

**ČESKÉ VYSOKÉ  
UČENÍ TECHNICKÉ  
V PRAZE**

**FAKULTA  
STAVEBNÍ**



**DIPLOMOVÁ  
PRÁCE**

**2022**

**JAKUB  
BABKA**

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Babka** Jméno: **Jakub** Osobní číslo: **410686**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**  
Studijní program: **Stavební inženýrství**  
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

**Byt jako investice**

Název diplomové práce anglicky:

**Apartment as an Investment**

Pokyny pro vypracování:

Definice pojmů  
Analýza trhu s volnými byty  
Náklady na pořízení investice a zdroje financování  
Vyhodnocení efektivnosti investice  
Případová studie - vyhodnocení, doporučení a závěr

Seznam doporučené literatury:

ARESTA, M., LUX, M., MIKESZOVÁ, M., LUNEGA, P. Vlastní bydlení jako finanční bonus k důchodu. SLON, 2019. ISBN 978-80-7419-279-1.  
SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 4. vyd. Grada, 2009. ISBN: 978-80-247-2388-4  
VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha : Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-71-2.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

**doc. Ing. Jana Frková, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSV**

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

\_\_\_\_\_

Datum zadání diplomové práce: **22.09.2021**

Termín odevzdání diplomové práce: **02.01.2022**

Platnost zadání diplomové práce: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
doc. Ing. Jana Frková, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) práce

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

\_\_\_\_\_  
prof. Ing. Jiří Měca, CSc.  
podpis děkana(ky)

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

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

## **ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Byt jako investice“ vypracoval samostatně pouze za odborného vedení doc. Ing. Jany Frkové, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

V Praze dne 02.01.2022

.....

Bc. Jakub Babka

## **PODĚKOVÁNÍ**

Tímto bych rád poděkoval vedoucí mé diplomové práce paní doc. Ing. Janě Frkové, Ph.D. za její cenné rady a věcné připomínky během konzultací diplomové práce a za odborné vedení při tvorbě této práce.

# **Byt jako investice**

Apartment as an investment

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zabývá problematikou investování do bytové jednotky a vyhodnocení efektivnosti takové investice. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část postupně popisuje jednotlivé základní pojmy týkající se výše uvedené problematiky, metody hodnocení efektivnosti investičních projektů, náklady na pořízení investice a zdroje financování investice. Následná praktická část se zabývá analýzou trhu s bytovými jednotkami, která je zaměřena na lokalitu České Budějovice a přilehlé okolí. Analýza zahrnuje vývoj cen bytových jednotek za posledních 5 let a analýzu bytů, které jsou aktuálně dostupné ke koupi. Dále je v rámci praktické části řešena případová studie, která se zabývá investicí do konkrétního bytu za účelem následného nájmu. Celá investice je na závěr vyhodnocena na základě výsledků jednotlivých ukazatelů efektivnosti investice.

## **Abstract**

The thesis deals with the issue of investing in a housing and evaluating the efficiency of such an investment. This thesis is divided into two parts – theoretical and practical. The theoretical part describes basic terms which refer to methods of efficiency evaluation in investment projects. Furthermore discusses the costs of investment acquisition and the source of investment financing. The practical part focuses on analysis of real estate market in České Budějovice and its vicinity. The analysis includes development of apartment prices for the last five years in this locality and at the same time it provides the list of apartments currently available for a purchase. The practical part also provides a case study which discusses an investment in a specific apartment in order to rent it. Subsequently this investment is evaluated on the basis of efficiency indicators of investment.

## **Klíčová slova**

Investice, bytová jednotka, investor, analýza trhu, cash flow, ukazatele efektivnosti investice

## **Key words**

Investment, apartment, investor, market analysis, cash flow, efficiency indicators of investment

# Obsah

<b>ÚVOD.....</b>	<b>10</b>
<b>TEORETICKÁ ČÁST .....</b>	<b>11</b>
1 Definice základních pojmů.....	12
1.1 Nemovitá věc .....	12
1.2 Stavba .....	12
1.3 Budova.....	13
1.4 Bytový dům.....	13
1.5 Bytová jednotka .....	14
1.6 Příslušenství bytu .....	14
1.7 Podlaží, podlahová, obytná a užitná plocha .....	15
1.8 Energetická náročnost budov .....	17
1.9 Investice.....	18
1.10 Investiční bydlení.....	18
2 Metody hodnocení efektivnosti investičních projektů .....	21
2.1 Statické metody.....	22
2.1.1 Výnosnost investice .....	22
2.1.2 Doba návratnosti (Payback Period PP) .....	23
2.2 Dynamické metody.....	24
2.2.1 Diskontovaná doba splatnosti – DDS (Discounted Payback Period – DPP)....	24
2.2.2 Čistá současná hodnota – ČSH (Net Present Value – NPV) .....	25
2.2.3 Vnitřní výnosové procento – VVP (Internal Rate of Return – IRR) .....	25
2.2.4 Index rentability (Profitability Index – PI) .....	27
3 Náklady na pořízení investice a zdroje financování .....	29
3.1 Náklady na pořízení investiční nemovitosti .....	29
3.1.1 Provize realitní kanceláři (makléři) .....	29
3.1.2 Právní zástupce .....	30
3.1.3 Zápis a výpis z katastru nemovitostí.....	30
3.1.4 Výdaje za stěhování .....	31
3.1.5 Poplatky za sjednání hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření .....	31
3.2 Zdroje financování investice .....	32
3.2.1 Vlastní finanční prostředky .....	32
3.2.2 Cizí finanční prostředky .....	33
<b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>40</b>
4 Analýza trhu s byty v Českých Budějovicích a okolí .....	42



4.1	Popis lokality .....	42
4.1.1	Obec Roudné .....	43
4.2	Vývoj cen bytových jednotek v Českých Budějovicích .....	44
4.2.1	Souhrn a porovnání .....	52
4.3	Analýza bytů aktuálně k prodeji v Českých Budějovicích .....	53
5	Případová studie .....	58
5.1	Investiční záměr .....	58
5.2	Investiční výdaje .....	59
5.3	Transakční výdaje .....	62
5.4	Běžné výdaje .....	63
5.5	Finanční výdaje .....	67
5.6	Odpisy .....	69
5.7	Příjmy z pronájmu .....	70
5.7.1	Daň z příjmu .....	73
5.8	Cash flow a vyhodnocení efektivnosti investičního projektu .....	76
	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>82</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....</b>	<b>84</b>
	<b>SEZNAM TABULEK .....</b>	<b>89</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>89</b>
	<b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>	<b>90</b>
	<b>POUŽITÉ PROGRAMY .....</b>	<b>90</b>
	<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>90</b>

## Úvod

Diplomová práce se zabývá problematikou investování do bytové jednotky a vyhodnocení efektivnosti takové investice. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

V teoretické části jsou postupně popisovány jednotlivé základní pojmy týkající se výše uvedené problematiky. Následně jsou definovány jednotlivé metody hodnocení efektivnosti investičních projektů. Vybrané metody jsou pak aplikovány v praktické části této práce. Dále jsou popisovány náklady na pořízení investice, které zahrnují nejenom samotnou cenu nemovitosti, ale i náklady spojené s celým investičním záměrem. Závěr teoretické části je věnován vymezení jednotlivých zdrojů financování investice.

Hlavním cílem navazující praktické části diplomové práce je vyhodnocení efektivnosti investice do konkrétního bytu. Jde o bytovou jednotku zakoupenou investorem v lednu roku 2020, kterou si pořídil jako investiční byt. Pro účely této diplomové práce je uvažováno s příjmy z nájmu bytu od listopadu roku 2021. Daná bytová jednotka se nachází v obci Roudné, které má společnou katastrální hranici území s Českými Budějovicemi.

Před samotným vyhodnocováním efektivnosti investice do daného bytu se praktická část nejprve zabývá analýzou trhu. Ta se v případě této práce zaměřuje především na lokalitu České Budějovice a přilehlé okolí (do vzdálenosti 5 km), kam spadá i obec Roudné, kde se daný investiční byt nachází. Analýza tak zahrnuje popis výše zmíněné lokality, vývoj cen bytových jednotek v Českých Budějovicích za posledních 5 let a v neposlední řadě také analýzu bytů, které jsou aktuálně nabízené k prodeji v této lokalitě.

Pro následné vyhodnocení je využito již výše zmíněných metod hodnocení efektivnosti investičních projektů. Na základě výsledků jednotlivých ukazatelů je následně rozhodnuto, zda je daná investice efektivní či nikoliv. Hlavním podkladem pro vyhodnocení je výkaz cash flow, který je vyčíslen pomocí příjmů a výdajů. Mezi výdaje investičního bytu patří například výdaje na pořízení investice, transakční a finanční výdaje. Dále sem pak také spadají pravidelné běžné výdaje. Příjmy plynou z již výše zmíněného nájmu na základě ceny za nájem, která je v případě diplomové práce stanovena porovnávací metodou. Právě pro vývoj příjmů během jednotlivých let trvání investičního projektu jsou v rámci této práce definovány 2 scénáře (optimistický a pesimistický).

# **TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 Definice základních pojmů

Úvodní kapitola předkládá soupis základních pojmů týkajících se tématu této diplomové práce. Konkrétní pojmy jsou čerpány z několika zdrojů uvedených v samotném závěru práce, především však z dostupné odborné literatury a legislativy přístupné na webových portálech jako např. *zakonyprolidi.cz*.

## 1.1 Nemovitá věc

Podle veřejně dostupných právních předpisů je nemovitá věc definována jednak jako **pozemek**, a jednak jako na něm se vyskytující **stavba**, přičemž obě její části jsou navzájem spojeny pevným základem. Za věci nemovité lze taktéž pokládat mj. **porosty** či **vodní plochy** tvořící součást konkrétního pozemku. V zásadě se tak jedná o souhrn nemovitostí, které se mohou skládat i z několika parcel najednou. V případě staveb je tak pojímána hlavní stavba nesoucí číslo popisné a vedlejší stavby plní spíše doplňkovou funkci, tj. její příslušenství. <sup>[1]</sup>

Podle nového občanského zákoníku („NOZ“) č. 89/2012 Sb. se za nemovitost pokládá: *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“* <sup>[2]</sup>

*„Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“* <sup>[2]</sup>

Důležité je taktéž rozlišovat pojmy jako **součást** a **příslušenství** věci nemovité. Zatímco součást nemovitosti nemůže být bez jejího poškození od věci nemovité odňata, aniž by zároveň došlo k jejímu znehodnocení, příslušenství nemovitosti je pojímáno jako samostatná stavba, která může samostatně existovat. <sup>[1]</sup>

## 1.2 Stavba

Vymezení pojmu **stavba** se na první pohled může jevit jednoznačně, jelikož se jedná o termín všeobecně známý a běžně užívaný. Lze ho však chápat dvěma způsoby, a to jako určitý dynamický proces, tj.: *„Úprava zemního povrchu a vytváření konstrukčního díla.“* <sup>[3]</sup> dále pak jako samotný výsledek takového procesu – vystavěný objekt. <sup>[4]</sup>

Pod průběhem stavby si lze představit veškeré souběžné práce zajišťující plynulost konkrétního stavebního projektu. To znamená vše od zajištění stavebního materiálu, jeho

dodávek a dalších výrobků nutných ke stavbě, přes souvislé stavební práce vedoucí k vybudování díla podle dané projektové dokumentace. <sup>[4]</sup>

Z hlediska stavebního zákona je pojem stavba vysvětlován následovně: „(...) *veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.*“ <sup>[5]</sup> Stavební zákon taktéž zmiňuje pojmy **dočasná stavba** a **stavba pro reklamu**, které je nutno od obecnějšího termínu odlišit: „*Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“ <sup>[5]</sup>

Pakliže se ve výše zmiňovaném stavebním zákoně nakládá s termínem stavba, chápou se za jeho součást také jednotlivé **části stavby** nebo **změny dokončené stavby**, a to:

- a) „*Nástavba, kterou se stavba zvyšuje,*
- b) „*přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,*
- c) „*stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.*“ <sup>[5]</sup>

### 1.3 Budova

Veřejný katastr nemovitostí poskytuje široké veřejnosti údaje o nemovitých věcech (nemovitostech), jejich kompletním soupisu, geometrickém a polohovém určení, popisu a právním zápisu. Zákon č. 256/2013 Sb., tj. katastrální zákon, předkládá mj. obecnou definici termínu **budova**. Tou se rozumí: „(...) *nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*“ <sup>[6]</sup>

### 1.4 Bytový dům

S tématem diplomové práce také úzce souvisí pojem **bytový dům**. A. Bradáč jej podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. vysvětluje jako stavbu pro bydlení, v níž: „(...) *více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.*“ <sup>[7, s. 47]</sup>

## 1.5 Bytová jednotka

Pro běžného vlastníka či budoucího vlastníka **bytové jednotky** není obvykle důležité, zda byla jeho jednotka formulována podle staršího zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. či podle novějšího zákona č. 89/2012 nového občanského zákoníku (NOZ). Z právního pohledu se však na každou takovou jednotku vztahuje odlišný právní režim. Informaci o tom, podle kterého zákona byla jednotka vymezena, je možné zjistit na základě nahlédnutí do katastru nemovitostí příslušného katastrálního úřadu. „*Zatímco jednotka vymezená dle zákona o vlastnictví bytů se nachází v budově, jednotka vymezená zákonem občanským je vymezena v pozemku a o budově v její specifikaci není zmínka.*“<sup>[8]</sup> Z toho plyne, že podle NOZ je bytová jednotka automaticky a neoddělitelně součástí jednak pozemku, a jednak budovy na ní stojící. Důsledkem toho je, že podíl na společných částech nemovitosti (nebytových prostorech) není již právně oddělen, jako tomu bylo dříve v zákoně o vlastnictví bytů, ale je chápán jednotně.<sup>[8]</sup> Toto tvrzení dokládá platné znění zákona: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*“<sup>[9]</sup>

Vyhláška č. 268/2009 specifikuje byt či bytovou jednotku z pohledu technických požadavků staveb. Podle té se bytem rozumí: „*(...) soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.*“<sup>[10]</sup>

Podle platné normy ČSN 73 4301 se jednotlivé byty nacházejí v **obytné budově**. Tou je: „*Stavba určená pro trvalé bydlení, ve které alespoň 2/3 podlahové plochy připadají na byty (...).*“<sup>[12]</sup> Obytná budova se dále člení na **bytové a rodinné domy**. U bytového domu platí převažující funkce bydlení, přičemž musí zahrnovat minimálně čtyři byty. Naproti tomu rodinný dům: „*(...) svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a je v něm více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.*“<sup>[12]</sup>

## 1.6 Příslušenství bytu

Za příslušenství bytu jsou považovány zejména vedlejší místnosti a další prostory – tzn. **předsíň, záchod, komora** nebo **neobytná kuchyně**. Do kategorie vedlejších místností spadají také prostory jako **koupelny, haly, sklepy** a vymezené části **půdy**. Jmenované

příslušenství nepředstavuje samostatný předmět právních vztahů, neboť je jeho nedílnou součástí. Příslušenství je chápáno buď jako samostatné, tj. pro jeden konkrétní byt, anebo společné pro vícero bytů. Nutno podotknout, že příslušenství bytu nezahrnuje ani společné prostory domu, v němž se byt nachází, ani na příklad **garáž** či garážové stání. Tyto prostory totiž primárně neslouží k uspokojení bytových potřeb, ale k uskladnění motorových vozidel.<sup>[7]</sup>

## 1.7 Podlaží, podlahová, obytná a užitná plocha

Pod pojmem **podlaží** se obvykle rozumí: „(...) část budovy, vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí (...).“<sup>[7, s. 28]</sup> Podlaží bývá děleno na **nadzemní** (NP) a **podzemní** (PP). Jako podlaží lze označit také **podkroví**, pakliže je uzpůsobeno k účelovému využití (prádelna, ateliér,...).<sup>[7]</sup>

*„Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.“<sup>[11]</sup>*



Obrázek 1: Podlahová plocha<sup>[16]</sup>

**Obytná plocha** je definována součtem podlahových ploch obytných místností. Obytná místnost splňující požadavky vyhlášky č. 268/2009 Sb. musí mít minimální podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Jestliže byt tvoří pouze jedna obytná místnost, musí tato místnost mít minimální podlahovou plochu 16 m<sup>2</sup>.<sup>[10]</sup>



Obrázek 2: Obytná plocha <sup>[16]</sup>

Podle nařízení Evropské komise (ES) č. 1503/2006 se **užitná plocha** budovy, která je měřena uvnitř vnějších stěn, udává v metrech čtverečních. Nezahrnuje však:

- „Konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, sloupky, šachty, komíny),
- funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory),
- průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory).“ <sup>[13]</sup>

„Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek.“ <sup>[13]</sup>



Obrázek 3: Užitná plocha <sup>[16]</sup>



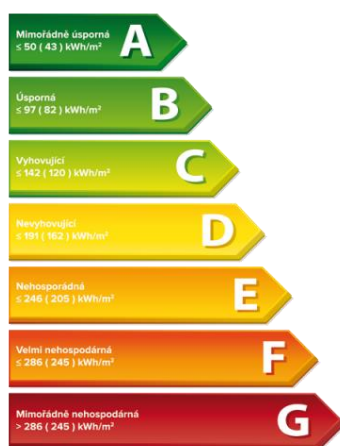
## 1.8 Energetická náročnost budov

Energetická náročnost budovy je ukazatelem skutečně spotřebované či předpokládané energie sloužící ke splnění různých potřeb souvisejících s užíváním budovy. „*Hodnocení energetické náročnosti budov se týká stavebníků, vlastníků a provozovatelů budov. Požadavky jsou kladeny na energetickou náročnost budovy při její výstavbě, při změně dokončené budovy, energetickou klasifikaci při prodeji či pronájmu, či povinnost zpracovat PENB pro organizační složky státu.*“ [14]

Dokument, jenž poskytuje informace o energetické náročnosti budovy či její ucelené části, se nazývá **průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)**. Tento nástroj prokazuje splnění podmínek platné legislativy, a to pro nové budovy či rekonstrukce většího rozsahu. Průkaz lze využít i při kategorizaci existujících budov, které vlastní stát nebo při zamýšleném pronájmu či prodeji objektu. [14]

Hodnocení se provádí pomocí zavedené referenční budovy, pomocí které se nově stanoví: „(...) *ukazatele energetické náročnosti budovy, celková primární energie, neobnovitelná primární energie, celková dodaná energie, dílčí dodané energie pro technické systémy vytápění, chlazení, větrání, úprava vlhkosti vzduchu, příprava teplé vody a osvětlení, průměrný součinitel prostupu tepla, součinitele prostupu tepla jednotlivých konstrukcí na systémové hranici a účinnost technických systémů.*“ [14]

Osoba pověřená zpracováním PENB je obvykle energetický specialista podle zákona o hospodaření energií č. 406/2000 Sb. Ten vyhodnocuje energetickou náročnost konkrétní budovy a řadí budovy do tříd energetické náročnosti – A (nejúspornější) až G (nejnáročnější). Zároveň vyčísluje energie spotřebovávané při běžném provozu. [15]



Obrázek 4: Třídy energetické náročnosti [15]

## 1.9 Investice

Jak již ze samotného názvu diplomové práce vyplývá, jedním z klíčových pojmů se stává také pojem **investice**. Ať už se jedná o stát či kteroukoliv ekonomickou jednotku, každý z nich musí zvážit své výrobní možnosti a podle nich se rozhodnout, zda se zaměří na výrobu **spotřebních**, nebo **investičních** (kapitálových) **statků**. Dlouhodobě použitelnými statky jsou právě ty investiční, jež jsou produkovány pro jejich další využití v procesu výroby. Jestliže alespoň část spotřebních statků bude obětována pro dobro investičních statků, může se toto v ekonomice následně projevit jejím rychlejším růstem, čímž je možné získat nejen značné množství spotřebních statků, ale i statků investičních. V nejširším pojetí se investice definují jako: „*Ekonomická činnost, při níž se subjekt (stát, podnik, jednotlivec) vzdává své současné spotřeby s cílem zvýšení produkce statků v budoucnosti.*“ [17, s. 18] Jinak také řečeno, investorovy úspory jsou využity k výrobě zmíněných kapitálových statků, k rozvoji technologií nebo také k zisku lidského kapitálu. Investor obětuje své současné (zaručené) finance za účelem zisku budoucích hodnot. [17]

Investice lze třídit z několika hledisek. Pro účely této práce bylo vybráno následující třídění podle J. Polácha, který investice rozděluje na dvě větší skupiny – **reálné** a **finanční**. Reálné investice bývají spjaty buďto s konkrétní činností, anebo s daným předmětem. Z čehož vyplývá, že mají hmotnou povahu. Jedná se tak o aktiva, jako jsou např. budovy (nemovitosti) a jejich zařízení, stroje, cenné kovy, umělecké sbírky a předměty. Za zmínku však stojí také to, že mohou nabývat i podobu nehmotnou, čímž jsou v současnosti myšlena aktiva typu software, know-how, patenty a licence apod. Finanční investice naopak obecně zahrnují peněžní vklady, dluhopisy, podílové listy, akcie, pojistky atd. Tyto dvě skupiny jsou však vzájemně propojeny, poněvadž reálné investice se mnohdy stávají tzv.: „*(...) cílovou stanicí všech investic finančních.*“ [18, s. 130–131] Pro reálné investice hovoří zejména to, že investor v nich zhodnocuje vlastní portfolio, zároveň jsou považovány za méně rizikovější než investice finanční.

