

**České vysoké učení technické v Praze**

**Fakulta stavební**

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**2021**

Zdeněk Chaloupka

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Chaloupka** Jméno: **Zdeněk** Osobní číslo: **476927**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**  
Studijní program: **Stavební inženýrství**  
Studijní obor: **Management a ekonomika ve stavebnictví**

## II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

**Posouzení efektivity investice do nemovitosti určené k bydlení**

Název bakalářské práce anglicky:

**Assessment of the effectiveness of investment in residential real estate**

Pokyny pro vypracování:

Úvod  
Nemovitost, nemovitosti určené k bydlení  
Metody vyhodnocení efektivity investice  
Představení variant investice  
Posouzení variant a vyhodnocení  
Doporučení a závěr

Seznam doporučené literatury:

FRANKLIN, A., MYERS, S. C., BREALEY, R.A. Teorie a praxe firemních financí. Brno : BizzBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0028-5.  
VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha : Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-71-2.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

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

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

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

Platnost zadání bakalářské práce: \_\_\_\_\_

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

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

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

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

\_\_\_\_\_  
Podpis studenta

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci na téma Posouzení efektivnosti investice do nemovitosti určené k bydlení vypracoval samostatně pouze s použitím literatury uvedené v seznamu citací.

V Praze dne: .....

.....

(podpis autora)

## **Poděkování**

Tímto bych chtěl poděkovat doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D., za odborné vedení této bakalářské práce, ochotu a cenné rady. Dále bych chtěl poděkovat i své rodině za podporu v průběhu studia.

## **Abstrakt**

Práce se zabývá možnostmi investice, hlavně posouzení a porovnání dvou investic do nemovitostí ve dvou lokalitách, a to v Plzni a Klatovech. Nemovitosti jsou vybrané podle stanovených kritérií.

### **Klíčová slova**

Druhy investic, dlouhodobý pronájem nemovitosti, efektivnost, čistá současná hodnota, doba návratnosti, vnitřní výnosové procento

## **Abstract**

The thesis deals with investment possibilities, mainly the assessment and comparison of two real estate investments in two localities of Pilsen and Klatovy. Properties are selected according to set criteria.

### **Keywords**

Types of investments, long-term rental of real estate, efficiency, net present value, payback period, internal rate of return

# Obsah

Úvod.....	8
1 Teoretická část .....	9
Investice .....	9
1.1 Druhy investic a jejich rozdělení .....	9
1.2 Investice finanční (nehmotné).....	10
1.2.1 Akcie .....	10
1.2.2 Dluhopisy.....	10
1.2.3 Stavební spoření .....	11
1.2.4 Podílové listy .....	11
1.2.5 Finanční deriváty.....	12
1.3 Investice reálné (hmotné).....	12
1.3.1 Investiční komodity.....	12
1.3.2 Investice do nemovitostí.....	13
1.4 Parametry pro výběr nemovitosti.....	19
1.4.1 Lokalita investičního bytu.....	19
1.4.2 Velikost investičního bytu.....	19
1.4.3 Stav investičního bytu.....	20
1.5 Daně.....	20
1.5.1 Zákon o dani z nemovitých věcí, zákon č. 338/1992 Sb.....	20
1.5.2 Daň z příjmů, zákon č. 586/1992 Sb.....	20
1.6 Odpisy nemovitosti .....	21
1.7 Rozhodování o investici .....	22
2 Praktická část.....	23
2.1 Porovnání dvou lokalit na koupi investičního bytu.....	23
2.2 Kritéria výběru a hodnocení bytu .....	23
2.2.1 Velikost bytu .....	23
2.2.2 Pořizovací náklady na byt v m <sup>2</sup> .....	23
2.2.3 Lokalita bytu .....	28
2.2.4 Stav bytu.....	28
2.2.5 Patro bytu .....	29
2.3 Výběr nemovitostí .....	29
2.3.1 Klatovy .....	29
2.3.2 Plzeň .....	33
2.4 Provozní náklady bytů.....	35

2.5	Hypoteční úvěr .....	40
2.6	Sestavení cash flow pro vyhodnocení efektivnosti investice.....	42
2.6.1	Vstupní data pro vyhodnocení investic.....	43
2.6.2	Sestavení cash flow (první tři roky) .....	45
2.7	Porovnání výsledků .....	46
2.8	Vyhodnocení investic .....	49
	Závěr .....	50
	Bibliografie .....	51
	Seznam obrázků.....	55

# Úvod

K základním lidským potřebám patří bydlení, které se stává čím dál tím méně dostupné. Lidé si více pronajímají byty určené k bydlení místo samotného pořízení vlastní nemovitosti. Proto se dlouhodobé pronajímání bytů stává jednou z nejpoblárnějších investic.

V této bakalářské práci jsem přiblížil druhy investic, do kterých je možné vložit svoje naspořené finanční prostředky. Investice je velmi důležitou součástí udržování a nabývání majetku. Hlavním cílem této bakalářské práce je posouzení efektivnosti investice do nemovitosti určené k bydlení (tedy dlouhodobý pronájem).

V teoretické části se věnuji druhům investic, tedy finančním a reálným (hmotným), kde největší část je zaměřena na investice do nemovitostí. Ve druhé, praktické části se věnuji určení efektivnosti investice, kde jsem si zvolil jednu statickou metodu výpočtu efektivnosti investice – dobu návratnosti – a dvě metody dynamické – čistou současnou hodnotu a vnitřní výnosové procento. Pro samotné posouzení jsem si vybral dvě lokality, které mezi sebou posoudím, a určím, která z nich se jeví lépe pro samotnou investici.



# 1 Teoretická část

## Investice

V roce 2020 byla průměrná míra roční inflace v České republice 3,2 % [1]. Při takto vysoké míře inflace nezbyvá investorům nic jiného než si chránit své ušetřené peníze pomocí investic. Investice se ve svém nejširším pojetí v ekonomické teorii většinou charakterizují jako ekonomická činnost, při níž se subjekt (stát, podnik, jednotlivec) vzdává své současné spotřeby s cílem zvýšení produkce statků v budoucnosti. Investice tvoří jeden z mostů mezi přítomností a budoucností ekonomiky [2].

I když jsou investice lákavým zdrojem příjmů, nemusí být vždy pro investora výhodné, tudíž je důležité si každou investici předem řádně promyslet, zjistit a vyhodnotit všechna možná rizika, případně si zjistit rating dané společnosti, do které chce investor investovat, aby snížil možný neúspěch spojený s investicí. Díky velkému množství potencionálních investic je nevhodnější nespolehat se jen na jednu danou investici a do ní vložit veškerý dostupný kapitál, ale vybrat si více investic a do nich rozprostřít investovaný kapitál. Díky diverzifikaci kapitálu investor nepřijde při poklesu hodnoty jedné investice o celý svůj kapitál, ale jen o část, a přitom může další část investic nezávisle na jedné klesající investici růst. K posouzení výnosu investor využívá tzv. investorský trojúhelník, kdy se hodnotí vztahy mezi výnosem, rizikem a likviditou [3].

### 1.1 Druhy investic a jejich rozdělení

Je známo mnoho druhů investic, které jsou různě rozdělené. Nejznámější dělení investic bývá na investice reálné (hmotné) a investice finanční (nehmotné) [3].

Investice reálné jsou oproti investicím finančním (akcie, dluhopisy) vždy vázané na hmotné činnosti nebo předměty mající charakter konkrétních aktiv. Atraktivita reálných investic stoupá především v období hospodářské či politické nejistoty a při existenci či očekávání vysoké míry inflace. Za nejdůležitější reálné investice jsou obecně považovány především investice do podnikání v oblasti výroby nebo služeb. Pokud se ovšem jedná o investice do reálného majetku za účelem jeho dočasné držby, následného zhodnocení a budoucího prodeje, jsou za ně považovány především investice do nemovitostí, dále do movitých věcí trvalé hodnoty, a to zejména uměleckých předmětů, cenných kovů nebo případně dalších různých komodit. Mezi investice do reálných aktiv patří i některé investice do nehmotných aktiv, např. do softwaru nebo práv. V případě práv jsou myšlena umělecká práva (autorská práva apod.), nikoliv investiční cenné papíry finančního trhu [4].

U finanční investice je charakteristické, že se zde kombinují vlastnosti peněžních prostředků, majetkových aktiv a dlužních prostředků (dluhových hodnot). Tyto investice neprobíhají mezi více jak dvěma činiteli. Investují se mezi nimi převážně finanční prostředky. Někdy dochází k investici majetkových hodnot. Investice je zachycena v listinné podobě [5]. Mezi finanční investice například patří stavební spoření, akcie, dluhopisy, podílové listiny, deriváty [3].

Další známé dělení investic je podle doby trvání, podle které se investice rozdělují na dva základní typy: investice krátkodobé s dobou trvání do jednoho roku a investice dlouhodobé s dobou trvání delší než jeden rok [3].

## 1.2 Investice finanční (nehmotné)

V minulosti nebylo úplně snadné dostat se na finanční trhy, což se s nástupem internetu zásadně změnilo. Dnes se může investor zaregistrovat na mnoha stránkách jakéhokoliv brokera a začít investovat. Broker neboli makléř je fyzická nebo právnická osoba oprávněná pro své zákazníky provádět obchody na finančních trzích, a to za poplatek nebo procentuální sazbu z nákupních a prodejních příkazů zákazníka [6].

Jelikož existuje celá řada finančních investic, představím alespoň část z nich blíže.

### 1.2.1 Akcie

Jedno z nejznámějších akciových míst na naší planetě je Wall Street. Toto místo hýbe, aniž by si to většina z nás uvědomovala, celým světem. Velké ekonomické krize vznikly právě zde, ať už to byla krize na tzv. černý pátek, nebo ta poslední v roce 2008.

V České republice se proslavily akcie hlavně díky ekonomické transformaci neboli tzv. kupónové privatizaci, která je nejznámější částí ekonomické transformace ze začátku 90. let minulého století.

Akcie se dostávají na trh prostřednictvím firem, které hledají nový kapitál, pomocí něhož většinou budou investovat do svého podnikání. Akcie jsou tedy cenné papíry vydávané akciovými společnostmi [7]. Držitel akcií je podílník neboli akcionář dané firmy, jejíž akcie vlastní.

Akcionář (majitel akcií) si kupuje akcie a tím dává společnosti peníze na další provoz a očekává, že tato investice bude zhodnocena. Zhodnocení investice pomocí akcií může nastat dvěma způsoby. První způsob zhodnocení akcií nastane růstem akcií, tedy růstem hodnoty firemních akcií na trhu. Druhý způsob zhodnocení akcií je pomocí výplaty ze zisku firmy neboli dividendami. Společnosti mohou vyplatit podíl na zisku dvěma způsoby, například mohou vyplatit dividendu, nebo mohou odkoupit zpět část svých akcií [8].

O vyplácení a stanovení dividend společnosti rozhoduje správní rada společnosti. Vyplácení dividend společností je různé, některé společnosti reinvestují vzniklý zisk a nevyplácejí dividendy, pak se najdou i společnosti, které vyplácí dividendy i čtvrtletně, nejčastěji se vyplácí dividendy držitelům akcií jednou za rok v tzv. rozhodný den. Při vyplácení dividend se snižuje hodnota firmy o velikost vyplacených dividend. Další způsob, jak se může akcionář dostat k zisku, je odkup akcií ať už dané společnosti nebo někomu jinému [8].

### 1.2.2 Dluhopisy

Dluhopisy mají velkou historii, začalo se s nimi obchodovat již před naším letopočtem, kdy byly vydávány jako dlužní list, který dlužník podepsal a tím se zavázal, že svůj závazek splatí. Dluhopisy podobně jako akcie zaznamenaly hlavní rozkvět na burze ve Wall Street [9].

Dluhopisy neboli bondy či obligace jsou druhem cenných papírů. Skrze dluhopisy získávají daní vydavatelé finance, které nahrazují klasické půjčky. U dluhopisů je stanovena jejich nominální hodnota, některé dluhopisy mají předem stanovený fixní úrok, některé mají stanovený variabilní úrok či nemají stanovený vůbec žádný úrok. Po vypršení doby splatnosti ke konkrétnímu datu dostane majitel dluhopisu od emitenta finanční obnos včetně úroku, což je hlavní rozdíl od akcií, protože u akcií je výnos vázán na obchodní úspěch [3].

Dluhopisy se dělí podle několika kritérií, například podle emitenta nebo podle doby jejich splatnosti. Dluhopisy podle emitenta se dělí na státní, korporátní a komunální. Státní dluhopisy zajišťuje jako emitent stát, který ručí za jejich splacení. Tyto dluhopisy nesou nízké riziko díky stálým příjmům státu, na druhou stranu přinášejí menší úrok, tudíž menší výnos. Dalším druhem dluhopisů jsou dluhopisy korporátní (podnikové), které vydávají především velké společnosti nebo banky. Riziko těchto dluhopisů je větší než u dluhopisů státních, na druhou stranu se dá počítat s vyšším potencionálním výnosem. Posledním a nejméně známým druhem dluhopisů jsou dluhopisy komunální (municipální), které mají podobu státních dluhopisů, ale jedná se o menší jednoty než stát, například kraje či obce. Dalším možným dělením dluhopisů je určení podle doby splatnosti. Zde jsou dluhopisy krátkodobé s dobou splatnosti do jednoho roku, střednědobé dluhopisy se splatností od jednoho do deseti let a dále se rozlišují dluhopisy dlouhodobé se splatností nad deset let. Existují i dluhopisy, které nemají dobu splatnosti a výnos se vyplácí nepřetržitě [3].

### 1.2.3 Stavební spoření

Stavební spoření se dá také do jisté míry chápat jako investice. Stavební spoření je vlastně vložení našetřeného kapitálu do banky za předem domluvený úrok a na předem stanovenou dobu. Banka se stará o vložené peníze dle svého nejlepšího přesvědčení a za to, že jsme do ní vložili náš kapitál, nám vydává úroky. Úroky se pohybují okolo 1 % [10] a k tomu se může od státu dostat finanční podpora. Bohužel stavební spoření nepokryje dnešní inflaci, která dosahuje, jak již bylo zmíněno 3,2 % [1]. Tudíž se jedná spíše o snížení ztráty než o dobrou investici. Stavební spoření má ale přeci i jinou výhodu než bankovní úrok, tou výhodou je nižší budoucí úrok pro hypoteční úvěr.

### 1.2.4 Podílové listy

Podílové listy jsou definovány v § 115 zákona č. 240/2013 Sb., Zákon o investičních společnostech a investičních fondech, takto: „*Podílový list je cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír, který představuje podíl podílníka na podílovém fondu a se kterým jsou spojena práva podílníka plynoucí z tohoto zákona nebo ze statutu podílového fondu.*“ [11]

Podílový fond je souhrn veškerého majetku, který vlastní všichni podílníci. Podílové fondy vydávají podílové listy za účelem získání kapitálu a jeho možného investování. Podílové fondy mohou být lákavé pro malé investory, kteří si nechají spravovat vložený kapitál a nechťejí s ním mít žádné starosti, protože držitelé nemohou zasahovat do hospodaření ani řízení podílového fondu [12]. Podílové fondy mohou zahrnovat například akcie, dluhopisy, komodity nebo hmotný majetek, například byty či pozemky, nebo různé kombinace hmotného a finančního majetku, což znamená, že podílové fondy mohou zahrnovat skoro vše, v co budou podílníci věřit, že se zhodnotí. Podílové fondy mohou být investice i na řadu let, zejména tedy v podílových fondech, které spravují hmotný majetek. Zisk podílového fondu může být rozdělen podle obhospodařovatele podílového fondu buď jako vyplacení podílu ze zisku, anebo se nevyplácí a je dále reinvestován a následně po skončení doby platnosti se vyplácí celá částka.

Jsou známy dva typy podílových fondů, a to otevřený podílový fond, ve kterém je spojeno právo podílníka na jeho odkoupení na účet tohoto fondu a dále zde není omezen počet podílových listů, který podílový fond vydá. Druhý typ podílového fondu se nazývá uzavřený podílový fond, kde není spojeno právo podílníka na jeho odkoupení na účet fondu [11]. Podílovým fondům do hmotného majetku se budu také věnovat u rozdělení hmotných investic.

## 1.2.5 Finanční deriváty

Tato finanční investice je mezi lidmi nejméně známá a také patří mezi nejrizikovější investice. Finanční deriváty samy o sobě nemají žádnou hodnotu, jejich hodnota závisí na podkladním aktivu, například na dluhopisech, akciích a komoditách. S finančními deriváty se obchoduje pomocí termínovaných obchodů, což znamená, že se samotný obchod uskuteční až v budoucnu za smlouvenou cenu [3]. Mezi základní typy finančních derivátů patří opce, swapy a futures [13].

### Opce

Opce umožňují koupit dané podkladové aktivum do sjednaného času (tato opce se nazývá americká opce) nebo ve sjednaný čas (opce evropská) za předem stanovenou cenu daného aktiva, ale na rozdíl od swapu a futures nemusí kupující nebo prodávající opci uplatnit. Z prodejů opcí vznikají závazky jak pro prodávajícího, který musí připravit dané aktivum, tak pro kupujícího, který musí za dané aktivum zaplatit dohodnutou částku. Rozlišují se tedy dva typy opcí, a to opci nákupní (call options), která umožňuje nakupovat opce za předem stanovenou cenu, a opci prodejní (put options), která umožňuje opci prodat za předem stanovenou cenu [13].

### Futures

Nejrizikovějším typem finančního derivátu jsou futures. Futures je smlouva uzavřená v jednom časovém okamžiku o dodání daného zboží v ujednaný čas za předem stanovenou cenu [13].

### Swapy

Pomocí swapů se vyměňují finanční toky a jsou chráněny změnami v pohybu cen. Jsou známy úrokové swapy, u kterých se zaváže jedna strana platit fixní úrok a druhá strana platí pohyblivý úrok. V praxi dochází pouze k jedné platbě, a to k platbě z rozdílu daných úroků [3]. Dále se rozlišují swapy na swap měnový, komoditní a dluhových cenných papírů [13].

