhadom 20€ mesačne - 240€ ročne.

Výdavky na drobné opravy aj s rezervou, odhadom 100€ ročne.

Väčšina údajov, potrebných pre túto kapitolu už boli uvedené v predchádzajúcich kapitolách. Nasledujúca tabuľka z nich vychádza.

Tabuľka 7, výdavky pri dlhodobom prenájme [vlastný zdroj].

| <b>investičné výdavky (jedenkrát na začiatku)</b> |                |
|---|----------------|
| náklady na kúpu bytu                              | 118 000,00 €   |
| zariadenie bytu                                   | 1 000,00 €     |
| spolu   | 119 000,00 €   |
| <b>prevádzkové výdavky (ročne)</b>                |                |
| internet + TV                                     | 240,00 €       |
| daň z nehnuteľnosti (sadzba*m2)                   | 0,33*65=21,45€ |
| poistenie   | 67,20 €        |
| drobné opravy                                     | 100,00 €       |
| spolu   | 428,65 €       |

Celková výška prevádzkových nákladov je 428,65€.

### 3.4.4 Určenie nákladov pre daňový základ a výšky dane pri dlhodobom prenájme

Pri dlhodobom prenájme, ako bolo vysvetlené v teoretickej časti práce, nie je nutné mať živnostenské oprávnenie, v prípade, že okrem prenájmu nie sú poskytované doplnkové služby. Pre fyzickú osobu nepodnikajúcu na základe živnostenského oprávnenia, platia nasledovné podmienky, ktoré boli uvedené aj v legislatívnej časti práce v kapitole 2.1.4.

1. Prenajímateľ nie je povinný platiť odvody.
2. Prenajímateľ si môže uplatniť oslobodenie od dane do výšky 500€.
3. Prenajímateľ si nemôže uplatniť nezdaniteľné časti základu dane ani paušálne výdavky. Nemôže vykázať daňovú stratu.
4. Prenajímateľ si môže uplatniť preukázateľne vynaložené výdavky, ktoré sa skladajú v tomto prípade z odpisov (byť sa odpisuje 40 rokov), v prvom roku je možné započítať aj náklady na vybavenie. Nákladov na internet a TV, dane z nehnuteľnosti, poistenia, nákladov spojených s úverom a nákladov na drobné opravy.

V nasledujúcej tabuľke sú vyčíslené preukázateľne vynaložené náklady a príjmy v prvých šiestich rokoch trvania investičnej varianty a vypočítaný základ dane a výšku dane podľa postupu z kapitoly 2.1.4. Nehnuteľnosť je zaradená do obchodného majetku.

Tabuľka 8, výpočet dane z príjmu, dlhodobý prenájom, prvých 6 rokov trvania [vlastný zdroj].

| <b>dlhodobý prenájom bez živnosti</b> |            |            |            |            |            |            |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| rok prenájmu                          | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          |
| <b>príjmi</b>                         |            |            |            |            |            |            |
| príjmi z prenájmu                     | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € |
| čiastka oslobodená od dane            | 500,00 €   | 501,00 €   | 502,00 €   | 503,00 €   | 504,00 €   | 505,00 €   |
| zdaniteľný príjem                     | 5 380,00 € | 5 379,00 € | 5 378,00 € | 5 377,00 € | 5 376,00 € | 5 375,00 € |
| <b>výdavky</b>                        |            |            |            |            |            |            |
| odpisy                                | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € |
| zariadenie bytu                       | 1 000,00 € | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        |
| drobné opravy                         | - €        | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   |
| internet + TV                         | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   |
| daň z nehnuteľnosti                   | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    |
| poistenie                             | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    |
| náklady spojené s úverom              | 1 491,67 € | 1 451,29 € | 1 410,30 € | 1 368,69 € | 1 326,44 € | 1 283,55 € |
| výdavky spolu                         | 5 770,32 € | 4 829,94 € | 4 788,95 € | 4 747,34 € | 4 705,09 € | 4 662,20 € |
| uplatniteľné výdavky                  | 5 279,65 € | 4 418,41 € | 4 380,10 € | 4 341,23 € | 4 301,80 € | 4 261,79 € |
| <b>zdanenie</b>                       |            |            |            |            |            |            |
| základ dane                           | 100,35 €   | 960,59 €   | 997,90 €   | 1 035,77 € | 1 074,20 € | 1 113,21 € |
| výška dane (19%)                      | 19,07 €    | 182,51 €   | 189,60 €   | 196,80 €   | 204,10 €   | 211,51 €   |

Kompletná tabuľka je súčasťou prílohy číslo 23.

V prvom roku prenájmania bude výška dane z príjmov 19,07€. V šiestom bude 211,51€. Dôvodom, prečo je daň v prvom roku o toľko nižšia ako v ostatných rokoch je to, že v prvom roku prenájmu budú do výdavkov započítané aj výdavky na zariadenie bytu. Každý rok sa odvádzaná daň o trochu zvýši, pretože sa znížia náklady spojené s úverom (úroky).

V nasledujúcej tabuľke je možné vidieť preukázateľne vynaložené náklady a príjmy v posledných siedmich rokoch trvania investičnej varianty a vypočítaný základ dane a výšku dane podľa postupu z kapitoly 2.1.4. Nehnuteľnosť nie je zaradená do obchodného majetku, pretože investor ju plánuje na začiatku 31. roku trvania projektu predať a nechce platiť daň z príjmu ani odvody.

Tabuľka 9, výpočet dane z príjmu, dlhodobý prenájom, posledných 7 rokov trvania [vlastný zdroj].

| 25         | 26         | 27         | 28         | 29         | 30         | 31           |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 213 741,00 € |
| 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 213 741,00 € |
| 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | - €          |
| 2 950,00 € | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €          |
| - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €          |
| 100,00 €   | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €          |
| 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | - €          |
| 21,45 €    | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €          |
| 67,20 €    | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €          |
| 332,68 €   | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €          |
| 3 711,33 € | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | - €          |
| 3 395,74 € | 219,59 €   | 219,59 €   | 219,59 €   | 219,59 €   | 219,59 €   | - €          |
| 1 984,26 € | 5 160,41 € | 5 160,41 € | 5 160,41 € | 5 160,41 € | 5 160,41 € | - €          |
| 377,01 €   | 980,48 €   | 980,48 €   | 980,48 €   | 980,48 €   | 980,48 €   | - €          |

Kompletná tabuľka je súčasťou prílohy číslo 23.

Od 26 roku sa znížia uplatniteľné výdavky na 240€, pretože nehnuteľnosť už nebude zaradená do obchodného majetku. Zo znížením výdavkov súvisí zvýšenie dane. V 31. roku investor byt predá, z príjmu z predaja nebude musieť odvieť daň ani odvody, pretože v uplynulých 5 rokoch ju nemal zaradenú v obchodnom majetku.

### 3.4.5 Určenie výnosov z rekreačného prenájmu

Pre určenie možných predpokladaných príjmov z rekreačného prenájmu bytu v centre Banskej Bystrice, je možné vychádzať zo štatistík, zaoberajúcich sa turizmom a návštevnosťou danej lokality. Pomocou počtov prenocovaní za určité obdobie je možné predpokladať možnú obsadenosť (percento obsadených nocí z celkom 365 nocí v roku) bytu v nasledujúcich rokoch a pomocou aktuálnych ponúk podobného ubytovania je možné určiť požadovateľnú sumu za prenocovanie. V aktuálnej situácii spôsobenou obmedzeniami pohybu a strachom ľudí stretávať sa, či znemožnením cestovania je však nutné zobrať do úvahy, že v nasledujúcom období, kým budú trvať dané obmedzenia, obsadenosť ubytovania určite nedosiahne mieru, akú by podľa štatistík z minulých rokov dosiahnuť mohla. Preto vytvorím predpoklad, ako by sa mohlo podať prenajať byt pre účely rekreačného ubytovania bez ohľadu na aktuálne obmedzenia a potom vyslovím záver, ktorý ich už do úvahy brať bude.



Z dôvodu nedostupnosti relevantnejších informácií, je nutné posúdiť priemernú ročnú obsadenosť na základe informácií z portálu [stadstat.statistics.sk](http://stadstat.statistics.sk) [63]. V nasledujúcej tabuľke sú porovnané roky 2017-2019, pričom jednotlivé hodnoty údajov sa vzťahujú na všetky ubytovacie zariadenia v meste Banská Bystrica a nie len na tie, ktoré sa svojim charakterom podobajú byt číslo 7, ktorý je predmetom tejto investičnej varianty.

Tabuľka 10, priemerná ročná obsadenosť ubytovacích zariadení v Banskej Bystrici [vlastné spracovanie podľa 63].

| Rok  | Lôžka (miesta spolu 1) | Prenocovania návštevníkov | Využitie stálych lôžok (%) |
|------|------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 2017 | 1 681                  | 98 775                    | 19                         |
| 2018 | 1 842                  | 101 907                   | 18                         |
| 2019 | 1 929                  | 145 065                   | 22                         |

Ako je možné vidieť z tabuľky, priemerná ročná obsadenosť, to znamená percentuálny údaj hovoriaci o tom, koľko percent nocí bude z roka obsadených, činí iba 22%. Zdrojové údaje však zaznamenávajú hotely, penzióny, kempingy a všetky ostatné ubytovacie zariadenia. Pri prenajímaní cez [airbnb.com](http://airbnb.com) [64] je však možné prispôbiť svoju ponuku a jej cenu aktuálnym trhovým podmienkam oveľa dynamickejšie ako pri bežných hoteloch či kempoch, tým pádom sa stáva konkurencie schopnejšou. Zároveň, ročná obsadenosť každým rokom trochu stúpala. Pri určovaní výnosov z rekreačného prenájmu budem z toho dôvodu pracovať s priemernou ročnou obsadenosťou dosahujúcou 26% a v ďalších rokoch ju už zvyšovať nebudem. Správnosť tohto mierneho navýšenia ročnej obsadenosti potvrdzuje aj plán na rozvoj cestovného ruchu Banskobystrického kraja [78]. Pri prepočte 26% obsadenosti na počet obsadených nocí v roku je výsledkom  $365 \cdot 0,26 = 95$  nocí (po zaokrúhlení).

Ako bolo uvedené na začiatku kapitoly, je nutné tento predpoklad upraviť v súvislosti s aktuálnymi podmienkami v tomto sektore. Počas trvania obmedzení nie je možné predpokladať akúkoľvek obsadenosť. Preto môžem už v tejto fáze hodnotenia investičnej varianty povedať, že výrazne neodporúčam začínať s rekreačným prenajímaním v dohľadnej dobe, respektíve v dobe kedy trvajú dané obmedzenia. Potvrdzuje to aj fakt, že všetky ponuky, ktoré sú aktuálne dostupné na portály [airbnb.com](http://airbnb.com) (XX) majú kalendáre obsadenosti úplne voľné a je možné si ich prenajať prakticky kedykoľvek – sú stále voľné a neobsadené (ponuky použité pre toto

posúdenie sú totožné s ponukami na základe ktorých je nižšie počítaná výška požadovateľného priemerného nájmu). Preto túto investičnú variantu neodporúčam realizovať v čase, kým nepominú všetky obmedzenia, respektíve následky tejto pandémie. Vyhodnotenie tejto varianty bude vyhotovené bez ohľadu na aktuálnu situáciu, bude sa predpokladať že investor investičnú variantu, v prípade že si ju vyberie, zrealizuje až keď sa situácia zmení.

Pri určovaní požadovateľnej sumy za jednu noc prenajatia jednej postele je možné vychádzať z aktuálnych ponúk, ktoré sú dostupné na portály airbnb.com [64]. Je pri tom nutné brať do úvahy, že ceny sa počas roka môžu líšiť, pretože v niektorých mesiacoch je iný dopyt po rekreačnom prenájme ako v iných. Tento fakt vo výpočte nie je zohľadnený, pretože v aktuálnej situácii majú všetky ponuky rovnakú cenu pre každé obdobie. Ku dňu 10.5.2020 boli na tomto portály [64] zverejnené spolu 4 ponuky, ktorých lokalita, kvalita, veľkosť a zariadenie bytu sa približuje svojím charakterom bytu, ktorý je predmetom tejto investičnej varianty. Jednotlivé ceny za prenocovanie:

1. Ponuka č. 1 – 14,4€ [65]
2. Ponuka č. 2 - 23,57€ [66]
3. Ponuka č. 3 – 18,06€ [67]
4. Ponuka č. 4 – 13,08€ [68]

Jednotlivé ponuky sú súčasťou prílohy číslo 17-20.

Pri prenájme cez airbnb.com [64] je často v cene započítaný aj poplatok za upratanie a servisný poplatok. Uvedené ceny sú po odpočítaní týchto poplatkov. Výpočet požadovateľného priemerného nájmu je:  
 $((14,4+23,57+18,06+13,08)/4)=17,3\text{€}$  za prenocovanie jednej osoby.

Investorom ponúkaný byt má optimálnu kapacitu maximálne 4 ľudí. V prípade, že by sa predpoklady uvedené v tejto kapitole naplnili, bol by počet dní kedy bude byt prenajatý 95. Príjem za jednu noc prenájmu by činil  $17,3*4=69,2\text{€}$ . a príjem za rok  $95*62=6\ 574\text{€}$ . Mesačný príjem by bol  $6\ 574/12=548\text{€}$  (po zaokrúhlení).

Výhodou rekreačného prenájmania pomocou portálu ako je airbnb.com [64] je výhoda v tom, že aj s malou investíciou napríklad do klimatizácie alebo sprostredkovania raňajok by mohol príjem pomerne dramaticky stúpnuť.

### 3.4.6 Výdavky pri rekreačnom prenájme

Pri rekreačnom prenájme pribúdajú k výdavkom potrebným pre dlhodobý prenájom aj výdavky súvisiace s poplatkom za sprostredkovanie ubytovania, tzv. servisný poplatok v prípade využívania služieb portálu ako je airbnb.com [64]. Ďalšími výdavkami sú výdavky spojené s upratovaním bytu a poskytovaním iných doplnkových služieb. Majú vplyv na stanovenie vymeriavacieho základu pre odvody do zdravotnej a sociálne poisťovne. Servisný poplatok sa účtuje v lokalite banská bystrica vo výške približne 22% [84]. To znamená že za rok, pri celkovom príjme z prenájmu 6 574€ bude činiť  $6\,574 \cdot 0,22 = 1446,28\text{€}$ . Poplatok za upratanie sa pohybuje v cenovej relácii okolo 20€ v závislosti od veľkosti bytu. Byt ktorý je predmetom tejto investičnej varianty má plochu 65m<sup>2</sup> čím sa radí medzi priemerne veľké byty a preto budem počítat s cenou 20€. [84] Podľa portálu [85] je priemerná dĺžka pobytu hosťa v ubytovacom zariadení 2,9 dňa, takže za upratovacie služby zaplatia hostia za rok podľa údajov z predchádzajúcej kapitoly v priemere  $(95 \cdot 20) / 2,9 = 654,48\text{€}$ . Okrem toho, je nutné zaplatiť daň za ubytovanie, ktorá činí v Banskej Bystrici aktuálne 1€/osoba/noc. Oproti dlhodobému prenájmu, je nutné zaplatiť aj za spotrebovaný plyn, elektrinu, vodu a odvod splaškovej vody a komunálny odpad, pretože zmluvy s dodávateľmi týchto služieb nemôžu byť uzavreté s nájomcom ale musia byť uzavreté s prenajímateľom. Pri dodávke zemného plynu pri spotrebe 10 689 kWh/rok, odhadnutej pomocou stránky spp.sk [80], je cena dodávky od spoločnosti „Slovenský plynárenský priemysel, a.s.“ 427,56€ [69] (poznámka: použitá tarifa D2, vid'. príloha č. 21). V prípade dodávky elektrickej energie pri spotrebe 1100 kWh/rok/osoba, odhadnutej podľa dodavatelektriny.cz [81], dodávanej od rovnakej spoločnosti ako plyn, je jej cena 155,82€ [70] (poznámka: použitá tarifa DD2, vid'. príloha č. 22). Cena je určená na základe predpokladu, že v byte bude v priemere žiť jeden človek počas celého roku (95 dní \* 4 ľudia = +/- jedna osoba počas celého roka). Spotreba vody na osobu na deň je určená odhadom v objeme 100l/osoba/deň, tento odhad bol vytvorený na základe informácií na portály geotherm.sk [82], kde je uvedená priemerná denná spotreba vody na osobu na Slovensku z roku 2018 činiaca 100l. Pri obsadenosti 4 ľuďmi počas 95 dní je to 38 000l. Cena za dodávku a odvod tohto množstva vody činí podľa [71] 108€. Poplatok za komunálny odpad je v Banskej Bystrici určený v roku 2020 sadzbou 0,09€ na osobu na deň. Celkovo je teda za odpad nutné zaplatiť 32,85€ [79].

Pri rekreačnom prenájme musí byť byt kompletne zariadený vrátane riadu, či perín a iných vecí nutných pre plnohodnotné využívanie bytu. Preto je k investičným výdajom treba pripočítať ešte výdaje na televízor, ktorý je trochu nadštandard, ale zvýši atraktivitu bytu, výdaje na všetko drobné zariadenie bytu, či mini chladničku.

1. Televízia 55 palcov smart: 389€ [73]
2. Rýchlo varná kanvica: 29€ [74]
3. Hriankovač: 19€. [75]
4. Riad: odhadom - 100€.
5. Žehlička: 11€ [76]
6. Fén na vlasy: 7€ [77]
7. Mini chladnička: 108€ [78]
8. Obliečky, vankúše, periny: odhadom 250€
9. Rezerva: 87€
10. Spolu: 1000€

V nasledujúcej tabuľke sú vypísané všetky výdavky, ktoré súvisia s rekreačným prenájmom.

Tabuľka 11, výdavky pri rekreačnom prenájme [vlastné spracovanie podľa viacerých zdrojov]

| <b>výdavky pri rekreačnom prenájme</b>            |                     |
|---|---------------------|
| <b>investičné výdavky (jedenkrát na začiatku)</b> |                     |
| náklady na kúpu bytu                              | 118 000,00 €        |
| zariadenie bytu                                   | 2 000,00 €          |
| spolu   | <b>120 000,00 €</b> |
| <b>prevádzkové výdavky</b>                        |                     |
| internet + TV                                     | 240,00 €            |
| daň z nehnuteľnosti (sadzba*m2)                   | 0,33*65=21,45€      |
| poistenie   | 67,20 €             |
| drobné opravy                                     | 100,00 €            |
| daň za ubytovanie (sadzba*počet prenocovaní)      | 1*95*4=380 €        |
| plyn  | 427,26 €            |
| elektrina   | 155,82 €            |
| voda  | 108,00 €            |
| odpad   | 32,85 €             |
| upratovanie                                       | 657,48 €            |
| servisný poplatok                                 | 1 446,28 €          |
| spolu   | <b>3 636,34 €</b>   |

Celkové výdavky spojené s rekreačným prenájmom činia 3636,34€ ročne.

### **3.4.7 Určenie základu dane, výšky dane a výšky odvodov pri rekreačnom prenájme**

V nasledujúcej kapitole vypočítam základ a výšku dane a odvodov z podnikania na základe predpokladaných výdavkov a príjmov uvedených v dvoch predchádzajúcich kapitolách. Na začiatok uvediem niekoľko skrátených informácií o tom, čo všetko sa musí brať do úvahy pri určovaní výšky základu dane, dane samotnej, či výšky odvodov do sociálnej a zdravotnej poisťovne.

V prípade, kedy prenajímateľ ponúka aj doplnkové služby, musí prenajímať na základe živnostenského oprávnenia. Jeho príjmy z prenájmu nehnuteľnosti sa považujú za príjmy z podnikania. Prenajímateľ si môže vybrať či si uplatní paušálne alebo preukázateľne vynaložené výdavky, je povinný odviesť odvody do sociálnej a zdravotnej poisťovne, pričom v prípade že je zároveň zamestnancom, nemá zdravotný odvod stanovenú minimálnu hranicu. Môže dosiahnuť daňovú stratu ak neuplatňuje paušálne výdavky a znížiť si základ dane o nezdaniiteľné časti základu dane. Všetky tieto informácie sú uvedené aj v kapitole 2.1.4 v teoretickej časti bakalárskej práce.

Ako prvé je potrebné zistiť, pri ktorých výdavkoch budú výdavky činiť väčšiu sumu. Postup, pri ktorom budú uplatniteľné výdavky väčšie sa potom použije pri zdaňovaní príjmov, čím sa dosiahne nižšia daň. V nasledujúcej tabuľke sú spočítané paušálne a preukázateľne vynaložené výdavky, ktoré si je možné uplatniť.

Tabuľka 12, uplatniteľné výdavky pri rekreačnom prenájme [vlastné spracovanie podľa viacerých zdrojov]

| <b>rekreačný prenájom</b>                       |                    |
|---|--------------------|
| <b>príjmy z dlhodobého prenájmu (ročne)</b>     |                    |
| nájom   | <b>8 677,16 €</b>  |
| <b>paušálne výdavky (ročne)</b>                 |                    |
| výška výdavkov v prvom roku (0,6*príjem)        | <b>5 206,30 €</b>  |
| <b>preukázateľne vynaložené výdavky (ročne)</b> |                    |
| internet + TV                                   | 240,00 €           |
| daň z nehnuteľnosti (sadzba*m2)                 | 0,33*65=21,45€     |
| poistenie                                       | 67,20 €            |
| drobné opravy                                   | 100,00 €           |
| daň za ubytovanie (sadzba*počet prenocovaní)    | 1*95*4=380 €       |
| plyn  | 427,26 €           |
| elektrina                                       | 155,82 €           |
| voda  | 108,00 €           |
| odpad   | 32,85 €            |
| upratovanie                                     | 657,48 €           |
| servisný poplatok                               | 1 446,28 €         |
| odpisy  | 2 950,00 €         |
| náklady spojené s úverom v prvom roku           | 1 491,67 €         |
| nezdaniteľná časť základu dane na daňovníka     | 4 414,20 €         |
| <b>spolu</b>                                    | <b>12 492,21 €</b> |

Z tabuľky jasne vyplýva, že pri uplatňovaní preukázateľne vynaložených výdavkov, bude musieť prenajímateľ zaplatiť nižšiu daň, než akú by musel zaplatiť, keby si chcel uplatniť paušálne výdavky. Je dôležité uvedomiť si, že položka náklady spojené s úverom sa každým rokom bude o niečo znižovať. V poslednom roku splácania úveru budú tieto náklady už len 33,72€ (viz príloha č. 16 výpočet hypotéky, prvé a posledné 2 roky). Tento fakt by mohol spôsobiť, že v určitom roku nejakého investičného zámeru, financovaného prostredníctvom pôžičky, by sa paušálne výdavky stali vyššími než by boli preukázateľne vynaložené výdavky. V takomto prípade by investor jednoducho zmenil spôsob uplatňovania výdavkov. V tomto investičnom zámere je to ale inak a preukázateľne vynaložené výdavky budú väčšie aj v prípade, že náklady spojené s úverom budú nulové. Iná situácia však nastáva po vyradení bytu z obchodného majetku, kedy už nebude možné odpočítať od príjmu výdavky vo výške aká bola stanovená v predchádzajúcej tabuľke. Tieto výdavky sa znížia a paušálne výdavky sa stanú vyššími. Preto je vhodné v 26. roku zmeniť spôsob uplatňovania výdavkov z preukázateľne vynaložených na paušálne výdavky a znížiť si tak základ dane najviac ako je možné. Preto v ďalších výpočtoch budem pracovať

s preukázateľne vynaloženými výdavkami v prvých 25 rokoch trvania investičnej varianty a v posledných 5 rokoch s paušálnymi výdavkami.

Na začiatok určím vymeriavací základ odvodov, výšku odvodov, základ dane a výšku dane pri uplatňovaní preukázateľne vynaložených výdavkoch. Potrebujem na to všetky údaje z predchádzajúcej tabuľky. Od základu dane je možné odpočítať aj už zaplatené odvody na povinné sociálne a zdravotné poistenie, ktoré je nutné dopočítať. Postup výpočtu týchto odvodov je uvedený v kapitole 2.1.4 tejto bakalárskej práce. V nasledujúcej tabuľke je uvedená výška dane z príjmu, základ dane, výška vymeriavacieho základu odvodov a odvodov samotných v prvých šiestich rokoch podnikania.

Tabuľka 13, výpočet dane z príjmu a odvodov, rekreačný prenájom, prvých 6 rokov [vlastný zdroj]

| rekreačný prenájom - skutočné výdavky - s odstránením bytu z obchodného majetku |              |              |              |              |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| rok prenájmu  | 1            | 2            | 3            | 4            | 5            | 6            |
| <b>príjmy</b>   |              |              |              |              |              |              |
| príjmy z prenájmu   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   |
| <b>výdavky</b>  |              |              |              |              |              |              |
| zariadenie  | 2 000,00 €   | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          |
| uplatniteľné výdavky  | 12 492,21 €  | 12 451,83 €  | 12 410,84 €  | 12 369,23 €  | 12 326,98 €  | 12 284,09 €  |
| odvod do zdravotnej poisťovne   | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          |
| odvod do sociálnej poisťovne  | - €          | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   |
| ročný vymeriavací základ  | - €          | - 3 912,82 € | - 1 183,86 € | - 1 156,28 € | - 1 128,27 € | - 1 099,84 € |
| <b>zdanenie</b>   |              |              |              |              |              |              |
| základ dane   | - 5 814,45 € | - 5 788,93 € | - 5 747,94 € | - 5 706,33 € | - 5 664,08 € | - 5 621,19 € |
| výška dane (15%)  | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          |
| dokopy na odvodoch a daniach  | - €          | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   |

Kompletná tabuľka je súčasťou prílohy číslo 24.

Z tabuľky je možné vidieť, že základ dane v prvých 6 rokoch vychádza záporný, z toho vyplýva že je investičná varianta v daňovej strate. Daňovú stratu je možné odčítať od dane v nasledujúcich 4 rokoch (každý rok jednu štvrtinu), v prípade, že nasledujúci rok nie je tiež v daňovej strate. V takomto prípade daňová strata prepadne a nie je možné ju požadovať. Ďalej je z tabuľky vidieť, že vymeriavací základ odvodov je tak isto záporný. Keďže je investor zároveň zamestnancom, nemusí platiť minimálne zdravotné odvody, a preto je odvod do zdravotnej poisťovne v každom roku nulový. Odvody do sociálnej poisťovne musia byť každý rok zaplatené v minimálnej stanovenej výške, vypočítanej z minimálneho vymeriavacieho základu. V prvom roku podnikania SZČO (samostatne zárobkovo činná osoba) neplatí odvody, pretože tieto sú počítané

až zo sumy príjmov za posledný rok podnikania. V druhom roku podnikania teda zaplatí odvody za prvý rok. Dokopy na daniach a odvodoch bude každý rok uhradené 2 014,86€ (čiastku tvorí iba odvod do sociálnej poisťovne).