## 1.10 Investiční bydlení

Jak již bylo naznačeno výše, nemovitosti stále patří mezi velmi oblíbené investiční **komodity**. Pakliže investor správně zvolí **investiční byt**, a navíc vhodnou **investiční strategii**, může v současné době za rok dosáhnout poměrně vysokých procentuálních výnosů kolem 7 %. Ať už z pohledu investičních poradců či realitních makléřů představují investice do nemovitosti racionální způsob uložení peněz bez většího rizika. Zejména pak v Praze či

větších městech bývá likvidita takovýchto nemovitostí velmi rychlá, což onu rizikovost investování dále snižuje. V neposlední řadě prospělo trhu s realitami taktéž schválení zákona č. 386/2020 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, díky kterému došlo ke zrušení této daně se zpětnou účinností od prosince 2019. [19]

Bydlení jako takové představuje zboží, s nímž se obchoduje na trhu: „*Kde převažující nabídka nad poptávkou ceny snižuje, a naopak převažující poptávka nad nabídkou ceny zvyšuje.*“ [24, s. 18] Lux a Sunega dále uvádějí, že se jedná o zboží komplexní. Podle nich se jednotlivé typy komodit na trhu od sebe odlišují, a to do té míry, do jaké jsou si navzájem podobné. Bydlení a obecně nemovitosti zastupují nejsložitější typ. Nelze ani kompletně obsáhnout celý výčet charakteristik, na něž je možné se zaměřit při koupi nemovitosti. Pro představu lze uvést pouze několik příkladů, a to: „*Velikost užité plochy, počet a velikost pokojů, celkový design, stáří stavby, kvalita použitých stavebních materiálů, osvětlení, použitá izolace (...).*“ [24, s. 19] Další charakteristiky souvisí jednak s počtem připojených prostor, které mohou zahrnovat např. **zahradu, dílnu, sklep, garáž** apod., a jednak s okolním prostředím, pod nímž si je možno představit např. **míru kriminality, kvalitu zeleně, sociální strukturu obyvatel** v místě nebo **dostupnost školských zařízení** či **zdravotní péče** atd. [24, s. 19]

Na rozdíl od ostatního zboží je nemovitost těsně provázána s **lokalitou**. Právě lokalita se stává prvotním činitelem, který určuje výši její ceny. Urbánní ekonomie se na příklad přímo zaměřuje na vztah: „*(...) mezi cenou pozemků v určité lokalitě a dostupností do hlavního centra zaměstnanosti.*“ [24, s. 19] Tím je dále prohloubena **fixace** nemovitosti **do prostoru**. Obecně platí, že ceny nemovitostí bližší centru zaměstnanosti jsou vyšší, než jsou v oblastech jemu vzdálenější. [24]

Ve většině případů vlastnické bydlení představuje předmět dlouhodobé spotřeby určené k vlastnímu užívání kupujícího. Nicméně, kupující nemusí nutně přistupovat ke koupi nemovitosti pouze jako spotřebitel, ale také jako investor. Druhý přístup si žádá pečlivý, racionální postoj již v samém počátku investice. Klíčovým krokem se stává už samotná příprava v podobě stanovení si **časového horizontu** předpokládané doby návratnosti investice a její celkový **rozsah**, které mají mj. vliv na způsob jejího financování, dále pak na výši daní i výši tzv. transakčních nákladů. [24]

**Krátkodobý investor** má obvykle za cíl nakoupit nemovitost co možná nejvíce pod tržní cenou a během velmi krátké doby ji opět prodat ovšem za nejvyšší možnou cenu. Tento investor nemusí být nutně vlastníkem, jeho ziskem může být pouze tzv. opce na koupi nemovitosti. V úvahu zde přichází také koupě bytu či jiné nemovitosti v nevyhovujícím, zanedbaném stavu, ale v žádané lokalitě. Investor tuto nemovitost zrekonstruuje a následně výhodně prodá. <sup>[24]</sup>

V našich podmínkách se vyplácí investovat spíše ve **střednědobém** (5–8 let) či **dlouhodobém** (8 a více let) horizontu. Stále však platí, že investor by měl hledat takovou nemovitost, jež je nabízena co nejnižší pod tržní cenou, anebo tu, která má značný investiční potenciál. Jako rizikovější se jeví především investice v dlouhodobém časovém horizontu, a to z logických důvodů. Dobrý investor by neměl postrádat schopnost alespoň částečně odhadnout budoucí dění na trhu. Čím je budoucnost vzdálenější, tím hůře se předpovídá. Na trhu s nemovitostmi se nehledí na to, co bude zítra, ale co možná nastane za více jak 5 let. <sup>[24]</sup>

Spolu s časovým horizontem je nutno zvážit také **rozsah** samotné investice a její zaměření, tzn.: „*Výběr segmentu trhu.*“ <sup>[24, s. 139]</sup> Rozdíl bude spočívat v tom, zda se jedná o investora, jehož cílem je zisk jedné nemovitosti, anebo investora, jenž si chce rozšířit své investiční portfolio. Výhodou kvalitního portfolio je, že se stává jakousi: „*(...) bezpečnou zárukou celkového úspěchu.*“ <sup>[24, s. 139]</sup> Rozprostřením investice do vícero nemovitostí v různých lokalitách a z různých segmentů se pro investora snižuje riziko krachu, pakliže jedna z investic bude neúspěšná.

Z výše jmenovaného vyplývá, že zdatný investor by si měl zachovat realistické vcítění do budoucnosti spojené se schopností sledovat a odhadnout trendy, které podrobí důsledně zpracované analýze. I když trh s nemovitostmi je považován za relativně bezpečný, ani zde se není možné vyhnout určitému riziku, s nímž investor musí počítat. V českém prostředí je pak typické značné **vměšování státu** či **obcí** do záležitostí realitního trhu. Stát se snaží jednak stanovit např. pravidla pro poskytování úvěrů, dále definovat stavební, bezpečnostní nebo hygienická pravidla, a jednak zvýšit dostupnost bydlení pro své občany. To však může vést i k jednostranným populistickým rozhodnutím ze strany vlády, která nevedou k požadovanému efektu. „*V neposlední řadě se musí úspěšný investor umět rozhodovat na podkladě dobře vypočtených finančních indikátorů.*“ <sup>[24, s. 140]</sup>

## 2 Metody hodnocení efektivnosti investičních projektů

Efektivitu každého investičního projektu lze posoudit na základě několika metod. Tyto metody nejčastěji vycházejí z tzv. **cash flow** představující: „(...) *skutečný pohyb peněžních prostředků za určité období.*“ [20, s. 38] Výkaz cash flow podává informace o peněžních tocích v podniku. Ty obsahují **tokové veličiny**, mezi něž patří jednak **příjmy** (finanční prostředky, jež reálně do podniku přišly), a jednak **výdaje** (finanční prostředky, jež reálně z podniku odešly). Cash flow zprostředkovává jak celkovou částku, tak dílčí informace odrážející, kudy peníze do podniku proudí a v jakých oblastech o ně přichází. Cash flow lze sestavit na základě **přímé metody** (rozdíl mezi příjmy a výdaji), anebo **metody nepřímé**: „(...) *kdy je čistý zisk za období korigován o nesoulady mezi účetními položkami (výnosy a náklady) a skutečnými penězi.*“ [21, s. 39]

**Příjmy** zastupují:

- „*Výnosy z tržeb;*
- *změna stavu zásob vlastní výroby;*
- *ostatní výnosy;*
- *čisté příjmy z likvidace projektu.*“ [20, s. 38]

**Výdaje** zastupují:

- „*Investiční výdaje projektu, tvořené přírůstkem stálých aktiv a přírůstkem pracovního kapitálu.*
- *náklady bez odpisů převzaté z výsledovky;*
- *daň z příjmu.*“ [20, s. 38]

Podle Z. Prostějovské platí pro toky hotovosti v projektu základní pravidla:

- „*Zpracovávají se pro celou dobu životnosti projektu;*
- *jsou tvořeny veškerými příjmy a veškerými výdaji vyvolanými během doby životnosti projektu;*
- *pro období výstavby je charakteristické, že existují pouze výdaje, a to výdaje investiční povahy, které jsou v projektu dlouhodobě vázané;*
- *období provozu je spojeno jak s příjmy, tak s výdaji;*

- výdaje v období provozu jsou jak provozního, tak investičního charakteru (např. výdaje na dokončení případně rozšíření výrobní jednotky, obnova složek s kratší dobou životnosti);
- likvidace nákladů může být spojena jak s příjmy, tak s náklady, a to v závislosti na konkrétní situaci a povaze projektu.“ [20, s. 39]

Jakmile je zpracován výkaz cash flow investice, je zapotřebí vyhodnotit záměr a rozhodnout se, zda bude realizován. Dochází ke dvěma rozhodnutím – **investičnímu** a **finančnímu**. Za prvé je nutné dojít k tomu, zda je investice výhodná a za druhé, zda je zvoleno její optimální financování. Nezbytné je proto: „(...) zjistit efektivitu a zhodnocení vložených peněžních prostředků.“ [22, s. 41] Pro tyto účely byly stanoveny metody vyhodnocení investic umožňující porovnávat konkrétní záměry navzájem.

Jednotlivé metody se dělí podle toho, zda zohledňují **časovou hodnotu peněz**:

1. „**Statické metody** (nerespektují faktor času) – např. prostá doba návratnosti
2. **Dynamické metody** (respektují faktor času) – např. vnitřní výnosové procento.“ [17, s. 81]

## 2.1 Statické metody

Statické metody se typicky vyznačují tím, že zmiňovaný faktor času nemá zásadní vliv na investiční rozhodování. Metody jsou tak vhodné pro krátkodobější projekty, které mají nižší požadovanou míru návratnosti. V praxi jsou tyto metody poměrně oblíbené, poskytují prvotní náhled a přispívají tak ke konečnému rozhodnutí. Jejich oblíbenost především spočívá v jejich jednoduchosti. Problematické u nich může být právě ono odhlédnutí od faktoru času, protože může dojít k jistému zkreslení efektivity investice, což může vést k chybnému rozhodování. [20, s. 45]

### 2.1.1 Výnosnost investice

Při výpočtu výnosnosti investice ( $V_I$ ) se bere v úvahu jednak **zisk**, a jednak **odpisy**, které představují další kladné peněžní toky. Odpisy jako jedny z dalších významných zdrojů investování zastupují **obnovovací** investice, zisk je pak zdroj investic **rozšiřovacích**. Pomocí vzorce výpočtu je stanoveno: „Kolik korun nových zdrojů (kladných peněžních toků) investice vyprodukovala z jedné vložené koruny investičních výdajů.“ [18, s. 59]

**Vzorec výpočtu:** <sup>[18]</sup>

$$V_I = \frac{CF}{I} \times 100 \%$$

<b>Veličiny:</b>	$V_I$	výnosnost investice
	$I$	počáteční investiční výdaj
	$CF$	čisté cash flow

### 2.1.2 Doba návratnosti (Payback Period PP)

Jedná se o dobu, za níž: „(...) se projekt splatí z peněžních příjmů, které projekt zajistí, zjednodušeně ze svých zisků po zdanění a odpisů.“ <sup>[17, s. 142]</sup> Zároveň zde platí, že čím kratší je doba návratnosti, tím je konkrétní projekt příznivěji hodnocen.

**Vzorec výpočtu:** <sup>[20]</sup>

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

<b>Veličiny:</b>	$I$	počáteční investiční výdaj
	$t$	jednotlivé roky životnosti projektu
	$PP$	doba návratnosti
	$CF_t$	cash flow v roce $t$

Získaná návratnost nastává tehdy, přechází-li cash flow ze záporných hodnot do kladných čísel. Za jednotlivé roky provozu projektu se tak peněžní příjmy kumulativně sčítají, čímž je možné dojít k výsledné době návratnosti. <sup>[20]</sup> Nutno podotknout, že doba návratnosti není ukazatelem efektivnosti, nýbrž likvidity projektu. <sup>[17]</sup>

I když se jedná o statickou metodu, která obvykle nepřihlíží k faktoru času, lze ji s přihlédnutím k časovosti využít právě těchto v situacích:

- „V případech, kdy likvidita projektu má podstatnější vliv na likviditu celé firmy,
- u projektů s velmi nejistými výnosy, zejména ve vzdálenějších časových úsecích životnosti,
- v dobách vysokých nákladů externího kapitálu, kdy je splatnost kapitálu a nákladů s ním spojených velmi důležitá,

- v podnicích, jejichž produkty v důsledku technického pokroku či změn spotřebitelských preferencí rychle zastarávají a které proto musí dbát na rychlou obnovu svého majetku,
- u projektů, které mají vzájemně blízkou dobu životnosti a přibližně stejný průběh očekávaných peněžních toků.“ [17, s. 144]

## 2.2 Dynamické metody

Jak již bylo zmíněno výše, statické metody hodnocení projektů jsou zásadně limitovány tím, že nezohledňují **faktor času**, jenž podle J. Polácha ve velké míře ovlivňuje změnu hodnoty peněz. Dynamické metody se proto řídí dvěma základními pravidly financování. Za prvé aktuální hodnota koruny je vyšší než její hodnota v následující den, jelikož v danou chvíli, v níž bude investována, může začít vydělávat úroky. Za druhé je pak důležité správně vždy identifikovat možná rizika investice, protože platí, že: „Bezpečná koruna má větší hodnotu než riziková koruna.“ [18, s. 61]

### 2.2.1 Diskontovaná doba splatnosti – DDS (Discounted Payback Period – DPP)

Dynamická metoda DDS funguje na stejném principu jako PP (Payback Period). Pomocí této metody investor zjišťuje, jak dlouho bude trvat, než se mu vrátí jednorázově vložený kapitál. Jinak také řečeno: „Kolik období musí produkovat výnosy, aby byl z hlediska čisté současné hodnoty přijatelný.“ [18, s. 72]

#### Platí tedy:

DDS < T → investovat

DDS > T → neinvestovat [18]

#### Vzorec výpočtu: [20]

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

<b>Veličiny:</b>	I	počáteční investiční výdaj
	t	jednotlivé roky životnosti projektu
	DPP	diskontovaná doba návratnosti
	CF <sub>t</sub>	cash flow v roce t
	i	požadovaný výnos



## 2.2.2 Čistá současná hodnota – ČSH (Net Present Value – NPV)

V současnosti je tato metoda pokládána za základní metodu hodnocení, poněvadž se ukázala jako nejspolehlivější a zároveň nejpřesnější. Bývá definována jako: „(...) rozdíl mezi diskontovanými peněžními příjmy z investice (výnos investování) a kapitálovým výdajem.“ [18, s. 64] Výnos z investování představuje předpokládanou hodnotu cash flow, tzn. součet čistého zisku a odpisů.

**Vzorec výpočtu:** [20]

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

<b>Veličiny:</b>	I	počáteční investiční výdaj
	t	jednotlivé roky životnosti projektu
	n	doba životnosti projektu
	CF <sub>t</sub>	cash flow v roce t
	i	požadovaný výnos
	NPV	čistá současná hodnota

**Platí tedy:**

NPV = 0 diskontované příjmy se rovnají výdajům

NPV < 0 diskontované příjmy nepřevýší výdaje

NPV > 0 diskontované příjmy převýší výdaje → projekt je přijatelný [20]

Čistá současná hodnota má typický profil a grafické znázornění NPV tedy, jedná-li se o projekt s obvyklým peněžním tokem, tj. v rámci životnosti projektu výhradně jednou dochází ke změně znaménka. Dotyčný profil je možno získat určením NPV při různých velikostech diskontní sazby. [20]

## 2.2.3 Vnitřní výnosové procento – VVP (Internal Rate of Return – IRR)

U metody VVP se stejně jako u předchozích ukazatelů opakuje koncepce současné hodnoty peněz. V rámci této metody se hledá diskontní míra, v níž se současná hodnota cash flow vyrovná aktuální hodnotě investičních výdajů. „VVP je tedy tržní úroková míra (sazba), při které se ČSH rovná nule.“ [18, s. 68] VVP jednak poukazuje na skutečnou rentabilitu

investice, a jednak jím je vyjádřeno procento nejvýše možného úrokového zatížení podniku.  
[18]

Jednou z výhod této metody je podle Z. Prostějovské vyloučení subjektivní volby diskontního faktoru. Investor by však měl mít stále určitou představu o tom, do jaké míry bude jeho projekt zhodnocen. [20]

**Vzorec výpočtu:** [20]

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

<b>Veličiny:</b>	I	počáteční investiční výdaj
	t	jednotlivé roky životnosti projektu
	n	doba životnosti projektu
	CF <sub>t</sub>	cash flow v roce t
	IRR	vnitřní výnosové procento

Ze vzorce je zřejmé, že výpočet IRR pro investice, které trvají déle než dva roky, bude problém se spolehlivým výpočtem. U těchto investic tak lze spoléhat buďto na metodu „pokusů a omylů“, anebo: „(...) interačních metod, na jejichž základě je postaven i výpočet v tabulkových kalkulátorech (v MS Excel funkce MÍRA VÝNOSNOSTI).“ [21, s. 133]

Východiskem pro určení IRR je provedení lineární interpolace. V tomto případě se hledá: „(...) taková IRR, při kterých je jednou NPV >0 a jednou NPV <0, a to rozložené rovnoměrně a co nejbližše hodnotě 0.“ [22, s. 44] V rozmezí těchto hodnot bude uskutečněna interpolace.

**Vzorec výpočtu:** [20]

$$IRR = i_n + \frac{|NPV_n|}{|NPV_n| + |NPV_v|} * (i_v - i_n)$$

<b>Veličiny:</b>	i <sub>v</sub>	vyšší úroková míra
	i <sub>n</sub>	nižší úroková míra
	NPV <sub>n</sub>	NPV při nižší úrokové míře
	NPV <sub>v</sub>	NPV při vyšší úrokové míře

IRR vnitřní výnosové procento [20]

**Platí tedy:**

IRR < i → neinvestovat

IRR > i → investovat [18]

i požadovaná míra efektivnosti

Metodu IRR není možné využít za každých okolností, protože v některých případech bude existovat více IRR, nebo naopak žádné. Toto nastává u projektů, u nichž dochází k nekonvenčním peněžním tokům. Z tohoto důvodu se ji nedoporučuje používat. [20]

### 2.2.4 Index rentability (Profitability Index – PI)

Index rentability označovaný také jako index ziskovosti v zásadě vyjadřuje, jak velká je současná hodnota budoucích příjmů z projektu, jež připadá na jednotku nákladů investice, které jsou přepočteny na současnou hodnotu. Numericky je tento index možno stanovit jako: „Podíl současné hodnoty budoucích příjmů projektu a současné hodnoty investičních výdajů.“ [23, s. 79] J. Fotr a I. Souček zdůrazňují úzké propojení PI a NPV, což se ukazuje v případě, kdy NPV se rovná 0, PI získává hodnotu 1. Jestliže je pak NPV větší než 0, nabývá PI větší hodnotu než 1. Jako poslední může nastat situace, v níž NPV vykazuje záporné hodnoty, index rentability je pak menší než 1. Čím více index rentability přesahuje hodnotu 1, tím se konkrétní projekt stává výhodnější. [23]

Index rentability může být vhodně využit především při výběru z vícero projektů, nicméně kapitálové zdroje bývají omezené. Pro investora je tedy důležité, aby vybral projekt, jenž je dostatečně kapitálově krytý a jenž má zároveň vyšší NPV. [18]

**Vzorec výpočtu:** [20]

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

<b>Veličiny:</b>	I	počáteční investiční výdaj
	t	jednotlivé roky životnosti projektu
	n	doba životnosti projektu
	CF <sub>t</sub>	cash flow v roce t
	i	požadovaný výnos
	PI	index rentability

**Platí tedy:**

$PI < 1$  diskontované příjmy se rovnají výdajům  $\rightarrow$  neinvestovat

$PI = 1$  diskontované příjmy se rovnají výdajům  $\rightarrow$  není možné doporučit, ale ani zamítnout

$PI > 1$  diskontované příjmy převýší výdaje  $\rightarrow$  investovat <sup>[22]</sup>

### 3 Náklady na pořízení investice a zdroje financování

V následující tematické části je diskutována otázka **nákladů** na pořízení investičního bydlení a **zdrojů** jejího **financování**. Jedná se o rozhodovací procesy, v jejichž rámci se hledá optimální struktura zajišťující bezpečné zdroje financování investice s co nejnižšími náklady tak, aby se investor nedostal do většího finančního rizika. <sup>[22]</sup> V této fázi je důležité, aby investor zvážil veškeré své možnosti a racionálně vyhodnotil hrozící rizika, která mohou být spojena i s pozdější ztrátou investiční nemovitosti.

#### 3.1 Náklady na pořízení investiční nemovitosti

Zpočátku samotné investice je důležité, aby investor počítal i s dalšími náklady nutně spojenými s jeho investičním záměrem. Jedná se o tzv. **transakční náklady**, jež: „*Přímo nesouvisí s cenou bytu či domu.*“ <sup>[24, s. 20]</sup> Mezi tyto náklady je možné zařadit:

- provizi realitní kanceláři nebo makléři;
- poskytnutí služeb právního zástupce;
- zápis a výpis z katastru nemovitostí;
- výdaje za stěhování;
- poplatky za sjednání hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření.

Lux a Sunega dále uvádějí, že: „*Transakční náklady se nevyčísľují pouze v penězích, ale patří do nich i investovaný čas a emoce strávené hledáním nebo výstavbou bydlení.*“ Podle Macleannana se tyto náklady pohybují zhruba mezi 5–10 % ceny. <sup>[24, s. 20]</sup>

Dalšími přidruženými náklady spojenými s investicí mohou být **náklady na opravy** nemovitosti v podobě výměny podlahových krytin, dveří, oken nebo nové výmalby apod., či **koupě nábytku** a jeho následná **montáž**.

##### 3.1.1 Provize realitní kanceláři (makléři)

Při pořizování investiční nemovitosti je vhodné využít služeb realitní kanceláře či konkrétního realitního makléře. Investor může využít makléřových zkušeností, protože se snáze orientuje na realitním trhu, v jehož rámci sleduje aktuální vývoj a současné trendy. I zde je přesto na místě opatrnost, poněvadž ani nejzkušenější realitní makléř není schopen s jistotou odhadnout budoucí vývoj trhu. Zejména nezkušení investoři snáze podlehnou nerealistickým představám o své investici, čímž mohou mít přehnaná očekávání. V tuto chvíli může být nápomocen právě realitní makléř, který je schopen říct, zda se taková očekávání

slučují s reálným stavem trhu s nemovitostmi. Jeho znalostí lze využít i při sestavování finančního plánu investice. Realitní makléř se obvykle výborně orientuje v místě své působnosti, tudíž velmi dobře zná žádané lokality s potenciálem. Konkrétní investor si nemusí být také vždy jistý, do jak velkého bytu by měl vložit své peníze, aby byla pro něj investice co nejvýhodnější, proto i v takovém případě je možné vyžádat si služby makléře. I tak lze předejít unáhlené nevýhodné koupi. Pakliže se již investor pro určitý typ nemovitosti rozhodl, může proběhnout konzultace s makléřem, jenž je schopen zhodnotit, zda kupní cena reflektuje stav a situování nemovitosti. V úvahu také přichází možnost ponechání veškerého výběru investiční nemovitosti na realitním makléři, jemuž investor zadá své požadavky a který provede předvýběr vhodné nemovitosti. <sup>[35]</sup>

### **3.1.2 Právní zástupce**

Mezi výše jmenované transakční náklady patří také náklady za služby právního zástupce.