## 1.3 Investice reálné (hmotné)

Pod reálnými hmotnými investicemi si lze představit konkrétní věc, na kterou si lze sáhnout, což je rozdíl oproti finančním investicím, kde vlastník vlastní jen dokument o vlastnictví. Jako nevýhodu v reálných investicích spatřuji malou likviditu, protože někdy mohou být peníze vázané v nemovitostních fondech i několik let bez možnosti výběru.

V této části práce se budu věnovat investicím do komodit a nemovitostí.

### 1.3.1 Investiční komodity

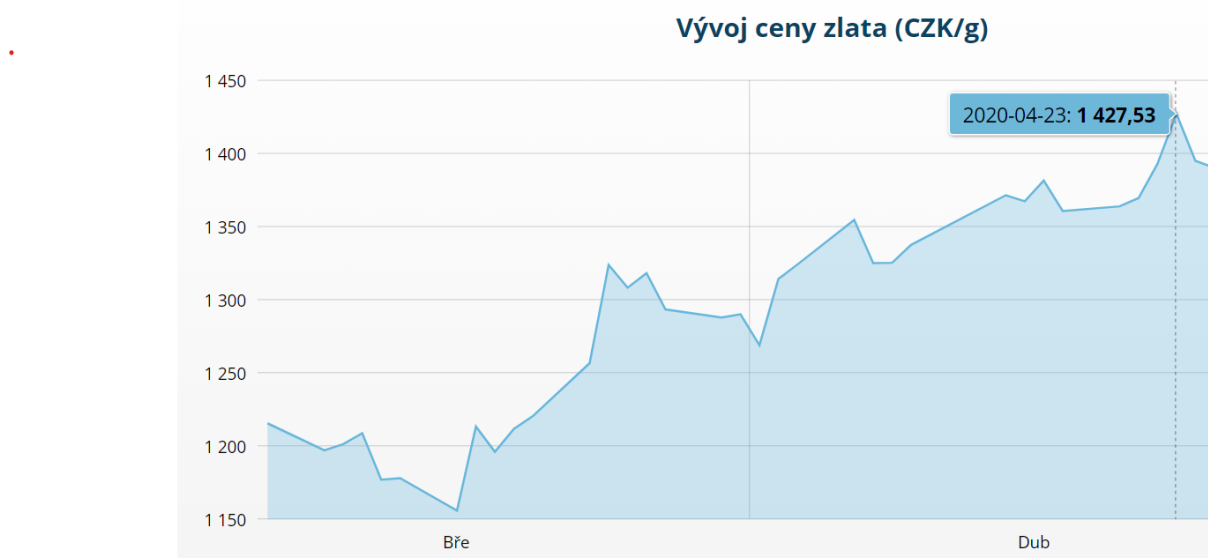
Obchodování s komoditami je staré jako lidstvo samo, protože dříve se obchodovalo hlavně se surovinami k obživě, suroviny jsou tedy jen jiným názvem pro komodity. I dnes patří komodity ke každodenní součásti našich životů. Komodita je tedy obecný pojem, který označuje zboží jednotné hodnoty a kvality. Obchodování s komoditami patří ke skvělým způsobům, jak investovat a diverzifikovat naše portfolio [14].

Pod pojmem komodita si většina lidí představí zlato. Zlato je jistě nejznámější komodita, ale určitě není jediná. Do komodit patří například ropa, která ovlivňuje cenu

většiny produktů na trhu, dále například pšenice, káva a mnoho dalších. Komodity se dělí do mnoha kategorií. Jako nejčastější rozdělení lze považovat rozdělení na energie, kovy, zemědělské produkty a maso a dobytek. Další možné dělení komodit je na měkké (zemědělské produkty a maso) a tvrdé (kovy a energie) [14].

Jedním z důvodů, proč poptávka po komoditách neustále stoupá, je skutečnost, že jsou vzácným zbožím. Jejich počet není neomezený a některé komodity slouží jako bezpečný přístav, protože umějí udržet cenu a dlouhodobě je jisté, že jejich hodnota poroste.

Cena komodit se odvíjí podle různých faktorů, nejdůležitějším faktorem je nabídka a poptávka. Když nabídka roste, cena klesá a naopak. Dalším faktorem ovlivňujícím cenu je cykličnost, tu lze vidět jak u ročních období, tak u ekonomiky. Když je špatná úroda, ceny obilovin rostou a ztráty jsou vykompenzované růstem ceny. Nežádá se ale stává, že zemědělci dostanou podporu od státu za špatnou úrodu, což ve výsledku znamená, že na tom mohou být zemědělci ještě lépe, než kdyby měli velkou úrodu. Cykličnost u ekonomiky lze vnímat následovně. Když se ekonomice nedaří nebo nastává nejistá doba, ceny akcií klesají a investoři se raději uchylují do bezpečných přístavů, jako je například zlato.



Obrázek 1 Vývoj ceny zlata [15]

Na tomto grafu si lze všimnout, jak se měnila cena zlata od začátku epidemie covid-19. Dne 16. 3. 2020 byla cena zlata 1 156,02 Kč za 1 g a následoval nárůst ceny, který se zastavil dne 23. 4. 2020 na 1 427,53 Kč za 1 g zlata [15]. Dnes 4. 3. 2021 se cena zlata pohybuje okolo 1 200 Kč za 1 gram, což znamená, že se vrátila na úroveň před vypuknutím pandemie nemoci covid-19 [16].

S komoditami se stejně jako s finančními investicemi nejčastěji obchoduje na burzách. Komodity patří k nejlikvidnějším hmotným investicím, v této oblasti se spíše podobají investicím finančním.

### 1.3.2 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí představují jednu z nejznámějších možností, jak investovat. Důvod je jasný, jedná se o ozkoušenou variantu, která nenese velké riziko. Bohužel i zde se

může stát, že se daná investice nevyplatí, tudíž je důležité si investici do nemovitostí, stejně jako každou jinou investici, předem řádně rozmyslet.

Ceny nemovitostí během posledních několika let značně rostou a zastavení nebo pokles cen se v nejbližší době nedá očekávat, a to hlavně díky velké poptávce, nízkým úrokovým sazbám, ale hlavně kvůli velmi malému počtu nové výstavby. To způsobuje růst nájemného a malou neobsazenost nájemního bydlení [17].

Investice do nemovitostí se rozdělují na koupi investičního bytu, pozemku, rekreačního objektu či nemovitostní fondy.

### 1.3.2.1 Investiční pozemek

Koupě pozemku jako investice není úplně známá mezi širokou veřejností. Ovšem to se dá do určité míry využít. Ceny pozemků stále rostou, hlavně pozemků určených ke stavění, tedy tzv. stavebních parcel [18].

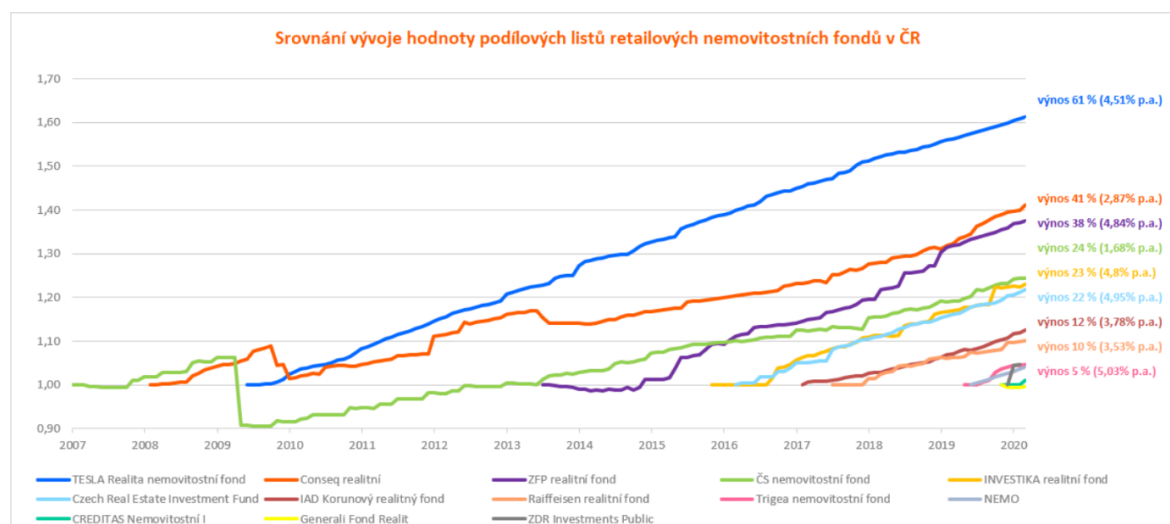
Jedna z cest, jak zvýšit hodnotu pozemku, je z něho udělat stavební parcelu. Je to ovšem dosti spekulativní a výsledek je nejistý. Jde to dvěma způsoby, buď si vyhlídnout pozemek v katastru, kde se dá očekávat změna územního plánu v náš prospěch, anebo se o to pokusit vlastními silami [18].

Nejpodstatnější je ovšem lokalita daného pozemku. Obecně platí, že čím blíže se pozemek nachází k velkým městům, tím je jeho cena vyšší. Další parametrem je okolní vybavenost [18].

Investiční pozemek má bohužel i nevýhody, například ne ze všech pozemků je možné získávat příjem. Na druhou stranu se o pozemky nemusíme moc starat, protože nechátrají.

### 1.3.2.2 Investiční fondy nemovitostní

Nemovitostní investiční fondy se zaměřují, jak již z názvu vyplývá, na nemovitosti, a to především na bytové domy, obchodní centra a administrativní budovy.



Obrázek 2 Vývoj investičních fondů [19]

Na obrázku č. 2 si lze všimnout stálého, avšak nijak výrazně vysokého růstu, který je pro investice do investičních fondů typický. Dále stojí za zmínku, že žádný výše zmíněný fond dlouhodobě neklesal, což dává jakousi jistotu investicím do nemovitostí.

## Srovnání finančních ukazatelů u retailových nemovitostních fondů

Nemovitostní fond	Nemovitosti	Vlastní kapitál	Cash	LTV	WAULT	Obsazenost	Yield
ČS nemovitostní fond	30,7 mld. Kč	26,6 mld. Kč	27 %	45 %	3,5 let	96 %	5,78 %
Conseq realitní	2,6 mld. Kč	2,8 mld. Kč	27 %	20 %	3,1 let	99 %	6,80 %
TESLA Realita nemovitostní fond	1,6 mld. Kč	2,1 mld. Kč	27 %	6 %	5,7 let	94 %	6,94 %
ZFP realitní fond	x	8,7 mld. Kč	41 %	x	x	x	x
INVESTIKA realitní fond	3,2 mld. Kč	5,6 mld. Kč	45 %	38 %	4,6 let	93 %	x
Czech Real Estate Investment Fund	7,0 mld. Kč	4,5 mld. Kč	20 %	48 %	4,2 let	98 %	x
IAD Korunový realitní fond	x	77 mil. Kč	x	x	x	x	x
Raiffeisen realitní fond	x	1,9 mld. Kč	x	x	x	x	x
Trigea nemovitostní fond	1,25 mld. Kč	477 mil. Kč	15 %	65 %	3,5 let	94 %	7,00 %
NEMO Fund	x	566 mil. Kč	x	48 %	x	97 %	x
CREDITAS Nemovitostní I	x	x	22 %	x	x	x	x
Generali Fond Realit	0 Kč	215 mil. Kč	100 %	0 %	x	x	x
ZDR Investments Public	164 mil. Kč	219 mil. Kč	44 %	25 %	3,8 let	100 %	7,50 %

Obrázek 3 Finanční ukazatel nemovitostních fondů [19]

Vysvětlivky k obrázku č. 3:

Cash – udává poměr likvidní složky fondu z vlastního kapitálu [19]

LTV – úvěrové zatížení nemovitostí neboli poměr cizího kapitálu a hodnoty nemovitostí [19]

WAULT – průměrná doba do konce nájemních smluv [19]

Yield – rentabilita nemovitostí neboli poměr čistého inkasovaného ročního nájmu a hodnoty nemovitostí [19]

Z obrázku č. 3 stojí za povšimnutí vysoká obsazenost nemovitostních fondů, kde se obsazenost jednotlivých nemovitostí pohybuje od 93 % do 100 %.

Investice do nemovitostních fondů jsou určeny hlavně pro ty, kteří nehledají velký výnos, vyhovuje jim jistota a nemají vlastní kapitál nebo se nechtějí sami starat o svoji vlastní nemovitost.

### 1.3.2.3 Investice do rekreačních objektů

Ceny a zájem o rekreační chaty vzrostly. Kvůli nejisté budoucnosti se velká část Čechů uchyluje k dovolené nebo alespoň k víkendů strávenému v Čechách. Tento trend není důsledkem pandemie covid-19, i když jej tento celosvětový problém výrazně posílil.

Chaty, o které je největší zájem, musí splňovat několik parametrů. Nejdůležitější je atraktivní lokalita, jak to bývá u všech nemovitostí. Samozřejmostí v těchto lokalitách jsou různé volnočasové aktivity, například různá sportoviště, koupaliště nebo restaurace, vše s co nejlepší dostupností.

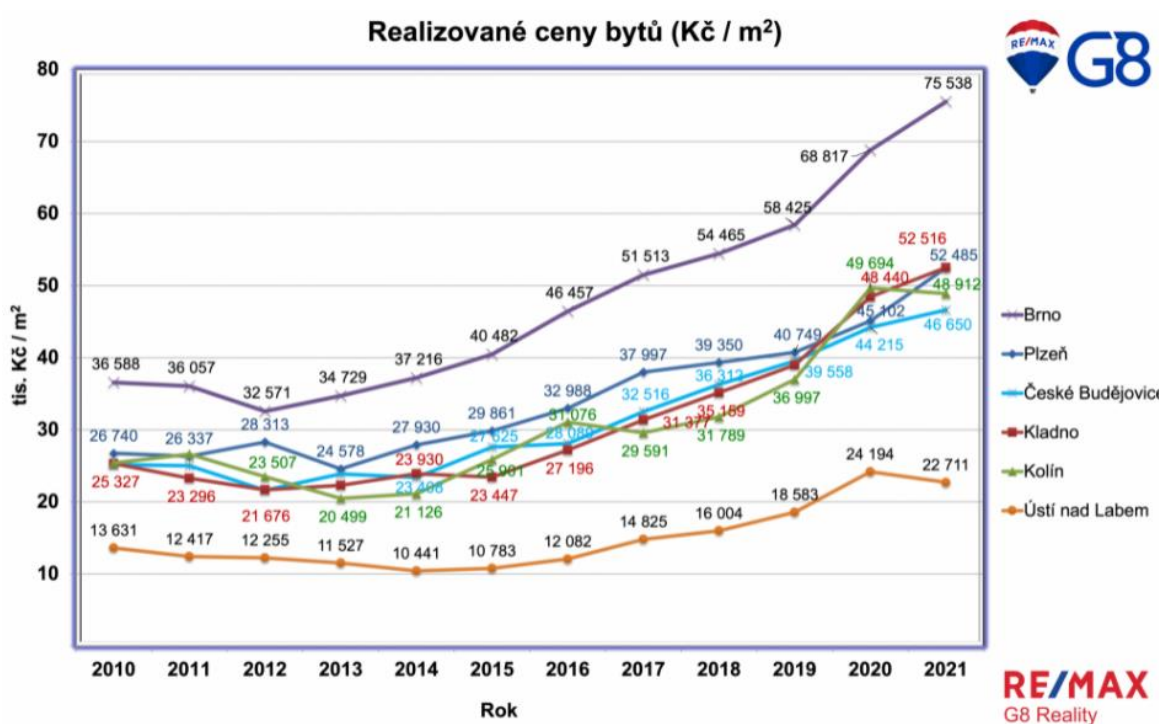
Dalším parametrem je stav nemovitosti, protože dnes se běžně nabízejí rekreace s vlastním bazénem nebo saunou. Chaty s dobrou lokalitou a stavem mají velký potenciál pro slušný výdělek.

Jako u každé investice lze najít i zde nevýhody. Za velkou nevýhodu považují údržbu spojenou s úklidem a předáváním klíčů, což zavazuje mít nějakého zaměstnance, který stojí peníze, anebo musíte bydlet v dané lokalitě a tyto služby si zajišťovat sami (mít chalupu tzv. za rohem).

### 1.3.2.4 Investiční byt

Investice do investičního bytu jsou v posledních letech jednou z neznámějších možností, jak investovat svůj naspořený kapitál.

V případě, že investor má dostatečný kapitál na koupi vlastního bytu, může si vybrat byt sám nebo s pomocí realitního makléře, který vyžaduje poplatek za zprostředkování při koupi. Výhody investice do investičního bytu jsou neustálý růst cen bytů a měsíční příjem v podobě nájemného.



Obrázek 4 Vývoj cen bytů RE/MAX [20]

Bylo možné si myslet, že se koronavirová krize promítne i v cenách bytů a učiní tak byty dostupnější. Pandemie sice zapříčinila pokles české ekonomiky o 5,6 % [1], ale ceny bytů tomu navzdory rostou, jak je patrné z příloženého obrázku. A nic nenasvědčuje tomu, že by ceny bytů měly začít klesat. Realitní trh zažívá opačný vývoj, než tomu bylo v roce 2008, kdy do roku 2012 zlevnily ceny bytů v průměru o 22 % [17]. Na své hodnoty z roku 2008 se dostaly až ke konci roku 2016. Důvodů, proč ceny bytů neklesají, je více. První důvod lze nalézt u měnové politiky centrální banky nejen v Čechách, která tlačí úrokové sazby dolů a tím se snaží podpořit ekonomiku sužovanou pandemií a tím pádem se stávají hypotéky dostupnější pro mnohem více lidí. V roce 2020 klesla úroková sazba dokonce na 1,96 %. Takto nízko byla sazba naposledy v roce 2017. Níže na obrázku lze vidět vývoj úrokových sazeb hypoték.



## FINCENTRUM HYPOINDEX

Prosinec 2020



Obrázek 5 Hypoindex.cz [21]

Takto nízká sazba úroků u hypoték vedla k rekordní poptávce po hypotečních úvěrech, kdy jich banky v roce 2020 poskytly za rekordní sumu 254 mld. Kč.