Keďže investor plánuje byť na začiatku 31. roku trvania investičnej varianty predať, je opäť veľmi výhodné vyradiť byt z obchodného majetku na konci 25. roku trvania varianty. V prípade vyradenia bytu z obchodného majetku, sa preukázateľne vynaložené výdavky, ktoré sú zároveň odpočítateľné od základu dane znížia na 963,93€. Dôvodom je, že bude možné započítať iba výdavky na internet + TV, plyn, vodu a kanalizáciu, elektrinu a odpad. Bolo by výhodnejšie použiť paušálne výdavky, ktoré by činili  $8677,76 \cdot 0,6 = 5206,66\text{€}$ , to však nie je možné, ak nehnuteľnosť nie je zapísaná v obchodnom majetku.

V nasledujúcej tabuľke je možné vidieť výšku dane z príjmu, základ dane, výšku vymeriavacieho základu odvodov a odvodov samotných v posledných 7 rokoch trvania investičnej varianty.

Tabuľka 14, výpočet dane z príjmu a odvodov, rekreačný prenájom, posledných 7 rokov [vlastný zdroj]

| 25           | 26         | 27         | 28         | 29         | 30         | 31           |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 8 677,76 €   | 8 677,76 € | 8 677,76 € | 8 677,76 € | 8 677,76 € | 8 677,76 € | 213 741,00 € |
| - €          | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €          |
| 11 333,22 €  | 963,93 €   | 963,93 €   | 963,93 €   | 963,93 €   | 963,93 €   | - €          |
| - €          | - €        | 982,03 €   | 1 096,85 € | 1 134,06 € | 1 146,11 € | 1 150,02 €   |
| 2 014,86 €   | 2 014,86 € | 2 170,30 € | 2 424,05 € | 2 506,27 € | 2 532,91 € | 2 541,54 €   |
| - 469,54 €   | - 431,09 € | 6 546,90 € | 7 312,36 € | 7 560,38 € | 7 640,75 € | 7 666,79 €   |
| - 4 670,31 € | 5 698,97 € | 4 561,50 € | 4 192,93 € | 4 073,51 € | 4 034,81 € | - €          |
| - €          | 679,71 €   | 509,09 €   | 453,80 €   | 435,89 €   | 605,22 €   | - €          |
| 2 014,86 €   | 2 694,57 € | 3 661,42 € | 3 974,70 € | 4 076,21 € | 4 284,24 € | 3 691,56 €   |

Kompletná tabuľka je súčasťou prílohy číslo 24.

V 25. roku bude ešte nehnuteľnosť zaradená v obchodnom majetku. V 26. roku sa vyradí z obchodného majetku, čím sa uplatniteľné výdavky znížia na 963,93€. Vymeriavací základ pre odpisy sa zvýši zo zápornej na kladnú hodnotu, keďže výdavky sú teraz nižšie. Bude preto nutné zaplatiť odvod do zdravotnej poisťovne vo výške 14% z vymeriavacieho základu. Odvod do sociálnej poisťovne sa zvýši, pretože



vymeriavací základ presiahol zákonom stanovenú minimálnu hranicu, odvedie sa 33,15% z vymeriavacieho základu. Keďže v 25 roku bude projekt v daňovej strate, môže si investor o túto daňovú stratu znížiť daň v nasledujúcich 4 rokoch (každý rok jednu štvrtinu). To je dôvodom prečo v 26 až 29 roku výjde nižšia daň, než 15% zo základu dane. V 30. roku už bude daň zaplatená normálne. V 31. roku investor byt predá, z príjmu z predaja nebude musieť odvieť daň ani odvody, pretože v uplynulých 5 rokoch ju nemal zaradenú v obchodnom majetku. Odvody zaplatené v 31. roku sa vzťahujú na príjmy z 30. roku.

Vo výpočte boli zanedbané možné zmeny, ktoré by mohli v budúcnosti nastať vo výške minimálneho vymeriavacieho základu, výšky príjmov, či výške prevádzkových výdavkov.

### **3.5 Vyhodnotenie**

V nasledujúcej kapitole osobitne vyhodnotím každú variantu investičného zámeru. Pre účely vyhodnotenia budú použité informácie z kapitoly 2.2 tejto bakalárskej práce, zaoberajúcej sa metódami vyhodnocovania investičných zámerov. Investičné varianty budú posúdené z pohľadu zhodnotenia vlastných zdrojov a z pohľadu zhodnotenia celej investície. Pre každú investičnú variantu bude najskôr zostavený cash flow. Po výpočte peňažných tokov, vyhodnotím varianty podľa ukazateľov efektivity. Každá investičná varianta bude posúdená z pohľadu doby návratnosti, profilu NPV, indexu rentability a IRR. Ako prvé bude vytvorený cash flow, ktorý je základom pre výpočet vyššie uvedených metód vyhodnocovania. Požadované zhodnotenie projektu je 5%. Životnosť investície je 30 rokov, pričom po uplynutí tejto doby plánuje investor byt predáť (v 31 roku trvania investičného zámeru). Za posledných 15 rokov sa ceny nehnuteľností v Bansko-bystrickom kraji zvýšili o 45,7% čo značí že cena bytu sa každým rokom zvýšila v priemere o 2,54% [86]. Je pravdepodobné že ceny budú rásť aj naďalej, ale nie je možné spoľahnúť sa na rovnakú rýchlosť rastu, preto budem počítať s ročným prírastkom vo výške iba 2% ročne. Investor byt v 25. roku trvania investičného zámeru vyradí zo svojho obchodného majetku, aby pri jej predávaní nemusel platiť odvody a daň z príjmu. To bude mať vplyv na výšku odvádzanej dane v posledných piatich rokoch trvania investičného zámeru.

### 3.5.1 Dlhodobý prenájom

Pri zostavovaní cash flow opisujúcom investičnú variantu z pohľadu celých investičných výdavkov, pri ktorej bude byť prenášaný dlhodo, boli použité ako podklad kapitoly 2.2 až 3.4.4 tejto bakalárskej práce. V nasledujúcej tabuľke je možné vidieť cash flow zohľadňujúci náklady na financovanie v prvých 6 rokoch životnosti projektu.

Tabuľka 15, CF prvých 6 rokov, dlhodobý prenájom, z pohľadu celej investície [vlastný zdroj]

| CASH FLOW DLHODOBÉHO PRENÁJMU        |              | prevádzková fáza |                |                |                |                |                |               |
|--------------------------------------|--------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| vyhodnotenie efektívnosti investície | 0            | 1                | 2              | 3              | 4              | 5              | 6              |               |
| rok prenájomu                        |              |                  |                |                |                |                |                |               |
| vlastný kapitál                      | 19 000,00 €  |                  |                |                |                |                |                |               |
| hypotéka                             | 100 000,00 € |                  |                |                |                |                |                |               |
| investičný výdaj                     | 119 000,00 € |                  |                |                |                |                |                |               |
| <b>príjmi</b>                        |              |                  |                |                |                |                |                |               |
| príjmy                               | - €          | 5 880,00 €       | 5 880,00 €     | 5 880,00 €     | 5 880,00 €     | 5 880,00 €     | 5 880,00 €     |               |
| <b>výdavky</b>                       |              |                  |                |                |                |                |                |               |
| prevádzkové výdavky                  | - €          | 428,65 €         | 428,65 €       | 428,65 €       | 428,65 €       | 428,65 €       | 428,65 €       |               |
| úroky z hypotéky                     | - €          | 1 491,67 €       | 1 451,29 €     | 1 410,30 €     | 1 368,69 €     | 1 326,44 €     | 1 283,55 €     |               |
| daň z príjmu                         | - €          | 19,07 €          | 182,55 €       | 189,67 €       | 196,91 €       | 204,25 €       | 211,71 €       |               |
| výdavky spolu                        |              | 1 939,39 €       | 2 062,49 €     | 2 028,62 €     | 1 994,24 €     | 1 959,34 €     | 1 923,91 €     |               |
| <b>CF</b>                            |              |                  |                |                |                |                |                |               |
| CF                                   | -            | 119 000,00 €     | 3 940,61 €     | 3 817,51 €     | 3 851,38 €     | 3 885,76 €     | 3 920,66 €     | 3 956,09 €    |
| KCF                                  | -            | 119 000,00 €     | - 115 059,39 € | - 111 241,88 € | - 107 390,50 € | - 103 504,75 € | - 99 584,09 €  | - 95 628,00 € |
| DCF                                  | -            | 119 000,00 €     | 3 752,96 €     | 3 462,59 €     | 3 326,96 €     | 3 196,82 €     | 3 071,94 €     | 2 952,10 €    |
| KDCF                                 | -            | 119 000,00 €     | - 115 247,04 € | - 111 784,44 € | - 108 457,48 € | - 105 260,66 € | - 102 188,72 € | - 99 236,62 € |

Celá tabuľka CF dlhodobého prenájomu z pohľadu celej investície je súčasťou prílohy číslo 25.

Z tabuľky je vidieť, že cash flow sa každý rokom o trochu zvýši v druhom roku bude činiť 3 817,51€, pričom v šiestom roku to bude 3 956,09€, dôvodom je znižovanie úrokov z hypotéky v každom roku. V prvom roku bude cash flow vyšší z dôvodu nižšej dane. V ďalšej tabuľke je možné vidieť cash flow v posledných 10 rokoch trvania projektu.

Tabuľka 16, CF posledných 10 rokov, dlhodobý prenájom, z pohľadu celej investície [vlastný zdroj]

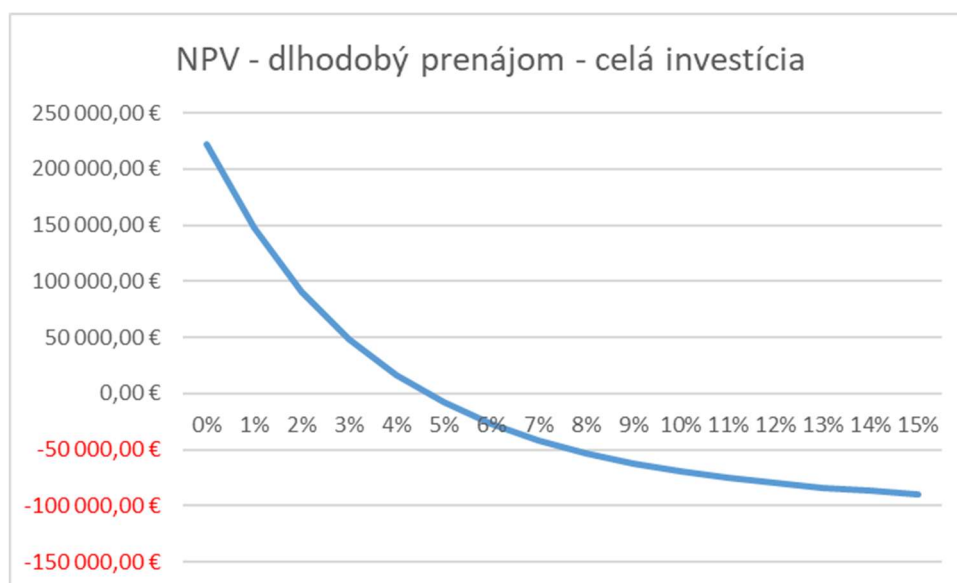
| prevádzková fáza |               |               |               |               |               |               |               |               | likvidačná fáza |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| 22               | 23            | 24            | 25            | 26            | 27            | 28            | 29            | 30            | 31              |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| 5 880,00 €       | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 213 741,00 €    |
| 428,65 €         | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | - €             |
| 501,51 €         | 446,08 €      | 389,81 €      | 332,68 €      | 274,68 €      | 215,80 €      | 156,02 €      | 95,33 €       | 33,72 €       | - €             |
| 347,66 €         | 357,29 €      | 367,08 €      | 377,01 €      | 980,48 €      | 980,48 €      | 980,48 €      | 980,48 €      | 980,48 €      | - €             |
| 1 277,82 €       | 1 232,03 €    | 1 185,54 €    | 1 138,34 €    | 1 683,80 €    | 1 624,92 €    | 1 565,15 €    | 1 504,46 €    | 1 442,85 €    | - €             |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| 4 602,18 €       | 4 647,97 €    | 4 694,46 €    | 4 741,66 €    | 4 196,20 €    | 4 255,08 €    | 4 314,85 €    | 4 375,54 €    | 4 437,15 €    | 213 741,00 €    |
| - 27 045,79 €    | - 22 397,82 € | - 17 703,35 € | - 12 961,69 € | - 8 765,49 €  | - 4 510,42 €  | - 195,56 €    | 4 179,98 €    | 8 617,12 €    | 222 358,12 €    |
| 1 573,25 €       | 1 513,25 €    | 1 455,60 €    | 1 400,23 €    | 1 180,14 €    | 1 139,72 €    | 1 100,69 €    | 1 063,02 €    | 1 026,66 €    | 47 099,85 €     |
| - 64 907,62 €    | - 63 394,38 € | - 61 938,77 € | - 60 538,55 € | - 59 358,41 € | - 58 218,69 € | - 57 118,00 € | - 56 054,98 € | - 55 028,32 € | - 7 928,47 €    |

Celá tabuľka CF dlhodobého prenájmu z pohľadu celej investície je súčasťou prílohy číslo 25.

Byt bude v 26. roku trvania investičnej varianty vyradený z obchodného majetku, čo bude mať vplyv na výšku odvádzanej dane, ktorá sa tým trochu zvýši, tým pádom sa celkové cash flow od tohto roku zníži o tú istú čiastku. Na začiatku 31. roku bude byt predaný za  $118000 \cdot 1,02^{30} = 213\,741\text{€}$ , táto hodnota odpovedá priemernému ročnému nárastu hodnoty bytu vo výške 2% za rok. Pri predaji nehnuteľnosti nebude odvedená daň z predaja nehnuteľnosti ani odvody. Výpočet cash flow bez vyradenia bytu z obchodného majetku nie je nutný. Je to z toho dôvodu, že odvedená daň z predaja nehnuteľnosti zapísanej v obchodnom majetku by bola vyššia ako zvýšenie dane a odvodov za posledných 5 rokov prevádzky bytu, ktorý by nebol zapísaný v obchodnom majetku. Kumulované cash flow po predaji bytu činí 222 358,12€.

Ďalej bola pomocou vzorca č.3 dopočítaná čistá súčasná hodnota. Vstupom boli hodnoty z riadku DCF z predchádzajúcej tabuľky a požadovaný výnos 5%. Výsledkom tohto výpočtu je suma -7 928,47€. Znamená to že súčasná hodnota príjmov je nižšia ako súčasná hodnota výdavov a projekt je tým pádom z tohto hľadiska neprijateľný. V nasledujúcom grafe je možné vidieť priebeh NPV pri zvolení rôznych hodnôt požadovaného výnosu.

Obrázok 2, profil NPV dlhodobého prenájmu z pohľadu celej investície [vlastná tvorba]



Pri požadovanom výnose 5% činí čistá súčasná hodnota -7 928,47€.

Ako ďalšie bol dopočítaný index ziskovosti, pomocou vzorca č.4. Výsledkom tohto výpočtu bolo bezrozmerné číslo s hodnotou 0,93. Táto hodnota je nižšia ako 1 a znamená rovnako ako záporné NPV, že investičná varianta je neprijateľná pri požadovanom 5% zhodnotení.

Ďalšou dôležitou metódou pri porovnávaní investičných variant je aj vnútorné výnosové percento, ktoré pri tejto variante vyšlo 4,65%. Vypočítané bolo pomocou funkcie IRR v programe Excel (Sada office 365). Profil NPV, ktorý je možné vidieť na predchádzajúcom obrázku potvrdzuje správnosť tohto výsledku.

Posledným dôležitým hodnotiacim prvkom, týkajúcim sa financií, ktorý bude zohľadnený v záverečnom porovnaní investičných variant je doba návratnosti. Dobou návratnosti sa rozumie počet rokov, ktoré sú potrebné na to, aby sa celkové príjmy z investičnej varianty vyrovnali jej investičným výdajom. Pri variante dlhodobého prenájmu nastane táto situácia v 29. roku životnosti projektu. Tento údaj je možné vyčítať z tabuľky číslo 16.

Z uvedeného vyplýva, že investícia ako taká, nedosiahne požadovaného zhodnotenia 5% a je preto z pohľadu celkových investovaných zdrojov neprijateľná. Ak sa však na investíciu pozrieme z pohľadu investovaných vlastných zdrojov investora (ktoré pri tejto investičnej variante činia čiastku 19 000€), budú výsledky

ukazovateľov efektívnosti oveľa priaznivejšie. V nasledujúcej tabuľke je možné vidieť cash flow investičnej varianty z pohľadu investovaného vlastného kapitálu v prvých 6 rokoch trvania projektu.

Tabuľka 17, CF prvých 6 rokov, dlhodobý prenájom, z pohľadu vlastného investovaného kapitálu [vlastný zdroj]

| CASH FLOW DLHODOBÉHO PRENÁJMU                           |              | prevádzková fáza |               |               |               |               |               |               |
|---|--------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| vyhodnotenie efektívnosti investície vlastného kapitálu |              |                  |               |               |               |               |               |               |
| rok prenájmu  |              | 0                | 1             | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             |
| vlastný kapitál   | 19 000,00 €  |                  |               |               |               |               |               |               |
| hypotéka  | 100 000,00 € |                  |               |               |               |               |               |               |
| investičný výdaj  | 19 000,00 €  |                  |               |               |               |               |               |               |
| <b>príjmi</b>   |              |                  |               |               |               |               |               |               |
| príjmy  | - €          | 5 880,00 €       | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    |
| <b>výdavky</b>  |              |                  |               |               |               |               |               |               |
| prevádzkové výdavky                                     | - €          | 428,65 €         | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      |
| ročná anuita  | - €          | 4 147,20 €       | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    |
| daň z príjmu  | - €          | 19,07 €          | 182,55 €      | 189,67 €      | 196,91 €      | 204,25 €      | 211,71 €      |               |
| výdavky spolu   |              | 4 594,92 €       | 4 758,40 €    | 4 765,52 €    | 4 772,76 €    | 4 780,10 €    | 4 787,56 €    |               |
| <b>CF</b>   |              |                  |               |               |               |               |               |               |
| CF  | -            | 19 000,00 €      | 1 285,08 €    | 1 121,60 €    | 1 114,48 €    | 1 107,24 €    | 1 099,90 €    | 1 092,44 €    |
| KCF   | -            | 19 000,00 €      | - 17 714,92 € | - 16 593,31 € | - 15 478,83 € | - 14 371,59 € | - 13 271,69 € | - 12 179,25 € |
| DCF   | -            | 19 000,00 €      | 1 223,89 €    | 1 017,33 €    | 962,73 €      | 910,93 €      | 861,80 €      | 815,20 €      |
| KDCF  | -            | 19 000,00 €      | - 17 776,11 € | - 16 758,78 € | - 15 796,05 € | - 14 885,12 € | - 14 023,32 € | - 13 208,12 € |

Celá tabuľka CF dlhodobého prenájmu z pohľadu vlastného kapitálu investora je súčasťou prílohy číslo 26.

Pri porovnaní tabuľky číslo 17 s tabuľkou číslo 15, je možné pozorovať, že investičnými výdajmi sú v tomto prípade iba výdaje vlastného kapitálu. Zvyšná časť peňazí, ktoré je nutné do bytu investovať pri jeho kúpe je rozdelená v čase prostredníctvom úmorov (riadok ročná anuita = úroky + úmory z hypotéky). Na základe tohto cash flow je teda možné na základe ukazovateľov efektívnosti posúdiť investíciu z pohľadu vlastných zdrojov investora. Je možné vidieť, že rozdelenie cudzích investičných výdajov v čase spôsobí zníženie cash flow v každom roku. Zároveň však hodnota kumulovaného cash flow po predaní bytu zostáva nezmenená. Toto je možné pozorovať v nasledujúcej tabuľke, ktorá zaznamenáva priebeh cash flow v posledných 10 rokoch trvania investičnej varianty.

Tabuľka 18, CF posledných 10 rokov, dlhodobý prenájom, z pohľadu vlastného investovaného kapitálu [vlastný zdroj]

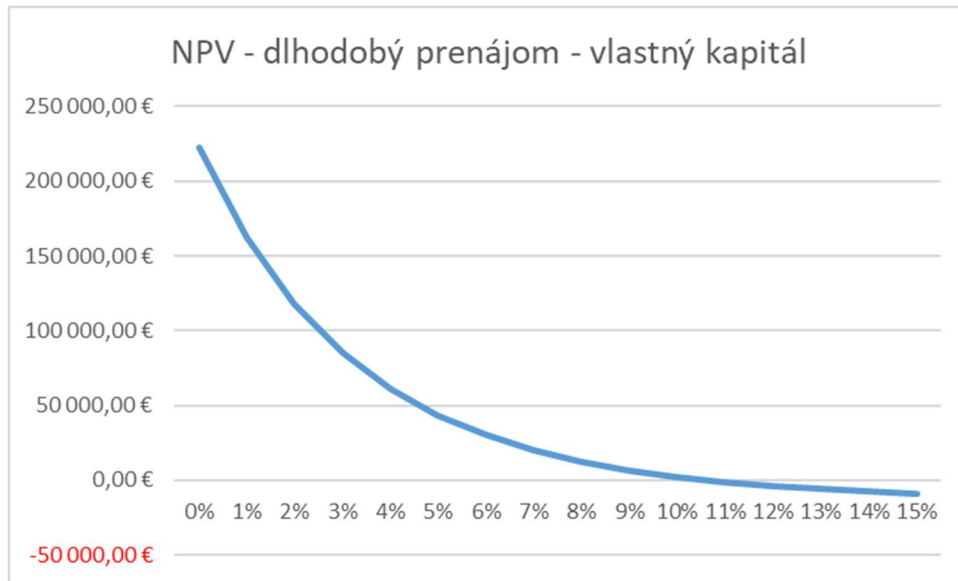
| prevádzková fáza |              |              |              |              |              |              |              |              | likvidačná fáza |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|
| 22               | 23           | 24           | 25           | 26           | 27           | 28           | 29           | 30           | 31              |
| 5 880,00 €       | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 213 741,00 €    |
| 428,65 €         | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | - €             |
| 4 147,20 €       | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | - €             |
| 347,66 €         | 357,29 €     | 367,08 €     | 377,01 €     | 980,48 €     | 980,48 €     | 980,48 €     | 980,48 €     | 980,48 €     | - €             |
| 4 923,51 €       | 4 933,14 €   | 4 942,93 €   | 4 952,86 €   | 5 556,33 €   | 5 556,33 €   | 5 556,33 €   | 5 556,33 €   | 5 556,33 €   | - €             |
| 956,49 €         | 946,86 €     | 937,07 €     | 927,14 €     | 323,67 €     | 323,67 €     | 323,67 €     | 323,67 €     | 323,67 €     | 213 741,00 €    |
| 4 187,81 €       | 5 134,67 €   | 6 071,74 €   | 6 998,88 €   | 7 322,55 €   | 7 646,23 €   | 7 969,90 €   | 8 293,57 €   | 8 617,24 €   | 222 358,24 €    |
| 326,98 €         | 308,27 €     | 290,56 €     | 273,79 €     | 91,03 €      | 86,70 €      | 82,57 €      | 78,64 €      | 74,89 €      | 47 099,85 €     |
| - 4 864,50 €     | - 4 556,23 € | - 4 265,68 € | - 3 991,89 € | - 3 900,86 € | - 3 814,17 € | - 3 731,60 € | - 3 652,96 € | - 3 578,07 € | 43 521,78 €     |

Celá tabuľka CF dlhodobého prenájmu z pohľadu vlastného kapitálu investora je súčasťou prílohy číslo 26.

Byt bude v 26. roku trvania investičnej varianty vyradený z obchodného majetku, čo bude mať vplyv na výšku odvádzanej dane, ktorá sa tým trochu zvýši, tým pádom sa celkové cash flow od tohto roku zníži o tú istú čiastku. Na začiatku 31. roku bude byt predaný za  $118000 \cdot 1,02^{30} = 213\,741\text{€}$ , táto hodnota odpovedá priemernému ročnému nárastu hodnoty bytu vo výške 2% za rok. Pri predaji nehnuteľnosti nebude odvedená daň z predaja nehnuteľnosti ani odvody. Výpočet cash flow bez vyradenia bytu z obchodného majetku nie je nutný. Je to z toho dôvodu, že odvedená daň z predaja nehnuteľnosti zapísanej v obchodnom majetku by bola vyššia ako zvýšenie dane a odvodov za posledných 5 rokov prevádzky bytu, ktorý by nebol zapísaný v obchodnom majetku. Kumulované cash flow po predaji bytu činí 222 358,24€.

Ďalej bola pomocou vzorca č.3 dopočítaná čistá súčasná hodnota. Vstupom boli hodnoty z riadku DCF z predchádzajúcej tabuľky a požadovaný výnos 5%. Výsledkom tohto výpočtu je suma 43 521,78€. Znamená to že súčasná hodnota príjmov je vyššia ako súčasná hodnota výdajov a projekt je tým pádom z tohto hľadiska prijateľný. V nasledujúcom grafe je možné vidieť priebeh NPV pri zvolení rôznych hodnôt požadovaného výnosu.

Obrázok 3, profil NPV dlhodobého prenájmu, z pohľadu vlastného kapitálu [vlastná tvorba]



Pri požadovanom výnose 5% činí čistá súčasná hodnota 43 521,78€.

Ako ďalšie bol dopočítaný index ziskovosti, pomocou vzorca č.4. Výsledkom tohto výpočtu bolo bezrozmerné číslo s hodnotou 3,29. Táto hodnota je vyššia ako 1 a znamená rovnako ako kladné NPV, že investičná varianta je prijateľná pri požadovanom 5% zhodnotení.

Ďalšou dôležitou metódou pri porovnávaní investičných variant je aj vnútorné výnosové percento, ktoré pri tejto variante vyšlo 10,59%. Vypočítané bolo pomocou funkcie IRR v programe Excel (Sada office 365). Profil NPV, ktorý je možné vidieť na predchádzajúcom obrázku potvrdzuje správnosť tohto výsledku.

Posledným dôležitým hodnotiacim prvkom, týkajúcim sa financií, ktorý bude zohľadnený v záverečnom porovnaní investičných variant je doba návratnosti. Dobou návratnosti sa rozumie počet rokov, ktoré sú potrebné na to, aby sa celkové príjmy z investičnej varianty vyrovnali do nej investovanému vlastnému kapitálu. Pri variante dlhodobého prenájmu nastane táto situácia v 18. roku životnosti projektu. Tento údaj je možné vyčítať z tabuľky, ktorá je súčasťou prílohy číslo 25.