Před samotnou koupí ať už investiční nemovitosti či nemovitosti určené k vlastnímu bydlení je důležité důkladně prověřit prodávajícího. Úkolem právního zástupce je zajistit, aby kupní smlouva na nemovitost byla v pořádku ať už po formální stránce, tak po obsahové stránce. To znamená, že by měla být výhodná a zároveň bezpečná pro obě zúčastněné strany. V rámci přípravy smluvní dokumentace advokát vyhotovuje návrh na vklad vlastnického práva určený pro katastrální úřad. V souvislosti s přípravami na koupi investiční nemovitosti je vhodné připravit bezpečné podmínky také pro budoucí investorovy nájemníky. V zásadě je dobré uvědomit si, že čím více eventualit a situací je dopředu ošetřeno precizní smlouvou, tím spíše se lze vyhnout nepříjemným událostem v budoucnu. Tak jak je právní zástupce zodpovědný za přípravu kupní smlouvy, je možné jej pověřit i přípravou předávacího protokolu k nemovitosti. Služby právního zástupce mohou být dále doplněny např. o provedení odhadu kupní ceny nebo o kontrolu smlouvy o hypotečním úvěru a další. <sup>[26]</sup>

### **3.1.3 Zápis a výpis z katastru nemovitostí**

Úřad shromažďující údaje o všech nemovitostech v rámci České republiky se nazývá Katastrální úřad, jenž mj. eviduje vlastnická a věcná práva. KÚ rovněž eviduje i další práva k nemovitostem, která jsou určena zákonem. Údaje katastru nemovitostí jsou veřejně přístupné ve formě veřejných listin nebo na webových stránkách úřadu. <sup>[27]</sup>

Jednou z veřejně dostupných listin, kterou investor při koupi nemovitosti bude potřebovat, je tzv. **výpis z KN** (výpis z katastru nemovitostí). Tento výpis je klíčový, jelikož podává informace o skutečném stavu nemovitosti k okamžiku vystavení listu vlastnictví. Právě jeho veřejnost poskytuje záruku toho, že ten, kdo jedná v souladu s uveřejněnými informacemi, získává účinnou ochranu ze strany zákona před kýmkoliv, kdo by mohl zápis zpochybnit. Investor je tak chráněn v případě, kdy kupuje danou nemovitost od osoby uvedené v katastru jako majitel a později by se ukázalo, že jím ve skutečnosti není. Výpis z KN by měl obsahovat vždy nejaktuálnější informace, běžně je možné jej za poplatek získat na katastrálním úřadě nebo na místech CzechPoint. Mezi finální kroky patří provedení tzv. **zápisu do KN** prostřednictvím něhož dochází ke vkladu vlastnických práv. <sup>[28]</sup>

### **3.1.4 Výdaje za stěhování**

Náklady na stěhování představují jeden z dalších transakčních nákladů, se kterým je nutné počítat. Záleží pouze na konkrétním investorovi, zda se rozhodne svůj investiční byt nebo dům vybavit dalším příslušenstvím, nebo ji poskytne k pronájmu bez vybavení. V současnosti většina případných nájemců ocení alespoň jednoduché vybavení pro zajištění základních lidských potřeb jako jsou spánek, strava a tělesná hygiena. Pro samotného investora je také výhodnější pronajmout byt s vybavením, protože to lze taktéž zohlednit ve výši měsíčního nájmu. <sup>[29]</sup>

Investor má v zásadě dvě možnosti, a to přestěhovat příslušné vybavení a nábytek svépomocí, anebo zadat tento úkol specializované firmě. První z možností představuje variantu, která může investorovi ušetřit určitou finanční částku, nicméně čas, úsilí a organizace vynaložené na stěhování tím značně vzrůstají. Jako vhodnější variantou se pak jeví zvolit specializovanou firmu, která zajistí stěhování bez větší investorovy angažovanosti. S takovou firmou je možné nejdříve využít konzultace, jež je většinou poskytnuta zdarma, při níž je naplánován samotný proces stěhování. S odborníkem lze konzultovat od vhodného balícího materiálu přes počet pracovníků, kteří zajistí stěhování, po montáž nábytku již přímo na místě. <sup>[30]</sup>

### **3.1.5 Poplatky za sjednání hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření**

Pakliže se investor rozhodne zafinancovat svůj investiční záměr formou hypotéky či pomocí úvěru ze stavebního spoření, soustředí svou pozornost obvykle na výši úrokové sazby nebo RPSN. S úvěrem jako takovým se však dále pojí další poplatky, jejichž soupis a celková

výše se liší podle konkrétní banky. Tyto poplatky mohou mít na konečnou cenu hypotéky poměrně výrazný vliv. <sup>[31]</sup>

V rámci hypotečního trhu dochází díky silně konkurenčnímu prostředí k pozvolnému snižování všech poplatků spojených s vyřízením úvěru, u některých poplatků dokonce dochází k jejich postupnému rušení. V minulosti běžný **poplatek za schválení hypotéky** dosahoval v některých případech řádu tisíců korun, v současnosti jeho výše klesá a některé banky od něj úplně ustupují. Banky, jež ho stále zachovávají, tento poplatek uplatňují tehdy, je-li fixace úrokové sazby kratší než pět let. Součástí požadovaných dokumentů se stává také doklad o provedeném **odhadu ceny nemovitosti**. Tato služba bývá v současnosti spíše výjimečně poskytována zdarma u některých bank nebo hypotečních makléřů. Poplatek za tento úkon se opět pohybuje v řádu tisíců korun podle toho, zda je oceňován byt nebo větší rodinný dům. Dalším poplatkem, který je potřeba zmínit, se stává **poplatek za vedení hypotečního úvěru**. Banky většinou tento poplatek inkasují ve formě měsíčních poplatků, i když znovu platí, že některé banky od něho ustupují. Samotné **čerpání hypotečního úvěru** je rovněž zpoplatněno. Zejména dochází-li k čerpání postupně v případě rekonstrukce či stavby. Každá banka si výši poplatku určuje sama, proto se jeho výše může pohybovat mezi stovkami či tisíci korun. Investor by měl být obezřetný hlavně tehdy, nabízí-li banka čerpání ve výši 0 Kč. Čerpání za tuto cenu může být omezeno konkrétním počtem, po němž může výše poplatku dosahovat vysokých částek. Smlouva o hypotečním úvěru bývá podmíněna sjednáním **pojištění**, které chrání banku v případě, že se klient ocitne v nějaké nečekané situaci jako je např. úraz znemožňující mu splácet úvěr. <sup>[31]</sup>

## 3.2 Zdroje financování investice

Jakmile investor uváží všechny náklady spojené s konkrétní investicí, je zapotřebí se zaměřit také na finanční stránku investice. Každý investor by měl pečlivě promyslet své finanční možnosti a položit si základní otázku, a to, zda danou nemovitost bude financovat z **vlastních prostředků**, nebo využije **cizích prostředků** např. ve formě levného úvěru apod.

<sup>[24]</sup> Vždy je nutné rozhodovat se v závislosti na konkrétních podmínkách, obě z možností se dají navzájem kombinovat, obě mají své klady a zápory.

### 3.2.1 Vlastní finanční prostředky

Vlastní prostředky představují jeden z produktů, jež se využívají pro financování investiční nemovitosti. Schopný investor však vždy pečlivě zváží, zda vynaloží veškeré své



prostředky, které má aktuálně k dispozici a investuje je do nemovitosti v plné výši, nebo se rozhodne uvolnit alespoň část prostředků a zbytek doplní úvěrem. <sup>[25]</sup> Na první pohled poskytuje financování vlastním kapitálem mnohé výhody. Investor se okamžitě stává vlastníkem nemovitosti, jeho vlastnictví navíc není přímo ohroženo poklesem či ztrátou jeho příjmu kdykoliv v budoucnu. Investor jako okamžitý faktický vlastník může svou nemovitost prodat v libovolnou dobu nebo v případě nutnosti ji zastavit a na místo toho zažádat o poskytnutí tzv. americké hypotéky, a získat tak určitý finanční obnos na nákup dalších spotřebních statků např. auta apod. Pakliže investor zvolí právě tuto možnost, měl by mít na paměti, že se zbavuje prostředků, které by mohl v budoucnu využít při koupi jiných důležitých spotřebních statků. <sup>[24]</sup>

### 3.2.2 Cizí finanční prostředky

Využití cizích finančních prostředků, typicky úvěrů, je častěji volenou variantou financování investiční nemovitosti. Úvěry jsou k dispozici téměř komukoli, a to mnohdy za velmi výhodných podmínek, i když daný investor ani zdaleka nedisponuje vlastními prostředky pro okamžitou investici, ale přesto chce výhodně investovat. Nejznámějšími produkty v rámci financování bydlení jsou **hypoteční úvěry**, **úvěry ze stavebního spoření** či moderní a stále populárnější **crowdfunding do nemovitosti**. V souvislosti s tématem této diplomové práce je vhodné zmínit i existenci **nemovitostních fondů**.

#### Stavební spoření

Jak již bylo uvedeno výše, stavební spoření zastupuje jeden z nejznámějších produktů, jehož primárním účelem se stává spořit finanční prostředky na pořízení vlastního bydlení či jeho rekonstrukci, nebo dále zhodnotit vložené finance. Ze zmiňovaných důvodů se jedná o produkt vhodný v podstatě pro každého. Jeho oblíbenost mj. plyne zejména z toho, že nabízí klientovi možnost poskytnutí **úvěru ze stavebního spoření**. V situaci, kdy klientovi nemůže být poskytnut přímo úvěr ze stavebního spoření, jelikož nesplnil stanovené podmínky pro jeho získání, nabízí se dotyčnému další varianta, a to žádost o překlenovací úvěr. Stavební spoření lze proto považovat za velmi variabilní produkt, který se zčásti přizpůsobuje potřebám klienta. <sup>[32]</sup>

Princip fungování stavebního spoření je poměrně jednoduchý. Jak již bylo naznačeno, jedná se o produkt, který je tvořen ze dvou částí, a to ze **spořicí** a **úvěrové**. Klient si pravidelně každý měsíc ukládá určitou sumu peněz na spořicí účet, jež je jednak úročena, a jednak se k ní váže určité procento státní podpory. Podmínkou čerpání státní podpory je

dodržení tzv. vázací doby trvající 6 let, anebo čerpání úvěru ze stavebního spoření. V rámci spoření si každý klient zvolí také cílovou částku, které chce dosáhnout, ta může být v průběhu spoření upravována. <sup>[33]</sup>

Stavební spořitelna nabízí možnost čerpání úvěru ze stavebního spoření, kterou klienti rádi využívají, protože poskytuje mnoho výhod. Oproti velmi oblíbeným hypotečním úvěrům využívá spořitelna odlišné úvěrové zdroje. Ty představují vklady účastníků spoření, z nichž dále půjčují úvěry primárně na bydlení. V současnosti stavební spořitelny garantují úrokovou sazbu z jednotlivých vkladů asi 3 %. <sup>[34]</sup>

Úvěr ze stavebního spoření funguje odlišně než úvěry hypoteční. Úvěr lze čerpat tehdy, spoří-li klient již po určitou dobu a ukládá své finance na spořicí účet. Klient poté zažádá o poskytnutí úvěru, který bude čerpán právě ze stavebního spoření. Z toho plyne, že stavební spořitelna půjčuje peníze stávajících klientů. Samozřejmě je nutné splnit také několik podmínek čerpání, a to:

1. *„Naspořit určité procento z cílové částky (např. 40 %),*
2. *spořit minimálně 2 roky a*
3. *splnit tzv. hodnotící číslo (bodové hodnocení).“* <sup>[25, s. 23]</sup>

Pakliže dotyčný klient splní tyto podmínky, může čerpat úvěr. *„Stavební spořitelna vyplatí tzv. cílovou částku. Ta se skládá z našich úspor a z úvěru.“* <sup>[25, s. 23]</sup>

Výhodu úvěru čerpaného ze stavebního spoření lze spatřovat i v tom, že výše úrokové sazby je dána již při podpisu smlouvy a zůstává neměnná. Jednotlivé spořitelny nabízejí různé sazby a tarify spoření. Celkově je možné říct, že úvěry, a s nimi spojené poplatky poskytované v rámci stavebního spoření, jsou velice levné. <sup>[25]</sup>

Výše měsíční splátky úvěru je taktéž stanovena již při podpisu smlouvy, přičemž se jedná o procento cílové částky. To se odráží i v celkové době splatnosti úvěru. Na rozdíl od hypotečního úvěru zde stavební spořitelna podle zvolených podmínek nejdříve vyčíslí výši splátky, a až poté stanoví jeho dobu splatnosti. Pakliže klientovi nevyhovuje vyměřená splatnost, je možné ji pozměnit, nicméně spolu s ní je potřeba upravit i ostatní podmínky smlouvy. Čím delší dobu splatnosti klient zvolí, tím si musí déle počkat na úvěr, protože se musí déle podílet na vytváření finančních zdrojů, z nichž spořitelna bude čerpat peníze.

V případě úvěru ze stavebního spoření může klient dále ocenit i možnost předčasného splacení bez finančních sankcí. [25]

Podle toho, v jaké výši je daný úvěr čerpán, se stanovuje také jeho zajištění. Úvěr lze zajistit i ve formě ručitele. Nižší úvěry nemusí být zajištěny vůbec, jelikož spořitelna zná platební historii svého klienta již z minulosti, proto si také tento krok může dovolit. [25]

Jak již bylo naznačeno, překlenovací úvěr nabízí klientovi možnost získat úvěr téměř okamžitě. V jeho případě je čerpán úvěr, z něhož dotyčný nejdříve splácí pouze úroky a až později jednorázově splácí úvěr. Zároveň s tímto musí dále měsíčně spořit na své stavební spoření. Po uplynutí konkrétní doby a splnění třech daných podmínek pak má klient nárok na vyplacení naspořených peněz a také úvěru, nicméně těmito prostředky je splacen předchozí překlenovací úvěr. [25]

### **Hypoteční úvěr**

V současné době jsou zřejmě nejvyužívanějším prostředkem financování nemovitostí hypoteční úvěry neboli hypotéky. V porovnání se stavebním spořením funguje hypotéka na podobném principu, i když s výraznými odlišnostmi, které se projevují již v samotném zdroji financování. Aby mohla daná banka poskytnout svému klientovi požadovaný úvěr, musí pro něj získat finanční prostředky, jež si půjčuje na finančním trhu za aktuální úrokovou sazbu. Takto získané prostředky poté dále půjčuje klientovi žádajícímu o úvěr. Z toho vyplývá, že: *„Podmínky hypoték se spíše odvíjejí od aktuální situace na finančním trhu a od ceny peněz.“* [25, s. 22]

V minulosti byly hypoteční úvěry poskytovány zejména v případě, kdy klient žádal o půjčku na financování nemovitosti. Dnes je možné zažádat o hypotéku i na koupi jiných statků. Na popularitě tak získávají i tzv. americké hypotéky. Ty nabízí možnost zástavy nemovitosti ve prospěch úvěru na nákup dalších spotřebních statků, kterými mohou být např. auto, dovolená nebo také vybavení nemovitosti. Hypotéky, u nichž žadatel neuvádí, k čemu bude poskytnovaný úvěr sloužit, se nazývá bezúčelová. [25]

U hypotečního úvěru je důležité zmínit, že vždy musí být zajištěn. Hypotéky poskytované jako úvěr na bydlení či pořízení nemovitosti bývají zajištěny onou nemovitostí. Na rozdíl od stavebního spoření však není možné, aby v případě hypotéky vystupoval ručitel. S ohledem na tuto skutečnost může vzniknout problém v zajištění nemovitosti v podobě

družstevního bytu, který dotyčný nezískává do osobního vlastnictví. Aby mu mohla být poskytnuta hypotéka, musí ručit jinou nemovitostí v osobním vlastnictví. [25]

U hypotečního úvěru závisí úroková sazba především na:

1. „Účelu úvěru,
2. *době fixace,*
3. *na výši zajištění úvěru a*
4. *na bonitě („kvalitě“) dlužníka.“* [25, s. 31]

Banky poskytují nejnižší úrokovou sazbu na vlastní bydlení, a to z důvodu jejich nízké rizikovitosti. Pakliže si klient hodlá pořídit investiční nemovitost za hypoteční úvěr, odrazí se tato skutečnost i ve výši úrokové sazby. Tato varianta je pro banku rizikovější, protože investor neručí nemovitostí, v níž žije, ale kterou plánuje pronajímat. Motivace pravidelně splácet takový úvěr tak může být nižší. Nikdy není jisté, jak bezproblémové bude pro klienta takový úvěr splácet. Vše závisí na tom, jak úspěšně se tato nemovitost bude pronajímat a jaký zisk z toho bude plynout. Dráze z hlediska úrokové sazby vychází i již zmiňovaná americká hypotéka anebo bezúčelová hypotéka. [25]

Ve výši úrokové sazby hypotéky se dále odráží také doba fixace. Jinou úrokovou sazbu získá ten, kdo zvolí fixaci pouze na 1 rok, a jinou ten, kdo chce mít jistotu po dobu pěti let. Samozřejmě, čím větší jistota, tím více je nutné zaplatit. Jak již bylo řečeno, banky si půjčují peníze na finančním trhu, cena těchto peněz na trhu se pak musí nutně promítnout do finální ceny u klienta. [25]

Výše úrokové sazby se taktéž promítá v souvislosti s výší zajištění úvěru. Pro banku je méně rizikovější, jestliže klient zafinancuje alespoň část úvěru vlastními úspory. Opět je tak více pravděpodobné, že dotyčný bude ochoten svůj úvěr splácet, navíc dostane-li se do obtížné situace, z níž je východiskem pouze prodej nemovitosti, bude mít banka jistotu, že se jí peníze vrátí. Pokud však banka poskytne úvěr bez toho, aniž by se její klient finančně podílel, hrozí nedostatečné zajištění úvěru, a to tehdy, nastane-li např. realitní krize a ceny nemovitostí začnou strmě klesat. [25]

Banka jakožto poskytovatel úvěru může a nemusí požadovat prokázání příjmů žadatele o půjčku. U dlouhodobých klientů banky většinou netrvají na nahlédnutí do těchto dokumentů, protože o jejich platební historii či morálce má určité povědomí. Pokud však toto

banka nepožaduje, trvá na lepším zajištění klienta nebo vyšší úrokové sazbě úvěru. Ve prospěch žadatele může hovořit také to, zda má uzavřeno např. životní pojištění, na jehož základě se banka rozhodne slevit pár desetín procenta z úvěru. [25]

V současné době poskytují banky hypoteční úvěr za předpokladu, že je žadatel schopen složit alespoň 10 % vlastních prostředků z celkové ceny kupované nemovitosti. Vliv na tuto skutečnost měla především probíhající pandemie koronaviru, kvůli níž se Česká národní banka rozhodla uvolnit podmínky pro poskytnutí úvěru. [63]

*„Hypoteční úvěr se splácí tzv. anuitní splátkou, která v sobě zahrnuje úrok i jistinu. Splátka se určí na základě výše úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti.“* [25, s. 34] Splátka samotného úvěru bývá po dobu splácení neměnná. V průběhu let splácení se však mění poměr úroku a jistiny. Zjednodušeně řečeno, dotyčný klient nejdříve splácí úroky z půjčky, a až za nějakou dobu začíná splácet samotnou jistinu. [25]

Při sjednání úvěru dochází také k stanovení „období fixace úrokové sazby“. Po tuto dobu má klient jistotu ceny půjčených peněz např. 5 let. Těsně před vypršením této doby si banka opět půjčuje peníze na trhu, z jejichž ceny znovu stanoví cenu klientovy hypotéky na další období. Pro klienta banky bývá zpočátku lákavé brzké splacení úvěru, nicméně banky se tomuto postupu brání, a to z logických důvodů. Tyto důvody stále plynou ze zdrojů, z nichž banka peníze pro klienty získává. Banka si půjčila peníze pro klienta a zavázala se, že k splacení dluhu dojde za určitou dobu. Od klienta v průběhu této doby získává úroky na splacení této půjčky, jakmile by klient splatil své pohledávky dříve, banka by samozřejmě prodělala. Jestliže banka dovolí splacení úvěru v období fixace, klient je nucen zaplatit její ušlý zisk. Možnost alespoň částečného předčasného splacení může být rovněž zahrnuta do úrokové sazby. Tato služba je ovšem také zpoplatněna, a to ve formě navýšení nabízené úrokové sazby. Banka nabízí předčasné splacení úvěru v podobě variabilní úrokové sazby. Ta je spjata např. s mezibankovní měsíční sazbou zvanou PRIBOR. *„Banka si na trhu půjčuje měsíční peníze a klientům je půjčuje s přírůžkou. Pokud klient půjčku kdykoliv splatí, bance to nebude vadit.“* [25, s. 39] Banka v takovém případě nemá námitky, protože měla k dispozici pouze měsíční zdroje. [25]

## **Crowdfunding**

Moderním fenoménem posledních několika let se v oblasti financování různých projektů stává tzv. crowdfunding, jenž svou oblibu pomalu získává i v České republice. [36]

Pojem **crowdfunding** pochází z angličtiny a je složen ze dvou slov – „crowd“ (veřejnost, dav) a „funding“ (financování, finanční zdroje), které mohou být společně přeloženy jako „financování veřejností“. [37]

Existuje několik definic tohoto pojmu. M. Krechovská využívá definici ekonomů Belleflama, Lamberta a Schwienbachera, a to: „*Crowdfunding je získávání finančních prostředků za pomoci internetu, a to buď ve formě darů (bez odměny), nebo výměnou za produkt nebo hlasovací práva s cílem podpořit specificky zaměřené projekty.*“ [36, s. 140] Oxfordský slovník dále nabízí definici, z níž vyplývá, že crowdfunding je: „*Způsob financování projektu nebo aktivity za přispění menších částek peněz od velkého počtu lidí, obvykle prostřednictvím internetu.*“ [38] Investorem konkrétního projektu nebo činnosti se tak může stát téměř kdokoliv, kdo disponuje i malými finančními obnosy, avšak nechybí mu chuť investovat a zhodnotit tak investované prostředky. Velkou výhodou crowdfundingu je to, že veškerá komunikace i samotná transakce probíhá v online prostředí, které není nikterak omezeno geograficky. Úspěšnost crowdfundingových projektů spočívá také v úzkém propojení se sociálními sítěmi, které mají obrovský dosah napříč všemi vrstvami společnosti a jednotlivé projekty či sbírky velmi urychlují. Systému crowdfundingu využívají především začínající, ale i zavedené společnosti, projekty nebo produkty z odvětví kultury, umění, vzdělávání nebo neziskové organizace. [36]

Jednotlivé projekty lze rozdělit také do několika druhů podle jejich komerčnosti, či původu a směřování. V rámci nich existují investiční projekty zahájené za účelem zisku, do nichž by mohly být zařazeny také realitní crowdfundingové platformy. [36] Investoři stále častěji řeší alternativní způsoby financování svých projektů na realitním trhu. Crowdfunding je stejně tak vhodný u větších, jako u menších realitních projektů. Tzv. crowdfundingová platforma představuje prostředníka mezi investorem a developerem. Tato platforma inkasuje finanční prostředky od investorů a dále je poskytuje developerovi. Podstatou tohoto typu crowdfundingu je: „*Získávání investic od vyššího počtu drobných investorů, kteří přispívají zpravidla menší částkou k vybrání cílové částky zájemce o financování.*“ [39] Oproti bankovním institucím jsou podmínky crowdfundingových platforem nastaveny volněji, navíc veškeré sjednání financování probíhá rychleji. „*Pravidlem je však zajištění zástavními právy k nemovitostem či k jiným projektovým aktivům. Vyšší riziko se také promítá i do ceny peněz a takové financování tedy bývá dražší než bankovní úvěry.*“ [39]

V současné době existuje několik crowdfundingových platform umožňujících investovat do nemovitostí jako např. Crofungo, Upvest či Investown. Zatímco první dvě platformy umožňují investovat do větších investičních projektů jako jsou výstavba bytových domů nebo kancelářských budov, platforma Investown cílí na drobnější investory, u nichž počáteční investiční vklad představuje i pár stovek korun. Takový investor se pak stává spoluvlastníkem daného bytu, z něhož vydělává určitou částku, která mu plyne z pronájmu nemovitosti. <sup>[40]</sup> Daný investor může inkasovaný zisk dále investovat a rozšiřovat tak své portfolio. Peníze z investice taktéž může vybrat a investici kdykoliv za určitý poplatek prodat.

### **Nemovitostní fond**

Speciálním fondem, jenž investuje do nemovitostí nebo se podílí v nemovitostních společnostech, se nazývá nemovitostní fond. *„Tento fond může být pouze otevřeným podílovým fondem nebo akciovou společností s proměnným základním kapitálem.“* <sup>[41]</sup> Nemovitostní fond představuje další z možností, jak investovat do investičního bydlení. Tento speciální fond zjednodušeně řečeno funguje jako správce, který se stará o konkrétní investorovu nemovitost a jeho nájemníky. Pro drobnější investory je však mnohdy limitující, že většina těchto fondů se nezaměřuje na jednotlivé investiční byty, ale na komerční nemovitosti, které jsou zpravidla výnosnější. Při investici do komerčních nemovitostí existuje taktéž předpoklad, že dojde k uzavření dlouhodobější nájemní smlouvy. Mezi komerční nemovitosti se řadí např. kancelářské budovy, obchody, zdravotnická zařízení, sklady apod. Hlavní výhody plynoucí z investic do nemovitostních fondů zastupují jednak bezstarostná správa nemovitosti, a jednak výnosy, které zdatelně dokážou překonat inflaci. Jestliže investor drží své podíly ve fondu více jak 3 roky, nemusí z nich dokonce odvádět žádné daně. V rámci výhradního vlastnictví nemovitosti platí, že majitel bytu musí odvádět daň z příjmu každý rok. <sup>[42]</sup>

# **PRAKTICKÁ ČÁST**



Hlavní náplní praktické části této diplomové práce je vyhodnocení efektivnosti investice do bytu – viz *Případová studie*. Jedná se o bytovou jednotku zakoupenou investorem v lednu roku 2020, kterou si pořídil jako investici. Pro účely této diplomové práce je uvažováno, že je byt pronajímán s cílem návratnosti investice od listopadu roku 2021. Daná bytová jednotka se nachází v obci Roudné, která má společnou katastrální hranici území s Českými Budějovicemi.