### Srovnání celkových počtů a objemů hypoték v minulých letech:

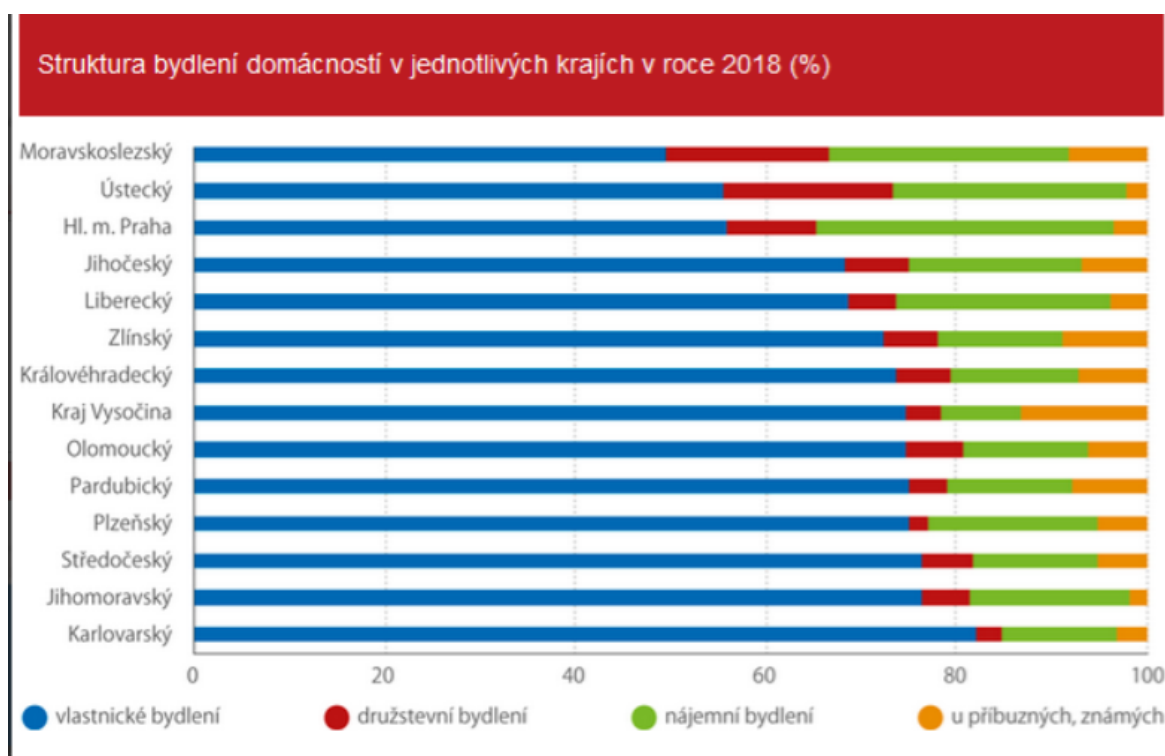
Rok	Celkové objemy (mld. Kč)	Celkové počty
2020	254,023	92.226
2019	181,578	77.388
2018	218,411	99.477
2017	225,798	109.618
2016	225,809	114.550
2015	190,42	104.639
2014	149,656	88.810

Obrázek 6 ČESKÉ NOVINY [22]

Druhým důvodem je, že stát podpořil poptávku po starších bytech pomocí zrušení daně z nabytí nemovitosti, která byla stanovena na 4 %. Banky v průběhu roku zmírnily úvěrová kritéria, spousta kupujících si půjčuje až 90 % z celkové ceny nemovitosti [17]. To otevřelo mnohým lidem cestu ke koupi vlastní nemovitosti. Dalším důvodem je skutečnost, že lidé z Česka vnímají nákup nemovitosti jako jakousi ochranu a zhodnocení svých našetřených úspor. Z těchto důvodů neklesla poptávka po bytech, a tudíž zatím není důvod, aby klesaly jejich ceny. Aby klesly ceny nabízených bytů, musela by se zvýšit nabídka, což se v následujících letech nestane, nebo by pandemie musela trvat déle a navíc tvrdě zasáhnout trh práce a životní úroveň obyvatelstva, a to není úplně snadné, protože se už i k nám snaží dostat zahraniční investoři nebo investiční fondy, kteří jsou schopni koupit velkou část bytů. Volné byty možná vzniknou díky zániku hotelů, které nezvládnou krizi a rozhodnou se přeměnit na byty, protože metr čtvereční bytu se prodává za víc než metr čtvereční hotelu [17]. Tato situace možná nastane i v budoucnu s přeměnou kancelářských prostor na byty.

## Rozložení obyvatelstva

Pro nájemní bydlení je důležité i to, za jakých podmínek lidé u nás v České republice bydlí a zda bude o nájemní bydlení vlastně zájem. Na níže uvedeném obrázku je znázorněno rozložení obyvatelstva podle struktury bydlení.



Obrázek 7 Struktura bydlení [23]

V České republice nyní žije okolo 20 % obyvatelstva v nájemním bydlení, dále žije stále mnoho obyvatel ve vlastnickém bydlení. Tento trend se bude postupně měnit v nájemní bydlení, jako tomu je v západních zemích. Z důvodu zdražování nemovitostí si postupem času nebude moci každý pořídit vlastní byt. Tento trend je možný již sledovat v zemích na západ od nás, kde pořízení si vlastního bydlení není možné pro každého.

Rozlišuje se mnoho typů vlastnictví nemovitostí, například osobní vlastnictví, družstevní vlastnictví a nájemní. Každé má své výhody i nevýhody.

## **Krátkodobý vs. dlouhodobý pronájem**

Krátkodobý pronájem trvá obvykle několik dní a stal se velice populárním, zejména díky aplikaci Airbnb. Pronajímatelé preferovali krátkodobé pronájmy hlavně kvůli větší výnosnosti. Kvůli pandemii covid-19 se do České republiky ale mnoho turistů nechystá, a tak se většina těchto bytů přeorientovává na dlouhodobý pronájem, což vede například v Praze ke snížení nájemného. Pro účely této práce tedy budu uvažovat dlouhodobý pronájem.

### **1.4 Parametry pro výběr nemovitosti**

Samotný výběr nemovitosti nelze uspěchat, protože by se mělo jednat o promyšlený proces, ve kterém se má zhodnotit více kritérií, která skutečně ovlivňují cenu nemovitosti, tudíž by se měl budoucí investor oprostít od citových vazeb. Mezi parametry, kterými se budu zabývat, patří lokalita, velikost a stav bytu.

#### **1.4.1 Lokalita investičního bytu**

Nemovitosti nejdou přesouvat z místa A do místa B, což má za následek, že lokalita pro výběr investičního bytu je jedním z nejdůležitějších parametrů, který následně ovlivní výsledek celé investice. Krásný dům ve špatné lokalitě má skutečně nižší hodnotu než polorozpadlý dům v té správné. O vhodné lokalitě rozhoduje několik faktorů.

Mezi jednotlivými kraji lze nalézt velké rozdíly, například nejnižší ceny průměrné nabídkové ceny z krajských měst má Ústí nad Labem, kde průměrná cena činí 22 600 Kč/m<sup>2</sup> [17], naopak v Praze stojí v průměru 101 100 Kč/m<sup>2</sup> [17]. V Ústí nad Labem se dá sehnat byt levně, ale daleko častěji se zde řeší problémy s neplatiči, za plné obsazenosti se výnos může pohybovat okolo 7 až 8 %, obsazenost v tomto kraji je ale problematická. Naproti tomu v Praze a jiných krajských městech se výnosnost pohybuje okolo 5 % [17].

Ideální lokalita je ta s rostoucím počtem obyvatel, nízkou nezaměstnaností, dobrou občanskou vybaveností a také v našem blízkém okolí. Obecně platí, že to jsou centra měst, ale ta jsou drahá, proto alternativou mohou být okraje měst s dobrou dopravní dostupností do centra města.

Budoucí investor by si měl ale uvědomit, že investiční byt je i starost spojená s výběrem nájemníků a řešením různých provozních problémů. Tudíž by si investor měl vybírat lokality, které pro něj nejsou příliš vzdálené, aby byl schopný tyto problémy řešit. Jinak si musí sehnat osobu, která se mu o daný byt bude starat, pochopitelně za nějaký finanční obnos.

#### **1.4.2 Velikost investičního bytu**

Nejvhodnější byty pro investici jsou ty, které lze nabídnout největšímu spektru obyvatel. Jedná se tedy o menší byty, kde nájemné není tak vysoké, a proto si ho může dovolit širší skupina obyvatel. Nejčastěji se jako byty k pronájmu volí byty o velikosti 1+kk, 1+1, 2+kk a 2+1. U těchto bytů není tak velká pořizovací cena jako u větších bytů, je zde možné vybírat mezi více potencionálními pronajímateli a doba návratnosti naší investice je také nižší než u větších bytů. Například těchto malometrážních bytů se v Praze prodá za účelem investice okolo 50 % [17].

### 1.4.3 Stav investičního bytu

Další neméně důležitá věc, které by měli investoři věnovat pozornost, je stav daného bytu. Zvláště u starších panelových bytů, které mohou být zanedbané, stojí stav bytu určitě za pozornost. U inzerátů, ve kterých je uvedeno, že byt je před rekonstrukcí, je třeba připočítat k celkové ceně bytu i náklady na jeho rekonstrukci, které nemusí být zanedbatelné. Jistotou v tomto směru mohou být nově postavené byty, u kterých by se investor neměl obávat dalších nákladů, ale musí si uvědomit, že se to také odrazí na jejich ceně.

Investor by při zjišťování stavu své budoucí nemovitosti neměl zapomenout podívat se do katastru nemovitostí a zjistit, jestli daný byt není vázán věcným břemenem nebo zda se nenachází jiná komplikace, která by jej mohla od koupě odradit.

V loňském roce byla zrušena daň z nabytí nemovitosti, což investorovi ušetří 4 % z pořizovací ceny nemovitosti [24].

## 1.5 Daně

Daně jsou zákonem stanovené povinné a nenávratné platby, které jsou placeny státu od jednotlivých subjektů. Daně jsou hlavním příjmem většiny zemí světa. Rozeznáváme dva druhy daní – daně přímé a daně nepřímé [25].

### 1.5.1 Zákon o dani z nemovitých věcí, zákon č. 338/1992 Sb.

Plátce daně z nemovitosti je ten, kdo danou nemovitost vlastnil k 1. 1. daného roku. Poplatníci, kteří v předešlém roce nabyli majetek do svého vlastnictví, musí do 31. 1. následujícího roku podat daňové prohlášení o nabytí majetku. Tímto majetkem se myslí vlastnictví pozemku, zdanitelná stavba nebo bytová či nebytová jednotka, nebo pokud zaevidovali krajinný prvek na svém pozemku. Poplatník, který podával daňové přiznání v uplynulých letech, a nezměnily se u něj skutečnosti rozhodné pro stanovení daně v dalších letech, již toto daňové přiznání nepodává, protože je mu automaticky vystavováno. Termín na zaplacení této daně je stanoven na 31. 5. [24].

Výpočet daně probíhá tak, že pro každý typ nemovitosti je nastavena sazba daně, která se násobí koeficientem místa nemovitosti a výměrou dané nemovitosti. Výsledkem je samotná daň z nemovitosti. Příjemcem této daně je obec, ve které se daná nemovitost nachází [24].

### 1.5.2 Daň z příjmů, zákon č. 586/1992 Sb.

Daň se vypočte ze základu daně sníženého o nezdanitelné části základu daně a o odčitatelné položky od základu daně. Daň z příjmů fyzických osob činí 15 % pro část základu daně do 48násobku průměrné mzdy a 23 % pro část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy. Při vyplňování daňového přiznání, které se vyplňuje do 31. 3., pokud není tento termín posunut za závažných důvodů, jako tomu je letošní rok, se vypočítá samotná výše daně, která se následně musí zaplatit krajskému finančnímu úřadu [24].

## Daň z příjmů (prodej bytu)

Tuto daň platí prodávající, a to ve všech případech, kdy se na prodávajícího nevztahuje jedna z výjimek [24].

Prodávající (též majitel) je z placení daně z prodeje osvobozen, pokud alespoň dva roky před prodejem v dané nemovitosti bydlel nebo vlastnil danou nemovitost alespoň 10 let před samotným prodejem. Poslední výjimka nastává, když jeden rok před prodejem nebo jeden rok po prodeji použije prodávající daný příjem na uspokojení své bytové potřeby [24].

Výpočet daně z prodeje nemovitosti je následující: prodejní cena minus nákupní cena minus všechny daňově uznatelné náklady [24].

## Daň z příjmů (nájem)

Pokud vlastník nemovitosti tuto nemovitost pronajímá, je povinen tyto příjmy danit jako u jiných příjmů. Existují dva způsoby, jak se může vlastník (investor) rozhodnout pro placení daně z příjmů z nájemného. Buď může uplatnit skutečné výdaje, anebo se rozhodne pro uplatnění paušálních výdajů proti příjmům [24].

Skutečné výdaje jsou pracnější způsob výpočtu daně, ale bývají výhodnější za předpokladu, pokud se investor rozhodne využít hypoteční úvěr. Skutečné výdaje musí být vlastník vždy schopen doložit finančnímu úřadu, a to až 3 roky zpětně a 8 let při vykázání daňové ztráty. Proto musí vést skutečnou evidenci nákladů, které skutečně souvisejí s příjmy a byly proplaceny [24]. Mezi skutečné výdaje tedy patří:

- poplatky realitní kanceláři,
- odpisy nemovitosti,
- úroky hypotéky na pořízení nemovitosti,
- náklady na vybavení, jako je například nábytek,
- náklady na opravu a údržbu,
- pojištění nemovitosti,
- daň z nemovitosti,
- a další.

Neuplatní-li výdaje na prokazatelně vynaložené dosažení, zajištění a udržení příjmů, pak může uplatit paušální daň. U paušální daně není povinnost vést evidenci nákladů, protože se počítá přímo z výše příjmů, paušální daň je stanovena na 30 % z výše příjmů [26]. Což znamená, že je jednodušší, ale nemusí být vždy výhodnější.

## 1.6 Odpisy nemovitosti

Při rozhodnutí placení daně vypočítané z příjmů je vhodné si daň z příjmů co nejvíce snížit. Odpisy jsou jedna z možností, jak si daň z příjmu snížit. Daňové odpisy představují část z pořizovací ceny nemovitosti, která je daňově uznatelným nákladem (nebo výdajem). Nemovitosti jsou zařazeny do páté odpisové skupiny, která se odpisuje 30 let. Při zvolení rovnoměrného odpisování je odpisová částka v prvním roce odpisování 1,4 % z pořizovací ceny nemovitosti a v dalších letech odpisování je odpisovaná částka 3,4 % z pořizovací ceny [27].

## 1.7 Rozhodování o investici

Pro rozhodnutí o dané investici si pomohu několika finančními ukazateli. Nejprve je potřeba co nejpřesněji odhadnout příjmy a výdaje daného projektu a tím vypočítám cash flow, které se promítne do průběhu doby životnosti projektu investičního bytu. Pro lepší názornost budu používat cash flow finanční a cash flow provozní. Náklady a příjmy by měly odrážet jak časovou hodnotu peněz, tak riziko spojené s projektem. Po stanovení cash flow mě bude zajímat čistá současná hodnota (NPV), která musí vyjít kladně, abych se mohl rozhodnout pro realizaci mého projektu. NPV zahrnuje časovou hodnotu peněz a také riziko peněz a výsledkem je absolutní hodnota investice v dnešních cenách. NPV závisí na stanoveném cash flow provozní. Dále mě bude zajímat vnitřní výnosové procento (IRR). IRR je taková úroková míra, kdy NPV je rovno nule a udává procento výnosnosti pro danou investici za celou dobu jejího plnění a zohledňuje i velikost investice. Dalším sledovaným ukazatelem bude doba návratnosti, která vyjadřuje počet potřebných let k tomu, aby se součet peněžních toků rovnal výši počáteční investice. NPV, IRR a doba návratnosti jsou nejčastěji používané finanční ukazatele pro vyhodnocení investic [8].

## 2 Praktická část

### 2.1 Porovnání dvou lokalit na koupi investičního bytu

Tato kapitola se zabývá porovnáním dvou nezávislých investic do investičního bytu. Byty mají přibližně stejnou velikost, ale nacházejí se ve dvou různých lokalitách, a to v Plzni a v Klatovech. Obě lokality se nachází v Plzeňském kraji, kde žiji. Plzeň je krajské město, které je násobně větší než Klatovy, a tak i ceny a nájemné daných bytů by měly být větší oproti Klatovům. Původně byl záměr porovnat byt 1+1, ale bohužel v době vypracování praktické části se v Klatovech žádný takový byt k prodeji nenacházel, tudíž jsem zvolil větší velikost bytu 2+1 a v Plzni jsem zvolil velikost 2+kk, protože tyto byty mají nižší pořizovací cenu než byty o velikosti 2+1, tudíž je jejich cena podobná jako u bytů v Klatovech.

### 2.2 Kritéria výběru a hodnocení bytu

Celkem byla zvolena čtyři kritéria pro hodnocení bytů. Prvním kritériem byla velikost bytu, jak je zmíněno výše. Další kritériem byla pořizovací cena na m<sup>2</sup> daného bytu s náklady spojenými s opravou nebo pořízením zařizovacích předmětů. Následujícím kritériem byla lokalita jednotlivých bytů. Při hodnocení lokality byl kladen důraz na vzdálenosti od centra města, občanskou vybavenost nejbližšího okolí a na množství hluku, které by narušovalo klidné bydlení. Všechna tato kritéria měla stejnou váhu při posuzování dané lokality. Dalším kritériem byl stav bytu. Stav bytu byl hodnocen podle daných kritérií, přičemž nový byt byl hodnocen nejlepší známkou, následoval byt zrekonstruovaný a nejhůře byl hodnocen byt v původním stavu. Posledním kritériem pro hodnocení bylo patro, ve kterém se daný byt nachází, a jestli se v daném bytovém domě nachází i výtah, který usnadňuje pohyb do výše položených bytů. Je předpokládáno, že všechna kritéria mají váhu 0,25.