Hypotéka v celkovej výške 100 000€, potrebná pre realizáciu tejto investičnej varianty bola počítaná s ročným RPMN (ročná percentuálna miera nákladov) vo výške 1,51% p.a. Investorom požadovaný výnos činil 5%. Aj keď investícia ako taká (119 000€) nedosiahla požadovaného výnosu, zhodnotenie vlastného kapitálu

(19 000€) dosiahlo viac než dvojnásobné zhodnotenie. Preto som sa rozhodol dopočítať maximálnu možnú výšku RPMN, pri ktorej by bol ešte dosiahnutý požadovaný výnos 5%. Výsledkom tohto výpočtu, ktorý bol prevedený pomocou programu Excel (sada office 365), je RPMN vo výške 5,718%p.a. Tento výsledok, poukazuje na to, že aj keď bankou poskytnutá hypotéka nebude veľmi výhodná (RPMN rovnajúce sa 5,718% je pri porovnaní aktuálnych hypotekárnych ponúk na trhu skutočne veľmi nevýhodné [58]), dosiahne vlastný kapitál napriek tomu pekné zhodnotenie.

### 3.5.2 Rekreačný prenájom

Pri zostavovaní cash flow opisujúcom investičnú variantu z pohľadu celých investičných výdavkov, pri ktorej bude byť prenajímaný rekreačne, boli použité rovnako ako pri predchádzajúcej investičnej variante, ako podklad kapitoly 2.2 až 3.4.4 tejto bakalárskej práce. V nasledujúcej tabuľke je možné vidieť cash flow zohľadňujúci náklady na financovanie v prvých 6 rokoch životnosti projektu.

Tabuľka 19, CF prvých 6 rokov, rekreačný prenájom z pohľadu celých investičných výdavkov [vlastný zdroj]

| CASH FLOW REKREAČNÉHO PRENÁJMU       |                | prevádzková fáza |                |                |                |                |                |            |
|--------------------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| vyhodnotenie efektívnosti investície |                | prevádzková fáza |                |                |                |                |                |            |
| rok prenájmu                         |                | 0                | 1              | 2              | 3              | 4              | 5              | 6          |
| vlastný kapitál                      | 20 000,00 €    |                  |                |                |                |                |                |            |
| hypotéka                             | 100 000,00 €   |                  |                |                |                |                |                |            |
| investičný výdaj                     | 120 000,00 €   |                  |                |                |                |                |                |            |
| <b>príjmi</b>                        |                |                  |                |                |                |                |                |            |
| príjmy                               | - €            | 8 677,76 €       | 8 677,76 €     | 8 677,76 €     | 8 677,76 €     | 8 677,76 €     | 8 677,76 €     | 8 677,76 € |
| <b>výdavky</b>                       |                |                  |                |                |                |                |                |            |
| prevádzkové výdavky                  | - €            | 3 636,34 €       | 3 636,34 €     | 3 636,34 €     | 3 636,34 €     | 3 636,34 €     | 3 636,34 €     | 3 636,34 € |
| úroky z hypotéky                     | - €            | 1 491,67 €       | 1 451,29 €     | 1 410,30 €     | 1 368,69 €     | 1 326,44 €     | 1 283,55 €     |            |
| daň z príjmu + odvody                | - €            | - €              | 2 014,86 €     | 2 014,86 €     | 2 014,86 €     | 2 014,86 €     | 2 014,86 €     | 2 014,86 € |
| výdavky spolu                        | - €            | 5 128,01 €       | 7 102,49 €     | 7 061,50 €     | 7 019,89 €     | 6 977,64 €     | 6 934,75 €     |            |
| <b>CF</b>                            |                |                  |                |                |                |                |                |            |
| CF                                   | - 120 000,00 € | 3 549,75 €       | 1 575,27 €     | 1 616,26 €     | 1 657,87 €     | 1 700,12 €     | 1 743,01 €     |            |
| KCF                                  | - 120 000,00 € | - 116 450,25 €   | - 114 874,98 € | - 113 258,72 € | - 111 600,85 € | - 109 900,73 € | - 108 157,72 € |            |
| DCF                                  | - 120 000,00 € | 3 380,71 €       | 1 428,82 €     | 1 396,19 €     | 1 363,94 €     | 1 332,09 €     | 1 300,66 €     |            |
| KDCF                                 | - 120 000,00 € | - 116 619,29 €   | - 115 190,47 € | - 113 794,29 € | - 112 430,35 € | - 111 098,26 € | - 109 797,60 € |            |

Celá tabuľka CF rekreačného prenájmu z pohľadu celého investovaného kapitálu je súčasťou prílohy číslo 27.

Podobne ako v tabuľke cash flow zaoberajúcej sa investíciou do varianty dlhodobého prenájmu, aj tu sa cash flow každý rok postupne zvyšuje, dôvodom sú opäť znižujúce sa úroky z hypotéky. V prvom roku nebudú zaplatené odvody do sociálnej poisťovne, z toho dôvodu je cash flow v prvom roku takmer dvojnásobný oproti roku druhému.



V nasledujúcej tabuľke je znázornený predpokladaný cash flow v posledných 10 rokoch trvania investičnej varianty.

Tabuľka 20, CF posledných 10 rokov, rekreačný prenájom z pohľadu celých investičných výdajov [vlastný zdroj]

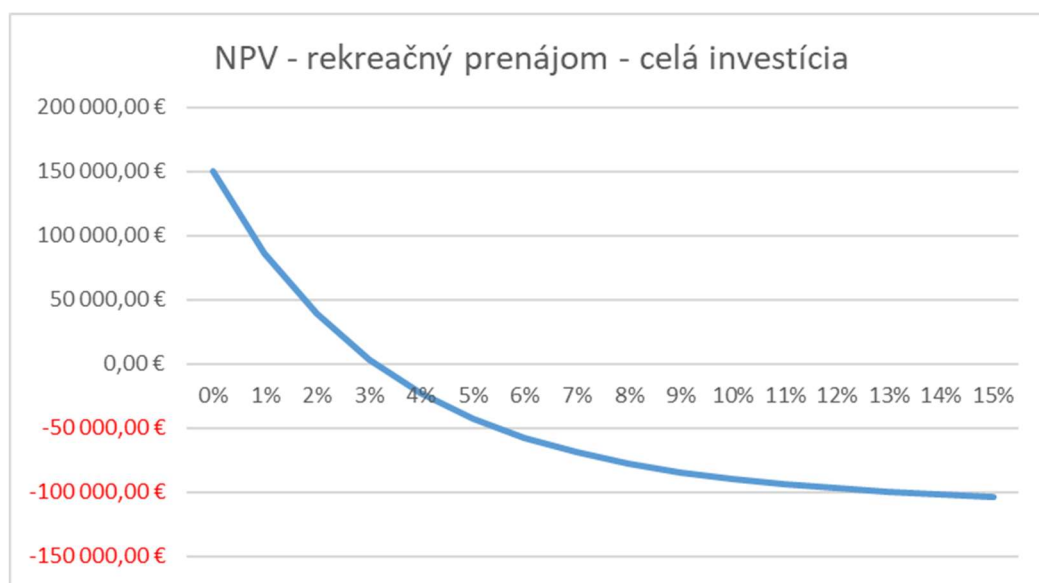
| prevádzková fáza |               |               |               |               |               |               |               |               | likvidačná fáza |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| 22               | 23            | 24            | 25            | 26            | 27            | 28            | 29            | 30            | 31              |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| 8 677,76 €       | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 213 741,00 €    |
| 3 636,34 €       | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | - €             |
| 501,51 €         | 446,08 €      | 389,81 €      | 332,68 €      | 274,68 €      | 215,80 €      | 156,02 €      | 95,33 €       | 33,72 €       | - €             |
| 2 014,86 €       | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 694,57 €    | 3 661,42 €    | 3 974,70 €    | 4 076,21 €    | 4 284,24 €    | 3 691,56 €      |
| 6 152,71 €       | 6 097,28 €    | 6 041,00 €    | 5 983,87 €    | 6 605,58 €    | 7 513,55 €    | 7 767,06 €    | 7 807,89 €    | 7 954,31 €    | 3 691,56 €      |
| 2 525,05 €       | 2 580,48 €    | 2 636,76 €    | 2 693,89 €    | 2 072,18 €    | 1 164,21 €    | 910,70 €      | 869,87 €      | 723,45 €      | 210 049,44 €    |
| - 73 872,76 €    | - 71 292,28 € | - 68 655,53 € | - 65 961,64 € | - 63 889,46 € | - 62 725,26 € | - 61 814,56 € | - 60 944,68 € | - 60 221,23 € | 149 828,21 €    |
| 863,19 €         | 840,13 €      | 817,57 €      | 795,51 €      | 582,78 €      | 311,83 €      | 232,31 €      | 211,33 €      | 167,39 €      | 46 286,38 €     |
| - 92 875,16 €    | - 92 035,03 € | - 91 217,45 € | - 90 421,94 € | - 89 839,16 € | - 89 527,33 € | - 89 295,02 € | - 89 083,68 € | - 88 916,29 € | - 42 629,91 €   |

Celá tabuľka CF rekreačného prenájmu z pohľadu celého investovaného kapitálu je súčasťou prílohy číslo 27.

Podobne ako v predchádzajúcej variante bude v 26. roku trvania varianty predmetný byt vyradený z obchodného majetku, čo bude mať vplyv na zvýšenie odvádzanej dane a odvodov, pretože sa znížia odpočítateľné výdavky, ako bolo vysvetlené pri výpočte dane v kapitole 3.4.7. Na začiatku 31. roku bude byt predaný za  $118000 \cdot 1,02^{30} = 213\,741\text{€}$ , táto hodnota odpovedá priemernému ročnému nárastu hodnoty bytu vo výške 2% za rok. Pri predaji nehnuteľnosti nebude odvedená daň z predaja nehnuteľnosti ani odvody. Odvody odvedené v tomto roku sú za predchádzajúci rok. Výpočet cash flow bez vyradenia bytu z obchodného majetku nie je nutný. Je to z toho dôvodu, že odvedená daň z predaja nehnuteľnosti zapísanej v obchodnom majetku by bola vyššia ako zvýšenie dane a odvodov za posledných 5 rokov prevádzky bytu, ktorý by nebol zapísaný v obchodnom majetku. Kumulované cash flow po predaní bytu činí 149 828,21€.

Ďalej bola pomocou vzorca č.3 dopočítaná čistá súčasná hodnota. Vstupom boli hodnoty z riadku DCF z predchádzajúcej tabuľky a požadovaný výnos 5%. Výsledkom tohto výpočtu je suma -42 629,91€. Znamená to že súčasná hodnota príjmov je nižšia ako súčasná hodnota výdajov a projekt je tým pádom z tohto hľadiska neprijateľný. V nasledujúcom grafe je možné vidieť priebeh NPV pri zvolení rôznych hodnôt požadovaného výnosu.

Obrázok 4, profil NPV rekreačného prenájmu z pohľadu celého investovaného kapitálu [vlastná tvorba]



Pri požadovanom výnose 5% vychádza čistá súčasná hodnota -42 629,91€.

Ako ďalšie bol dopočítaný index ziskovosti, pomocou vzorca č.4. Výsledkom tohto výpočtu bolo bezrozmerné číslo s hodnotou 0,64. Táto hodnota je nižšia ako 1 a znamená rovnako ako záporné NPV, že investičná varianta je neprijateľná.

Ďalšou dôležitou metódou pri porovnávaní investičných variant je aj vnútorné výnosové percento, ktoré pri tejto variante vyšlo 3,12%. Vypočítané bolo pomocou funkcie IRR v programe Excel (Sada office 365). Profil NPV, ktorý je možné vidieť na predchádzajúcom grafe potvrdzuje správnosť tohto výsledku.

Posledným dôležitým hodnotiacim prvkom, týkajúcim sa financií, ktorý bude zohľadnený v záverečnom porovnaní investičných variant je doba návratnosti. Dobou návratnosti sa rozumie počet rokov, ktoré sú potrebné na to, aby sa celkové príjmy z investičnej varianty vyrovnali jej investičným výdajom. Pri variante rekreačného prenájmu nastane táto situácia v 31. roku životnosti projektu. V konečnom dôsledku to znamená, že počas celej doby životnosti projektu sa nedosiahne príjmu vyššieho ako boli jeho investičné výdaje a zvrát nastane až v momente predaja bytu. Tento údaj je možné vyčítať z tabuľky cash flow, ktorá je súčasťou prílohy číslo 26.

Z uvedeného vyplýva, že investícia ako taká, nedosiahne požadovaného zhodnotenia 5% a je preto z pohľadu celkových investovaných zdrojov neprijateľná. Toto môže mať za dôsledok problémy pri vybavovaní hypotéky v prípade, že banka

bude chcieť posúdiť investíciu a rozhodnúť sa o poskytnutí úveru až na základe tohto posúdenia. Ak sa však na investíciu pozrieme z pohľadu investovaných vlastných zdrojov investora (ktoré pri tejto investičnej variante činia čiastku 20 000€), budú výsledky ukazovateľov efektívnosti oveľa priaznivejšie. V nasledujúcej tabuľke je možné vidieť cash flow investičnej varianty z pohľadu vlastného investovaného kapitálu v prvých 6 rokoch trvania projektu.

Tabuľka 21, CF prvých 10 rokov, rekreačný prenájom, z pohľadu vlastného investovaného kapitálu [vlastný zdroj]

| CASH FLOW REKREAČNÉHO PRENÁJMU                          |               | prevádzková fáza |               |               |               |               |               |
|---|---------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| vyhodnotenie efektívnosti investície vlastného kapitálu |               | 1                | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             |
| rok prenájmu  | 0             |                  |               |               |               |               |               |
| vlastný kapitál   | 20 000,00 €   |                  |               |               |               |               |               |
| hypotéka  | 100 000,00 €  |                  |               |               |               |               |               |
| investičný výdaj  | 20 000,00 €   |                  |               |               |               |               |               |
| <b>príjmy</b>   |               |                  |               |               |               |               |               |
| príjmy  | - €           | 8 677,76 €       | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    |
| <b>výdavky</b>  |               |                  |               |               |               |               |               |
| prevádzkové výdavky                                     | - €           | 3 636,34 €       | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    |
| ročná anuita  | - €           | 4 147,20 €       | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    |
| daň z príjmu + odvody                                   | - €           | - €              | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    |
| výdavky spolu   | - €           | 7 783,54 €       | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    |
| <b>CF</b>   |               |                  |               |               |               |               |               |
| CF  | - 20 000,00 € | 894,22 €         | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  |
| KCF   | - 20 000,00 € | - 19 105,78 €    | - 20 226,42 € | - 21 347,05 € | - 22 467,69 € | - 23 588,33 € | - 24 708,97 € |
| DCF   | - 20 000,00 € | 851,64 €         | - 1 016,45 €  | - 968,05 €    | - 921,95 €    | - 878,05 €    | - 836,24 €    |
| KDCF  | - 20 000,00 € | - 19 148,36 €    | - 20 164,81 € | - 21 132,86 € | - 22 054,81 € | - 22 932,86 € | - 23 769,10 € |

Celá tabuľka CF rekreačného prenájmu z pohľadu vlastného kapitálu investora je súčasťou prílohy číslo 28.

Ako je možné vidieť z rozdielu príjmov a výdavkov v tabuľke (riadok CF), príjmy v prevádzkovej fáze nikdy nebudú vyššie než sú výdavky. Z tohto dôvodu, je možné už v tejto fáze vyhodnocovania investičného zámeru povedať, že zhodnotenie vlastného kapitálu bude určite nižšie ako pri jeho predchádzajúcej variante. Dôvodom je, že výdavky sa zvýšili o väčšiu čiastku, než o akú sa zvýšili príjmy.

V nasledujúcej tabuľke je znázornený predpokladaný cash flow v posledných 10 rokoch trvania investičnej varianty.

Tabuľka 22, CF posledných 7 rokov, rekreačný prenájom, z pohľadu vlastného investovaného kapitálu [vlastný zdroj]

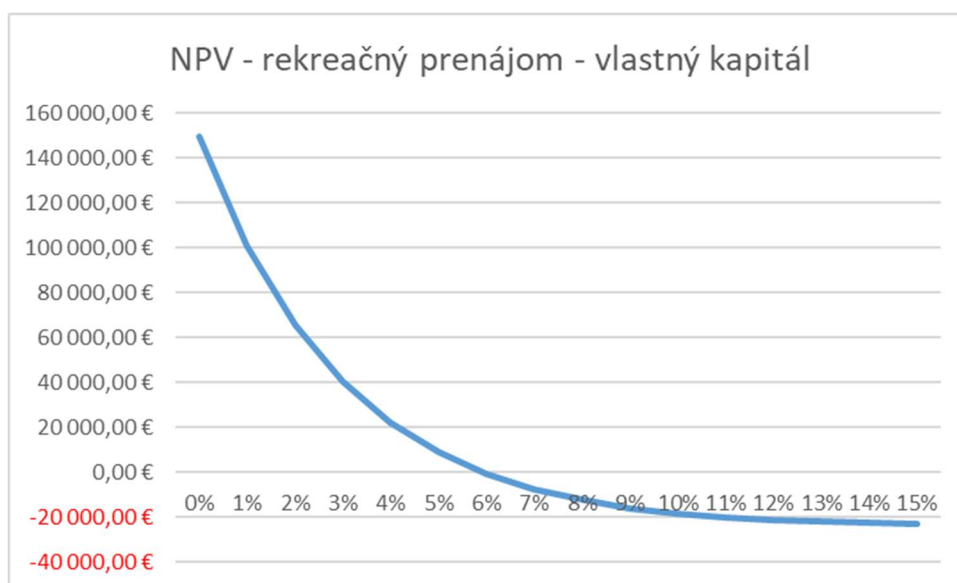
| prevádzková fáza |               |               |               |               |               |               |               |               |              | likvidačná fáza |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|
| 22               | 23            | 24            | 25            | 26            | 27            | 28            | 29            | 30            | 31           |                 |
| 8 677,76 €       | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 213 741,00 € |                 |
| 3 636,34 €       | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | - €          |                 |
| 4 147,20 €       | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | - €          |                 |
| 2 014,86 €       | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 694,57 €    | 3 661,42 €    | 3 974,70 €    | 4 076,21 €    | 4 284,24 €    | 3 691,56 €   |                 |
| 9 798,40 €       | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 10 478,11 €   | 11 444,96 €   | 11 758,24 €   | 11 859,75 €   | 12 067,78 €   | 3 691,56 €   |                 |
| - 1 120,64 €     | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 800,35 €  | - 2 767,20 €  | - 3 080,48 €  | - 3 181,99 €  | - 3 390,02 €  | 210 049,44 € |                 |
| - 42 639,16 €    | - 43 759,79 € | - 44 880,43 € | - 46 001,07 € | - 47 801,41 € | - 50 568,61 € | - 53 649,09 € | - 56 831,09 € | - 60 221,11 € | 149 828,33 € |                 |
| - 383,09 €       | - 364,85 €    | - 347,47 €    | - 330,93 €    | - 506,33 €    | - 741,19 €    | - 785,81 €    | - 773,05 €    | - 784,37 €    | 46 286,38 €  |                 |
| - 32 832,04 €    | - 33 196,88 € | - 33 544,36 € | - 33 875,28 € | - 34 381,62 € | - 35 122,80 € | - 35 908,62 € | - 36 681,67 € | - 37 466,04 € | 8 820,34 €   |                 |

Celá tabuľka CF rekreačného prenájmu z pohľadu vlastného kapitálu investora je súčasťou prílohy číslo 28.

Podobne ako v predchádzajúcej variante bude v 26. roku trvania varianty predmetný byt vyradený z obchodného majetku, čo bude mať vplyv na zvýšenie odvádzanej dane a odvodov, pretože sa znížia odpočítateľné výdavky, ako bolo vysvetlené pri výpočte dane v kapitole 3.4.7. Na začiatku 31. roku bude byt predaný za  $118000 \cdot 1,02^{30} = 213\,741\text{€}$ , táto hodnota odpovedá priemernému ročnému nárastu hodnoty bytu vo výške 2% za rok. Pri predaji nehnuteľnosti nebude odvedená daň z predaja nehnuteľnosti ani odvody. Odvody odvedené v tomto roku sú za predchádzajúci rok. Výpočet cash flow bez vyradenia bytu z obchodného majetku nie je nutný. Je to z toho dôvodu, že odvedená daň z predaja nehnuteľnosti zapísanej v obchodnom majetku by bola vyššia ako zvýšenie dane a odvodov za posledných 5 rokov prevádzky bytu, ktorý by nebol zapísaný v obchodnom majetku. Kumulované cash flow po predaní bytu činí 149 828,33€.

Ďalej bola pomocou vzorca č.3 dopočítaná čistá súčasná hodnota. Vstupom boli hodnoty z riadku DCF z predchádzajúcej tabuľky a požadovaný výnos 5%. Výsledkom tohto výpočtu je suma 8 820,34€. Znamená to že súčasná hodnota príjmov je vyššia ako súčasná hodnota výdajov a projekt je tým pádom z tohto hľadiska prijateľný. V nasledujúcom grafe je možné vidieť priebeh NPV pri zvolení rôznych hodnôt požadovaného výnosu.

Obrázok 5, profil NPV rekreačného prenájmu z pohľadu vlastného kapitálu [vlastná tvorba]



Pri požadovanom výnose 5% vychádza čistá súčasná hodnota 8 820,34€.

Ako ďalšie bol dopočítaný index ziskovosti, pomocou vzorca č.4. Výsledkom tohto výpočtu bolo bezrozmerné číslo s hodnotou 1,44. Táto hodnota je väčšia ako 1 a znamená rovnako ako kladné NPV, že investičná varianta je prijateľná.

Ďalšou dôležitou metódou pri porovnávaní investičných variant je aj vnútorné výnosové percento, ktoré pri tejto variante vyšlo 5,92%. Vypočítané bolo pomocou funkcie IRR v programe Excel (Sada office 365). Profil NPV, ktorý je možné vidieť na predchádzajúcom grafe potvrdzuje správnosť tohto výsledku.

Posledným dôležitým hodnotiacim prvkom, týkajúcim sa financií, ktorý bude zohľadnený v záverečnom porovnaní investičných variant je doba návratnosti. Dobou návratnosti sa rozumie počet rokov, ktoré sú potrebné na to, aby sa celkové príjmy z investičnej varianty vyrovnali investičným výdajom vlastného kapitálu. Pri variante rekreačného prenájmu nastane táto situácia v 31. roku životnosti projektu. V konečnom dôsledku to znamená, že počas celej doby životnosti projektu sa nedosiahne príjmu vyššieho ako boli jeho investičné výdaje a zvrat nastane až v momente predaja bytu. Tento údaj je možné vyčítať z tabuľky cash flow, ktorá je súčasťou prílohy číslo 26.

Podobne ako pri variante dlhodobého prenájmu aj tu dopočítam maximálne možné RPMN (ročná percentuálna miera nákladov), pri ktorom ešte bude dosiahnuté

požadovaného 5% zhodnotenia vlastného kapitálu. Pre výpočet bude použitý program Excel (Sada office 365). Výsledkom výpočtu je RPMN vo výške 2,467%p.a. Tento výsledok poukazuje na to, že ak bankou poskytnutá hypotéka neprekročí RPMN 2,467%, dosiahne vlastný kapitál ešte stále 5% zhodnotenie. RPMN v tejto výške je ešte stále nadpriemerným medzi ponukami na trhu [58], preto by ani v tomto prípade nemalo byť problém získať hypotéku za priateľskejších okolností a dosiahnuť tak zhodnotenie vyššie ako 5%.

### **3.5.3 Riziká**

Pri porovnávaní investičných variant je dôležité brať do úvahy aj iné ako finančné predpoklady. Je nutné posúdiť investičné varianty aj z pohľadu rôznych rizík, alebo ťažkostí, ktoré môžu nastať v súvislosti s danou investičnou variantou.

Pri dlhodobom prenájme je pravdepodobne najväčším rizikom to, že sa byt nepodarí prenajať a tým pádom nevznikne príjem, ktorý by bol schopný pokryť výdaje a investorovi vzniknú ďalšie výdaje navyše. Toto riziko je nutné brať na vedomie a snažiť sa mu predísť, poprípade, byť naň pripravený ak sa mu nepodarí predísť. Toto riziko je nebezpečné zvlášť v dnešnej situácii, kedy sa na trhu zvýšila ponuka bytov na prenájom, pretože veľa podnikateľov, ktorý doteraz prenajímali svoje byty rekreačným spôsobom prišli o svoju klientelu a ich riešením bolo zmeniť spôsob prenajímania na dlhodobý. Preto by mal investor v prípade zvolenia tejto investičnej varianty myslieť na to, že môže chvíľu trvať kým sa mu byt podarí prenajať. Ďalšou situáciou kedy môže nastať tento problém je, keď jeden nájomca odchádza a ďalší záujemca sa ešte nenašiel. Tomu sa dá ale pomerne jednoducho predísť dobre nastavenou zmluvou, ktorá prenajímateľovi zabezpečí dostatok času na to, aby bol počas výpovednej lehoty schopný nájsť ďalšieho nájomcu. Rizikom môže byť aj nespoľahlivý nájomca, ktorý by pravidelne meškal s platbami za nájom, ničil zariadenie bytu, alebo akýmkoľvek spôsobom poškodzoval majetok, ktorý si prenajíma. Takéhoto nájomcu by bolo nutné čo najrýchlejšie nahradiť spoľahlivejším. Mojim odporúčením je vždy mať k dispozícii finančnú rezervu, ktorá by dokázala pokryť minimálne 3 mesiace nájmu. Nastaviť nájomnú zmluvu čo najvýhodnejšie pre prenajímateľa. Pravidelne sledovať aktuálnu situáciu na trhu, a pokúsiť sa predísť prípadnému riziku, ktoré by mohla predpovedať.

Ďalším rizikom je bežné opotrebovanie zariadenia bytu, toto riziko bolo v rámci cash flow zmiernené či dokonca eliminované položkou drobné opravy. Zvyšovanie

daní, či poplatkov za internet a TV môže tiež spôsobiť zníženie zisku, to však väčšinou súvisí aj s globálnym zvyšovaním nájmu, takže ak by taká situácia nastala, z nej plynúce problémy by nemali dlhé trvanie a určite by neboli nezvládnuteľné.

