

**ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE**

**FAKULTA
STAVEBNÍ**



DIPLOMOVÁ PRÁCE

2021

**BC. ANASTASIJA
GUBYTSKA**



ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Gubytska** Jméno: **Anastasija** Osobní číslo: **440834**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Efektivnost investice do nemovitostí

Název diplomové práce anglicky:

Evaluation of Property Investments

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Teoretická část - nemovitost, vyhodnocení efektivnosti

Praktická část - výběr možností, stanovení příjmů a výdajů jednotlivých variant, vyhodnocení efektivnosti variant, doporučení

Závěr

Seznam doporučené literatury:

FOTR, J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektu. 1. vyd. Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.
SCHOLLEOVÁ, H. Investiční controlling. Jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice. 1. vyd. Praha : Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2952-7.
VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. vyd. Praha : Ekopress, 2006. ISBN 978-80-86929-01-9.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

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

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

Datum zadání diplomové práce: **16.02.2021** Termín odevzdání diplomové práce: **16.05.2021**

Platnost zadání diplomové práce: _____

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

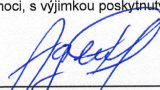
prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

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

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

19.02.2021
Datum převzetí zadání


Podpis studentky

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Efektivnost investice do nemovitosti“ vypracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí diplomové práce doc. Ing. Zity Prostějovské, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpala jsou uvedeny v seznamu použité literatury a internetových zdrojů.

V Praze dne

.....

podpis autora

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za její pomoc, rady a důvěru při zpracování této práce. Díky jejímu vedení se podařilo dohledat řadu důležitých informací. Dále bych ráda poděkovala mé rodině a přátelům, kteří mě podporovali.

Diplomová práce
„Efektivnost investice do nemovitosti“

„Evaluation of Property Investments“

Anotace

Diplomová práce se zabývá vyhodnocením investice do nemovitosti určené k dlouhodobému pronájmu. Práci tvoří teoretická a praktická část. Teoretická část se věnuje vysvětlení problematiky v oblasti investování. V teoretické části jsou identifikovány i vybrané ekonomické ukazatele, včetně cash flow nebo oblast rizik. Praktická část se zabývá výběrem nemovitosti na základě stanovených kritérií investorem a následně jejich vyhodnocením efektivnosti. Výstupem práce je porovnání investičních variant a doporučení investorovi, která z nemovitostí je ekonomicky nejvýhodnější a zda-li vůbec dosáhne požadované výnosnosti.

Annotation

The diploma thesis deals with the evaluation of investment in real estate intended for long-term lease. The work consists of a theoretical and practical part. The theoretical part is devoted to explaining the issues in the field of investment. The theoretical part also identifies selected economic indicators, including cash flow or risk area. The practical part deals with the selection of real estate based on the criteria set by the investor and then their evaluation of efficiency. The output of the work is a comparison of investment options and recommendations to the investor which of the properties is the most economically advantageous and whether it will achieve the required profitability at all.

Klíčová slova

Efektivnost investičního projektu, investor, investiční varianty, cash flow, ukazatele ekonomické efektivnosti

Keywords

Efficiency of the investment project, investor, investment options, cash flow, economic efficiency indicators

Obsah

1.	Úvod	10
2.	Teoretická část	11
2.1.	Nemovitý majetek	11
2.2.	Investice do nemovitosti	12
2.3.	Investiční strategie	13
2.4.	Financování investice do nemovitostí	13
2.5.	Metody hodnocení efektivnosti investic	15
2.5.1	Statické metody hodnocení investic	16
2.5.2	Dynamické metody hodnocení investic	17
2.6.	Rizika	19
3.	Praktická část	21
3.1.	Specifikace investora	21
3.2.	Kritéria	21
3.2.1.	Parkovací místo	22
3.2.2.	Dispozice koupelny a toalety	22
3.2.3.	Sklep	23
3.2.4.	Užitná plocha bytu	23
3.2.5.	Dopravní spojení	23
3.2.6.	Dostupnost zeleně	24
3.2.7.	Občanská vybavenost	24
3.2.8.	Balkon nebo předzahrádka	25
3.2.9.	Výše hypotečního úvěru	25
3.2.10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	26
3.3.	Shrnutí kritérií a přidělení váhy	26
3.4.	Rozdělení Prahy	27
3.5.	Nemovitosti	28
3.5.1	Vybrané byty z I. Úseku	29
3.5.2	Vybrané byty z II. Úseku	35
3.5.3	Vybrané byty z III. Úseku	40
3.5.4	Vybrané byty z IV. Úseku	45
3.6.	Vyhodnocení nemovitostí v úsecích	51
Úsek I.		51
Úsek II.		51
Úsek III.		52
Úsek IV.		52
3.7.	Analýza trhu a stanovení výše pronájmu	53
3.8.	Náklady a výnosy spojené s dlouhodobým pronájmem	56
3.9.	Investiční náklady	56
3.10.	Provozní náklady	58
3.10.1.	Fond oprav	58
3.10.2.	Náklady na údržbu nemovitosti	59

3.10.3.	Daň z nemovitých věcí	60
3.10.4.	Pojištění nemovitosti	61
3.11.	<i>Odpisy</i>	61
3.12.	<i>Hypoteční úvěr</i>	62
3.13.	<i>Shrnutí nákladů</i>	64
3.14.	<i>Sestavení Cash flow a vyhodnocení</i>	64
4.	Závěr	67
5.	Bibliografie	68
6.	Seznam obrázků	72
7.	Seznam tabulek	73
8.	Přílohy	75

1. Úvod

Každým rokem se ceny nemovitostí v České republice zvyšují. Momentálně se realitní trh nachází v situaci, kdy nabídka převyšuje poptávku. Čím dále tím více se lidé stěhují do hlavního města Prahy, ať už za prací, studiem nebo životem v metropoli. Primárním problémem realitního trhu v hlavním městě jsou ceny nemovitostí a nájmy, protože jsou často finančně nedostupné. I přesto, že banky nabízejí nízké úroky, jsou ceny nemovitostí natolik vysoké, že člověk s průměrným platem na hypotéku ani nedosáhne.

Cílem této diplomové práce je zjistit, zda se investorovi, který má k dispozici určitou výši finančních prostředků, a chtěl by na investici získat 5 % výnosu, vyplatí investovat do novostavby za účelem dlouhodobého pronájmu. Úkolem autora této práce je vybrat nemovitost podle kritérií, které investor stanovil a následně doporučit ekonomicky nejvýhodnější investiční variantu.

Teoretická část se zaměřuje na teoretickou podstatu oblasti investování do nemovitostí. Nejprve je definován pojem nemovitost a s tím související pojmy a témata. Dále se již text věnuje zejména problematice investování na realitním trhu. V kapitole jsou identifikovány i vybrané ekonomické ukazatele, včetně cash flow nebo oblast rizik v rámci investování na realitním trhu, jejich identifikace a hodnocení. Nechybí ani vymezení vybraných metod hodnocení efektivnosti investic.

Praktická část se zabývá výběrem nemovitosti a jejich vyhodnocením efektivnosti. Nejprve bude v praktické části popsáno, jak byly nemovitosti vybrány. Následně budou popsány kritéria a jejich bodové hodnocení. Část práce je věnována výběru nemovitostí a jejich ohodnocení dle zvolených kritérií. Každému kritériu byla přidělena váha tzn., důležitost kritérií, podle kterých byly vybrány 4 nemovitosti. Právě tyto 4 nemovitosti jsou dále analyzovány, je vypočítán roční výnos z pronájmu a náklady s ním spojené. V závěru je sestaveno cash flow pro každou investici, jež má ukázat ekonomické ukazatele efektivnosti, které rozhodují o tom, zda je investice výhodná či nikoliv.

2. Teoretická část

2.1. Nemovitý majetek

Nemovitost je primárně možné charakterizovat jako formu majetku. Majetek, jako takový, se dále dělí na majetek nehmotný (autorská práva, know-how, licence, pohledávky atd.), majetek finanční (peníze v hotovosti, spoření, ceniny, a podobně) a majetek hmotný. Hmotný majetek se pak dále dělí do dvou kategorií. Na hmotný majetek movitý a hmotný majetek nemovitý. Jako nemovitost je označována forma majetku, či vlastnictví, která má hmotný charakter a zároveň je tento majetek pevně spjat se zemí (například základovými pásy budovy) nebo se přímo jedná o vymezenou část území, jako v případě pozemků. Movitý majetek je pak jeho alternativou a patří sem ostatní hmotný majetek, jako jsou počítače, automobily, drahé kovy nebo například stroje a zařízení. A to i v případě, že jejich přemístění může být značně obtížné vzhledem k rozměrům a hmotnosti (1) (2).

Co se pak týče samotného hmotného majetku nemovitého, jeho hlavní charakteristikou je nemožnost jeho přemístění. Zároveň je definován i zákonem, a to novým občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v ustanovení § 498: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.*“ Mezi nemovitý majetek patří různé druhy majetku a lze je rozdělit následovně (2):

- budovy (domy, hospodářská stavení, průmyslové budovy, chaty, atd.)
- stavby podzemní (tunely, podzemní bunkry, sklepy, atd.)
- infrastruktura (silnice, dálnice, nezpevněné cesty, parkovací plochy, chodníky, pěší zóny, podzemní i nadzemní inženýrské sítě, kanalizace, atd.)
- pozemky (lesní pozemky, trvalé travní porosty, zahrady, stavební parcely, vodní plochy, atd.)

Majetek je důležitou oblastí v rámci účetnictví podniku. Je zařazován do skupiny dlouhodobý hmotný majetek a jeho opotřebení a dlouhodobé rozložení nákladů na pořízení (zohlednění dlouhodobé spotřeby), je v účetnictví řešeno tzv. odpisy. Odpisy mají pro podnik účetní i daňový význam (3).

S nemovitým majetkem se obvykle pojí i povinnost péče o něj. A to v závislosti na jeho charakteru. Může se jednat o základní údržbu ve formě sekání trávy na louce, o složitější dlouhodobou péči o les včetně jeho vysazování, čištění a kácení, nebo o více či méně náročné operace spojené s údržbou budovy, které mohou představovat jak úklid sněhu, tak například opravu střechy. Některé povinnosti jsou dokonce udávány zákonem, eventuálně například obecními vyhláškami. Zároveň údržba majetku může vyžadovat i finanční investice, které je v některých případech rovněž možné zohlednit v účetnictví podniku. V tomto případě je oblast

údržby kategorizována na opravy, stavební opravy a úpravy, modernizaci nebo jako technické zhodnocení (4) (5).

V souvislosti s tématem této práce je pak třeba vysvětlit i pojem realitní trh. Realitní trh je prostor, ve kterém se střetává nabídka a poptávka po nemovitém majetku. Bez ohledu na to, zda to jsou pouze budovy, nebo jiné jeho podoby. Primárně se však obchoduje se stavbami a pozemky, ale například infrastruktura může být jejich součástí. Na realitním trhu jsou pak tyto obchodované komodity označovány nikoli jako hmotný nemovitý majetek, ale pouze jako nemovitosti. Pojem realita je pak alternativním označením, které je na realitním trhu velmi obvyklé (6).

2.2. Investice do nemovitosti

Nemovitosti jsou oblíbené v rámci investičních strategií. Navíc je relativně široké spektrum možností, jak do nich investovat. Primárně to jsou investice pro vlastní potřebu (především vlastní bydlení) a investice se záměrem jejich dalšího zhodnocení. V tomto případě jde často o koupi nemovitostí za účelem pronájmu, o nemovitosti k budoucímu prodeji (např. s očekáváním růstu tržní ceny, nebo změn v územním plánu, které způsobí růst poptávky), nebo nemovitosti koupené za účelem vložení volných peněžních prostředků do majetku, který bude snižovat možnost jejich znehodnocování (zejména vlivem inflace) v dlouhodobém časovém horizontu, nebo dokonce dojde k jejich zohlednění. Likvidita takto investovaných prostředků je však nižší, než v jiných případech investování a někdy může dojít k přeměně investice do nemovitosti na hotové finanční prostředky v řádech měsíců nebo dokonce let. Tuto dobu však lze snížit i skrze snížení prodejní ceny (1) (2).

Termín investice je možné charakterizovat jako formu nákupu (výdaj daného subjektu) v rámci kterého jsou volné (ale může se jednat například i o úvěrové krytí) finanční prostředky vloženy do vybraného aktiva, čímž dochází k jeho kapitálovému růstu. Cílem investice je zachování nebo zvýšení objemu kapitálových zásob. Z pohledu mikroekonomie je investice cíleným odložením současné spotřeby za účelem získání této hodnoty v budoucnosti, obvykle s očekáváním růstu této hodnoty. Prakticky se pak jedná o vložení finančních prostředků do takového aktiva, od kterého je očekáváno, že v budoucnosti nedojde ke znehodnocení těchto finančních prostředků (zejména vlivem inflace) nebo dokonce budou zhodnoceny. Stejně tak může být očekáván i pravidelný příjem ve formě úroků, dividend, nájemného, nebo jiných poplatků, včetně možnosti dalšího (i nefinančního) prospěchu. Obecně je tedy možné říct, že investice je výdajem provedeným za účelem dosažení budoucího prospěchu (7) (8).

Investování může být provedeno do různých aktiv. Mezi běžné investiční oblasti v současnosti patří nejen nemovitosti, ale také investiční fondy, zlato, starožitnosti a podobně. Nicméně je třeba zdůraznit, že očekávané zhodnocení vložených financí nemusí být vždy zaručené. Zcela běžné jsou případy, že dojde naopak ke znehodnocení finančních prostředků. Stejně tak někdy nemusí být jednoznačný ani časový interval, v rámci kterého dojde ke zhodnocení vložených finančních prostředků. A to obzvláště u těch aktiv, kde dochází k razantním výkyvům jejich hodnoty (7) (8).

2.3. Investiční strategie

Investice na realitním trhu jsou charakteristické zejména svou nízkou rizikovostí (ve srovnání s jinými investičními možnostmi) a obvykle i stabilním zhodnocováním vložených prostředků. V případě investování do nemovitostí je možné rozlišovat dvě hlavní investiční strategie, a to přímou a nepřímou. V případě nepřímé investice jde o investici skrze investiční fond v oblasti nemovitostí. Je pro ni charakteristické to, že investor se spolupodílí na financování investičního záměru dle svých možností a namísto milionových částek tak může investovat třeba i pouze několik sto korun, čímž se tato možnost investování stává dostupnou pro široké spektrum zájemců (9) (10).

Druhá investiční strategie je již zmíněná přímá investice. Jde tedy o vlastní investici do konkrétní nemovitosti, a to i v případě, že se jedná o investici sdílenou s další osobou (například koupě bytu společně s jinou osobou, kdy každé přísluší vlastnický podíl odpovídající jeho vkladu). Investor se stává přímým vlastníkem nemovitosti a jeho zisk z této investice pak obvykle nabývá dvou podob. První z nich je ta, která spočívá v rozdílu mezi kupní cenou a cenou tržní (při odečtení souvisejících nákladů), což je v posledních letech velmi aktuální díky růstu cen realit, nicméně někdy tento rozdíl může být pouze nepatrný, nebo může cena nemovitosti v letech dokonce stagnovat. Druhý zisk z investice pak má obvykle formu pravidelných plateb nájemného, pokud je nemovitost pronajímána. A nemusí se jednat pouze o byty a domy. V dnešní době je běžný pronájem polí (obvykle s ročně vyčíslenou výší nájemného), zahrad, nebo například rekreačních zařízení (9) (11).

Zisk z nájemného, zvýšení tržní ceny nemovitosti i ostatní zisky, které se k investiční nemovitosti mohou vztahovat, se pak odvíjí od dění na realitním trhu. Nabídka a poptávka je ovlivňována například finančním statutem obyvatelstva, cenovou hladinou nájemného, počtem nemovitostí v nabídce (aktuální nabídka ke koupi, plánovaná výstavba, atd.), demografický vývoj obyvatelstva, trendy v bydlení (preferenze městského života, tendence žít „ve vlastním“, preference zahrady a vlastního parkování, atd.), finanční dostupnost realit (podmínky hypotečních úvěrů a jejich sazby, cenové hladiny, atd.), daňové zatížení investičních realit, nebo například potenciálem destinace, ve které se nemovitost nachází, a to zejména v návaznosti na způsob jejího využití, jako je například chata ve velmi navštěvované turistické destinaci, nebo byt ve městě s dostatkem zajímavých pracovních příležitostí a kulturním děním (12) (13)

2.4. Financování investice do nemovitostí

V souvislosti s investičním rozhodováním je zapotřebí zmínit i oblast financování investice. Nejjednodušším způsobem je její pokrytí z vlastních zdrojů v hotovostní podobě (včetně peněz na běžném účtu). Díky tomu, že je možné investiční záměr okamžitě zaplatit, neobjeví se riziko, že by byl upřednostněn jiný kupec, právě díky tomu, že zaplatí prodávajícímu rychleji kupní cenu. A to se nemusí stát pouze v rámci prodlevy při vyřizování hypotečního úvěru, ale prodlení v úhradě kupní ceny může nastat i tehdy, pokud jsou peníze

například na spořicímu účtu nebo jinak investované a na jejich použití je vázána nějaká (zejména smluvní) lhůta.

V případě krytí z vlastních zdrojů se zároveň odstraní riziko související s tím, že v budoucnu bude mít investor problémy se splácením souvisejících závazků. Nevýhodou je zejména to, že nemovitost je obvykle velmi nákladná a pokud investor například nedostane nebo nezdědí finanční prostředky, může trvat několik let, nebo dokonce desítek let, než se mu podaří finance z vlastních zdrojů našetřit. A po tuto dobu, pokud jsou například uloženy pouze na bankovním účtu, může jejich reálná hodnota klesat vlivem inflace. Pokud nemá investor dostatek prostředků, je nejčastěji využíván hypoteční úvěr, ale může mu být poskytnuta i jiná forma výpůjčky (14) (15).

Co se pak hypotéky, jedná se o bankovní půjčku, která je účelová a slouží pro financování konkrétní nemovitosti, která je zároveň i předmětem smlouvy o úvěru. Pro hypotéku je charakteristické to, že se odvíjí od finančních příjmů žadatele, které ovlivňují její maximální výši. Jedná se takzvanou bonitu klienta, kdy lidé s nízkými příjmy mohou mít problém s tím, aby jim byla vůbec poskytnuta. Tyto podmínky, pro poskytování hypoték, jsou udávány primárně Českou národní bankou, která dohlíží na celkové dění na finančním trhu v České republice a v jejím hlavním zájmu je zdravá a bezpečná ekonomika (14) (15).

Skrze hypotéku je možné financovat pouze část nemovitosti, nebo podstatnou většinu (aktuálně je možné maximálně 80 % ceny). Hypotéka je obvykle vysokou finanční částkou v řádech statisíců a milionů, kterou následně dlužník splácí po dobu několika let. Obvyklá doba splácení se pohybuje okolo 30 let, ale není vyloučené ani její předčasné splacení. Dlužník splácí bance svůj dluh, navýšený o úrok. Výhodou hypotéky je velký objem financí, který klient získá hned a splácí je až později. Může si tak koupit to, na co aktuálně finance nemá. Na druhou stranu je s jejím vyřízením spojena velká administrativní zátěž, peníze jsou poskytnuty až po celkovém schválení v délce týdnů i měsíců a klient je v řádech let až desetiletí vázán placením pravidelných splátek. Celková výše půjčky je navýšena o placené úroky. Mezi tím, co klient potřeboval a tím co skutečně zaplatil, tak může existovat velmi výrazný rozdíl, což opět může negativně ovlivnit celkové hodnocení výnosnosti investice a je třeba to brát v potaz. Pokud bude mít klient problémy se splácením, může se dostat do velmi vážných finančních problémů, které se mohou vztahovat nejen na investiční projekt, ale také na další nemovitosti, které by sloužili k ručení (14) (15).

Dále existuje i tzv. investiční hypotéka, která je charakteristická tím, že se vztahuje na nemovitosti, které: *„nejsou plně určeny k bydlení, nebo jsou určeny k podnikání a pronájmu. Na investiční hypotéku si tedy může např. pořídit byt nebo bytový dům s účelem pronájmu, koupí penzionu nebo restaurace s účelem podnikání apod.“* (16). Při dokazování příjmů a hodnocení klienta jsou u investiční hypotéky podstatné i budoucí očekávané příjmy z pronájmu, prokazované skrze předem uzavřené smlouvy (15).

2.5. Metody hodnocení efektivnosti investic

Pokud je investování do nemovitostí cíleným záměrem za účelem zisku, je obvykle zapotřebí tento investiční záměr i vyhodnotit z hlediska jeho ekonomické efektivnosti. V tomto případě investor bere v potaz 2 hlavní faktory, kterými výnos a likvidita. Jelikož s investováním souvisí vložení finančních prostředků, je pro investora při jeho rozhodování obvykle hlavní to, zda se mu investované peníze vrátí, a také za jak dlouho se mu vrátí. Tyto vložené finanční prostředky zároveň nemusí být pouze vlastní. Lze využít i krytí z cizích zdrojů, kterým může být například hypoteční úvěr. V tomto případě je pak zapotřebí brát v potaz i náklady s tím související, jako jsou např. úroky (17).

Co se týče metod hodnotících efektivitu investic, je vždy zapotřebí zohlednit konkrétní investiční záměr, jeho specifik a také definovat vlastní očekávání. A to především v návaznosti na různé formy a možnosti investičních záměrů. Je evidentní, že v případě investice do vlastního bytu určeného na pronájem, ze kterého bude majiteli plynout renta v podobě nájemného a zároveň se bude měnit hodnota bytu, jakožto nemovitosti na realitním trhu, bude výsledné zhodnocení investice jiné, než v případě investice realitního fondu, v rámci kterého bude postavena budova, jenž bude následně rozprodána externím subjektům a investorovi budou pouze vrácena vložená hodnota zhodnocená o smluvní výnos, bez nároku na další příjmy z dané nemovitosti a jeho investice tímto bude ukončena (17).

Obecně je však způsob výpočtu efektivnosti investice postaven na tom, že jsou identifikovány a hodnoceny budoucí příjmy z investice, nebo čisté výnosy. Ale mohou být hodnoceny i další související faktory. Je třeba zdůraznit, že tyto výpočty obvykle určují výsledek, který vyplývá ze současných i očekávaných podmínek. Je však možné, že v reálu pak dojde ke změnám, které výpočty ovlivní a pozmění pozitivně i negativně. Přesnější je proto hodnocení, které se provádí zpětně. Tedy je hodnoceno, jakého výsledku investice dosáhla po jejím ukončení. Nicméně pro investora je to méně důležitá informace než výpočty provedené v souvislosti s rozhodováním o realizaci investičního záměru. Je třeba soustředit se i na faktory související s realitním trhem a potenciálem daného záměru, i konkrétním realitním záměrem, včetně znalosti konkurence, nebo zhodnocení alternativních možností investice (17).

Jako výchozí podklady pro jednotlivé výpočty by měl být sestaven finanční plán, a to jak z hlediska vstupních výdajů, tak i se zaměřením na očekávané příjmy. Je třeba zohlednit přímé i nepřímé příjmy a výdaje, včetně těch jednorázových i pravidelných. Čím detailněji bude zpracován finanční plán, tím přesnější mohou být výsledky hodnocení efektivnosti investičního záměru. Pro hodnocení efektivnosti investice je proto často využívána i oblíbená metoda cash flow. Cash flow je metoda zaměřená na finance podniku a jejich analýzu. Často se tato metoda také označuje jako peněžní toky, a to v návaznosti na její metodiku. Jejím hlavním účelem je sledování financí podniku v rámci vybraného období. Základním principem metody celkových příjmů a od této sumy jsou následně v součtu odečteny výdaje. Cash flow příjmy i výdaje sleduje jednak jako celek, ale jednak také při rozdělení na příjmy a výdaje v dílčích kategoriích provozní činnost, finanční činnost a mimořádná činnost. Cash flow se nemusí ale přímo zaměřovat pouze na podnik a jeho činnost. Jedná se o univerzální metodu, kterou je možné

aplikovat právě i na oblast investování a hodnocení efektivnosti investice. Jejím hlavním přínosem je zde strukturované a komplexní porovnání souvisejících příjmů a výdajů z investice nebo investičního záměru, díky čemuž dává relativně dobrý přehled o tom, jaké jsou finanční výsledky dané investice (1) (3).

Při hodnocení samotné efektivnosti investice se pak metody primárně rozdělují podle toho, zda zohledňují faktor času, či nikoli. V případě, že faktor času neberou v potaz, jedná se o tzv. metody statické. V opačném případě to jsou metody dynamické.

2.5.1 Statické metody hodnocení investic

Časová hodnota peněz není v rámci výpočtů u těchto metod vůbec zohledňována, tudíž je třeba tyto metody zvolit pouze v těch případech, kdy čas není důležitý. Respektive nemá zásadní vliv, což bývá v případech, jako je například jednorázový nákup, nebo je možné využití speciální snížené diskontní sazby. I když je nerespektování faktoru času negativem podepisujícím se na kvalitě získaných výsledků, jejich hlavní výhodou a tedy důvodem, proč jsou používány, je především to, že se jedná o metodicky jednodušší a rychlejší postup než v případě dynamických metod. Hlavní pozornost tyto metody kladou zejména na příjmy plynoucí z investice a jejich srovnávání s vynaloženými výdaji. Mezi statické metody měření efektivnosti investice je možné zařadit například metodu výnosnosti investic ROI a metodu měření doby návratnosti DN, metodu průměrného ročního výnosu AAR a další metody (17) (18).