#### 2.2.1 Velikost bytu

Prvním kritériem je velikost daných bytů, kterou jsem zvolil, jak bylo již zmíněno v kapitole 2.1. V Klatovech je kritérium pro byt 2+1, protože se menší byty k prodeji v této lokalitě nenacházely. V Plzni byla zvolena velikost bytu 2+kk, jak bylo zmíněno v kapitole 2.1. Vybrané byty toto požadované kritérium splňují, tudíž se tímto kritériem již dále nebudu zabývat.

#### 2.2.2 Pořizovací náklady na byt v m<sup>2</sup>

Jednou z nejdůležitějších vlastností je vždy cena. Čím je nižší cena, tím je investor samozřejmě raději, protože od ceny se odvíjí všechny následující vlastnosti, které investor očekává od investice, jako například výnos investice a doba návratnosti.

Pořizovací náklady zahrnují pořizovací cenu a odhad nákladů na opravy jednotlivých bytů a jejich následné zařízení, aby byla tato cena porovnatelná mezi jednotlivými byty, byla stanovena na 1 m<sup>2</sup>. Jednotlivé byty budou hodnoceny známkou jedna až čtyři, kde jednička je nejlepší známka a čtyřka nejhorší známka. Známkou se bude odvíjet od jednotlivého pořadí daných bytů. Tudíž nejlevnější byt bude mít známku jedna a tak to bude pokračovat až do známky čtyři, protože se budou porovnávat čtyři byty v každém městě.

### 2.2.2.1 Odhad nákladů na opravy

K jednotlivým bytům patří i odhad nákladů na opravy. Tyto odhady byly převzaty z internetových webů, které nabízí dané produkty. Jelikož jednotlivé byty potřebují různé opravy, tak jsem rozdělil opravy dle požadavků k jednotlivým bytům. Jedná se o typové opravy, které slouží k předběžnému odhadu nákladů na opravy. U jednotlivých bytů je uvedeno, jaké opravy potřebují, a tyto opravy jsou tedy uvedeny s cenou jednotlivých oprav a celkovou cenou opravy.

<b>Odhad nákladů</b>	<b>Cena</b>
Rekonstrukce koupelny	98 785 Kč
Rekonstrukce kuchyně	198 000 Kč
Malování na 50m <sup>2</sup>	8 594 Kč
Rekonstrukce podlaha	73 267 Kč
Rekonstrukce elektřiny	39 807 Kč
<b>Zařizovací předměty</b>	
Kuchyňská linka	49 990 Kč
Pračka	15 990 Kč
Chladnička	9 990 Kč
Sprchový kout	9 690 Kč

Obrázek 8 Odhad nákladů vlastní zpracování dle [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35]

Na obrázku č. 8 jsou shrnuty druhy odhadů na náklady budoucích oprav nebo pořízení zařizovacích předmětů. V textu níže byl vysvětlen postup stanovení jednotlivých částek uvedených na obrázku č. 8.



## Rekonstrukce koupelny

Rekonstrukce koupelny byla rozdělená na dvě části – materiál a práce, ale nám postačí celkový součet. Cena materiálů i prací byla kompletně převzata z internetového serveru [28]. Jedná se pouze o typovou rekonstrukci, která má za cíl pouze odhadnout cenu dané rekonstrukce koupelny.

Materiál	Cena/ku s	Počet kusů	Cena
Ytong 5 cm	25 Kč	30 ks	750 Kč
Ytong 7,5 cm	36 Kč	90 ks	3 240 Kč
Stavební lepidlo Knauf Flex	365 Kč	9 ks	3 285 Kč
Spárovací hmota	450 Kč	2 ks	900 Kč
Malta MVII	120 Kč	3 ks	360 Kč
Beton BP1	120 Kč	5 ks	600 Kč
Štuk MVJ	140 Kč	3 ks	420 Kč
Stěrka podlahová BP3	550 Kč	1 ks	550 Kč
Strojní malta MVJS	180 Kč	2 ks	360 Kč
Baterie vanová	1 900 Kč	1 ks	1 900 Kč
Vana akryl 170	5 500 Kč	1 ks	5 500 Kč
WC mísa kombi Jika	3 500 Kč	1 ks	3 500 Kč
Umyvadlo 55	1 100 Kč	1 ks	1 100 Kč
Obklady koupelna + WC	350 Kč	25 ks	8 750 Kč
Dlažba koupelna + WC	400 Kč	4 ks	1 600 Kč
Ventilátor	850 Kč	2 ks	1 700 Kč
Komplet mater. elektro ve zdi + pl	3 200 Kč	1 ks	3 200 Kč
Komplet mater. instal. ve zdi	2 600 Kč	1 ks	2 600 Kč
Zárubeň + dveře + kování	2 600 Kč	2 ks	5 200 Kč
Perlinka	30 Kč	15 ks	450 Kč
Stavební pěna	180 Kč	1 ks	180 Kč
Silikon	160 Kč	1 ks	160 Kč
Akrylát	80 Kč	1 ks	80 Kč
Penetrace	150 Kč	2 ks	300 Kč
Dvířka šachtová 60 x 60	1 600 Kč	1 ks	1 600 Kč
<b>Celkem</b>			<b>49 635 Kč</b>

Obrázek 9 Montáž koupelny materiál [28]

Na obrázku č. 9 jsou znázorněny ceny materiálu a dané množství, které jsou spojeny s typovým bytem pro rekonstrukci koupelny.

Popis práce	Cena
Demontáž starých elektro a instalaterských rozvodů	1 200 Kč
Vybourání jádra	4 500 Kč
Vyzdění nového jádra dle domluvy	5 200 Kč
Nové elektro rozvody koupelny a WC + kompletace	7 900 Kč
Osazení a podezdění vany	2 500 Kč
Nové instalaterské rozvody vč. odpadů + kompletace	6 600 Kč
Zazdění drážek a prostupů, příprava stěn a podlahy	2 800 Kč
Natažení perlinky, štukování nových stěn, předsíně	4 200 Kč
Obložení koupelny a WC cca 25 m <sup>2</sup> , á 250 Kč	6 250 Kč
Položení dlažby koupelna a WC 4 m <sup>2</sup> , á 250 Kč	1 000 Kč
Manipulace, vynášení a šníšení materiálu, suti	3 200 Kč
Doprava, odvoz suti, ekologická skládka	3 800 Kč
<b>Celkem</b>	<b>49 150 Kč</b>

Obrázek 10 Popis prací koupelna [28]

Na obrázku č. 10 je popsán popis jednotlivých prací, které jsou dány na rekonstrukci koupelny typového bytu.

## Rekonstrukce kuchyně

Rekonstrukce kuchyně byla také převzata z internetového serveru. Tato cena zahrnuje zednické práce až po samotné vybavení kuchyně [29]. Jediné, co zde chybí, je myčka nádobí, kterou si může každý nájemník dokoupit za vlastní náklady. Opět se jedná pouze o typovou rekonstrukci, která má za cíl pouze odhadnout cenu rekonstrukce kuchyně.

Zednické práce	35 000 Kč
Dlažba a obklady	6 000 Kč
Skřínky kuchyně	45 000 Kč
Ostatní nábytek kuchyně	10 000 Kč
Pracovní deska + deska na servírovací stůl	13 000 Kč
Indukční deska, vestavěná trouba, lednice a odpadkové koše	46 000 Kč
Digestoř	6 000 Kč
Elektrikář (rozvody pro nové zásuvky, zapojení indukční desky, nové kryty atd.)	6 000 Kč
Malířské potřeby	3 000 Kč
Montáž kuchyně	7 000 Kč
Závěsný systém nad desku	2 000 Kč
Vybavení kuchyně (hrnce na indukci, nože, rozdělovače do šuplíků, nádobí atd.)	19 000 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>198 000 Kč</b>

Obrázek 11 Montáž kuchyně [29]

## Malování

Cena malování typového bytu o podlahové ploše 50 m<sup>2</sup> byla převzata z internetového serveru mosuko.cz, kam jsem zadal podlahovou plochu, variantu barvy, typ omyvatelnosti, stav nemovitosti. Po zadání těchto údajů jsem získal cenu 8 594 Kč, jak již bylo uvedeno na obrázku č. 8 [30].

## Rekonstrukce podlahy

Cena rekonstrukce podlahy typového bytu o podlahové ploše 50 m<sup>2</sup> byla převzata z internetového serveru, kde jsem počítal s odstraněním staré podlahy, položením podlahové izolace, položením betonové mazaniny, následným obroušením a položením nové podlahy, a to včetně soklu a hodinové práce podlahářů. Celková cena této rekonstrukce vyšla na 73 267 Kč, jak již bylo uvedeno na obrázku č. 8 [31].

## Rekonstrukce elektřiny

Cena rekonstrukce elektřiny byla počítána také na internetovém serveru, kde jsem zadával jednotlivé položky jako například: sekání drážek, tahání kabelů, montáž a demontáž elektrických zařízení, kompletace elektrických prací, hodinovou sazbu elektrikáře a revizi pro byt, kde výsledná cena vyšla na 39 807 Kč, jak již bylo uvedeno na obrázku č. 8 [31].

## Kuchyňská linka

Tato cena byla taktéž převzata z internetového serveru. Cena obsahuje kuchyňskou linku s příslušenstvím, jako je vestavná trouba, sklokeramická varná deska, komínový odsavač par ELICA MISSY černý, vestavná chladnička, nerezový dřez s odkapem. Cena zahrnovala i myčku na nádobí, tuto cenu jsem neodečetl, protože se jedná o kuchyňskou linku ve slevě, kde cena je o poznání nižší než cena vybavení kuchyně, která byla zmíněna výše na obrázku č. 11. Výsledná cena vyšla na 49 990 Kč, jak již bylo uvedeno na obrázku č. 8 [32].

## Ostatní zařizovací předměty

I tyto předměty byly převzaty z internetových serverů.

- Pračka LG F2WV9S8P2 bílá cena 15 990 Kč viz obrázek č. 8 [33]
- Chladnička s mrazničkou Gorenje bílá cena 9 990 Kč viz obrázek č. 8 [34]
- Sprchový kout čtverec 80x80x190 cm Swiss Aqua Technologies TEX chrom lesklý cena 9 690 Kč viz obrázek č. 8 [35]

V této kapitole byly stanoveny typové odhady nákladů na rekonstrukce a vybavení jednotlivých bytů, které souvisí s určením konečné ceny pořízení nemovitosti. Dále jsou uvedena další kritéria pro hodnocení jednotlivých bytů.

### 2.2.3 Lokalita bytu

Do kritéria lokality bylo zahrnuto okolí, kde byl také kladen důraz na hluk a vzhled nejbližšího okolí, vzdálenost od centra města a občanská vybavenost. Hodnocení kritéria lokality proběhlo následovně. Lokalita byla známkována od jedné do čtyř, kde jedna je nejlepší známka a čtyřka nejhorší známka. Více bytů mohlo být ohodnoceno stejnou známkou. Čím je byt blíže k centru města, tím byl hodnocen lépe a naopak. Následuje hluk a vzhled okolí – čím méně hluku a hezčí okolí, tím lépe a naopak. Poslední je občanská vybavenost, která zahrnuje dopravu, obchody, školy. Čím je v daném okolí více občanské vybavenosti, tím je to pro daný byt lepší a naopak. Jednotlivá kritéria měla pro hodnocení stejnou váhu. Například byt v Klatovech v Plzeňské ulici byl ohodnocen známkou dvě pro lokalitu, protože se nachází nejbližší centru města a má nejlepší občanskou vybavenost. Za tato dvě kritéria mu byla přisouzena známka jedna, ale nachází se před čtyřproudovou silnicí a za to mu byla přisouzena známka tři. Vzhled okolí je takový, že z jedné strany je daná silnice a z druhé strany je dětské hřiště. Za to mu byla přisouzena známka dvě, tudíž průměr těchto známek vychází na známku dvě.

### 2.2.4 Stav bytu

Stav bytu je důležitým faktorem ovlivňujícím následný výběr bytu, proto jsem se rozhodl toto kritérium také zhodnotit. Kritérium pro stav bytu je následující. Byt v nejlepším stavu (nový nebo zrekonstruovaný) je hodnocen známkou jedna a byt v nejhorším (původním) stavu je hodnocen známkou čtyři. Hodnocení stavu jednotlivých bytů bylo tedy vytvářeno podle stáří bytu a případné rekonstrukce.

## 2.2.5 Patro bytu

Pro budoucí nájemníky je důležité i to, jestli se byt nachází v přízemí nebo například v sedmém patře. Proto budu sledovat, jestli se v domě nachází výtah. Hodnocení bude od jedné do čtyř, kde nejlepší známka znamená co nejnižší umístění bytu.

## 2.3 Výběr nemovitostí

V této kapitole se budu věnovat výběru bytu ke koupi v Klatovech a Plzni. Tyto byty budou vybrány dle výše uvedených kritérií. Součástí této kapitoly je i zjištění obvyklého nájemného v lokalitě Klatovy nebo Plzeň, které je následně využito pro odhad budoucích příjmů.

### 2.3.1 Klatovy

V Klatovech bohužel neprobíhá žádná rozsáhlá výstavba nových bytů, což má za následek malou nabídku bytů. Oproti tomu poptávka po vlastním bydlení nebo po pronájmu stále roste. Tento jev má několik důvodů. Nachází se zde několik výrobních podniků, což má za následek příliv zaměstnanců z ciziny, ale i z okolních vesnic, kteří se raději přistěhují do města za lepšími životními podmínkami. Dalším důvodem může být fakt, že mladí lidé v Klatovech zůstávají, i když zde nepracují a dojíždí za prací například do Německa, Přeštice nebo do Plzně. Tyto důvody mají za následek růst města neúměrně rychleji, než probíhá výstavba nových bytů.

#### 2.3.1.1 Výběr bytu Klatovy

Bohužel v Klatovech se nenabízelo (v době psaní této práce začátkem dubna 2021) mnoho bytů. Byly nalezeny pouze čtyři byty, které splňovaly kritérium velikosti 2+1.

Cena	Užitná plocha	Ulice	Lokalita	Stav	Patro	Další náklady	Odhad dalších nákladů	Rekonstrukce	Konstrukce
1 349 000 Kč	66	Plzeňská	2	Původní	5	Celková oprava	444 433 Kč	Celková	Panel
2 000 000 Kč	50	Pod Hůrkou	3	Opravený	1	ZAŘ. PŘED+ KOUPELNA	174 755 Kč	Koupelna	Panel
1 270 000 Kč	67	Pod Hůrkou 2	3	Původní	7	Celková oprava	444 433 Kč	Celková	Panel
1 835 890 Kč	65	K Činovu	3	Nový	1	ZAŘIZ. PŘED	65 980 Kč	Ne	Cihla

Obrázek 12 Výběr bytu Klatovy vlastní zpracování dle [36] [37] [38] [39]

Na obrázku č. 12 jsou čtyři vybrané byty 2+1, které byly nabízeny na realitních stránkách k prodeji v Klatovech. První tři byty jsou klasické panelové byty, poslední, čtvrtý byt je nově postavený. Jedná se tedy jak o zrekonstruované byty, tak i o byty v původním stavu, tudíž před rekonstrukcí, a o jeden zcela nový byt. Odhad dalších nákladů na opravy byl uveden v kapitole 2.2.2.1 Odhad nákladů na opravy.

## **Byt Plzeňská ulice**

Byt v Klatovech v Plzeňské ulici byl ohodnocen známkou dvě pro lokalitu, protože byt se nachází nejbližší centru města a má nejlepší občanskou vybavenost. Za tato dvě kritéria mu byla přisouzena známka jedna, ale nachází se před čtyřproudovou silnicí a za to mu byla přisouzena známka tři. Vzhled okolí je takový, že z jedné strany je daná silnice a z druhé strany se nachází dětské hřiště, za to mu byla přisouzena známka dvě, tudíž průměr těchto známek vychází na známku dvě. Byt se nachází v pátém patře panelového domu. Jelikož se jedná o druhý nejvýše postavený byt, je hodnocen známkou tři pro patro. Byt je v původním stavu, proto je potřeba rekonstrukce koupelny za 98 785 Kč, rekonstrukce kuchyně za 198 000 Kč, rekonstrukce elektřiny vyjde na 39 807 Kč, rekonstrukce podlah za 73 267 Kč plus dokoupení zařizovacích předmětů, tedy chladničky za 9 990 Kč a pračky za 15 990 Kč. Tyto náklady byly odhadnuty pomocí internetových kalkulaček viz kapitola 2.2.2.1, obrázek č. 8. Celková cena těchto nákladů na opravu činí 444 433 Kč. S připočtením těchto nákladů vychází výsledná částka na 1 793 433 Kč. Užitná plocha tohoto bytu je 59 m<sup>2</sup>, což znamená, že cena za m<sup>2</sup> vychází na 27 173 Kč/m<sup>2</sup>. Tento byt se nachází v původním stavu, proto je hodnocen známkou 4 pro stav tohoto bytu [36].

## **Byt Pod Hůrkou**

Byt v ulici Pod Hůrkou je v klidné lokalitě s dobrou dostupností, ale dál od centra, proto je hodnocení lokality ohodnocené známkou tři. V panelovém domě se nenachází výtah, což považuji za nevýhodu, ale byt se nachází v prvním patře, proto je hodnocen známkou dva. Byt je po částečné rekonstrukci, rekonstruována nebyla pouze koupelna. Rekonstrukce koupelny byla odhadnuta na 98 785 Kč, dále se musí vybavit a namontovat kuchyně za 49 990 Kč a pořídit pračka za 15 990 Kč a chladnička za 9 990 Kč. Tyto ceny byly převzaty z internetové kalkulačky viz obrázek č. 8. Tyto náklady byly opět odhadnuty pomocí internetových kalkulaček na 174 755 Kč. S přičtením pořizovací ceny vychází výsledná částka na 2 174 755 Kč, užitná plocha tohoto bytu je 50m<sup>2</sup>, což znamená, že cena za m<sup>2</sup> vychází na 43 495 Kč/m<sup>2</sup>. Tento byt proto vychází jako nejdražší na m<sup>2</sup> v Klatovech, proto je hodnocen známkou čtyři. Jelikož je tento byt po částečné rekonstrukci, je hodnocen známkou dva pro stav [37].