Čo sa týka rekreačného prenájmu, jeho hlavnou nevýhodou je, že sa nájomníci pravidelne menia a tým prenajímateľovi vznikajú pravidelné povinnosti. Či už sa jedná o upratovanie bytu, alebo len komunikáciu s potenciálnymi záujemcami. Tento spôsob prenájmania je aj oveľa náchylnejší na rôzne krízové situácie akou je napríklad tá dnešná. Niekedy stačí len zlá predpoveď počasia na víkend, a byt zostane neprenajatý. Toto riziko je zohľadnené v priemernej ročnej obsadenosti ktorá bola v kapitole 3.4.5 vyčíslená na 26% (95 dní za rok). Napriek tomu toto riziko nie je úplne eliminované. Ďalším veľkým rizikom je konkurencia, ktorej je každým dňom viac. S tým sú spojené ďalšie povinnosti, ktoré by si mal prenajímateľ svedomito plniť, ak chce maximalizovať svoje príjmy. Pravidelne aktualizovať ponuku a cenu za ktorú je prenájom ponúkaný, brať pri tom ohľad na aktuálnu situáciu na trhu a najnovšie trendy, ktoré musí neustále sledovať. V priebehu trvania tohto projektu bude pravdepodobne viackrát musieť investovať do zariadenia bytu či do jeho čiastočnej rekonštrukcie, pretože častejšie sa meniaci nájomníci, znamenajú väčšie riziko opotrebovania. Zároveň je nutné udržiavať byt moderný a pekný. Najväčšou nevýhodou investičnej varianty rekreačného prenájmu je fakt, že cash flow je každý rok, okrem prvého roku trvania prevádzkovej fázy, záporné. Z toho vyplýva nutnosť dodatočnej investície v každom roku, pretože projekt sa sám neuživí, je neufinancovateľný.

Obidve varianty zdieľajú jedno spoločné riziko, ktorým je to, že ani jedna z investičných variant nedosahuje požadované 5% zhodnotenie pri posudzovaní celého investičného kapitálu (vlastný kapitál + cudzí kapitál/hypotéka). Toto zhodnotenie varianty dosahujú iba z pohľadu investovaného vlastného kapitálu. Preto by mohli nastať isté komplikácie pri vybavovaní hypotéky, respektíve získavaní cudzích zdrojov pre financovanie jednej z variant.

Investor si musí sám dobre zvážiť a porovnať jednotlivé investičné varianty a s nimi spojené riziká a zvoliť si variantu, ktorá mu najviac vyhovuje.

S ohľadom na informácie zistené pri vyhodnocovaní investičných variant je však výber podľa môjho názoru jednoduchý, keďže varianta rekreačného prenájmu v sebe obsahuje viac rizík a povinností, pričom neposkytuje väčší zisk.

### 3.6 Porovnanie

Porovnať dve investičné varianty jedného investičného zámeru sa dá vďaka metódam vyhodnocovania, ktoré boli opísané v kapitole 2.2 pomerne jednoducho. V nasledujúcej tabuľke sú zobrazené hodnoty, ktoré vznikli v rámci kapitoly 3.5.1 pre variantu dlhodobého prenájmu a 3.5.2 pre variantu rekreačného prenájmu z hľadiska celých investičných výdajov.

Tabuľka 23, porovnanie investičných variant – z pohľadu celého investovaného kapitálu [vlastná tvorba]

| <b>porovnanie vyhodnotenia finančnej efektívnosti investície celého kapitálu</b> |                          |                           |
|--|--------------------------|---------------------------|
| <b>ukazovatele efektívnosti</b>  | <b>dlhodobý prenájom</b> | <b>rekreačný prenájom</b> |
| NPV ( požadovaný výnos 5%)   | -7 928,47 €              | -42 629,91 €              |
| PI (požadovaný výnos 5%)   | 0,93                     | 0,64                      |
| IRR  | 4,65%                    | 3,12%                     |
| PP   | v 29. roku               | v 31. roku                |
| KCF v po predaní bytu  | 222 358,12 €             | 149 828,21 €              |

Ako je možné vidieť v tabuľke, pri vyhodnocovaní investičného zámeru z pohľadu celého investovaného kapitálu, majú obidve varianty zápornú hodnotu NPV (súčasná čistá hodnota). Ani jedna z nich teda z tohto pohľadu nie je prijateľná. Rovnaký výsledok dosiahli obidve varianty pri PI (požadovaný výnos), kde vyšla pri každej hodnota nižšia ako 1, čo taktiež znamená, že nie sú prijateľnými. IRR( vnútorné výnosové percento) vyšlo nižšie než je požadovaný výnos. Na základe týchto informácií by bolo možné investorovi odporučiť, aby neprijal ani jednu z uvažovaných variant investičného zámeru. V nasledujúcej tabuľke je možné vidieť porovnanie investičných variant z pohľadu investovaného vlastného kapitálu.

Tabuľka 24, porovnanie investičných variant – z pohľadu investovaného vlastného kapitálu investora [vlastná tvorba]

| <b>porovnanie vyhodnotenia finančnej efektívnosti investície vlastného kapitálu</b> |                          |                           |
|---|--------------------------|---------------------------|
| <b>ukazovatele efektívnosti</b>   | <b>dlhodobý prenájom</b> | <b>rekreačný prenájom</b> |
| NPV ( požadovaný výnos 5%)  | 43 521,78 €              | 8 820,34 €                |
| PI (požadovaný výnos 5%)  | 3,29                     | 1,44                      |
| IRR   | 10,59%                   | 5,92%                     |
| PP  | v 18. roku               | v 31. roku                |
| KCF v po predaní bytu   | 222 358,24 €             | 149 828,33 €              |



Pri porovnávaní investičných variant na základe ich čistej súčasnej hodnoty (NPV, požadovaný výnos 5%) je vidieť, že pri dlhodobom prenájme je táto hodnota oveľa vyššia, čo nám hovorí o tom, že varianta by mala byť ekonomicky výhodnejšia. Obidve hodnoty sú však kladné, preto iba na základe hodnoty NPV nie je možné ani jednu variantu zamietnuť.

Index ziskovosti (PI, požadovaný výnos 5%) je rovnako ako NPV vyšší pri dlhodobom prenájme.

Vnútorne výnosové percento (IRR) vyšlo taktiež vyššie pri variante dlhodobého prenájmu s hodnotou až 10,59%. Projekty, ktoré majú výnosové percento vyššie než je požadovaný výnos sú považované za ekonomicky výhodné. V tomto prípade je IRR viac ako dvojnásobné v porovnaní s požadovaným výnosom 5%.

Kumulované cash flow (KCF) po predaní bytu je vyššie pri variante dlhodobého prenájmu, rovnako ako aj ostatné ukazovatele efektívnosti. V Porovnaní s variantou rekreačného prenájmu je vyššie o 72 529,91€.

Dlhodobý prenájom má o 13 rokov kratšiu dobu návratnosti.

Napriek tomu, že z pohľadu celého investovaného kapitálu investičné varianty nedosahujú požadované 5% zhodnotenie, je možné tvrdiť, že zhodnotenie vlastného kapitálu ho dosiahne a prekročí. Preto vyhodnocujem obidve investičné varianty ako prijateľné.

Na základe vyššie uvedených informácií je možné s istotou tvrdiť, že varianta dlhodobého prenájmu je ekonomicky výhodnejšia, pričom so sebou prináša nižší počiatkový výdaj a zároveň riziká, ktoré sa dajú ľahšie ovplyvniť. V prípade, že si investor vyberie túto variantu, bude z nej pre neho vyplývať aj menšie množstvo povinností.

Na základe všetkého vyššie uvedeného je mojím odporúčením pre investora, vybrať si variantu dlhodobého prenájmu.

## 4 Záver

Cieľom mojej bakalárskej práce bolo vyhodnotiť efektívnosť investície do nehnuteľnosti určenej na bývanie, respektíve na dlhodobý a rekreačný prenájom. Vyhodnotiť a rozhodnúť, ktorá investičná varianta je pre investora výhodnejšia.

V teoretickej časti som sa zaoberal Slovenskou legislatívou, ktorá určuje medze podnikaniu s nehnuteľnosťami. Objasnil som pojmy rekreačný a dlhodobý prenájom rovnako ako aj veľa ďalších. Ďalšia dôležitá kapitola ktorej som sa venoval v teoretickej časti sa zaoberala metódami vyhodnocovania investičných zámerov.

Praktická časť bola zameraná na priblíženie jednotlivých investičných variant. Výber bytu, ktorý bol predmetom oboch investičných variant. Analýzu oboch investícií do bytu z pohľadu možných príjmov, výdavkov, daní a ich následného vyhodnotenia prostredníctvom vytvorenia finančných tokov pre každú z nich. Využil som informácie získané pri tvorbe teoretickej časti, vďaka ktorým bolo možné varianty vzájomne porovnať a vyhodnotiť ktorá z nich je ekonomicky výhodnejšia.

Pri variante dlhodobého prenájmu bola čistá súčasná hodnota vyčíslená na 43 521,78€, index rentability na 3,29, vnútorné výnosové percento na 10,59%. Doba návratnosti bola určená na 18. rok prevádzkovania dlhodobého prenájmu.

Pri porovnaní rekreačného prenájmu s dlhodobým indikuje každý z použitých ukazovateľov efektívnosti investície, že dlhodobý prenájom je ekonomicky výhodnejším.

Pre investora je výhodnejšia varianta dlhodobého prenájmu, ktorá so sebou prináša menšie riziká a zároveň vyšší zisk.

Vo výpočtoch cash flow a ukazovateľov efektívnosti bolo počítané s predajom bytu v okamihu splatenia pôžičky. V prípade, že by investor byt predal až neskôr, mohol by dosiahnuť ešte lepšie výsledky, než aké boli dosiahnuté. Ďalšou možnosťou, ktorá by mohla zvýšiť ekonomickú atraktivitu investičného zámeru tohto typu, je predčasné splatenie pôžičky, na to by ale investor musel mať k dispozícii pomerne dosť peňazí.

Táto bakalárska práca môže pomôcť každému, kto chce svoje financie rozumne investovať, aby nestratili svoju hodnotu v priebehu času. Ak nepomôže priamo, minimálne rozšíri obzory. Mne osobne priniesla znalosti, ktoré som už dávno chcel poznať, ale nikdy som si nenašiel čas na to aby som si ich naštudoval.

## Zoznam vzorcov

|   |    |
|---|----|
| vzorec č 1, výpočet doby návratnosti [2, str. 135].....               | 18 |
| vzorec č 2, výpočet diskontovanej doby návratnosti [2, str. 135]..... | 19 |
| vzorec č 3, výpočet čistej súčasnej hodnoty [1, str. 74].....         | 20 |
| vzorec č 4, výpočet indexu rentability [2, str.103] .....             | 21 |
| vzorec č 5, výpočet vnútorného výnosového percenta [1, str.80] .....  | 22 |

## Zoznam obrázkov

|   |    |
|---|----|
| Obrázok 1, profil NPV [vlastná tvorba].....   | 21 |
| Obrázok 2, profil NPV dlhodobého prenájmu z pohľadu celej investície [vlastná tvorba]<br>.....            | 47 |
| Obrázok 3, profil NPV dlhodobého prenájmu, z pohľadu vlastného kapitálu [vlastná tvorba].....             | 50 |
| Obrázok 4, profil NPV rekreačného prenájmu z pohľadu celého investovaného kapitálu [vlastná tvorba] ..... | 53 |
| Obrázok 5, profil NPV rekreačného prenájmu z pohľadu vlastného kapitálu [vlastná tvorba].....             | 56 |

## Zoznam tabuliek

|   |    |
|---|----|
| Tabuľka 1, výpočet preddavku do zdravotnej poisťovne [39].....  | 12 |
| Tabuľka 2, maximálny a minimálny odvod [39].....  | 13 |
| Tabuľka 3, výpočet nezdaniteľnej časti základu dane [41]. ....  | 14 |
| Tabuľka 4, spôsob bodovania kritérií pre výber bytu [vlastný zdroj]. ....   | 25 |
| Tabuľka 5, hodnotenie bytov [vlastný zdroj]. ....   | 26 |
| Tabuľka 6, ceny bytov [45]. ....  | 29 |
| Tabuľka 7, výdavky pri dlhodobom prenájme [vlastný zdroj]. ....   | 33 |
| Tabuľka 8, výpočet dane z príjmu, dlhodobý prenájom, prvých 6 rokov trvania [vlastný zdroj].....                        | 34 |
| Tabuľka 9, výpočet dane z príjmu, dlhodobý prenájom, posledných 7 rokov trvania [vlastný zdroj].....                    | 35 |
| Tabuľka 10, priemerná ročná obsadenosť ubytovacích zariadení v Banskej Bystrici [vlastné spracovanie podľa 63].....     | 36 |
| Tabuľka 11, výdavky pri rekreačnom prenájme [vlastné spracovanie podľa viacerých zdrojov].....                          | 39 |
| Tabuľka 12, uplatniteľné výdavky pri rekreačnom prenájme [vlastné spracovanie podľa viacerých zdrojov].....             | 41 |
| Tabuľka 13, výpočet dane z príjmu a odvodov, rekreačný prenájom, prvých 6 rokov [vlastný zdroj].....                    | 42 |
| Tabuľka 14, výpočet dane z príjmu a odvodov, rekreačný prenájom, posledných 7 rokov [vlastný zdroj].....                | 43 |
| Tabuľka 15, CF prvých 6 rokov, dlhodobý prenájom, z pohľadu celej investície [vlastný zdroj].....                       | 45 |
| Tabuľka 16, CF posledných 10 rokov, dlhodobý prenájom, z pohľadu celej investície [vlastný zdroj].....                  | 46 |
| Tabuľka 17, CF prvých 6 rokov, dlhodobý prenájom, z pohľadu vlastného investovaného kapitálu [vlastný zdroj] .....      | 48 |
| Tabuľka 18, CF posledných 10 rokov, dlhodobý prenájom, z pohľadu vlastného investovaného kapitálu [vlastný zdroj] ..... | 49 |
| Tabuľka 19, CF prvých 6 rokov, rekreačný prenájom z pohľadu celých investičných výdajov [vlastný zdroj].....            | 51 |

|   |    |
|---|----|
| Tabuľka 20, CF posledných 10 rokov, rekreačný prenájom z pohľadu celých investičných výdajov [vlastný zdroj] .....        | 52 |
| Tabuľka 21, CF prvých 10 rokov, rekreačný prenájom, z pohľadu vlastného investovaného kapitálu [vlastný zdroj] .....      | 54 |
| Tabuľka 22, CF posledných 7 rokov, rekreačný prenájom, z pohľadu vlastného investovaného kapitálu [vlastný zdroj] .....   | 55 |
| Tabuľka 23, porovnanie investičných variant – z pohľadu celého investovaného kapitálu [vlastná tvorba] .....              | 59 |
| Tabuľka 24, porovnanie investičných variant – z pohľadu investovaného vlastného kapitálu investora [vlastná tvorba] ..... | 59 |

## Zoznam príloh

|   |     |
|---|-----|
| príloha č. 1, zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu [22] .....                                 | 78  |
| príloha č. 2, byt na predaj č. 1 [12] .....   | 84  |
| príloha č. 3, byt na predaj č. 2 [13] .....   | 85  |
| príloha č. 4, byt na predaj č. 6 [14] .....   | 86  |
| príloha č. 5, byt na predaj č. 4 [15] .....   | 87  |
| príloha č. 6, byt na predaj č. 5 [16] .....   | 88  |
| príloha č. 7, byt na predaj č. 6 [17] .....   | 89  |
| príloha č. 8, byt na predaj č. 7 [18] .....   | 90  |
| príloha č. 9, byt na predaj č. 8 [19] .....   | 91  |
| príloha č. 10, byt na predaj č. 9 [20] .....  | 92  |
| príloha č. 11, byt na prenájom č. 1 [48] .....  | 93  |
| príloha č. 12, byt na prenájom č. 2 [49] .....  | 94  |
| príloha č. 13, byt na prenájom č. 3 [50] .....  | 95  |
| príloha č. 14, byt na prenájom č. 4 [51] .....  | 96  |
| príloha č. 15, byt na prenájom č. 5 [52] .....  | 97  |
| príloha č. 16, výpočet hypotéky, prvé a posledné dva roky [vlastný zdroj] .....                     | 98  |
| príloha č. 17, ponuka rekreačného prenájmu číslo 1 [65]. .....                                      | 99  |
| príloha č. 18, ponuka rekreačného prenájmu číslo 2 [66]. .....                                      | 100 |
| príloha č. 19, ponuka rekreačného prenájmu číslo 3 [67]. .....                                      | 101 |
| príloha č. 20, ponuka rekreačného prenájmu číslo 4 [68]. .....                                      | 102 |
| príloha č. 21, cena plynu [69].....   | 102 |
| príloha č. 22, cena elektriny [70].....   | 102 |
| príloha č. 23, výpočet dane z príjmu, dlhodobý prenájom [vlastný zdroj].....                        | 103 |
| príloha č. 24, výpočet dane z príjmu a odvodov, rekreačný prenájom [vlastný zdroj].<br>.....        | 105 |
| príloha č. 25, CF dlhodobý prenájom z pohľadu celého investovaného kapitálu [vlastný zdroj].....    | 106 |
| príloha č. 26, CF dlhodobý prenájom z pohľadu vlastného investovaného kapitálu [vlastný zdroj]..... | 107 |
| príloha č. 27, CF rekreačný prenájom z pohľadu celého investovaného kapitálu [vlastný zdroj].....   | 109 |



|   |     |
|---|-----|
| príloha č. 28, CF rekreačný prenájom z pohľadu investovaného vlastného kapitálu<br>[vlastný zdroj]..... | 110 |
|---|-----|

## Zoznam literatúry

- [1] FOTR, J. a SOUČEK, I. 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
- [2] VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9.
- [3] Faktory ovplyvňujúce realitný trh. *remaxalfa.cz*. [Online] 2020. [Citácia: 1. 4 2020.] dostupné na: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/>
- [4] Situácia v Banskej Bystrici. *Realityexkluziv.sk*. [Online] 2020. [Citácia: 1. 4 2020.] dostupné na: <https://realityexkluziv.sk/banska-bystrica>
- [5] Vplyv korona vírusu na cenu bývania. *Ekonomika.pravda.sk*. [Online] 2020. [Citácia: 1. 4 2020.] dostupné na: <https://ekonomika.pravda.sk/ludia/clanok/544952-realitna-bublina-sa-nafukuje-kedy-sa-skonci-zdrazovanie/>
- [6] Kúpna zmluva. *slovensko.sk*. [Online] 2020. [Citácia: 2. 4 2020.] dostupné na: <https://www.slovensko.sk/sk/agendy/agenda/kupa-a-predaj-nehnutelnosti11/>
- [7] Kúpna zmluva medzi dvoma podnikateľmi. *podnikajte.sk*. [Online] 2020. [Citácia: 2. 4 2020.] dostupné na: <https://www.podnikajte.sk/vzorove-zmluvy/kupna-zmluva-nehnutelnost>
- [8] Zákon č. 40/1964 Zb, občiansky zákonník, § 588 až §627. platný od 5.3.1964. [Online]. [Citácia: 2.4.2020.] dostupné na: <https://www.zakonypreludi.sk/zz/1964-40>
- [9] Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). Platný od 4.8.1995. [Online]. [Citácia: 2.4.2020.] dostupné na: <https://www.zakonypreludi.sk/zz/1995-162>
- [10] Náležitosti kúpnej zmluvy pre byt. *podnikajte.sk*. [Online] 2020. [Citácia: 1. 4. 2020.] dostupné na: <https://www.podnikajte.sk/vzorove-zmluvy/kupna-zmluva-nehnutelnost>

[11] Inzeráty predaj a prenájom bytov. *topreality.sk*. [Online] 2020. [Citácia: 3. 4 2020.] dostupné na: <https://topreality.sk>

[12] Byt číslo 1. *topreality.sk*. [Online] 2020. [Citácia: 3. 4 2020.] dostupné na: <https://www.topreality.sk/nevahajte-velky-2-izbovy-byt-sidlisko-r7119339.html>

[13] Byt číslo 2. *topreality.sk*. [Online] 2020. [Citácia: 3. 4 2020.] dostupné na: <https://www.topreality.sk/predaj-2-izbovy-byt-s-lodziou-57-m2-sidlisko-bb-r7192648.html>

[14] Byt číslo 3. *topreality.sk*. [Online] 2020. [Citácia: 3. 4 2020.] dostupné na: <https://www.topreality.sk/2-izbovy-byt-banska-bystrica-na-predaj-v-centre-kompletna-rekonstrukcia-r7197074.html>

[15] Byt číslo 4. *topreality.sk*. [Online] 2020. [Citácia: 3. 4 2020.] dostupné na: <https://www.topreality.sk/predaj-2i-bytu-v-centre-banskej-bystrice-r6920923.html>

[16] Byt číslo 5. *topreality.sk*. [Online] 2020. [Citácia: 3. 4 2020.] dostupné na: <https://www.topreality.sk/trieda-snp-2-izbovy-tehlovy-byt-b-bystrica-blizke-centrum-sidlisko-snp-65-m2-videoobhliadka-r7194246.html>

[17] Byt číslo 6. *topreality.sk*. [Online] 2020. [Citácia: 3. 4 2020.] dostupné na: <https://www.topreality.sk/slnečný-byt-na-sidlisku-kompletna-rekonstrukcia-r7199138.html>

[18] Byt číslo 7. *topreality.sk*. [Online] 2020. [Citácia: 3. 4 2020.] dostupné na: <https://www.topreality.sk/na-predaj-velky-2-izb-tehlovy-byt-v-centre-mesta-bb-s-vlastnym-kurenim-r7173368.html>

[19] Byt číslo 8. *topreality.sk*. [Online] 2020. [Citácia: 3. 4 2020.] dostupné na: <https://www.topreality.sk/predaj-2-izboveho-bytu-v-banskej-bystrici-v-casti-fortnicka-cena-117-990-00-eur-r7198069.html>

[20] Byt číslo 9. *topreality.sk*. [Online] 2020. [Citácia: 3. 4 2020.] dostupné na: <https://www.topreality.sk/exkluzivne-na-predaj-2-izbovy-byt-v-banskej-bystrici-na-uhlisku-50m2-r7190970.html>

- [21] Slovensko. Zákon č. 183/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Platný od 22.8.1993. [Online]. [Citácia: 2.4.2020.] dostupné na: <https://www.zakonypreludi.sk/zz/1993-182>
- [22] Kúpno-predajná zmluva. nehnutenosti.sk. [Online] 2020. [Citácia: 18. 4 2020.] dostupné na: <https://www.nehnutenosti.sk/dokumenty/kupna-zmluva-o-prevode-vlastnickeho-prava-bytu.pdf>
- [23] Vklad do katastra. slovensko.sk. [Online] 2020. [Citácia: 1. 4 2020.] dostupné na: <https://www.slovensko.sk/sk/agendy/agenda/ kupa-a-predaj-nehnutelnosti11/>
- [24] Situácia v Banskej Bystrici. Realityexkluziv.sk. [Online] 2020. [Citácia: 1. 4 2020.] dostupné na: <https://www.podnikajte.sk/vzorove-zmluvy/kupna-zmluva-nehnutelnost>
- [25] Zákon č. 595/2003 Z. z. Zákon o dani z príjmov. Platný od 31.12.2003. [Online]. [Citácia: 3.4.2020.] dostupné na: <https://www.zakonypreludi.sk/zz/2003-595>
- [26] Odvod dane z príjmov. financnasprava.sk. [Online] 2020. [Citácia: 1. 4. 2020.] dostupné na: <https://www.financnasprava.sk/sk/obciana/zivotn/predaj-nehnutelnosti>
- [27] Odvod dane z príjmov. financnasprava.sk. [Online] 2020. [Citácia: 1. 4. 2020.] dostupné na: <http://alfareality.sk/dan-z-predaja-nehnutelnosti-je-potrebne-uhradit-do-konca-marca>
- [28] Zaradenie nehnuteľnosti do obchodného majetku. podnikajte.sk. [Online] 2020. [Citácia: 1. 4. 2020.] dostupné na: <https://www.podnikajte.sk/dan-z-prijmov/danove-vydavky-prenajom-nehnutelnosti-2017>
- [29] Uplatňovanie daňových výdavkov. financnasprava.sk. [Online] 2020. [Citácia: 1. 4. 2020.] dostupné na: <https://www.financnasprava.sk/sk/obciana/zivotn/prenajom-nehnutelnosti-situaci>
- [30] Uplatňovanie daňových výdavkov. financnasprava.sk. [Online] 2020. [Citácia: 1. 4. 2020.] dostupné na: <https://www.podnikajte.sk/dan-z-prijmov/zdanovanie-prijmov-z-prenajmu-nehnutelnosti-za-rok-2019>
- [31] Ukončenie nájmu nehnuteľnosti. slovensko.sk. [Online] 2020. [Citácia: 1. 4. 2020.] dostupné na: <https://www.slovensko.sk/sk/zivotne-situacie/zivotna-situacia/ prenajom-nehnutelnosti-postup>

- [32] Krátkodobý prenájom. Holubek.blog.sme.sk. [Online] 2020. [Citácia: 18. 4. 2020.] dostupné na: <https://holubek.blog.sme.sk/c/355675/Ktory-zakon-je-pri-najme-bytu-vyhodnejsi.html?ref=viacblogger>
- [33] Zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom prenájme. Platný od 23.4.20145. [Online]. [Citácia: 18.4.2020.] dostupné na: <https://www.zakonypreludi.sk/zz/2014-98>
- [34] Zákon č. 455/1991 ZB. Zákon o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon). Platný od 15.11.1991. [Online]. [Citácia: 3.4.2020.] dostupné na: <https://www.zakonypreludi.sk/zz/1991-455>
- [35] Služby pri prenájaní cez airbnb. bnbcityhub.sk. [Online] 2020. [Citácia: 18. 4. 2020.] dostupné na: <https://www.bnbcityhub.sk/#sluzby>
- [36] Prenájom cez airbnb. Assets.airbnb.com. [Online] 2020. [Citácia: 18. 4. 2020.] dostupné na: <https://assets.airbnb.com/help/airbnb-pwc-taxguide-slovakia-sk.pdf>
- [37] Potreba živnostenského oprávnenia. podnikajte.sk. [Online] 2020. [Citácia: 19. 4. 2020.] dostupné na: <https://www.podnikajte.sk/dan-z-prijmov/prenajom-nehnutelnosti-na-zivnost-bez-zivnosti-2019>
- [38] Zákon č. 580/2004 Z.z. Zákon o zdravotnom poistení a o zmene a doplnení zákona č. 95/2002 Z. z. o poisťovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Platný od 1.11.2004. [Online]. [Citácia: 19.4.2020.] dostupné na: <https://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-580>
- [39] Odvody. podnikajte.sk. [Online] 2020. [Citácia: 19. 4. 2020.] dostupné na: <https://www.podnikajte.sk/socialne-a-zdravotne-odvody/odvody-szco-zivnostnikov-do-socialnej-zdravotnej-poistovne-od-1-1-2020>
- [40] Paušálne výdavky. podnikajte.sk. [Online] 2020. [Citácia: 19. 4. 2020.] dostupné na: <https://www.podnikajte.sk/dan-z-prijmov/pausalne-vydavky-2020>
- [41] Nezdaniiteľné časti základu dane. podnikajte.sk. [Online] 2020. [Citácia: 19. 4. 2020.] dostupné na: <https://www.podnikajte.sk/dan-z-prijmov/nezdaniitelne-casti-zakladu-dane-2020>