Vyhodnocení je provedeno dynamickými metodami hodnocení efektivnosti investičních projektů, které jsou uvedené v teoretické části této práce – viz kapitola 2. K tomu je však zapotřebí výkazu cash flow, jenž je vyčíslen pomocí příjmů a výdajů vztažených k výše zmíněnému investičnímu bytu. Mezi výdaje patří například výdaje na pořízení investice, transakční a finanční výdaje. Dále sem spadají také pravidelné běžné výdaje. Příjmy plynou z výše zmíněného pronájmu. Právě pro vývoj příjmů během jednotlivých let trvání investičního projektu jsou v případové studii definovány dva scénáře (optimistický a pesimistický). Již zmiňovaný výkaz cash flow je sestaven pro oba uvedené scénáře zvlášť. Na základě těchto výkazů je po následném aplikování jednotlivých vzorců pro výpočet ukazatelů efektivnosti celý investiční záměr vyhodnocen.

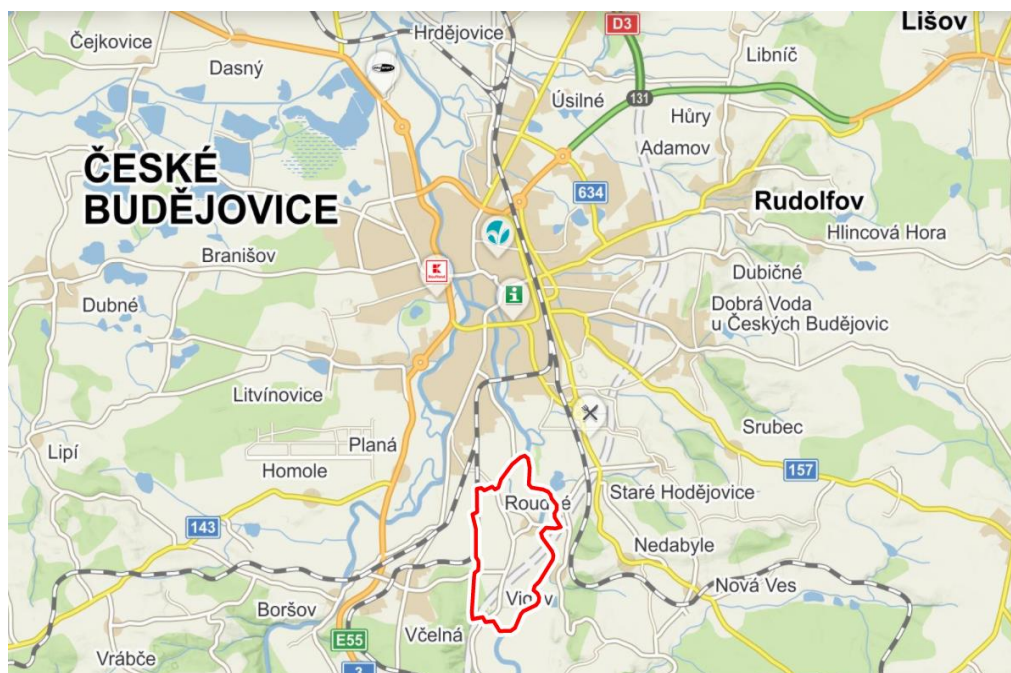
Před vyhotovením samotné případové studie je ovšem nutné nejprve provést analýzu trhu. Ta se v případě této práce zaměřuje především na lokalitu České Budějovice a přilehlé okolí (do vzdálenosti 5 km), kam spadá i obec Roudné, kde se daný investiční byt nachází. Analýza tedy zahrnuje popis výše zmíněné lokality, vývoj cen bytových jednotek v Českých Budějovicích za posledních 5 let a v neposlední řadě také analýzu bytů, které jsou aktuálně nabízené k prodeji v této lokalitě (při zpracovávání diplomové práce).

## 4 Analýza trhu s byty v Českých Budějovicích a okolí

Tato kapitola se zabývá analýzou bytového trhu v Českých Budějovicích a přilehlém okolí (do vzdálenosti do 5 km). Analýza obsahuje popis lokality spolu s detailnějším zaměřením na obec Roudné, kde se nachází investiční byt využitý pro případovou studii diplomové práce. Dále je zde řešena problematika vývoje cen v dané lokalitě za posledních 5 let na základě veřejně dostupných dat. Na závěr jsou analyzovány byty, které jsou aktuálně nabízené k prodeji (při zpracovávání diplomové práce).

### 4.1 Popis lokality

Jihočeská obec Roudné se nachází v bezprostřední blízkosti krajského města České Budějovice. Roudné jakožto přilehlá obec přímo navazuje na toto krajské město, tudíž lze České Budějovice zahrnout i do celkové analýzy trhu s byty v lokalitě. Právě bezprostřední sousedství krajského města přímo ovlivňuje ceny nemovitostí nejen v Roudném, ale i v dalších přilehlých obcích.



Obrázek 5: Popis lokality <sup>[43]</sup>

České Budějovice jsou považovány za velmi atraktivní město k trvalému bydlení, a to nejen z důvodu, že se jedná o hospodářské, kulturní a správní centrum jižních Čech, ale také proto, že zde sídlí několik vysokých škol a světově významných firem jako např. Koh-i-noor Hardtmuth a. s., pivovar Budějovický budvar n. p. anebo strojírenská firma Robert Bosch s. r. o. zajišťujících mnoho pracovních příležitostí. <sup>[44]</sup> Na celkové prosperitě města a celého

regionu se taktéž podílí i blízkost hranic především s Rakouskem a Německem, jejichž firmy realizují svou činnost i na území jižních Čech. <sup>[45]</sup>

Město bylo založeno českým králem Přemyslem Otakarem II. již v roce 1265 jako akt upevnění moci na jihu českého území. České Budějovice se od této doby rozprostírají na rovinaté ploše u soutoku dvou řek, a to Vltavy a Malše. V současnosti jej tvoří celkem 7 městských částí zaujímající plochu 5, 5 tisíce ha, v rámci níž žije téměř 95 tisíc obyvatel. Tato čísla tak řadí České Budějovice na sedmé místo žebříčku největších měst České republiky. Celkovou populaci města však mj. ovlivňuje trend převládající zhruba od roku 1995, a to stěhování rodin a dalších obyvatel krajského města do menších okolních obcí. Jejich výhodou je snadná dopravní dostupnost do centra Českých Budějovic a možnost výstavby vlastních rodinných domů. <sup>[45]</sup>

Město České Budějovice je také oblíbeným turistickým centrem jižních Čech. V průběhu roku 2020 do něj zavítalo přes sto tisíc návštěvníků, z nichž nadpoloviční většinu tvořili Češi. <sup>[45]</sup> Návštěvnost zahraničních turistů byla samozřejmě ovlivněna celosvětovou koronavirou krizí. Návštěvníci Českých Budějovic spojují s návštěvou města taky další turisticky oblíbené pamětihodnosti nacházející se ve vzdálenosti do třiceti kilometrů od města jako např. zámek Hluboká nad Vltavou nebo město Český Krumlov.

#### **4.1.1 Obec Roudné**

Bývalá městská ves, dnešní samostatná obec Roudné, se rozprostírá asi 3 kilometry od Českých Budějovic. První písemné zmínky o obci se v pramenech objevují v roce 1411, i když místo samotné bylo osídleno již o dvě století dříve. Samotný název obce, v minulosti též nazývané jako *Hrudny*, *Rúdné* nebo německy *Ruden*, je odvozen od podstatného jména *roudné* ve významu *potok* či *les*, který je bohatý na rudu. Původně byla obec tvořena dvěma částmi, které byly drženy v rukou několika šlechtických majitelů. V 16. století obě tyto části odkoupilo město České Budějovice a obec Roudné se tak do poloviny 19. století stala městskou vsí. Později byla také přičleněna k městské části Rožnov jako osada. Do první poloviny 20. století byla obec osídlena převážně německy hovořícím obyvatelstvem, což se začalo postupně měnit. Ve 30. letech 20. století se pak poměr německy a česky hovořících obyvatel obrátil. <sup>[46]</sup>



Obrázek 6: Znak obce Roudné <sup>[46]</sup>



Obrázek 7: Hranice katastru obce Roudné <sup>[54]</sup>

V posledních dvaceti letech se obec Roudné stále rozrůstá, a to i přesto že byla výrazně poničena povodní v roce 2002. Tehdy se ze svého koryta rozlila řeka Malše, jež protéká v těsné blízkosti obce.

V současnosti žije v Roudném asi 1 338 obyvatel. Důležité je také zmínit, že stavebně dochází k propojení Roudného s tzv. Novým Roudným, které je ovšem součástí Českých Budějovic. Hranice mezi těmito částmi nejsou na první pohled zcela zřejmé. K rozšiřování obce dochází zejména díky výstavbě rodinných domů, s čímž souvisí průběžné budování nové infrastruktury, která nyní přestává být dostačující. Co se týká občanské vybavenosti obce, sídlí zde mateřská škola, oproti tomu základní škola zde byla v 70. letech 20. století zrušena, proto většina dětí dojíždí do škol v Českých Budějovicích stejně tak jako jejich rodiče do zaměstnání. V obci působí také fotbalový klub TJ Malše Roudné.

Roudné je propojeno s krajským městem linkou městské hromadné dopravy, kterou zajišťuje dopravní podnik města České Budějovice. V obci se taktéž nachází zastávky pro linkovou autobusovou dopravu. V posledních několika letech je podél jižního okraje obce budována dálnice D3, která by se měla v horizontu několika let napojit na rakouskou rychlostní silnici S10.

## 4.2 Vývoj cen bytových jednotek v Českých Budějovicích

V této části diplomové práce je zkoumán trh s bytovými jednotkami v Českých Budějovicích, a to s pomocí analýz a dat, která jsou veřejně dostupná. Na základě těchto podkladů se zde řeší konkrétně vývoj skutečně realizovaných a nabídkových cen bytových jednotek za posledních 5 let ve výše zmíněné lokalitě. Informace pro určení vývoje cen jsou zde nashromážděny z dat, která poskytuje Český statistický úřad, společnost Deloitte, portál

Reas a dále také RE/MAX nebo server Sreality, který však poskytuje, oproti předchozím zdrojům, informace o vývoji nabídkové ceny.

### **ČSÚ (Český statistický úřad)**

Český statistický úřad ve spolupráci s Ministerstvem financí pracuje na systému, který monitoruje ceny nemovitostí v rámci České republiky, a to již od roku 1997. Jako informační zdroje slouží pro tyto účely daňové přiznání z nabytí nebo převodu nemovitostí, které mají za povinnost předkládat noví vlastníci, resp. kupující příslušných nemovitostí. Povinnou součástí daňového přiznání představoval také znalecký posudek, který však již od roku 2014 není vyžadován. Z tohoto důvodu jsou uváděná data zpracována pouze z převodů, u nichž posudek existuje. Daňové přiznání zprostředkovává informace vycházející z uskutečněných, tj. přiznaných cen, a to lze považovat za jeho hlavní výhodu. Údaje z prodeje obsahují veškeré typy nemovitostí určené k bydlení či k dalším účelům jako např. rodinné domy, byty, budovy, haly, chaty rekreační či zahrádkářské, dále pak rekreační domky a chalupy, studny, garáže, stavební pozemky, lesní pozemky a porosty, zemědělské pozemky a ostatní pozemky. <sup>[47]</sup>

*„Základním úkolem je stanovit průměrnou jednotkovou kupní cenu určitého druhu nemovitosti v oblasti vymezené stanovenými parametry (např. region, velikost opotřebení atd.).* <sup>[47, s. 2]</sup> Klíčové je tedy stanovení průměrné jednotkové ceny, tzv. cenový index. Ten vyjadřuje podíl dvou průměrných cen za dvě odlišná časová období. <sup>[47]</sup>

Tabulka 1 zobrazuje průměrné ceny bytů v České republice v letech 2017–2021 podmíněné velikostí obcí (Kč/m<sup>2</sup>). Jednotlivé údaje jsou zpracovány na základě dat ČSÚ pro Jihočeský kraj. České Budějovice s celkovým počtem obyvatel dosahujícím téměř 95 tisíc jsou zastoupeny v řádku 50 000 +. Z důvodu zániku jediného datového zdroje, zrušení daně z nabytí nemovitosti, jsou data poskytována pouze do roku 2019 včetně. Pro zjištění hodnot za roky 2020 a 2021 byly poslední dostupné průměrné ceny bytů převedeny indexy cen bytů z těchto let.

Tabulka 1: Průměrné ceny bytů v ČR v závislosti na velikosti obcí <sup>[47]</sup>

Název kraje	Velikost obcí [počet obyvatel]	Počet převodů	Průměrná kupní cena [Kč/m <sup>2</sup> ]				
			Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
Jihočeský	do 1 999	136	8 268	7 147	9 898	11 086	12 516
	2 000 – 9 999	238	14 791	15 331	16 410	18 379	20 750
	10 000 – 49 999	307	18 070	23 327	24 382	27 308	30 831
	<b>50 000+</b>	<b>139</b>	<b>28 555</b>	<b>30 121</b>	<b>34 144</b>	<b>38 241</b>	<b>43 174</b>
Celkem Jihočeský	-	820	17 072	19 505	21 530	24 114	27 224
Celkem ČR	-	14 067	24 777	26 714	28 676	32 117	36 260

[vlastní zpracování]

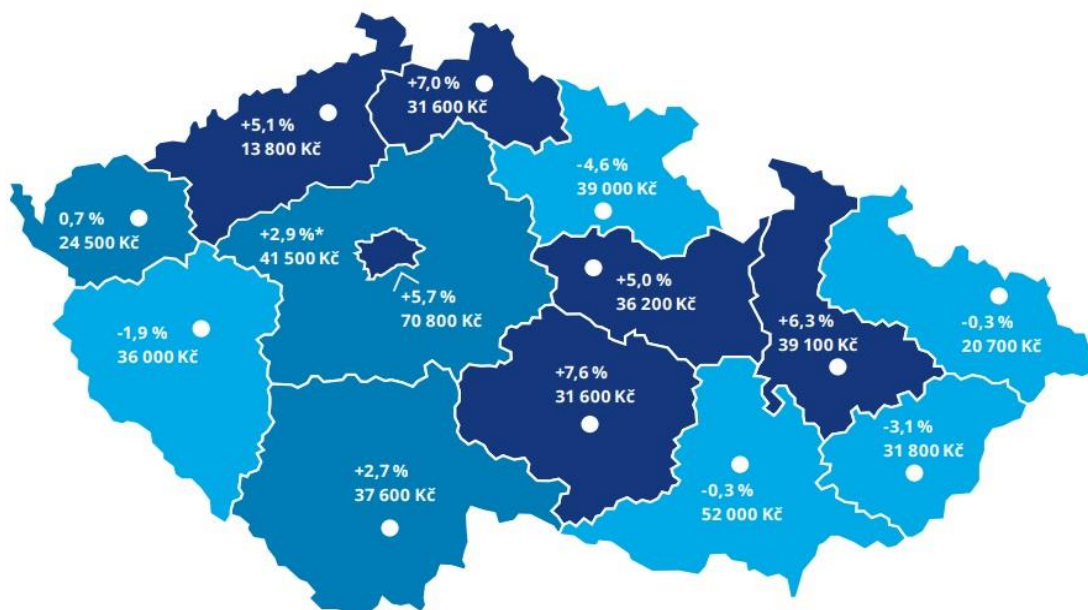
V tabulce 1 je cíleno pouze na data o obcích s počtem obyvatel vyšším než 50 000. Podle ČSÚ byla průměrná cena bytů v těchto obcích 28 555 Kč/m<sup>2</sup> v roce 2017, 30 121 Kč/m<sup>2</sup> v roce 2018, 34 144 Kč/m<sup>2</sup> v roce 2019, 38 241 Kč/m<sup>2</sup> v roce 2020 a 43 174 Kč/m<sup>2</sup> v roce 2021. Z tabulky 1 dále vyplývá, že jsou tyto ceny vyšší než je republikový průměr a to o 12 až 19 %.

### Deloitte

Pod značkou Deloitte je seskupeno několik nezávislých společností, které poskytují služby v různých oblastech jako např. finančního poradenství, investičního managementu nebo nemovitostí. Tzv. Deloitte Real Index zpracovává data o skutečném vývoji cen bytů v rámci hlavního města Prahy a všech krajských měst. Jednotlivé údaje získává pouze z prodejů bytů, které se uskutečnily a jejich kupní smlouvy jsou zahrnuty v katastru nemovitostí. Výsledky podávají informace vždy za jedno čtvrtletí. <sup>[48]</sup>

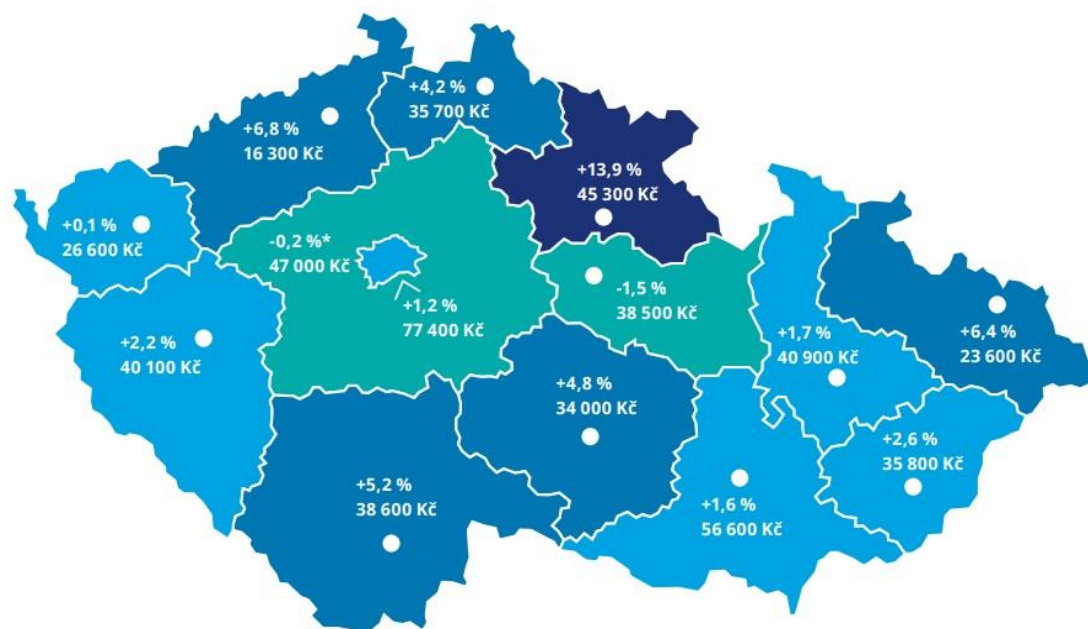
Následující obrázky 7–11 ukazují stav cen skutečně prodaných bytů v posledním čtvrtletí daného roku. Výjimkou je rok 2021, kde je vyobrazeno čtvrtletí druhé, což je nejaktuálnější Deloitte Real Index při zpracovávání této diplomové práce. Jednotlivé mapy také udávají procentuální změnu průměrné ceny skutečně prodaných bytů v jednotlivých krajských městech ve srovnání s předchozím čtvrtletím. To znamená srovnání se třetím a v posledním případě prvním čtvrtletím.





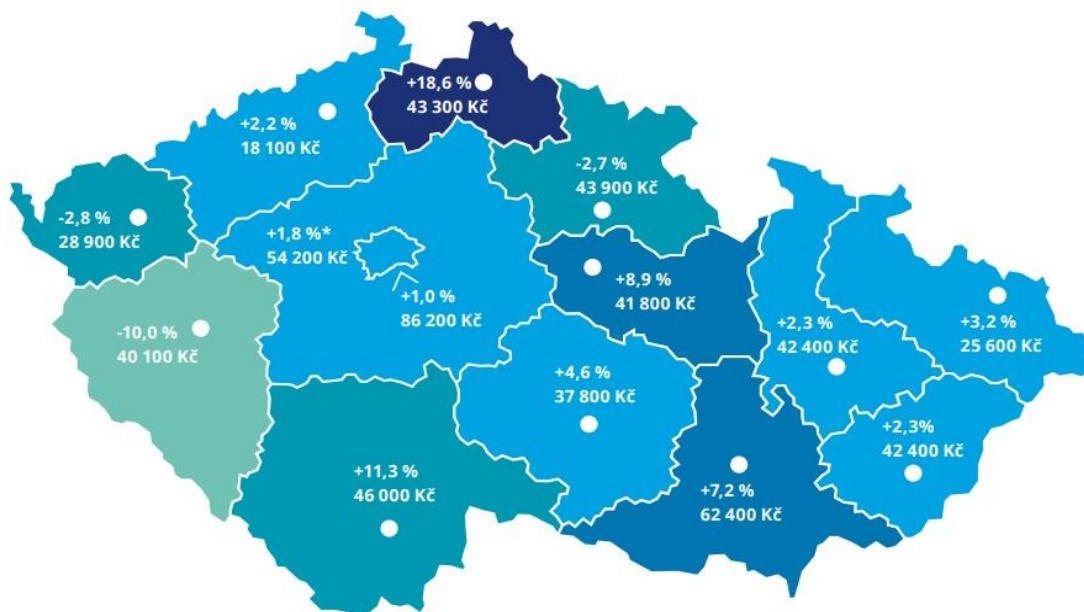
Obrázek 8: Deloitte Real Index Q4 2017 <sup>[48]</sup>

V posledním čtvrtletí roku 2017 byla průměrná cena prodaných bytů v Českých Budějovicích 37 600 Kč/m<sup>2</sup>. Procentuální změna ceny ve srovnání se třetím čtvrtletím téhož roku byla vyčíslena hodnotou +2,7 % (viz obrázek 7).



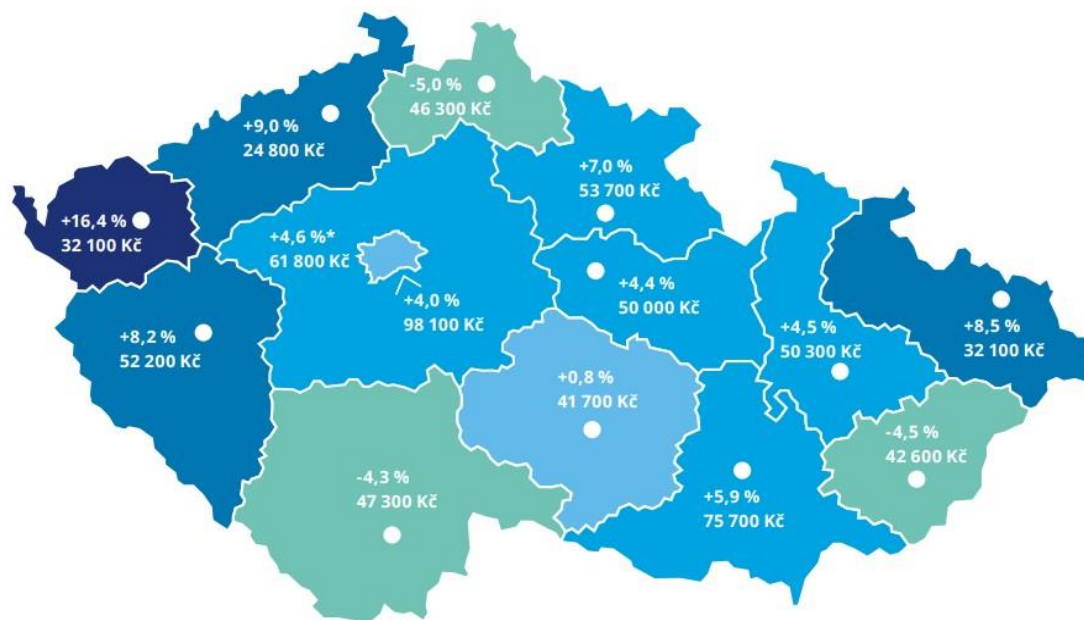
Obrázek 9: Deloitte Real Index Q4 2018 <sup>[48]</sup>

V posledním čtvrtletí roku 2018 byla průměrná cena prodaných bytů v Českých Budějovicích 38 600 Kč/m<sup>2</sup>. Procentuální změna ceny ve srovnání se třetím čtvrtletím téhož roku byla vyčíslena hodnotou +5,2 % (viz obrázek 8).