## Byt Pod Hůrkou 2

Byt v ulici Pod Hůrkou je umístěn v klidné lokalitě s dobrou dostupností, ale dál od centra. Z tohoto důvodu je lokalita hodnocena známkou tři. V panelovém domě se nachází výtah, což zlepšuje dostupnost sedmého patra, ale i tak je hodnocen známkou čtyři. Byt je v původním stavu, proto je potřeba rekonstrukce koupelny za 98 785 Kč, rekonstrukce kuchyně za 198 000 Kč, rekonstrukce elektřiny za 39 807 Kč, rekonstrukce podlah za 73 267 Kč plus dokoupení zařizovacích předmětů, tedy chladničky za 9 990 Kč a pračky za 15 990 Kč. Tyto náklady byly odhadnuty pomocí internetových kalkulaček, viz obrázek č. 8. Celková cena těchto nákladů na opravu činí 444 433 Kč. S připočtením těchto nákladů jsme na částce 1 714 433 Kč. Užiténá plocha tohoto bytu je 67 m<sup>2</sup>, což znamená, že cena za m<sup>2</sup> vychází 25 589 Kč/m<sup>2</sup>. Díky tomu tento byt vychází v Klatovech jako nejlevnější na m<sup>2</sup>, proto je hodnocen známkou jedna. Tento byt se nachází v původním stavu, proto je hodnocen známkou 4 pro stav tohoto bytu [38].

## Byt K Čínovu

Byt v ulici K Čínovu se nachází mezi dalšími novostavbami, které jsou v okolí. Je situován na okraji města s dobrou dostupností do centra, proto je tento byt také ohodnocen známkou tři. Jelikož se jedná o novostavbu, není zde třeba žádná rekonstrukce, jen by bylo třeba byt vybavit kuchyňskou linkou v ceně 49 990 Kč a pračkou v ceně 15 990 Kč. Náklady byly, opět pomocí internetových kalkulaček viz obrázek č. 8, odhadnuty na 65 980 Kč. Celkem tento byt tedy vyšel na 1 901 870 Kč. Užiténá plocha bytu je 65 m<sup>2</sup>, což znamená, že cena za m<sup>2</sup> vychází na 29 260 Kč/m<sup>2</sup>, proto je hodnocen známkou tři. Jedná se o nový cihlový dům, proto je hodnocen známkou jedna pro stav a nachází se v prvním patře, proto je také hodnocen známkou jedna pro patro. [39].

## Závěr výběru bytu Klatovy

Pro výběr bytu ke koupi jsem si pomohl tabulkou, která shrnuje všechna hodnocená kritéria pro výběr bytu.

Klatatovy	Cena Kč/m <sup>2</sup>	Hodnocení ceny	Lokalita	Stav	Patro	Výsledek
Plzeňská	27 173 Kč	2	2	4	3	2,75
Pod Hůrkou	43 495 Kč	4	3	2	2	2,75
Pod Hůrkou 2	25 589 Kč	1	3	4	4	3
K Čínovu	29 260 Kč	3	3	1	1	2

Obrázek 13 Výběr bytu Klatovy zdroj vlastní

Na obrázku č. 13 jsou znázorněna srovnávací kritéria pro výběr bytu ke koupi. Výsledek byl vypočítán pomocí čtyř vybraných kritérií, která byla výše zmíněná. Všechna kritéria mají stejnou váhu, proto byl výsledek spočítán pomocí průměru. Nejlepší výsledek dosáhl byt na ulici K Čínovu, proto bych si tento byt také vybral.

### 2.3.1.2 Nájemné Klatovy

Pro budoucí výnos je vhodné zvolit správnou výši nájemného. Nájemné nesmí být moc nízké, aby bylo možné ufinancovat náklady spojené s pořízením bytu a provozní náklady, které k nájemnímu bydlení také patří. Výše nájemného by také neměla být vysoká, ať už z důvodu nalezení budoucích nájemníků nebo pro předejití velké fluktuace nájemníků, protože to vede k větším starostem s hledáním nových nájemníků a k potenciálně menším příjmům za dobu, kdy je byt neobsazen.

Klatovy	Nájem bez energií	Užitná plocha m2	Kč/m2	Velikost
Vídeňská	15 000 Kč	56	268 Kč	2+kk
Cibulkova	10 000 Kč	52	192 Kč	2+kk
Tyršova	8 000 Kč	50	160 Kč	2+kk
Pod Hůrkou	7 500 Kč	68	110 Kč	2+1
Můj byt	10 500 Kč	65	162 Kč	2+1

Obrázek 14 Nájem Klatovy vlastní zpracování [40] [41] [42]

Na obrázku č. 14 jsou čtyři vyhledané byty, které byly nejpodobnější, bytu vybranému pro danou investici. Vybíráno bylo hlavně podle velikosti, ale také na základě stavu daných bytů, což bylo důležité vůči dalšímu srovnání nájemného. Bohužel v dané velikosti nebyly nabízeny všechny byty, tak byly do výběru zahrnuty i byty s velikostí 2+kk.

### Nájem Vídeňská

První vybraný byt prošel rekonstrukcí v roce 2018 a nachází se blízko centra města s výbornou občanskou vybaveností. Byt má vybavenou kuchyňskou linku bez ledničky. Koupelna je také pěkně zařízená, ale bez pračky. Byt se nachází ve druhém patře cihlového domu bez výtahu [40]. Nájemné odpovídá kvalitě a lokalitě tohoto bytu, protože se tento byt nachází v samotném centru města a jeho kvalita je na nejvyšší úrovni na poměry města Klatovy.

### Nájemné Cibulkova

Tento byt se nachází v nové zástavbě v blízkosti autobusového a vlakového nádraží. Výstavba tohoto bytu byla dokončena přibližně před dvěma lety. Byt je zařízen koupelnou s pračkou i kompletní kuchyňskou linkou se všemi spotřebiči a nachází ve druhém patře bytového domu s výtahem.

### Nájemné Tyršova

Byt je situován nedaleko centra města, dále je v inzerátu zmíněno, že byt prošel před nedávnem rekonstrukcí a je zařízen kuchyňskou linkou bez ledničky. Byt se nachází v prvním patře cihlového domu [41]. V tomto případě je překvapivá nízká nájemní cena, která je možná způsobená nevzhledným okolím tohoto bytu.

### Nájemné Pod Hůrkou

Tento byt se nachází ve stejné lokalitě jako byt Cibulkova. Jak se lze dočíst z inzerátu, tento byt je v původním stavu, což snižuje výši nájemného. Dále se byt nachází v prvním patře panelového domu [42].

### Závěr nájemného Klatovy

Podle výše uvedených nabídek k pronájmu byla určena výše zvoleného nájemného na cenu 10 500 Kč. Posuzovaný byt je úplně nový s vybavením a v klidné lokalitě s dobrou dostupností. Také je z posuzovaných bytů jeden z největších. Současně je nutno brát v úvahu, že nájemné je jedno z nižších oproti sledovaným bytům, protože je lepší raději počítat s nižší cenou nájemného, aby zbyla při samotné investici vyšší rezerva, kdyby náhodou v průběhu let ceny pronájmů stagnovaly nebo dokonce klesaly.



## 2.3.2 Plzeň

V Plzni žije přibližně sedmkrát více obyvatel než v Klatovech, což má za následek vyšší ceny bytů a s tím by měly být spojené i vyšší ceny nájemného. V Plzni je vyšší nabídka jak bytů na koupi, tak na pronájem. I z tohoto důvodu se jedná o dvě odlišné lokality, jejichž porovnání by mohlo vést k zajímavým výsledkům. A ověření, jestli vysoká nabídka bytů sníží cenu nájemného, nebo nebude mít žádný vliv.

### 2.3.2.1 Výběr bytu Plzeň

V Plzni se v době hledání bytů k prodeji nacházela celá řada nabídek. Byla tedy zvolena lokalita v jižní části Plzně, která má nejlepší dostupnost a občanskou vybavenost. Je zde tedy možné očekávat jeden z nejvyšších zájmů o pronájem, a to hlavně mezi studenty a mladými lidmi. K porovnání byly vybrány také čtyři byty.

Byty Plzeň	Velikost	Cena	Užitná plocha	Kč/m <sup>2</sup>	Patro	Další náklady	Odhad nákladů na opravy	Konstrukce
Na Chmelnících, Plz. Sev.	2+kk	4 390 000 Kč	59	74 407 Kč	3	Žádné	0 Kč	Cihla
Němejcová, Plz. Jih.	2+kk	2 600 000 Kč	47	55 319 Kč	4	Zař. Před.	15 990 Kč	Cihla
Edvarda Beneše, Plz. Jih.	2+kk	2 690 000 Kč	45	59 778 Kč	1	Vybavení	120 898 Kč	Cihla
Čechova, Plz. Jih	2+kk	2 650 000 Kč	56	47 321 Kč	4	Vybavení	15 990 Kč	Cihla

Obrázek 15 výběr bytu Plzeň vlastní zpracování dle [43] [44] [45] [46]

Z obrázku č. 15 je zřejmé, že tři vybrané byty jsou si velice podobné. Jediný první byt se nenachází v jižní části Plzně, ale v severní části Plzně. Tento byt byl přidán záměrně, aby byl vidět rozdíl mezi jednotlivými cenami bytů. Odhad dalších nákladů na opravy byl uveden v kapitole 2.2.2.1 Odhad nákladů na opravy.

### Byt Na Chmelnících

Jak si lze všimnout nahoře na obrázku č. 15, cena bytu odpovídá kvalitě a vybavení bytu, ke kterému patří i parkovací místo v garáži pod bytovým domem. Proto byl tento byt ohodnocen známkou jedna za stav. Tento byt byl vybudován v roce 2018, tudíž je zcela nový a nevznikají žádné další náklady. Současně se ale nachází v jiné lokalitě než ostatní sledované byty. K lokalitě tohoto bytu byla přiřazena známka čtyři, protože se nachází dále od centra, ale jinak disponuje stejnou vybaveností jako ostatní byty. Cena bytu je uvedena ve výši 4 390 000 Kč a užitná plocha tohoto bytu je 59 m<sup>2</sup>, což znamená, že cena za m<sup>2</sup> vychází na 74 407 Kč/m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve druhém patře, proto byl i hodnocen známkou dvě u patra [43]. Byt je svojí kvalitou na velice rozdílné úrovni než následující byty.

### Byt Němejcová

Byt leží nedaleko centra města, ale v jeho blízkosti se nachází frekventovaná železnice, což může způsobovat větší hluk, tudíž byla tato lokalita taktéž ohodnocena známkou tři. Byt byl zrekonstruovaný a vybavený, kromě pračky, proto byl hodnocen pro stav známkou dva, náklady na pračku byly odhadnuty na 15 990 Kč. Cena tohoto bytu vychází na 2 615 990 Kč a užitná plocha tohoto bytu je 47 m<sup>2</sup>, což znamená, že cena za m<sup>2</sup> vychází na 55 659 Kč/m<sup>2</sup>. Dále se byt nachází ve čtvrtém patře v bytovém domě bez výtahu, proto byl hodnocen známkou čtyři pro patro. [44].

## Byt Edvarda Beneše

Byt se nachází v blízkosti centra města, avšak hned naproti nemocnice, což může způsobovat větší hluk, a proto byla lokalita ohodnocena známkou tři. Bohužel tento byt není nikterak vybaven, tudíž se bude muset zakoupit kuchyňská linka s vybavením za 49 990 Kč, pračka za 15 990 Kč, vyměnit sprchový kout za 9 690 Kč, vymalovat za 8 594 Kč a částečně vyměnit podlaha, kde je koberec, tedy přibližně 25 m<sup>2</sup> za 36 663 Kč. Tyto náklady byly odhadnuty přibližně na 120 898 Kč. Protože se jedná o částečnou rekonstrukci, byl stav tohoto bytu ohodnocen známkou čtyři i proto, že na rozdíl od ostatních bytů je nutné pořídit vybavení. Cena bytu i s odhadem nákladů na rekonstrukci vychází na 2 810 898 Kč a užitná plocha tohoto bytu je 45 m<sup>2</sup>, což znamená, že cena za m<sup>2</sup> vychází na 62 464 Kč/m<sup>2</sup>. Byt se nachází v prvním patře, proto byl ohodnocen známkou jedna, protože žádný jiný byt se nenachází v přízemí [45].

## Byt Čechova

Byt se nachází nedaleko bytu Němejцова, ale s tím rozdílem, že zde již žádný hluk nehrozí, proto byla tato lokalita hodnocena známkou dva. Byt prošel v nedávné době rekonstrukcí, a proto byl byt hodnocen známkou dva pro stav. Jediné, co je potřebné dokoupit, je pračka. Náklady na pračku jsou okolo 15 990 Kč. Cena bytu i s vybavením tedy vychází na 2 665 990 Kč a užitná plocha tohoto bytu je 56 m<sup>2</sup>, což znamená, že cena za m<sup>2</sup> vychází na 29 260 Kč/m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve čtvrtém patře s výtahem, proto byl ohodnocen známkou tři pro patro [46].

## Závěr výběru bytu Plzeň

Pro výběr bytu ke koupi v Plzni jsem si pomohl tabulkou, která shrnuje všechna hodnocená kritéria pro výběr daného bytu.

Plzeň	Cena Kč/m2	Hodnocení ceny	Lokalita	Stav	Patro	Výsledek
Na Chmelnicích, Plz. Sev.	74 407 Kč	4	4	1	2	2,75
Němejцова, Plz. Jih.	55 659 Kč	2	3	2	4	2,75
Edvarda Beneše, Plz. Jih.	62 464 Kč	3	3	4	1	2,75
Čechova, Plz. Jih	47 607 Kč	1	2	2	3	2

Obrázek 16 Výběr bytu Plzeň zdroj vlastní

Z nabídky bytů, kterých se v Plzni nachází celá řada, byly vybrány pro další zkoumání jen tyto čtyři byty. Z popsaných bytů byl vyřazen byt Na Chmelnicích pro jeho vysokou cenu z obavy, že by ho budoucí nájemníci znehodnotili. Tento byt byl zařazen do výběru spíše jen pro ukázkou. Výsledek byl počítán jako průměr čtyř vybraných kritérií, která mají stejnou váhu. Jako nejlépe hodnocený dopadl byt v Čechově ulici, proto byl také vybrán. Byt v Čechově ulici po několika málo dnech po zveřejnění z nabídky zmizel, protože při porovnání jeho stavu, výměry i ceny představoval pro tuto lokalitu velice nadstandardní možnosti. Na příkladu tohoto bytu se ukazuje, že je důležité umět se rychle rozhodnout ve chvíli, kdy se naskytne nějaká dobrá nabídka, protože takových nabídek je nedostatek a je po nich velká poptávka.

### 2.3.2.2 Nájemné Plzeň

Porovnávány byty se nachází v městské části Plzeň – Jižní Předměstí, což znamená, že je zde skvělá občanská vybavenost a dostupnost služeb. Dalším společným ukazatelem je velikost 2+kk. Posledním parametrem, který sloužil k vyhledávání, byl podobný stav bytů k vybranému bytu pro investice.

Plzeň	Nájem bez energií	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Velikost
Skrétova	9 500 Kč	68	140 Kč	2+kk
Stehlíkova	10 000 Kč	55	182 Kč	2+kk
Skvrňanská	10 000 Kč	52	192 Kč	2+kk
Klatovská třída	9 900 Kč	58	171 Kč	2+kk
Můj byt	9 000 Kč	51	176 Kč	2+kk

Obrázek 17 Nájem Plzeň vlastní zpracování dle [47] [48] [49] [50]

Na obrázku číslo 17 lze vidět základní charakteristiku daných bytů.

#### Nájemné Skrétova

Tento byt je vybaven kuchyní se zařízením, kromě ledničky, a je v pěkném stavu s cihlovou konstrukcí. Byt se nachází ve čtvrtém patře bez výtahu [47].

#### Nájemné Stehlíkova

Tento byt prošel rekonstrukcí, má zařízenou kuchyň se všemi spotřebiči. Byt se nachází ve čtvrtém patře bez výtahu s cihlovou konstrukcí [48].

#### Nájemné Skvrňanská

Jedná se o byt ve druhém patře nového bytového domu, k dispozici je výtah. K bytu náleží jedno parkovací stání na soukromé parkovací ploše před domem. V bytu je zařízená kuchyně s koupelnou [49].

#### Nájemné Klatovská třída

Byt se nachází v cihlovém domě ve třetím patře bez výtahu. Byt je kompletně zrekonstruovaný. Součástí bytu je vybavená kuchyňská linka, ale bez ledničky, a koupelna [50].

#### Závěr nájemné Plzeň

Všechny byty i zvolený byt k investici jsou zrekonstruované, tudíž v pěkném stavu a ve stejné lokalitě. Mnou vybraný byt patří k bytům menším, ale kvalitou a vybavením je srovnatelný, ne-li jeden z lepších, proto byla cena nájemného stanovena na 9 000 Kč za měsíc bez energií. Opět byl brán v úvahu fakt, že by mohlo být nájemné větší, ale je lepší počítat s nižší cenou nájemného, aby zbyla při samotné investici vyšší rezerva, kdyby náhodou v průběhu let ceny pronájmů stagnovaly, nebo dokonce klesaly.

## 2.4 Provozní náklady bytů

Provozní náklady se týkají vybraných bytů v Plzni a v Klatovech, které budou dále posuzovány. Provozní náklady jsou náklady, které se platí na zajištění běžného chodu bytu. Patří sem náklady na daň z nemovitosti, příspěvky na fond oprav, pojištění nemovitosti a náklady na údržbu vybraných bytů.

## Daň z nemovitosti

Výpočet daně z nemovitosti se stanovuje podle koeficientů velikosti obce, výměře bytu, lokality bytu v daném městě, a ještě může být přepočítána koeficientem, který si mohou stanovit jednotlivá města.