Metoda návratnosti investic ROI se vypočítává jako podíl průměrného ročního zisku z investice a nákladů na tuto investici. Výsledek výpočtu se vynásobí 100 a dostaneme procenta. Investici je možné označit za výhodnou v případě, že výsledek výpočtu je vyšší než 100 %. V opačném případě se nedoporučuje investici realizovat.

Vzorec ROI:

$$\text{ROI (\%)} = (\text{výnosy} - \text{investice}) / \text{investice} * 100$$

Druhá zmíněná statická metoda, tedy doba návratnosti investice se zaměřuje na identifikaci doby, jenž je potřebná pro splacení investice z těch příjmů, které z ní přímo plynou. Tedy o určení její návratnosti z příjmů z ní plynoucích. Její výpočet se určuje jako podíl výše investice a ročního výnosu. Získaný výsledek je třeba hodnotit tak, že čím kratší je doba návratnosti, tím je investice efektivnější. Jako bod zlomu je třeba brát životnost investice. Pokud je doba návratnosti delší než její celková životnost, není investice v žádném případě efektivní a investice by se tedy nevrátila. Doba návratnosti se počítá dle vzorce:

$$t = \frac{C_0}{\text{OCF}}$$

Kde:

t... průměrná doba návratnosti
průměrný CF... průměrný roční výnos
C₀... počáteční investice

Metoda průměrného ročního výnosu AAR (average annual return) se zaměřuje na zohlednění poměru celkového vynaloženého cash flow vůči době trvání investice. Jedná se součet všech souvisejících cash flow v jednotlivých obdobích a následné vydělení této sumy počtem období, po které tato investice trvá (17) (18). Průměrný roční výnos se počítá dle vzorce:

$$\bar{CF} = \frac{\sum_{i=1}^n CF_i}{n}$$

Kde:

průměrný CF... průměrný roční výnos
CF_i... cash flow spojené s investicí
n... doba životnosti projektu

2.5.2 Dynamické metody hodnocení investic

U této druhé skupiny metody hraje důležitou roli při rozhodování i časová hodnota peněz. Zároveň je pozornost kladena i na oblast souvisejícího rizika. Jejich využití má opodstatnění zejména v případech dlouhodobých investic. Mezi tyto metody se řadí metoda čisté současné hodnoty NPV, metoda vnitřního výnosového procenta IRR, metoda EVA a další metody (17) (18).

Metoda čisté současné hodnoty, zkráceně označovaná jako NPV, se ve svém výpočtu zaměřuje na rozdíl mezi současnou hodnotou očekávaných celkových příjmů z investice a mezi celkovými (i očekávanými budoucími) výdaji na tuto investici. V případě kladného výsledku výpočtu je investici možné považovat za vhodnou. V opačném případě, tedy při záporném výsledku nebo v případě nulového výsledku, negeneruje investice příjem nad rámec nákladů, a tudíž je neefektivní (17). NPV se počítá dle vzorce

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

Kde:

NPV... čistá současná hodnota
CF_t... peněžní toky v jednotlivých letech
n... doba životnosti projektu
r... diskontní úroková míra

Druhá metoda, tedy vnitřní výnosové procento IRR, hledá takovou diskontní míru, jenž vede k rovnosti mezi současnou hodnotou očekávaných příjmů z investice a současnými výdaji a zároveň k tomu, že hodnota čisté současné hodnoty je nula. Tento výpočet je již metodicky složitější a vzorec je uveden níže (17).

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

Kde:

IRR... vnitřní výnosové procento

CF_t... peněžní toky v jednotlivých letech

n... doba životnosti projektu

Třetí metoda EVA se zaměřuje na zúročení vloženého vlastního kapitálu, tedy na to, aby z něj plynul výnos. Výpočet EVA spočívá v tom, že se od provozního hospodářského výsledku odečte daň z příjmů a náklady na kapitál (17).

Výpočet: EVA – NOPAT – WACC * C

Kde:

EVA... ekonomická přidaná hodnota

NOPAT... provozní výsledek hospodaření

WACC... průměrné náklady na celkový dlouhodobě investovaný materiál

C... celkový dlouhodobě investovaný materiál

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že neexistuje obecný postup pro hodnocení efektivnosti výnosnosti investice nebo investičního záměru. Nicméně její zhodnocení, bez ohledu na použitou metodu nebo metody, je rozhodně důležité. Velké společnosti své záměry velmi dobře hodnotí a využívají k tomu obvykle kombinaci nejrůznějších metod, v návaznosti na dostupnost vstupních údajů pro jejich výpočet. Nicméně i řadový občan, který se rozhodne pro investování na realitním trhu, by měl před realizací své investice dobře zvážit její výhody a nevýhody a v rámci svých možností by se měl snažit o odhad či výpočet efektivnosti jeho investice a získaná data zohlednit při svém investičním rozhodování (15) (14).

V závěru je třeba ještě dodat, že při hodnocení finanční stránky investice je třeba zohlednit i možné daňové náklady. Ty mohou být jak jednorázové, v souvislosti s nabytím nemovitosti, tak pravidelné. V posledních letech byla aktuální daň placená při koupi nemovitosti (daňová povinnost byla určena kupujícímu a počítala se % z kupní ceny), v roce 2020 však došlo k jejímu zrušení. Nicméně v případech, jako je například darování nemovitosti, je třeba jednorázově zaplatit daň z příjmů, pokud se nejedná o dar mezi zákonem přesně vyjmenovanými blízkými rodinnými příslušníky. Stejně tak při získání nemovitosti v rámci dědictví, je třeba zaplatit daň dědickou. Co se týče pravidelně placených daní, je třeba počítat s placením daně z nemovitostí, která se platí 1x ročně. V případě, že bude nemovitost

pronajímána, nebo z ní bude plynout jiný příjem, i tento příjem je zapotřebí zohlednit v rámci daňového priznání (14) (15).

2.6. Rizika

S investováním na realitním trhu se pojí různá rizika, podobně jako v případě jakékoli jiné investice. Nicméně, z hlediska dlouhodobého vývoje v posledních letech, je možné tvrdit, že reality jsou relativně bezpečnou možností a jejich cena obvykle dlouhodobě neklesá, naopak buď stagnuje, nebo dokonce roste, a to především v ohledu na vývoj v posledních letech. Nicméně právě to, že dojde k poklesu ceny nemovitosti, je možné považovat za jedno z rizik, ač je obvykle hodnoceno jako méně významné. Klíčové je obvykle především to, o jakou nemovitost se jedná a jaké je její využití (12) (13).

Rizika jsou relativně širokým pojmem a lze je proto i různě klasifikovat. Podle Fotra a Součka (2011) je možné je primárně dělit na rizika podnikatelská, která spočívají v možnosti odchýlení se od cíleného záměru investice (např. byt se nepodaří pronajmout za očekávanou výši nájemného, nebo dokonce vůbec). Dále rizika systematická (vztahující se na všechny subjekty v daném sektoru – např. zvýšení daně z investičních nemovitostí) a nesystematická (vztahující se pouze na konkrétní subjekt – např. v nájemní bytě praskne potrubí a zničí veškerý interiér), rizika vnitřní a vnější (zda se vztahují přímo na investora a jeho činnost, nebo pocházejí z venčí), rizika ovlivnitelná a neovlivnitelná, primární a sekundární (jakožto důsledky primárního rizika), nebo z hlediska stavu projektu pak na rizika přípravné fáze a rizika provozní. Také je možné rizika kategorizovat jako technologická, výrobní, dodavatelská, provozní, ekonomická, finanční, tržní, politická, environmentální, řídicí, informační, legislativní, logistická, marketingová (reklamní), přírodní včetně zásahů vyšší moci nebo například rizika lidského faktoru. Obecně tedy existuje velké množství různých druhů rizik, která mohou ovlivnit investici, ať už pozitivně nebo negativně (19)

Rizika, související s financováním investice, byla zmíněna již v rámci kapitoly financování investice do nemovitosti, kde jsou identifikovány jednak nejběžnější možnosti financování, ale i jejich potenciální výhody a nevýhody, které je rovněž možné do jisté míry chápat i jako rizika, a to například v případě rizika neschopnosti splácet. Co se pak týče obecné kategorizace rizik, uvedené v předchozím odstavci, je třeba podotknout, že značnou část rizik je možné řídit. Může se jednat o analytický přístup spojený s neustálým sledováním rizik, jejich hodnocením a podnikání takových kroků, které rizika minimalizují nebo zcela odvrátí, ale také například o zřízení komerčního pojištění, například v souvislosti s poškozením nemovitosti vlivem přírodních živlů. Neexistuje univerzální metoda pro předcházení rizikům, jenž by měla ten nejlepší poměr mezi vynaloženými zdroji na předcházení rizikům a řešení případných dopadů uskutečněných rizik. Vždy by mělo však být cílem majetek ochránit, minimalizovat ztráty, respektive maximalizovat zisk (19).

Co se pak dále týče přímo klasifikace rizik, souvisejících s investicemi do nemovitostí, může se jednat o rizika související s jejich koupí, o rizika související s jejich vlastnictvím, pronájmem a provozem a v neposlední řadě i o rizika, která mohou nastat v případě prodeje

nemovitosti. V případě rizik v průběhu koupě je zapotřebí soustředit se zejména na ověření jejich skutečného stavu i na možnost skrytých vad, rovněž je třeba zhodnotit prodejní cenu a ověřit si, zda odpovídá situaci na trhu, nebo předcházet například právním rizikům, jako jsou nejrůznější právní nároky (např. věcná břemena) vztažená k nemovitosti. Stejně tak je vhodné prověřit prostřednictvím katastrálního úřadu a územního plánu i to, že nemovitost bude vhodná pro ty účely, ke kterým ji investor hodlá využít. Tedy ověřit, například to, zda na kupovaném pozemku je možné stavět (12) (13).

Co se týče investic souvisejících s vlastnictvím provozem nemovitosti, může jít jednak o již zmíněné cenové výkyvy. Ale také o to, že v případě nemovitostí, zejména ve formě budov, je zapotřebí o ně pečovat. S tím se pojí zejména rizika s nenadálými vysokými investicemi do oprav zapříčiněných jednak jejich postupným chátráním a opotřebováváním, jednak také nenadálými událostmi, zejména přírodními vlivy (např. povodně, vichřice nebo krupobití, které majetek závažně poškodí), vůči nimž je však možné se pojistit. Opravy se pak mohou pohybovat v řádech desetitisíců i několika milionů. Tyto finanční i nefinanční (např. vlastní práce a péče o majetek) náklady se vztahují i k jiným realitám. (12) (13).

V závěru je třeba říci, že i když jsou aktuálně vládou podporována opatření, která podporují realitní trh, je třeba brát v potaz, že se může jednat pouze o krátkodobá řešení. Tedy snahu o to, aby spotřebitelé více investovali své finance, v souvislosti se zrušením daně z koupě nemovitosti. Lze však očekávat, že toto opatření bude pouze krátkodobé, nebo že budou naopak výrazně zvýšeny daně právě v souvislosti s investičními nemovitostmi, ať už se jedná o konkrétní projekty, jako například Airbnb, které se neustále rozvíjí a nenesou takové příjmy, jako klasické formy ubytování v cestovním ruchu především te. A nebo pokud jde o jakékoli formy investičních nemovitostí, které neslouží vlastníkově pro bydlení, ale jsou například určeny k pronájmu. Růst daňového zatížení je tedy významným potencionálním rizikem.

3. Praktická část

Cílem praktické části diplomové práce je vyhodnocení efektivnosti investice do nemovitosti za účelem dlouhodobého pronájmu. Praha byla rozdělena na 4 úseky a z každého úseku byly vybrány 4 byty, tudíž celkem 16 bytů o dispozici 2+kk nebo 2+1 a stářím nemovitosti od roku 2019. Dle odborníků na realitní trh zůstávají nejpobulárnější dispozice 2+kk a menší, protože je budou kupovat investoři za účelem pronájmu.

V práci bude řešeno, proč a za jakých podmínek byla nemovitost k investici vybrána a zda se obecně vyplatí do nemovitosti investovat za účelem dlouhodobého pronájmu. Součástí práce je analýza trhu, jež má za cíl ocenit nemovitosti a stanovit výnosy z dlouhodobého pronájmu.

3.1. Specifikace investora

V úvodu praktické části bude specifikován investor, který chce investovat do nemovitosti za účelem dlouhodobého pronájmu. Investor pořizuje nemovitost za účelem pozdějších výnosů jako pasivní příjem a zároveň majetek, který lze po určité době zpeněžit prodejem, za předpokladu, že hodnota nemovitosti se zvýší natolik, že ji bude výhodné prodat.

Investor má k dispozici naspořenou částku 2 500 000 Kč. Jedná se o mladého člověka 26 let, pracujícího s fixním měsíčním příjmem 38 000 Kč hrubého. Věk investora umožňuje vzít si hypotéku na 30 let. Maximální měsíční splátka za hypotéku, kterou si může investor dovolit, je 16 000 Kč. Cílem investora je pronajímat nemovitost za takovou částku, která umožní splácet hypotéku a odkládat peníze na splacení sumy v době, kdy nastane možnost refinancování, a tudíž hypotéku co nejdříve splatit. Očekávaný výnos nemovitosti je 5 %. Předpokládá se, že investor bude kupovat byt přímo od stavební firmy nebo developera.

3.2. Kritéria

Investor stanovil 10 kritérií. Pro výběr nemovitostí byl zvolen následující postup. Hlavní město Praha byla rozdělena pomyslnou čarou na 4 úseky. Z každého úseku byly vybrány 4 byty o dispozici 2+kk, které byly ohodnoceny v rámci zpracování diplomové práce a následně byla investorovi doporučena nejvhodnější varianta ze 4 bytů, které měly nejlepší hodnocení v daném úseku. Dále budou kritéria uvedena a popsána, jakým způsobem byla ohodnocena. Kritéria jsou hodnocena body 1-6 v tom případě, pokud má kritérium více možností. Maximální počet bodů je přiřazen variantě, která vyhovuje nejvíce, nejmenší počet bodů naopak té, která vyhovuje nejméně. V případě, že má kritérium 2 možnosti, jednu negativní a jednu pozitivní, přiřazují se body 0 a 1. Nastane-li případ, že v inzerátu nebude dohledatelné kritérium např. zda je v ceně nemovitosti zahrnutý i sklep, bude toto kritérium ohodnoceno nejhorším bodováním a to 0 body. Investor přiřadil váhu kritériím nemovitostí podle svého uvážení.

3.2.1. Parkovací místo

Hlavní město Praha se už několik let potýká s problémem parkování. Počet obyvatel ve městě přibývá a s nimi i počet vozidel. Této situaci ani nepomáhá zavádění modrých zón v centru Prahy, kde mohou parkovat pouze rezidenti. Proto je vlastní parkovací místo, které je součástí bytové jednotky velmi ceněno. Investor neuvažuje, že by budoucí nájemník měl na adrese pronajímané nemovitosti trvalý pobyt, proto není v tabulce zohledněná varianta rezidentního parkování na modrých zónách.

Tabulka 1. Bodové hodnocení parkovacího stání

1. Parkovací stání	Bodové hodnocení
Parkovací garážové stání je zahrnuto v ceně	6
Je k dispozici venkovní parkovací stání zdarma, v případě že v dané ulici není problém zaparkovat	5
Je k dispozici venkovní parkovací stání zdarma, ale občas je problém parkovací místo najít	4
Je možné platit za parkovací stání na ulici pro návštěvníky, v domě nebo v garážovém domě nejdále 1000 m od bytu	3
Parkovací garážové stání si lze dokoupit v hodnotě od 200 000 Kč do 400 000 Kč s DPH	2
Parkovací garážové stání si lze dokoupit v hodnotě od 400 000 Kč s DPH a výš	1
Nejsou k dispozici žádné informace ohledně parkování nebo ani jedna z výše uvedených možností nevyhovuje	0

Zdroj: Vlastní zpracování

V případě, že nastanou dvě situace, ku příkladu bude možné si koupit parkovací stání v garáži (bodové hodnocení 2 nebo 1) a stání venku na ulici (bodové hodnocení 5 nebo 4) bude vždy zvoleno kritérium s vyšším bodovým ohodnocením.

3.2.2. Dispozice koupelny a toalety

Investor si přeje, aby koupelna byla oddělena od toalety z hygienických a jiných důvodů. Pokud má byt koupelna spojena s toaletou, je tato možnost ohodnocena 0 body. Pokud je toaleta oddělena od koupelny, je tato varianta hodnocena 1 bodem.

Tabulka 2. Spojení toalety a koupelny

Spojení toalety a koupelny	Bodové ohodnocení
Místnosti nejsou spojeny	1
Toaleta a koupelna jsou v jedné místnosti	0

Zdroj: Vlastní zpracování

3.2.3. Sklep

Investor si přeje, aby příslušenstvím bytu byl i sklep pro ukládání osobních věcí. Pokud je sklep zahrnutý v ceně bytu, je tato varianta hodnocena 2 body. Pokud sklep není zahrnutý v ceně, ale lze ho dokoupit, je tato varianta ohodnocena 1 bodem. V případě, že sklep není k dispozici nebo v inzerátu nejsou uvedeny žádné informace, je tato varianta ohodnocena 0 body.

Tabulka 3. Bodové hodnocení sklep

Sklep	Bodové ohodnocení
Sklep je zahrnutý v ceně bytu	2
Byt není zahrnutý v ceně, ale lze ho dokoupit	1
Sklep není k dispozici nebo o něm nejsou uvedeny žádné informace	0

Zdroj: Vlastní zpracování

V kritériu není finanční rozhraní pro pořízení sklepu, protože z průzkumu bytů k prodeji vyplývá, že ne vždy je sklep součástí kupní ceny a je to rozhodnutí investora, zda si sklep přikoupí nebo ne. Uvedené ceny za 1 m² sklepu v popisech nemovitostí jsou pouze informační.

3.2.4. Užitná plocha bytu

Do užitné plochy bytu se započítává výměra všech vnitřních místností ohraničené vnitřní stranou stěn (20). Pokud je užitná plocha bytu větší než 65 m², je tato možnost hodnocena maximálním počtem 3 bodů. Pokud se plocha pohybuje mezi 50 a 65 m², jsou této variantě přiřazeny 2 body. Byt s užitnou plochou mezi 30 a 50 m² je ohodnocen 1 bodem.

Tabulka 4. Bodové hodnocení užitné plochy bytu

4. Užitná plocha bytu	Bodové ohodnocení
Užitná plocha bytu je větší než 65 m ²	3
Užitná plocha bytu je mezi 50 a 65 m ²	2
Užitná plocha bytu je mezi 30 a 50 m ²	1

Zdroj: Vlastní zpracování

3.2.5. Dopravní spojení

K porovnání bylo vybráno 16 nemovitostí na území hl. města Praha, ale požadavkem investora je, aby doba dojezdu MHD v pracovní dny z nejbližší zastávky adresy bytu do centra byla co nejkratší, tzn. že časové intervaly jsou zjišťovány v době dopravní špičky (7:30-9:30 a

16:00-18:00). Pro vyhledání dopravních informací v době ranní dopravní špičky byly použity webové portály www.dpp.cz a pro zjištění průměrné doby docházkové vzdálenosti na nejbližší zastávku byl použit web www.google.com/maps. Výchozím bodem v centru Prahy bude tramvajová zastávka Národní třída, ke které se bude vztahovat měření. Kritéria byla stanovena takto: průměrná doba dojezdu MHD v ranní dopravní špičce z bodu, kde se budova nachází do výchozího bodu v centru Prahy + průměrná doba chůze na nejbližší zastávku od budovy. Doba kratší než 10 minut je hodnocena 3 body. Doba mezi 10 a 20 minutami je hodnocena 2 body. Doba delší než 20 min je hodnocena 1 bodem.

Tabulka 5. Doba dopravy do centra

Doba dopravy MHD do centra	Bodové ohodnocení
Doba kratší než 10 minut	3
Doba mezi 10 a 20 minutami	2
Doba delší než 20 minut	1

Zdroj: Vlastní zpracování

3.2.6. Dostupnost zeleně

I přesto, že investor hledá nemovitost co nejbližší k centru, je jeho požadavkem i dostupnost zeleně, to znamená park, kam se může jít člověk projít, proběhnout nebo jít na vycházku s kočárkem. Případně je poblíž cyklistická stezka, kam si může jít člověk zabruslit nebo zajezdit na kole. Dostupnost zeleně nebo cyklistické stezky v okolí byla zjištěna pomocí www.google.com/maps.

Tabulka 6. Dostupnost zeleně v okolí

Dostupnost zeleně v okolí	Bodové ohodnocení
Park, les nebo cyklistická stezka v okolí do 2 km	1
Park, les nebo cyklistická stezka v okolí dále než 2 km	0

Zdroj: Vlastní zpracování

3.2.7. Občanská vybavenost

Mezi občanskou vybavenost patří škola, školka, poliklinika, obchod s potravinami, restaurace nebo pošta. Pokud je jedna z těchto možností v docházkové vzdálenosti 15 min, je toto kritérium hodnoceno bodem 1. Pokud není ani jedna možnost v docházkové vzdálenosti 15 min od adresy bytu, je toto kritérium hodnoceno bodem 0. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti 15 min od adresy bytu byla zjištěna pomocí www.google.com/maps.

Tabulka 7. Občanská vybavenost v okolí

Občanská vybavenost v okolí	Bodové ohodnocení
Jedna z výše uvedených možností je v docházkové vzdálenosti 15 min	1
Ani jedna možnost není v docházkové vzdálenosti a je potřeba použít MHD nebo auto	0

Zdroj: Vlastní zpracování

3.2.8. Balkon nebo předzahrádka

Předmětem průzkumu nebyly rodinné domy, nejsou však vyloučeny možnosti bytů s předzahrádkami. Podle investora je byt s předzahrádkou nejzajímavější varianta, a proto má hodnocení 2 body. Pokud byt nemá předzahrádku, ale pouze balkon (obě situace nemohou nastat současně) nebo terasu do 15 m², je toto kritérium hodnoceno bodem 1. Pokud součástí bytu není ani předzahrádka ani balkon nebo terasa, je toto kritérium hodnoceno bodem 0.

Tabulka 8. Balkon nebo předzahrádka

8. Balkon nebo předzahrádka	Bodové ohodnocení
Součástí bytu je předzahrádka	2
Součástí bytu je balkon nebo terasa	1
Součástí bytu není ani jedna z výše uvedených možností	0

Zdroj: Vlastní zpracování

3.2.9. Výše hypotečního úvěru

Dalším kritériem je pro investora výše hypotéky, kterou si musí vzít. Investor má k dispozici 2 500 000 Kč ke složení akontace. Výše hypotéky se bere jako: nákupní cena bytu včetně DPH – akontace. Pokud je výše hypotéky do 3 500 000 Kč, je toto kritérium hodnoceno 3 body. V případě, že se hodnota hypotečního úvěru pohybuje mezi 3 500 000 – 5 000 000 Kč, je toto kritérium hodnoceno 2 body. Pokud bude hypoteční úvěr vyšší než 5 000 000 Kč je toto kritérium hodnoceno 1 bodem. Čím nižší je hypoteční úvěr, tím je to pro investora přijatelnější nabídka. Cena bytu včetně DPH se bere tak, jak je uvedena na internetu. To znamená, že pokud v kupní ceně není zahrnuto garážové stání nebo sklepní koje nebo jiné, nebudou se tyto položky přičítat k výši kupní ceny bytu.

Tabulka 9. Výše hypotečního úvěru

Výše hypotečního úvěru	Bodové ohodnocení
Do 3 500 000 Kč	3
Mezi 3 500 000 - 5 000 000 Kč	2
Více než 5 000 000 Kč	1

Zdroj: Vlastní zpracování

Smyslem tohoto kritéria je ujasnění, jak důležitá je pro investora výše úvěru. Ve spojitosti s konkrétním bytem se investor rozhodne, zda si vezme hypoteční úvěr vyplývající z kupní ceny a akontace anebo se bude snažit různými prostředky zvýšit akontaci a tím snížit hypoteční úvěr a s ním spojené poplatky.

3.2.10. Cena za m² užitné plochy bytu

Pro investora je při výběru bytu důležitá i cena za m² užitné plochy bytu, protože levnější byt neznamená, že je výhodnější než dražší byt. Celková cena nemovitosti záleží na ploše bytu a ceně za m². Výpočet ceny za 1 m² se v rámci diplomové práce uvažuje takto: prodejní cena s DPH/ (celková plocha bytu + plocha balkonu(terasy)) = Kč/m². Pokud je terasa větší než 15 m², počítá se pouze s plochou terasy nebo balkonu do 15 m². Kritérium má 4 možnosti obodované body 1,2,3 a 4. V tabulce jsou cenové intervaly za 1 m². Ceny jsou uvedeny s DPH.