Obrázek 10: Deloitte Real Index Q4 2019 <sup>[48]</sup>

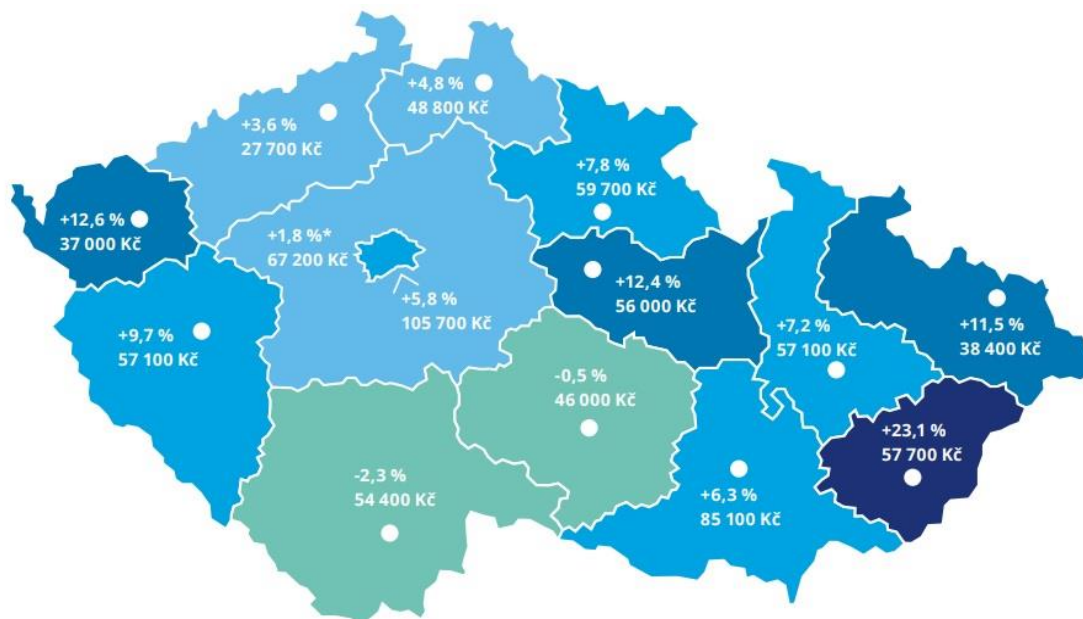
V posledním čtvrtletí roku 2019 byla průměrná cena prodaných bytů v Českých Budějovicích 46 000 Kč/m<sup>2</sup>. Procentuální změna ceny ve srovnání se třetím čtvrtletím téhož roku byla vyčíslena hodnotou +11,3 % (viz obrázek 9).



Obrázek 11: Deloitte Real Index Q4 2020 <sup>[48]</sup>

V posledním čtvrtletí roku 2020 byla průměrná cena prodaných bytů v Českých Budějovicích 47 300 Kč/m<sup>2</sup>. Procentuální změna ceny ve srovnání se třetím čtvrtletím téhož roku byla vyčíslena hodnotou -4,3 % (viz obrázek 10).





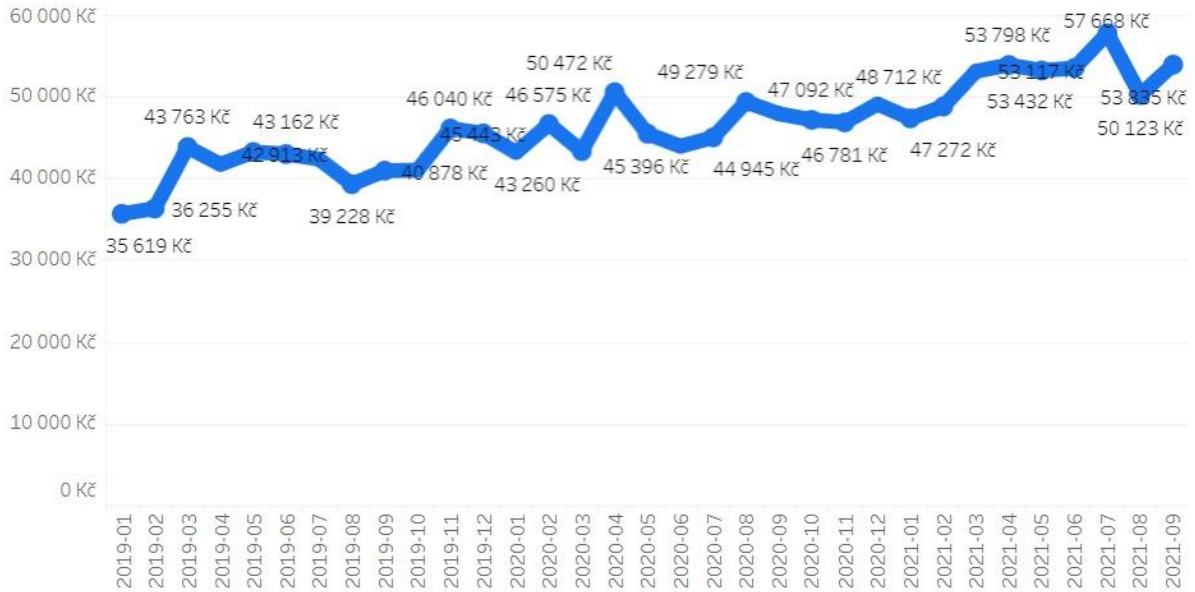
Obrázek 12: Deloitte Real Index Q2 2021 <sup>[48]</sup>

Ve druhém čtvrtletí roku 2021 byla průměrná cena prodaných bytů v Českých Budějovicích 54 400 Kč/m<sup>2</sup>. Procentuální změna ceny ve srovnání s prvním čtvrtletím téhož roku byla vyčíslena hodnotou -2,3 % (viz obrázek 11).

## Reas

Webový portál Reas má primárně za cíl zpřehlednit situaci na realitním trhu, k čemuž naplno využívá propojení s katastrem nemovitostí zaručující pravdivá a nezkreslená data. Veškeré potřebné informace jsou přehledně zpracovány online, což umožňuje každému uživateli zobrazit vývoj cen bytů v čase v konkrétní lokalitě. Pro tyto účely vydává Reas tzv. Reas realitní report, který je schopen poskytnout co nejaktuálnější informace za každý měsíc.

[49]



Graf 1: Vývoj cen v čase v Českých Budějovicích <sup>[49]</sup>

V grafu 1 má křivka průměrných cen bytů v Českých Budějovicích, za zobrazované období, stále rostoucí tendenci a to i s ohledem na drobné výkyvy. Pro účely dalšího srovnání bude zaměřena pozornost vždy na hodnoty na konci roku a také na tu nejaktuálnější hodnotu.

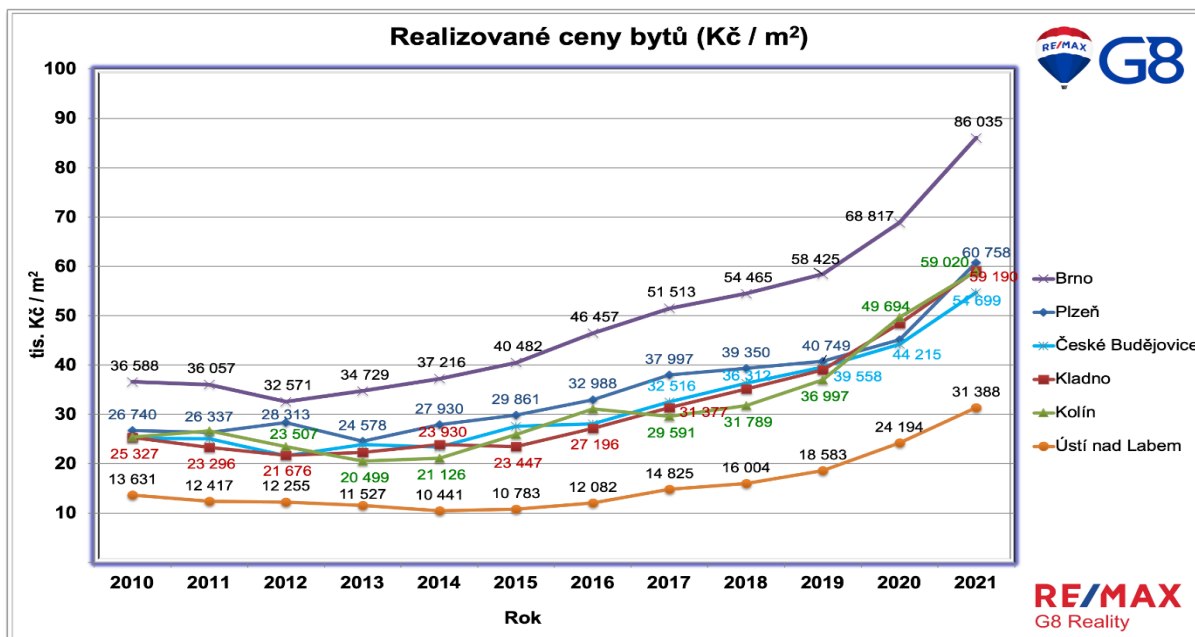
Ke konci roku 2019 se vyšplhala průměrná cena bytů na 45 443 Kč/m<sup>2</sup>. Ve stejném období následujícího roku činila tato hodnota už 49 020 Kč/m<sup>2</sup>. Jako nejaktuálnější udává portál Reas hodnotu ze září 2021 a činí 53 835 Kč/m<sup>2</sup>.

## RE/MAX

Mezinárodní společnost RE/MAX byla založena již v roce 1973, přičemž na českém realitním trhu se pohybuje od roku 2005. Společnost zakládající si na kvalitních službách významně přispěla k zavedení mj. etického kodexu či reklamačního řádu v českém realitním prostředí. V současnosti RE/MAX představuje jednu z pevně ukotvených realitních společností v rámci České republiky. <sup>[50]</sup>

Realitní kancelář RE/MAX taktéž vydává přehled o vývoji cen nemovitostí či nájmu v České republice. Vývojem těchto cen se pod záštitou RE/MAX zabývá realitní specialista Iztok Toplak, který je pravidelně zveřejňuje na svých webových stránkách. <sup>[51]</sup>

Graf 2 společnosti RE/MAX zobrazuje vývojový trend realizovaných cen bytů, za dané období, ve vybraných městech, včetně Českých Budějovic.



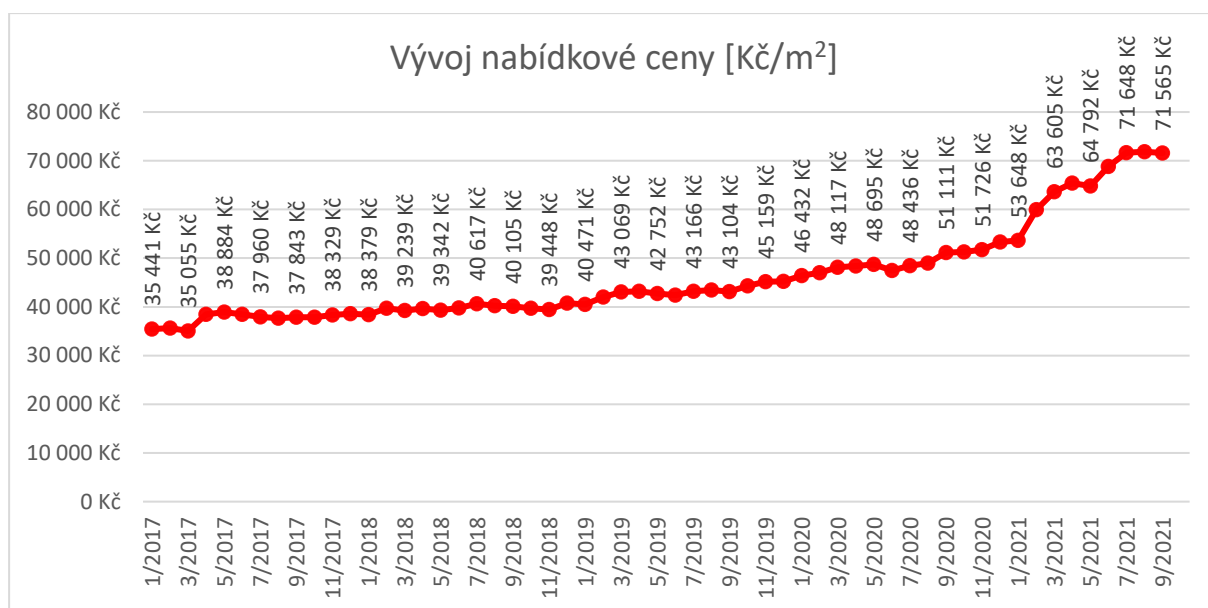
Graf 2: Realizované ceny bytů <sup>[51]</sup>

Podle výše zobrazeného grafu mají průměrné realizované ceny bytů v Českých Budějovicích obdobné hodnoty a vývoj jako v Kolíně, Kladně a potažmo i v Plzni. Za rok 2017 činila tato hodnota 32 516 Kč/m<sup>2</sup> a i v dalších letech došlo k trvalému růstu. V následujícím roce to bylo 36 312 Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2019 byla průměrná realizovaná cena bytů 39 558 Kč/m<sup>2</sup>. Za rok 2020 se vyšplhala na hodnotu 44 215 Kč/m<sup>2</sup> a v letošním roce se zatím dostala na hodnotu 54 669 Kč/m<sup>2</sup>.

### Sreality

Mezi nejnavštěvovanější realitní weby až s 80 000 nemovitostmi se v rámci České republiky řadí také portál Sreality. Ten shromažďuje nabídky nemovitostí jak od přímých majitelů nemovitostí, tak od realitních kanceláří. Nabízí širokou škálu nemovitostí, do nichž může případný zájemce nahlédnout díky zveřejněným fotografiím a v poslední době velmi oblíbeným virtuálním prohlídkám. <sup>[52]</sup>

Ve výše uvedených grafech, mapách a tabulce jsou postupně rozebírány průměrné ceny skutečně prodaných bytů z různých dostupných zdrojů. Oproti tomu graf 1 vyobrazuje vývoj průměrné nabídkové ceny v Českých Budějovicích za sledované období, tak jak ho udávají Sreality.



Graf 3: Vývoj nabídkové ceny v Českých Budějovicích <sup>[53]</sup>

[vlastní zpracování]

Pro porovnání s průměrnými cenami prodaných bytů se bude z grafu vývoje nabídkové ceny opět odečítat hodnota z konce jednotlivých let. Ke konci roku 2017 byla průměrná hodnota nabídkové ceny 38 329 Kč/m<sup>2</sup>. Ve stejném období následujícího roku činila tato částka 39 448 Kč/m<sup>2</sup>. Na konci roku 2019 to bylo už 45 159 Kč/m<sup>2</sup> a další rok 51 726 Kč/m<sup>2</sup>. Ovšem k největšímu skoku nabídkové ceny došlo zatím během probíhajícího roku 2021, její nejaktuálnější hodnota (při zpracovávání diplomové práce) činí 71 565 Kč/m<sup>2</sup>.

#### 4.2.1 Souhrn a porovnání

Výše nashromážděná data jsou zde shrnuta v tabulce 2. Jsou v ní uvedeny průměrné ceny bytových jednotek v Českých Budějovicích, a to jak skutečné, tak nabídkové (Sreality), které byly získány z výše uvedených zdrojů.

Tabulka 2: Porovnání průměrných cen bytů

Zdroj	Rok 2017 [Kč/m <sup>2</sup> ]	Rok 2018 [Kč/m <sup>2</sup> ]	Rok 2019 [Kč/m <sup>2</sup> ]	Rok 2020 [Kč/m <sup>2</sup> ]	Rok 2021 [Kč/m <sup>2</sup> ]
ČSÚ	28 555	30 121	34 144	38 241	43 174
Deloitte	37 600	38 600	46 000	47 300	54 400
Reas	-	-	45 443	49 020	53 835
RE/MAX	32 516	36 312	39 558	44 215	54 669
Sreality	38 329	39 448	45 159	51 726	71 565

[vlastní zpracování]

Tabulka 2 ukazuje, že hodnoty od společnosti Deloitte, portálu Reas a realitní kanceláře RE/MAX jsou velmi obdobné, a to se týká i tempa růstu. Je to patrné na nejaktuálnějších hodnotách (při zpracovávání diplomové práce) z roku 2021, které jsou téměř stejné. Tyto hodnoty tedy budou uvažovány jako relevantní pro aktuální stav na trhu, v lokalitě České Budějovice a okolí, kde jsou výše zmíněné průměrné skutečné ceny bytů realizovány. Nejdlišnější hodnoty těchto cen jsou zřejmé z dat Českého statistického úřadu, což může být způsobeno tím, že pracuje s údaji z daňových přiznání k nyní již zrušené dani z nabytí nemovitých věcí.

Data ze serveru Sreality zobrazují hodnoty průměrné nabídkové ceny. Lze z nich vyzorovat, že průměrná nabídková cena je téměř ve všech letech (kromě roku 2019) mírně vyšší než průměrná cena skutečně prodaných bytů. Tento jev lze pozorovat v porovnání se všemi ostatními zdroji. Ovšem v roce 2021 dochází k rapidnímu nárůstu rozdílu nabídkové ceny oproti té skutečné. To může být způsobeno tím, že prodávající mají často přehnaná očekávání a počáteční nabídkové ceny bytů jsou tak často nadhodnoceny. Z tohoto důvodu jsou pak skutečně realizované ceny nižší.

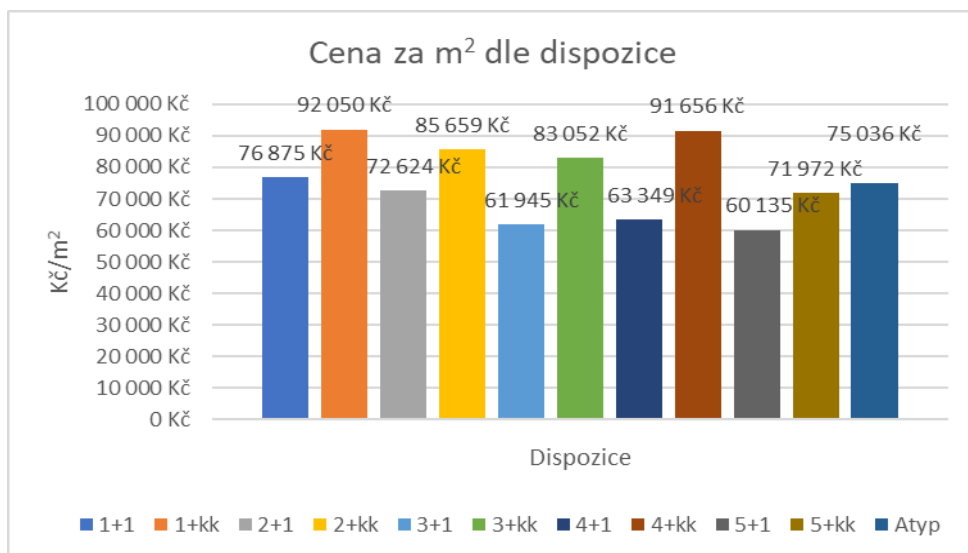
### **4.3 Analýza bytů aktuálně k prodeji v Českých Budějovicích**

Výše uvedená kapitola se zabývá analýzou bytů, které byly aktuálně dostupné ke koupi na serveru Sreality, a to k datu 21.11.2021. Jako podklad pro rozbor slouží data z jednotlivých inzerátů. Konkrétně je pak cíleno na vlastnosti, které ovlivňují současné ceny bytových jednotek. Patří mezi ně například dispozice, stav bytů, vlastnictví nebo také typ konstrukce a energetická náročnost budov, ve kterých se jednotlivé byty nachází.

K výše uvedenému datu obsahovala databáze serveru Sreality 152 inzerátů nabízejících byty k prodeji v lokalitě České Budějovice a okolí do vzdálenosti 5 km. <sup>[53]</sup> Vlastnosti bytů z jednotlivých inzerátů byly převedeny do programu Excel a slouží dále jako již zmíněný podklad pro následující rozbor – viz příloha 1.

#### **Dispozice**

V následujícím grafu 2 jsou vyobrazeny ceny bytů v Kč/m<sup>2</sup> rozdělených podle dispozic bytových jednotek aktuálně nabízených k prodeji (při zpracovávání diplomové práce) ve výše zmíněné lokalitě.



Graf 4: Aktuální ceny bytů v Českých Budějovicích dle dispozice

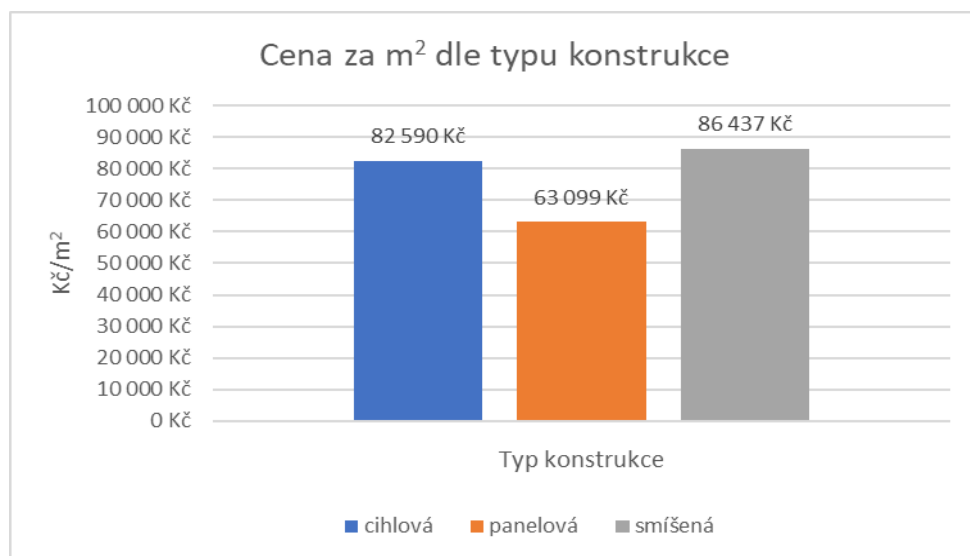
[vlastní zpracování]

Nejvyšší průměrná cena za m<sup>2</sup> je za byty o dispozici 1+kk a to 92 050 Kč/m<sup>2</sup>. Naopak jako nejlevnější dispozice se jeví 5+1, kde průměrná cena činí 60 135 Kč/m<sup>2</sup>. Z grafu je tedy patrné, že každá další místnost snižuje cenu za m<sup>2</sup>.