Koeficient podle velikosti obce

Velikost obce	Koeficient
Do 1000 obyvatel	1,0
1000 až 6000 obyvatel	1,4
6000 až 10 000 obyvatel	1,6
10 000 až 25 000 obyvatel	2,0
25 000 až 50 000 obyvatel	2,5
Nad 50 000 obyvatel a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech	3,5
V Praze	4,5

Obrázek 18 Koeficient velikosti obce [51]

Na obrázku č. 18 jsou přiřazené koeficienty podle počtu obyvatel jednotlivých měst. V Klatovech je koeficient 2 a pro Plzeň platí koeficient 3,5.

Koeficient pro lokalitu bytu byl nalezen na daňovém portálu (Ekonomické služby Finanční správy České republiky), kde byl vyplněn název obce, předmět daně a parcelní číslo. Pro byt v Klatovech vyšel koeficient místa 1,4 a pro byt v Plzni vyšel koeficient místa 4,5 [52].

Na internetových stránkách města Plzně jsem zjistil, že město Plzeň používá ještě další koeficient pro přepočítání daně z nemovitosti 1,5 [53].

Daň z nemovitosti	Klatovy	Plzeň
Koeficient velikosti obce	2	3,5
Koeficient místa	1,4	4,5
Výměra	65	56
Cena	437 Kč	3 213 Kč

Obrázek 19 Daň z nemovitosti vlastní zpracování dle [51] [52] [53] [54]

Na obrázku č. 19 lze vidět souhrn údajů pro výpočet daně z nemovitosti. Pro samotný výpočet byla využita kalkulačka, do které byl zadán typ majetku, koeficienty a výměry bytu. Kalkulačka mi vypočítala celkovou cenu daně z nemovitosti [54]. Byt v Plzni byl ještě vynásoben koeficientem 1,5, jak uvádí městská vyhláška. Výsledná cena je za jeden kalendářní rok.

## Fond oprav

Výše příspěvku do fondu oprav byla zvolena podle jednoho bytu v Plzni, u kterého byla v inzerátu uvedena výše měsíčního příspěvku do fondu oprav. Měsíční výše byla stanovena na 940 Kč [55], pro byt v Klatovech tento náklad činí 18,4 Kč/m<sup>2</sup> a pro byt v Plzni 14,4 Kč/m<sup>2</sup>. Tato částka byla přisouzena oběma posuzovaným bytům, které budou dále vyhodnocovány.

## Pojištění bytu

Podmínkou pro sjednání hypotečního úvěru je také pojištění daného bytu. Na srovnávací pojištění jsem vyplňoval poštovní směrovací číslo, typ stavby, užitnou plochu a cenu daného bytu. Po tomto vyplnění byla spočtena daná částka.

<b>Pojistná částka</b>	<b>1 901 870 Kč</b>		
<b>Vyberte si variantu pojištění &gt;&gt;</b>	<b>nižší</b> <input checked="" type="radio"/>	<b>střední</b> <input type="radio"/>	<b>vyšší</b> <input type="radio"/>
<b>Podrobnosti</b>	<b>1 159 Kč ročně</b>	<b>1 414 Kč ročně</b>	<b>2 819 Kč ročně</b>
Živelní škody	1 901 870 Kč	1 901 870 Kč	1 901 870 Kč
Odcizení stavebních součástí	50 000 Kč	100 000 Kč	200 000 Kč
Poškození/zničení pochatelem při vloupání	25 000 Kč	100 000 Kč	200 000 Kč
Přepětí, nepřímý úder blesku	25 000 Kč	25 000 Kč	50 000 Kč
Vandalismus	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč
Pojištění skel all-risk	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč
Vodovodní škody	1 901 870 Kč	1 901 870 Kč	1 901 870 Kč
Zatečení srážek	30 000 Kč	30 000 Kč	50 000 Kč
Povodeň a záplava   +/-	-	-	1 901 870 Kč
Pojištění odpovědnosti za škodu   +/-	-	1 000 000 Kč	5 000 000 Kč

Obrázek 20 Pojištění bytu Klatovy [56]

Na obrázku č. 20 je zobrazena výše pojistné částky a varianty pojištění. Pro byt v Klatovech vyšla částka pojistného na 1 159 Kč ročně [56].

Pojistná částka		2 665 990 Kč		
Vyberte si variantu pojištění >>	nižší	střední	vyšší	
<b>Podrobnosti</b>	<b>1 625 Kč</b> ročně	<b>1 845 Kč</b> ročně	<b>3 439 Kč</b> ročně	
Živelní škody	2 665 990 Kč	2 665 990 Kč	2 665 990 Kč	
Odcizení stavebních součástí	50 000 Kč	100 000 Kč	200 000 Kč	
Poškození/zničení pochatelem při vloupání	25 000 Kč	100 000 Kč	200 000 Kč	
Přepětí, nepřímý úder blesku	25 000 Kč	25 000 Kč	50 000 Kč	
Vandalismus	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč	
Pojištění skel all-risk	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	
Vodovodní škody	2 665 990 Kč	2 665 990 Kč	2 665 990 Kč	
Zatečení srážek	30 000 Kč	30 000 Kč	50 000 Kč	
Povodeň a záplava   +/-	-	-	2 665 990 Kč	
Pojištění odpovědnosti za škodu   +/-	-	1 000 000 Kč	5 000 000 Kč	

Obrázek 21 Pojištění bytu Plzeň [56]

Na obrázku č. 21 je zobrazena výše pojistné částky a varianty pojištění. Pro byt v Plzni vyšla částka pojistného na 1 625 Kč ročně [56].

### Náklady na údržbu

Také bychom neměli zapomínat na náklady na údržbu, které platí pronajímatel. Jedná se o opravy, které přesáhnou 1 000 Kč [57], protože tyto opravy již hradí pronajímatel. Náklady na údržbu jsem zvolil 1 500 Kč/rok pro oba byty, protože byt v Klatovech je zcela nový, a tudíž by nemusel mít velké náklady na údržbu. Byt v Plzni také prošel rekonstrukcí, proto jsem tyto náklady na údržbu také odhadl na 1 500 Kč/rok.

## Celkové provozní náklady

Níže jsou shrnuty celkové provozní náklady pro vybraný byt v Klatovech a v Plzni. Pro lepší názornost byly tyto náklady spočteny na jeden kalendářní rok, kdy náklady na fond oprav a náklady na údržbu byly zvoleny stejné u obou bytů. Náklady na daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti byly zvoleny pro jednotlivé byty zvlášť za pomocí internetových kalkulaček.

Celkové provozní náklady Klatovy		
Daň z nemovitosti	437	Kč/rok
Fond oprav	940	Kč/měsíc
Pojištění nemovitosti	1 159	Kč/rok
Náklady na údržbu	1 500	Kč/rok
<b>Provozní nákladny celkem</b>	<b>14 376 Kč</b>	<b>rok</b>

Obrázek 22 Celkové provozní náklady Klatovy zdroj vlastní

Celkové provozní náklady Plzeň		
Daň z nemovitosti	3 213	Kč/rok
Fond oprav	940	Kč/měsíc
Pojištění nemovitosti	1 625	Kč/rok
Náklady na údržbu	1 500	Kč/rok
<b>Provozní nákladny celkem</b>	<b>17 618 Kč</b>	<b>rok</b>

Obrázek 23 Celkové provozní náklady Plzeň zdroj vlastní

Na obrázku č. 22 a 23 jsou celkové provozní náklady pro vybrané byty v Klatovech a v Plzni. Celkové provozní náklady se hlavně liší o daň z nemovitosti. Rozdíl těchto nákladů u bytu v Klatovech a Plzni činí za rok 3 242 Kč.

## 2.5 Hypoteční úvěr

Vlastní kapitál byl zvolen na částku 600 000 Kč a zbytek byl financován hypotečním úvěrem. Doba hypotečního úvěru byla stanovena dle doby odpisování bytu. Odpisování daných bytů bylo zvoleno jako rovnoměrné. Byty se odepisují podle páté odpisové skupiny po dobu 30 let a v prvním roce se odepisuje 1,4 % a v dalších letech se odepisuje 3,4 % z celkové ceny nemovitosti [58].

### Vstupní údaje k hypotečnímu úvěru

Sledované údaje	Klatovy	Plzeň
Požizovací náklady	1 901 870 Kč	2 665 990 Kč
Vlastní kapitál	600 000 Kč	600 000 Kč
Výše hyp. úvěru	1 301 870 Kč	2 065 990 Kč
Doba splácení	30 let	30 let
LTV	68,45%	77,49%
Doba fixace	7 let	7 let

Obrázek 24 Vstupní data hypoteční úvěr vlastní zdroj

Na obrázku č. 24 jsou vstupní údaje pro stanovení výše splátek a úroků. Doba fixace byla zvolena nejvyšší možná, kterou daná internetová kalkulačka nabízela, protože byl očekáván růst úroků. Ukazatel LTV je poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavěné nemovitosti, který by neměl překračovat 90 %, což moje investice splňuje. Obecně platí, že čím nižší je poměr LTV, tím je možnost nižšího úroku na dané hypotéce. U bytu v Plzni mi internetová kalkulačka Hypoteční banky nabízí úrok 2,39 % ročně s měsíční splátkou 8 045 Kč. U bytu v Klatovech nabízí internetová kalkulačka Hypoteční banky úrok 2,29 % ročně s měsíční splátkou 5 003 Kč [59]. Pro ověření jsem údaje z kalkulačky přepočítal a zjistil jsem, že hodnoty z internetové kalkulačky se shodují s mými výpočty a jsou uvedeny níže v příložených obrázcích.

Vzorec pro anuitní splátku:

$$S = \frac{V \cdot \frac{i}{12 \cdot 100}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12 \cdot 100}\right)^{-12 \cdot n}} \quad [2.5 \ 1]$$

s= anuitní splátka

v= výše hypotéky

n= počet let trvání hypotéky

i= roční úroková sazba



<b>Hypotéka: Klatovy</b>			
Počet splátek	360		
Úroková sazba	2,29%	p.a.	
Úrok za první rok	29 494 Kč		
Doba splácení	30	let	
Splacená částka	1 801 062 Kč		
Splátka	5 003 Kč	měsíc	60 035 Kč rok
Zaplacené úroky celkem	499 192 Kč		
Výše hypotéky	68%	1 301 870 Kč	
Vlastní zdroje	32%	600 000 Kč	

Obrázek 25 Hypotéka Klatovy vlastní zpracování zdroj [59]

Na obrázku č. 25 jsou znázorněny údaje o hypotečním úvěru na byt v Klatovech, mezi které patří počet splátek za období dané hypotéky. Dále je zde uvedena roční úroková sazba, která byla stanovena podle internetové hypoteční kalkulačky Hypoteční banky na 2,29 % [59]. Dále je zde uveden úrok za první rok hypotečního úvěru, který je ve výši 29 494 Kč, doba splácení, která byla stanovena na 30 let podle délky doby odpisování bytu, měsíční a roční splátka a zaplacené úroky z dané hypotéky, které činí 499 192 Kč.

<b>Hypotéka: Plzeň</b>			
Počet splátek	360		
Úroková sazba	2,39%	p.a.	
Úrok za první rok	48 857 Kč		
Doba splácení	30	let	
Splacená částka	2 896 378 Kč		
Splátka	8 045 Kč	měsíc	96 546 Kč rok
Zaplacené úroky celkem	830 388 Kč		
Výše hypotéky	77%	2 065 990 Kč	
Vlastní zdroje	23%	600 000 Kč	

Obrázek 26 Hypotéka Plzeň vlastní zpracování zdroj [59]

Na obrázku č. 26 jsou znázorněny údaje o hypotečním úvěru na byt v Plzni, mezi které patří počet splátek za období dané hypotéky. Dále je zde uvedena roční úroková sazba, která byla stanovena podle internetové hypoteční kalkulačky Hypoteční banky na 2,39 % [59]. Dále je zde uveden úrok za první rok hypotečního úvěru, který je ve výši 48 857 Kč, doba splácení, která byla stanovena na 30 let podle odpisování bytu, měsíční a roční splátka a zaplacené úroky z dané hypotéky, které činí 830 388 Kč.

Rozdíl u výše znázorněných hypotečních úvěrů je v úrokové sazbě. Z tohoto rozdílu plyne, že vybraný byt v Plzni zaplatí na úrocích o 331 196 Kč více než vybraný byt v Klatovech.

## 2.6 Sestavení cash flow pro vyhodnocení efektivnosti investice

Pro sestavení investičního modelu byl zvolen další výpočet s hodnotami bez zohlednění inflace. Pro sestavení odhadu budoucího cash flow byly již zvoleny prognózy pro budoucí výnosy, pořizovací a provozní náklady. Pro další zkoumání efektivnosti investice byly zvoleny tyto metody.

### Cash flow

Výkaz cash flow je tok peněz, který lze sestavit přímou nebo nepřímou metodou. V této práci bylo cash flow sestaveno nepravou přímou metodou. Peněžní tok představuje kapitálové výdaje a peněžní příjmy vyvolané projektem během doby jeho životnosti, tzn. od koupě po prodej nebo likvidaci [2].

### Statická metoda

Statické metody neuvažují faktor času. Ze statických metod jsem pro účely posouzení efektivnosti investice vybral dobu návratnosti.

### Doba návratnosti

Doba návratnosti je tradiční a často používaná metoda pro hodnocení investic. Doba návratnosti je doba, za kterou se projekt splatí z peněžních příjmů. Za příjmy je považován zisk po zdanění a odpisy. Čím kratší doba odpisování, tím je daný projekt lépe hodnocen [2].

Pro výpočet doby návratnosti lze použít rovnici:

$$0 = \sum_{t=1}^{T_{sd}} CF_t (1)^{-t} - IN \quad [2.6 \ 2]$$

kde...

$T_{sd}$  = doba návratnosti,

$CF_t$  = roční úspora nákladů (nebo roční příjem) v roce  $t$ ,

$IN$  = investiční výdaj.

### Dynamické metody

Dynamické metody výpočtu započítávají faktor času, upravují cenu investice podle předpokládané změny hodnot peněz v čas. Aktuální hodnota koruny je vždy vyšší než hodnota koruny později, protože mezi tím daná koruna může přinášet úrok. Z dynamických metod jsem vybral tyto metody: čistá současná hodnota a vnitřní výnosové procento.

### Čistá současná hodnota

Čistá současná metoda (NPV) je dynamická metoda vyhodnocování efektivnosti investičního projektu, která za efekt z investice považuje peněžní příjem projektu. Základ daných příjmů tvoří očekávaný zisk po zdanění a odpisy. Pozitivní rozhodnutí pro danou investici je možné pouze tehdy, když  $NPV > 0$  [2].

Pro výpočet čisté současné hodnoty používáme vzorec:

$$NPV = \sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+i)^n} - K \quad [2.5 \ 3]$$

Kde:

NPV= čistá současná hodnota

N= doba životnosti

n= jednotlivá léta životnosti investice

$P_n$ = výsledné CF v jednotlivých letech životnosti investice

i= požadovaný výnos

K= kapitálový výdaj

### Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento (IRR) představuje další dynamickou metodu hodnocení efektivnosti investice, která za efekt považuje peněžní příjem z dané investice. Vnitřní výnosové procento se definuje jako diskontní sazba, při které je NPV rovna nule [2]. Rozdíl mezi NPV a IRR spočívá v tom, že u NPV máme požadovaný výnos, zatímco u IRR požadovaný výnos hledáme.

Pro výpočet vnitřního výnosového procenta používáme vzorec:

$$\sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+i)^n} = K \quad [2.5 \ 4]$$

$P_n$ = výsledné CF v jednotlivých letech životnosti investice

N= doba životnosti investice

n= jednotlivá léta životnosti investice

K= kapitálový výdaj

i= hledaný úrok

V některých případech může vést vnitřní výnosové procento k nesprávným závěrům:

- Jestliže existují nestandardní peněžní toky (to jsou takové toky, kdy dochází alespoň k jedné změně ze záporného na kladný peněžní tok);
- Jestliže se vybírají dva vzájemně se vylučující projekty. [2]

#### 2.6.1 Vstupní data pro vyhodnocení investic

Vstupní data pro vyhodnocení jednotlivých investic v Plzni a v Klatovech posuzují v následujících tabulkách, kde jsou uvedeny pořizovací ceny vybraných bytů v Plzni a v Klatovech, které již byly uvedeny v kapitole 2.3 (viz obrázky č. 12 a 15). Dále zde byly uvedeny odhady nákladů na vybavení bytů, které byly stanoveny v kapitole 2.3 (viz obrázky č. 12 a 15), provozní náklady vybraných bytů, které byly stanoveny v kapitole 2.4 (viz obrázky č. 22 a 23). Dále zde byla uvedena i sazba nájemného, která byla stanovena v kapitole 2.3 (viz obrázky č. 14 a 16).

CF pro vyhodnocení investice Klatovy			Vstupní data	
Pořizovací cena			1 835 890 Kč	
Odhad nákladů vybavení			65 980 Kč	
Provozní náklady			14 376 Kč	rok
Sazba nájemného	10 500 Kč	měsíc	126 000 Kč	rok
Očekávaná obsazenost			95%	
Sazba daně z příjmů			15%	
Životnost investice			30	let
Požadované zhodnocení			4,0%	
Prodej na konci 30. roku			1 835 890 Kč	

Obrázek 27 Vstupní data Klatovy vlastní zdroj

CF pro vyhodnocení investice Plzeň			Vstupní data	
Pořizovací cena			2 650 000 Kč	
Odhad nákladů vybavení			15 990 Kč	
Provozní náklady			17 618 Kč	rok
Sazba nájemného	9 000 Kč	měsíc	108 000 Kč	rok
Očekávaná obsazenost			95%	
Sazba daně z příjmů			15%	
Životnost investice			30	let
Požadované zhodnocení			4,0%	
Prodej na konci 30. roku			2 650 000 Kč	

Obrázek 28 Vstupní data Plzeň vlastní zdroj

Na obrázcích č. 27 a 28 jsou znázorněna vstupní data pro vybrané byty, kde pořizovací cena, odhad nákladů na vybavení, provozní náklady, sazba nájemného, sazba daně z příjmů, doba životnosti byly již zmíněny. Očekávanou obsazenost jsem zvolil podle investičních fondů z kapitoly 1.3.2.2 (viz obrázek č. 3), které uvádějí obsazenost od 93 % do 100 %. Proto bylo zvoleno 95 %. Doba životnosti obou investic byla zvolena na 30 let podle doby odpisování i délky hypotečního úvěru. Požadované zhodnocení daných investic bylo zvoleno 4% za neuvažování růstu či poklesu cen bytů, které by měly také vliv na výnosnost daných investic. Požadované zhodnocení daných investic bylo zvoleno vůči investičním fondům z kapitoly 1.4.2.2 na obrázku č. 3, dané investiční fondy zaznamenaly větší výnosnost, ale i díky započítávání růstu cen nemovitostí. Ceny bytů na konci investičního záměru nepočítají s růstem ani poklesem cen vybraných bytů, proto zůstávají stejné.