Tabulka 10. Cena za m²

10. Cena za m ² s DPH	Bodové ohodnocení
Méně než 100 000 Kč/m ²	4
Mezi 100 000 a 120 000 Kč/m ²	3
Mezi 120 000 a 140 000 Kč/m ²	2
Více než 140 000 Kč/m ²	1

Zdroj: Vlastní zpracování

Kritérium s možností ceny méně než 100 000 Kč/m² s DPH je obodována nejvyšším počtem bodů a to 4. Kritérium s cenou mezi 100 000 Kč a 120 000 Kč/m² s DPH je obodována 3 body. Cena mezi 120 000 Kč a 140 000 Kč/m² s DPH je obodována 2 body. Cena za m² větší než 140 000 Kč/m² s DPH je obodována 1 bodem.

3.3. Shrnutí kritérií a přidělení váhy

V tabulce jsou sepsaná kritéria, kterým byla přiřazena váha Metfesselovou metodou neboli metodou alokace 100 bodů. Metoda spočívá v přiřazení bodů jednotlivým kritériím podle jejich důležitosti. Byla zvolena stupnice 100 bodů. Hodnotitel přidělí body každému kritériu podle důležitosti, tzn., větší počet bodů významnějším kritériím a menší počet bodů méně

významným kritériím. Součet přidělených bodů musí být 100. Následně je nutné přidělené body znormovat, abych jejich součet byl 1 (21).

Význam jednotlivým kritériím přiřadil investor, ale pro porovnání, zda názor investora není subjektivní, bylo dotázáno dalších 15 lidí pro přidělení váhy kritériím. Přidělené body dalších dotázaných byly zprůměrovány. Hodnocení nemovitostí podle stanovených bodů je provedeno autorkou práce. Přiřazení váhy kritériím od jednotlivých dotazovaných je uvedeno v příloze č. 16. Tabulka kritérií – dotazování. Dotazování probíhalo zasláním excelového souboru s kritérii 15 osobám, které byly vyzvány přiřadit váhu kritériím, jež by hrála roli při výběru nemovitosti ke koupi. Jednalo se o lidi různého věku s různým zaměstnáním.

Tabulka 11 Přidělená váha kritériím

	Kritérium	Investor	Dotazování	Průměr
1.	Parkovací stání	10	8	9
2.	Dispozice toalety a koupelny	5	7	6
3.	Sklep	5	6	6
4.	Užitná plocha bytu	20	19	20
5.	Doba dopravy MHD do centra	8	8	8
6.	Dostupnost zeleně v okolí	10	10	10
7.	Občanská vybavenost v okolí (škola, obchody, pošta, služby atd...)	12	9	11
8.	Balkon nebo předzahrádka	7	9	8
9.	Výše hypotečního úvěru (celková částka - akontace)	7	6	6
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	16	17	16
	Součet	100	100	100

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce jsou uvedeny váhy kritérií, které přiřadil investor a průměr vah, které přiřadili dotazování. Z tabulky lze vyčíst, že u více než poloviny kritérií se investor a dotazování shodují nebo se váha liší o jeden bod, to znamená, že je pro ně toto kritérium stejně důležité. Naopak u kritéria č.7 Občanská vybavenost v okolí, se investor s dotazovanými názorově nejvíce rozchází. Pro investora je to důležitější faktor při výběru nemovitosti než pro dotazované v průměru.

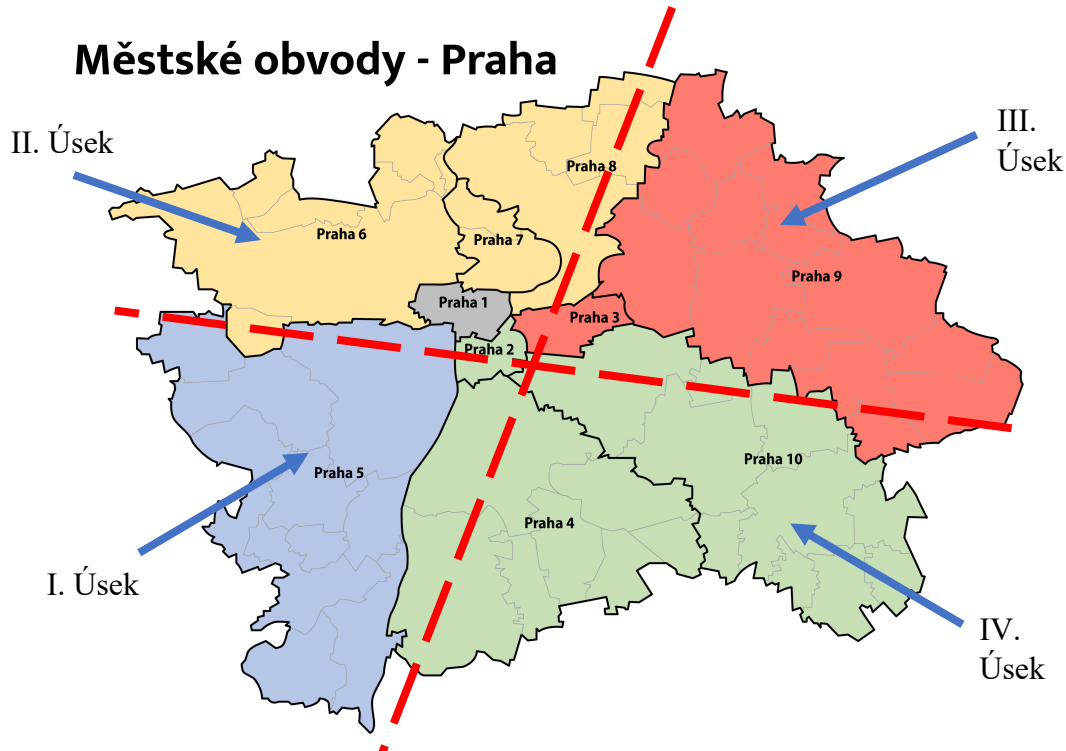
I přesto, že cílem diplomové práce je doporučit investorovi jednu ze čtyř nemovitostí k investici, byly v potaz brány i názory dotazovaných při důležitosti kritérií u výběru nemovitosti. A proto byly váhy investora a dotazovaných zprůměrovány.

3.4. Rozdělení Prahy

Praha pro potřeby práce byla rozdělena na 4 úseky pomyslným křížem, ale zároveň byly respektovány hranice městských částí Prahy. Praha byla pro účely diplomové práce rozdělena proto, aby výběr nemovitostí nebyl orientován pouze na určitou část Prahy. Takto omezený výběr by mohl mít vliv na porovnání cen a vyhodnocení investice. Z průzkumu nemovitostí z jednotlivých úseků lze určit jejich nabídku, která může ovlivňovat nabídkovou cenu nemovitosti. Mezi rozdělené úseky Prahy nebude spadat Praha 1, jelikož se jedná o historické

centrum, kde není prostor ani možnost na stavbu nových domů. Protože je Praha 1 historické centrum, jsou ceny nemovitostí v centru několikanásobně vyšší než v jiných částech Prahy a ani investor nemá o nemovitost na Praze 1 zájem.

Obrázek 1 Rozdělení Prahy



Zdroj: Vlastní zpracování

Úsek I. tvoří Praha 5

Úsek II. tvoří Praha 6,7 a 8

Úsek III. tvoří Praha 9 a 3

Úsek IV. tvoří Praha 2,4 a 10

3.5. Nemovitosti

Nemovitosti byly vyhledávány na portálu „www.prahanovostavby.cz“ a stránkách developerů a jsou uvedeny v přílohách. Údaje, které nebyly uvedeny v inzerátu, nebo na webových portálech prodejců byly zjištěny ústně po telefonickém rozhovoru s prodejcem dané bytové jednotky.

3.5.1 Vybrané byty z I. Úseku

1. Nemovitost NEUGRAF 7 521 600 Kč s DPH

Obrázek 2 Byt NEUGRAF



Zdroj: Stránky developera Neugraf (21)

Byt nového projektu NEUGRAF od společnosti UBM Development Czechia s.r.o. se nachází na Praze 5 Smíchov na ulici Grafická, nedaleko od nákupního centra Nový Smíchov a poblíž stanice metra B Anděl. Jedná se o dispozici 2+kk s užitnou plochou 63,8 m² s terasou o výměře 5 m². Byt se nachází ve 4 patře. Součástí budovy je i výtah. Na stránkách developera je uvedeno, že garážové stání a sklepní koje nejsou součástí kupní ceny bytu. K dispozici jsou sklepní koje o velikosti 4–5 m². Cena sklepní koje činí 40 000 Kč/m². Na stránkách developera je uvedeno, že se jedná o ateliér (21). Pořízení úvěru na ateliér bývá komplikovanější než u pořízení hypotéky na byt z důvodu, že se jedná o nebytový prostor. Další nevýhodou je, že na adrese nelze mít trvalý pobyt. Podle portálu www.parkujvklidu.cz jsou přilehlé ulice označeny jako smíšená zóna, to znamená, že na fialově označených místech mohou parkovat rezidenti, nebo je možné využít placeného parkování, které je však omezené pouze na 24 hodin (22). Nedaleko budovy se nachází hned několik parků ve vzdálenosti do 2 km. V lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost. Podle portálu www.google.cz/maps se nejbližší autobusová zastávka nachází 170 m od budovy na ulici Holečkova. Nejbližší tramvajová zastávka se nachází na ulici Plzeňská v docházkové vzdálenosti 240 m a chůze na zastávku zabere 3 min. Přímo v ulici Grafická se nachází Základní škola a mateřská škola Grafická a malá samoobsluha. Nedaleko lze najít i restaurace, obchody a jiné služby. V docházkové vzdálenosti 8 minut se nachází nákupní centrum OC Nový Smíchov (23). Cesta MHD z nejbližší zastávky do výchozího bodu Národní třída v ranní špičce zabere zhruba 10–12 min včetně přesunu na zastávku (24).

Tabulka 12 Hodnocení nemovitosti č.1

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	3
2.	Spojení toalety a koupelny	1
3.	Sklep	1
4.	Užitná plocha bytu	2
5.	Doba dopravy MHD do centra	2
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	1
8.	Balkon nebo předzahrádka	1
9.	Výše hypotečního úvěru	1
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	3

Zdroj: Vlastní zpracování

Hodnocení kritérií 1,3,4,5,6,7 a 8 vyplývá z popisu nemovitosti uvedeného výše. Na obrázku č.1 je vidět že koupelna a toaleta jsou odděleny, proto bylo toto kritérium ohodnoceno 1 bodem. Prodejní cena bytu činí 7 521 600 Kč s DPH, investor má k dispozici 2 500 000 Kč, tudíž výše hypotečního úvěru bude činit 5 021 600 Kč, proto tomuto kritériu byl přidělen 1 bod. 1 m² stojí 117 894 Kč s DPH, proto bylo kritérium cena za m² ohodnoceno 3 body.

2. Nemovitost Kaskády Barrandov 4 413 149 Kč s DPH

Obrázek 3 Byt Kaskády Barrandov



Zdroj: Stránky developera Finep (25)

Byt novostavby Kaskády Barrandov se nachází na Praze 5 – Hlubočepy. Dispozičně je řešen jako 2+kk o výměře 44,8 m². Součástí bytu je terasa o výměře 10,3 m². V prodejní ceně není zahrnuto garážové stání ani sklep. Předpokládá se, že v domě je možné zakoupit garážové stání, nepodařilo se však zjistit za kolik. Bytová výstavba Kaskády Barrandov je rozdělena na několik etap a pro tak velkou zastavěnost se do budoucna plánuje nové náměstí o rozloze 6 500 m², kam přibudou další obchody, služby, fitness centra, lékařské ordinace a relaxační místa.

Doprava selepší díky plánované tramvajové trati, která prodlouží stávající (25). Aktuálně nejbližší zastávka se nachází přibližně 9 minut od budovy. Nejrychlejší cesta od budovy do výchozího bodu v ranní špičce od 7:30 do 9:30 trvá přibližně 26-30 min (23). V přilehlých ulicích od domu se nenachází modré zóny a jsou k dispozici parkovací místa zdarma.

Tabulka 13 Hodnocení nemovitosti č.2

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	5
2.	Spojení toalety a koupelny	0
3.	Sklep	1
4.	Užitná plocha bytu	1
5.	Doba dopravy MHD do centra	1
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	1
8.	Balkon nebo předzahrádka	1
9.	Výše hypotečního úvěru	3
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	4

Zdroj: Vlastní zpracování

Hodnocení kritérií 1,3,4,5,7 a 8 vyplývá z výše uvedeného popisu. V příloze č. 1. lze vidět, že koupelna a toaleta jsou spojeny, proto bylo toto kritérium hodnoceno 0 body. Zhruba 1,8 km od budovy se nachází parky, a lze se napojit na cyklostezku, proto bylo kritérium dostupnost zeleně v okolí ohodnoceno 1 bodem. Výše hypotečního úvěru by činila 1 913 149 Kč, proto bylo toto kritérium ohodnoceno 3 body. Cena za 1 m² vychází 98 508 Kč s DPH, tomuto kritériu byly přiděleny 4 body.

3. Nemovitost Britská čtvrť 6 398 220 Kč s DPH

Obrázek 4 Byt Britská čtvrť



Zdroj: Stránky developera Finep (26)

Byt od společnosti Finep se nachází na adrese Svitákova, Praha – Stodůlky. Dispozičně je uspořádán jako 2+kk o výměře 60,4 m². Byt má vlastní terasu o výměře 12,4 m² a předzahrádku 40,4 m². K bytu náleží garážové stání i sklep, ani jedno však není součástí prodejní ceny. Informace o ceně garážového stání a sklepu nebyla dohledatelná. V docházkové vzdálenosti do 15 min se nachází základní škola, supermarket, restaurace, banka, česká pošta a jiné služby. Na obrázku č.4 lze vidět, že koupelna a toaleta jsou spojeny. Zhruba 2 km od Britské čtvrti se nachází parky. Nejbližší zastávka od budovy je zastávka metra Stodůlky. Na zastávku lze dojít zhruba za 3 min (23). Cesta od budovy do výchozího bodu Národní třída trvá v ranní špičce od 7:30 přibližně 18 minut (24).

Tabulka 14 Hodnocení nemovitosti č.3

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	4
2.	Spojení toalety a koupelny	0
3.	Sklep	1
4.	Užitná plocha bytu	2
5.	Doba dopravy MHD do centra	2
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	1
8.	Balkon nebo předzahrádka	2
9.	Výše hypotečního úvěru	2
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	4

Zdroj: Vlastní zpracování

Ze satelitních map nebylo možné jednoznačně říct, zda je v okolí dostatek míst a nebude-li problém zaparkovat. V okolí se však nenachází modré zóny, a proto bylo kritérium ohodnoceno 4 body. Kritéria 2 až 8 vyplývají z výše uvedeného popisu a přílohy č.2. Výše

hypotečního úvěru činí 3 898 220 Kč, proto byly kritériu výše hypotečního úvěru přiděleny 2 body. Cena za 1 m² užité plochy bytu včetně terasy vychází na 87 888 Kč s DPH. Skutečná cena za 1 m² užité plochy bytu může být menší, protože součástí bytu je i předzahrádka. Tudiž cena za 1 m² obsahuje i náklady na předzahrádku (pozemek).

Nemovitost č. 4 Smíchov City – SM2 8 548 000 Kč s DPH

Obrázek 5 Byt Smíchov City SM2



Zdroj: Stránky developera Sekyra Group (27)

Nemovitost od společnosti Sekyra Group se nachází na Praze 5 Anděl. Bytový dům spojený s administrativní budovou bude tvořit ucelený městský blok. Dům je situován na křižovatce ulic Nádražní a Za Ženskými domovy. Byt má dispozici 2+kk o výměře 64.1 m², součástí bytu je lodžie o výměře 4,5 m² (26). Dle telefonického rozhovoru s prodejcem bytové jednotky, bylo zjištěno, že sklep je zahrnutý v kupní ceně. Výměra sklepu činí 4,5 m². Dále bylo zjištěno, že k bytu náleží garážové stání, není však zahrnuto v kupní ceně bytu. Cena garážového stání činí 520 000 Kč s DPH. Bytový dům se nachází na stanici metra Anděl. Hned vedle budovy se nachází autobusové nádraží Na Knížecí a tramvajová zastávka Na Knížecí. V docházkové vzdálenosti 8 minut se nachází obchodní centrum OC Nový Smíchov, pošta, základní a střední škola. Z místa budovy lze dojít pěšky do parku tzv. Petřínské sady zhruba za 17 minut, dále se lze napojit na cyklostezku, která začíná na Náplavce a směřuje směr Braník, Modřany až na Zbraslav. Na Náplavku se lze dostat pěšky přes Palacký most zhruba za 14 minut (23). Cesta od budovy do výchozího bodu Národní třída trvá v ranní špičce od 7:30 přibližně 11 minut (24).

Tabulka 15 Hodnocení nemovitosti č.4

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	1
2.	Spojení toalety a koupelny	1
3.	Sklep	2
4.	Užitná plocha bytu	2
5.	Doba dopravy MHD do centra	2
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	1
8.	Balkon nebo předzahrádka	1
9.	Výše hypotečního úvěru	1
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	2

Zdroj: Vlastní zpracování

Byt se nachází v oblasti, kde je velmi složité zaparkovat. Všude v okolí se nachází modré zóny, které jsou nevyhovující možností, jelikož nájemce nebude mít na dané adrese trvalé bydliště, avšak momentálně se na ulici Za Ženskými domovy nachází placené parkoviště. Na parkovišti si lze pronajmout parkovací stání na 1 měsíc za 2 600 Kč bez DPH (27). Vzhledem k tomu, že developerský projekt Smíchov City se bude budovat po etapách a také na území, kde se momentálně nachází placené parkoviště, nelze s jistotou říci, že pronájem parkovacího místa bude v budoucnu k dispozici. Po zvážení všech možností byla zvolena varianta s bodovým ohodnocení 1 bod, tzn. lze dokoupit parkovací stání v hodnotě vyšší než 400 000 Kč s DPH. Byt má koupelnou spojenou s toaletou, která je přístupná pouze z ložnice a zvlášť toaletu, která je přístupná z chodby (26), proto bylo toto kritérium ohodnoceno 1 bodem. Kritérium č. 3 až 8 vyplývá z výše uvedeného popisu. Prodejní cena bytu bez garážového stání činí 8 548 000 Kč s DPH, výše hypotečního úvěru by činila 6 048 000 Kč, proto bylo toto kritérium ohodnoceno 1 bodem. Cena za m² činí 124 606 Kč s DPH. Kritérium je hodnoceno 2 body.

3.5.2 Vybrané byty z II. Úseku

Nemovitost č. 5 MAISON Ořechovka 8 803 104 Kč s DPH

Obrázek 6 Byt MAISON Ořechovka



Zdroj: Stránky developera Maison Ořechovka (29)

Obytný komplex MAISON Ořechovka se buduje na Praze 6 Veveslavíně v blízkosti vilové zástavby a historické lokality Hradčany. Byt o dispozici 2+kk má výměru 54,9 m². Součástí bytu je i lodžie o výměře 5,4 m². V okolí se nachází základní a mateřská škola, supermarkety, restaurace a jiné služby. Nejbližší zastávka je vzdálená 11 minut chůze (23). Doba trvání cesty MHD od budovy do výchozího bodu v ranní špičce trvá přibližně 18 minut (24). Dle telefonické komunikace s prodejcem bytů bylo zjištěno, že parkovací stání není zahrnuto v ceně, ale lze ho dokoupit za cenu 460 000 Kč s DPH. Sklep o rozloze 7,5 m² rovněž není zahrnutý v kupní ceně, ale lze ho dokoupit za 215 000 Kč s DPH.

Tabulka 16 Hodnocení nemovitosti č.5

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	5
2.	Spojení toalety a koupelny	0
3.	Sklep	1
4.	Užitná plocha bytu	2
5.	Doba dopravy MHD do centra	2
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	1
8.	Balkon nebo předzahrádka	1
9.	Výše hypotečního úvěru	1
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	1

Zdroj: Vlastní zpracování

Kritériu parkovacímu stání bylo přiděleno 5 bodů, protože v dané lokalitě se nenachází modré zóny a v okolí je dostatek venkovních bezplatných parkovacích míst (23). Z půdorysu bytu vyplývá, že toaleta a koupelna tvoří jednu místnost (viz příloha č. 3), proto bylo tomuto kritériu přiřazeno 0 bodů. Hodnocení kritérii 3,4,5,7 a 8 vyplývá z výše uvedeného popisu. 1,7 km od budovy se nachází park Třešňovka – Červený vrch, z něž lze dojít až do přírodní rezervace Divoká Šárka (23), proto byl tomuto kritériu přiřazen 1 bod. Prodejní cena nemovitosti je k datu zpracování diplomové práce 8 803 104 Kč s DPH, při akontaci 2 500 000 by výše hypotečního úvěru činila 6 303 104 Kč. Kritérium výše hypotečního úvěru odpovídá bodovému hodnocení 1. Cena 1 m² užitné plochy bytu se rovná 145 988 Kč s DPH. Toto kritérium bylo ohodnoceno 1 bodem, protože je to nejméně vyhovující možnost.

Nemovitost č. 6 Diamanty Karlín 8 161 000 Kč s DPH

Obrázek 7 byt Diamanty Karlín



Zdroj: Stránky developera Sekyra Group (30)

V nově se rozvíjející oblasti Prahy-Karlín vzniká nový projekt Rohan City od společnosti Sekyra Group. Byt se nachází v 5 NP a je dispozičně řešen jako 2+kk o velikosti 54,4 m². Součástí bytu je terasa o velikosti 5,4 m² (Viz příloha č.4). Daná lokalita má bohatou občanskou vybavenost, v okolí se nachází mnoho restaurací, obchodů s potravinami, několik základních škol a jiných kulturních nebo sportovních míst. V blízkosti budoucích budov se plánuje cyklistická stezka a nový park. Nejbližší zastávka je vzdálená 140 m od místa výstavby (23). Cesta do výchozího bodu od budovy trvá v ranní špičce od 7:30 zhruba 12 min (24). Budoucí výstavba se nachází hned vedle dvouproudové silnice na ulici Rohanské nábřeží, kde není možné parkovat. Zatím není známo, bude-li možné parkovat na ulici bez poplatku. Ve vzdáleném okolí se nachází modré zóny a fialové, kde můžou nerezidenti parkovat za poplatek max. 12 hodin (22). Sklep o velikosti 4,2 m² je zahrnutý v prodejní ceně.

Tabulka 17 Hodnocení nemovitosti č. 6

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	3
2.	Spojení toalety a koupelny	0
3.	Sklep	1
4.	Užitná plocha bytu	2
5.	Doba dopravy MHD do centra	2
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	1
8.	Balkon nebo předzahrádka	1
9.	Výše hypotečního úvěru	1
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	2

Zdroj: Vlastní zpracování

Dle telefonické domluvy bylo zjištěno, že garážové stání lze dokoupit za 575 000 Kč s DPH, ale po prozkoumání parkovacích stání v okolí (22) byl učiněn závěr, že i když může být problematické v okolí zaparkovat, kvůli nedostatku parkovacích míst a parkování vyžaduje poplatky, je to více vyhovující možnost než koupě garážového stání. Proto bylo toto kritérium hodnoceno 3 body. Hodnocení kritérií 2-8 vyplývá z výše uvedeného popisu a přílohy č. 4. Kritérium výše hypotečního úvěru bylo ohodnoceno 1 bodem, protože hypoteční úvěr přesahuje částku 5 000 000 Kč. Cena 1 m² se rovná 136 471 Kč s DPH, kritérium bylo hodnoceno 2 body.

Nemovitost č. 7 Byty u Šárky 5 435 848 Kč s DPH

Obrázek 8 Byt Byty u Šárky



Zdroj: Stránky developera Finep (25)

Bytový komplex Residence u Šárky se nachází na Praze 6 u sjezdu z Pražského okruhu a poblíž ulice Evropská. V oblasti této lokality je letiště Václava Havla, obchodní centrum Šestka. Z občanské vybavenosti, jako je pošta, obchody s potravinami, poliklinika je toho velmi málo, naopak je tu mnoho dětských hřišť, za pouhých 7 minut lze dojít k parku Divoká Šárka. Nejbližší zastávka MHD je vzdálená 7 min. chůze (23). Byt od společnosti Finep je dispozičně

řešen jako 2+kk o výměře 53,8 m² s lodžii 5,4 m² (viz příloha č.6). K bytu náleží sklep i garážové stání, které lze dokoupit. Po telefonické domluvě s prodejcem bytu bylo zjištěno, že sklep o velikosti 4,7 m² lze pořídit za 170 610 Kč s DPH a garážové stání za 300 000 Kč s DPH. V okolních ulicích jsou modré zóny, parkování pro nerezidenty je možné ne déle 3 hodin za poplatek (22). V okolí jsou 2 hlídaná placená parkoviště, nepodařilo se však zjistit, kolik stojí parkovací místo a jaká je maximální doba parkování.