Jediný výkyv zde nastává u dispozice 4+kk, který je však způsoben tím, že všechny byty v tomto vzorku se nacházejí v bytových domech, které jsou zatím ve výstavbě. Proto je zde cena tak vysoká.

### Typ konstrukce

Níže uvedený graf 3 ukazuje rozdíl cen bytů v Kč/m<sup>2</sup> podle typu konstrukce budovy, kde se nabízené bytové jednotky nacházejí.



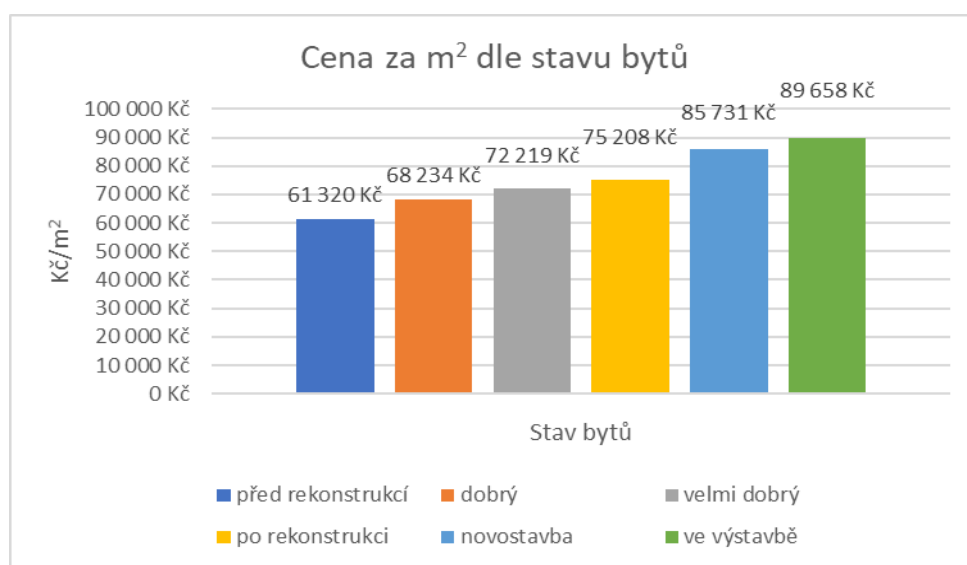
Graf 5: Aktuální ceny bytů v Českých Budějovicích dle typu konstrukce

[vlastní zpracování]

Z grafu jasně vyplývá, že byty, které se nachází v budovách s cihlovou a smíšenou konstrukcí mají o 31 % respektive 37 % vyšší průměrnou cenu za m<sup>2</sup> než byty, které jsou v budovách s konstrukcí panelovou. Je to jednoznačně způsobeno tím, že bydlení v panelových domech na sídlištích je méně lukrativní než bydlení ve zděných bytových domech, popřípadě domech s kombinovaným konstrukčním systémem. Dalším důvodem může být také to, že panelová konstrukce má kratší životnost.

### Stav bytů

Následující graf 4 vyobrazuje ceny bytů v Kč/m<sup>2</sup> rozdělených podle aktuálního stavu bytových jednotek nabízených k prodeji ve výše zmíněné lokalitě.



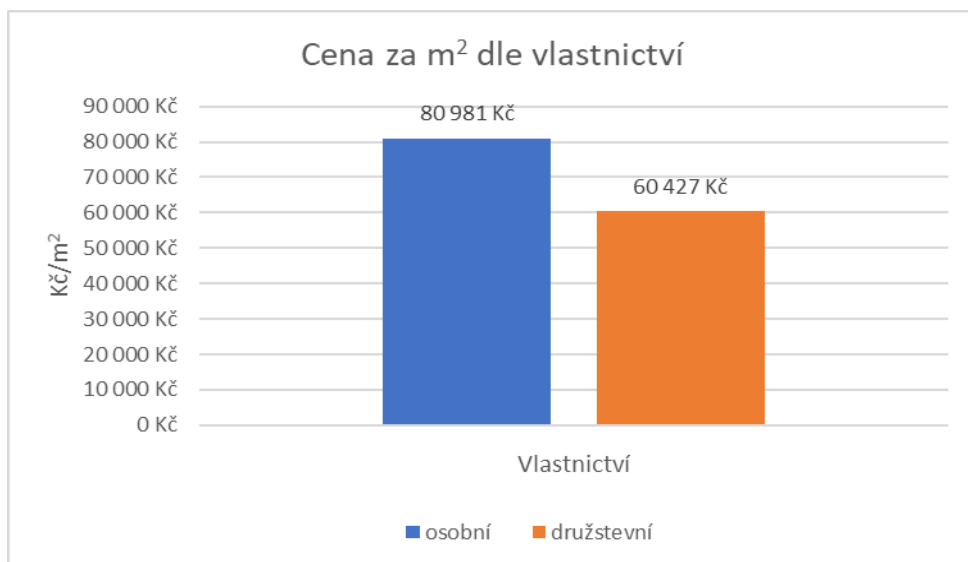
Graf 6: Aktuální ceny bytů v Českých Budějovicích dle stavu

[vlastní zpracování]

Stav bytů odpovídá i průměrné ceně za m<sup>2</sup>. Bytové jednotky před rekonstrukcí se nabízejí v průměru za 61 320 Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena se zvyšuje úměrně se stavem bytů. Ty, které jsou na tom ohledně stavu nejlépe, označené jako novostavba a ve výstavbě, se prodávají za 85 731 Kč/m<sup>2</sup> respektive za 89 658 Kč/m<sup>2</sup>.

### Vlastnictví

Dále uvedený graf 5 ukazuje rozdíl cen bytů v Kč/m<sup>2</sup> podle toho, v jakém typu vlastnictví jsou bytové jednotky aktuálně nabízené k prodeji.

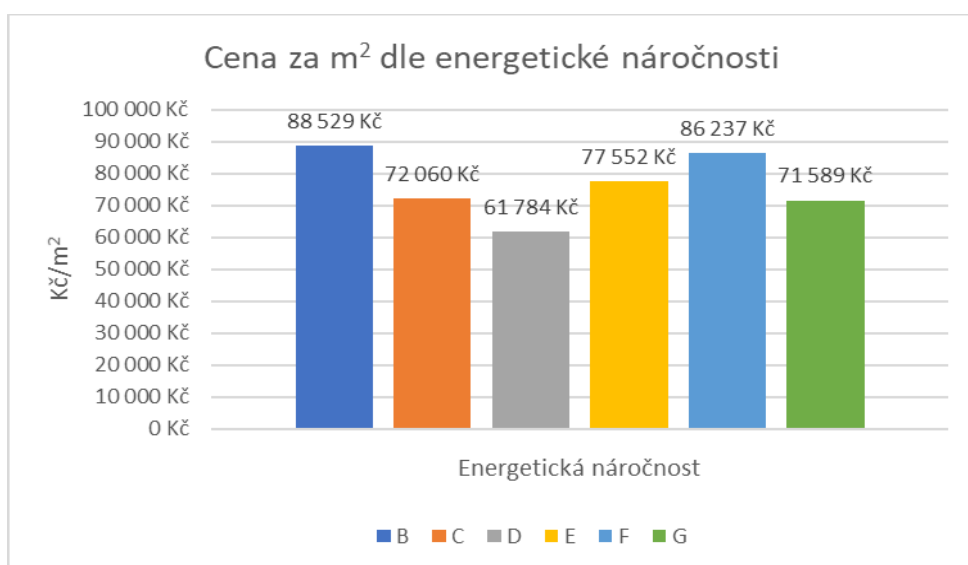


Graf 7: Aktuální ceny bytů v Českých Budějovicích dle vlastnictví [vlastní zpracování]

Z výše uvedeného grafu vyplývá že byty v osobním vlastnictví mají v průměru o 34 % vyšší cenu za m<sup>2</sup> než bytové jednotky ve vlastnictví družstevním. V posuzovaném vzorku se v družstevním vlastnictví nacházejí byty, které jsou zároveň, vyjma jednoho, situovány v budovách s panelovou konstrukcí. To koresponduje s tím, co bylo již popsáno výše o bytech nacházejících se v těchto budovách.

### Energetická náročnost

V následujícím grafu 6 jsou zobrazeny ceny bytů v Kč/m<sup>2</sup> podle třídy energetické náročnosti budovy, v níž se nacházejí nabízené bytové jednotky.



Graf 8: Aktuální ceny bytů v Českých Budějovicích dle energetické náročnosti [vlastní zpracování]



Nejvyšší průměrnou cenu za m<sup>2</sup> mají byty, které jsou v budovách s třídou energetické náročnosti B a to 88 529 Kč/m<sup>2</sup>. Je to dáno tím, že se jedná převážně o novostavby a budovy ve výstavbě. Naopak nejnižší průměrnou cenu za m<sup>2</sup> lze nalézt u bytů, které jsou v budovách s třídou D a to 61 784 Kč/m<sup>2</sup>. Je to dáno opět tím, že se většina nabízených bytů v této lokalitě a s touto třídou energetické náročnosti nachází v panelových domech.

## 5 Případová studie

Případová studie této diplomové práce se zabývá investičním záměrem, kterým je koupě bytu za účelem následného pronájmu. V této kapitole je nejprve daný investiční záměr popsán, zatímco jsou stanoveny investiční, transakční, běžné a finanční výdaje. Následuje stanovení odpisů a také ceny za pronájem bytu pomocí porovnávací metody použité ve výše uvedené lokalitě. Na základě této ceny jsou následně definovány dva scénáře (optimistický a pesimistický) vývoje příjmů po dobu trvání investičního projektu. Za pomoci nashromážděných dat je zvláště pro oba scénáře vyčíslena daň z příjmu pro jednotlivé roky trvání investičního projektu. Na základě výše uvedených podkladů jsou následně sestaveny výkazy cash flow pro oba scénáře, díky kterým je poté celý investiční záměr vyhodnocen. Samotné vyhodnocení je provedeno dynamickými metodami hodnocení efektivnosti investičních projektů.

### 5.1 Investiční záměr

Investičním záměrem investora, jehož jméno zůstane pro účely této práce nezveřejněné, se stala investice do bytu za účelem následného pronájmu. Cílem této práce je vyhodnotit návratnost samotné investice na základě vyčíslení příjmů (z pronájmu) a výdajů (investiční, transakční, běžné a finanční výdaje) plynoucích z investice. Investorem stanovená minimální požadovaná výnosnost investice je 5 % a dále je uvažována ekonomická životnost projektu 35 let.

Byt byl zakoupen již v lednu roku 2020, ale v kupní smlouvě bylo zakotveno, že může dojít k následnému převzetí bytu až v pozdějším termínu. A to však nejpozději do 31.8.2020. Důvodem byl i následný pobyt předchozích majitelů v tomto bytě. Původní majitelé bytu čekali na dokončení stavby vlastního rodinného domu a zakotvili si proto do smlouvy výše zmíněný bod – viz příloha 2. K předání/převzetí bytu nakonec došlo o něco dříve a to 1.8.2020.

Z výše uvedených důvodů, spolu s přihlédnutím k dalším průtahům s následnými opravami a úpravami bytu, bude pro účely této diplomové práce uvažováno, že je byt pronajímán až od listopadu roku 2021.

Jedná se o nadstandardní mezonetový byt 5+kk v osobním vlastnictví na atraktivním místě v Roudném u Českých Budějovic (vše o této lokalitě bylo již popsáno výše – viz *Popis lokality*). Celková výměra užité plochy bytu je 104 m<sup>2</sup>. Byt, který je využíván od roku 2010,

se nachází ve 2. patře zděného bytového domu vystavěném v roce 2009 – viz obrázek 13. V bytovém domě, v Lesní ulici č.p. 371, jsou celkem 3 bytové jednotky. K bytu, který je rovněž součástí SVJ, náleží uzamykatelný prostor pod schodištěm. Tento prostor je společný pro všechny tři bytové jednotky ve vchodě. Bytový dům patří do energetické třídy náročnosti C.



Obrázek 13: Bytový dům v Lesní ulici č.p. 371

Vpravo od vstupní chodby se nachází dva pokoje. Jeden z těchto pokojů může být využíván jako šatna, protože je zde umístěna prostorná vestavěná skříň, a druhý pokoj pak jako dětský pokoj. Vlevo se nachází obývací pokoj, kuchyň se spíží a pokoj, který může být využíván jako ložnice. V přízemí je dále ještě koupelna s vanou a samostatnou toaletou. Vzhůru po dřevěných schodech se jde do horního patra, kde se nachází podkrovní prostor o celkové výměře 18,6 m<sup>2</sup>, jehož součástí tvoří i technická místnost, v níž je umístěn plynový kotel s bojlerem na teplou vodu.

Součástí koupě bylo i samostatné parkovací místo s vlastním parcelním číslem, které je umístěné v bezprostřední blízkosti bytového domu. Tím je tak trvale zajištěno bezproblémové parkování.

## 5.2 Investiční výdaje

Jedná se o výdaje, které stojí za každou investiční nemovitostí, v tomto případě za bytem. Investiční výdaje jsou jednoznačně největší položkou při koupi daného bytu. Patří sem hlavně samotná kupní cena, již je potřeba vynaložit pro získání bytu. Dále sem však patří také

přidružené investiční výdaje. Mezi ty se řadí výdaje na opravy bytové jednotky či drobné úpravy a spolu s nimi také investice do vybavení.

Investor koupil výše uvedenou bytovou jednotku číslo 371/3 spolu s parkovacím místem nacházejícím se před bytovým domem za dohodnutou kupní cenu ve výši 4 275 000 Kč – viz příloha 2. Prodávající nejprve požadovala kupní cenu o 50 000 Kč vyšší, nicméně později byla zohledněna nutnost výměny místy poškozené plovoucí podlahy a zárubní společně s interiérovými dveřmi, proto výsledná dohodnutá cena byla nižší. Součástí kupní ceny bylo podle kupní smlouvy i veškeré příslušenství bytu a vybrané dosavadní vybavení spolu s upozorněním na jeho stav.

V odstavci výše je uvedena reálná dohodnutá kupní cena, jejíž hodnota je 4 275 000 Kč. Za tuto cenu investor zakoupil byt v lednu roku 2020. Cenu za m<sup>2</sup> investičního bytu v Lesní ulici v době zakoupení je možné stanovit na základě znalosti kupní ceny a užitné plochy (104 m<sup>2</sup>). Takto stanovená cena bytu má hodnotu 41 106 Kč/m<sup>2</sup>. Tyto informace je možné dále využít k porovnání s daty získanými v podkapitole 4.2 *Vývoj cen bytových jednotek v Českých Budějovicích*. V této podkapitole diplomové práce byl rozebírán trh s bytovými jednotkami v Českých Budějovicích, a to za pomoci veřejně dostupných analýz a dat. Výsledkem bylo stanovení průměrných skutečných a nabídkových cen bytů za posledních 5 let – viz tabulka 2. Ze srovnání výše uvedené ceny za m<sup>2</sup> investičního bytu s průměrnými skutečnými cenami bytových jednotek – viz tabulka 2 (rok 2020) vyplývá, že realizovaná cena byla oproti průměru nižší. Konkrétně ve srovnání s Deloitte byla o 13 % nižší, s RE/MAX o 7 % nižší, a s Reas dokonce o 16 % nižší. Jedinou výjimkou je srovnání s ČSÚ, podle kterého byla realizovaná cena za m<sup>2</sup> bytu vyšší než průměr o 7 %. Srovnání ceny za m<sup>2</sup> investičního bytu s průměrnou nabídkovou cenou, kterou pro rok 2020 uvádí Sreality, ukazuje, že realizovaná cena byla o 21 % nižší oproti průměrným nabídkovým cenám v tomto roce.

Do investičních výdajů dále patří, jak je popsáno výše, výdaje na opravy. Předmětem opravy daného investičního bytu se jako první stala kompletní výměna poškozené plovoucí podlahy v srpnu roku 2020 – viz obrázek 14. Namísto ní investor zvolil dřevěnou dubovou podlahu. Kompletní dodávku této zakázky zajistila firma Podlahy Bukáček za cenu 92 000 Kč – viz příloha 3.



Obrázek 14: Poškození plovoucí podlahy v investičním bytě

Následně bylo nutné investovat do nových obložkových zárubní a interiérových dveří – viz obrázky 15 a 16. Nebylo však zapotřebí měnit veškeré dveře a zárubně, protože ne všechny byly poškozeny. I přes to se investor rozhodl pro jejich kompletní výměnu kvůli zachování jednotného vzhledu interiéru. Za tímto účelem byla dojednána smlouva s firmou VEKRA, která se zavázala dodat a namontovat investorovi jím vybrané výplně stavebních otvorů (dveře, zárubně a kování). Cena za tuto dodávku a montáž, která činila 77 166 Kč, je současně uvedena ve smlouvě o dílo – viz příloha 4. Kompletní instalace těchto výplní stavebních otvorů byla provedena až na konci ledna roku 2021 a to z důvodu zpoždění výroby dveří, kvůli problémům plynoucích z pandemie způsobené koronavirem. Úhrada celé zakázky proběhla již v srpnu předchozího roku ve formě zálohy, která činila 100 % ceny za dílo.



Obrázek 15: Poškození zárubně a)



Obrázek 16: Poškození zárubně b)

Z důvodu znečištění stěn – viz obrázky 17 a 18 se investor dále rozhodl pro kompletní novou výmalbu investičního bytu, a to bílou barvou. Dohodl se na tom s firmou Malířství

Koutek, která to celé provedla za cenu 15 000 Kč. Výmalba proběhla v průběhu září roku 2020.



Obrázek 17: Znečištění stěny a)



Obrázek 18: Znečištění stěny b)

S investičními výdaji dále přímo souvisí výdaje na vybavení bytu. Z výše uvedeného je patrné, že daný byt zůstal z velké části vybaven. Investor se tak pouze rozhodl dovybavit koupelnu v bytě dvěma spotřebiči, a to pračkou a sušičkou. Pro ušetření prostoru byly vybrány spotřebiče, které se dají postavit na sebe. Investor tyto spotřebiče pořídil v listopadu roku 2020 za 23 074 Kč v elektriku U Helmichů viz – příloha 5. Z důvodu většího poškození vestavěných skříní, oproti původním předpokladům, musel investor rozhodnout o jejich odstranění. Investor místo nich nechal navrhnout a sestavit jednu velkou vestavěnou skříň od firmy Nábytek.Design M. Od téže firmy nechal spolu s ní vyhotovit jednak botník na míru, jenž je umístěn před vchodovými dveřmi bytu, a jednak jídelní stůl se šesti židlemi. Za tuto dodávku a montáž investor zaplatil firmě Nábytek.Design M celkem 71 800 Kč, a to v únoru roku 2021. Byt byl tímto téměř kompletně vybaven. Další případné vybavení bytu je již v režii nájemců.

Součet výše uvedených přidružených investičních výdajů na opravy bytové jednotky a na vybavení činil 207 240 Kč pro rok 2020 a 71 800 Kč pro rok 2021.

### **5.3 Transakční výdaje**

Transakční výdaje patří mezi další výdaje, které jsou nutně spojené s pořizováním investiční nemovitosti. Při pořizování výše určené nemovitosti musel tedy investor počítat i s těmito výdaji.

Mezi první výdaje tohoto typu, se kterými musel investor zprvu kalkulovat, patřily jednak provize soukromému realitnímu makléři za zprostředkování prodeje nemovitosti, a jednak služby právního zástupce. Služby advokáta v případě koupě této nemovitosti, spočívaly v ověření kupní smlouvy a jejích podpisů. Advokát měl především na starost úschovu celé kupní ceny za nemovitost a její následné vyplacení prodávající po splnění podmínek uvedených v kupní smlouvě. Cena za provizi a advokátní služby, v případě výše uvedené investiční nemovitosti, byla obsahem rezervační zálohy, kterou musel investor poukázat na účet makléře jako důkaz vážného zájmu o nemovitost. Rezervační záloha, podle ustanovení v rezervační smlouvě – viz příloha 6, činila 120 000 Kč. Až po jejím obdržení začal realitní makléř za asistence advokáta vypracovávat kupní smlouvu. Celá rezervační záloha pak byla započítána jako část kupní ceny, která činila zmíněné 4 275 000 Kč podle ustanovení v kupní smlouvě – viz příloha 2. Z toho vyplývá, že provize a služby advokáta s sebou nenesly žádné další výdaje nad rámec kupní ceny.

Transakčním výdajem investora, který se pohyboval nad rámec kupní ceny, byl poplatek za vklad nového vlastnického práva do katastru nemovitostí k příslušné investiční nemovitosti. Poplatek za vklad, přesněji za návrh na vklad do KN, který investor zaplatil v únoru roku 2020, činil 2 000 Kč.

Investor financoval větší část kupní ceny nemovitosti formou hypotečního úvěru. S tím běžně souvisejí poplatky, které se rovněž dají klasifikovat jako transakční výdaje. Při sjednávání úvěru a jeho následném čerpání musel investor, v únoru roku 2020, zaplatit následující poplatky: za čerpání úvěru ve výši 500 Kč, za návrh vkladu zástavního práva ve výši 2 000 Kč, poplatek za vyhotovení výpisu z katastru nemovitostí z dálkového přístupu pro správu úvěru ve výši 200 Kč a za pojištění schopnosti splácet ve výši 938 Kč – viz příloha 7. Poslední poplatek je však hrazen měsíčně spolu s anuitní splátkou, není tak počítán jako jednorázový transakční výdaj, ale je zařazen do průběžných finančních výdajů investiční nemovitosti. Další služby banky, které souvisejí s úvěrem, jako je odhad nemovitosti, vedení úvěrového a běžného účtu byly poskytnuty bezplatně – viz příloha 7.

Z výše uvedeného vyplývá, že pro rok 2020 činil součet transakčních výdajů 4 700 Kč.

## **5.4 Běžné výdaje**

Další výdaje související především s provozem investiční nemovitosti představují běžné výdaje. Počítá se s nimi po celou dobu ekonomické životnosti projektu a jejich výše závisí

hlavně na velikosti podlahové plochy bytu a lokalitě, kde se daný investiční byt nachází. Konkrétně jde o výdaje na opravu a údržbu bytu, příspěvek do fondu oprav, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti.

### **Výdaje na opravu a údržbu bytu**

Podle NOZ je povinen pronajímatel udržovat byt ve způsobilém stavu k užívání po celou dobu nájmu. Nájemce pak provádí a hradí pouze drobné opravy a běžnou údržbu, jež souvisí s užíváním bytu. <sup>[55]</sup> Tyto pojmy pak přesněji definuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Běžnou údržbou bytu se pro tyto účely rozumí udržování a čištění bytu, včetně zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při jeho užívání. *„Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům.“* <sup>[56]</sup>

Drobnými opravami se pak rozumí opravy bytu a jeho vnitřního vybavení. Toto vybavení je součástí bytu a zároveň ve vlastnictví pronajímatele. Drobné opravy se za tímto účelem rozdělují podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů. <sup>[56]</sup> Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují například opravy vrchních částí podlah, prahů, lišt, jednotlivých částí dveří a oken, elektrických koncových a rozvodných zařízení, uzavíracích armatur, vodovodních výtoků, ohříváčů vody, van a vestavěných skříní. Podle výše nákladů se za drobné opravy dají považovat další opravy bytu, které nejsou uvedené ve věcném vymezení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne 1 000 Kč. <sup>[56]</sup>

V případě, že součet nákladů za drobné opravy překročí v určitém kalendářním roce částku 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, tak následné opravy již nelze považovat za drobné a hradí je pronajímatel. <sup>[56]</sup>

Investor na začátku investičního projektu počítal s výdaji na opravu a údržbu, u výše uvedeného investičního bytu v Lesní ulici, ve výši 6 000 Kč ročně (500 Kč za měsíc). Tyto výdaje jsou uvažovány nad rámec výše uvedených hranic, proto je hradí investor. Ten dále předpokládá navyšování těchto výdajů každých 6 let o 14 % z důvodu zdražování materiálu a služeb a také z důvodu zohlednění míry inflace – viz tabulka 3. O výše uvedené výdaje na opravu a údržbu bytu si může investor ponížít základ pro výpočet daně z příjmu.