## 2.6.2 Sestavení cash flow (první tři roky)

V části kladné peněžní toky jsou uvedeny částky, díky nimž bylo možné financovat danou investici. Jedná se o příjem z pronájmu, čerpání úvěru, prodeje bytu na konci projektu a vlastní zdroje. Naopak záporné peněžní toky jsou částky, které mají za následek odliv peněz, proto jsou znázorněny se znaménkem minus. Jedná se o provozní výdaje, roční úroky, roční splátky, investiční výdaj, daň z příjmů, která je snížena o odpisy nákladů, ať už je to pořízení vybavení bytu v prvním roce nebo odpis bytu, který probíhá celou dobu investice. Daň z příjmu byla stanovena na 15 % (viz kapitola 1.5.2). Finanční CF je suma za pronájem, provozní výdaje, roční splátky a daň z příjmů. Efektivnost CF je suma za pronájem, prodejní cena na konci 30. roku, provozní výdaje, roční úroky a daň z příjmu. Kumulované CF je suma kumulovaného CF z předchozího roku a Efektivnost CF z daného roku. Další roky jsou uvedeny v příloze.

<b>Klatovy</b>				
Rok	0	1	2	3
<b>Kladné peněžní toky</b>				
Pronájem		119 700 Kč	119 700 Kč	119 700 Kč
Čerpání úvěru	1 301 870 Kč			
Prodej na konci 30. roku				
Vlastní zdroje v projektu	600 000 Kč			
<b>Záporné peněžní toky</b>				
Provozní výdaje		-14 376 Kč	-14 376 Kč	-14 376 Kč
Roční úroky		-29 494 Kč	-28 787 Kč	-28 064 Kč
Splátky roční		-60 035 Kč	-60 035 Kč	-60 035 Kč
Investiční výdaj	-1 901 870 Kč			
Daň z příjmu		0 Kč	-2 118 Kč	-2 226 Kč
Roční odpis bytu		25 702 Kč	62 420 Kč	62 420 Kč
Odhad nákladů vybavení		-65 980 Kč		
<b>Finanční CF</b>				
	0 Kč	45 289 Kč	43 171 Kč	43 063 Kč
<b>Efektivnost CF</b>				
	-1 901 870 Kč	75 830 Kč	74 420 Kč	75 034 Kč
<b>Kumulované CF</b>				
	-1 901 870 Kč	-1 826 040 Kč	-1 751 620 Kč	-1 676 586 Kč

Obrázek 29 První 3 roky průběh CF Klatovy vlastní zdroj

Na obrázku č. 29 jsou znázorněny první tři roky průběhu investice v Klatovech. Z řádku finančního CF je patrné, že peněžní toky jsou i po uhrazení splátek úvěru a provozních nákladů kladné.

Plzeň				
Rok	0	1	2	3
<b>Kladné peněžní toky</b>				
Pronájem		102 600 Kč	102 600 Kč	102 600 Kč
Čerpání úvěru	2 065 990 Kč			
Prodej na konci 30. roku				
Vlastní zdroje v projektu	600 000 Kč			
<b>Záporné peněžní toky</b>				
Provozní výdaje		-17 618 Kč	-17 618 Kč	-17 618 Kč
Roční úroky		-48 857 Kč	-47 705 Kč	-46 525 Kč
Splátky roční		-96 546 Kč	-96 546 Kč	-96 546 Kč
Investiční výdaj	-2 665 990 Kč			
Daň z příjmu		0 Kč	0 Kč	0 Kč
Roční odpis bytu		37 100 Kč	90 100 Kč	90 100 Kč
Odhad nákladů vybavení		-15 990 Kč		
<b>Finanční CF</b>	0 Kč	-11 564 Kč	-11 564 Kč	-11 564 Kč
<b>Efektivnost CF</b>	-2 665 990 Kč	36 125 Kč	37 277 Kč	38 457 Kč
<b>Kumulované CF</b>	-2 665 990 Kč	-2 629 865 Kč	-2 592 588 Kč	-2 554 130 Kč

Obrázek 30 První 3 roky průběh CF Plzeň vlastní zdroj

Na obrázku č. 30 jsou znázorněny první tři roky průběhu investice v Plzni. Z řádku finančního CF je patrné, že peněžní toky jsou po uhrazení splátek úvěru a provozních výdajů záporné.

Prodejní cenu ve 30. roce, tj. na konci životního cyklu investice, uvažují v té samé výši, jako je pořizovací cena.

## 2.7 Porovnání výsledků

Byly porovnány tyto metody uvedené v kapitole 2.6: doba návratnosti, čistá současná hodnota a vnitřní výnosové procento. Výpočet vycházel ze stálých cen vztažených k roku pořízení bytů, tudíž nebral v úvahu ani růst nebo pokles cen, kladných ani záporných peněžních toků.

### Výsledky investičního bytu v Klatovech

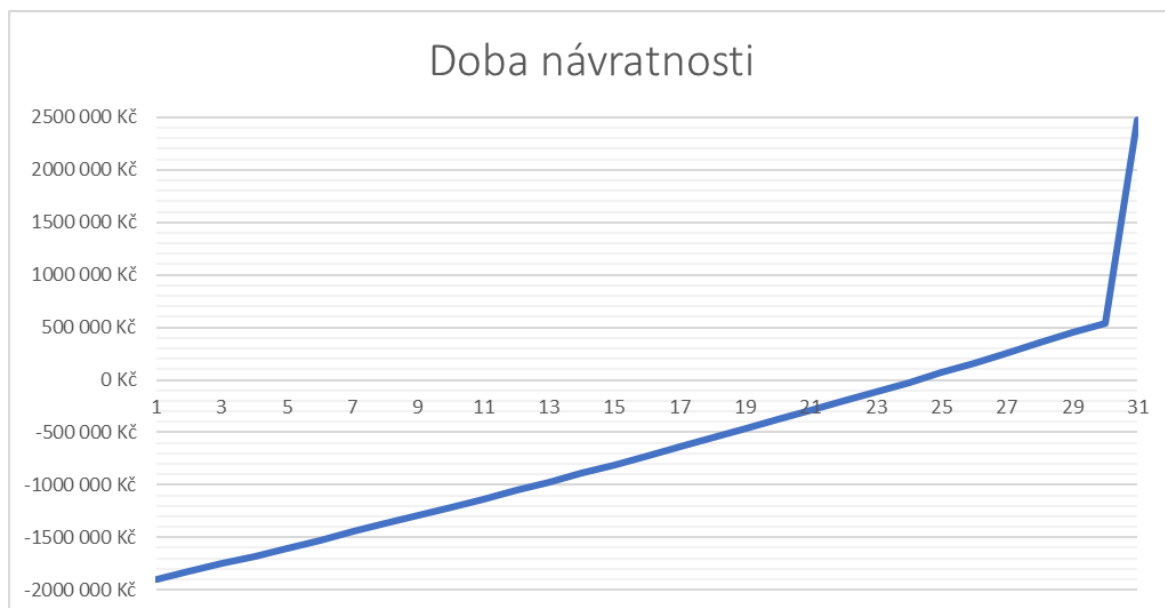
Zde byly vypočteny jednotlivé ukazatele k vybranému bytu v Klatovech.

Klatovy		
<b>PP =</b>	24let	<i>Doba návratnosti</i>
<b>NPV =</b>	90 465 Kč	<i>Čistá současná hodnota</i>
<b>IRR =</b>	4,27%	<i>Vnitřní výnosové procento</i>

Obrázek 31 Výsledky Klatovy vlastní zdroj

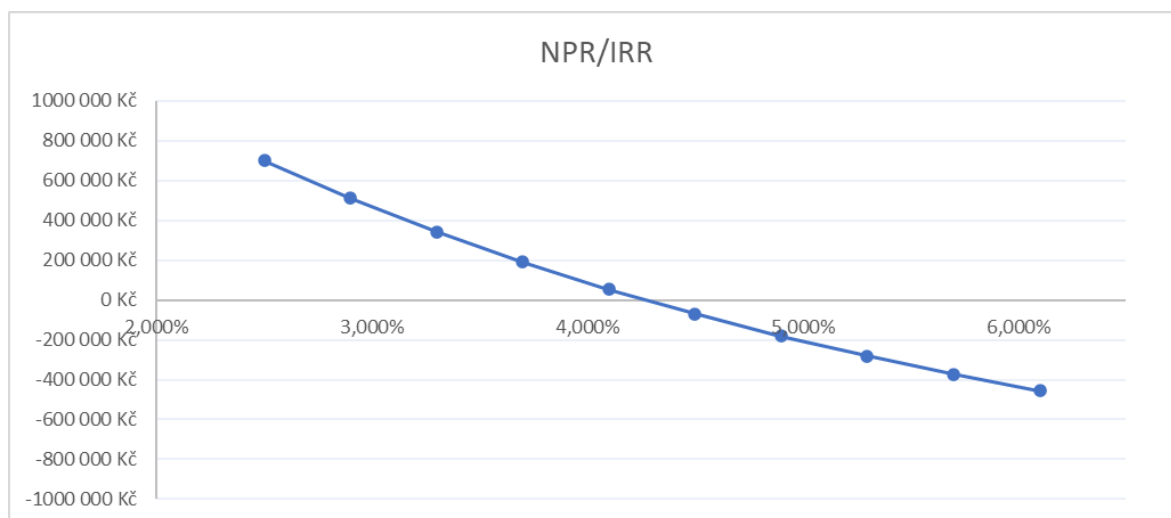
Na obrázku č. 31 jsou znázorněny výsledky pro vybraný byt v Klatovech, kde doba návratnosti vyšla 24 let, NPV vyšlo větší než nula, tudíž lze tuto investici z hlediska NPV

doporučit. Pro požadované zhodnocení, které bylo stanoveno na 4 % v kapitole 2.6.1 na obrázku č. 27, vyšlo vnitřní výnosové procento také větší než požadované zhodnocení. Vnitřní výnosové procento vyšlo 4,27 %, tudíž i z hlediska vnitřního výnosového procenta tuto investici také lze doporučit.



Obrázek 32 Doba návratnosti Klatovy vlastní zdroj

Na obrázku č. 32 je znázorněna doba návratnosti vybraného bytu v Klatovech, která byla stanovena na 24 let.



Obrázek 33 Vnitřní výnosové procento Klatovy

Na obrázku č. 33 je znázorněn profil čisté současné hodnoty, který vyšel nad 4 %, a to 4,27 %, tudíž splňuje podmínku zhodnocení, která byla stanovena na 4 %.

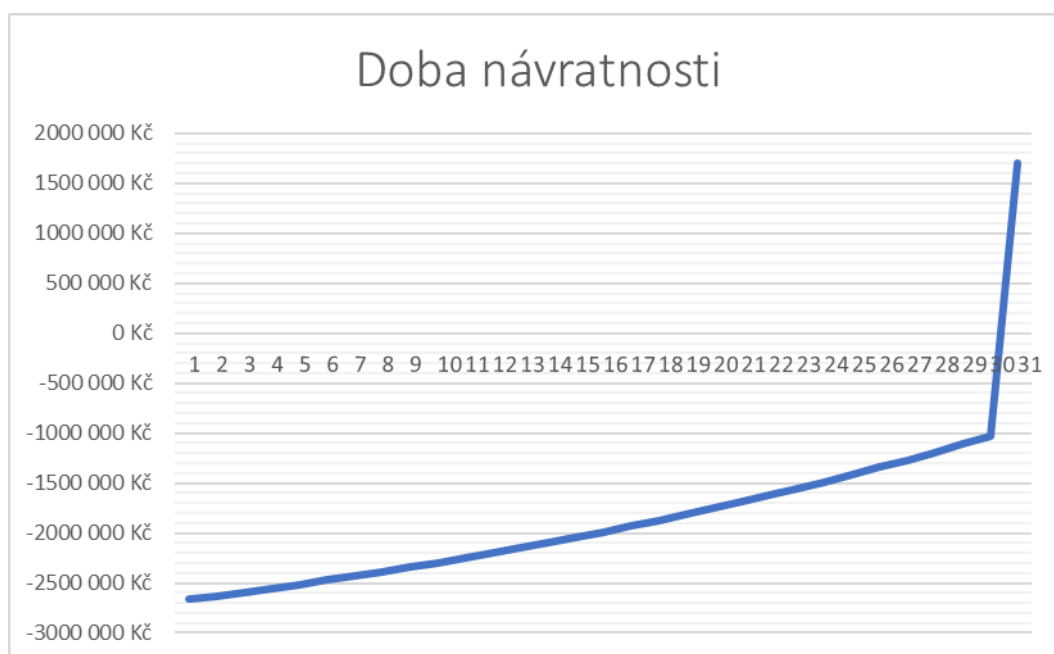
### Výsledky investičního bytu v Plzni

Zde byly vypočteny jednotlivé ukazatele k vybranému bytu v Plzni.

Plzeň		
PP =	30let	<i>Doba návratnosti</i>
NPV =	-937 944 Kč	<i>Čistá současná hodnota</i>
IRR =	2,04%	<i>Vnitřní výnosové procento</i>

Obrázek 34 Výsledky Plzeň vlastní zdroj

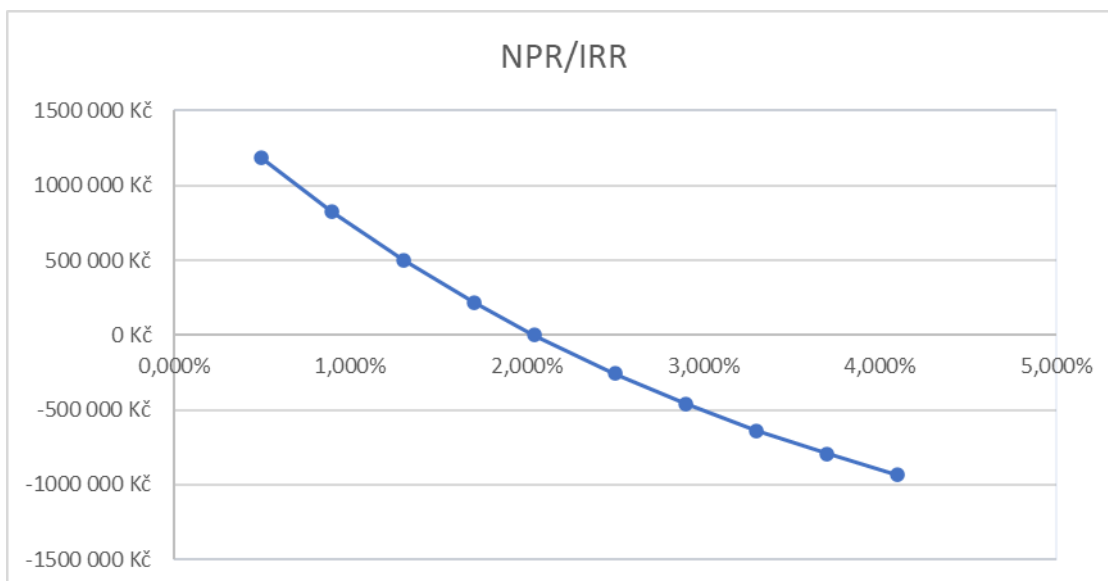
Na obrázku č. 34 jsou znázorněny výsledky týkající se vybraného bytu v Plzni. Doba návratnosti tohoto bytu byla spočítána na 30 let, stejně jako byla určena doba trvání tohoto investičního projektu. Čistá současná hodnota vyšla záporná pro požadované zhodnocení investice, které bylo stanoveno na 4 % v kapitole 2.6.1, na obrázku č. 28, tudíž není vhodné vstupovat do této investice. Vnitřní výnosové procento vyšlo menší než požadovaná hodnota zhodnocení, což znamená, že i tento ukazatel nesplnil podmínku pro tuto investici. Doba návratnosti vyšla 30 let, a to díky prodeji bytu na konci investičního cyklu.



Obrázek 35 Doba návratnosti Plzeň vlastní zdroj

Na obrázku č. 35 je znázorněna doba návratnosti vybraného bytu v Plzni, která byla stanovena na 30 let.





Obrázek 36 Vnitřní výnosové procento Plzeň vlastní zdroj

Na obrázku č. 36 je znázorněn profil čisté současné hodnoty, který vyšel lehce nad dvě, a to 2,04 %. Tudiž tato investice nespĺňuje podmínku požadovaného zhodnocení 4 % z kapitoly 2.6.1.

## 2.8 Vyhodnocení investic

V předchozí kapitole byly znázorněny výsledky jednotlivých vybraných ukazatelů.

Vyhodnocení vybraných bytů		
Ukazatele	Plzeň	Klatovy
Doba návratnosti	30let	24let
Čistá současná honota	-937 944 Kč	90 465 Kč
Vnitřní výnosové procento	2,04%	4,27%

Obrázek 37 Porovnání výsledků vlastní zdroj

Na obrázku č. 37 jsou znázorněny vybrané ukazatele investic v Klatovech a Plzni. Vypočtené ukazatele vyznávají lépe ve prospěch bytu v Klatovech, který splnil požadavek na zhodnocení 4 % z kapitoly 2.6.1. Doba návratnosti investice vybraného bytu v Klatovech vyšla o šest let kratší než vybraného bytu v Plzni. Proto bych jasně doporučil investovat do vybraného bytu v Klatovech.

## Závěr

Teoretická část této bakalářské práce měla za úkol přiblížit a seznámit s možnými druhy investic, kde byl hlavně kladen důraz na investice do nemovitostí.