Tabulka 18 Hodnocení nemovitosti č.7

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	2
2.	Spojení toalety a koupelny	0
3.	Sklep	1
4.	Užitná plocha bytu	2
5.	Doba dopravy MHD do centra	1
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	1
8.	Balkon nebo předzahrádka	1
9.	Výše hypotečního úvěru	3
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	4

Zdroj: Vlastní zpracování

Kritérium parkovací stání bylo ohodnoceno 2 body, protože v okolí není možné parkovat bez poplatku. Parkování v zóně je omezené maximální povolenou dobou stání a informace k placeným parkovištím nejsou k dohledání, tudíž zbývá možnost dokoupit garážové stání v hodnotě 300 000 Kč s DPH. Kritérium 2,3,4,6,7 a 8 vyplývá z popisu nemovitosti a přílohy č. 6. Průměrná doba dopravy MHD od budovy do výchozího bodu trvá v ranní špičce od 7:30 okolo 40 minut (24), proto byl tomuto kritériu přiřazen 1 bod. Kritérium výše hypotečního úvěru bylo ohodnoceno 3 body, protože výše úvěru splňuje možnost do 3 500 000 Kč. 1 m² stojí 91 822 Kč s DPH, tudíž má bodové hodnocení 4.

Nemovitost č. 8 Rezidence Pergamenka 7 114 025 Kč s DPH

Obrázek 9 Byt Rezidence Pergamenka



Zdroj: Stránky developera Finep (28)

Rezidence bytů Pergamenka je situována na Praze 7 v Holešovicích. Zástavba se nachází v lokalitě s občanskou vybaveností na vysoké úrovni. V okolí se nachází mnoho restaurací, kaváren, obchodů s potravinami, lékáren a jiných služeb. Bytové domy budou tvořit vnitroblok s parkem uvnitř, službami a relaxační zónou pro veřejnost (28). Variace dopravních prostředků v okolí umožňuje pohodlnou dopravu kamkoliv po Praze. Nejbližší autobusová zastávka se nachází pouhé 2 minuty od domu. Na tramvajovou zastávku lze dojít za 3 minuty, na metro stanice Holešovice a vlakové nádraží Holešovice trvá cesta zhruba 8 minut chůze (23). Byt od společnosti Finep má dispozici 2+kk o výměře 59,6 m² a lodžie o ploše 5 m² (viz příloha č.7). Dle poskytnutých informací prodejcem lze dokoupit garážové stání za 400 000 Kč s DPH a sklep o velikosti 8,1 m² za 343 350 Kč s DPH. Garážové stání ani sklep nejsou zahrnuty v prodejní ceně bytu. Holešovice jsou oblastí, kde jsou převážně modré zóny určené pro rezidentní stání, výjimečně lze najít fialové zóny, kde lze parkovat za poplatek na omezený počet hodin (22). I přesto že v dané lokalitě může být problematické zaparkovat kvůli nedostatku parkování pro nerezidenty, lze využít ve vzdálenosti do 1 km přilehlých placených parkovišť s měsíčním poplatkem v průměru 1500–2500 Kč/měsíc (23).

Tabulka 19 Hodnocení nemovitosti č.8

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	3
2.	Spojení toalety a koupelny	0
3.	Sklep	1
4.	Užitná plocha bytu	2
5.	Doba dopravy MHD do centra	1
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	1
8.	Balkon nebo předzahrádka	1
9.	Výše hypotečního úvěru	2
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	3

Zdroj: Vlastní zpracování

Doba dopravy MHD z nejbližší zastávky MHD do výchozího bodu tvá zhruba 21 min, proto byl kritériu č.5 Doba dopravy MHD do centra přidělen 1 bod (24). V Holešovicích se nachází rozlehlý park Stromovka, který je vzdálený 1,5 km od domu a splňuje kritérium s hodnocením 1. Kritériu č. 9 Výše hypotečního úvěru byly přiřazeny 2 body, jakožto výše hypotečního úvěru se rovná 4 614 025 Kč. Cena za 1 m² vychází na 110 124 Kč s DPH. Hodnocení zbylých kritérií vychází z výše uvedeného popisu a přílohy č. 7.

3.5.3 Vybrané byty z III. Úseku

Nemovitost č. 9 Riviéra Rokytky 6 420 600 Kč s DPH

Obrázek 10 Byt Riviéra Rokytky



Zdroj: Stránky developera Riviéra Rokytky (32)

Nový bytový dům Riviéra Rokytky se bude nacházet na Praze 9 – Kyje, ve vilové čtvrti. Jedná se o klidnou lokalitu, která je vhodná pro rodinu s dětmi. Nemovitost nabízí byt o velikosti 2+kk a výměře 51,31 m² s balkonem plochou 6,37 m². K bytové jednotce náleží 1

parkovací stání. Na stránkách developera je uvedeno, že je nutné dokoupit sklep a garážové stání, která jsou přiřazena k bytovým jednotkám. Parkovací stání lze pořídit od 499 000 Kč s DPH a sklep 1,5 m² za 88 500 Kč s DPH (29). Daná lokalita je obklopena lesy, parky a pěšky lze dojít k 850 m vzdálenému Kyjskému rybníku. Nejbližší zastávka MHD je vzdálená 500 m od domu a lze k ní dojít zhruba během 6 minut (23). Doprava MHD od budovy do výchozího bodu trvá v ranní špičce od 7:30 přibližně 30 min včetně chůze na zastávku (24). Občanská vybavenost je velmi nízká. I přestože se v okolí nachází koloniál a dvě ordinace, je to neuspokojivé a je potřeba dojíždět za potravinami nebo jinými službami (23).

Tabulka 20 Hodnocení nemovitosti č.9

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	1
2.	Spojení toalety a koupelny	0
3.	Sklep	1
4.	Užitná plocha bytu	2
5.	Doba dopravy MHD do centra	1
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	0
8.	Balkon nebo předzahrádka	1
9.	Výše hypotečního úvěru	2
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	3

Zdroj: Vlastní zpracování

Kvůli požadavkům developera, jenž chce, aby si klient koupil garážové stání, nebyla zohledňována jiná varianta parkovacího stání a kritérium č.1 Parkovací stání bylo ohodnoceno 1 bodem. Hodnocení kritéria č. 2 a 4-8 vyplývá z přílohy č. 8 a výše uvedeného popisu. Kritérium č. 3 bylo ohodnoceno 1 bodem, protože i když je dle požadavků developera nutné si sklep dokoupit, není zahrnutý v prodejní ceně, proto mu byl přidělen 1 bod. Bude-li se uvažovat, že investor bude nucen dokoupit garážové stání i sklep, bude prodejní cena navýšena o cenu garážové stání a sklepa. V tomto případě bude celková prodejní cena činit 7 008 100 Kč s DPH a výše hypotečního úvěru se bude rovnat 4 508 100 Kč. Budeme-li uvažovat, že prodejní cena nezahrnuje garážové stání a sklep, vychází 1 m² na 111 314 Kč s DPH.

Obrázek 11 Byt VIVUS – Kolbenova



Zdroj: Stránky developera Vivus (33)

Projekt Vivus Kolbenova tvoří 5 stavebních celků a nachází se na Praze 9. Bytový komplex bude mít svůj vlastní park mezi budovami. S výstavbou vznikne i nové náměstí, kde se budou nacházet převážně komerční a kancelářské prostory. Přes nové náměstí lze dojít na metro, zastávku Kolbenova vzdálenou 130 m. Společnost Vivus nabízí byt 2+kk výměrou 55,1 m² a balkonem 9,6 m². V ceně je zahrnutý sklep o výměře 1,9 m². Součástí prodejní ceny není garážové stání, lze ho však dokoupit za 402 500 Kč s DPH (30). V okolí bytové zástavby se nenachází modré zóny, parkování na ulici však může být problematické, protože výstavba je situována podél hlavní ulice Kolbenova, kde nelze parkovat. V okolí jsou průmyslové stavby, sklady apod. a vjezd do přilehlých ulic není možný. V okolí se nachází několik parkovacích domů v okruhu 1 km, kde lze parkovat dlouhodobě za poplatek (22) (23).

Tabulka 21 Hodnocení nemovitosti č.10

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	3
2.	Spojení toalety a koupelny	0
3.	Sklep	2
4.	Užitná plocha bytu	2
5.	Doba dopravy MHD do centra	2
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	1
8.	Balkon nebo předzahrádka	1
9.	Výše hypotečního úvěru	2
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	4

Zdroj: Vlastní zpracování

Hodnocení kritérií 1-4 vychází z výše uvedeného popisu a přílohy č.9. Cesta MHD od budovy do výchozího bodu trvá v ranní špičce od 7:30 v pracovních dnech zhruba 15 minut, proto je kritérium č. 5 hodnoceno 2 body (24). V okolí 2 km se nachází parky, dětská hřiště a rybník. Za 15 minut lze dojít do obchodu s potravinami, restaurací nebo k základní škole. Kritérium č. 7 a 8 jsou ohodnoceny bodem 1. Výše hypotečního úvěru po odnětí vstupní částky 2 500 000 Kč je 3 785 000 Kč. 1 m² stojí 97 141 Kč, proto je kritérium hodnoceno nejvyšším počtem bodů a to 4.

Nemovitost č. 11 Byty u parku Na Vackově 5 229 300 Kč s DPH

Obrázek 12 Byty u parku Na Vackově



Zdroj: Stránky developera Byty u parku Na Vackově (34)

Byt novostavby Byty u parku na Vackově se nachází na Praze 3 – Žižkov. Dispozičně je řešen jako 2+kk o výměře 52,07 m². Součástí bytu je lodžie o výměře 5,18 m². V prodejní ceně není zahrnuto garážové stání a není možné ho k dané bytové jednotce dokoupit, v prodejní ceně je však zahrnutý sklep o velikosti 2 m² (31). Bytová výstavba Byty u parku na Vackově se nachází v lukrativní oblasti Prahy. V docházkové vzdálenosti 15 minut se nachází restaurace, kavárny, obchody a jiné služby. Jak už název vypovídá, zástavba se nachází u parku (23). Aktuálně nejbližší zastávka MHD se nachází přibližně 3 minut chůze od budovy. Nejrychlejší cesta od budovy do výchozího bodu v ranní špičce od 7:30 -9:30 trvá přibližně 27 min (24). V přilehlých ulicích nejsou vyhrazená místa pro parkování, nebo náleží k jiným bytovým domům.

Tabulka 22 Hodnocení nemovitosti č.11

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	0
2.	Spojení toalety a koupelny	0
3.	Sklep	2
4.	Užitná plocha bytu	2
5.	Doba dopravy MHD do centra	1
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	1
8.	Balkon nebo předzahrádka	1
9.	Výše hypotečního úvěru	3
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	4

Zdroj: Vlastní zpracování

Kritérium parkovací stání bylo ohodnoceno 0 body, protože zatím není jasné, zda před domy budou parkovací místa a nebylo k dispozici dostatek informací ohledně parkovacích domů v okolí. Hodnocení kritérií 3-8 vyplývá z výše uvedeného popisu. V příloze č. 10 lze vidět, že koupelna a toaleta jsou spojeny, proto bylo toto kritérium hodnoceno 0 body. Výše hypotečního úvěru by činila 2 729 300 Kč, proto bylo toto kritérium ohodnoceno 3 body. Cena na 1 m² vychází na 91 341 Kč s DPH, tomuto kritériu byly přiděleny 4 body.

Nemovitost č. 12 Nová Elektra 4 674 098 Kč s DPH

Obrázek 13 Byt Nová Elektra



Zdroj: Stránky developera Finep (35)

Bytové domy Nová Elektra se nachází na Praze 9 – Hloubětín. V oblasti této lokality se nachází obchodní centrum Harfa, O2 Arena, restaurace a jiné služby. 1 km od budovy je Kejřův park, kam lze dojít za 14 min. Zastávka MHD se nahází přímo před domem (23). Byt od společnosti Finep je dispozičně řešen jako 2+kk o výměře 48,1 m² s lodžii 4,9 m² (viz příloha č.11). Po telefonickém rozhovoru s prodejcem bytu bylo zjištěno, že k bytu náleží pouze sklep o velikosti 3,7 m², který lze dokoupit. K dané bytové jednotce není přiřazeno garážové stání a nelze ho ani dokoupit. V přilehlých ulicích nejsou modré zóny a lze parkovat bez poplatku (23).

Tabulka 23 Hodnocení nemovitosti č.12

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	4
2.	Spojení toalety a koupelny	0
3.	Sklep	1
4.	Užitná plocha bytu	2
5.	Doba dopravy MHD do centra	1
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	1
8.	Balkon nebo předzahrádka	1
9.	Výše hypotečního úvěru	3
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	4

Zdroj: Vlastní zpracování

Kritérium 1-4 a 6-8 vyplývá z popisu nemovitosti a přílohy č. 11. Průměrná doba dopravy MHD od budovy do výchozího bodu trvá v ranní špičce od 7:30 okolo 26 minut (24), proto byl tomuto kritériu přiřazen 1 bod. Kritérium výše hypotečního úvěru bylo ohodnoceno 3 body, protože výše úvěru splňuje možnost do 3 500 000 Kč. 1 m² stojí 88 190 Kč s DPH, tudíž má kritérium bodové hodnocení 4.

3.5.4 Vybrané byty z IV. Úseku

Nemovitost č. 13 Byty Limuzská 5 560 000 Kč s DPH

Obrázek 14 Byty Limuzská



Nový bytový dům Byty Limuzská se bude nacházet na Praze 10 – Strašnice. Bytový dům nabízí byt o velikosti 2+kk a výměře 54,44 m² s balkonem plochou 3,41 m². K bytové jednotce náleží 1 venkovní parkovací stání, které lze dokoupit za 300 000 Kč s DPH a sklep o velikosti 1,5 m² za 99 000 Kč s DPH (32). 1 km od budovy je Malešický park a o 500 m dále lze dojít k Malešickému lesu. Zastávka MHD je přímo před budovou (23). Doprava MHD od budovy do výchozího bodu trvá v ranní špičce od 7:30 přibližně 30 min (24). Malešice nabízí mnoho restaurací a kaváren k posezení. Lze vybírat z mnoha obchodů s potravinami. V okolí se nachází základní a střední školy, úřady, sportovní centra a jiné služby (23).

Tabulka 24 Hodnocení nemovitosti č.13

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	2
2.	Spojení toalety a koupelny	0
3.	Sklep	1
4.	Užitná plocha bytu	2
5.	Doba dopravy MHD do centra	1
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	1
8.	Balkon nebo předzahrádka	1
9.	Výše hypotečního úvěru	3
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	4

Zdroj: Vlastní zpracování

V okolí místa bytového domu jsou modré zóny určené pro rezidenty. Nerezidenti mohou parkovat na modrých zónách nejvýše po dobu 3 hodin za poplatek (22). V okruhu 1 km se nenachází žádné parkovací domy nebo placená parkoviště (23), a tak zbývá možnost koupě garážového stání za 300 000 Kč s DPH, proto je kritérium parkovací stání hodnoceno 2 body. Hodnocení kritéria č. 2 až 8 z přílohy č. 12 a výše uvedeného popisu. Výše hypotečního úvěru se rovná 3 060 000 Kč. 1 m² stojí 96 110 Kč s DPH, tudíž má kritérium bodové hodnocení 4.

Obrázek 15 Byt Hagibor



Zdroj: Stránky developera Hagibor (37)

Projekt Hagibor se staví na Praze 8. Zástavba se nachází v lokalitě s občanskou vybaveností na vysoké úrovni. V okolí se nachází mnoho restaurací, kaváren, obchodů s potravinami, lékáren a jiných služeb. Bytové domy budou tvořit vnitroblok s mnoha vysázenými stromy (33). Variace dopravních prostředků v blízkém okolí umožňuje pohodlnou dopravu kamkoliv po Praze. Nejbližší zastávka metra Želivského se nachází pouhé 2 minuty chůze od domu. Na tramvajovou a autobusovou zastávku lze dojít za 3 minuty (23). Byt od společnosti Hagibor má dispozici 2+kk o výměře 57,1 m² a dvě terasy plochou 13,2 m² a 3,4 m² (viz příloha č.13) V domě lze dokoupit sklepní kóji. Informace o garážovém stání se nepodařilo dohledat. V přilehlých ulicích jsou převážně modré zóny pro rezidenty, výjimečně i fialové, kde lze stát nejdéle 22 hodin za poplatek (22). 260 m od bytového komplexu lze využít placeného parkoviště za cenu 1 800 Kč za měsíc (23) (34).

Tabulka 25 Hodnocení nemovitosti č. 14

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	3
2.	Spojení toalety a koupelny	0
3.	Sklep	1
4.	Užitná plocha bytu	2
5.	Doba dopravy MHD do centra	2
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	1
8.	Balkon nebo předzahrádka	2
9.	Výše hypotečního úvěru	2
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	3

Zdroj: Vlastní zpracování

Doba dopravy MHD z nejbližší zastávky MHD do výchozího bodu tvá zhruba 15 min, proto byly kritériu č.5 Doba dopravy MHD do centra přiděleny 2 bod (24). 1,6 km od bytového komplexu se nachází park Perukářka a splňuje kritérium s hodnocením 1. Kritérium č. 8 Balkon nebo předzahrádka bylo ohodnoceno 2 body, protože terasa o velikosti 13,2 m² je poměrně velká a nabízí možnosti umístění posezení jako na předzahrádce. Kritériu č. 9 Výše hypotéčního úvěru byly přiřazeny 2 body, jakožto výše hypotéčního úvěru se rovná 4 763 000 Kč. Cena za 1 m² vychází na 100 735 Kč s DPH. Při počítání ceny za m² se uvažovala plocha bytu + plocha terasy (max. 15 m²) . Hodnocení zbylých kritérií vychází z výše uvedeného popisu a přílohy č. 13.

Nemovitost č. 15 Římská 20, 9 990 000 Kč s DPH

Obrázek 16 Byt Římská 20



Zdroj: Stránky developera Římská 20 (39)

Realitní projekt Římská 20 se nachází na Praze 2 mezi Národním muzeem a náměstí Míru. Jedná se o přestavbu činžovního domu. Byt má dispozici 2+kk o výměře 54,9 m², součástí bytu je terasa o výměře 63,1 m². V domě lze zakoupit nejlevnější garážové stání z aktuálně nabízených za 1 490 000 Kč s DPH a sklep. 1 m² sklepu stojí 40 000 Kč s DPH. K dispozici jsou sklepy o velikosti od 6 do 17 m² (35). Nejbližší zastávka MHD je vzdálená 220 m od domu. Bytový dům je situovaný v centru, kde je občanská vybavenost na vysoké úrovni. Z místa budovy lze dojít pěšky do parku (Riegrovy sady) vzdáleného 700 m zhruba za 10 minut (23). Cesta MHD od budovy do výchozího bodu Národní třída trvá v ranní špičce od 7:30 přibližně 18 minut (24).

Tabulka 26 Hodnocení nemovitosti č. 15

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	0
2.	Spojení toalety a koupelny	0
3.	Sklep	1
4.	Užitná plocha bytu	2
5.	Doba dopravy MHD do centra	2
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	1
8.	Balkon nebo předzahrádka	2
9.	Výše hypotečního úvěru	1
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	1

Zdroj: Vlastní zpracování

Kritériu č. 1 Parkovací stání bylo přiřazeno 0 bodů, protože cena garážového stání je v průměru 3x vyšší, než cena u ostatních nemovitostí tudíž tak velký cenový rozdíl není srovnatelný. V okolí se nenachází parkovací domy nebo stání, tudíž ani jedna možnost kritéria není vyhovující. Hodnocení kritérií 2 až 7 vyplývá z popisu a přílohy č.3. Kritérium č. 8 Balkon nebo předzahrádka bylo ohodnoceno 2 body, protože terasa o velikosti 63,1 m² je srovnatelná s využitelností předzahrádky ve využívání plochy a umístění venkovního posezení. Prodejní cena bytu činí 9 990 000 Kč s DPH, investor má k dispozici 2 500 000 Kč, tudíž výše hypotečního úvěru bude činit 7 490 000 Kč, proto tomuto kritériu byl přidělen 1 bod. Jak bylo popsáno v kapitole Cena za m² užitné plochy bytu, cena se počítá jako: cena nemovitosti/ plocha bytu + balkon (max. 15 m²). Součástí bytu je terasa o velikosti 63,1m. Takto veliká terasa zkresluje cenu za m² užitné plochy bytu. Cena bude stanovena výpočtem uvedeným výše, tzn. 142 918 Kč s DPH, tudíž má kritérium bodové hodnocení 4.

Nemovitost č. 16 Nuselský pivovar 7 918 840 Kč s DPH

Obrázek 17 Byt Nuselský pivovar



Zdroj: Stránky developera Nuselský pivovar (40)

Bytový komplex Nuselský pivovar se bude nacházet na Praze 4– Nusle. Dispozičně je řešen jako 2+kk o výměře 63,5 m². Součástí bytu je terasa o výměře 5,9 m² (36). Dle telefonického rozhovoru s prodejcem bytu bylo zjištěno, že v kupní ceně není zahrnuto parkovací stání ani sklep. V budově však lze zakoupit garážové stání za 460 000 Kč s DPH a sklep za 294 000 Kč s DPH. V docházkové vzdálenosti do 15 min se nachází základní škola, supermarket, restaurace, česká pošta a jiné služby. Nejbližší zastávka se nachází přibližně 2 minut chůze od bytového komplexu. Od místa bytových domů lze dojít pěšky do parku (Grébovka) vzdáleného 450 m zhruba za 5 minut (23). Nejrychlejší cesta od budovy do výchozího bodu v ranní špičce od 7:30 -9:30 trvá přibližně 15 min (24). V přílehlých ulicích od domu se nachází modré zóny a fialové zóny. Modré zóny jsou určeny pro rezidenty, na fialových zónách se smí parkovat nejdéle 12 hodin za poplatek (22).

Tabulka 27 Hodnocení nemovitosti č. 16

	Kritérium	Hodnocení
1.	Parkovací stání	3
2.	Spojení toalety a koupelny	0
3.	Sklep	1
4.	Užitná plocha bytu	2
5.	Doba dopravy MHD do centra	2
6.	Dostupnost zeleně v okolí	1
7.	Občanská vybavenost v okolí	1
8.	Balkon nebo předzahrádka	1
9.	Výše hypotečního úvěru	1
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	3

Zdroj: Vlastní zpracování

I přesto, že lze dokoupit garážové stání, možnost parkování ve fialových zónách je více vyhovující, proto je toto kritérium hodnoceno 3 body. Hodnocení kritérií 2 až 8 vyplývá z výše uvedeného popisu a přílohy č. 15. Kritérium Výše hypotečního úvěru bylo ohodnoceno 1 bodem, protože hypoteční úvěr se rovná částce 5 418 840 Kč. Cena 1 m² se rovná 114 104 Kč s DPH, kritérium bylo hodnoceno 3 body.

3.6. Vyhodnocení nemovitostí v úsecích

Z každého úseku bude vyhodnoceno, která nemovitost má nejvíc bodů. Nemovitost s největším součtem bodů se jeví jako nejvhodnější varianta ze 4 uvedených.

Úsek I.

Tabulka 28 Vyhodnocení nemovitostí z I. úseku

Kritéria	Váha	Nemovitost č.1 Neugraf		Nemovitost č.2 Kaskády Barrandov		Nemovitost č.3 Britská čtvrť		Nemovitost č.4 Smíchov City	
		Body	Znorm. body	Body	Znorm. Body	Body	Znorm. Body	Body	Znorm. Body
1. Parkovací stání	0,09	3	0,28	5	0,46	4	0,37	1	0,09
2. Dispozice toalety a koupelny	0,06	1	0,06	0	0,00	0	0,00	1	0,06
3. Sklep	0,06	1	0,06	1	0,06	1	0,06	2	0,11
4. Užitná plocha bytu	0,20	2	0,39	1	0,20	2	0,39	2	0,39
5. Doba dopravy MHD do centra	0,08	2	0,16	1	0,08	2	0,16	2	0,16
6. Dostupnost zeleně v okolí	0,10	1	0,10	1	0,10	1	0,10	1	0,10
7. Občanská vybavenost v okolí (škola, obchody, pošta, služby atd...)	0,11	1	0,11	1	0,11	1	0,11	1	0,11
8. Balkon nebo předzahrádka	0,08	1	0,08	1	0,08	2	0,16	1	0,08
9. Výše hypotečního úvěru (celková částka - akontace)	0,06	1	0,06	3	0,19	2	0,13	1	0,06
10. Cena za m ² užitné plochy bytu	0,16	3	0,49	4	0,65	4	0,65	2	0,33
Součet	1,00		1,79		1,93		2,13		1,50

Zdroj: Vlastní zpracování

Po přidělení váhy kritériím a sečtení znormovaných bodů byla z I. úseku vyhodnocena nemovitost č.3 Britská čtvrť jako nejvhodnější nemovitost, jelikož měla po srovnání s ostatními nemovitostmi v průměru nejvyšší součet bodů. Naopak nejméně bodů má nemovitost č. 4 Smíchov city a to kvůli vysoké ceně za m² a následně i výši hypotečního úvěru.

Úsek II.