Tabulka 3: Navyšování výdajů na opravu a údržbu

Rok	Výdaj na opravu a údržbu [Kč]
2021	6 000
2027	6 840
2033	7 798
2039	8 889
2045	10 134
2051	11 552

[vlastní zpracování]

V tabulce 3 je zobrazeno postupné navyšování výdajů na opravu a údržbu bytu. Investor předpokládá navyšování těchto výdajů každých 6 let. Toto navýšení se tedy promítne vždy až do následujícího roku.

#### **Fond oprav (příspěvky na správu domu)**

NOK definuje povinnost vlastníka bytové jednotky přispívat „(...) na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.“<sup>[57]</sup> Tímto přispíváním na správu bytového domu od všech členů Společenství vlastníků jednotek (SVJ) vzniká tzv. fond oprav. Příspěvek do fondu oprav se hradí ve formě měsíčních záloh. Podle webu [www.spravabd.cz](http://www.spravabd.cz) bývá příspěvek obvykle nastaven od 10 Kč/m<sup>2</sup> ve velice udržovaném bytovém domě až po 50 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy v bytovém domě, který vyžaduje veliké investice. Z fondu oprav může být následně hrazen například provoz, údržba a opravy či jiné změny společných částí domu. Dále pak také revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů a rozvodů energií včetně tepla.<sup>[58]</sup>

Výdaj do fondu oprav, u výše uvedeného investičního bytu v Lesní ulici, ve formě měsíční zálohy činí 14 Kč za m<sup>2</sup> plochy bytu. Celková měsíční záloha je tedy 1 456 Kč.

Tabulka 4: Výdaje do fondu oprav

Užitná plocha bytu [m <sup>2</sup> ]	104
Příspěvek do fondu oprav [Kč/m <sup>2</sup> za měsíc]	14
Celkový měsíční příspěvek [Kč]	1 456
Celkový roční příspěvek [Kč]	17 472

[vlastní zpracování]

Tabulka 4 zobrazuje měsíční a také souhrnné roční výdaje formou záloh do fondu oprav. Investor by si mohl i těmito výdaji snižovat základ daně z příjmu v průběhu životnosti investičního projektu. K tomu je ovšem nutné vědět, kdy skutečně dojde k vynaložení prostředků z fondu oprav ať už na rekonstrukci, opravu nebo na provoz bytového domu. Při sestavování cash flow v rámci této případové studie nelze přesně stanovit, kdy budou výše uvedené činnosti případně probíhat a jak se v návaznosti na to budou zvyšovat zálohy do fondu oprav. Z tohoto důvodu se zde uvažuje s konstantní částkou záloh po celou dobu životnosti investičního projektu a také s tím, že investor si nebude snižovat základ daně z příjmu o výdaj do fondu oprav.

### **Daň z nemovitých věcí**

Daň z nemovitých věcí patří mezi majetkové daně a je upravována zákonem č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí. Tuto daň, která se platí každoročně, tvoří daň ze staveb a jednotek a daň z pozemků. Poplatníkem daně ze staveb a jednotek, popř. daně z pozemků je vlastník. Základem daně u bytové jednotky je výměra podlahové plochy udávaná v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Plocha se následně násobí jednotlivými koeficienty a základní sazbou daně náležící k obytnému domu (2Kč/m<sup>2</sup>).<sup>[59]</sup>

Investor musí, v rámci svého investičního projektu, každoročně kalkulovat i s výdajem za tuto daň, který činí 405 Kč. Obsahem celkové daně z nemovitých věcí je u bytu v Lesní ulici nejenom daň ze staveb a jednotek (401 Kč), ale také daň z pozemků (4 Kč) – viz příloha 8. Předmětem pozemkové daně je parkovací místo před bytovým domem. Investor si může ponížít základ pro výpočet daně z příjmu i o výdaj na daň z nemovitých věcí.

### **Pojištění nemovitosti**

Pojištění nemovitosti má za úkol pokrýt případné výdaje investora spojené s poškozením bytu a jeho následnou opravou. Pojištění nemovitosti je základní pojištění, které

především pokrývá živelné škody. U většiny pojišťoven je však možné vybrat si z balíčků pojištění, které zahrnují i další případné hrozby. Jedná se například o škody způsobené vandalismem, havárií na rozvodech nebo zkratem.

U bytu, jenž je předmětem této případové studie, si investor musel sjednat pojištění nemovitosti jako podmínku uloženou od banky, u níž byl sjednán hypoteční úvěr. K tomu si investor navíc sjednal pojištění domácnosti a občanské odpovědnosti z důvodu pronajímání bytové jednotky, a to u stejné pojišťovny. Roční splátka celého pojistného u AXA pojišťovny (z důvodu sloučení pojišťoven nyní již UNIQA pojišťovna) tak činí 1 977 Kč – viz příloha 9. I o tento výdaj může být snížen investorův základ pro výpočet daně z příjmu.

## 5.5 Finanční výdaje

Jak už bylo výše uvedeno, investor financoval větší část kupní ceny nemovitosti formou hypotečního úvěru, který mu poskytla banka MONETA Money Bank. Pro poskytnutí úvěru požadovala banka zástavní právo k dané investiční nemovitosti. To znamená, že investor ručí bance bytem v Lesní ulici.

Investor si pořídil danou bytovou jednotku za účelem následného pronajímání. Kupní cena tohoto bytu byla již zmíněné 4 275 000 Kč. Investor měl ale k dispozici pouze 1 555 000 Kč z vlastních zdrojů, přičemž 120 000 Kč z těchto prostředků bylo již předem použito jako rezervační záloha, která byla následně započítána jako část kupní ceny. Kvůli zbývající části kupní ceny v hodnotě 2 720 000 Kč si tedy investor zažádal o hypoteční úvěr u výše uvedené banky. Úvěr byl následně investorovi schválen. Doba splatnosti byla stanovena na 30 let s roční úrokovou sazbou v hodnotě 2,27 % garantovanou po dobu 5 let (fixace) a měsíční splátkou v hodnotě 10 424,86 Kč – viz příloha 7. K anuitní splátce je ovšem ještě nutné připočítat pojištění schopnosti splácet, uvedené již v transakčních výdajích, v hodnotě 938 Kč. Výsledná měsíční splátka úvěru spolu s platbou pojistného tak činí 11 362,86 Kč.

Výsledná měsíční splátka uvedeného úvěru se řadí do finančních výdajů. Na základě této pravidelné anuitní splátky byl pro účely případové studie sestaven splátkový kalendář na celou dobu splatnosti úvěru – viz příloha 10. Dalším z podkladů pro sestavení splátkového kalendáře byla výše uvedená hodnota úrokové sazby. Ta je důležitá pro stanovení výše úroku a úmoru v jednotlivých splátkách. Ve skutečnosti by došlo po uplynutí fixační doby ke změně úrokové sazby, v rámci tohoto úvěru podle aktuální situace na hypotečním trhu. Tím by dále došlo ke změně výše anuitní splátky a spolu s tím by se také změnila výše úroku a úmoru ve

splátkách. Pro účely diplomové práce je ale uvažováno s konstantní úrokovou sazbou po celou dobu splatnosti úvěru.

V následující tabulce 5 jsou pro přehlednost sečteny anuitní splátky po jednotlivých letech zahrnující pojištění schopnosti splácet, úroky a úmory hypotečního úvěru. Tato tabulka byla zpracována na základě sestaveného splátkového kalendáře v programu Excel – viz příloha 10. První splátka úvěru proběhla v březnu roku 2020 a poslední předpokládaná splátka by měla proběhnout v únoru roku 2050.

Tabulka 5: Splátky hypotečního úvěru v jednotlivých letech

<b>Celkem za rok</b>	<b>Splátka včetně pojištění</b>	<b>Úrok</b>	<b>Úmor</b>
2020	113 628,62 Kč	51 001,64 Kč	53 246,98 Kč
2021	136 354,34 Kč	59 859,32 Kč	65 239,03 Kč
2022	136 354,34 Kč	58 362,88 Kč	66 735,46 Kč
2023	136 354,34 Kč	56 832,13 Kč	68 266,22 Kč
2024	136 354,34 Kč	55 266,26 Kč	69 832,08 Kč
2025	136 354,34 Kč	53 664,47 Kč	71 433,87 Kč
2026	136 354,34 Kč	52 025,95 Kč	73 072,40 Kč
2027	136 354,34 Kč	50 349,84 Kč	74 748,51 Kč
2028	136 354,34 Kč	48 635,28 Kč	76 463,06 Kč
2029	136 354,34 Kč	46 881,40 Kč	78 216,95 Kč
2030	136 354,34 Kč	45 087,28 Kč	80 011,06 Kč
2031	136 354,34 Kč	43 252,01 Kč	81 846,33 Kč
2032	136 354,34 Kč	41 374,65 Kč	83 723,69 Kč
2033	136 354,34 Kč	39 454,22 Kč	85 644,12 Kč
2034	136 354,34 Kč	37 489,75 Kč	87 608,60 Kč
2035	136 354,34 Kč	35 480,21 Kč	89 618,13 Kč
2036	136 354,34 Kč	33 424,58 Kč	91 673,77 Kč
2037	136 354,34 Kč	31 321,80 Kč	93 776,55 Kč
2038	136 354,34 Kč	29 170,78 Kč	95 927,56 Kč
2039	136 354,34 Kč	26 970,43 Kč	98 127,92 Kč
2040	136 354,34 Kč	24 719,60 Kč	100 378,74 Kč
2041	136 354,34 Kč	22 417,15 Kč	102 681,20 Kč
2042	136 354,34 Kč	20 061,88 Kč	105 036,47 Kč
2043	136 354,34 Kč	17 652,59 Kč	107 445,76 Kč
2044	136 354,34 Kč	15 188,03 Kč	109 910,31 Kč
2045	136 354,34 Kč	12 666,94 Kč	112 431,40 Kč
2046	136 354,34 Kč	10 088,03 Kč	115 010,31 Kč
2047	136 354,34 Kč	7 449,96 Kč	117 648,38 Kč
2048	136 354,34 Kč	4 751,38 Kč	120 346,96 Kč
2049	136 354,34 Kč	1 990,90 Kč	123 107,44 Kč
2050	22 725,72 Kč	59,01 Kč	20 790,71 Kč

[vlastní zpracování]

Tabulka 5 bude následně využita jako poklad při tvorbě výkazu cash flow kvůli hodnotám celkových splátek úvěru včetně pojištění v jednotlivých letech. Dále bude také sloužit jako podklad pro výpočet daně z příjmu. Konkrétně pak sumy úroků v jednotlivých letech, o které si může investor ponížít základ pro výpočet daně z příjmu.

## 5.6 Odpisy

Investor si danou investiční nemovitost pořídil s cílem ji dlouhodobě pronajímat. Podle české legislativy si za tímto účelem může ponížovat základ pro výpočet daně z příjmu o odpisy. Konkrétně se jedná o zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. Nemovitost, konkrétně bytovou jednotku, je možné takto zařadit k odpisování nejpozději do pěti let od jejího pořízení. Nemovitost lze odpisovat nejenom na základě skutečných výdajů, za kterých byla pořízena (kupní cena), ale součástí odpisování mohou být také další výdaje spojené s jejím pořízením. Jedná se například o výdaje na provizi realitního makléře, správní poplatky či poplatky spojené se získáním úvěru.<sup>[60]</sup>

Proti příjmům, které plynou z pronájmu bytové jednotky, lze za účelem ponížení základu pro výpočet daně z příjmu uplatnit výdaje dvěma způsoby. První způsob představuje uplatnění výdajů paušálně ve výši 30 % z příjmů. Druhý způsob je kombinace skutečných výdajů a odpisů nemovitosti. Tento způsob je však administrativně náročnější. Jako výhodnější z těchto dvou způsobů se jeví varianta, která kombinuje skutečné výdaje a odpisy nemovitosti, protože skutečné výdaje jsou mnohdy mnohem vyšší než výdaje uplatňované paušálem.<sup>[60]</sup>

Pro potřeby této případové studie se uvažuje s druhým způsobem uplatňování výdajů. Výše uvedený zákon o daních z příjmů rozlišuje šest odpisových skupin, které mají dobu odpisování v rozmezí 3 až 50 let.<sup>[60]</sup> Daná bytová jednotka v Lesní ulici se podle tohoto zákona řadí do páté odpisové skupiny s dobou odpisování 30 let. Investiční nemovitost lze odpisovat dvěma způsoby, a to buď rovnoměrně nebo zrychleně. U způsobu rovnoměrného odpisování je v prvním roce uplatňován nízký odpis, jenž se poté pro následující roky zvýší. Ve druhém případě je v prvním roce odpis vyšší a poté se v následujících letech sníží.<sup>[60]</sup> Byt řešený v rámci této případové studie bude odpisován rovnoměrně. Investor začne s odpisováním až v roce 2022 z důvodu pronajímání bytové jednotky až od listopadu 2021. V prvním roce odpisování si investor odepíše 1,4 % z celkových pořizovacích výdajů. V následujících letech si poté bude odpisovat 3,4 % z celkových pořizovacích výdajů. Suma

všech odpisů za 30 let se pak bude rovnat celkovým pořizovacím výdajům bytové jednotky.  
[60]

Tabulka 6: Odpisy investiční nemovitosti

Rok	Odpisy [Kč]
2022	59 916
2023-2051	145 510

[vlastní zpracování]

Tabulka 6 zobrazuje hodnoty odpisů dané bytové jednotky v Kč v jednotlivých letech. Ty byly vypočítány na základě výše uvedených % z celkových pořizovacích výdajů zahrnující kupní cenu a také transakční výdaje. Hodnoty z tabulky budou následně využity jako podklad pro výpočet daně z příjmu.

## 5.7 Příjmy z pronájmu

Jak již bylo několikrát zmíněno, investor si pořídil bytovou jednotku v Lesní ulici za účelem následného pronajímání. Před samotným pronajímáním je ovšem nutné stanovit výši nájmu, za který bude daný byt poskytnut. V rámci případové studie byla stanovena výše nájmu porovnávací metodou použitou ve výše zmíněné lokalitě – viz *Popis lokality*. Základem této metody je srovnání dané investiční nemovitosti s nemovitostmi, které jsou aktuálně nabízené na trhu k pronájmu (při zpracovávání diplomové práce). Konkrétně je pak cíleno na vlastnosti, které ovlivňují výši nájmu. Tyto vlastnosti jsou následně převáděny do tabulky pomocí korekčních koeficientů, s jejichž pomocí se stanoví nejprve průměrná cena za pronájem a následně výsledná celková měsíční cena za pronájem daného investičního bytu. Cena takto stanovená zobrazuje reálnou situaci na trhu. Korekční koeficienty použité v této diplomové práci jsou v rozmezí od 0,85 do 1,15.

Pro stanovení výše nájmu bytu v Lesní ulici porovnávacím způsobem byly vybrány čtyři bytové jednotky aktuálně nabízené k pronájmu – viz přílohy 11 až 14. <sup>[61]</sup> Byty byly vybírány tak, aby měly podobné vlastnosti jako oceňovaný investiční byt. Dané vlastnosti pak byly převedeny do tabulky – viz tabulka 7 a následně srovnávané pomocí korekčních koeficientů s bytem v Lesní ulici. Je jasné, že se jednotlivé byty nemohou shodovat ve všech kritériích. Například v dané lokalitě je aktuálně k pronájmu nabízen pouze jeden byt se stejnou dispozicí jako investiční byt, ovšem s užitnou plochou o velikosti 243 m<sup>2</sup>. Pro

porovnávání byly tedy vybrány byty o menších dispozicích avšak s obdobnou užitnou plochou. Dále byl kladen důraz na následující vlastnosti: lokalita, stav bytu, typ konstrukce, vlastnictví, poloha v domě, parkovací stání, sklepní kóje, balkon, výtah, energetická náročnost budovy a vybavení bytu.

Tabulka 7: Shrnutí vlastností jednotlivých bytů

	<b>Oceňovaná nemovitost – byt v Lesní ulici</b>	<b>Byt č. 1</b>	<b>Byt č. 2</b>	<b>Byt č. 3</b>	<b>Byt č. 4</b>
Lokalita (dostupnost do centra)	Lesní ul., Roudné	Plavská ul., Č.B.	rezidence Dlouhá louka, Č.B.	nám. Přemysla Otakara II., Č.B.	L. B. Schneidera, Č.B.
Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	104	110	95	103	95
Stav bytu	velmi dobrý	velmi dobrý	novostavba	velmi dobrý	velmi dobrý
Konstrukce	cihlová	cihlová	cihlová	smíšená	cihlová
Vlastnictví	osobní	osobní	osobní	osobní	osobní
Poloha v domě (podlaží)	2. ze 2	2. z 5	8. z 8	3. ze 4	2. ze 2
Parkovací stání	ANO	ANO	ANO	NE	ANO
Sklepní kóje	ANO	ANO	ANO	NE	NE
Balkon/terasa	NE	ANO	ANO	NE	NE
Výtah	NE	ANO	ANO	NE	NE
Vybavení	ANO	ANO	ANO	NE	částečně ANO
Energetická náročnost	C	G	C	G	G

[vlastní zpracování]

Vlastnosti uvedené v tabulce 7 jsou následně převedeny níže do tabulky 8 pomocí korekčních koeficientů. Za pomoci těchto koeficientů je nejprve stanovena průměrná cena za pronájem 1 m<sup>2</sup> užitné plochy a následně výsledná celková cena za pronájem daného investičního bytu, která představuje měsíční příjem z pronájmu.

Tabulka 8: Stanovení ceny za pronájem bytu porovnávací metodou

	Oceňovaný byt	Byt č. 1	Byt č. 2	Byt č. 3	Byt č. 4
Užitná plocha bytu [m <sup>2</sup> ]	104	110	95	103	95
Cena za pronájem [za měsíc]	-	22 000 Kč	23 000 Kč	18 000 Kč	13 000 Kč
Cena za pronájem 1 m <sup>2</sup> UP [za měsíc]	-	200 Kč	242 Kč	175 Kč	137 Kč
<b>Korekce:</b>					
Lokalita (dostupnost do centra)	1,00	0,96	0,90	0,85	0,93
Užitná plocha	1,00	0,97	1,05	1,01	1,05
Stav bytu	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Konstrukce	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00
Vlastnictví	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Poloha v domě (podlaží)	1,00	1,00	1,12	1,02	1,00
Parkovací stání	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00
Sklepní kóje	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10
Balkon/terasa	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00
Výtah	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00
Vybavení	1,00	1,00	1,00	1,15	1,05
Energetická náročnost	1,00	1,09	1,00	1,09	1,09
Součin koeficientů	1,00	0,92	0,86	1,46	1,23
Koeficient x cena za pronájem 1 m <sup>2</sup> UP		183 Kč	208 Kč	255 Kč	168 Kč
Průměrná cena za pronájem 1 m <sup>2</sup> UP		204 Kč			
<b>Celková cena za pronájem bytu stanovená porovnávací metodou [za měsíc]</b>		<b>21 187 Kč</b>			

[vlastní zpracování]

Celková cena za pronájem bytu, stanovená porovnávacím způsobem v tabulce 8, je 21 187 Kč za měsíc. Investor se na základě tohoto výsledku rozhodl stanovit výši nájmu na 21 200 Kč za měsíc. Tato cena je bez poplatků za energie, které zůstanou v režii nájemců nad rámec této ceny za měsíční pronájem bytu.

V případové studii se za účelem vyhodnocení efektivnosti investičního projektu bude nadále pracovat se dvěma scénáři vývoje příjmů po dobu trvání tohoto projektu. První scénář je označen jako optimistický, oproti tomu druhý je pojat jako pesimistický. Tyto rozdílné vývoje příjmů po dobu trvání investičního projektu se promítnou jak do výpočtu daně z příjmu, tak zejména do výkazu cash flow. Z tohoto důvodu jsou pro každý scénář zvlášť zpracovány tabulky pro výpočet daně z příjmu v jednotlivých letech a rovněž i výkazy cash flow.



Pro oba zmíněné scénáře je tedy nutné znát hodnotu příjmů za pronájem pro celou dobu trvání investičního projektu. Pro optimistický i pesimistický scénář je uvažováno, že je byt v Lesní ulici pronajímán od listopadu roku 2021 za cenu stanovenou výše. To znamená, že pro oba scénáře platí následující. Příjmy za pronájem bytu budou za rok 2021 činit 42 400 Kč. V roce následujícím to bude už 254 400 Kč. Od následujícího roku 2023 bude uvažováno každoroční navýšování příjmů z pronájmu bytu o 2,3 % a to z důvodu zohlednění inflace. V rámci této diplomové práce byla stanovena míra inflace jako průměrná míra inflace za období mezi lety 2000 až 2020. <sup>[62]</sup>

Optimistický scénář při výpočtu daně z příjmu a výkazu cash flow uvažuje s tím, že investor bude pronajímat bytovou jednotku vybranému nájemci nepřetržitě po dobu šesti let. Pro toto období bude obsazenost bytu 100 %. Po uplynutí této doby bude vždy nějakou dobu trvat, než investor nalezne nájemce nové. Investor předpokládá, že tato doba bude trvat v průměru jeden měsíc. Tím pádem klesne obsazenost bytu v roce hledání nového nájemce na 92 % a spolu s tím dojde i k poklesu příjmů z pronájmu bytu. Toto se postupně projeví v letech 2027, 2033, 2039, 2045 a 2051.

Pesimistický scénář pro stanovení daně z příjmu a výkazu cash flow předpokládá, že investor bude muset hledat nové nájemce každé tři roky. Investor v rámci tohoto scénáře očekává, že nalezení vhodného nájemníka může trvat tři měsíce. Tím klesne obsazenost bytu v roce hledání nového nájemce na 75 % a spolu s tím dojde i k poklesu příjmů z pronájmu bytu. Toto se postupně projeví v letech 2024, 2027, 2030, 2033, 2036, 2039, 2042, 2045, 2048, 2051 a 2054.

### **5.7.1 Daň z příjmu**

Investor je povinen příjmy plynoucí z pronájmu zdanit. Tuto povinnost mu ukládá výše uvedený zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. Pro investora jako pro fyzickou osobu platí 15 % sazba daně z příjmu. Při výpočtu daně z příjmu je důležité nejprve stanovit základ této daně. Příjmy z pronájmu bytu – viz *Příjmy z pronájmu* jsou zde ponižovány o uznatelné výdaje. Jedná se konkrétně o výdaje, které jsou již detailně popsány v podkapitole *Běžné výdaje* (výdaje na opravu a údržbu bytu, daň z nemovitých věcí a pojištění nemovitosti). Dalšími uznatelnými výdaji jsou výdaje na opravy a vybavení příslušného investičního bytu – viz *Investiční výdaje*. Dále se pak od příjmů odečítají, pro stanovení základu daně z příjmu, úroky z úvěru a odpisy – viz *Finanční výdaje a Odpisy*. Z výsledného základu daně je potom za pomoci výše uvedené sazby vypočtena daň z příjmu pro příslušné roky trvání investičního

projektu. Daň je ovšem splatná vždy až následující rok, proto bude následně ve výkazu cash flow ve výdajích uvedena ve všech případech až následující rok.