- [42] Sadzba dane. financnasprava.sk. [Online] 2020. [Citácia: 19. 4. 2020.] dostupné na: <https://podpora.financnasprava.sk/275188-Sadzba-dane-z-pr%C3%ADjmov-za-rok-2020>
- [43] Kataster. Zbgis.skgeodesy.sk. [Online] 2020. [Citácia: 25. 4. 2020.] dostupné na: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster?bm=orto&z=19&c=19.141290,48.734724&sc=n&it=point&dt=-#/identifikacia/bod/19?2130857.190074992.6229967.422089292>
- [44] Ceny bytov. nbs.sk. [Online] 2020. [Citácia: 25. 4. 2020.] dostupné na: <https://www.realitnaunia.sk/realitny-barometer>
- [45] Ceny bytov. nbs.sk. [Online] 2020. [Citácia: 25. 4. 2020.] dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-typu-bytu-a-domu>
- [46] Rozhovor s p. Kubrickým. nbs.sk. [Online] 2020. [Citácia: 25. 4. 2020.] dostupné na: <https://www.realitnaunia.sk/vyvoj-cien-nehnutelnosti-2020>
- [47] Poplatky v BB. banskabystrica.sk. [Online] 2020. [Citácia: 25. 4. 2020.] dostupné na: [www.banskabystrica.sk](http://www.banskabystrica.sk)
- [48] Prenájom č.1. topreality.sk. [Online] 2020. [Citácia: 25.4. 2020.] dostupné na: <https://www.topreality.sk/prenajom-2-izboveho-bytu-na-ul-horna-r7193026.html>
- [49] Prenájom č.2. topreality.sk. [Online] 2020. [Citácia: 25.4. 2020.] dostupné na: <https://www.topreality.sk/nadstandardny-velky-2-izbovy-byt-s-parkovanim-centrum-odporucame-r6909009.html>
- [50] Prenájom č.3. topreality.sk. [Online] 2020. [Citácia: 25.4. 2020.] dostupné na: <https://www.topreality.sk/2-izbovy-prenajom-historicke-centrum-mesta-blizke-nam-snp-90m2-2-balkony-a-loggia-fotky-poslem-r7176179.html>
- [51] Prenájom č.4. topreality.sk. [Online] 2020. [Citácia: 25.4. 2020.] dostupné na: <https://www.topreality.sk/mezonetovy-dvojizbovy-byt-banska-bystrica-centrum-r7172728.html>

- [52] Prenájom č.5. topreality.sk. [Online] 2020. [Citácia: 25.4. 2020.] dostupné na: <https://www.topreality.sk/exkluzivne-nadstandardne-velky-2-izbovy-byt-s-balkonom-centrum-r7154649.html>
- [53] Posteľ. ikea.com. [Online] 2020. [Citácia: 25.4. 2020.] dostupné na: <https://www.ikea.com/sk/sk/p/vandve-postel-s-uloz-priestorom-edum-bezova-s19297317/>
- [54] Rozkladací gauč. ikea.com. [Online] 2020. [Citácia: 25.4. 2020.] dostupné na: <https://www.ikea.com/sk/sk/p/graelviken-rozkladacia-3-pohovka-siva-70340567/>
- [55] Stôl. ikea.com. [Online] 2020. [Citácia: 25.4. 2020.] dostupné na: <https://www.ikea.com/sk/sk/p/laneberg-ekedalen-stol-a-4-stolicky-hneda-cierna-svetlosiva-s79304777/>
- [56] Botník. ikea.com. [Online] 2020. [Citácia: 25.4. 2020.] dostupné na: <https://www.ikea.com/sk/sk/p/staell-skrinka-na-topanky-biela-70178170/>
- [57] Poistenie. union.sk. [Online] 2020. [Citácia: 25.4. 2020.] dostupné na: <https://www.union.sk/poistenie-domu-a-bytu-online>
- [58] Hypotéky. financnykompas.sk. [Online] 2020. [Citácia: 8.5. 2020.] dostupné na: <https://www.financnykompas.sk/hypoteka>
- [59] RPMN. Mbank.sk. [Online] 2020. [Citácia: 8.5. 2020.] dostupné na: <https://www.mbank.sk/blog/post,600,viete-co-je-to-rpmn.html>
- [60] Úver slsp. slsphypoteka.sk. [Online] 2020. [Citácia: 8.5. 2020.] dostupné na: <https://www.slsphypoteka.sk/hypokalkulacka>
- [61] Úver Fio. fio.sk. [Online] 2020. [Citácia: 8.5. 2020.] dostupné na: <https://www.fio.sk/bankove-sluzby/uvery/kalkulacka-hypoteky/vysledok#counted>
- [62] Pešia vzdialenosť. Google.com. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: <https://www.google.com/maps/search/bansk%C3%A1+bystrica+SNP/@48.7352651,19.1406956,15.78z>

[63] Priemerná ročná obsadenosť. Statdat.statistics.sk. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: [http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b\\_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID\(%22i11037C7E28C74C4BBF70E4E3D44F6449%22\)&ui.name=Kapacita%20a%20v%C3%BDkony%20ubytovac%C3%ADch%20zariaden%C3%AD%20vo%20vybran%C3%BDch%20mest%C3%A1ch%20%5Bcr1003rr%5D&run.outputFormat=&run.prompt=true&v.header=false&ui.backURL=%2Fcognosext%2Fcps4%2Fportlets%2Fcommon%2Fclose.html&run.outputLocale=sk](http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID(%22i11037C7E28C74C4BBF70E4E3D44F6449%22)&ui.name=Kapacita%20a%20v%C3%BDkony%20ubytovac%C3%ADch%20zariaden%C3%AD%20vo%20vybran%C3%BDch%20mest%C3%A1ch%20%5Bcr1003rr%5D&run.outputFormat=&run.prompt=true&v.header=false&ui.backURL=%2Fcognosext%2Fcps4%2Fportlets%2Fcommon%2Fclose.html&run.outputLocale=sk)

[64] Airbnb. airbnb.com.. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com)

[65] Airbnb ponuka č.1. airbnb.com.. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: [https://sk.airbnb.com/rooms/34154046?location=Bansk%C3%A1%20Bystrica%2C%20Slovensko&adults=2&children=2&check\\_in=2020-05-15&check\\_out=2020-05-16&source\\_impression\\_id=p3\\_1589109444\\_qc7gjDEum4DQxjh1&guests=1](https://sk.airbnb.com/rooms/34154046?location=Bansk%C3%A1%20Bystrica%2C%20Slovensko&adults=2&children=2&check_in=2020-05-15&check_out=2020-05-16&source_impression_id=p3_1589109444_qc7gjDEum4DQxjh1&guests=1)

[66] Airbnb ponuka č. 2. airbnb.com.. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: [https://sk.airbnb.com/rooms/39838849?location=Bansk%C3%A1%20Bystrica%2C%20Slovensko&adults=2&children=2&check\\_in=2020-06-10&check\\_out=2020-06-11&source\\_impression\\_id=p3\\_1589110415\\_ide0EsbHecvMeFSA&guests=1](https://sk.airbnb.com/rooms/39838849?location=Bansk%C3%A1%20Bystrica%2C%20Slovensko&adults=2&children=2&check_in=2020-06-10&check_out=2020-06-11&source_impression_id=p3_1589110415_ide0EsbHecvMeFSA&guests=1)

[67] Airbnb ponuka č. 3. airbnb.com.. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: [https://sk.airbnb.com/rooms/35798615?location=Bansk%C3%A1%20Bystrica%2C%20Slovensko&adults=2&children=2&check\\_in=2020-06-10&check\\_out=2020-06-11&source\\_impression\\_id=p3\\_1589110391\\_DUtZl3M%2BSbC1o7IR&guests=1](https://sk.airbnb.com/rooms/35798615?location=Bansk%C3%A1%20Bystrica%2C%20Slovensko&adults=2&children=2&check_in=2020-06-10&check_out=2020-06-11&source_impression_id=p3_1589110391_DUtZl3M%2BSbC1o7IR&guests=1)

[68] Airbnb ponuka č. 4. airbnb.com.. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: [https://sk.airbnb.com/rooms/37475843?location=Bansk%C3%A1%20Bystrica%2C%20Slovensko&adults=2&children=2&check\\_in=2020-06-10&check\\_out=2020-06-11&source\\_impression\\_id=p3\\_1589110267\\_t6mbZsc1yOYpMFCn&guests=1](https://sk.airbnb.com/rooms/37475843?location=Bansk%C3%A1%20Bystrica%2C%20Slovensko&adults=2&children=2&check_in=2020-06-10&check_out=2020-06-11&source_impression_id=p3_1589110267_t6mbZsc1yOYpMFCn&guests=1)

[69] Plyn. spp.sk. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: <https://www.spp.sk/sk/domacnosti/plyn/pre-domacnosti/tarify-a-ceny/>

[70] Elektrina. Spp.sk. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: <https://www.spp.sk/sk/domacnosti/elektrina/ceny/cenniky-elektrickej-energie/>



- [71] Vodné, stočné. spravbyt.sk. [Online] 2020. [Citace: 9.5. 2020.] dostupné na: <https://spravbyt.sk/vodne-a-stocne/>
- [72] Wifi router. Alza.cz. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: [https://www.alza.cz/tp-link-tl-wr841n-levne-d481442.htm?kampan=adw1\\_sitove-prvky-a-nas\\_pla\\_all\\_sitove-prvky-a-nas-css\\_wifi\\_c\\_9062893\\_TP630e\\_openbox&gclid=EAlaIQobChMIs7HzneWp6QIVCLrtCh0TOw8QEAQYAiABEgKoC\\_D\\_BwE](https://www.alza.cz/tp-link-tl-wr841n-levne-d481442.htm?kampan=adw1_sitove-prvky-a-nas_pla_all_sitove-prvky-a-nas-css_wifi_c_9062893_TP630e_openbox&gclid=EAlaIQobChMIs7HzneWp6QIVCLrtCh0TOw8QEAQYAiABEgKoC_D_BwE)
- [73] Televízia. alza.sk. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: <https://www.alza.sk/55-samsung-ue55ru7172-d5569014.htm>
- [74] Rýchlo varná kanvica. alza.sk. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: <https://www.alza.sk/rychlovarne-konvice/18850378.htm>
- [75] Hriankovač. alza.sk. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: <https://www.alza.sk/orava-hr-108-d5129792.htm>
- [76] Žehlička. alza.sk. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: <https://www.alza.sk/hyundai-si332-d5477964.htm>
- [77] Fén na vlasy. alza.sk. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: <https://www.alza.sk/sencor-shd-6400b-d3064699.htm>
- [78] Mini chladnička. alza.sk. [Online] 2020. [Citácia: 9.5. 2020.] dostupné na: <https://www.alza.sk/candy-cfl-050-e-d3028220.htm>
- [78] Cestovný ruch BB. bbsk.sk. [Online] 2020. [Citácia: 17.5. 2020.] dostupné na: [https://www.bbsk.sk/Portals/0/01%20Urad%20BBSK/Odd\\_kultury%20a%20cestovne\\_ho%20ruchu/Cestovn%C3%BD%20ruch/Koncepcia%20rozvoja%20CR%20BBSK%200na%20roky%202016%20-%202021.pdf](https://www.bbsk.sk/Portals/0/01%20Urad%20BBSK/Odd_kultury%20a%20cestovne_ho%20ruchu/Cestovn%C3%BD%20ruch/Koncepcia%20rozvoja%20CR%20BBSK%200na%20roky%202016%20-%202021.pdf)
- [79] Komunálny odpad. Cdn.banskabystrica.sk. [Online] 2020. [Citácia: 17.5. 2020.] dostupné na: <https://cdn.banskabystrica.sk/2019/12/sadzba-KO-2020-2011.pdf>
- [80] Plyn. Spp-distribucia.sk. [Online] 2020. [Citácia: 17.5. 2020.] dostupné na: <https://www.spp-distribucia.sk/e-sluzby/ine-formulare-a-aplikacie/kalkulacka-spotreby-zemneho-plynu/>

- [81] Elektrina. dodavatelektriny.sk. [Online] 2020. [Citácia: 17.5. 2020.] dostupné na: <https://dodavatelektriny.cz/uzitecne-informace/jak-odhadnout-spotrebu-elektriny>
- [82] Voda. geotherm.sk. [Online] 2020. [Citácia: 17.5. 2020.] dostupné na: <https://www.geotherm.sk/usetrit-za-vodu/>
- [84] Servisný poplatok. airbnb.com. [Online] 2020. [Citácia: 17.5. 2020.] dostupné na: [https://sk.airbnb.com/rooms/35798615?location=Bansk%C3%A1%20Bystrica%2C%20Slovensko&adults=2&children=2&check\\_in=2020-06-10&check\\_out=2020-06-11&source\\_impression\\_id=p3\\_1589737113\\_OrdG5IK3IH00QDwy&guests=1](https://sk.airbnb.com/rooms/35798615?location=Bansk%C3%A1%20Bystrica%2C%20Slovensko&adults=2&children=2&check_in=2020-06-10&check_out=2020-06-11&source_impression_id=p3_1589737113_OrdG5IK3IH00QDwy&guests=1)
- [85] Dĺžka pobytu. podbrezovan.sk. [Online] 2020. [Citácia: 17.5. 2020.] dostupné na: <http://www.podbrezovan.sk/cestovny-ruch-v-banskobystrickom-kraji-v-roku-2018/>
- [86] Rast cien nehnuteľností. nbs.sk. [Online] 2020. [Citácia: 17.5. 2020.] dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov>
- [87] Odvody z predaja nehnuteľnosti. Podnikajte.sk. [Online] 2020. [Citácia: 17.5. 2020.] dostupné na: <https://www.podnikajte.sk/dan-z-prijmov/zdanovanie-prijmov-z-predaja-nehnutelnosti-2019>
- [88] FO, obchodný majetok. ppn.sk. [Online] 2020. [Citácia: 17.5. 2020.] dostupné na: <https://www.ppn.sk/33/dan-z-prijmov-uniqueidmRRWSbk196FPkyDafLfwAPmjV3JLd5TfkmYNU2ozVd7-cZ8TADVtOg/>

## Zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu

meno, priezvisko, rodné priezvisko/obchodné meno:  
trvale bytom/sídlo:  
rodné číslo/IČO:  
narodený/-:  
štátne občianstvo/registrovaná:  
bankové spojenie:  
ako prevádzajúci na strane jednej (ďalej len „Prevádzajúci“)

a

meno, priezvisko, rodné priezvisko/obchodné meno:  
trvale bytom/sídlo:  
narodený/-:  
rodné číslo/IČO:  
štátne občianstvo/registrovaná:  
bankové spojenie:  
ako nadobúdateľ na strane druhej (ďalej len „Nadobúdateľ“ a Nadobúdateľ spolu s Prevádzajúcim  
ďalej len „zmluvné strany“)

*uzatvárajú v zmysle ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení  
v spojení s ust. § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení  
neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“) túto*

*zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu (ďalej len „Zmluva“)*

### Článok I Predmet zmluvy

1. Predmetom Zmluvy je prevod:

- a) vlastníckeho práva k bytu č. ...., s celkovou podlahovou plochou ..... m<sup>2</sup> a terasou o výmere ..... m<sup>2</sup>, pozostávajúceho z obývacej izby spojenej s kuchyňou, spálne, kúpeľne, WC a predsieni (ďalej len „Byt“), nachádzajúceho sa na ..... poschodí bytového domu na ..... ulici, v ....., súpisné číslo ..... (ďalej len „Bytový dom“), postaveného na pozemku parcelné číslo ..... zastavané plochy a nádvoria s výmerou ..... m<sup>2</sup>, parcela registra „C“, ktorý je evidovaný v katastrí nehnuteľností

vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu ....., na liste vlastníctva č. ...., okres ....., obec ....., katastrálne územie ..... (ďalej len „Pozemok“) v spoluvlastníckom podiele 1/1,

- b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu o veľkosti .....,
- c) spoluvlastníckeho podielu na Pozemku o veľkosti .....

(spolu s Bytom a spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a Pozemkom ďalej len „Predmet prevodu“)  
od Prevádzajúceho na Nadobúdateľa.

2. Prevádzajúci týmto vyhlasuje, že Byt je v jeho výlučnom vlastníctve v podiele 1/1, že je spoluvlastníkom spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu o veľkosti ....., a že je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na Pozemku o veľkosti .....

3. Na základe Zmluvy Prevádzajúci prevádza Predmet prevodu zo svojho výlučného vlastníctva na Nadobúdateľa, ktorý tento nadobúda do výlučného vlastníctva v podiele 1/1. Nadobúdateľ sa zaväzuje zaplatiť za prevod Predmetu prevodu kúpnu cenu vo výške a spôsobom uvedeným v Zmluve.

## Článok II.

### Popis a rozloha Bytu

1. Byt sa nachádza na ..... poschodí. Ide o .....izbový Byt s príslušenstvom. Príslušenstvo Bytu tvorí kuchyňa spojená s obývacou izbou, predsieň, kúpeľňa, WC, terasa.
2. Súčasťou Bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia predmety.
3. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva je ..... m<sup>2</sup> z toho:
  - podlahová plocha bytu je ..... m<sup>2</sup>
  - podlahová plocha terasy je ..... m<sup>2</sup>.
4. Vlastníctvo Bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené jeho vstupnými dverami do Bytu a do príslušenstva umiestneného mimo Bytu vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi vody a elektrickými poistkami pre Byt. Priečka oddeľujúca Byt od spoločných priestorov je v podielovom spoluvlastníctve vlastníka Bytu a vlastníkov spoločných priestorov.

## Článok III.

### Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu

1. S vlastníctvom Bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí Bytového domu a spoločných zariadení Bytového domu.

2. Spoločnými časťami Bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti Bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
3. Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, iné spoločné priestory.
4. Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach Bytového domu a spoločných zariadeniach Bytového domu je daný pomerom podlahovej plochy Bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých Bytov v Bytovom dome.

#### Článok IV.

##### Technický stav Bytu

1. Prevádzajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia Bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu, na ktoré by mal Nadobúdateľ osobitne upozorniť.
2. Nadobúdateľ vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu prevodu z ohliadky na mieste samom. Stav Predmetu prevodu mu je dobre známy a Byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a na Pozemku kupuje v stave, v akom sa nachádza.

#### Článok V.

##### Úprava práv k pozemku

1. Bytový dom, v ktorom sa nachádza Byt, je postavený na pozemku parcelné číslo ..... - zastavané plochy a nádvoria s výmerou ..... m<sup>2</sup>, parcela registra „C“, ktorý je evidovaný v katastrí nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu ....., na liste vlastníctva č. ...., okres ....., obec ....., katastrálne územie ..... Prevádzajúci je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu k Pozemku o veľkosti .....
2. Nadobúdateľ nadobudne k Pozemku vlastnícke právo v súlade so Zmluvou, a to v podiele o veľkosti .....

#### Článok VI.

##### Kúpna cena

1. Dohodnutá kúpna cena za predaj Predmetu prevodu predstavuje sumu vo výške .....,- Eur (slovom ..... Eur) [ďalej len „Kúpna cena“], ktorá bude zaplatená Prevádzajúcemu bezhotovostným prevodom na jeho účet uvedený v záhlaví Zmluvy, a to v troch splátkach nasledovným spôsobom:

- prvú splátku vo výške ....., (... % z Kúpnej ceny) pri podpise Zmluvy,
- druhú splátku vo výške ....., (... % z Kúpnej ceny) .....



- tretiu splátku vo výške ..... (.. % z Kúpnej ceny).....
2. Zmluvné strany potvrdzujú, že Kúpnu cenu uvedenú v bode 1 dohodli v súlade s ust. § 589 Občianskeho zákonníka.

#### Článok VII. Správa Domu

1. Nadobúdateľ vyhlasuje, že v plnom rozsahu a bez výhrad pristupuje k zmluve o výkone správy so Správcom Bytového domu. Úkony súvisiace s prístupom k zmluve o výkone správy vykonajú zmluvné strany v deň odovzdania Predmetu prevodu do užívania Nadobúdateľa.
2. Vyhlásenie Správcu, že Prevádzajúci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním Bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv v Bytovom dome, tvorí prílohu Zmluvy.

#### Článok VIII. Osobitné ustanovenie

1. Prevádzajúci vyhlasuje, že jeho vlastnícke právo k Predmetu prevodu nie je ničím obmedzené, že na Predmete prevodu neviaznu žiadne farchy, že nie je zaťažený dlhmi ani žiadnymi právami v prospech tretích osôb s výnimkou záložného práva podľa ust. § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o bytoch“) na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa Bytového domu, spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa Bytu, ktoré urobil vlastník Bytu.
2. Prevádzajúci prehlasuje:
- a) že na Predmet prevodu neuzavrel žiadnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu, darovaciu zmluvu, zmluvu o budúcej zmluve, nájomnú zmluvu ako ani žiadnu inú zmluvu s treťou osobou,
  - b) že neexistuje žiadna listina obmedzujúca ich vlastnícke alebo užívacie práva,
  - c) že Predmet prevodu nie je predmetom žiadnych súdnych, správnych alebo iných sporov,
  - d) že na Predmete prevodu neviaznu žiadne záložné práva, zabezpečovacie práva, vecné bremená, predkupné práva ani žiadne iné práva tretích osôb, okrem tých ktoré sú uvedené v bode 1. tohto článku,
  - e) že na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz ani nebola povolená reštrukturalizácia, nebolo voči nemu začaté konkurzné konanie, nebol podaný návrh na reštrukturalizáciu a ani nebol podaný návrh na exekučné konanie, nie je v predĺžení a nie sú mu známe žiadne okolnosti, ktoré by mali za následok neplatnosť Zmluvy, alebo by mohli ohroziť platnosť Zmluvy, nadobudnutie vlastníckeho práva k Predmetu prevodu Nadobúdateľom alebo riadne plnenie povinností a záväzkov Prevádzajúceho voči Nadobúdateľovi podľa Zmluvy.
3. Poplatky spojené s povolením vkladu vlastníckeho práva uhradí Nadobúdateľ.

4. Prevádzajúci prehlasuje, že všetky poplatky spojené s užívaním Predmetu prevodu budú vysporiadané ku dňu odovzdania Predmetu prevodu Nadobúdateľovi.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že odo dňa prevzatia Nehnuteľnosti si bude Nadobúdateľ plniť všetky povinnosti a využívať všetky práva spojené s vlastníctvom, užívaním a držbou Predmetu prevodu. Nadobúdateľ sa odo dňa prevzatia Predmetu prevodu zaväzuje uhrádzať všetky náklady spojené s užívaním Predmetu prevodu, ako aj uhrádzať odvody do fondov určených Správcom.

#### Článok IX.

##### Nadobudnutie vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu do katastra nehnuteľností v prospech Nadobúdateľa na základe Zmluvy podajú príslušnému katastrálnemu odboru Okresného úradu v deň podpísania Zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním Zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu o povolení alebo zamietnutí vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech Nadobúdateľa.

3. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k Predmetu prevodu nadobudne Nadobúdateľ až vkladom do katastra nehnuteľností vedeného príslušným katastrálnym odborom Okresného úradu a právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu o jeho povolení.

4. V prípade, ak by katastrálny odbor Okresného úradu rozhodol o zamietnutí alebo o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy v prospech Nadobúdateľa, zmluvné strany sú povinné podpísať novú zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu na Predmet prevodu za podmienok dojednaných v Zmluve.

5. Ak katastrálny odbor Okresného úradu preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy v prospech Nadobúdateľa, zmluvné strany sú povinné poskytnúť súčinnosť druhej zmluvnej strane a odstrániť nedostatky Zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prípadne jeho príloh.

#### Článok X.

##### Záverečné ustanovenia

1. Prevádzajúci podpisom Zmluvy zároveň potvrdzuje, že je oprávnený s Predmetom prevodu disponovať bez obmedzenia a Nadobúdateľ podpisom Zmluvy zároveň potvrdzuje, že je oprávnený Predmet prevodu nadobudnúť do svojho vlastníctva, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a zmluvná voľnosť zmluvných strán nie je ničím obmedzená.

2. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.

3. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však ustanoveniami § 5 Zákona o bytoch a Občianskym zákonníkom.

4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre Prevádzajúceho, jeden rovnopis pre Nadobúdateľa a dva rovnopisy pre príslušný katastrálny odbor Okresného úradu.

6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Účinky prevodu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu podľa Zmluvy nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V ....., dňa .....

**Prevádzajúci:**

**Nadobúdateľ:**

.....  
meno a priezvisko/obchodné meno

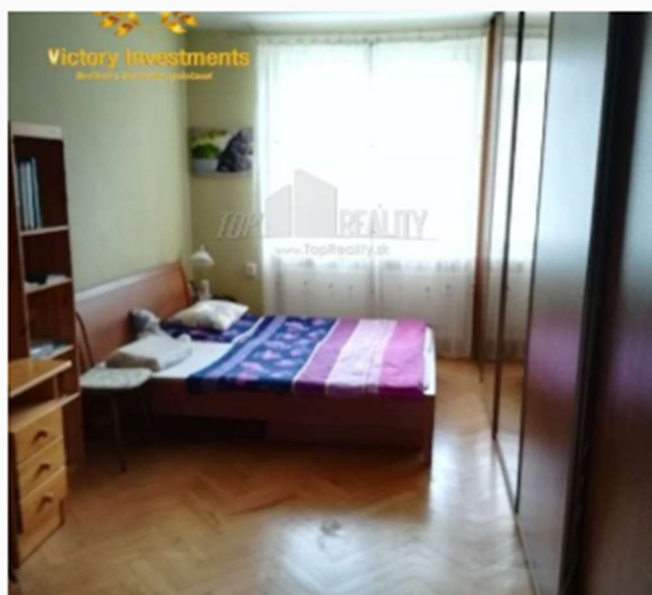
.....  
meno a priezvisko/obchodné meno


**Prilohy:**

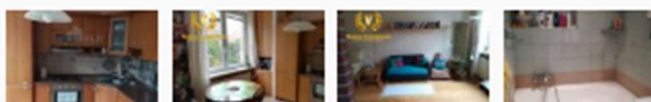
1. Vyhlásenie Správcu




## NEVÁHAJTE - VEĽKÝ 2 IZBOVÝ BYT, SÍDLISKO



 Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



CENA  105 000 €

1 750 €/m<sup>2</sup>

HYPOTÉKA od 332 EUR/mesiac

[Chcem porovnanie](#)

LOKALITA **Banská Bystrica**

ULICA **Trieda SNP**

AKTUALIZÁCIA **27.3.2020 17:16:24**

IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: **BBMP79**

ÚŽITKOVÁ PLOCHA **60 m<sup>2</sup>**

POSCHODIE **2 / 0**

VÝŤAH **Nie**

BALKÓN / LOGGIA **Nie**

PIVNICA **Áno**

MATERIÁL **tehla**

STAV **kompletná rekonštrukcia**

KATEGÓRIA **2 izbový byt / predaj**

[www.topreality.sk/id7119339](http://www.topreality.sk/id7119339)

Ponúkame Vám na predaj veľký 2 izbový byt bez balkóna vo vyhľadávanej lokalite Sídlisko, na ulici Trieda SNP. Byt sa nachádza na 2. poschodí bez výťahu, v tehlovom bytovom dome. Lokalita disponuje kompletnou občianskou vybavenosťou-obchody, ihriská, MŠ, ZŠ.