Tabulka 29 Vyhodnocení nemovitostí z II. úseku

Kritéria	Váha	Nemovitost č.5 MAISON Ořechovka		Nemovitost č.6 Diamanty Karlín		Nemovitost č.7 Byty u Šárky		Nemovitost č.8 Rezidence Pergamenka	
		Body	Znorm. body	Body	Znorm. Body	Body	Znorm. Body	Body	Znorm. Body
1. Parkovací stání	0,09	5	0,46	3	0,28	2	0,18	3	0,28
2. Dispozice toalety a koupelny	0,06	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
3. Sklep	0,06	1	0,06	1	0,06	1	0,06	1	0,06
4. Užitná plocha bytu	0,20	2	0,39	2	0,39	2	0,39	2	0,39
5. Doba dopravy MHD do centra	0,08	2	0,16	2	0,16	1	0,08	1	0,08
6. Dostupnost zeleně v okolí	0,10	1	0,10	1	0,10	1	0,10	1	0,10
7. Občanská vybavenost v okolí (škola, obchody, pošta, služby atd...)	0,11	1	0,11	1	0,11	1	0,11	1	0,11
8. Balkon nebo předzahrádka	0,08	1	0,08	1	0,08	1	0,08	1	0,08
9. Výše hypotečního úvěru (celková částka - akontace)	0,06	1	0,06	1	0,06	3	0,19	2	0,13
10. Cena za m ² užitné plochy bytu	0,16	1	0,16	2	0,33	4	0,65	3	0,49
Součet	1,00		1,59		1,57		1,85		1,71

Zdroj: Vlastní zpracování

Z II. Úseku byla zvolena jako nejvhodnější nemovitost podle ohodnocených kritérií nemovitost č.7 Byty u Šárky. Rozhodující kritérium bylo cena za m² užité plochy bytu, jelikož po srovnání s ostatními nemovitostmi má nemovitost nejnižší cenu za m². V případě, že by byty byly hodnoceny podle kritéria hluku v okolí, měla by tato nemovitost nejhorší hodnocení, a to z důvodu, že se nachází vedle letiště a tím pádem by nebyla nejvhodnější varianta k investici.

Úsek III.

Tabulka 30 Vyhodnocení nemovitostí z III. úseku

Kritéria	Váha	Nemovitost č.9 Riviéra Rokytka		Nemovitost č.10 Vivus - Kolbenova		Nemovitost č.11 Byty u parku na Vackově		Nemovitost č.12 Nová Elektra	
		Body	Znorm. body	Body	Znorm. Body	Body	Znorm. Body	Body	Znorm. Body
1. Parkovací stání	0,09	1	0,09	3	0,28	0	0,00	4	0,37
2. Dispozice toalety a koupelny	0,06	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
3. Sklep	0,06	1	0,06	2	0,11	2	0,11	1	0,06
4. Užité plocha bytu	0,20	2	0,39	2	0,39	2	0,39	2	0,39
5. Doba dopravy MHD do centra	0,08	1	0,08	2	0,16	1	0,08	1	0,08
6. Dostupnost zeleně v okolí	0,10	1	0,10	1	0,10	1	0,10	1	0,10
7. Občanská vybavenost v okolí (škola, obchody, pošta, služby atd...)	0,11	0	0,00	1	0,11	1	0,11	1	0,11
8. Balkon nebo předzahrádka	0,08	1	0,08	1	0,08	1	0,08	1	0,08
9. Výše hypotečního úvěru (celková částka - akontace)	0,06	2	0,13	2	0,13	3	0,19	3	0,19
10. Cena za m ² užité plochy bytu	0,16	3	0,49	4	0,65	4	0,65	4	0,65
Součet	1,00		1,42		2,01		1,72		2,03

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejvýhodnější investice dle požadavků investora se z úseku č. III. jeví nemovitost č. 12 Nová Elektra. Hned za ní se s rozdílem 0,02 bodů umístila nemovitost č. 10 Vivus Kolbenova. Největší vliv na součet bodů má kritérium parkovací stání. Nejhuře hodnocenou nemovitostí je nemovitost č. 9 Riviéra Rokytka. Nemovitost je vzdálená daleko od centra a v okolí je nízká občanská vybavenost.

Úsek IV.

Tabulka 31 Vyhodnocení nemovitostí z IV. úseku

Kritéria	Váha	Nemovitost č.13 Byty Limuzská		Nemovitost č.14 Hagibor		Nemovitost č.15 Byty Římská 20		Nemovitost č.16 Nuselský pivovar	
		Body	Znorm. body	Body	Znorm. Body	Body	Znorm. Body	Body	Znorm. Body
1. Parkovací stání	0,09	2	0,18	3	0,28	0	0,00	3	0,28
2. Dispozice toalety a koupelny	0,06	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
3. Sklep	0,06	1	0,06	1	0,06	1	0,06	1	0,06
4. Užité plocha bytu	0,20	2	0,39	2	0,39	2	0,39	2	0,39
5. Doba dopravy MHD do centra	0,08	1	0,08	2	0,16	2	0,16	2	0,16
6. Dostupnost zeleně v okolí	0,10	1	0,10	1	0,10	1	0,10	1	0,10
7. Občanská vybavenost v okolí (škola, obchody, pošta, služby atd...)	0,11	1	0,11	1	0,11	1	0,11	1	0,11
8. Balkon nebo předzahrádka	0,08	1	0,08	2	0,16	2	0,16	1	0,08
9. Výše hypotečního úvěru (celková částka - akontace)	0,06	3	0,19	2	0,13	1	0,06	1	0,06
10. Cena za m ² užité plochy bytu	0,16	4	0,65	3	0,49	1	0,16	3	0,49
Součet	1,00		1,85		1,87		1,20		1,73

Zdroj: Vlastní zpracování

Z úseku č. IV. se nejvhodnější variantou jeví nemovitost č. 14 Hagibor. Na druhém místě je nemovitost č. 13 Byty Limuzská. Dvě nemovitosti se liší především v podmínkách parkování a balkonech. Byt Hagibor má k dispozici balkon a terasu, kdežto byt Limuzská pouze 1 balkon. Nejhorší hodnocení ze všech 16 nemovitostí má nemovitost č.15 Byty Římská 20. I přesto, že se byt nachází přímo v centru, což je jeden z hlavních požadavků investora, jeho lokalita neumožňuje parkování v okolí. Rozhodujícím kritériem je cena za 1 m² užitné plochy bytu.

3.7. Analýza trhu a stanovení výše pronájmu

Pro stanovení průměrného výnosu z pronájmu každé z nemovitosti, byly použity data z cenových map z portálu www.odhad-zdarma.cz. Následně byly srovnány ceny z cenových map s cenami z portálu inzerující pronájem bytu. Velký cenový rozdíl ukázal, že cenové mapy jsou zkrácené a nepřesné, protože průměrná cena pronájmu bylo zhruba o 20 až 40% nižší než průměrná cena uvedená na inzerujících portálech. Důvodem velkého cenového rozdílu může být objem a kvalita dat, která se při tvorbě cenových map používají. Data nezohledňují technická stav nemovitosti, lokalitu, vybavenost nebo dopravní dostupnost. Cenové mapy se jeví jako nevhodný způsob pro stanovení výše nájmu, a proto bylo pro stanovení výše nájmu zvoleno porovnání nemovitostí s inzerovanými nemovitostmi k pronájmu. Porovnávací metoda odráží reálnější situaci trhu. Smyslem porovnávací metody je porovnat oceňovanou nemovitost s nemovitostmi na trhu. Pro určení přesnější ceny se používají korekční koeficienty, které zohledňují vlastnosti ovlivňující cenu nemovitosti. Pokud má nemovitost na trhu horší vlastnosti než oceňovaná nemovitost, je korekční koeficient vyšší než 1, tudíž cenu zvyšuje. V opačném případě, pokud je nemovitost výhodnější nebo má lepší vlastnosti než oceňovaná nemovitost, je korekční koeficient menší než 1 a cenu snižuje. Hodnota korekčních koeficientů záleží na zkušenostech makléře. V diplomové práci budou uvažovány koeficienty v rozmezí od 0,9 do 1,15.

Aby bylo možné určit budoucí nájem každé z nemovitostí, bylo pokaždé vybráno 5 bytových jednotek k pronájmu (viz. Příloha č. 17-36) Bytové jednotky byly vybírány tak, aby se nacházely ve stejné lokalitě nebo v okruhu 5 km a aby se shodovaly v co nejvíce kritériích. Byt, který bude investor nabízet k pronájmu bude nevybavený, kromě kuchyňské linky, lednice, myčky a pračky včetně sušičky a nebude k němu náležet parkovací stání ani sklep. Byty se nemohou shodovat ve všech kritériích a z toho důvodu je výběr zaměřen na užitnou plochu bytu a vybavenost bytu. Dalším bodem při výběru nemovitostí je stáří stavby. Všechny bytové jednotky musí být v novostavbě. Dalšími rozhodujícími kritérii je dostupnost do centra a občanská vybavenost. Kritéria byla zjištěna stejným způsobem, jako kritéria uvedené výše. Některá kritéria se mohou lišit vzhledem k tomu, čím oceňovaná nemovitost disponuje. V následujících tabulkách č. 32–35 je spočítaná průměrná cena pronájmu bez poplatků každé nemovitosti porovnávací metodou.

Tabulka 32 – Stanovení výnosu z pronájmu bytu Britská čtvrť

Odhad ceny nájmu/ měsíc						
	Oceňovaná nemovitost Britská čtvrť	Nemovitost A	Nemovitost B	Nemovitost C	Nemovitost D	Nemovitost E
Nájemné (Kč/měsíc)	-	15 900	15 000	16 000	15 000	14 990
Poplatky (Kč)	-	6 050	3 500	2 500	2 800	3 638
Nájemné s poplatkami (Kč)	-	21 950	18 500	18 500	17 800	18 628
Užitná plocha bytu m ²	60,40	50	50	50,3	52	47
Korekce						
Stav objektu	1	1,05	1	1	1,02	1,02
Dostupnost do centra	1	1	1	1	1	1
Užitná plocha bytu m ²	1	1,13	1,13	1,13	1,1	1,15
Vybavení	1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Terasa se zahradou	1	1,15	1,15	1,05	1,15	1,15
Parkovací stání	1	1	0,9	1	1	0,9
Občanská vybavenost	1	1	1	1	1	1
Porovnávací hodnota (Kč/m ²)		412	333	359	354	368
Průměr (Kč/m ²)		365				
Výše nájemného (Kč)/měsíc		22 052				

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 33 -Stanovení výnosu z pronájmu bytu Byty u Šárky

Odhad ceny nájmu/ měsíc						
	Oceňovaná nemovitost Byty u Šárky	Nemovitost F	Nemovitost G	Nemovitost H	Nemovitost I	Nemovitost J
Nájemné (Kč/měsíc)	-	10 900	12 500	11 900	22 000	16 000
Poplatky (Kč)	-	2 600	2 500	2 600	2 079	3 000
Nájemné s poplatkami (Kč)	-	13 500	15 000	14 500	24 079	19 000
Užitná plocha bytu m ²	53,80	50	40	50	61	50
Korekce						
Stav objektu	1	1,15	1,03	1,15	1,01	1,01
Dostupnost do centra	1	1	1	1	1	1
Užitná plocha bytu m ²	1	1,05	1,15	1,05	0,95	1,05
Vybavení	1	1,15	0,97	1,15	0,9	0,9
Balkon	1	1,15	0,9	1,15	1	1,15
Parkovací stání	1	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Občanská vybavenost	1	1	0,9	1	1	1
Porovnávací hodnota (Kč/m ²)		313	262	342	280	316
Průměr (Kč/m ²)		303				
Výše nájemného (Kč)/měsíc		16 286				

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 34-Stanovení výnosu z pronájmu bytu Nová Elektra

Odhad ceny nájmu/ měsíc						
	Oceňovaná nemovitost Nová Elektra	Nemovitost K	Nemovitost L	Nemovitost M	Nemovitost N	Nemovitost O
Nájemné (Kč/měsíc)	-	17 800	15 000	18 500	16 000	14 500
Poplatky (Kč)	-	4 200	4 300	4 500	3 040	4 000
Nájemné s poplatkami (Kč)	-	22 000	19 300	23 000	19 040	18 500
Užitná plocha bytu m ²	48,10	52	48,9	59	55	50
Korekce						
Stav objektu	1	1,01	1,01	1,01	1,01	1,1
Dostupnost do centra	1	1	1	1	1	1
Užitná plocha bytu m ²	1	0,98	1	0,95	0,97	0,99
Vybavení	1	1	0,97	0,9	0,9	1
Balkon	1	0,9	1	0,99	1	1
Parkovací stání	1	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Občanská vybavenost	1	1	1	1	1	1
Porovnávací hodnota (Kč/m ²)		274	270	241	231	284
Průměr (Kč/m ²)		260				
Výše nájemného (Kč)/měsíc		12 518				

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 35-Stanovení výnosu z pronájmu bytu Hagibor

Odhad ceny nájmu/ měsíc						
	Oceňovaná nemovitost Hagibor	Nemovitost P	Nemovitost Q	Nemovitost R	Nemovitost S	Nemovitost T
Nájemné (Kč/měsíc)	-	17 000	16 000	19 500	16 500	19 500
Poplatky (Kč)	-	2 500	3 000	3 500	3 000	4 596
Nájemné s poplatkami (Kč)	-	19 500	19 000	23 000	19 500	24 096
Užitná plocha bytu m ²	57,10	52	52	59,8	53	75
Korekce						
Stav objektu	1	1,15	1,1	1,01	1,05	1,05
Dostupnost do centra	1	0,9	1	1,1	1,1	0,9
Užitná plocha bytu m ²	1	1,05	1,05	0,98	1,05	0,9
Vybavení	1	0,9	0,97	1	1	1
Balkon	1	1,15	1,1	1,01	1,1	1,1
Parkovací stání	1	1	0,9	0,9	0,9	0,9
Občanská vybavenost	1	1	1	1	1	1
Porovnávací hodnota (Kč/m ²)		368	341	323	374	219
Průměr (Kč/m ²)		325				
Výše nájemného (Kč)/měsíc		18 551				

Zdroj: Vlastní zpracování

Ve výše uvedených tabulkách byl stanovený průměrný měsíční nájem bez poplatků každé nemovitosti z jednotlivého úseku. Výše nájemného je pouze orientační, protože korekční koeficienty byly přiřazeny podle vlastního úsudku. V následující tabulce č. 36 jsou shrnuty zaokrouhlené měsíční nájemné a roční výnos z pronájmu.

Tabulka 36 Měsíční a roční výnos z pronájmu

Nemovitost	Výměra (m ²)	Výše nájemného za měsíc	Zaokrouhlená výše nájemného	Cena za 1 m ²	Roční výnos z pronájmu
Č.3 Britská čtvrt'	60,4	22 052 Kč	22 100 Kč	366 Kč	265 200 Kč
Č. 7 Byty u Šárky	53,8	16 286 Kč	16 300 Kč	303 Kč	195 600 Kč
Č.12 Nová Elektra	48,1	12 518 Kč	12 600 Kč	262 Kč	151 200 Kč
Č.14 Hagibor	57,1	18 551 Kč	18 600 Kč	326 Kč	223 200 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce se uvažuje výměra vnitřní užité plochy bytu. Nejvyšší roční výnos z pronájmu podle trhu s inzercemi je z nemovitosti č. 3 Britská Čtvrť, naopak nejmenší výnos za rok má nemovitost č.12 Nová Elektra.

3.8. Náklady a výnosy spojené s dlouhodobým pronájmem

Investor kupuje nemovitost za účelem investice, tzn., že ji plánuje pronajímat. Klíčem ke správnému vyhodnocení efektivnosti investice je vyčíslení provozních a investičních nákladů, které musí investor vynaložit, aby nenastala situace, kdy investor bude pronajímat nemovitost za nízkou částku, ale s vysokými provozními náklady. V tomto případě by návratnost investice trvala dlouho a z investičního hlediska by nebyla investice výhodná.

3.9. Investiční náklady

Investiční náklady jsou náklady, které je potřeba vynaložit na začátku pořízení nemovitosti. Nejvyšším nákladem je pořizovací cena nemovitosti. V diplomové práci se uvažuje pouze koupě novostavby, tudíž není potřeba vynakládat výdaje na rekonstrukci. Investor neuvažuje ani s klientskými změnami. Dalším nákladem je vybavení bytu, v daném případě se jedná o kuchyň se spotřebiči a pračku se sušičkou. Při zařizování bytu je potřeba mít na vědomí, že levnější spotřebiče a vybavení se rychleji opotřebují a bude nutné je vyměnit za kratší dobu užívání. Rizikem je i zakoupení drahého vybavení, protože nájemce ho může poškodit.

Pořízení nemovitosti nenastává ve chvíli, kdy investor podepíše kupní smlouvu, nýbrž zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Investor nejdříve podává návrh na vklad a tím žádá příslušný katastrální úřad o zahájení řízení za účelem vkladu vlastnického práva na list vlastnictví. Od 1.ledna 2020 se poplatek za vklad do katastru nemovitostí zdvojnásobil a ke dnešnímu dni 1.5.2021 stojí 2000 Kč (37).

S platností od 1.12.2019 byla 25.9.2020 zrušena daň z nabytí nemovitých věcí. Každý, kdo si pořídil nemovitost do 1.12.2019 a podal vklad na katastr nemovitostí, měl povinnost platit daň z nemovitosti 4 % z pořizovací ceny. Investor bude pořizovat nemovitost v roce 2021 nebo 2022, tudíž tento poplatek se ho netýká.

Investor počítá s tím, že bude pronajímat byt minimálně 5 let stejnému nájemci, proto nebude investovat do nábytku nebo služeb jako je internet. Veškeré vybavení si nájemce zařídí sám. Pro všechny 4 byty bude navržena jedna varianta kuchyně včetně spotřebičů, značky IKEA. Cena kuchyně bude orientační, protože investor nezohledňuje dispoziční řešení a přesné rozměry jednotlivého bytu. Při pořízení nemovitosti se cena kuchyňské linky může lišit, protože bude vyrobena na míru. U pračky není možné stanovit dobu životnosti, proto není náklad na výměnu pračky v dalších výpočtech uvažován. V každém bytě je koupelna zařízená podle stavebních standardů jednotlivé developerské společnosti a veškeré náklady jsou součástí prodejní ceny nemovitosti.

Kuchyňská linka

Kuchyň bude vybavena ve vyšším standardu. Vybavení spotřebiči se skládá z vestavené lednice, trouby, mikrovlnky, myčky a digestoře. Povrchová úprava krycích panelů bude provedena ve vysokém lesku bílé barvy. Kuchyňská linka bude podsvícená.

Obrázek 18 Vizualizace kuchyňské linky



Všechny rozměry v mm

Název projektu
Uložte a popište svůj návrh
Číslo projektu
Pro získání čísla ID, prosím, uložte návrh.

Zahrnuto v celkové ceně
Osvětlení 7 346,-
Spotřebič 58 728,-

**Celková cena:
147 221,-**

Zdroj: 3D Plánovač kuchyní IKEA (38)

Kuchyně byla navržena pomocí 3D plánovače od firmy IKEA nezkušeným uživatelem. Pořizovací cena kuchyně včetně spotřebičů je 147 221 Kč. V dalších výpočtech se bude uvažovat, že pořizovací cena kuchyně je 150 000 Kč. V případě rekonstrukce kuchyně jednou za 20 let, se bude uvažovat částka 150 000 Kč. V tomto případě se nebere ohled na změnu cen.

Spotřebič pračka se sušičkou

Developer vždy navrhuje byty s prostorem na pračku. Investor chce pořídit pračku i sušičku v jednom, a proto aby nezabíral prostor, kde se bude spotřebič nacházet, rozhodl se pořídit víceúčelový spotřebič. Pořizovací cena spotřebiče je 13 490 Kč.

Obrázek 19 Pračka se sušičkou



Zdroj: Webové stránky internetového obchodu „MALL“ (39)

3.10. Provozní náklady

Provozní náklady jsou veškeré náklady, které mají zajistit provoz nemovitosti a jsou vynakládány pravidelně po dobu ekonomické životnosti nemovitosti. Velikost nákladů se odvíjí od několika faktorů, a to především od podlahové plochy bytu a lokace, kde se nemovitost nachází. Mezi provozní náklady patří náklady na údržbu nemovitosti včetně fondu oprav, daň z nemovitosti a pojištění.

3.10.1. Fond oprav

Každá majitel bytové jednotky, je povinen dle zákona o vlastnictví bytu č. 72/1994 Sb., v ustanovení § 15: „*Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.*“ přispívat na správu domu SVJ (společenství vlastníku jednotek), pokud není určeno jinak. Jedná se o měsíční zálohy, které vychází z rozpočtu na kalendářní rok, jež schvaluje shromáždění vlastníků jednotek. Z fondu oprav se na příklad hradí údržba společných prostorů bytového domu, opravy střech nebo jiných konstrukcí, oprava rozvodů a technických sítí nebo pojištění domu. Výše měsíční zálohy odpovídá podílu bytové jednotky na společných částech a stanoví se dle celkové plochy bytu (40). Webová stránka www.spravabd.cz uvádí, že se průměrná záloha do fondu pohybuje od 10 do 50 Kč za 1 m² podlahové plochy bytu. Výše zálohy za 1 m² se odvíjí od technického stavu budovy. Pokud se jedná o novostavbu, je záloha nízká, jelikož budova není náročná na údržbu. Naopak u starších budov, kde je potřeba častých oprav dle technického stavu budovy, jsou zálohové příspěvky až 50 Kč za 1 m² podlahové plochy bytu (41).

Pro účely diplomové práce byla stanovena měsíční záloha pro všechny bytové jednotky ve stejné výši 15 Kč za 1 m².

Tabulka 37 - Výše příspěvku do fondu oprav

Fond oprav	Č.3 Britská čtvrť	Č.7 Byty u Šárky	Č.12 Nová Elektra	Č.14 Hagibor
Užitná plocha bytu v m ²	60,4	53,8	48,1	57,1
Příspěvek do fondu oprav	15 Kč/m ²	15 Kč/m ²	15 Kč/m ²	15 Kč/m ²
Měsíční příspěvek	906 Kč	807 Kč	722 Kč	857 Kč
Roční příspěvek	10 872 Kč	9 684 Kč	8 658 Kč	10 278 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce č. 37 jsou uvedeny měsíční a roční zálohové příspěvky do fondu oprav, jež se spočítají jako součin užitné plochy bytu a příspěvku za 1 m². Nejvyšší roční zálohu má nemovitost č.3 Britská Čtvrť, naopak nejmenší má nemovitost č. 12 Nová Elektra.

Je důležité podotknout, jak se příspěvek do fondu vykazuje v účetnictví. Vlastník nemovitosti, který každoročně podává daňové přiznání si může snížit základ daně o tento výdaj, ale za určitých podmínek. Z účetního hlediska je SVJ nezisková organizace, která veškeré náklady účtuje jako čerpání záloh na správu. I přesto, že vlastník bytu platí měsíční zálohy, neznamená to, že jsou zálohy následující měsíc využity. Je potřeba rozlišovat o jaké zálohy se jedná, a to kvůli zaúčtování do zdaňovacího období. Pokud jsou ze záloh hrazeny provozní výdaje domu, může vlastník bytu uplatnit výdaj v účetnictví ve stejný rok, kdy přijme nájemné. V případě, že je ze záloh hrazená rekonstrukce domu, může si vlastník snížit základ daně až v tom zdaňovacím období, kdy je technické zhodnocení neboli rekonstrukce ukončeno (40). Při sestavování peněžního toku nelze stanovit, jak se budou zálohy v průběhu let měnit a kdy budou probíhat rekonstrukce, proto se bude uvažovat konstantní částka po dobu ekonomické životnosti budovy a vlastník bytu si nebude snižovat základ daně o tento výdej.

3.10.2. Náklady na údržbu nemovitosti

Zákon č. 89/2012 Sb., z občanského zákoníku uděluje povinnost pronajímateli poskytnout nájemníkovi nemovitost tak, aby byla využívána za účelem, pro který byla pronajata. Po dobu nájmu je nájemce povinen provádět běžnou údržbu nemovitosti a udržovat jí ve stavu dle sepsané smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem. Pronajímatel hradí malování, opravu omítek, čištění podlah a svislých povrchů a další čištění bytu. Naopak nájemce hradí drobné opravy, které definuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb.. Nařízení vlády také stanovuje finanční limit, kdy hradí drobné opravy nájemce a kdy je povinen hradit opravy pronajímatel. Nájemce hradí jednu opravu ve výši do 1000 Kč, pokud je oprava vyšší musí ji hradit pronajímatel. V případě, že ročně přesáhnou náklady na opravu více jak 100 Kč/m² plochy bytu, musí opravy hradit pronajímatel (42).