Úkolem praktické části bylo posoudit efektivnost investice do nemovitostí, které se nacházely v rozdílných lokalitách, a to v Plzni a v Klatovech. Vybrané ukazatele k porovnání daných nemovitostí byly tyto: doba návratnosti, čistá současná hodnota a vnitřní výnosové procento. Tyto ukazatele byly počítány ve stálých cenách započítaných k roku pořízení vybraných bytů, tudíž bez započítání inflace. Dále nebyl zkoumán růst nebo pokles ceny daných bytů ve sledovaném období, a tak byl brán v úvahu příjem z nájemného vůči výdajům a tyto hodnoty byly dále porovnány zmíněnými ukazateli. Výsledky těchto ukazatelů jasně vyšly pro byt v Klatovech, kterému vyšly všechny tyto ukazatele lépe než bytu v Plzni, kde i přes uvažovaný prodej bytu na konci provozní fáze vyšla záporná čistá současná hodnota, tudíž tuto variantu nelze doporučit při požadovaném zhodnocení 4 %.

Investice do nemovitostí jistě patří ke stálejším a dlouhodobějším investicím, hlavně tedy díky růstu cen bytů. I proto bych doporučil realizovat investice do nemovitostí, které by určitě měly patřit do portfolia každého investora.

## Bibliografie

- [1] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Míra inflace, HDP. *Czso.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/domov>
- [2] VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. přeprac. vyd. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9.
- [3] MONETA MONEY BANK. Slovník pojmů. *Moneta.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu>
- [4] F&P CONSULTING INVEST. Reálné investice. *Fpci.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.fpci.cz/investovani/investicni-nastroje/realne-investice>
- [5] ALTAXO. Finanční investice. *Altaxo.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.altaxo.cz/zacatek-podnikani/podnikani-obecne/financni-investice>
- [6] CZECHWEALTH. Broker. *Czechwealth.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.czechwealth.cz/slovník-pojmu/broker>
- [7] BH SECURITIES. Co je to akcie? In: *Investice.cz* [online]. 13. 1. 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.investice.cz/co-je-akcie/>
- [8] BREALEY, Richard, Stewart MYERS a Franklin ALLEN. *Teorie a praxe firemních financí*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Albatros Media, 2014. ISBN 978-80-265-0028-5.
- [9] DLUHOPISOMAT.CZ. Historie dluhopisů. *Dluhopisomat.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://dluhopisomat.cz/historie-dluhopisu/>
- [10] MONETA MONEY BANK. Stavební spoření. *Moneta.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/sporeni-a-investice/stavebni-sporeni>
- [11] ČESKO. Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. In: *Zakonyprolidi.cz* [online]. Částka 94, § 115 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-240>
- [12] JINDROVÁ, Blanka. Cenné papíry a podíly. In: *Du.cz* [online]. 14. 12. 2016 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.du.cz/33/cenne-papiry-a-podily-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EjT8MKQBv2G4xbwjCTARpz4/>
- [13] NĚMEČEK, Radek. Co jsou to finanční deriváty? In: *Mesec.cz* [online]. 26. 6. 2002 [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/co-jsou-to-financni-derivaty/>
- [14] FINEX.CZ. Komodity - Co jsou komodity? Jak a kde je můžete obchodovat? In: *Finex.cz* [online]. 12. 5. 2021 [cit. 2021-03-05]. Dostupné z: <https://finex.cz/rubrika/komodity/>
- [15] MEZIVLKY.CZ. Cena zlata. *Mezivlky.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-05]. Dostupné z: <https://www.mezivlky.cz/cena-zlata>
- [16] KURZY.CZ. Zlato - ceny a grafy zlata, vývoj ceny zlata 1g - 1 rok - měna CZK. *Kurzy.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-05]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/komodity/zlato-graf-vyvoje-ceny/1g-czk-1-rok>
- [17] KAIN, Petr a Alžběta VEJVODOVÁ. Ceny nemovitostí rostou koronakrizi navzdory. *Ekonom*. 2021, (06), 6.
- [18] MV REALITY. Jak na investice do pozemků? *Mvreality.cz* [online]. © 2020 [cit. 2021-04-16]. Dostupné z: <https://mvreality.cz/novinka-jak-na-investice-do-pozemku>

- [19] FINEZ INVESTMENT MANAGEMENT. 13 retailových nemovitostních fondů. *Finez.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-24]. Dostupné z: <https://www.finez.cz/odborne-clanky/nemovitosti/srovnani-19-nemovitostnich-fondu-v-cr/>
- [20] IZTOK, Toplak. Aktuální vývoj cen bytů. In: *Remaxg8reality.cz* [online]. 9. 2. 2021 [cit. 2021-05-03]. Dostupné z: <https://www.remaxg8reality.cz/aktualni-vyvoj-cen-bytu/>
- [21] ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. Fincentrum Hypoindex prosinec 2020: Sazby překvapivě dál klesají, objemy lámou rekordy. In: *Hypoindex.cz* [online]. 20. 1. 2021 [cit. 2021-05-03]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-prosinec-2020-sazby-prekvapive-dal-klesaji-objemy-lamou-rekordy/>
- [22] ČTK. Objem hypoték stoupl loni o 40 % na rekordních 254 miliard Kč. In: *Ceskenoviny.cz* [online]. 20. 1. 2021 [cit. 2021-05-03]. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/objem-hypotek-stoupl-loni-o-40-pct-na-rekordnich-254-miliard-kc/1984761>
- [23] ZÁBOJNÍKOVÁ, Karolína. Nájemní bydlení je rozšířeno mezi chudšími domácnostmi. In: *Statistikaamy.cz* [online]. 25. 4. 2019 [cit. 2021-03-24]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2019/04/25/najemni-bydleni-je-rozsireno-mezi-chudsimi-domacnostmi/>
- [24] FINANČNÍ SPRÁVA. Daň z příjmu. *Financnisprava.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu>
- [25] PENÍZE.CZ. Co je daň? In: *Penize.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-16]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/slovník/dan>
- [26] MĚŠEC.CZ. Zákon o daních: Příjmy z nájmu. In: *Mesec.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-19]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/zakony/zakon-o-danich-z-prijmu/f1457173/#p9>
- [27] XP INVEST. Odpisy pronajímaných nemovitostí a odhad pro odpisy. In: *Odhadonline.cz* [online]. 3. 1. 2021 [cit. 2021-04-16]. Dostupné z: <https://www.odhadonline.cz/clanky/odpisy-pronajimanych-nemovitosti-a-odhad-pro-odpisy-art161/>
- [28] CHYTRYHONZA.CZ. Rekonstrukce koupelny za cenu 100 000 Kč? In: *Chytryhonza.cz* [online]. 11. 1. 2019 [cit. 2021-04-05]. Dostupné z: <https://www.chytryhonza.cz/rekonstrukce-koupelny-za-cenu-100-000-kc>
- [29] POHORSKÝ, Ondřej. Rekonstrukce kuchyně. In: *Poho.cz* [online]. 18. 6. 2017 [cit. 2021-04-05]. Dostupné z: <https://www.poho.cz/rekonstrukce-kuchyne/>
- [30] MOKUSO. Orientační cena malování. *Mokuso.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-05]. Dostupné z: <https://www.mokuso.cz/kalkulacka-malovani/>
- [31] CENÍKY ŘEMESEL. Podlaháři/ Elektrikáři. *Cenikyremesel.cz* [online]. [cit. 2021-04-05]. Dostupné z: <https://www.cenikyremesel.cz/objednavka/>
- [32] SIKO KOUPELNY. Akční set kuchyně se spotřebiči Naturel Easy 360 cm KUCHSET803. *Siko.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-05]. Dostupné z: [https://www.siko.cz/akcni-set-kuchyne-se-spotrebici-naturel-easy-360-cm-kuchset803/p/KUCHSET803?utm\\_source=favi&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=favi-kuchynske-linky&utm\\_term=0eb8fc95-abe1-434a-b250-9a44e1f57879#informace-o-produktu](https://www.siko.cz/akcni-set-kuchyne-se-spotrebici-naturel-easy-360-cm-kuchset803/p/KUCHSET803?utm_source=favi&utm_medium=cpc&utm_campaign=favi-kuchynske-linky&utm_term=0eb8fc95-abe1-434a-b250-9a44e1f57879#informace-o-produktu)
- [33] DATART. Pračka LG F2WV9S8P2 bílá. *Datart.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-05]. Dostupné z: <https://www.datart.cz/automaticka-pracka-lg-f2wv9s8p2-bila-sklo.html>

- [34] DATART. Chladnička s mrazničkou Gorenje RKI2181E1 bílé. *Datart.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-05]. Dostupné z: <https://www.datart.cz/Vestavna-lednice-s-mrazakem-Gorenje-RKI2181E1.html>
- [35] SIKO KOUPELNY. Sprchový kout čtverec 80x80x190 cm Swiss Aqua Technologies TEX chrom lesklý SIKOTEXQ80CRS. *Siko.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-05]. Dostupné z: <https://www.siko.cz/sprchovy-kout-ctverec-80x80x190-cm-swiss-aqua-technologies-tex-chrom-leskly-sikotexq80crs/p/SIKOTEXQ80CRS>
- [36] HYPERINZERCE.CZ. Byt Klatovy Plzeňská. In: *Hyperinzerce.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-31]. Dostupné z: <https://byty.hyperinzerce.cz/byty-prodej-2-kk/inzerat/13114805-prodej-byt-2-1-66m2-klatovy-nabidka-klatovy/>
- [37] HYPERINZERCE.CZ. Byt Klatovy Pod Hůrkou. In: *Hyperinzerce.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-31]. Dostupné z: <https://byty.hyperinzerce.cz/byty-prodej-2-kk/inzerat/13922638-prodam-byt-2-1-s-balkonem-a-vlastnim-sklepem-nabidka-klatovy/>
- [38] HYPERINZERCE.CZ. Byt Klatovy Pod Hůrkou 2. In: *Hyperinzerce.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-31]. Dostupné z: <https://byty.hyperinzerce.cz/byty-prodej-2-kk/inzerat/11368145-klatovy-byt-2-1-67-m2-ov-pod-hurkou-pekny-rekon-nizkyfo-nabidka-klatovy/>
- [39] HYPERINZERCE.CZ. Byt Klatovy K Čínovu. In: *Hyperinzerce.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-03-31]. Dostupné z: <https://byty.hyperinzerce.cz/nove-byty/inzerat/15741764-byt-2-1-v-novostavbe-v-klatovech-65-28-m2-nabidka-klatovy/>
- [40] SEZNAM.CZ. Nájemné Klatovy Vídeňská. In: *Sreality.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-01]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/klatovy-klatovy-i-videnska/3966827868#img=7&fullscreen=false>
- [41] REALINGO.CZ. Nájemné Klatovy Tyršova. *Realingo.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-01]. Dostupné z: <https://www.realingo.cz/pronajem/byt-2+kk-tyrsova-klatovy/14574859>
- [42] FLATFY.CZ. Nájemné Klatovy Pod Hůrkou. *Flatfy.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-01]. Dostupné z: <https://flatfy.cz/realty/34156201>
- [43] SEZNAM.CZ. Byt Plzeň Na Chmelnicích. In: *Sreality.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-02]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/plzen-severni-predmesti-na-chmelnicich/3730259292#img=15&fullscreen=false>
- [44] SEZNAM.CZ. Byt Plzeň Němejčova. In: *Sreality.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-02]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/plzen-jizni-predmesti-nemejcova/696028508#img=2&fullscreen=false>
- [45] SEZNAM.CZ. Byt Plzeň Edvarda Beneše. In: *Sreality.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-02]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/plzen-jizni-predmesti-edvarda-benese/91438428#img=9&fullscreen=false>
- [46] SEZNAM.CZ. Byt Plzeň Čechova. In: *Sreality.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-02]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/plzen-jizni-predmesti-cechova/169827676#img=11&fullscreen=false>
- [47] REALITY IDNES.CZ. Nájemné Plzeň Skrétova. *Reality.idnes.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-03]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/plzen-skretova/6066d1bbbb3acc5a514b7ae3/?s-et=flat&s-ot=lease&s-l=OKRES-3405&s-qc%5BsubtypeFlat%5D%5B0%5D=2k>
- [48] REALITY IDNES.CZ. Nájemné Plzeň Stehlíkova. *Reality.idnes.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-03]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/plzen-stehlikova/606580138eaa8267f01f04a3/?s-et=flat&s-ot=lease&s-l=OKRES-3405&s-qc%5BsubtypeFlat%5D%5B0%5D=2k>

- [49] REALITY IDNES.CZ. Nájemné Plzeň Skvrňanská. *Reality.idnes.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-03]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/plzen-skvrnanska/606472d39288796ef95bdca3/?s-et=flat&s-ot=lease&s-l=OKRES-3405&s-qc%5BsubtypeFlat%5D%5B0%5D=2k>
- [50] REALITY IDNES.CZ. Nájemné Plzeň Klatovská třída. *Reality.idnes.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-03]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/plzen-klatovska-trida/603cd5d86fda5d67f62156d3/?s-et=flat&s-ot=lease&s-l=OKRES-3405&s-qc%5BsubtypeFlat%5D%5B0%5D=2k&page=1>
- [51] MĚŠEC.CZ. Koeficienty podle velikosti obce. *Mesec.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-10]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/koeficienty-podle-velikosti-obce/>
- [52] FINANČNÍ SPRÁVA. Ekonomické služby Finanční správy České republiky: Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí. *Adisreg.mfcr.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-10]. Dostupné z: [http://adisreg.mfcr.cz/adistc/adis/idpr\\_reg/dne/koef/vyhledani.faces](http://adisreg.mfcr.cz/adistc/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces)
- [53] MĚSTO PLZEŇ. Daň z nemovitých věcí v roce 2021. *Plzen.eu* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-10]. Dostupné z: <https://www.plzen.eu/urad/vyridte-si-na-uradu/clanky/dan-z-nemovitych-veci.aspx>
- [54] MĚŠEC.CZ. Daňová kalkulačka: Výpočet daně z nemovitých věcí 2021. *Mesec.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-10]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>
- [55] SEZNAM.CZ. Byt Bzenecká: Fond oprav. In: *Sreality.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-10]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/plzen-severni-predmesti-bzenecka/1090563420#img=0&fullscreen=false>
- [56] SROVNÁVAČ.CZ. Pojištění domácnosti, kalkulačka a srovnání cen. In: *Srovnavač.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-10]. Dostupné z: <https://www.srovnavač.cz/pojisteni-domacnosti/kalkulacka-a-srovnani>
- [57] REALCARE INVEST. Nájemce může za rok zaplatit za drobné opravy maximálně 100,-Kč/m<sup>2</sup> plochy bytu. In: *Realcareinvest.cz* [online]. 21. 7. 2020 [cit. 2021-04-25]. Dostupné z: <https://www.realcareinvest.com/najemce-muze-za-rok-zaplatit-za-drobne-opravy-maximalne-100-kc-m2-plochy-bytu>
- [58] UCTOVANI.NET. Odpisová kalkulačka na výpočet daňových odpisů hmotného majetku. *Uctovani.net* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-10]. Dostupné z: <https://www.uctovani.net/kalkulacka-odpisy-rovnomerne+zrychlene.php>
- [59] HYPOTEČNÍ BANKA. Hypoteční kalkulačka. *Hypotecnikalkulacka.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-04-10]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka/>

## Seznam obrázků

Obrázek 1 Vývoj ceny zlata [15].....	13
Obrázek 2 Vývoj investičních fondů [19].....	14
Obrázek 3 Finanční ukazatel nemovitostních fondů [19].....	15
Obrázek 4 Vývoj cen bytů RE/MAX [20] .....	16
Obrázek 5 Hypoindex.cz [21].....	17
Obrázek 6 ČESKÉ NOVINY [22] .....	17
Obrázek 7 Struktura bydlení [23].....	18
Obrázek 8 Odhad nákladů vlastní zpracování dle [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] .....	24
Obrázek 9 Montáž koupelny materiál [28] .....	25
Obrázek 10 Popis prací koupelna [28].....	26
Obrázek 11 Montáž kuchyně [29] .....	27
Obrázek 12 Výběr bytu Klatovy vlastní zpracování dle [36] [37] [38] [39] .....	29
Obrázek 13 Výběr bytu Klatovy zdroj vlastní.....	31
Obrázek 14 Nájem Klatovy vlastní zpracování [40] [41] [42] .....	32
Obrázek 15 výběr bytu Plzeň vlastní zpracování dle [43] [44] [45] [46] .....	33
Obrázek 16 Výběr bytu Plzeň zdroj vlastní.....	34
Obrázek 17 Nájem Plzeň vlastní zpracování dle [47] [48] [49] [50] .....	35
Obrázek 18 Koeficient velikosti obce [51] .....	36
Obrázek 19 Daň z nemovitosti vlastní zpracování dle [51] [52] [53] [54] .....	36
Obrázek 20 Pojištění bytu Klatovy [56].....	37
Obrázek 21 Pojištění bytu Plzeň [56] .....	38
Obrázek 22 Celkové provozní náklady Klatovy zdroj vlastní .....	39
Obrázek 23 Celkové provozní náklady Plzeň zdroj vlastní .....	39
Obrázek 24 Vstupní data hypoteční úvěr vlastní zdroj.....	40
Obrázek 25 Hypotéka Klatovy vlastní zpracování zdroj [59] .....	41
Obrázek 26 Hypotéka Plzeň vlastní zpracování zdroj [59] .....	41
Obrázek 27 Vstupní data Klatovy vlastní zdroj .....	44
Obrázek 28 Vstupní data Plzeň vlastní zdroj .....	44
Obrázek 29 První 3 roky průběh CF Klatovy vlastní zdroj.....	45
Obrázek 30 První 3 roky průběh CF Plzeň vlastní zdroj .....	46
Obrázek 31 Výsledky Klatovy vlastní zdroj .....	46
Obrázek 32 Doba návratnosti Klatovy vlastní zdroj.....	47
Obrázek 33 Vnitřní výnosové procento Klatovy .....	47
Obrázek 34 Výsledky Plzeň vlastní zdroj.....	48
Obrázek 35 Doba návratnosti Plzeň vlastní zdroj .....	48
Obrázek 36 Vnitřní výnosové procento Plzeň vlastní zdroj .....	49
Obrázek 37 Porovnání výsledků vlastní zdroj.....	49