Dispozične pozostáva z chodby (vstavaná skriňa), kuchyne s rohovou kuchynskou linkou so vstavanými spotrebičmi (sporák, rúra, chladnička, mraznička), obývačky prechodnej s veľkou spálňou (vstavaná skriňa), kúpeľne s rohovou vaňou a WC. Výmera bytu je 60,2m<sup>2</sup> vrátane pivnice v suteréne bytového domu. Byt je slnečný, teplý.

Byt prešiel rekonštrukciou-plastové okná, drevené parkety v izbách, dlažba v kúpeľni, nová sanita, nová kuchynská linka so vstavanými spotrebičmi, vstavané skrine. Byt sa predáva čiastočne zariadený. Je vhodný ako investícia na následný nájom. Odporúčame!

## Predaj: 2 - izbový byt s lodžiou, 57 m<sup>2</sup>, Sídliisko - BB



[Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku](#)

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| CENA   | 91 900 €                         |
|  | 1 612 €/m <sup>2</sup>           |
| HYPOTÉKA   | od 291 EUR/mesiac                |
|  | <a href="#">Chcem porovnanie</a> |
| LOKALITA   | Banská Bystrica                  |
| AKTUALIZÁCIA   | 30.3.2020 15:02:02               |
| IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:   | AR-25327                         |
| ÚŽITKOVÁ PLOCHA  | 57 m <sup>2</sup>                |
| POSCHODIE  | 0 / 4                            |
| VÝŤAH  | Nie                              |
| BALKÓN / LOGGIA  | Áno                              |
| PIVNICA  | Áno                              |
| MATERIÁL   | panel                            |
| STAV   | čiastočná rekonštrukcia          |
| KATEGÓRIA  | 2 izbový byt / predaj            |
| <a href="http://www.topreality.sk/id7192648">www.topreality.sk/id7192648</a> |                                  |

AstonReal ponúka na predaj veľký 2 - izbový byt s lodžiou o celkovej rozlohe 57 m<sup>2</sup> na sídlisku v Banskej Bystrici. Byt v zateplenom dome je čiastočne zrekonštruovaný. Má nové plastové okná, v kuchyni je zábovná kuchynská linka, nové podlahy v celom byte, jadro je pôvodné. K bytu patrí pivnica. Byt je dobre umiestnený s blízky prístupom k občianskej vybavenosti a MHD. Pri byte je dobré parkovanie. Pri rýchlom jednaní, možnosť cenovej dohody. V prípade záujmu, foto, viac info kontaktujte: [janosova@astonreal.sk](mailto:janosova@astonreal.sk) alebo 0907 819 957

## 2 izbový byt Banská Bystrica na predaj, v centre, kompletná rek



[Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku](#)



[Zobrazíť všetkých 11 fotografií](#)

|  |   |
|--|---|
| CENA   | 119 990 €   |
|  | 1 846 €/m <sup>2</sup>                                |
| HYPOTÉKA   | od 380 EUR/mesiac<br><a href="#">Chcem porovnanie</a> |
| LOKALITA   | Banská Bystrica                                       |
| AKTUALIZÁCIA   | 3.4.2020 12:07:10                                     |
| IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:   | 207067  |
| ÚŽITKOVÁ PLOCHA  | 65 m <sup>2</sup>                                     |
| POSCHODIE  | 3 / 3   |
| VÝŤAH  | Nie   |
| BALKÓN / LOGGIA  | Nie   |
| PIVNICA  | Áno   |
| MATERIÁL   | tehla   |
| STAV   | kompletná rekonštrukcia                               |
| KATEGÓRIA  | 2 izbový byt / predaj                                 |
| <a href="http://www.topreality.sk/id7197074">www.topreality.sk/id7197074</a> |   |

Kompletne zrekonštruovaný 2 izbový byt len 2 minúty peši od centra mesta Banská Bystrica. Ideálny na prenájom i vlastné bývanie vďaka kompletnej občianskej vybavenosti. Bezproblémové parkovanie, čo nie je na sídliskách samozrejmosťou.

### STRUČNÝ POPIS NEHNUTEĽNOSTI:

Tehlový 2 izbový byt so skvelou polohou v centre mesta, na Fortničke. Podstrešný byt s novou strechou sa nachádza na 3/3 poschodí, čo poskytuje možnosť zmeniť byt na mezonet s veľkou izbou a terasou. Byt prešiel kompletnou a precíznou rekonštrukciou, použité boli tie najkvalitnejšie materiály. Byt je slnečný a teplý, orientovaný na J/Z.

## Predaj 2i bytu v centre Banskej Bystrice



 Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



Zobraziť všetkých 19 fotografií

|  |   |
|--|---|
| CENA   |  102 900 € |
|  | 1 143 €/m <sup>2</sup>  |
| HYPOTÉKA   | od 326 EUR/mesiac<br><a href="#">Chcem porovnanie</a>   |
| LOKALITA   | <b>Banská Bystrica</b>  |
| AKTUALIZÁCIA   | 30.3.2020 10:33:55  |
| IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:   | 97722   |
| ÚŽITKOVÁ PLOCHA  | 90 m <sup>2</sup>   |
| POSCHODIE  | 1 / 3   |
| VÝŤAH  | Nie   |
| BALKÓN / LOGGIA  | Áno   |
| PIVNICA  | Nie   |
| MATERIÁL   | tehla   |
| STAV   | čiastočná rekonštrukcia   |
| KATEGÓRIA  | 2 izbový byt / predaj   |
| <a href="http://www.topreality.sk/id6920923">www.topreality.sk/id6920923</a> |   |

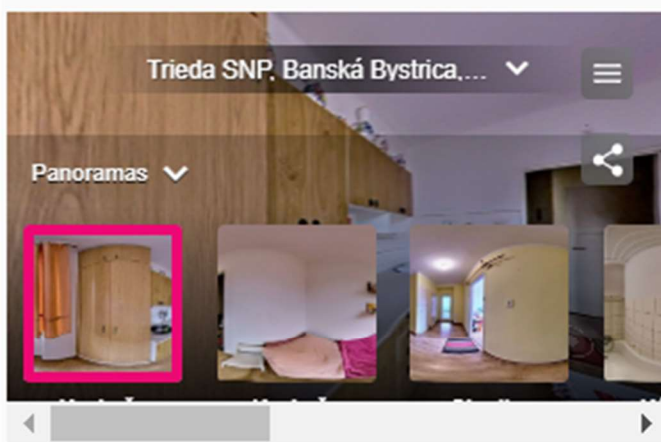
Ponúkame na predaj byt v tehlovom bytovom dome v centre Banskej Bystrice. Byt dispozične pozostáva zo vstupnej chodby, kuchyne, dvoch izieb, kúpeľne s WC o výmere 60m<sup>2</sup>. K bytu prináleží ďalšia obytná miestnosť s kúpeľňou a WC v suteréne o výmere 30m<sup>2</sup> s možnosťou úpravy na mezonetový byt. Byt prešiel čiastočnou rekonštrukciou, byt má samostatné vykurovanie s ohrevom teplej vody. Byt je vybavený kuchynskou linkou so spotrebičmi, kúpeľňa so sprchovým kútom. Parkovanie je možné vo dvore bytového domu. Energetický certifikát: nie je.



## TRIEDA SNP 2 izbový TEHLOVÝ byt B.Bystrica, blízke CENTRUM VIDEOOBHLIADKA



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



|                      |  |
|----------------------|--|
| CENA                 | 101 500 €  |
|                      | 1 562 €/m <sup>2</sup>   |
| HYPOTÉKA             | od 321 EUR/mesiac  |
|                      | <a href="#">Chcem porovnanie</a>   |
| LOKALITA             | Banská Bystrica, časť Sídliisko SNP  |
| ULICA                | Trieda SNP   |
| AKTUALIZÁCIA         | 27.3.2020 01:53:12   |
| IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: | x-024-977  |
| ÚŽITKOVÁ PLOCHA      | 65 m <sup>2</sup>  |
| POSCHODIE            | 3 / 5  |
| VÝŤAH                | Áno  |
| BALKÓN / LOGGIA      | Nie  |
| PIVNICA              | Áno  |
| MATERIÁL             | tehla  |
| STAV                 | čiastočná rekonštrukcia  |
| KATEGÓRIA            | 2 izbový byt / predaj  |
|                      | <a href="http://www.topreality.sk/id7194246">www.topreality.sk/id7194246</a> |

Ponúkame na predaj priestraný 2 izbový TEHLOVÝ byt širšie CENTRUM mesta Banská Bystrica, časť SÍDLISKO SNP, ulica Trieda SNP.

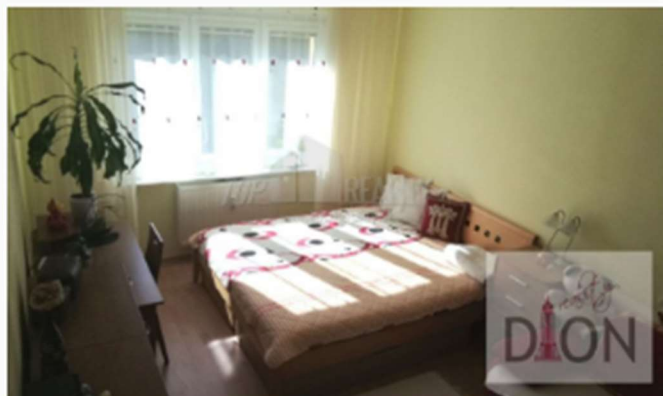
VIRTUÁLNA OBHLIADKA (do prehliadača skopírujte link):

<https://livetour.istaging.com/722c60bb-8870-4d05-af51-736c02300c70>

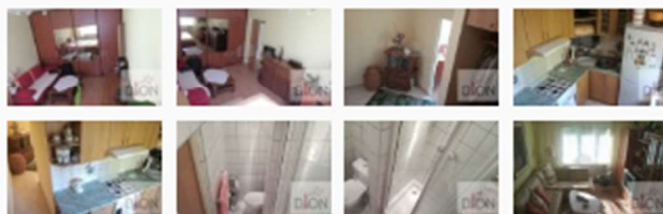
Blízkosť centra mesta a LOKALITA je veľkým benefitom tohto bytu. Byt si môžete zrekonštruovať, ale lokalitu nezmeníte. Bytový dom sa nachádza vo veľmi tichej lokalite. Byt je snečný a priestraný.

BYTOVÝ DOM: prešiel rekonštrukciou - plastové okná, strecha, pivničné a spoločné priestory, výťah.

## Slniečny byt na Sídlišku - kompletná rekonštrukcia



[Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku](#)



CENA **95 000 €**

1 583 €/m<sup>2</sup>

HYPOTÉKA **od 301 EUR/mesiac**  
[Chcem porovnanie](#)

LOKALITA **Banská Bystrica, časť Sídliisko**  
SNP

ULICA **Trieda SNP**

AKTUALIZÁCIA **3.4.2020 13:45:46**

IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: **09BB2-467**

ÚŽITKOVÁ PLOCHA **60 m<sup>2</sup>**

POSCHODIE **2 / 0**

VÝŤAH **Nie**

BALKÓN / LOGGIA **Nie**

PIVNICA **Nie**

STAV **kompletná rekonštrukcia**

KATEGÓRIA **2 izbový byt / predaj**

[www.topreality.sk/id7199138](http://www.topreality.sk/id7199138)

Ponúkame Vám na predaj 2 izbový byt v Banskej Bystrici, Trieda SNP. Úžitková plocha je 60 m<sup>2</sup>. Nachádza sa na 2. poschodí. Je kompletne rekonštruovaný: elektrina, okná, podlahy, kúpeľňa so sprchovacím kútom. Slnkom máte presvetlenú obývaciu časť a spáľňu, kuchyňa je otočená na sever - čo mnohí klienti ocenia cez horúce leto.

Lokalita poskytuje kompletnú občiansku vybavenosť, blízko sú autobusové aj vlakové spojenia, peši sa v pohode dostanete aj na námestie.

Cena 95 000 €

Bližšie informácie Vám radi poskytneme na tel. čísle: 0917 921 889 alebo na [filova@rkdion.com](mailto:filova@rkdion.com)

## Na predaj veľký 2 izb. tehlový byt v centre mesta BB s vlastným



0917 227 331

Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



|  |   |
|--|---|
| CENA   | 118 000 €   |
|  | 1 815 €/m <sup>2</sup>                                |
| HYPOTÉKA   | od 374 EUR/mesiac<br><a href="#">Chcem porovnanie</a> |
| LOKALITA   | Banská Bystrica                                       |
| ULICA  | M. Rázusa   |
| AKTUALIZÁCIA   | 30.3.2020 11:57:06                                    |
| ÚŽITKOVÁ PLOCHA  | 65 m <sup>2</sup>                                     |
| VÝŤAH  | Nie   |
| BALKÓN / LOGGIA  | Nie   |
| PIVNICA  | Áno   |
| MATERIÁL   | tehla   |
| STAV   | kompletná rekonštrukcia                               |
| KATEGÓRIA  | 2 izbový byt / predaj                                 |
| <a href="http://www.topreality.sk/id7173368">www.topreality.sk/id7173368</a> |   |

XEMAR (denisa.jakimova@xemar.sk, tel. číslo 0917 227 331) ponúka na predaj novo zrekonštruovaný 2 izb. tehlový byt v centre mesta Banská Bystrica s vlastným kúrením.

Byt má výmeru 65 m<sup>2</sup>, dispozične dobre riešený bez prechodných izieb. Nachádza sa na 3. posch. v tehlovom obytnom dome. Byt je po kompletnej rekonštrukcii s novou kuchynskou linkou so vstavanými spotrebičmi, murovanou kúpeľňou so sprchovým kútom, samostatnou toaletou, vstavanou skriňou v spálni. Vymenené boli plastové okná, podlahy, inter. dvere, všetky rozvody v byte. K bytu prislúcha murovaná pivnica.

[Zobraziť celý popis](#)

### Ukazovateľ integrovanej energetickej hospodárnosti





## Predaj 2 - izbového bytu v Banskej Bystrici v časti Fortnička. CE



[Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku](#)



|  |   |
|--|---|
| CENA   | 117 990 €   |
|  | 1 815 €/m <sup>2</sup>                                |
| HYPOTÉKA   | od 374 EUR/mesiac<br><a href="#">Chcem porovnanie</a> |
| LOKALITA   | Banská Bystrica                                       |
| AKTUALIZÁCIA   | 3.4.2020 14:42:18                                     |
| IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:   | 36099   |
| ÚŽITKOVÁ PLOCHA  | 65 m <sup>2</sup>                                     |
| BALKÓN / LOGGIA  | Nie   |
| PIVNICA  | Nie   |
| STAV   | kompletná rekonštrukcia                               |
| KATEGÓRIA  | 2 izbový byt / predaj                                 |
| <a href="http://www.tpreality.sk/id7198069">www.tpreality.sk/id7198069</a> |   |

TUREALITY ponúka na predaj 2 izbový byt v Banskej Bystrici, v časti Fortnička po kompletnej rekonštrukcii čakajúci na nového majiteľa. Byt sa nachádza na 3.poschodí. Dispozícia bytu pozostáva z priestrannej chodby, kuchyne a dvoch samostatných izieb, samostatnej kúpeľne a WC a tiež komory. K bytu prislúchajú aj dve pivnice. Byt je orientovaný J/Z. Tento byt je vhodný ako investičný byt, alebo pre menšiu rodinu. . Byt sa predáva zariadený nábytkom na mieru a so vstavaným spotrebičmi v kuchyni. Parkovanie je bezproblémové v blízkosti domu. V cene je zahrnutá kompletná právna starostlivosť taktiež aj možnosť vybavenia HÚ. Bližšie INFORMÁCIE a záujem o obhliadku kontaktujte maklérku: Monika Mikulíková - 0917 263 392, mikulikova@tureality.sk



## EXKLUZÍVNE na predaj: 2-izbový byt v Banskej Bystrici na Uhlisku



[Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku](#)

|                      |  |
|----------------------|--|
| CENA                 | <b>95 000 €</b>  |
|                      | 1 900 €/m <sup>2</sup>   |
| HYPOTÉKA             | <b>od 301 EUR/mesiac</b><br><a href="#">Chcem porovnanie</a>                 |
| LOKALITA             | <b>Banská Bystrica</b>   |
| AKTUALIZÁCIA         | <b>30.3.2020 15:02:02</b>  |
| IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: | <b>AR-25266</b>  |
| ÚŽITKOVÁ PLOCHA      | <b>50 m<sup>2</sup></b>  |
| VÝŤAH                | <b>Nie</b>   |
| BALKÓN / LOGGIA      | <b>Nie</b>   |
| PIVNICA              | <b>Áno</b>   |
| MATERIÁL             | <b>tehla</b>   |
| STAV                 | <b>čiastočná rekonštrukcia</b>   |
| KATEGÓRIA            | <b>2 izbový byt / predaj</b>   |
|                      | <a href="http://www.topreality.sk/id7190970">www.topreality.sk/id7190970</a> |

EXKLUZÍVNE len v AstonReal ponúkame na predaj 2-izbový byt, ktorý sa nachádza v Banskej Bystrici na Uhlisku. Celková rozloha bytu je 50 m<sup>2</sup>. Byt prešiel čiastočnou rekonštrukciou. V okolí je kompletná občianska vybavenosť.

Ak máte záujem kontaktujte ma na tel. č. 0905 358 814, email: [chladna@astonreal.sk](mailto:chladna@astonreal.sk)

## prenájom 2-izbového bytu na ul.Horná



[f Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku](#)



|                      |   |
|----------------------|---|
| CENA                 | <b>450,00 €/mesiac</b>  |
|                      | <b>9,78 €/mesiac/m<sup>2</sup></b>  |
| LOKALITA             | <b>Banská Bystrica</b>  |
| ULICA                | <b>Horná</b>  |
| AKTUALIZÁCIA         | <b>25.3.2020 14:49:39</b>   |
| IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: | <b>8246</b>   |
| ÚŽITKOVÁ PLOCHA      | <b>46 m<sup>2</sup></b>   |
| BALKÓN / LOGGIA      | <b>Nie</b>  |
| PIVNICA              | <b>Nie</b>  |
| STAV                 | <b>čistočná rekonštrukcia</b>   |
| KATEGÓRIA            | <b>2 izbový byt / prenájom</b>  |
|                      | <b><a href="http://www.topreality.sk/id7193026">www.topreality.sk/id7193026</a></b> |

AAA-real, ponúka na prenájom 2-izbový byt v Banskej Bystrici na ul.Horná v blízkosti centra mesta, s výmerou 46,21 m<sup>2</sup>. Byt je v zateplenom obytnom dome v tichom prostredí, nachádza sa na 1.nadzemnom poschodí, má balkónom - Je prerobený a čiastočne zariadený, kuchynská linka, chladnička, kuchynský stôl, skrine, murovaná kúpeľňa. CENA: 450,- EUR za jeden mesiac vrátane energií. Informácie a obhliadky Ing. Peter Skubenič 0910/199-166. Kompletnú aktualizovanú ponuku zaujímavých nehnuteľností nájdete na našej stránke WWW.AAA-REAL.SK

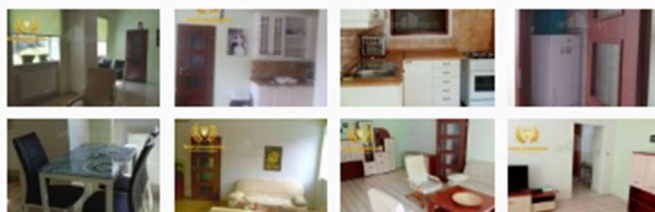
### Ukazovateľ integrovanej energetickej hospodárnosti



## NADŠTANDARDNÝ, VEĽKÝ 2 IZBOVÝ BYT S PARKOVANÍM, CEI



[Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku](#)



[Zobraziť všetkých 17 fotografií](#)

|                      |   |
|----------------------|---|
| CENA                 | <b>470,00 €/mesiac</b>  |
|                      | <b>6,91 €/mesiac/m<sup>2</sup></b>  |
| LOKALITA             | <b>Banská Bystrica, časť Centrum</b>  |
| ULICA                | <b>Kukučínova</b>   |
| AKTUALIZÁCIA         | <b>22.6.2019 11:51:29</b>   |
| IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: | <b>BBMP40</b>   |
| ÚŽITKOVÁ PLOCHA      | <b>68 m<sup>2</sup></b>   |
| VÝŤAH                | <b>Nie</b>  |
| BALKÓN / LOGGIA      | <b>Nie</b>  |
| PIVNICA              | <b>Áno</b>  |
| MATERIÁL             | <b>tehla</b>  |
| STAV                 | <b>kompletná rekonštrukcia</b>  |
| KATEGÓRIA            | <b>2 izbový byt / prenájom</b>  |
|                      | <b><a href="http://www.topreality.sk/id6909009">www.topreality.sk/id6909009</a></b> |

Tím Victory Investments Vám ponúka na prenájom veľký, kompletne zariadený 2 izbový byt v centre Banskej Bystrice. Byt sa nachádza na zvýšenom prízemí, v tehlovom bytovom dome. Je orientovaný do dvora bytového domu, kde je aj poseedenie a parkovanie.

Dispozične sa byt skladá zo vstupnej chodby, z ktorej sa vchádza do kuchyne s komorou, spojenou s priestranou obývačkou, samostatnej spálne, kúpeľne s vaňou aj sprchovým kútom a samostatného WC. Byt je po kompletnej vkusnej rekonštrukcii, a je kompletne zariadený, vrátane elektrospotrebičov.

## 2 izbový prenájom HISTORICKÉ CENTRUM MESTA, blízke Nám. loggia, fotky pošlem



[Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku](#)

|                 |  |
|-----------------|--|
| CENA            | <b>700,00 €/mesiac</b>   |
|                 | 7,00 €/mesiac/m <sup>2</sup>   |
| LOKALITA        | <b>Banská Bystrica</b>   |
| ULICA           | J. Cikkerova   |
| AKTUALIZÁCIA    | <b>21.4.2020 07:20:22</b>  |
| ÚŽITKOVÁ PLOCHA | 100 m <sup>2</sup>   |
| POSCHODIE       | 3 / 3  |
| VÝŤAH           | Nie  |
| BALKÓN / LOGGIA | Áno  |
| PIVNICA         | Nie  |
| MATERIÁL        | tehla  |
| STAV            | kompletná rekonštrukcia  |
| KATEGÓRIA       | 2 izbový byt / prenájom  |
|                 | <a href="http://www.topreality.sk/id7176179">www.topreality.sk/id7176179</a> |

Chcete bývať v kompletne zrekonštruovanom byte s loggiou a 2 balkónmi a iba 2 minúty pešo od hlavného Námestia SNP?

Ponúkame na PRENÁJOM kompletne zrekonštruovaný priestranný 2 izbový byt vo výbornej a vyhľadávanej lokalite PRIAME CENTRUM MESTA Banská Bystrica, Cikkerova ulica.

Je v osobnom vlastníctve a nachádza sa na treťom poschodí zrekonštruovaného bytového domu s celkovou rozlohou 90 m<sup>2</sup> (obytná plocha) + 12 m<sup>2</sup> balkóny a loggia.

Bytový dom nemá výťah.

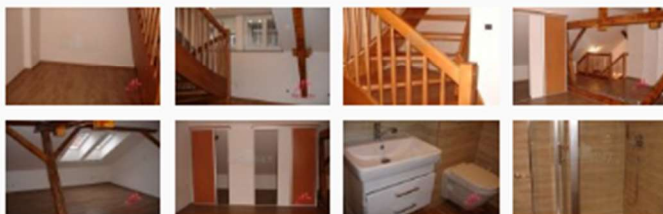


príloha č. 14, byt na prenájom č. 4 [51]

## Mezonetový dvojizbový byt - Banská Bystrica, Centrum



[Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku](#)



|                      |   |
|----------------------|---|
| CENA                 | <b>460,00 €/mesiac + 40,00</b>  |
| Energie              | <b>5,75 €/mesiac/m<sup>2</sup></b>  |
| LOKALITA             | <b>Banská Bystrica, časť Centrum</b>  |
| ULICA                | <b>F. Švantnera</b>   |
| AKTUALIZÁCIA         | <b>18.4.2020 16:27:32</b>   |
| IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: | <b>100079</b>   |
| ÚŽITKOVÁ PLOCHA      | <b>80 m<sup>2</sup></b>   |
| POSCHODIE            | <b>2 / 0</b>  |
| VÝŤAH                | <b>Nie</b>  |
| BALKÓN / LOGGIA      | <b>Nie</b>  |
| PIVNICA              | <b>Nie</b>  |
| STAV                 | <b>kompletná rekonštrukcia</b>  |
| KATEGÓRIA            | <b>2 izbový byt / prenájom</b>  |
|                      | <b><a href="http://www.topreality.sk/id7172728">www.topreality.sk/id7172728</a></b> |

Ponúkame na prenájom veľmi pekný, mezonetový byt v centre Banskej Bystrice na ulici F. Švantnera. Byt pozostáva z kuchyne vybavenej kuchynskou linkou s umývačkou riadu, sklokeramicou platňou, rúrou, z obývacej izby a z kúpeľne s WC a sprchovacím kútom, v podkroví je veľká izba so šatníkom. Celý objekt prešiel kompletnou rekonštrukciou. Cena prenájmu 460 €/mesiac + cca. 40 Eur elektrina. Možnosť parkovania vo dvore - cena 40 Eur/ mesiac, prípadne možnosť prenájmu garáže - 65 Eur/mesiac.