Tabulka 38 - Náklady na údržbu

Náklady na údržbu	Č.3 Britská čtvrť	Č.7 Byty u Šárky	Č.12 Nová Elektra	Č.14 Hagibor
Užitná plocha bytu m ²	60,4	53,8	48,1	57,1
Náklady na údržbu	100 Kč/m ²	100 Kč/m ²	100 Kč/m ²	100 Kč/m ²
Roční náklady na údržbu	6 040 Kč	5 380 Kč	4 810 Kč	5 710 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce jsou uvedeny roční náklady vlastníka bytu na údržbu čtyř variant nemovitostí. Stejně jako u fondu oprav, nejvyšší náklady na údržbu má nemovitost č. 3 Britská čtvrť, nejmíň nemovitost č.12 Nová Elektra. Rozdíly nákladů jsou dány plochou nemovitostí.

Investor uvažuje, že každých 5 let bude nucen navyšovat náklady na údržbu o 2 % kvůli zdražení materiálu na opravu nebo navýšení cen u služeb. V následující tabulce č. 39 jsou uvedeny navýšené náklady nemovitostí každý pátý rok o 2 %. Náklady na údržbu jsou výdajem, o který si pronajímatel může snížit základ daně.

Tabulka 39 - Navýšení nákladů na údržbu

Navýšení nákladů na údržbu				
Rok	Č.3 Britská čtvrť	Č.7 Byty u Šárky	Č.12 Nová Elektra	Č.14 Hagibor
1	6 040 Kč	5 380 Kč	4 810 Kč	5 710 Kč
6	6 161 Kč	5 488 Kč	4 906 Kč	5 824 Kč
11	6 284 Kč	5 597 Kč	5 004 Kč	5 941 Kč
16	6 410 Kč	5 709 Kč	5 104 Kč	6 059 Kč
21	6 538 Kč	5 823 Kč	5 206 Kč	6 181 Kč
26	6 669 Kč	5 940 Kč	5 311 Kč	6 304 Kč
31	6 802 Kč	6 059 Kč	5 417 Kč	6 430 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

3.10.3. Daň z nemovitých věcí

Majetkovou daň z nemovitosti je ze zákona povinen platit každý, kdo vlastní byt dům nebo pozemek k 1.1. daného kalendářního roku. Přiznání lze podávat v papírové formě i elektronicky. Pokud má vlastník bytu datovou schránku, je povinen podávat daňové přiznání elektronicky skrze datovou zprávu, a to dle zákona § 72 odst. 6 daňového řádu (43). Pro stanovení výše daně jednotek je potřeba znát několik parametrů.

- Velikost bytu – jedná se podlahovou plochu bytu v m². Výměra v m² se vždy zaokrouhluje nahoru
- Koeficient – udává o který druh stavby se jedná, v případě bytové jednotky to je 1,22
- Sazba daně – základní sazba daně u obytného domu činí 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy
- Koeficient obce – každá obec má přiřazený koeficient podle počtu obyvatel
- Místní koeficient – rovněž určuje obec a může být ve výši 2,3,4 nebo 5

Výše daně se vypočítá vynásobením plochy všemi koeficienty (44). V diplomové práci byla výše daně stanovena pomocí Daňového portálu Elektronické služby Finanční správy České republiky.

Tabulka 40 - Daň z nemovitosti

Daň z nemovitosti	Č.3 Britská čtvrť	Č.7 Byty u Šárky	Č.12 Nová Elektra	Č.14 Hagibor
	750 Kč	660 Kč	600 Kč	1 420 Kč

Zdroj: Daňový portál Elektronické služby Finanční správy České republiky (45)

V tabulce jsou uvedeny výše daně každé nemovitosti. Nejvyšší daň má nemovitost č.14 Hagibor, naopak nejnižší má nemovitost č. 12 Nová Elektra. Cenový rozdíl může být zapříčiněn především místními koeficienty. Daňový portál automaticky přiřazuje koeficient obce a místní koeficient podle katastrálního území. Daň se platí každoročně, a proto se jedná o provozní výdaj, který snižuje základ daně.

3.10.4. Pojištění nemovitosti

Pojištění majetku má pokrýt výdaje vlastníka na opravu majetku v případě, že nastanou živelné škody nebo jiné situace, které poškodí majetek. Vlastník nemovitosti si je povinen zřídit pojištění nemovitosti. Tuto povinnost mu ukládá banka jako podmínku pro sjednání hypotéky. Základní pojištění je pojištění nemovitosti, které hradí škody způsobené požárem, vytopením, krádeží nebo jinými vlivy.

Jelikož bude vlastník nemovitost pronajímat, měl by si zřídit i pojištění domácnosti a pojištění odpovědnosti. Pojištění domácnosti zahrnuje veškeré vybavení domácnosti a kryje škody na movitých věcech pro případ zničení nebo krádeže. Pojištění domácnosti bude kryt náklady na kuchyň se spotřebiči v hodnotě 150 000 Kč a pračku se sušičkou v hodnotě 13 490 Kč. Vybavení nemovitosti je u všech bytů stejné.

Pojištění odpovědnosti chrání všechny členy domácnosti před nechtěným zničením majetku pronajímatele nebo před situacemi, kdy nájemník vytopí sousední byt.

Všechny 3 druhy pojištění byly zjištěny pomocí online kalkulačky na portálu www.epojisteni.cz a jsou uvedeny v příloze č. 37. Vstupními daty pro zjištění výše pojistného je pojistná částka nemovitosti, tzn., cena nemovitosti, celková podlahová plocha v m² a pojistná částka vybavení. Nejlevnější pojišťovna, která poskytovala pojištění nemovitosti, domácnosti a odpovědnosti pro každou investiční variantu byla pojišťovna Uniqa (46). Nejvyšší pojištění nemovitosti vyšlo u nemovitosti č. 3 Britská čtvrť, protože má největší plochu. Naopak nejmenší pojištění nemovitosti vyšlo u nemovitosti. 12 Nová Elektra. Výše pojistného pro každou nemovitost je uvedeno v tabulce č. 40 Shrnutí nákladů.

3.11. Odpisy

Jelikož investor plánuje pořizovat nemovitost za účelem dlouhodobého pronájmu, umožňuje mu česká legislativa ponížít základ daně o odpisy dle zákona č. 586/1992 Sb. - Zákon České národní rady o daních z příjmů. Investor může začít odepisovat nemovitost nejpozději do 5 let po jejím pořízení. Při pronájmu bytu lze své příjmy ponížít o výdaje dvěma způsoby,

buď procentem z příjmu, tzn., nejvýše do 30 % z celkového příjmu dle zákona o daních z příjmu § 9 nebo skutečně vynaloženými náklady. I přesto, že je výpočet procenta z příjmu jednoduchý, jeví se tato varianta nevýhodná, protože skutečné výdaje mohou být daleko vyšší než výdaje stanovené paušálem.

V této diplomové práci se uvažuje se skutečně vynaloženými náklady na pořízení nemovitosti, na základě, nichž lze nemovitost odepisovat. Podle zákona o dani z příjmu se rozlišuje 6 odpisových skupin s dobou odepisování od 3 do 50 let. Byty a bytové domy se řadí do odpisové skupiny č. 5 s dobou odepisování 30 let. Odepisovaný majetek lze odepisovat zrychleně nebo rovnoměrně. Při zrychleném odepisování majetku se v prvním roce odepisuje vyšší část odpisů a v následujících letech se odpis snižuje. Při rovnoměrném odepisování si v prvním roce může majitel nemovitosti určené k pronájmu odečíst 1,4 % z pořizovací ceny, následné roky 3,4 % z pořizované ceny (47). Součet odpisů za 30 let se rovná pořizovací ceně. V diplomové práci se nemovitosti odepisují rovnoměrnou metodou po dobu 30 let a výše odpisů jsou uvedeny v tabulce č. 42 Shrnutí nákladů.

3.12. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je půjčka od banky a je jištěná zástavním právem, to znamená, že žadatel o půjčku ručí nemovitostí. V první řadě jsou hypoteční úvěry poskytovány ke koupi nemovitosti za účelem bydlení nebo pronájmu.

Jak už bylo zmíněno, investor si chce pořídit nemovitost a pronajímat ji. Má k dispozici vlastní kapitál 2 500 000 Kč, tudíž výše hypotečního úvěru se bude rovnat ceně jednotlivé nemovitosti ponížené o vlastní prostředky. Autorkou diplomové práce bylo vybráno 5 bankovních institucí, které hypoteční úvěry poskytují a byl proveden průzkum, které banky nabízí nejnížší splátky a úrokové sazby. Investor je mladý člověk a chtěl by požádat o hypoteční úvěr na co nejdelší možnou dobu, tj. 30 let. Je důležité říct, že porovnání hypotečních úvěrů proběhlo v jeden den. Fixační doba úroku byla pro všechny nemovitosti a banky zvolena na dobu 5 let.

Tabulka 41 Porovnání hypotečních úvěrů

Nemovitost	Banka	Úroková sazba	Měsíční splátka
Č.3 Britská čtvrť	Equa bank	2,39%	15 181 Kč
	Fio Banka	2,18%	14 762 Kč
	ČSOB	2,39%	15 181 Kč
	Komerční banka	2,49%	15 412 Kč
	Air bank	1,99%	14 394 Kč
Č.7 Byty u Šárky	Equa bank	2,39%	11 433 Kč
	Fio Banka	2,18%	11 118 Kč
	ČSOB	2,39%	11 433 Kč
	Komerční banka	2,49%	11 607 Kč
	Air bank	1,99%	10 841 Kč
Č.12 Nová Elektra	Equa bank	2,39%	8 466 Kč
	Fio Banka	2,18%	8 233 Kč
	ČSOB	2,39%	8 466 Kč
	Komerční banka	2,49%	8 596 Kč
	Air bank	1,99%	8 028 Kč
Č.14 Hagibor	Equa bank	2,39%	18 548 Kč
	Fio Banka	2,18%	18 037 Kč
	ČSOB	2,39%	18 548 Kč
	Komerční banka	2,49%	18 831 Kč
	Air bank	1,99%	17 587 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce byly sepsány banky, jejich úroková sazba a měsíční splátka každé nemovitosti. Nejvyšší úrokovou sazbu má Komerční banka, naopak nejnižší má Air bank, a tudíž i nejnižší splátku v porovnání s ostatními bankami. Rozhodujícím faktorem při výběru banky byla úroková sazba, proto bylo investorovi doporučeno žádat o hypoteční úvěr u Air bank. Nabídky od jednotlivých bank jsou uvedeny v příloze 41 až 61.

Vstupním údajem do cash flow je suma ročních úroků, proto bylo potřeba sestavit splátkový kalendář jednotlivých nemovitostí. Splátkový kalendář byl sestaven a vypočítán v programu Excel. Výše anuity nebo li splátky byla spočítána pomocí funkce „PLATBA“, kde vstupními údaji byla úroková sazba, doba splácení v měsících a výše úvěru. V případě diplomové práce se anuita po dobu splácení hypotéky nemění. Ve skutečnosti, pokud by byla fixační doba úroků 5 let nebo více či méně, anuita by se měnila dle změny úroku nebo po refinancování hypotéky. Výše úroků a úmorů byly spočítány pomocí funkcí „PLATBA.ÚROK“ a „PLATBA.ZÁKLAD“. Následně byly splátky úroků sumarizovány po rocích, jelikož cash flow se počítá v rocích. V příloze č. 62 je ukázka splátkového kalendáře nemovitosti č.3 Britská čtvrť, kde je zobrazeno první 12 měsíců a posledních 12 měsíců splácení hypotečního úvěru. Splátkové kalendáře zbylých nemovitostí byly sestaveny stejným způsobem.

3.13. Shrnutí nákladů

V níže uvedené tabulce jsou shrnuty všechny investiční a provozní náklady každé nemovitosti. Jak bylo popsáno výše, mezi investiční náklady patří náklady a pořízení nemovitosti, náklady na vybavení a zápis do KN. Nejvyšší podíl na investičních nákladech má koupě nemovitosti, proto je nemovitost č. 14 Hagibor z investičního hlediska nejdražší. Naopak nelevnější je nemovitost č. 12 Nová Elektra.

Tabulka 42 - Shrnutí nákladů

Nemovitost	Č.3 Britská čtvrť	Č.7 Byty u Šárky	Č.12 Nová Elektra	Č.14 Hagibor
Investiční náklady				
Koupě nemovitosti	6 398 220 Kč	5 435 848 Kč	4 674 098 Kč	7 263 000 Kč
Kuchyň	147 221 Kč	147 221 Kč	147 221 Kč	147 221 Kč
Pračka se sušičkou	13 490 Kč	13 490 Kč	13 490 Kč	13 490 Kč
Zápis do KN	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč
Investiční náklady celkem	6 560 931 Kč	5 598 559 Kč	4 836 809 Kč	7 425 711 Kč
Roční provozní náklady				
Fond oprav	10 872 Kč	9 684 Kč	8 658 Kč	10 278 Kč
Náklady na údržbu	6 040 Kč	5 380 Kč	4 810 Kč	5 710 Kč
Daň z nemovitosti	750 Kč	660 Kč	600 Kč	1 420 Kč
Pojištění	3 304 Kč	2 021 Kč	1 683 Kč	2 016 Kč
Úroky z úvěru za 1. rok	76 702 Kč	57 767 Kč	42 778 Kč	93 718 Kč
Odpisy 1. rok	89 575 Kč	76 102 Kč	65 437 Kč	101 682 Kč
Odpisy další roky	217 539 Kč	184 819 Kč	158 919 Kč	246 942 Kč
Provozní náklady celkem	187 244 Kč	151 613 Kč	123 967 Kč	214 824 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Uvedené roční provozní náklady jsou vztahovány k prvnímu roku investice. Fond oprav, daň z nemovitosti a pojištění zůstávají po dobu investice neměnné, protože nelze dopředu odhadnout, jak se budou měnit ceny pojištění, státem stanovená daň, nebo výše záloh do fondu oprav. Všechny provozní náklady kromě odpisů a úroků mají vstupní parametr plochu bytu, která má vliv na výši nákladů. Z tabulky lze vyčíst, že k vysokým investičním nákladům jsou ekvivalentní i provozní náklady. Čím je vyšší pořizovací cena tím jsou vyšší i úroky a odpisy. Nejvyšší úroky v prvním roce má nemovitost č. 14 Hagibor a to téměř 95 000 Kč. Nejméně má naopak Nemovitost č. 12 Nová Elektra 42 778 Kč.

3.14. Sestavení Cash flow a vyhodnocení

Závěrečnou kapitolou diplomové práce je vyhodnocení efektivnosti investice. Byly vybrány 4 nemovitosti podle kritérií investora, které by byly nejvhodnější variantou dle jeho požadavků. Pro to, aby mohla být zvolena ekonomicky nejvýhodnější investiční varianta je potřeba si sestavit cash flow pro každou investiční variantu. Právě z cash flow nebo – li

peněžního toku lze vyčíslit dobu návratnosti investice, čistou současnou hodnotu, vnitřní výnosové procento, obecně řečeno ukazatele, které pomohou při rozhodování s investicí.

V následující tabulce je sestavený cash flow investice č.3 Britská čtvrť. Na základě této tabulky bude popsáno, jak byl cash flow pro všechny investiční varianty sestaven. Peněžní toky zbylých investic budou uvedeny v přílohách 38 až 40.

Tabulka 43 - Cash flow Britská čtvrť

Č.3 Britská čtvrť											
Roky	Příjmy	Výdaje	Výdaje (náklady) bez fondu oprav	Úroky z úvěru	Odpisy	Základ daně	Daň z příjmu FO	CF	Kumulované CF	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF
0								- 6 560 931 Kč			
1	265 200 Kč	20 966 Kč	10 094 Kč	76 702,42 Kč	89 575 Kč	88 828 Kč	13 324 Kč	154 207 Kč	-6 406 724 Kč	146 864 Kč	-6 414 067 Kč
2	270 504 Kč	20 966 Kč	10 094 Kč	74 775,17 Kč	217 539 Kč	-31 905 Kč	0 Kč	174 763 Kč	-6 231 961 Kč	158 515 Kč	-6 255 552 Kč
3	275 914 Kč	20 966 Kč	10 094 Kč	72 809,21 Kč	217 539 Kč	-24 529 Kč	0 Kč	182 139 Kč	-6 049 822 Kč	157 338 Kč	-6 098 213 Kč
4	281 432 Kč	20 966 Kč	10 094 Kč	70 803,78 Kč	217 539 Kč	-17 005 Kč	0 Kč	189 663 Kč	-5 860 159 Kč	156 036 Kč	-5 942 178 Kč
5	287 061 Kč	20 966 Kč	10 094 Kč	68 758,06 Kč	217 539 Kč	-9 331 Kč	0 Kč	197 337 Kč	-5 662 822 Kč	154 619 Kč	-5 787 559 Kč
6	268 402 Kč	21 087 Kč	10 215 Kč	66 671,27 Kč	217 539 Kč	-26 024 Kč	0 Kč	180 644 Kč	-5 482 179 Kč	134 799 Kč	-5 652 760 Kč
7	298 658 Kč	21 087 Kč	10 215 Kč	64 542,57 Kč	217 539 Kč	6 361 Kč	954 Kč	212 075 Kč	-5 270 104 Kč	150 718 Kč	-5 502 042 Kč
8	304 631 Kč	21 087 Kč	10 215 Kč	62 371,11 Kč	217 539 Kč	14 506 Kč	2 176 Kč	218 998 Kč	-5 051 106 Kč	148 226 Kč	-5 353 816 Kč
9	310 724 Kč	21 087 Kč	10 215 Kč	60 156,05 Kč	217 539 Kč	22 814 Kč	3 422 Kč	226 059 Kč	-4 825 047 Kč	145 720 Kč	-5 208 096 Kč
10	316 939 Kč	21 087 Kč	10 215 Kč	57 896,51 Kč	217 539 Kč	31 288 Kč	4 693 Kč	233 262 Kč	-4 591 785 Kč	143 203 Kč	-5 064 893 Kč
11	296 338 Kč	21 210 Kč	10 338 Kč	55 591,58 Kč	217 539 Kč	12 868 Kč	1 930 Kč	217 606 Kč	-4 374 179 Kč	127 230 Kč	-4 937 664 Kč
12	329 743 Kč	21 210 Kč	10 338 Kč	53 240,37 Kč	217 539 Kč	48 625 Kč	7 294 Kč	247 999 Kč	-4 126 181 Kč	138 095 Kč	-4 799 569 Kč
13	336 338 Kč	21 210 Kč	10 338 Kč	50 841,94 Kč	217 539 Kč	57 618 Kč	8 643 Kč	255 643 Kč	-3 870 538 Kč	135 573 Kč	-4 663 996 Kč
14	343 064 Kč	21 210 Kč	10 338 Kč	48 395,35 Kč	217 539 Kč	66 792 Kč	10 019 Kč	263 440 Kč	-3 607 097 Kč	133 055 Kč	-4 530 941 Kč
15	349 926 Kč	21 210 Kč	10 338 Kč	45 899,62 Kč	217 539 Kč	76 149 Kč	11 422 Kč	271 394 Kč	-3 335 703 Kč	130 545 Kč	-4 400 396 Kč
16	327 181 Kč	21 336 Kč	10 464 Kč	43 353,77 Kč	217 539 Kč	55 824 Kč	8 374 Kč	254 118 Kč	-3 081 586 Kč	116 414 Kč	-4 283 981 Kč
17	364 063 Kč	21 336 Kč	10 464 Kč	40 756,79 Kč	217 539 Kč	95 303 Kč	14 295 Kč	287 675 Kč	-2 793 911 Kč	125 512 Kč	-4 158 470 Kč
18	371 344 Kč	21 336 Kč	10 464 Kč	38 107,66 Kč	217 539 Kč	105 233 Kč	15 785 Kč	296 116 Kč	-2 497 795 Kč	123 042 Kč	-4 035 428 Kč
19	378 771 Kč	21 336 Kč	10 464 Kč	35 405,33 Kč	217 539 Kč	115 362 Kč	17 304 Kč	304 726 Kč	-2 193 070 Kč	120 590 Kč	-3 914 837 Kč
20	386 346 Kč	21 336 Kč	10 464 Kč	32 648,73 Kč	217 539 Kč	125 694 Kč	18 854 Kč	313 508 Kč	-1 879 562 Kč	118 158 Kč	-3 796 680 Kč
21	361 234 Kč	21 464 Kč	10 592 Kč	29 836,76 Kč	217 539 Kč	103 266 Kč	15 490 Kč	294 443 Kč	-1 585 119 Kč	105 688 Kč	-3 690 991 Kč
22	401 955 Kč	21 464 Kč	10 592 Kč	26 968,33 Kč	217 539 Kč	146 855 Kč	22 028 Kč	331 494 Kč	-1 253 624 Kč	113 321 Kč	-3 577 670 Kč
23	409 994 Kč	21 464 Kč	10 592 Kč	24 042,29 Kč	217 539 Kč	157 820 Kč	23 673 Kč	340 815 Kč	-912 810 Kč	110 959 Kč	-3 466 711 Kč
24	418 194 Kč	21 464 Kč	10 592 Kč	21 057,49 Kč	217 539 Kč	169 005 Kč	25 351 Kč	350 322 Kč	-562 488 Kč	108 623 Kč	-3 358 087 Kč
25	426 558 Kč	21 464 Kč	10 592 Kč	18 012,75 Kč	217 539 Kč	180 413 Kč	27 062 Kč	360 019 Kč	-202 469 Kč	106 315 Kč	-3 251 773 Kč
26	398 831 Kč	21 595 Kč	10 723 Kč	14 906,86 Kč	217 539 Kč	155 662 Kč	23 349 Kč	338 980 Kč	136 511 Kč	95 335 Kč	-3 156 438 Kč
27	443 790 Kč	21 595 Kč	10 723 Kč	11 738,60 Kč	217 539 Kč	203 790 Kč	30 568 Kč	379 889 Kč	516 400 Kč	101 753 Kč	-3 054 685 Kč
28	452 666 Kč	21 595 Kč	10 723 Kč	8 506,71 Kč	217 539 Kč	215 897 Kč	32 385 Kč	390 180 Kč	906 580 Kč	99 533 Kč	-2 955 153 Kč
29	461 720 Kč	21 595 Kč	10 723 Kč	5 209,92 Kč	217 539 Kč	228 248 Kč	34 237 Kč	400 678 Kč	1 307 258 Kč	97 343 Kč	-2 857 809 Kč
30	470 954 Kč	21 595 Kč	10 723 Kč	1 846,91 Kč	217 539 Kč	240 845 Kč	36 127 Kč	411 386 Kč	1 718 644 Kč	95 185 Kč	-2 762 624 Kč
31	440 342 Kč	21 728 Kč	10 856 Kč	0	0	429 486 Kč	64 423 Kč	354 191 Kč	2 072 835 Kč	78 049 Kč	-2 684 575 Kč
32	489 981 Kč	21 728 Kč	10 856 Kč	0	0	479 125 Kč	71 869 Kč	396 384 Kč	2 469 219 Kč	83 188 Kč	-2 601 387 Kč
33	499 780 Kč	21 728 Kč	10 856 Kč	0	0	488 924 Kč	73 339 Kč	404 714 Kč	2 873 932 Kč	80 891 Kč	-2 520 496 Kč
34	509 776 Kč	21 728 Kč	10 856 Kč	0	0	498 920 Kč	74 838 Kč	413 210 Kč	3 287 142 Kč	78 656 Kč	-2 441 839 Kč
35	519 971 Kč	21 728 Kč	10 856 Kč	0	0	509 115 Kč	76 367 Kč	421 876 Kč	3 709 018 Kč	76 482 Kč	-2 365 357 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro výpočet cash flow je potřeba nejdříve stanovit příjmy a výdaje. Příjmy se myslí výnosy z pronájmu, které jsou uvedeny v druhém sloupci příjmy. Nejprve je potřeba zmínit, že investor uvažuje pronajímat nemovitost jednomu nájemci po dobu 5 let, tudíž je obsazenost 100 %. Ale vždy následující rok po pětiletém období bude jeden měsíc trvat, než pronajímatel najde nové nájemníky. Tudíž se obsazenost v daném roce sníží na 92 % a s ní spojené i výnosy z pronájmu. Takto snížená obsazenost bytu se projeví v roce 6,11,16,21,26,31.

Lze si všimnout, že příjmy nejsou konstantní a s každým rokem rostou. Každoročně výnosy z nájmu rostou o uvažované 2 %, které zohledňují inflaci. O stejnou sazbu se navyšují i výdaje neboli náklady. Výše v kapitole provozní náklady, byly vyjmenovány veškeré náklady na provoz nemovitosti, ale pouze náklady na údržbu podléhali navýšení o 2 %. Navýšení

nákladů na údržbu probíhalo jednou za 5 let ve spojitosti s obsazením bytu stejným nájemcem. Ostatní náklady nebyly navyšovány z důvodu, že nelze odhadnout o kolik se navýší daň z nemovitosti nebo pojištění. V dalším sloupci pod názvem Výdaje (náklady) bez fondu oprav, byly stanoveny provozní náklady nezahrnující fond oprav. Tyto hodnoty slouží jako vstupní data pro základ daně. Fond oprav byl odečten z důvodu, že lze danit pouze skutečně vynaložené náklady fondem oprav. Další položka, která představuje náklad a poníží základ daně jsou úroky z úvěru a jsou uvedeny v pátém sloupci. Jak již bylo zmíněno, investor má k dispozici 2 500 000 Kč, ale i přesto si musí vzít hypoteční úvěr. Každý rok se výše úroků mění a jejich hodnota se postupně snižuje. Postup výpočtu odpisů je popsán v kapitole odpisy.

Jak již bylo zmíněno cash flow zaznamenává tok peněz, tzn., příjmy jsou poníženy o výdaje a také o úroky a daň z příjmu. Nejdříve je potřeba stanovit základ daně, který se skládá z příjmů, ponížené o náklady bez fondu oprav, úroky z úvěru a odpisy. Jelikož investor plánuje nemovitost pronajímat, je ze zákona č. 586/1992 Sb. povinen platit daň z příjmu, které plynou z pronájmu. Investor je fyzická osoba tudíž pro něj platí sazba daně 15 %. Pokud by nemovitost byla evidována ve firmě, tzn., že ji koupila právnická osoba, sazba daně by byla 19 %.

Požadovaný výnos nemovitosti byl investorem stanoven na 5 %. Investor uvažuje, že ekonomická životnost nemovitosti je 35 let.

Tabulka 44 - Ukazatelé efektivnosti investice

	Č.3 Britská čtvrť	Č.7 Byty u Šárky	Č.12 Nová Elektra	Č.14 Hagibor
Investiční náklady	6 560 931 Kč	5 598 559 Kč	4 836 809 Kč	7 425 711 Kč
Doba životnosti investičního projektu	35	35	35	35
NPV	-2 365 357 Kč	-2 519 383 Kč	-2 454 017 Kč	-4 141 365 Kč
IRR	2,3100%	1,5080%	0,9382%	0,5326%
PI	0,64	0,55	0,49	0,44
Prostá doba návratnosti v letech	26	29	31	33
Diskontovaná doba návratnosti v letech	nenastane	nenastane	nenastane	nenastane

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce č. 44 jsou pro přehlednost shrnuty ekonomické ukazatele nemovitosti všech investičních variant. První vypočtený ukazatel je NPV nebo-li čistá současná hodnota. Výsledky hodnot NPV jsou u všech variant záporné. Ukazatel udává, kolik peněz přinese daná investice a ani v jednom případě se investice nevyplatí, tzn., že investice jsou ztrátové. Nejvíce ztrátovou se jeví investice č. 14 Hagibor, kde čistá současná hodnota se rovná – 4 141 365 Kč. Dalším ukazatelem je vnitřní výnosové procento tzv. IRR a hodnotí výhodnost investice. Obecně platí, že IRR musí být kladné a vyšší než požadovaný výnos, v daném případě to je 5 %. Čím vyšší IRR, tím je investice ekonomicky výhodnější. U všech nemovitostí je vnitřní výnosové procento nižší než požadovaný výnos. Tím se potvrzuje, že investice z hlediska investičního nejsou výhodné.

Další ukazatele jako je index ziskovosti PI a prostá doba návratnosti jsou spíše doplňkové a hrají roli v případě, kdy si investor vybírá mezi dvěma variantami. Diskontovaná doba návratnosti za dobu ekonomické životnosti nemovitosti nenastane ani v jednom z případů.

4. Závěr

Cílem diplomové práce bylo vybrat 4 investiční varianty k dlouhodobému pronájmu a vyhodnotit jejich efektivnost. Diplomová práce je tvořena teoretickou částí, která se zabývá pojmy nemovitost, investice, rizika a metodami hodnocení efektivnosti investic. V teoretické části jsou dále popsány ukazatele efektivnosti, podle nichž byla vybrána nemovitost.

V praktické části je zprvu charakterizován investor, který si chce pořídit nemovitost 2+kk v Praze v novostavbě za účelem pronájmu. Investor má k dispozici 2 500 000 Kč, které chce použít jako akontaci při žádání o hypoteční úvěr. Dále si stanovil 10 kritérií a váhu kritérií. Nemovitosti byly vybírány na inzerčních portálech nebo stránkách developera. Aby byl výběr nemovitostí rovnoměrný vzhledem k jejich umístění v Praze, byla Praha rozdělena pomyslným křížem. Takto vznikly 4 úseky, kde z každého úseku byly vybrány nemovitosti, tedy celkem 16 nemovitostí z celé Prahy. Jednotlivá kritéria každé nemovitosti byly obodována. Následně byla kritériím přidělena váha, která udávala důležitost kritérií rozhodujících při výběru nemovitosti. Bylo dotázáno 15 lidí různého věku s různým vzděláním a zaměstnáním pro přidělení váhy kritériím dle svého názoru. Tato analýza byla provedena, aby se zjistilo, zda přidělení váhy investorem je objektivní či nikoliv. Váhy přidělené dotazovanými byly zprůměrovány a porovnány s váhami přidělenými investorem, což vedlo k zjištění, že rozdíl mezi váhami byl nepatrný a investor měl stejnou úvahu jako dotazovaní. Váhy investora a dotazovaných byly zprůměrovány a přiřazeny bodům. Z I. Úseku měla největší počet bodů nemovitost č. 3 Britská čtvrt', z II. úseku nemovitost č.7 Byty u Šárky, z III. úseku nemovitost č. 12 Nová Elektra a z posledního IV. úseku nemovitost č. 14 Hagibor.

Dále jsou v praktické části popsány veškeré náklady, které se pojí s pronájmem bytu. Nejprve však byly porovnány vybrané nemovitosti s jimi podobnými inzercemi určené k pronájmu a následně stanoveny výše nájmu pro každou nemovitost. Tato data jsou vstupními daty pro sestavení cash flow. Výsledné vyhodnocení investičních variant bylo provedeno pomocí ukazatelů čisté současné hodnoty, vnitřního výnosového procenta, indexu ziskovosti a doby návratnosti. Jako první byl zjištěn ukazatel NPV neboli čistá současná hodnota. U všech nemovitostí vyšla tato hodnota záporná což značí, že ani jedna investice není výnosná. Výsledky dalších ukazatelů také ukázaly, že do nemovitostí se nevyplatí investovat. Tudiž závěrem je, že byly vybrány 4 nemovitosti, které prošly užším výběrem a ani jedna se neprokázala jako výhodná investice.

Výsledek této diplomové práce však odpovídá aktuálnímu trhu v České republice. Vlivem pandemie koronaviru COVID 19, který vypuknul v roce 2020, došlo k poklesu nájmu v Praze. Hranice se uzavřely a turisté nemohli cestovat, což zapříčinilo uvolnění bytů, které byly určeny na krátkodobý pronájem. Následně spadly i pronájmy bytů. Záporné výsledky potvrzují i trend, že ceny nemovitostí stále stoupají. V rámci Prahy jsou ceny nemovitostí velmi vysoké oproti nájmu a za dané situace spojenou s pandemií by nedocházelo k návratnosti investice.

5. Bibliografie

1. **Čechová, Alena.** *Manažerské účetnictví.* Brno : Computer Press, 2011. 978-80-251-2831-2.
2. **Nigrin, Jiří.** *Hmotný a nehmotný majetek v podnikání.* Praha : Wolters Kluwer, 2020. 978-80-7598-737-2.
3. **Fibířová, Jana.** *Manažerské účetnictví: nástroje a metody 2., aktualiz. a přeprac. vyd.* Praha : Wolters Kluwer, 2015. 978-80-7478-743-0.
4. **Kalouda, František.** *Finanční řízení podniku .* Plzeň : Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2019. 978-80-7380-756-6.
5. **Mrkosová, Jitka.** *Účetnictví 2004: Učebnice pro SŠ a VOŠ. .* Brno : COMPUTER PRESS, 2004. 80-251-0126-6.
6. **Holman, Robert.** *Makroekonomie: středně pokročilý kurz.* Praha : C.H. Beck, 2010. 978-80-7179-861-3.
7. **Jílek, Josef.** *Finanční trhy a investování .* Praha : Grada, 2009. 978-80-247-1653-4.
8. **Syrový, Petr.** *Investování pro začátečníky.* Praha : Grada, 2010. 978-80-247-3486-6.
9. **McElroy, Ken.** *ABC investování do realit.* Praha, Hodkovičky : Pragma, 2008. 978-80-7349-105-5.
10. **Lux, Martin a Sunega, Petr.** *Jak dobře investovat do bydlení.* Praha : Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. 80-86429-56-3.
11. **Dušek, David.** *Základy oceňování nemovitostí.* Praha : Oeconomica, 2004. 80-245-0728-5.
12. **Remax Alfa.** [Online] [Citace: 2. 5 2021.] <https://www.remaxalfa.cz/co-ma-vliv-na-ceny-nemovitosti/>.
13. **Vlastníci.cz.** [Online] [Citace: 2. 5 2021.] <http://www.vlastnici.cz/nabidka-poptavka-ovlivuje-prodej-nemovitosti.php>.
14. **Scholleová, Hana.** *Investiční controlling. Jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice.* Praha : Grada, 2009. 978-80-247-2952-7.
15. **Valach, Josef.** *Investiční rozhodování a dlouhodobé investování .* Praha : Ekopress, 2010. 978-80-86929-71-2.
16. **Banky.cz.** [Online] [Citace: 3. 5 2021.] <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/investicni-hypoteka-251/>.

17. Management mania. [Online] [Citace: 2. 5 2021.] <https://managementmania.com/cs/techniky-hodnoceni-investic>.
18. Altaxo. *Metody hodnocení investic*. [Online] [Citace: 2. 5 2021.] <https://www.altaxo.cz/provoz-firmy/management/rizeni-podniku/metody-hodnoceni-investic>.
19. Fotr, Jiří a Souček, Ivan. *Investiční rozhodování a řízení projektů*. Praha : Grada, 2011. 978-80-247-3293-0.
20. Liberecký makléř Havic. *Definice ploch užitná, podlahová, obytná a užitková*. [Online] [Citace: 14. 4 2021.] <https://www.havic.cz/blog/definice-ploch-uzitna-podlahova-obytna-uzitkova>.
21. Neugraf. [Online] [Citace: 27. 03 2021.] <https://www.neugraf.cz/cenik?showFavorite=false&building=all&dispositionFrom=1&dispositionTo=6&sizeFrom=30&sizeTo=215&priceFrom=0&priceTo=26000000>.
22. Parkuj v klidu. [Online] [Citace: 29. 3 2021.] <https://www.parkujvklidu.cz/cs/domovska-stranka/>.
23. Google. *Maps*. [Online] [Citace: 30. 3 2021.] https://www.google.com/maps?client=safari&rls=en&oe=UTF-8&q=google+maps&um=1&ie=UTF-8&sa=X&ved=2ahUKEwixhZq1yvbvAhVQuKQKHegmCiwQ_AUoAnoECAEQBA.
24. Dopravní podnik hlavního města Praha. [Online] [Citace: 30. 3 2021.] <https://www.dpp.cz>.
25. Finep. *Kaskády Barrandov* . [Online] [Citace: 10. 4 2021.] <https://www.finep.cz/cs/kaskady-barrandov>.
26. Sekyra Group. *Smíchov City - SM2*. [Online] [Citace: 31. 3 2021.] <https://sekyragroup.cz/units/SM2-1.2.4>.
27. Parkoviště Praha. *Parking Anděl*. [Online] [Citace: 31. 3 2021.] <https://parkovistepraha.cz/andel>.
28. Finep. *Byty Pergamenka*. [Online] [Citace: 15. 4 2021.] <https://www.finep.cz/cs/byty-pergamenka>.
29. Gartal. *Riviéra Rokytka*. [Online] [Citace: 28. 3 2021.] <https://gartal.cz/cs/projects/RivieraRokytka#map>.
30. Vivus. *Vivus - Kolbenova*. [Online] [Citace: 16. 4 2021.] <https://vivus.cz/kolbenova1/popis.php?lg=cz>.

31. Byty u parku Na Vackově. [Online] [Citace: 16.. 4. 2021.] <https://bytyuparku.navackove.cz>.
32. Byty Limuzská. [Online] <https://www.bytylimuzska.cz>.
33. Hagibor. *Bydlení*. [Online] [Citace: 17.. 4. 2021.] <https://www.hagibor.cz/bydleni>.
34. Parkování na praze 10. [Online] <https://www.parkovaninapraze10.cz>.
35. Římská 20. [Online] [Citace: 17. 4. 2021.] <https://www.rimska20.cz/#prodej>.
36. Nuselský pivovar. *Nový pivovar*. [Online] [Citace: 18.. 4. 2021.] <https://www.nuselsky-pivovar.com/cenik/>.
37. Maxima reality . [Online] [Citace: 8. 5 2021.] https://www.maxima.cz/blog/navrh-na-vklad-do-katastru-nemovitosti-jak-ho-spravne-podat?gclid=CjwKCAjwkN6EBhBNEiwADVfya9IyKFLF8oC5n2VrUcUVXSJoD-hzH8b6U98IDmjk3G1ue5GRDIXKJBoCLSIQAuD_BwE.
38. IKEA. [Online] [Citace: 8. 5 2021.] <https://kitchenplanner.ikea.com/cz/UI/Pages/VPUi.htm?ignoreDeviceDetection=true>.
39. MALL. [Online] [Citace: 08. 05 2021.]
40. flatio.cz. *Flatio* . [Online] [Citace: 10. 5 2021.] <https://www.flatio.cz/blog/co-je-fond-oprav-kolik-do-nej-prispivat-a-ma-ho-platit-najemnik>.
41. Správa nemovitostí a bytových družstev. [Online] [Citace: 10. 5 2021.] <https://www.spravabd.cz/vyse-prispevku-do-fondu-oprav>.
42. Remax Pro. [Online] [Citace: 10. 5 2021.] <https://www.remaxpro.cz/drobne-opravy-hradi-najemce-co-uz-plati-pronajimatel/>.
43. Finanční správa. [Online] [Citace: 11. 5 2021.] <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/fyzicke-osoby-poplatnik/obecne-informace>.
44. Portál pohoda. *Daň z nemovitých věcí - daň ze staveb a jednotek*. [Online] [Citace: 11. 5 2021.] <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ostatni-dane/majetkove-dane/dan-z-nemovitosti-dan-ze-staveb/>.
45. Daňový portál Elektronické služby Finanční správy České republiky. *Elektronická podání pro Finanční správu* . [Online] [Citace: 11. 5 2021.] https://adisepo.mfcr.cz/adisc/adis/idpr_epo/epo2/uvod/vstup.faces.

46. ePojisteni.cz. *Pojištění majetku* . [Online] [Citace: 12. 5 2021.] <https://www.epojisteni.cz/kalkulace-majetek/>.

47. Odhad online. *Odpisy pronajímaných nemovitostí a odhad pro odpisy*. [Online] [Citace: 11. 5 2021.] <https://www.odhadonline.cz/clanky/odpisy-pronajimanych-nemovitosti-a-odhad-pro-odpisy-art161/>.

48. Kurzycz. *Investice, reality*. [Online] [Citace: 1. 5 2021.] <https://www.kurzy.cz/zpravy/573854-investice-do-nemovitosti-nebo-do-nemovitostniho-fondu/>.

6. Seznam obrázků

Obrázek 1 Rozdělení Prahy	28
Obrázek 2 Byt NEUGRAF	29
Obrázek 3 Byt Kaskády Barrandov	30
Obrázek 4 Byt Britská čtvrť	32
Obrázek 5 Byt Smíchov City SM2	33
Obrázek 6 Byt MAISON Ořechovka	35
Obrázek 7 byt Diamanty Karlín	36
Obrázek 8 Byt Byty u Šárky	37
Obrázek 9 Byt Rezidence Pergamenka	39
Obrázek 10 Byt Riviéra Rokytka	40
Obrázek 11 Byt VIVUS – Kolbenova	42
Obrázek 12 Byty u parku Na Vackově	43
Obrázek 13 Byt Nová Elektra	44
Obrázek 14 Byty Limuzská	45
Obrázek 15 Byt Hagibor	47
Obrázek 16 Byt Římská 20	48
Obrázek 17 Byt Nuselský pivovar	50
Obrázek 18 Vizualizace kuchyňské linky	57
Obrázek 19 Pračka se sušičkou	58

7. Seznam tabulek

Tabulka 1. Bodové hodnocení parkovacího stání.....	22
Tabulka 2. Spojení toalety a koupelny	22
Tabulka 3. Bodové hodnocení sklep	23
Tabulka 4. Bodové hodnocení užité plochy bytu	23
Tabulka 5. Doba dopravy do centra	24
Tabulka 6. Dostupnost zeleně v okolí	24
Tabulka 7. Občanská vybavenost v okolí.....	25
Tabulka 8. Balkon nebo předzahrádka	25
Tabulka 9. Výše hypotečního úvěru.....	26
Tabulka 10. Cena za m ²	26
Tabulka 11. Přidělená váha kritériím	27
Tabulka 12. Hodnocení nemovitosti č.1	30
Tabulka 13. Hodnocení nemovitosti č.2.....	31
Tabulka 14. Hodnocení nemovitosti č.3.....	32
Tabulka 15. Hodnocení nemovitosti č.4.....	34
Tabulka 16. Hodnocení nemovitosti č.5.....	35
Tabulka 17. Hodnocení nemovitosti č. 6.....	37
Tabulka 18. Hodnocení nemovitosti č.7.....	38
Tabulka 19. Hodnocení nemovitosti č.8.....	40
Tabulka 20. Hodnocení nemovitosti č.9.....	41
Tabulka 21. Hodnocení nemovitosti č.10.....	42
Tabulka 22. Hodnocení nemovitosti č.11.....	44
Tabulka 23. Hodnocení nemovitosti č.12.....	45
Tabulka 24. Hodnocení nemovitosti č.13.....	46
Tabulka 25. Hodnocení nemovitosti č. 14.....	47

Tabulka 26 Hodnocení nemovitosti č. 15.....	49
Tabulka 27 Hodnocení nemovitosti č. 16.....	50
Tabulka 28 Vyhodnocení nemovitostí z I. úseku.....	51
Tabulka 29 Vyhodnocení nemovitostí z II. úseku.....	51
Tabulka 30 Vyhodnocení nemovitostí z III. úseku	52
Tabulka 31 Vyhodnocení nemovitostí z IV. úseku	52
Tabulka 32 – Stanovení výnosu z pronájmu bytu Britská čtvrť.....	54
Tabulka 33 -Stanovení výnosu z pronájmu bytu Byty u Šárky.....	54
Tabulka 34-Stanovení výnosu z pronájmu bytu Nová Elektra.....	55
Tabulka 35-Stanovení výnosu z pronájmu bytu Hagibor.....	55
Tabulka 36 Měsíční a roční výnos z pronájmu	56
Tabulka 37 - Výše příspěvku do fondu oprav	59
Tabulka 38 - Náklady na údržbu	59
Tabulka 39 - Navýšení nákladů na údržbu	60
Tabulka 40 - Daň z nemovitosti	61
Tabulka 41 Porovnání hypotečních úvěrů.....	63
Tabulka 42 - Shrnutí nákladů	64
Tabulka 43 - Cash flow Britská čtvrť.....	65
Tabulka 44 - Ukazatelé efektivity investice.....	66

8. Přílohy

Příloha č. 17-62CD

PRAHA NOVOSTAVBY

Nejobsáhlejší katalog novostaveb v Praze

VYHLEDÁVÁNÍ PROJEKTY DEVELOPEŘI ČLÁNKY PŘIHLÁŠI

Prodej bytu 2+kk, 44 m²Kaskády Barrandov, www.barrandov-kaskady.cz, Voskovcova, Praha - Hlubočepy

Útulný byt 2+kk o ploše 44,8 m², s balkonem 10,3 m² nacházející se v 5. patře novostavby Kaskády Barrandov s výtahem. Byt je orientovaný na jih, západ. Kaskády Barrandov XII - to je další etapa veleúspěšného projektu společnosti FINEP Kaskády Barrandov. V této etapě naleznete byty o dispozicích 1+kk až 4+kk, takže si zde vybere každý - od svobodných párů až po rodiny s dětmi. Díky předchozím etapám výstavby je zde na dosah veškerá občanská vybavenost a s touto novou etapou bude její rozmanitost ještě větší. Dopravní dostupnost bude vylepšena o prodloužení stávající tramvajové trati, kdy nová zastávka se stane součástí nově vzniklého náměstí. Neváhejte a vyberte si své nové bydlení právě zde.

Cena

4 413 149 Kč

Spočítat hypotéku

V projektu další 7 volně nabídky

Projekt	Kaskády Barrandov
Číslo jednotky	504/0K
Dispozice	2+kk
Podlaží	5 / 7
Užitná plocha	45 m ²
Výťah	ano
Druh budovy	členné
Stav budovy	novostavba
Vlastnictví	osobní
Energetická náročnost	B - úsporná
Balkón	10 m ²
Číslo nabídky	5304526



FINEP CZ a.s.


800 558 888 (Po-Ne: 8:00-17:00)

www.barrandov-kaskady.cz**Podobné nemovitosti****Nejpoptávanější projekty**

HAGIBOR	Tuchoměřické zahrady	Britská čtvrť	View Spořilov
Neugraf	Rodinné domy Doubravčice	Rezidence Pergamenka	
Rezidence Hloubětín	Berounská Brána	U zámecké obory	

Z developerského magazínu

17. December 2019	Rodinné domy ve Vysokém Újezdu: Bydlení, které dává smysl
6. August 2019	Rezidenční komplex Riviera Modřany nabízí komfortní bydlení s výhledem na Vitavu







Nejobsáhlejší katalog novostaveb v Praze

Prodej bytu 2+kk, 60 m²

Britská čtvrť, www.britska-ctvrt.cz, Svitákova, Praha - Stodůlky

[VYHLEDÁVÁNÍ](#)
[PROJEKTY](#)
[DEVELOPEŘI](#)
[ČLÁNKY](#)
[PŘIHLÁŠKA](#)




Cena **6 398 220 Kč**

[Spočítat hypotéku](#)
V projektu další 2 volné nabídky




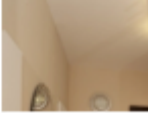
Projekt	Britská čtvrt'
Číslo jednotky	113/04
Dispozice	2+kk
Podlaží	1 / 7
Užitná plocha	60 m ²
Výťah	ano
Druh budovy	členná
Stav budovy	novostavba
Vlastnictví	osobní
Energetická náročnost	B - špičková
Garáž	ano
Terasa	12 m ²
Číslo nabídky	599777



FINEP CZ s.r.o.
800 558 888 (Po-Ne: 8:00-17:00)
www.britska-ctvrt.cz

Dobře dispozičně řešený byt 2+kk o ploše 60,4 m², s terasou 12,4 m², s předzahrádkou 40,4 m² nacházející se v 1. patře novostavby Britská čtvrť s výťahem. K bytu náleží garáž. Byt je orientovaný na západ. Investujte do vlastního bydlení, které vám zprostředkuje už dvanáctá etapa projektu Britská čtvrť XII. I tentokrát si můžete vybrat z dispozic 1+kk až 4+kk přínášejících podlahovou plochu od 39 m² do 119 m². K dispozici je dohromady 100 bytů v rámci dvou bytových domů s několika podlažními. Situování projektu Britská čtvrť XII nelze rozhodně nic vytknout. Dvanáctá etapa se totiž nachází na místě těch předšlých, tedy na Praze 5 - Stodůlky. Konkrétně jde o Západní Město, jež se v poslední době neustále rozvíjí a přináší lidem v okolí nadstandardní zájem z pohledu poskytovaných služeb.

Podobné nemovitosti

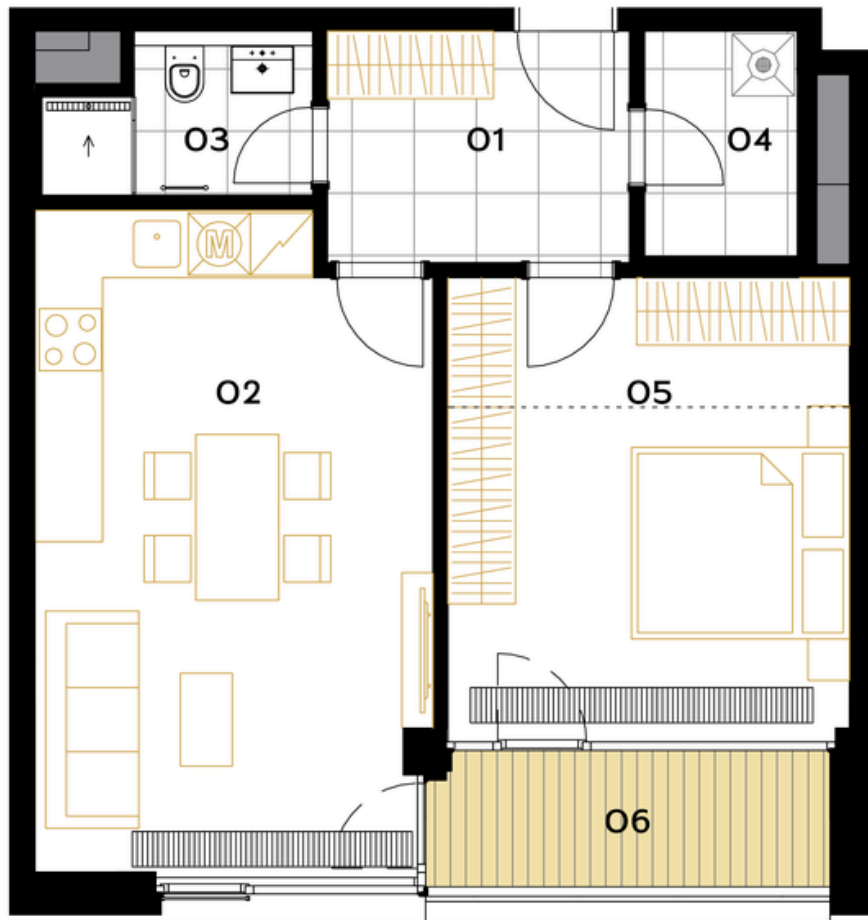
Nejpoptávanější projekty

HAGIBOR
Tuchoměřické zahrady
Britská čtvrť
View Spořilov

Z developerského magazínu

17. December 2019 Rodinné domy ve Vysokém Újezdu: Bydlení, které dává smysl

Příloha č.3



Výčetka ploch

1 chodba	6,9 m ²
2 obývací pokoj + kuchyňský kout	23,8 m ²
3 koupelna + wc	3,6 m ²
4 komora	3,2 m ²
5 pokoj	17,3 m ²
Užitná plocha	54,9 m²
Podlahová plocha	58,5 m ²
6 lodžie	5,4 m ²



SEKYRA GROUP | ROHAN CITY

> Byt > RCB-06.05.2

> Dispozice > 2+KK

> Pato > 4 (3.NP)

přiblížení nemáme
či mapový podklad.

volit jiné přiblížení
či mapový podklad

Pro bližší přiblížení nemáme
ani mapový podklad.