## EXKLUZÍVNE-NADŠTANDARDNE VEĽKÝ 2 IZBOVÝ BYT S BALK



 Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



[Zobrazíť všetkých 11 fotografií](#)

CENA  **650,00 €/mesiac**

**7,65 €/mesiac/m<sup>2</sup>**

LOKALITA **Banská Bystrica, časť Centrum**

AKTUALIZÁCIA **27.3.2020 17:16:24**

IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: **BBMP84**

ÚŽITKOVÁ PLOCHA **85 m<sup>2</sup>**

POSCHODIE **4 / 4**

VÝŤAH **Nie**

BALKÓN / LOGGIA **Áno**

PIVNICA **Nie**

STAV **kompletná rekonštrukcia**

KATEGÓRIA **2 izbový byt / prenájom**

[www.topreality.sk/id7154649](http://www.topreality.sk/id7154649)

Tím Victory Investments Vám ponúka na prenájom 2 izbový byt s 2 loggiami a 1 balkónom situovaný v centre Banskej Bystrice. Byt sa nachádza na 4. nadzemnom podlaží bez výťahu, v bytovom dome po rekonštrukcii. Za bytovým domom je malá záhrada, ktorá slúži na posekanie a oddych pre obyvateľov bytového domu.

Dispozične sa byt skladá zo vstupnej chodby, z ktorej sa vchádza do dvoch priestraných izieb, každá s výstupom na loggiu, ktoré môžu a nemusia byť prechodné, nakoľko sa dá prejsť do jednej cez kúpeľňu priamo z chodby, kuchyne s výstupom na balkón a s priestorom na stolovanie, komory, kúpeľne s vaňou a samostatného WC. Byt je po kompletnej vkusnej rekonštrukcii, a je zariadený-vstavaná umývačka riadu, elektrická varná doska, rúra, chladnička s mrazničkou, práčka v kúpeľni, manželská posteľ, skrine, sedačka.

príloha č. 16, výpočet hypotéky, prvé a posledné dva roky [vlastný zdroj]

| anuita          | 345,60 €     | mesiac | anuita   | úrok + poplatky | úmor     | zostatok     |
|-----------------|--------------|--------|----------|-----------------|----------|--------------|
| RPMN p.a.       | 1,51%        | 0      | - €      | - €             | - €      | 100 000,00 € |
| RPMN p.m.       | 0,13%        | 1      | 345,60 € | 125,83 €        | 219,77 € | 99 780,23 €  |
| výška úveru     | 100 000,00 € | 2      | 345,60 € | 125,56 €        | 220,04 € | 99 560,19 €  |
| počet splátok   | 360          | 3      | 345,60 € | 125,28 €        | 220,32 € | 99 339,87 €  |
| rokov splácania | 30           | 4      | 345,60 € | 125,00 €        | 220,60 € | 99 119,27 €  |
|                 |              | 5      | 345,60 € | 124,73 €        | 220,87 € | 98 898,40 €  |
|                 |              | 6      | 345,60 € | 124,45 €        | 221,15 € | 98 677,24 €  |
|                 |              | 7      | 345,60 € | 124,17 €        | 221,43 € | 98 455,81 €  |
|                 |              | 8      | 345,60 € | 123,89 €        | 221,71 € | 98 234,10 €  |
|                 |              | 9      | 345,60 € | 123,61 €        | 221,99 € | 98 012,12 €  |
|                 |              | 10     | 345,60 € | 123,33 €        | 222,27 € | 97 789,85 €  |
|                 |              | 11     | 345,60 € | 123,05 €        | 222,55 € | 97 567,30 €  |
|                 |              | 12     | 345,60 € | 122,77 €        | 222,83 € | 97 344,47 €  |
|                 |              | 13     | 345,60 € | 122,49 €        | 223,11 € | 97 121,36 €  |
|                 |              | 14     | 345,60 € | 122,21 €        | 223,39 € | 96 897,97 €  |
|                 |              | 15     | 345,60 € | 121,93 €        | 223,67 € | 96 674,30 €  |
|                 |              | 16     | 345,60 € | 121,65 €        | 223,95 € | 96 450,35 €  |
|                 |              | 17     | 345,60 € | 121,37 €        | 224,23 € | 96 226,12 €  |
|                 |              | 18     | 345,60 € | 121,08 €        | 224,52 € | 96 001,60 €  |
|                 |              | 19     | 345,60 € | 120,80 €        | 224,80 € | 95 776,81 €  |
|                 |              | 20     | 345,60 € | 120,52 €        | 225,08 € | 95 551,73 €  |
|                 |              | 21     | 345,60 € | 120,24 €        | 225,36 € | 95 326,36 €  |
|                 |              | 22     | 345,60 € | 119,95 €        | 225,65 € | 95 100,71 €  |
|                 |              | 23     | 345,60 € | 119,67 €        | 225,93 € | 94 874,78 €  |
|                 |              | 24     | 345,60 € | 119,38 €        | 226,22 € | 94 648,57 €  |
|                 |              | 25     | 345,60 € | 119,10 €        | 226,50 € | 94 422,07 €  |

|     |          |         |          |            |
|-----|----------|---------|----------|------------|
| 336 | 345,60 € | 10,70 € | 334,90 € | 8 165,46 € |
| 337 | 345,60 € | 10,27 € | 335,33 € | 7 830,14 € |
| 338 | 345,60 € | 9,85 €  | 335,75 € | 7 494,39 € |
| 339 | 345,60 € | 9,43 €  | 336,17 € | 7 158,22 € |
| 340 | 345,60 € | 9,01 €  | 336,59 € | 6 821,63 € |
| 341 | 345,60 € | 8,58 €  | 337,02 € | 6 484,61 € |
| 342 | 345,60 € | 8,16 €  | 337,44 € | 6 147,17 € |
| 343 | 345,60 € | 7,74 €  | 337,86 € | 5 809,31 € |
| 344 | 345,60 € | 7,31 €  | 338,29 € | 5 471,02 € |
| 345 | 345,60 € | 6,88 €  | 338,72 € | 5 132,30 € |
| 346 | 345,60 € | 6,46 €  | 339,14 € | 4 793,16 € |
| 347 | 345,60 € | 6,03 €  | 339,57 € | 4 453,59 € |
| 348 | 345,60 € | 5,60 €  | 340,00 € | 4 113,59 € |
| 349 | 345,60 € | 5,18 €  | 340,42 € | 3 773,17 € |
| 350 | 345,60 € | 4,75 €  | 340,85 € | 3 432,32 € |
| 351 | 345,60 € | 4,32 €  | 341,28 € | 3 091,04 € |
| 352 | 345,60 € | 3,89 €  | 341,71 € | 2 749,33 € |
| 353 | 345,60 € | 3,46 €  | 342,14 € | 2 407,19 € |
| 354 | 345,60 € | 3,03 €  | 342,57 € | 2 064,62 € |
| 355 | 345,60 € | 2,60 €  | 343,00 € | 1 721,61 € |
| 356 | 345,60 € | 2,17 €  | 343,43 € | 1 378,18 € |
| 357 | 345,60 € | 1,73 €  | 343,87 € | 1 034,31 € |
| 358 | 345,60 € | 1,30 €  | 344,30 € | 690,02 €   |
| 359 | 345,60 € | 0,87 €  | 344,73 € | 345,28 €   |
| 360 | 345,60 € | 0,43 €  | 345,17 € | 0,12 €     |

príloha č. 17, ponuka rekreačného prenájmu číslo 1 [65].



## Loftový byt v podkroví v centre Banskej Bystrice

Banská Bystrica



Anezka

4 hostia 1 spáľňa 1 lôžko 1,5 kúpelne

### **Celý objekt**

Loft budete mať len pre seba.

### **Žiarivo čisté**

10 nedávnych hostí povedalo, že toto miesto sa lígotalo čistotou.

### **Vynikajúca poloha**

90 % nedávnych hostí lokalitu ohodnotilo 5 hviezdčkami.

### **Bezplatné storno do 26. 6.**

Potom môžete rezerváciu zrušiť pred 5:00 PM dňa 5. 7. a vrátíme vám celú sumu bez servisného poplatku.

**1 498 Kč** za noc

★4,86 (39 hodnotení)

Dátumy

10. 7. 2020 → 11. 7. 2020

Hostia

4 hostia

1 498 Kč x 1 noc

1 498 Kč

Servisný poplatok (?)

256 Kč

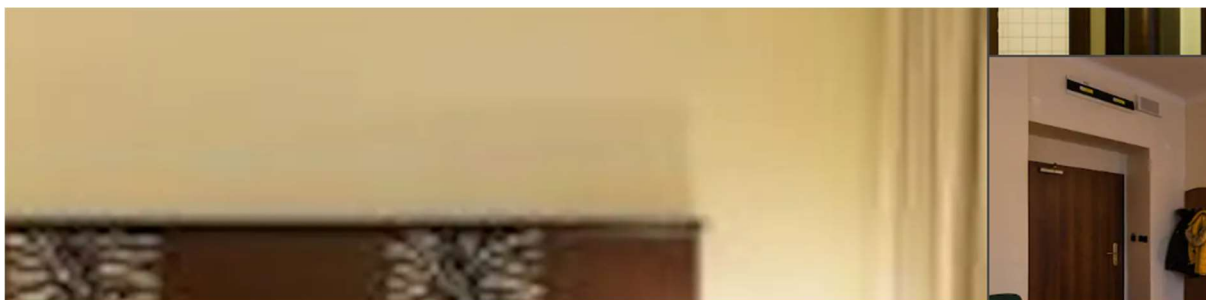
Spolu

1 754 Kč

**Rezervovať**

Zatiaľ nebudete nič platiť





## Národný dom

Banská Bystrica



Monika

8 hostí 8 spální 8 lôžok 8,5 kúpelne

### ★ Celý objekt

Apartmán so službami budete mať len pre seba.

### 🔑 Bezplatné storno do 27. 5.

Potom môžete rezerváciu zrušiť pred 3:00 PM dňa 9. 6. a vrátíme vám celú sumu bez servisného poplatku.

Preložiť tento popis do jazyka Slovenčina

Izby sú v štýle Art Deco

[Kontaktujte hostiteľa](#)

**2 451 Kč** za noc

Dátumy

10. 6. 2020 → 11. 6. 2020

Hostia

4 hostia

2 451 Kč x 1 noc ?

2 451 Kč

Servisný poplatok ?

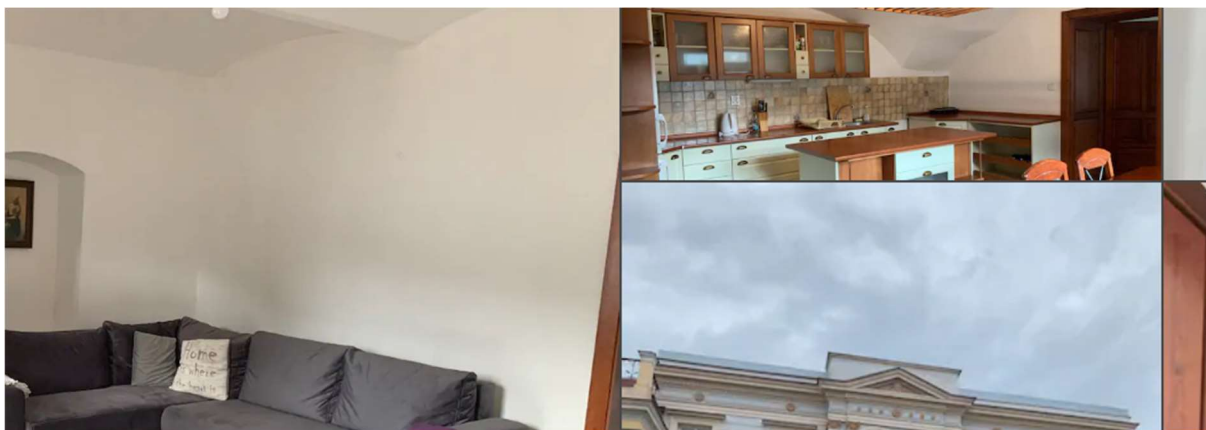
419 Kč

Spolu

2 870 Kč

**Rezervovať**

Zatiaľ nebudete nič platiť



## Luxusný byt v centre/Luxury apt. in center

Banská Bystrica

6 hostí 2 spálne 3 lôžka 1,5 kúpelne



Barbora

### 🏠 Celý objekt

Apartmán budete mať len pre seba.

### 📍 Vynikajúca poloha

100 % nedávnych hostí lokalitu ohodnotilo 5 hviezdami.

### 🛋 Vybavenie na každodenný život

Hostiteľ toto miesto vybavil na dlhodobé pobyty – vrátane vybavenia kuchyne, Wi-Fi a kúrenie.

### 🔔 Storno zdarma je možné do 48 hodín

Ak potom zrušíte rezerváciu do 3:00 PM dňa 7. 8., vrátime vám celú sumu okrem prvých 30 dní a servisného poplatku.

57 304 Kč **45 843 Kč** /mesiac

★4,88 (16 hodnotení)

### Dátumy

7. 8. 2020 → 11. 9. 2020

### Hostia

4 hostia

Ubytovanie ⓘ 65 759 Kč

Zľava mesačne vo výške 20 % z ceny ⓘ -13 152 Kč

Poplatok za upratanie ⓘ 545 Kč

Servisný poplatok ⓘ 6 829 Kč

**Spolu 59 981 Kč**

príloha č. 20, ponuka rekreačného prenájmu číslo 4 [68].



## Byt v centre/Apt in center

Banská Bystrica



Barbora

5 hostí 1 spálňa 3 lôžka 1 kúpeľňa

### ★ Celý objekt

Apartment budete mať len pre seba.

### 📍 Vynikajúca poloha

91 % nedávnych hostí lokalitu ohodnotilo 5 hviezdčkami.

### 👉 Skvelý zážitok z príchodu a ubytovania

91% nedávnych hostí ohodnotilo spôsob ubytovania a príchodu 5 hviezdčkami.

### 🔒 Bezplatné storno do 27. 5.

Potom môžete rezerváciu zrušiť pred 2:00 PM dňa 9. 6. a vrátime vám celú sumu bez servisného poplatku.

Preložiť tento popis do jazyka Slovenčina

**1 361 Kč** za noc

★4,36 (11 hodnotení)

Dátumy

10. 6. 2020 → 11. 6. 2020

Hostia

4 hostia

1 361 Kč x 1 noc 1 361 Kč

Poplatok za upratanie ⓘ 545 Kč

Servisný poplatok ⓘ 326 Kč

Spolu 2 232 Kč

**Rezervovať**

Zatiaľ nebudete nič platiť

príloha č. 21, cena plynu [69].

| Sazba dodávky | Cena za dodávku elektriny |               |                           | Celková cena za elektrinu<br>(vrátane distribúcie, prenosu a ostatných zložiek ceny) |               |                           |
|---------------|---------------------------|---------------|---------------------------|--|---------------|---------------------------|
|               | VT<br>[€/kWh]             | NT<br>[€/kWh] | Stála mesačná<br>platba € | VT<br>[€/kWh]  | NT<br>[€/kWh] | Stála mesačná<br>platba € |
| DD1           | 0,076824                  | -             | 0,9000                    | 0,18749100   | -             | 2,208000                  |
| DD2           | 0,076824                  | -             | 0,9000                    | 0,14165100   | -             | 8,244000                  |

príloha č. 22, cena elektriny [70].

### Ceny za dodávku plynu podľa jednotlivých taríf\*

| Tarifa | Fixná mesačná sadzba /<br>mesiac bez DPH (€) | Fixná mesačná sadzba /<br>mesiac vrátane DPH (€) | Sadzba za odobratý plyn<br>bez DPH (€/ kWh) | Sadzba za odobratý plyn<br>vrátane DPH (€/ kWh) |
|--------|--|--|---|---|
| D1     | 2,78   | 3,34   | 0,0453                                      | 0,0544  |
| D2     | 5,76   | 6,91   | 0,0333                                      | 0,0400  |
| D3     | 8,64   | 10,37  | 0,0332                                      | 0,0398  |

príloha č. 23, výpočet dane z príjmu, dlhodobý prenájom [vlastný zdroj].

| <b>dlhodobý prenájom bez živnosti</b> |            |            |            |            |            |            |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| rok prenájmu                          | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          |
| <b>príjmy</b>                         |            |            |            |            |            |            |
| príjmy z prenájmu                     | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € |
| čiastka oslobodená od dane            | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   |
| zdaniteľný príjem                     | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € |
| <b>výdavky</b>                        |            |            |            |            |            |            |
| odpisy                                | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € |
| zariadenie bytu                       | 1 000,00 € | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        |
| drobné opravy                         | - €        | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   |
| internet + TV                         | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   |
| daň z nehnuteľnosti                   | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    |
| poistenie                             | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    |
| náklady spojené s úverom              | 1 491,67 € | 1 451,29 € | 1 410,30 € | 1 368,69 € | 1 326,44 € | 1 283,55 € |
| výdavky spolu                         | 5 770,32 € | 4 829,94 € | 4 788,95 € | 4 747,34 € | 4 705,09 € | 4 662,20 € |
| uplatniteľné výdavky                  | 5 279,65 € | 4 419,23 € | 4 381,73 € | 4 343,65 € | 4 305,00 € | 4 265,76 € |
| <b>zdanenie</b>                       |            |            |            |            |            |            |
| základ dane                           | 100,35 €   | 960,77 €   | 998,27 €   | 1 036,35 € | 1 075,00 € | 1 114,24 € |
| výška dane (19%)                      | 19,07 €    | 182,55 €   | 189,67 €   | 196,91 €   | 204,25 €   | 211,71 €   |

| 7          | 8          | 9          | 10         | 11         | 12         | 13         | 14         |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € |
| 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   |
| 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € |
|            |            |            |            |            |            |            |            |
| 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € |
| - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        |
| 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   |
| 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   |
| 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    |
| 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    |
| 1 240,01 € | 1 195,81 € | 1 150,93 € | 1 105,37 € | 1 059,12 € | 1 012,17 € | 964,50 €   | 916,11 €   |
| 4 618,66 € | 4 574,46 € | 4 529,58 € | 4 484,02 € | 4 437,77 € | 4 390,82 € | 4 343,15 € | 4 294,76 € |
| 4 225,92 € | 4 185,47 € | 4 144,41 € | 4 102,73 € | 4 060,41 € | 4 017,45 € | 3 973,83 € | 3 929,56 € |
|            |            |            |            |            |            |            |            |
| 1 154,08 € | 1 194,53 € | 1 235,59 € | 1 277,27 € | 1 319,59 € | 1 362,55 € | 1 406,17 € | 1 450,44 € |
| 219,28 €   | 226,96 €   | 234,76 €   | 242,68 €   | 250,72 €   | 258,88 €   | 267,17 €   | 275,58 €   |

| 15         | 16         | 17         | 18         | 19         | 20         | 21         | 22         | 23         |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € |
| 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   |
| 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € |
| 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € | 2 950,00 € |
| - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        |
| 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   | 100,00 €   |
| 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   |
| 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    | 21,45 €    |
| 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    | 67,20 €    |
| 866,98 €   | 817,10 €   | 766,47 €   | 715,07 €   | 662,88 €   | 609,90 €   | 556,12 €   | 501,51 €   | 446,08 €   |
| 4 245,63 € | 4 195,75 € | 4 145,12 € | 4 093,72 € | 4 041,53 € | 3 988,55 € | 3 934,77 € | 3 880,16 € | 3 824,73 € |
| 3 884,61 € | 3 838,97 € | 3 792,64 € | 3 745,61 € | 3 697,86 € | 3 649,39 € | 3 600,18 € | 3 550,22 € | 3 499,50 € |
| 1 495,39 € | 1 541,03 € | 1 587,36 € | 1 634,39 € | 1 682,14 € | 1 730,61 € | 1 779,82 € | 1 829,78 € | 1 880,50 € |
| 284,12 €   | 292,80 €   | 301,60 €   | 310,53 €   | 319,61 €   | 328,82 €   | 338,17 €   | 347,66 €   | 357,29 €   |

| 24         | 25         | 26         | 27         | 28         | 29         | 30         | 31           |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 5 880,00 € | 213 741,00 € |
| 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 500,00 €   | 213 741,00 € |
| 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | 5 380,00 € | - €          |
| 2 950,00 € | 2 950,00 € | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €          |
| - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €          |
| 100,00 €   | 100,00 €   | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €          |
| 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | - €          |
| 21,45 €    | 21,45 €    | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €          |
| 67,20 €    | 67,20 €    | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €          |
| 389,81 €   | 332,68 €   | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €          |
| 3 768,46 € | 3 711,33 € | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | 240,00 €   | - €          |
| 3 448,01 € | 3 395,74 € | 219,59 €   | 219,59 €   | 219,59 €   | 219,59 €   | 219,59 €   | - €          |
| 1 931,99 € | 1 984,26 € | 5 160,41 € | 5 160,41 € | 5 160,41 € | 5 160,41 € | 5 160,41 € | - €          |
| 367,08 €   | 377,01 €   | 980,48 €   | 980,48 €   | 980,48 €   | 980,48 €   | 980,48 €   | - €          |

príloha č. 24, výpočet dane z príjmu a odvodov, rekreačný prenájom [vlastný zdroj].

| rekreačný prenájom - skutočné výdavky - s odstránením bytu z obchodného majetku |              |              |              |              |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| rok prenájmu  | 1            | 2            | 3            | 4            | 5            | 6            |
| <b>príjmy</b>   |              |              |              |              |              |              |
| príjmy z prenájmu   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   |
| <b>výdavky</b>  |              |              |              |              |              |              |
| zariadenie  | 2 000,00 €   | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          |
| uplatniteľné výdavky  | 12 492,21 €  | 12 451,83 €  | 12 410,84 €  | 12 369,23 €  | 12 326,98 €  | 12 284,09 €  |
| odvod do zdravotnej poisťovne   | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          |
| odvod do sociálnej poisťovne  | - €          | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   |
| ročný vymeriavací základ  | - €          | - 3 912,82 € | - 1 183,86 € | - 1 156,28 € | - 1 128,27 € | - 1 099,84 € |
| <b>zdanenie</b>   |              |              |              |              |              |              |
| základ dane   | - 5 814,45 € | - 5 788,93 € | - 5 747,94 € | - 5 706,33 € | - 5 664,08 € | - 5 621,19 € |
| výška dane (15%)  | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          |
| dokopy na odvodoch a daniach  | - €          | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   |

| 7            | 8            | 9            | 10           | 11           | 12           | 13           | 14           |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   |
| - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          |
| 12 240,55 €  | 12 196,35 €  | 12 151,47 €  | 12 105,91 €  | 12 059,66 €  | 12 012,71 €  | 11 965,04 €  | 11 916,65 €  |
| - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          |
| 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   |
| - 1 070,98 € | - 1 041,68 € | - 1 011,93 € | - 981,73 €   | - 951,07 €   | - 919,95 €   | - 888,35 €   | - 856,27 €   |
| - 5 577,65 € | - 5 533,44 € | - 5 488,57 € | - 5 443,01 € | - 5 396,76 € | - 5 349,81 € | - 5 302,14 € | - 5 253,74 € |
| - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          |
| 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   |

| 15           | 16           | 17           | 18           | 19           | 20           | 21           | 22           | 23           |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 €   |
| - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          |
| 11 867,52 €  | 11 817,64 €  | 11 767,01 €  | 11 715,61 €  | 11 663,42 €  | 11 610,44 €  | 11 556,66 €  | 11 502,05 €  | 11 446,62 €  |
| - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          |
| 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   |
| - 823,71 €   | - 790,65 €   | - 757,08 €   | - 723,01 €   | - 688,42 €   | - 653,30 €   | - 617,65 €   | - 581,45 €   | - 544,71 €   |
| - 5 204,62 € | - 5 154,74 € | - 5 104,11 € | - 5 052,70 € | - 5 000,52 € | - 4 947,54 € | - 4 893,75 € | - 4 839,15 € | - 4 783,72 € |
| - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          | - €          |
| 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 €   |

| 24           | 25           | 26         | 27         | 28         | 29         | 30         | 31           |
|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 8 677,76 €   | 8 677,76 €   | 8 677,76 € | 8 677,76 € | 8 677,76 € | 8 677,76 € | 8 677,76 € | 213 741,00 € |
| - €          | - €          | - €        | - €        | - €        | - €        | - €        | - €          |
| 11 390,35 €  | 11 333,22 €  | 963,93 €   | 963,93 €   | 963,93 €   | 963,93 €   | 963,93 €   | - €          |
| - €          | - €          | - €        | 982,03 €   | 1 096,85 € | 1 134,06 € | 1 146,11 € | 1 150,02 €   |
| 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 014,86 € | 2 170,30 € | 2 424,05 € | 2 506,27 € | 2 532,91 € | 2 541,54 €   |
| - 507,41 €   | - 469,54 €   | - 431,09 € | 6 546,90 € | 7 312,36 € | 7 560,38 € | 7 640,75 € | 7 666,79 €   |
| - 4 727,44 € | - 4 670,31 € | 5 698,97 € | 4 561,50 € | 4 192,93 € | 4 073,51 € | 4 034,81 € | - €          |
| - €          | - €          | 679,71 €   | 509,09 €   | 453,80 €   | 435,89 €   | 605,22 €   | - €          |
| 2 014,86 €   | 2 014,86 €   | 2 694,57 € | 3 661,42 € | 3 974,70 € | 4 076,21 € | 4 284,24 € | 3 691,56 €   |

príloha č. 25, CF dlhodobý prenájom z pohľadu celého investovaného kapitálu [vlastný zdroj].

| CASH FLOW DLHODOBÉHO PRENÁJMU        |     | prevádzková fáza |                |                |                |                |                |               |
|--------------------------------------|-----|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| vyhodnotenie efektívnosti investície |     |                  |                |                |                |                |                |               |
| rok prenájmu                         |     | 0                | 1              | 2              | 3              | 4              | 5              | 6             |
| vlastný kapitál                      |     | 19 000,00 €      |                |                |                |                |                |               |
| hypotéka                             |     | 100 000,00 €     |                |                |                |                |                |               |
| investičný výdaj                     |     | 119 000,00 €     |                |                |                |                |                |               |
| <b>príjmi</b>                        |     |                  |                |                |                |                |                |               |
| príjmy                               | - € | 5 880,00 €       | 5 880,00 €     | 5 880,00 €     | 5 880,00 €     | 5 880,00 €     | 5 880,00 €     | 5 880,00 €    |
| <b>výdavky</b>                       |     |                  |                |                |                |                |                |               |
| prevádzkové výdavky                  | - € | 428,65 €         | 428,65 €       | 428,65 €       | 428,65 €       | 428,65 €       | 428,65 €       | 428,65 €      |
| úroky z hypotéky                     | - € | 1 491,67 €       | 1 451,29 €     | 1 410,30 €     | 1 368,69 €     | 1 326,44 €     | 1 283,55 €     | 1 283,55 €    |
| daň z príjmu                         | - € | 19,07 €          | 182,55 €       | 189,67 €       | 196,91 €       | 204,25 €       | 211,71 €       | 211,71 €      |
| výdavky spolu                        |     | 1 939,39 €       | 2 062,49 €     | 2 028,62 €     | 1 994,24 €     | 1 959,34 €     | 1 923,91 €     | 1 923,91 €    |
| <b>CF</b>                            |     |                  |                |                |                |                |                |               |
| CF                                   | -   | 119 000,00 €     | 3 940,61 €     | 3 817,51 €     | 3 851,38 €     | 3 885,76 €     | 3 920,66 €     | 3 956,09 €    |
| KCF                                  | -   | 119 000,00 €     | - 115 059,39 € | - 111 241,88 € | - 107 390,50 € | - 103 504,75 € | - 99 584,09 €  | - 95 628,00 € |
| DCF                                  | -   | 119 000,00 €     | 3 752,96 €     | 3 462,59 €     | 3 326,96 €     | 3 196,82 €     | 3 071,94 €     | 2 952,10 €    |
| KDCF                                 | -   | 119 000,00 €     | - 115 247,04 € | - 111 784,44 € | - 108 457,48 € | - 105 260,66 € | - 102 188,72 € | - 99 236,62 € |

| prevádzková fáza |               |               |               |               |               |               |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 7                | 8             | 9             | 10            | 11            | 12            | 13            |
|                  |               |               |               |               |               |               |
|                  |               |               |               |               |               |               |
| 5 880,00 €       | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    |
|                  |               |               |               |               |               |               |
| 428,65 €         | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      |
| 1 240,01 €       | 1 195,81 €    | 1 150,93 €    | 1 105,37 €    | 1 059,12 €    | 1 012,17 €    | 964,50 €      |
| 219,28 €         | 226,96 €      | 234,76 €      | 242,68 €      | 250,72 €      | 258,88 €      | 267,17 €      |
| 1 887,94 €       | 1 851,42 €    | 1 814,34 €    | 1 776,70 €    | 1 738,49 €    | 1 699,70 €    | 1 660,32 €    |
|                  |               |               |               |               |               |               |
| 3 992,06 €       | 4 028,58 €    | 4 065,66 €    | 4 103,30 €    | 4 141,51 €    | 4 180,30 €    | 4 219,68 €    |
| - 91 635,94 €    | - 87 607,35 € | - 83 541,70 € | - 79 438,40 € | - 75 296,89 € | - 71 116,60 € | - 66 896,92 € |
| 2 837,09 €       | 2 726,70 €    | 2 620,76 €    | 2 519,07 €    | 2 421,45 €    | 2 327,75 €    | 2 237,79 €    |
| - 96 399,54 €    | - 93 672,84 € | - 91 052,08 € | - 88 533,01 € | - 86 111,56 € | - 83 783,81 € | - 81 546,03 € |

| prevádzková fáza |               |               |               |               |               |               |               |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 14               | 15            | 16            | 17            | 18            | 19            | 20            | 21            |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |
| 5 880,00 €       | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    |
| 428,65 €         | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      |
| 916,11 €         | 866,98 €      | 817,10 €      | 766,47 €      | 715,07 €      | 662,88 €      | 609,90 €      | 556,12 €      |
| 275,58 €         | 284,12 €      | 292,80 €      | 301,60 €      | 310,53 €      | 319,61 €      | 328,82 €      | 338,17 €      |
| 1 620,34 €       | 1 579,75 €    | 1 538,55 €    | 1 496,72 €    | 1 454,25 €    | 1 411,14 €    | 1 367,37 €    | 1 322,93 €    |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |
| 4 259,66 €       | 4 300,25 €    | 4 341,45 €    | 4 383,28 €    | 4 425,75 €    | 4 468,86 €    | 4 512,63 €    | 4 557,07 €    |
| - 62 637,26 €    | - 58 337,02 € | - 53 995,56 € | - 49 612,28 € | - 45 186,53 € | - 40 717,67 € | - 36 205,04 € | - 31 647,97 € |
| 2 151,42 €       | 2 068,49 €    | 1 988,87 €    | 1 912,41 €    | 1 838,99 €    | 1 768,48 €    | 1 700,76 €    | 1 635,72 €    |
| - 79 394,61 €    | - 77 326,12 € | - 75 337,25 € | - 73 424,84 € | - 71 585,85 € | - 69 817,37 € | - 68 116,60 € | - 66 480,88 € |

| prevádzková fáza |               |               |               |               |               |               |               |               |              | likvidačná fáza |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|
| 22               | 23            | 24            | 25            | 26            | 27            | 28            | 29            | 30            | 31           |                 |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |               |              |                 |
| 5 880,00 €       | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 213 741,00 € |                 |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |               |              |                 |
| 428,65 €         | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | - €          |                 |
| 501,51 €         | 446,08 €      | 389,81 €      | 332,68 €      | 274,68 €      | 215,80 €      | 156,02 €      | 95,33 €       | 33,72 €       | - €          |                 |
| 347,66 €         | 357,29 €      | 367,08 €      | 377,01 €      | 980,48 €      | 980,48 €      | 980,48 €      | 980,48 €      | 980,48 €      | - €          |                 |
| 1 277,82 €       | 1 232,03 €    | 1 185,54 €    | 1 138,34 €    | 1 683,80 €    | 1 624,92 €    | 1 565,15 €    | 1 504,46 €    | 1 442,85 €    | - €          |                 |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |               |              |                 |
| 4 602,18 €       | 4 647,97 €    | 4 694,46 €    | 4 741,66 €    | 4 196,20 €    | 4 255,08 €    | 4 314,85 €    | 4 375,54 €    | 4 437,15 €    | 213 741,00 € |                 |
| - 27 045,79 €    | - 22 397,82 € | - 17 703,35 € | - 12 961,69 € | - 8 765,49 €  | - 4 510,42 €  | - 195,56 €    | 4 179,98 €    | 8 617,12 €    | 222 358,12 € |                 |
| 1 573,25 €       | 1 513,25 €    | 1 455,60 €    | 1 400,23 €    | 1 180,14 €    | 1 139,72 €    | 1 100,69 €    | 1 063,02 €    | 1 026,66 €    | 47 099,85 €  |                 |
| - 64 907,62 €    | - 63 394,38 € | - 61 938,77 € | - 60 538,55 € | - 59 358,41 € | - 58 218,69 € | - 57 118,00 € | - 56 054,98 € | - 55 028,32 € | - 7 928,47 € |                 |

príloha č. 26, CF dlhodobý prenájom z pohľadu vlastného investovaného kapitálu [vlastný zdroj].

| CASH FLOW DLHODOBÉHO PRENÁJMU                           |              |                  |               |               |               |               |               |
|---|--------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| vyhodnotenie efektívnosti investície vlastného kapitálu |              | prevádzková fáza |               |               |               |               |               |
| rok prenájmu  | 0            | 1                | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             |
| vlastný kapitál   | 19 000,00 €  |                  |               |               |               |               |               |
| hypotéka  | 100 000,00 € |                  |               |               |               |               |               |
| investičný výdaj  | 19 000,00 €  |                  |               |               |               |               |               |
| <b>príjmi</b>   |              |                  |               |               |               |               |               |
| príjmy  | - €          | 5 880,00 €       | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    |
| <b>výdavky</b>  |              |                  |               |               |               |               |               |
| prevádzkové výdavky                                     | - €          | 428,65 €         | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      |
| ročná anuita  | - €          | 4 147,20 €       | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    |
| daň z príjmu  | - €          | 19,07 €          | 182,55 €      | 189,67 €      | 196,91 €      | 204,25 €      | 211,71 €      |
| výdavky spolu   |              | 4 594,92 €       | 4 758,40 €    | 4 765,52 €    | 4 772,76 €    | 4 780,10 €    | 4 787,56 €    |
| <b>CF</b>   |              |                  |               |               |               |               |               |
| CF  | -            | 19 000,00 €      | 1 285,08 €    | 1 121,60 €    | 1 114,48 €    | 1 107,24 €    | 1 099,90 €    |
| KCF   | -            | 19 000,00 €      | - 17 714,92 € | - 16 593,31 € | - 15 478,83 € | - 14 371,59 € | - 13 271,69 € |
| DCF   | -            | 19 000,00 €      | 1 223,89 €    | 1 017,33 €    | 962,73 €      | 910,93 €      | 861,80 €      |
| KDCF  | -            | 19 000,00 €      | - 17 776,11 € | - 16 758,78 € | - 15 796,05 € | - 14 885,12 € | - 13 208,12 € |



| prevádzková fáza |               |               |               |              |              |              |
|------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 7                | 8             | 9             | 10            | 11           | 12           | 13           |
|                  |               |               |               |              |              |              |
|                  |               |               |               |              |              |              |
| 5 880,00 €       | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €    | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   |
| 428,65 €         | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €      | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     |
| 4 147,20 €       | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   |
| 219,28 €         | 226,96 €      | 234,76 €      | 242,68 €      | 250,72 €     | 258,88 €     | 267,17 €     |
| 4 795,13 €       | 4 802,81 €    | 4 810,61 €    | 4 818,53 €    | 4 826,57 €   | 4 834,73 €   | 4 843,02 €   |
|                  |               |               |               |              |              |              |
| 1 084,87 €       | 1 077,19 €    | 1 069,39 €    | 1 061,47 €    | 1 053,43 €   | 1 045,27 €   | 1 036,98 €   |
| - 11 094,37 €    | - 10 017,18 € | - 8 947,79 €  | - 7 886,32 €  | - 6 832,90 € | - 5 787,63 € | - 4 750,65 € |
| 771,00 €         | 729,08 €      | 689,34 €      | 651,65 €      | 615,92 €     | 582,04 €     | 549,93 €     |
| - 12 437,12 €    | - 11 708,04 € | - 11 018,70 € | - 10 367,05 € | - 9 751,13 € | - 9 169,09 € | - 8 619,16 € |

| prevádzková fáza |              |              |              |              |              |              |              |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 14               | 15           | 16           | 17           | 18           | 19           | 20           | 21           |
|                  |              |              |              |              |              |              |              |
|                  |              |              |              |              |              |              |              |
| 5 880,00 €       | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   |
| 428,65 €         | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     |
| 4 147,20 €       | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   |
| 275,58 €         | 284,12 €     | 292,80 €     | 301,60 €     | 310,53 €     | 319,61 €     | 328,82 €     | 338,17 €     |
| 4 851,43 €       | 4 859,97 €   | 4 868,65 €   | 4 877,45 €   | 4 886,38 €   | 4 895,46 €   | 4 904,67 €   | 4 914,02 €   |
|                  |              |              |              |              |              |              |              |
| 1 028,57 €       | 1 020,03 €   | 1 011,35 €   | 1 002,55 €   | 993,62 €     | 984,54 €     | 975,33 €     | 965,98 €     |
| - 3 722,09 €     | - 2 702,06 € | - 1 690,71 € | - 688,15 €   | 305,46 €     | 1 290,01 €   | 2 265,34 €   | 3 231,32 €   |
| 519,50 €         | 490,65 €     | 463,31 €     | 437,41 €     | 412,87 €     | 389,62 €     | 367,59 €     | 346,73 €     |
| - 8 099,66 €     | - 7 609,01 € | - 7 145,70 € | - 6 708,29 € | - 6 295,42 € | - 5 905,81 € | - 5 538,21 € | - 5 191,48 € |

| prevádzková fáza |              |              |              |              |              |              |              |              |              | likvidačná fáza |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|
| 22               | 23           | 24           | 25           | 26           | 27           | 28           | 29           | 30           | 31           |                 |
|                  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                 |
|                  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                 |
| 5 880,00 €       | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 5 880,00 €   | 213 741,00 € |                 |
| 428,65 €         | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | 428,65 €     | - €          |                 |
| 4 147,20 €       | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | 4 147,20 €   | - €          |                 |
| 347,66 €         | 357,29 €     | 367,08 €     | 377,01 €     | 386,94 €     | 396,87 €     | 406,80 €     | 416,73 €     | 426,66 €     | - €          |                 |
| 4 923,51 €       | 4 933,14 €   | 4 942,93 €   | 4 952,86 €   | 5 556,33 €   | 5 556,33 €   | 5 556,33 €   | 5 556,33 €   | 5 556,33 €   | - €          |                 |
|                  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                 |
| 956,49 €         | 946,86 €     | 937,07 €     | 927,14 €     | 323,67 €     | 323,67 €     | 323,67 €     | 323,67 €     | 323,67 €     | 213 741,00 € |                 |
| 4 187,81 €       | 5 134,67 €   | 6 071,74 €   | 6 998,88 €   | 7 322,55 €   | 7 646,23 €   | 7 969,90 €   | 8 293,57 €   | 8 617,24 €   | 222 358,24 € |                 |
| 326,98 €         | 308,27 €     | 290,56 €     | 273,79 €     | 91,03 €      | 86,70 €      | 82,57 €      | 78,64 €      | 74,89 €      | 47 099,85 €  |                 |
| - 4 864,50 €     | - 4 556,23 € | - 4 265,68 € | - 3 991,89 € | - 3 900,86 € | - 3 814,17 € | - 3 731,60 € | - 3 652,96 € | - 3 578,07 € | 43 521,78 €  |                 |

príloha č. 27, CF rekreačný prenájom z pohľadu celého investovaného kapitálu [vlastný zdroj].

| CASH FLOW REKREAČNÉHO PRENÁJMU       |                | prevádzková fáza |                |                |                |                |                |                |
|--------------------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| vyhodnotenie efektívnosti investície |                | 0                | 1              | 2              | 3              | 4              | 5              | 6              |
| rok prenájmu                         |                | 0                | 1              | 2              | 3              | 4              | 5              | 6              |
| vlastný kapitál                      | 20 000,00 €    |                  |                |                |                |                |                |                |
| hypotéka                             | 100 000,00 €   |                  |                |                |                |                |                |                |
| investičný výdaj                     | 120 000,00 €   |                  |                |                |                |                |                |                |
| <b>príjmi</b>                        |                |                  |                |                |                |                |                |                |
| príjmy                               | - €            | 8 677,76 €       | 8 677,76 €     | 8 677,76 €     | 8 677,76 €     | 8 677,76 €     | 8 677,76 €     | 8 677,76 €     |
| <b>výdavky</b>                       |                |                  |                |                |                |                |                |                |
| prevádzkové výdavky                  | - €            | 3 636,34 €       | 3 636,34 €     | 3 636,34 €     | 3 636,34 €     | 3 636,34 €     | 3 636,34 €     | 3 636,34 €     |
| úroky z hypotéky                     | - €            | 1 491,67 €       | 1 451,29 €     | 1 410,30 €     | 1 368,69 €     | 1 326,44 €     | 1 283,55 €     | 1 283,55 €     |
| daň z príjmu + odvody                | - €            | - €              | 2 014,86 €     | 2 014,86 €     | 2 014,86 €     | 2 014,86 €     | 2 014,86 €     | 2 014,86 €     |
| výdavky spolu                        | - €            | 5 128,01 €       | 7 102,49 €     | 7 061,50 €     | 7 019,89 €     | 6 977,64 €     | 6 934,75 €     | 6 934,75 €     |
| <b>CF</b>                            |                |                  |                |                |                |                |                |                |
| CF                                   | - 120 000,00 € | 3 549,75 €       | 1 575,27 €     | 1 616,26 €     | 1 657,87 €     | 1 700,12 €     | 1 743,01 €     | 1 743,01 €     |
| KCF                                  | - 120 000,00 € | - 116 450,25 €   | - 114 874,98 € | - 113 258,72 € | - 111 600,85 € | - 109 900,73 € | - 108 157,72 € | - 108 157,72 € |
| DCF                                  | - 120 000,00 € | 3 380,71 €       | 1 428,82 €     | 1 396,19 €     | 1 363,94 €     | 1 332,09 €     | 1 300,66 €     | 1 300,66 €     |
| KDCF                                 | - 120 000,00 € | - 116 619,29 €   | - 115 190,47 € | - 113 794,29 € | - 112 430,35 € | - 111 098,26 € | - 109 797,60 € | - 109 797,60 € |

| prevádzková fáza |                |                |                |                |                |                |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 7                | 8              | 9              | 10             | 11             | 12             | 13             |
|                  |                |                |                |                |                |                |
|                  |                |                |                |                |                |                |
|                  |                |                |                |                |                |                |
| 8 677,76 €       | 8 677,76 €     | 8 677,76 €     | 8 677,76 €     | 8 677,76 €     | 8 677,76 €     | 8 677,76 €     |
|                  |                |                |                |                |                |                |
| 3 636,34 €       | 3 636,34 €     | 3 636,34 €     | 3 636,34 €     | 3 636,34 €     | 3 636,34 €     | 3 636,34 €     |
| 1 240,01 €       | 1 195,81 €     | 1 150,93 €     | 1 105,37 €     | 1 059,12 €     | 1 012,17 €     | 964,50 €       |
| 2 014,86 €       | 2 014,86 €     | 2 014,86 €     | 2 014,86 €     | 2 014,86 €     | 2 014,86 €     | 2 014,86 €     |
| 6 891,21 €       | 6 847,00 €     | 6 802,13 €     | 6 756,57 €     | 6 710,32 €     | 6 663,37 €     | 6 615,70 €     |
|                  |                |                |                |                |                |                |
| 1 786,55 €       | 1 830,76 €     | 1 875,63 €     | 1 921,19 €     | 1 967,44 €     | 2 014,39 €     | 2 062,06 €     |
| - 106 371,17 €   | - 104 540,41 € | - 102 664,78 € | - 100 743,59 € | - 98 776,15 €  | - 96 761,75 €  | - 94 699,69 €  |
| 1 269,67 €       | 1 239,13 €     | 1 209,05 €     | 1 179,44 €     | 1 150,32 €     | 1 121,69 €     | 1 093,56 €     |
| - 108 527,93 €   | - 107 288,80 € | - 106 079,75 € | - 104 900,31 € | - 103 749,99 € | - 102 628,30 € | - 101 534,74 € |

| prevádzková fáza |               |               |               |               |               |               |               |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 14               | 15            | 16            | 17            | 18            | 19            | 20            | 21            |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |
| 8 677,76 €       | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |
| 3 636,34 €       | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    |
| 916,11 €         | 866,98 €      | 817,10 €      | 766,47 €      | 715,07 €      | 662,88 €      | 609,90 €      | 556,12 €      |
| 2 014,86 €       | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    |
| 6 567,30 €       | 6 518,18 €    | 6 468,30 €    | 6 417,67 €    | 6 366,26 €    | 6 314,08 €    | 6 261,10 €    | 6 207,31 €    |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |
| 2 110,46 €       | 2 159,58 €    | 2 209,46 €    | 2 260,09 €    | 2 311,50 €    | 2 363,68 €    | 2 416,66 €    | 2 470,45 €    |
| - 92 589,24 €    | - 90 429,65 € | - 88 220,19 € | - 85 960,10 € | - 83 648,60 € | - 81 284,92 € | - 78 868,26 € | - 76 397,81 € |
| 1 065,92 €       | 1 038,80 €    | 1 012,18 €    | 986,07 €      | 960,47 €      | 935,39 €      | 910,81 €      | 886,75 €      |
| - 100 468,82 €   | - 99 430,02 € | - 98 417,84 € | - 97 431,77 € | - 96 471,30 € | - 95 535,91 € | - 94 625,09 € | - 93 738,34 € |

| prevádzková fáza |               |               |               |               |               |               |               |               | likvidačná fáza |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| 22               | 23            | 24            | 25            | 26            | 27            | 28            | 29            | 30            | 31              |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| 8 677,76 €       | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 213 741,00 €    |
| 3 636,34 €       | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | - €             |
| 501,51 €         | 446,08 €      | 389,81 €      | 332,68 €      | 274,68 €      | 215,80 €      | 156,02 €      | 95,33 €       | 33,72 €       | - €             |
| 2 014,86 €       | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 694,57 €    | 3 661,42 €    | 3 974,70 €    | 4 076,21 €    | 4 284,24 €    | 3 691,56 €      |
| 6 152,71 €       | 6 097,28 €    | 6 041,00 €    | 5 983,87 €    | 6 605,58 €    | 7 513,55 €    | 7 767,06 €    | 7 807,89 €    | 7 954,31 €    | 3 691,56 €      |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| 2 525,05 €       | 2 580,48 €    | 2 636,76 €    | 2 693,89 €    | 2 072,18 €    | 1 164,21 €    | 910,70 €      | 869,87 €      | 723,45 €      | 210 049,44 €    |
| - 73 872,76 €    | - 71 292,28 € | - 68 655,53 € | - 65 961,64 € | - 63 889,46 € | - 62 725,26 € | - 61 814,56 € | - 60 944,68 € | - 60 221,23 € | 149 828,21 €    |
| 863,19 €         | 840,13 €      | 817,57 €      | 795,51 €      | 582,78 €      | 311,83 €      | 232,31 €      | 211,33 €      | 167,39 €      | 46 286,38 €     |
| - 92 875,16 €    | - 92 035,03 € | - 91 217,45 € | - 90 421,94 € | - 89 839,16 € | - 89 527,33 € | - 89 295,02 € | - 89 083,68 € | - 88 916,29 € | - 42 629,91 €   |

príloha č. 28, CF rekreačný prenájom z pohľadu investovaného vlastného kapitálu [vlastný zdroj].

| CASH FLOW REKREAČNÉHO PRENÁJMU                          |               | prevádzková fáza |               |               |               |               |               |
|---|---------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| vyhodnotenie efektívnosti investície vlastného kapitálu |               | 1                | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             |
| rok prenájmu  | 0             |                  |               |               |               |               |               |
| vlastný kapitál   | 20 000,00 €   |                  |               |               |               |               |               |
| hypotéka  | 100 000,00 €  |                  |               |               |               |               |               |
| investičný výdaj  | 20 000,00 €   |                  |               |               |               |               |               |
| <b>príjmi</b>   |               |                  |               |               |               |               |               |
| príjmy  | - €           | 8 677,76 €       | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    |
| <b>výdavky</b>  |               |                  |               |               |               |               |               |
| prevádzkové výdavky                                     | - €           | 3 636,34 €       | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    |
| ročná anuita  | - €           | 4 147,20 €       | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    |
| daň z príjmu + odvody                                   | - €           | - €              | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    |
| výdavky spolu   | - €           | 7 783,54 €       | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    |
| <b>CF</b>   |               |                  |               |               |               |               |               |
| CF  | - 20 000,00 € | 894,22 €         | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  |
| KCF   | - 20 000,00 € | - 19 105,78 €    | - 20 226,42 € | - 21 347,05 € | - 22 467,69 € | - 23 588,33 € | - 24 708,97 € |
| DCF   | - 20 000,00 € | 851,64 €         | - 1 016,45 €  | - 968,05 €    | - 921,95 €    | - 878,05 €    | - 836,24 €    |
| KDCF  | - 20 000,00 € | - 19 148,36 €    | - 20 164,81 € | - 21 132,86 € | - 22 054,81 € | - 22 932,86 € | - 23 769,10 € |

| prevádzková fáza |               |               |               |               |               |               |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 7                | 8             | 9             | 10            | 11            | 12            | 13            |
|                  |               |               |               |               |               |               |
| 8 677,76 €       | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    |
|                  |               |               |               |               |               |               |
| 3 636,34 €       | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    |
| 4 147,20 €       | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    |
| 2 014,86 €       | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    |
| 9 798,40 €       | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    |
|                  |               |               |               |               |               |               |
| - 1 120,64 €     | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  |
| - 25 829,60 €    | - 26 950,24 € | - 28 070,88 € | - 29 191,51 € | - 30 312,15 € | - 31 432,79 € | - 32 553,42 € |
| - 796,42 €       | - 758,49 €    | - 722,37 €    | - 687,97 €    | - 655,21 €    | - 624,01 €    | - 594,30 €    |
| - 24 565,51 €    | - 25 324,00 € | - 26 046,38 € | - 26 734,35 € | - 27 389,56 € | - 28 013,58 € | - 28 607,87 € |

| prevádzková fáza |               |               |               |               |               |               |               |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 14               | 15            | 16            | 17            | 18            | 19            | 20            | 21            |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |
| 8 677,76 €       | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    |
| 3 636,34 €       | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    |
| 4 147,20 €       | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    |
| 2 014,86 €       | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    |
| 9 798,40 €       | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |
| - 1 120,64 €     | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  |
| - 33 674,06 €    | - 34 794,70 € | - 35 915,34 € | - 37 035,97 € | - 38 156,61 € | - 39 277,25 € | - 40 397,88 € | - 41 518,52 € |
| - 566,00 €       | - 539,05 €    | - 513,38 €    | - 488,93 €    | - 465,65 €    | - 443,47 €    | - 422,36 €    | - 402,24 €    |
| - 29 173,87 €    | - 29 712,92 € | - 30 226,29 € | - 30 715,22 € | - 31 180,87 € | - 31 624,35 € | - 32 046,70 € | - 32 448,95 € |

| prevádzková fáza |               |               |               |               |               |               |               |               | likvidačná fáza |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| 22               | 23            | 24            | 25            | 26            | 27            | 28            | 29            | 30            | 31              |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| 8 677,76 €       | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 8 677,76 €    | 213 741,00 €    |
| 3 636,34 €       | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | 3 636,34 €    | - €             |
| 4 147,20 €       | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | 4 147,20 €    | - €             |
| 2 014,86 €       | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 014,86 €    | 2 694,57 €    | 3 661,42 €    | 3 974,70 €    | 4 076,21 €    | 4 284,24 €    | 3 691,56 €      |
| 9 798,40 €       | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 9 798,40 €    | 10 478,11 €   | 11 444,96 €   | 11 758,24 €   | 11 859,75 €   | 12 067,78 €   | 3 691,56 €      |
|                  |               |               |               |               |               |               |               |               |                 |
| - 1 120,64 €     | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 120,64 €  | - 1 800,35 €  | - 2 767,20 €  | - 3 080,48 €  | - 3 181,99 €  | - 3 390,02 €  | 210 049,44 €    |
| - 42 639,16 €    | - 43 759,79 € | - 44 880,43 € | - 46 001,07 € | - 47 801,41 € | - 50 568,61 € | - 53 649,09 € | - 56 831,09 € | - 60 221,11 € | 149 828,33 €    |
| - 383,09 €       | - 364,85 €    | - 347,47 €    | - 330,93 €    | - 506,33 €    | - 741,19 €    | - 785,81 €    | - 773,05 €    | - 784,37 €    | 46 286,38 €     |
| - 32 832,04 €    | - 33 196,88 € | - 33 544,36 € | - 33 875,28 € | - 34 381,62 € | - 35 122,80 € | - 35 908,62 € | - 36 681,67 € | - 37 466,04 € | 8 820,34 €      |