Chcete zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.







Prodej bytu 2+kk 58 m²

Rohanské nábřeží, Praha - Karlín

8 161 000 Kč



MIMORÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

[Spočítat hypotéku](#)

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji byt 2+kk, č. B6.05.2 o výměře 58,3 m², v první etapě bytového projektu Rohan City v budově B6 - Diamanty Karlín.

Součástí výstavby první etapy projektu Rohan City jsou 4 bytové domy ve dvou různých sekcích označených jako Diamanty Karlína a Riviéra Karlín .
Diamanty Karlín od architektky Evy Jířičné, AI Design;

Dva bytové domy s označením B5 a B6 jsou díky netradičnímu pětiúhelníkovému půdorysu atraktivní jak zvenjšku, tak zevnitř jsou neméně působivé díky citlivé práci se sklem a světlem. V kombinaci s duchem tradičního Karlína, skvělou dopravní dostupností, krásnými výhledy a množstvím zeleně okolo jde o stylové bydlení na ideálním místě.

Na obou domech je patrný rukopis uznávané architektky a designérky Evy Jířičné, členky Royal Academy of Arts, jejíž práce je ověřená řadou úspěchů ve světě. Vašemu budoucímu bydlení dodá styl a jedinečnost nejen diamantový půdorys domů, ale i další poklad, který obě budovy skrývají uvnitř. Jsou jím originálně řešená schodiště, jimiž se stala práce Evy Jířičné pověstná a ikonická. Díky nim nabídnou obě budovy neopakovatelnou atmosféru.

Diamanty Karlín byly navrženy s ohledem na ekologii, udržitelný rozvoj a minimalizaci energetické náročnosti. Kvalitní zateplení obvodových konstrukcí je dokonce nad rámec požadavku normy. Společně zelené plochy jsou zavlažovány dešťovou vodou z akumulačních nádrží. Všechny nabízené byty mají minimalizované provozní náklady a přitom nabízejí vysoký komfort bydlení, ideální vnitřní mikroklima a účelně navržené dispozice.

V domech bude umístěno celkem 104 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky. V domě B5 bude umístěná hlavní recepce společná pro oba domy.

Celková cena:	8 161 000 Kč za nemovitost	Rok kolaudace:	2023
Poznámka k ceně:	Uvedená cena je včetně DPH, možnost příkoupění parkovacího stání od 575 000,-.	Datum ukončení výstavby:	31.10.2023
ID zakázky:	B6.05.2	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	Dnes 🟢	Topení:	Ústřední plynové
		Odpad:	Veřejná kanalizace
		Telekomunikace:	Telefon, Internet

PRAHA NOVOSTAVBY

Nejobsáhlejší katalog novostaveb v Praze

[VYHLEDÁVÁNÍ](#)
[PROJEKTY](#)
[DEVELOPEŘI](#)
[ČLÁNKY](#)
[PŘIHLÁŠKY](#)
Prodej bytu 2+kk, 53 m²

Byty U Šárky, , Drnovská, Praha - Ruzyně



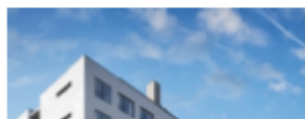
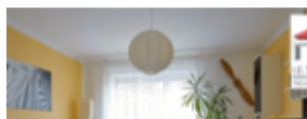
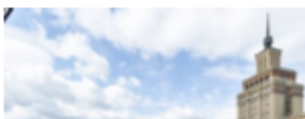
Slunný byt 2+kk o ploše 53,7 m², s lodží 5,4 m², s komorou nacházející se v 4. patře novostavby Byty U Šárky s výhledem. K bytu náleží garáž. Byt je orientovaný na východ. Dopřejte si vysněné bydlení v rámci projektu Rezidence U Šárky. Meze se v tomto směru rozhodně nekladou. Vybírat si můžete z dispozičních uspořádání 1+kk až 4+kk, takže byty jsou vhodné nejenom pro svobodné páry, ale také rodiny s dětmi. O vzhledovou stránku bytových domů se postarali AIP Architekti a Ing. arch. Jaroslav Kačer. Důraz je kladen na vyšší standard vnitřního vybavení a prvotřídní stavební materiály. To se mimočodem promítá do nižších provozních nákladů. Energetická náročnost budovy nese označení B.

Cena
5 435 848 Kč

Spočítat hypotéku
V projektu další 10 volně nabídky

Projekt	Byty U Šárky
Číslo jednotky	407/B1
Dispozice	2+kk
Podlaží	4 / 5
Užitná plocha	54 m ²
Výhled	ano
Druh budovy	chlév
Stav budovy	novostavba
Vlastnictví	osobní
Garáž	ano
Lodžie	5 m ²
Číslo nabídky	5000175

FINEP CZ a.s.
800 550 880 (Po-Neč 8:00-17:00)

Podobné nemovitosti**Nejpoptávanější projekty**

HAGIBOR Tuchoměřické zahrady Britská čtvrť View Spořilov
Neugraf Rodinné domy Doubravčice Rezidence Pergamenka

Z developerského magazínu

17. December 2019 Rodinné domy ve Vysokém Újezdu: Bydlení, které dává smysl
6. August 2019

PRAHA NOVOSTAVBY

Nejobsáhlejší katalog novostaveb v Praze

VYHLEDÁVÁNÍ PROJEKTY DEVELOPEŘI ČLÁNKY PŘIHLÁŠKA

Prodej bytu 2+kk, 62 m²Rezidence Pergamenka, www.pergamenkarezidence.cz/, U Pergamenky, Praha - HolešoviceCena **7 114 025 Kč**

Spočítat hypotéku
V projektu další 23 volné nabídky

Projekt	Rezidence Pergamenka
Číslo jednotky	519/02
Dispozice	2+kk
Podlaží	5 / 7
Užitná plocha	62 m ²
Výhled	ano
Druh budovy	členná
Stav budovy	novostavba
Vlastnictví	osobní
Energetická náročnost	B - úsporná
Garáž	ano
Lodžie	5 m ²
Číslo nabídky	5379911

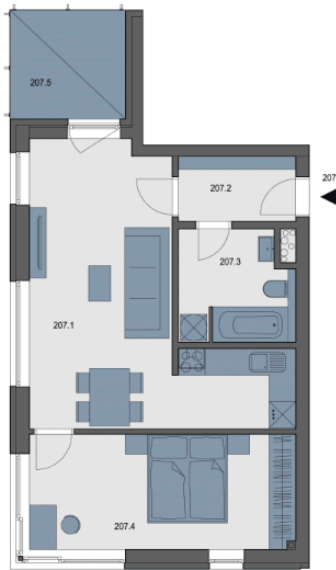
FINEP CZ a.s.
800 558 888 (Po-Neč 8:50-17:00)
www.pergamenkarezidence.cz/

Slunný byt 2+kk o ploše 62,0 m², s lodží 5,0 m², s komorou nacházející se v 5. patře novostavby Residence Pergamenka s výhledem. K bytu náleží garáž. Byt je orientovaný na jih, východ. Projekt Residence Pergamenka vstupuje do své druhé etapy. Unikátní projekt v srdci Holešovic nabízí svým rezidentům vše, co je potřeba k pohodlnému životu. V druhé etapě naleznete byty o dispozicích 1+kk až 4+kk. Své bydlení si zde vybere každý - ať jste mladý aktivní pár a nebo již máte rodinu. Veškerá občanská vybavenost se nachází v bezprostřední blízkosti vašeho nového bydliště - naleznete zde nepřeberné množství kaváren a restaurací, ale i školy, školky, obchody s potravinami a stejně tak i zdravotnické zařízení. Dopravní dostupnost je více než výborná - zastávka autobusu je vzdálena minutu chůze, tramvaj pak 2 minuty. Pokud budete potřebovat využít metro, je to jednoduché - to je vzdáleno 6 minut chůze. Pokud chcete bydlet v Praze a zároveň si užívat klidu a pohody, pak je Residence Pergamenka to právě přímo pro vás.

Podobné nemovitosti



BYT 207



6 420 600

Kč vč. DPH

5 583 130

Kč bez DPH

2 + kk 2. NP S, J, Z Energetická náročnost budovy: B

207.1	Obyvací pokoj + kk	25.62 m ²
207.2	Chodba	3.88 m ²
207.3	Koupelna	6.25 m ²
207.4	Ložnice	15.56 m ²
Vnitřní užitná plocha		51.31 m²
Celková podlahová plocha		55.6 m²
207.5	Balkon	6.37 m ²
Parkovací stání		1 *

*Jedná se o minimální počet parkovacích stání, které je třeba k jednotce pořídit. Cena jednotky bude navýšena o odpovídající počet těchto parkovacích stání, které pořídíte již od 449 000 Kč vč. DPH. Ke všem jednotkám je nutné dokoupit sklep v ceně od 88 500 Kč vč. DPH.

Rezervační záloha	195 000 Kč
2. záloha	963 090 Kč
Doplatek po dokončení	5 262 510 Kč
Tržní nájem	15 500 Kč/měs.
Garantovaný nájem	13 175 Kč/měs.
GARTAL hypotéka	od 13 868 Kč/měs.

PŮDORYS PODLAŽÍ



POHLED NA DŮM



Stáhnout kartu jednotky

Odeslat na e-mail

Katalog standardů

Technický popis



výběr domu



výběr patra



výběr bytu

Byt E1-2610 - detailní informace

Objekt:	E1	Podlaží:	VI.
Číslo bytu:	E1-2610	Dispozice:	2+kk
Orientace:	V	Plocha bytu*:	59.6 m ²
Plocha balkonů:	9.6 m ²	Plocha sklepa:	1.9 m ²

Půdorys bytu ke stažení

 [byt E1-2610](#)

MÁM ZÁJEM O TENTO BYT
CHCI KONTAKTOVAT PRODEJCE

Cena celkem vč. DPH: 6 285 000,-

*) Plocha bytu je včetně sklepa dle Prohlášení vlastníka.



[Vrátit Zpět](#)

2+kk
B.1.1N.06
1.NP
B1

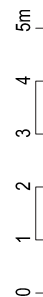
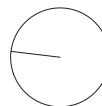
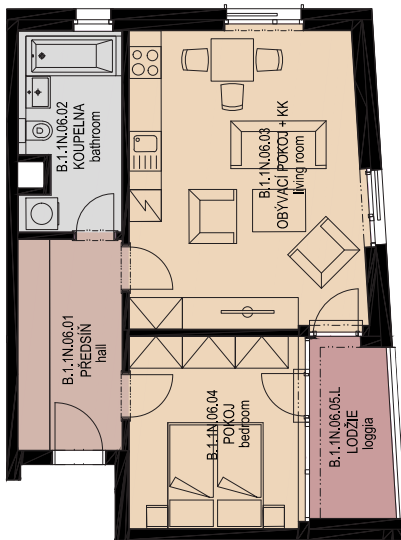
Typ
Type

Byt č.
Apartment No.

Podlaží
Floor

Budova
Building

01	PŘEDSÍN	8,17 m ²
02	KOUPELNA/WC	6,89 m ²
03	OBÝVACÍ POKOJ/KUCH.KOUT	24,98 m ²
04	POKOJ	12,03 m ²
VNITŘNÍ LŮŽNÍ PLOCHA		52,07 m²
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA		53,54 m²
05	LODŽIE	5,18 m ²



UPZORNĚNÍ: Plochy jednotlivých místností jsou pouze orientační. Vybavení zařízení v plánech bytů (nabýtek, kuch. linka, el. spotřebiče atd.) není součástí dodávky. Rozsah dodávky je specifikován ve standardu. Investor si vyhrazuje právo na drobné úpravy.

NOTE: This drawing is for illustration only. The set up of interior (furniture, kitchen, el. appliance, etc.) featured in the apartment drawings is not subject of delivery. The scope of delivery is specified in the standard. The investor reserves the right to implement minor changes.

PRODEJNÍ CENTRUM

BYTY U PÁRKU
Metrostav Development a.s.
Kobelezská 2450/4
180 00 Praha 8, Libeň

INFOLINKA: 800 24 60 60
reality@metrostavdevelopment.cz
byty@parku.navackove.cz
www.metrostavdevelopment.cz



PRAHA NOVOSTAVBY

Nejobsáhlejší katalog novostaveb v Praze

Prodej bytu 2+kk, 49 m²
 Nová Elektra, Poděbradská, Praha - Hloubětín

VYHLEDÁVÁNÍ PROJEKTY DEVELOPEŘI ČLÁNKY PŘIHLÁŠKY











Velký byt 2+kk o ploše 49,4 m², s lodží 4,9 m² nacházející se v 5. patře novostavby Nová Elektra s výhledem. Byt je orientovaný na jih, západ. Představujeme vám 1. etapu projektu Nová Elektra. Tento projekt, za kterým stojí známá společnost FINEP, bude vynikat především nadčasovou industriální architekturou s promyšleným vnitroblokem. Vybudováno bude celkem 92 bytů o dispozicích 1+kk až po prostorné rodinné byty 4+kk. Projekt má energetickou náročnost "B", což zajišťuje příznivé náklady na bydlení. Samozřejmostí je i záruka 3 roky. Vyšší standardy vybavení zajišťují pohodlí a bezpečnost budoucích rezidentů. V bezprostředním okolí naleznete veškerou občanskou vybavenost - ZŠ, MŠ, poliklinika, pošta i několik obchodních center. Samozřejmostí je i vynikající dopravní dostupnost - tramvajové zastávky přímo u projektu a metro "Hloubětín" pouhých 5 minut od vašeho bytu. V okolí je i spousta ideálních míst pro sport a relaxaci - například cyklostezky a řada sportovišť. A pokud preferujete relax v zeleni, pak oceníte odpočinkovou zónu v blízkém parku Rokytka u stejnojmenné říčky. Vyberte si vaše nové bydlení v projektu Nová Elektra.

Cena **4 674 098 Kč**

[Spočítat hypotéku](#)
 V projektu další 2 volné nabídky

Projekt	Nová Elektra
Číslo jednotky	5810A
Dispozice	2+kk
Podlaží	5 / 7
Užitná plocha	50 m ²
Výhled	ano
Druh budovy	cihlová
Stav budovy	novostavba
Vlastnictví	osobní
Energetická náročnost	B - úsporná
Lodžie	5 m ²
Číslo nabídky	747740

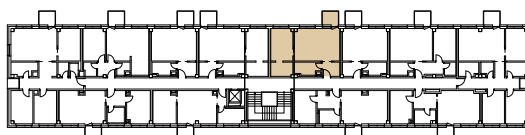
FINEP CZ a.s.
 800 558 888 (Po-Neč 8:00-17:00)

Podobné nemovitosti

LIMUZSKÁ 2110/8

PRAHA 10 STRAŠNICE

půdorys 2.NP - 5.NP

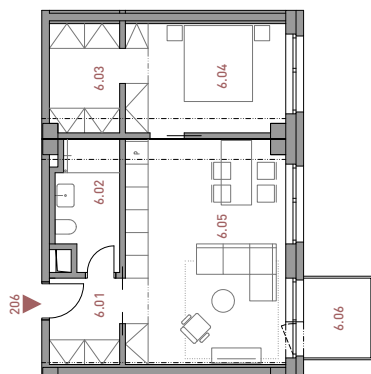


Limuzská 2110/8
Praha 10 Strašnice, 108 00

BYT 406

2+KK

CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU *	54,444 m ²
6.01 CHODBA	4,40 m ²
6.02 KOUPELNA	5,36 m ²
6.03 ŠATNA	5,33 m ²
6.04 LOŽNICE	12,18 m ²
6.05 OBÝVACÍ POKOUJ + KK	25,13 m ²
6.06 BALKON	3,41 m ²



MĚŘÍTKO 1:100
0 1 2 3 4 m



Tento plán je pouze ilustrace. Nbyy je psán s jasným vzhledem pro orientaci. Dvojnásobek se vyznačuje prázdnou čarou. Zobrazení vybavení (nábytek, vestavěná částění, kuchyňská linka, sanitární spotřebiče) a podlahová plocha bytu se rozumí celková podlahová plocha bytu dle Nařízení vlády č. 344/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým společenstvím.



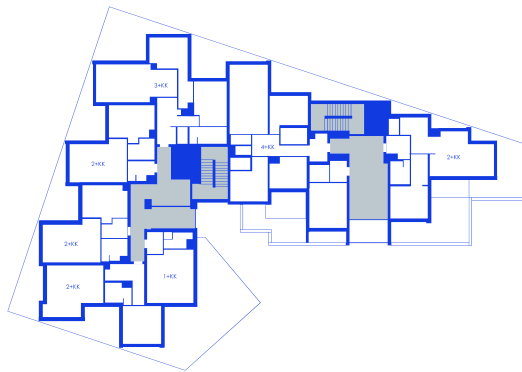
Hagibor

2+KK

A1.01.04

59.8 m² + 16.6 m² Teras**7 263 000 Kč** (včetně DPH)

11.01	Vstupní hala	5.9 m ²
03.01	Obyvací pokoj + kuchyňský kout	27.2 m ²
05.01	Ložnice	18.3 m ²
08.01	Koupelna + toaleta	5.7 m ²
19.01	Terasa	13.2 m ²
19.02	Terasa	3.4 m ²



<https://www.hagibor.cz/detail-bytu?no=A1.01.04>



PŮDORYS JEDNOTKY 526/8

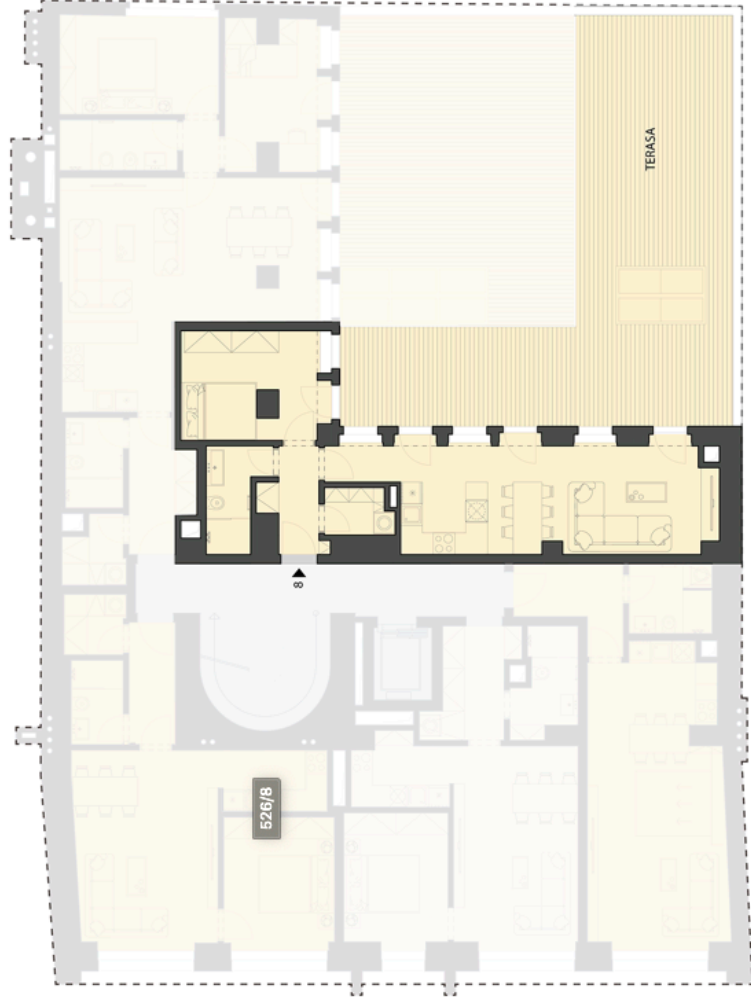
BYTOVÁ JEDNOTKA 526/8
ČÍSLO OZNAČENÍ
8 BYTOVÁ JEDNOTKA
TERRASA


PLOCHA m²
54,9
63,1

3.NP
0 1 2 3 5m

ŘÍMSKÁ 526/20
BYTOVÁ JEDNOTKA 526/8

Plocha podle nahlášené výšky č. 366/2013 Sb.
Terasa se nezapočítává do celkové plochy





NUSELSKÝ PIVOVAR
REZIDENCE

BYDLENÍ OBCHODY A SLUŽBY O PROJEKTU LOKALITA GALERIE NOVINKY KONTAKTY

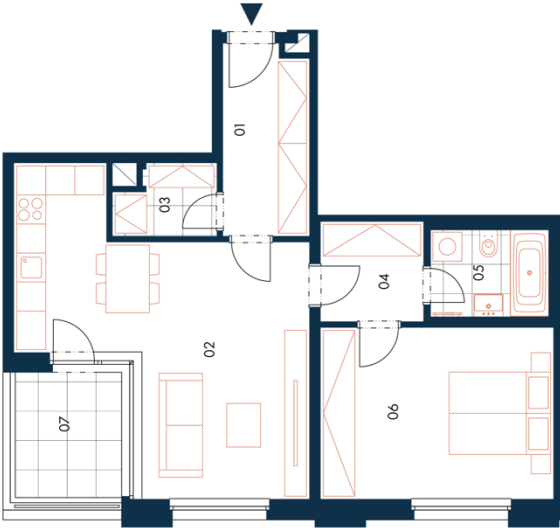
EN


📞


✉️

🏠


B3.201	volný
Cena vč. DPH	7 918 840 Kč
Dispozice	2+kk
Podlaží	2.NP
Užitná plocha	63,5 m ²
Podlahová plocha	67 m ²
Dokončení	03/2023







SEKCE B3 • SECTION B3



Z.NP • 2TH FLOOR

<	ZPĚT DO CENÍKU
📄	STÁHNOUT PDF
✉️	POPTAT BYT

Na této webové stránce používáme soubory cookies. Více informací o používání cookies a ochroně Vašich osobních údajů naleznete [zde](#).

Příloha č.16 – Tabulka kritérií - dotazování

Pořadí	Kritérium	Váha (body)															Průměr		
		Os. č.1	Os. č.2	Os. č.3	Os. č.4	Os. č.5	Os. č.6	Os. č.7	Os. č.8	Os. č.9	Os. č.10	Os. č.11	Os. č.12	Os. č.13	Os. č.14	Os. č.15			
1.	Parkovací stání	8	15	11	10	11	10	5	10	5	10	0	6	10	10	0	10	10	8
2.	Dispozice toalety a koupelny	8	15	5	9	16	2	5	5	5	5	5	6	5	3	10	5	5	7
3.	Sklep	5	15	7	8	10	7	5	3	0	4	5	4	5	3	10	10	5	6
4.	Užitná plocha bytu	25	15	16	20	16	30	20	10	20	18	15	15	20	20	20	25	25	19
5.	Doba dopravy MHD do centra	8	0	15	10	3	3	8	17	10	12	10	12	10	15	5	5	5	8
6.	Dostupnost zeleně v okolí	10	20	10	6	12	4	5	10	10	13	10	13	10	15	10	10	10	10
7.	Občanská vybavenost v okolí (škola, obchody, pošta, služby atd...)	15	10	10	10	5	6	10	15	10	10	10	10	10	10	5	5	5	9
8.	Balkon nebo předzahrádka	8	10	7	6	17	15	7	5	5	13	10	14	10	0	0	5	5	9
9.	Výše hypotečního úvěru (celková částka - akontace)	8	0	3	1	5	3	15	10	10	0	0	3	10	10	10	10	10	6
10.	Cena za m ² užitné plochy bytu	5	0	16	20	5	20	20	15	30	18	25	12	20	25	20	25	20	17
	Součet musí být 100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100