Daně z příjmu pro jednotlivé roky trvání investičního projektu jsou zpracovány v následujících tabulkách 9 a 10. V tabulce 9 jsou vypočteny daně pro optimistický scénář a v tabulce 10 jsou stanoveny daně pro scénář pesimistický.

Tabulka 9: Daně z příjmu pro optimistický scénář

Rok	Příjmy	Uznatelné běžné výdaje	Úroky z úvěru	Odpisy	Výdaje na opravy	Výdaje na vybavení	Paušální výdaje (30 % z příjmů)	Základ daně	Daň z příjmu (15 %)	Výsledná hodnota daně z příjmu
2020	0 Kč	1 977 Kč	51 001,64 Kč	-	184 166 Kč	23 074 Kč	-	-260 219 Kč	0 Kč	0 Kč
2021	42 400 Kč	8 382 Kč	59 859,32 Kč	-	-	71 800 Kč	-	-97 641 Kč	0 Kč	0 Kč
2022	254 400 Kč	8 382 Kč	58 362,88 Kč	59 916 Kč	-	-	-	127 739 Kč	19 161 Kč	0 Kč
2023	260 251 Kč	8 382 Kč	56 832,13 Kč	145 510 Kč	-	-	-	49 527 Kč	7 429 Kč	0 Kč
2024	266 237 Kč	8 382 Kč	55 266,26 Kč	145 510 Kč	-	-	-	57 079 Kč	8 562 Kč	0 Kč
2025	272 360 Kč	8 382 Kč	53 664,47 Kč	145 510 Kč	-	-	-	64 804 Kč	9 721 Kč	0 Kč
2026	278 625 Kč	8 382 Kč	52 025,95 Kč	145 510 Kč	-	-	-	72 707 Kč	10 906 Kč	0 Kč
2027	262 230 Kč	9 222 Kč	50 349,84 Kč	145 510 Kč	-	-	-	57 149 Kč	8 572 Kč	0 Kč
2028	291 589 Kč	9 222 Kč	48 635,28 Kč	145 510 Kč	-	-	-	88 222 Kč	13 233 Kč	0 Kč
2029	298 295 Kč	9 222 Kč	46 881,40 Kč	145 510 Kč	-	-	-	96 682 Kč	14 502 Kč	0 Kč
2030	305 156 Kč	9 222 Kč	45 087,28 Kč	145 510 Kč	-	-	-	105 337 Kč	15 801 Kč	0 Kč
2031	312 175 Kč	9 222 Kč	43 252,01 Kč	145 510 Kč	-	-	-	114 191 Kč	17 129 Kč	0 Kč
2032	319 355 Kč	9 222 Kč	41 374,65 Kč	145 510 Kč	-	-	-	123 248 Kč	18 487 Kč	0 Kč
2033	300 564 Kč	10 180 Kč	39 454,22 Kč	145 510 Kč	-	-	-	105 420 Kč	15 813 Kč	0 Kč
2034	334 214 Kč	10 180 Kč	37 489,75 Kč	145 510 Kč	-	-	-	141 035 Kč	21 155 Kč	0 Kč
2035	341 901 Kč	10 180 Kč	35 480,21 Kč	145 510 Kč	-	-	-	150 731 Kč	22 610 Kč	0 Kč
2036	349 765 Kč	10 180 Kč	33 424,58 Kč	145 510 Kč	-	-	-	160 650 Kč	24 098 Kč	0 Kč
2037	357 809 Kč	10 180 Kč	31 321,80 Kč	145 510 Kč	-	-	-	170 798 Kč	25 620 Kč	0 Kč
2038	366 039 Kč	10 180 Kč	29 170,78 Kč	145 510 Kč	-	-	-	181 178 Kč	27 177 Kč	0 Kč
2039	344 501 Kč	11 271 Kč	26 970,43 Kč	145 510 Kč	-	-	-	160 750 Kč	24 112 Kč	0 Kč
2040	383 070 Kč	11 271 Kč	24 719,60 Kč	145 510 Kč	-	-	-	201 570 Kč	30 235 Kč	0 Kč
2041	391 881 Kč	11 271 Kč	22 417,15 Kč	145 510 Kč	-	-	-	212 683 Kč	31 902 Kč	1 062 Kč
2042	400 894 Kč	11 271 Kč	20 061,88 Kč	145 510 Kč	-	-	-	224 052 Kč	33 608 Kč	2 768 Kč
2043	410 115 Kč	11 271 Kč	17 652,59 Kč	145 510 Kč	-	-	-	235 681 Kč	35 352 Kč	4 512 Kč
2044	419 547 Kč	11 271 Kč	15 188,03 Kč	145 510 Kč	-	-	-	247 579 Kč	37 137 Kč	6 297 Kč
2045	394 861 Kč	12 516 Kč	12 666,94 Kč	145 510 Kč	-	-	-	224 169 Kč	33 625 Kč	2 785 Kč
2046	439 069 Kč	12 516 Kč	10 088,03 Kč	145 510 Kč	-	-	-	270 955 Kč	40 643 Kč	9 803 Kč
2047	449 167 Kč	12 516 Kč	7 449,96 Kč	145 510 Kč	-	-	-	283 691 Kč	42 554 Kč	11 714 Kč
2048	459 498 Kč	12 516 Kč	4 751,38 Kč	145 510 Kč	-	-	-	296 721 Kč	44 508 Kč	13 668 Kč
2049	470 066 Kč	12 516 Kč	1 990,90 Kč	145 510 Kč	-	-	-	310 050 Kč	46 507 Kč	15 667 Kč
2050	480 878 Kč	12 516 Kč	59,01 Kč	145 510 Kč	-	-	-	322 793 Kč	48 419 Kč	17 579 Kč
2051	452 583 Kč	13 934 Kč	-	145 510 Kč	-	-	-	293 139 Kč	43 971 Kč	13 131 Kč
2052	503 253 Kč	13 934 Kč	-	-	-	-	150 976 Kč	352 277 Kč	52 842 Kč	22 002 Kč
2053	514 828 Kč	13 934 Kč	-	-	-	-	154 448 Kč	360 379 Kč	54 057 Kč	23 217 Kč
2054	526 669 Kč	13 934 Kč	-	-	-	-	158 001 Kč	368 668 Kč	55 300 Kč	24 460 Kč

[vlastní zpracování]

V tabulce 9 jsou podle výše uvedeného postupu vypočteny daně z příjmu pro optimistický scénář v jednotlivých letech trvání investičního projektu – viz sloupec Daň z příjmu. V prvních dvou letech ovšem byla vykázána ztráta z důvodu menších příjmů oproti výdajům. Ztrátu z těchto let je možné rozpouštět během pěti následujících let, kdy už vyšla

daň kladná. Tím dojde ke snížení daně z příjmu v příslušných letech. Ke snížení výsledné daně z příjmu v jednotlivých letech dojde rovněž po uplatnění daňové slevy na poplatníka. Tato sleva bude od roku 2022 činit 30 840 Kč. <sup>[64]</sup> S touto částkou je pro účely případové studie následně kalkulováno i pro zbytek trvání investičního projektu. Uplatnění výše uvedeného rozpouštění ztráty a daňové slevy na poplatníka v jednotlivých letech je provedeno ve sloupci Výsledná hodnota daně z příjmu. Právě hodnoty z tohoto sloupce budou následně využity ve výkazu cash flow jako výdaj nazvaný Daň z příjmu.

Tabulka 10: Daně z příjmu pro pesimistický scénář

Rok	Příjmy	Uznatelné běžné výdaje	Úroky z úvěru	Odpisy	Výdaje na opravy	Výdaje na vybavení	Paušální výdaje (30 % z příjmů)	Základ daně	Daň z příjmu (15 %)	Výsledná hodnota daně z příjmu
2020	0 Kč	1 977 Kč	51 001,64 Kč	-	184 166 Kč	23 074 Kč	-	-260 219 Kč	0 Kč	0 Kč
2021	42 400 Kč	8 382 Kč	59 859,32 Kč	-	-	71 800 Kč	-	-97 641 Kč	0 Kč	0 Kč
2022	254 400 Kč	8 382 Kč	58 362,88 Kč	59 916 Kč	-	-	-	127 739 Kč	19 161 Kč	0 Kč
2023	260 251 Kč	8 382 Kč	56 832,13 Kč	145 510 Kč	-	-	-	49 527 Kč	7 429 Kč	0 Kč
2024	199 678 Kč	8 382 Kč	55 266,26 Kč	145 510 Kč	-	-	-	-9 480 Kč	0 Kč	0 Kč
2025	272 360 Kč	8 382 Kč	53 664,47 Kč	145 510 Kč	-	-	-	64 804 Kč	9 721 Kč	0 Kč
2026	278 625 Kč	8 382 Kč	52 025,95 Kč	145 510 Kč	-	-	-	72 707 Kč	10 906 Kč	0 Kč
2027	213 775 Kč	9 222 Kč	50 349,84 Kč	145 510 Kč	-	-	-	8 693 Kč	1 304 Kč	0 Kč
2028	291 589 Kč	9 222 Kč	48 635,28 Kč	145 510 Kč	-	-	-	88 222 Kč	13 233 Kč	0 Kč
2029	298 295 Kč	9 222 Kč	46 881,40 Kč	145 510 Kč	-	-	-	96 682 Kč	14 502 Kč	0 Kč
2030	228 867 Kč	9 222 Kč	45 087,28 Kč	145 510 Kč	-	-	-	29 048 Kč	4 357 Kč	0 Kč
2031	312 175 Kč	9 222 Kč	43 252,01 Kč	145 510 Kč	-	-	-	114 191 Kč	17 129 Kč	0 Kč
2032	319 355 Kč	9 222 Kč	41 374,65 Kč	145 510 Kč	-	-	-	123 248 Kč	18 487 Kč	0 Kč
2033	245 025 Kč	10 180 Kč	39 454,22 Kč	145 510 Kč	-	-	-	49 881 Kč	7 482 Kč	0 Kč
2034	334 214 Kč	10 180 Kč	37 489,75 Kč	145 510 Kč	-	-	-	141 035 Kč	21 155 Kč	0 Kč
2035	341 901 Kč	10 180 Kč	35 480,21 Kč	145 510 Kč	-	-	-	150 731 Kč	22 610 Kč	0 Kč
2036	262 324 Kč	10 180 Kč	33 424,58 Kč	145 510 Kč	-	-	-	73 209 Kč	10 981 Kč	0 Kč
2037	357 809 Kč	10 180 Kč	31 321,80 Kč	145 510 Kč	-	-	-	170 798 Kč	25 620 Kč	0 Kč
2038	366 039 Kč	10 180 Kč	29 170,78 Kč	145 510 Kč	-	-	-	181 178 Kč	27 177 Kč	0 Kč
2039	280 843 Kč	11 271 Kč	26 970,43 Kč	145 510 Kč	-	-	-	97 092 Kč	14 564 Kč	0 Kč
2040	383 070 Kč	11 271 Kč	24 719,60 Kč	145 510 Kč	-	-	-	201 570 Kč	30 235 Kč	0 Kč
2041	391 881 Kč	11 271 Kč	22 417,15 Kč	145 510 Kč	-	-	-	212 683 Kč	31 902 Kč	1 062 Kč
2042	300 671 Kč	11 271 Kč	20 061,88 Kč	145 510 Kč	-	-	-	123 828 Kč	18 574 Kč	0 Kč
2043	410 115 Kč	11 271 Kč	17 652,59 Kč	145 510 Kč	-	-	-	235 681 Kč	35 352 Kč	4 512 Kč
2044	419 547 Kč	11 271 Kč	15 188,03 Kč	145 510 Kč	-	-	-	247 579 Kč	37 137 Kč	6 297 Kč
2045	321 898 Kč	12 516 Kč	12 666,94 Kč	145 510 Kč	-	-	-	151 205 Kč	22 681 Kč	0 Kč
2046	439 069 Kč	12 516 Kč	10 088,03 Kč	145 510 Kč	-	-	-	270 955 Kč	40 643 Kč	9 803 Kč
2047	449 167 Kč	12 516 Kč	7 449,96 Kč	145 510 Kč	-	-	-	283 691 Kč	42 554 Kč	11 714 Kč
2048	344 623 Kč	12 516 Kč	4 751,38 Kč	145 510 Kč	-	-	-	181 846 Kč	27 277 Kč	0 Kč
2049	470 066 Kč	12 516 Kč	1 990,90 Kč	145 510 Kč	-	-	-	310 050 Kč	46 507 Kč	15 667 Kč
2050	480 878 Kč	12 516 Kč	59,01 Kč	145 510 Kč	-	-	-	322 793 Kč	48 419 Kč	17 579 Kč
2051	368 954 Kč	13 934 Kč	-	145 510 Kč	-	-	-	209 510 Kč	31 426 Kč	586 Kč
2052	503 253 Kč	13 934 Kč	-	-	-	-	150 976 Kč	352 277 Kč	52 842 Kč	22 002 Kč
2053	514 828 Kč	13 934 Kč	-	-	-	-	154 448 Kč	360 379 Kč	54 057 Kč	23 217 Kč
2054	395 001 Kč	13 934 Kč	-	-	-	-	118 500 Kč	276 501 Kč	41 475 Kč	10 635 Kč

[vlastní zpracování]

V tabulce 10 jsou na základě stejného postupu jako v předchozí tabulce stanoveny výsledné hodnoty daně z příjmu pro pesimistický scénář v jednotlivých letech trvání investičního projektu – viz sloupec Výsledná hodnota daně z příjmu.

Investor se na začátku investičního projektu rozhodl, že za účelem snižování základu pro výpočet daně z příjmu využije způsob, který kombinuje skutečné výdaje a odpisy nemovitosti – viz *Odpisy*. Ovšem jak ukazují tabulky 9 a 10, pro poslední 3 roky trvání investičního projektu se jeví tato varianta jako nevýhodná, protože v těchto letech už nelze použít ani úroky z úvěru a ani odpisy se záměrem ponížít základ daně z příjmu. Zbývá zde tak pouze malá částka ve sloupci Uznatelné běžné výdaje, kterými by šel základ daně snížit. Z tohoto důvodu se investor rozhodl, pro poslední 3 roky trvání investičního projektu, využít způsob paušálního uplatňování výdajů pro výpočet daně z příjmu – viz sloupec Paušální výdaje. Tento způsob byl aplikován na oba výše zmíněné scénáře.

## **5.8 Cash flow a vyhodnocení efektivnosti investičního projektu**

Pro vyhodnocení efektivnosti investice do bytu v Lesní ulici je nejprve nutné sestavit výkaz cash flow. Tento výkaz je sestaven níže v tabulkách 11 a 12 pro oba výše uvedené scénáře zvlášť, a to na základě údajů zpracovaných během celé kapitoly 5. Konkrétně se jedná o informace o příjmech a výdajích v průběhu jednotlivých let po dobu ekonomické životnosti investičního projektu. Jak je již uvedeno výše, investorem uvažovaná ekonomická životnost projektu je 35 let. Pro sestavení výkazů cash flow je také nutné znát minimální požadovanou výnosnost investice. Ta byla investorem stanovena již na začátku investičního projektu a její hodnota je 5 %.

Po sestavení obou výkazů cash flow pro daný investiční byt, je možné vyhodnotit efektivnost investice pro optimistický i pesimistický scénář vývoje příjmů po dobu trvání investičního projektu. K vyhodnocení efektivnosti investice budou použity dynamické metody hodnocení efektivnosti investičních projektů, které jsou již podrobně popsány v kapitole 2. Konkrétními ukazateli jsou pak diskontovaná doba splatnosti, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento a index rentability. Tyto ukazatele následně investorovi pomohou vyhodnotit, zda je daná investice do bytu v Lesní ulici podle uvedených scénářů z dlouhodobého pohledu efektivní.

Tabulka 11: Cash flow investičního projektu pro optimistický scénář

Rok	Příjmy	Investiční výdaje	Transakční výdaje	Běžné výdaje	Finanční výdaje	Daň z příjmu	Cash flow	Kumulované Cash flow	Diskontované Cash flow	Kumulované diskontované Cash flow
		1 555 000 Kč					-1 555 000 Kč	-1 555 000 Kč	-1 555 000 Kč	-1 555 000 Kč
2020	0 Kč	207 240 Kč	4 700 Kč	9 257 Kč	113 628,62 Kč	0 Kč	-334 826 Kč	-1 889 826 Kč	-318 882 Kč	-1 873 882 Kč
2021	42 400 Kč	71 800 Kč	-	25 854 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	-191 608 Kč	-2 081 434 Kč	-173 794 Kč	-2 047 676 Kč
2022	254 400 Kč	-	-	25 854 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	92 192 Kč	-1 989 242 Kč	79 639 Kč	-1 968 037 Kč
2023	260 251 Kč	-	-	25 854 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	98 043 Kč	-1 891 199 Kč	80 660 Kč	-1 887 377 Kč
2024	266 237 Kč	-	-	25 854 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	104 029 Kč	-1 787 171 Kč	81 509 Kč	-1 805 868 Kč
2025	272 360 Kč	-	-	25 854 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	110 152 Kč	-1 677 019 Kč	82 197 Kč	-1 723 671 Kč
2026	278 625 Kč	-	-	25 854 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	116 416 Kč	-1 560 602 Kč	82 735 Kč	-1 640 936 Kč
2027	262 230 Kč	-	-	26 694 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	99 182 Kč	-1 461 420 Kč	67 130 Kč	-1 573 806 Kč
2028	291 589 Kč	-	-	26 694 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	128 541 Kč	-1 332 880 Kč	82 858 Kč	-1 490 947 Kč
2029	298 295 Kč	-	-	26 694 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	135 247 Kč	-1 197 633 Kč	83 030 Kč	-1 407 917 Kč
2030	305 156 Kč	-	-	26 694 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	142 108 Kč	-1 055 525 Kč	83 088 Kč	-1 324 830 Kč
2031	312 175 Kč	-	-	26 694 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	149 126 Kč	-906 398 Kč	83 039 Kč	-1 241 791 Kč
2032	319 355 Kč	-	-	26 694 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	156 306 Kč	-750 092 Kč	82 893 Kč	-1 158 898 Kč
2033	300 564 Kč	-	-	27 652 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	136 558 Kč	-613 534 Kč	68 971 Kč	-1 089 927 Kč
2034	334 214 Kč	-	-	27 652 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	170 208 Kč	-443 327 Kč	81 873 Kč	-1 008 054 Kč
2035	341 901 Kč	-	-	27 652 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	177 895 Kč	-265 432 Kč	81 496 Kč	-926 559 Kč
2036	349 765 Kč	-	-	27 652 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	185 758 Kč	-79 674 Kč	81 046 Kč	-845 513 Kč
2037	357 809 Kč	-	-	27 652 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	193 803 Kč	114 129 Kč	80 529 Kč	-764 984 Kč
2038	366 039 Kč	-	-	27 652 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	202 033 Kč	316 162 Kč	79 951 Kč	-685 033 Kč
2039	344 501 Kč	-	-	28 743 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	179 404 Kč	495 566 Kč	67 615 Kč	-617 417 Kč
2040	383 070 Kč	-	-	28 743 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	217 973 Kč	713 539 Kč	78 240 Kč	-539 177 Kč
2041	391 881 Kč	-	-	28 743 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	226 784 Kč	940 322 Kč	77 526 Kč	-461 652 Kč
2042	400 894 Kč	-	-	28 743 Kč	136 354,34 Kč	1 062 Kč	234 734 Kč	1 175 057 Kč	76 423 Kč	-385 229 Kč
2043	410 115 Kč	-	-	28 743 Kč	136 354,34 Kč	2 768 Kč	242 250 Kč	1 417 306 Kč	75 114 Kč	-310 115 Kč
2044	419 547 Kč	-	-	28 743 Kč	136 354,34 Kč	4 512 Kč	249 938 Kč	1 667 244 Kč	73 807 Kč	-236 308 Kč
2045	394 861 Kč	-	-	29 988 Kč	136 354,34 Kč	6 297 Kč	222 222 Kč	1 889 466 Kč	62 498 Kč	-173 810 Kč
2046	439 069 Kč	-	-	29 988 Kč	136 354,34 Kč	2 785 Kč	269 941 Kč	2 159 407 Kč	72 303 Kč	-101 506 Kč
2047	449 167 Kč	-	-	29 988 Kč	136 354,34 Kč	9 803 Kč	273 022 Kč	2 432 429 Kč	69 646 Kč	-31 860 Kč
2048	459 498 Kč	-	-	29 988 Kč	136 354,34 Kč	11 714 Kč	281 442 Kč	2 713 871 Kč	68 375 Kč	<b>36 515 Kč</b>
2049	470 066 Kč	-	-	29 988 Kč	136 354,34 Kč	13 668 Kč	290 056 Kč	3 003 927 Kč	67 112 Kč	103 627 Kč
2050	480 878 Kč	-	-	29 988 Kč	22 725,72 Kč	15 667 Kč	412 497 Kč	3 416 424 Kč	90 898 Kč	194 525 Kč
2051	452 583 Kč	-	-	31 406 Kč	-	17 579 Kč	403 598 Kč	3 820 022 Kč	84 702 Kč	279 227 Kč
2052	503 253 Kč	-	-	31 406 Kč	-	13 131 Kč	458 716 Kč	4 278 737 Kč	91 685 Kč	370 911 Kč
2053	514 828 Kč	-	-	31 406 Kč	-	22 002 Kč	461 420 Kč	4 740 157 Kč	87 834 Kč	458 745 Kč
2054	526 669 Kč	-	-	31 406 Kč	-	23 217 Kč	472 046 Kč	5 212 203 Kč	85 577 Kč	544 322 Kč

[vlastní zpracování]

Tabulka 11 zobrazuje průběh cash flow investičního projektu pro optimistický scénář. V rámci případové studie jsou zde rozpracované příjmy a výdaje z jednotlivých podkapitol po dobu trvání investičního projektu. Na tento výkaz byly následně aplikovány vzorce pro výpočet jednotlivých ukazatelů efektivnosti investičního projektu (dynamické metody hodnocení efektivnosti). Výsledky jsou zpracovány níže v tabulce 13, kde je rovněž uvedeno, co výsledek daného ukazatele znamená pro investora.

Tabulka 12: Cash flow investičního projektu pro pesimistický scénář

Rok	Příjmy	Investiční výdaje	Transakční výdaje	Běžné výdaje	Finanční výdaje	Daň z příjmu	Cash flow	Kumulované Cash flow	Diskontované Cash flow	Kumulované diskontované Cash flow
		1 555 000 Kč					-1 555 000 Kč	-1 555 000 Kč	-1 555 000 Kč	-1 555 000 Kč
2020	0 Kč	207 240 Kč	4 700 Kč	9 257 Kč	113 628,62 Kč	0 Kč	-334 826 Kč	-1 889 826 Kč	-318 882 Kč	-1 873 882 Kč
2021	42 400 Kč	71 800 Kč	-	25 854 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	-191 608 Kč	-2 081 434 Kč	-173 794 Kč	-2 047 676 Kč
2022	254 400 Kč	-	-	25 854 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	92 192 Kč	-1 989 242 Kč	79 639 Kč	-1 968 037 Kč
2023	260 251 Kč	-	-	25 854 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	98 043 Kč	-1 891 199 Kč	80 660 Kč	-1 887 377 Kč
2024	199 678 Kč	-	-	25 854 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	37 469 Kč	-1 853 730 Kč	29 358 Kč	-1 858 019 Kč
2025	272 360 Kč	-	-	25 854 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	110 152 Kč	-1 743 578 Kč	82 197 Kč	-1 775 822 Kč
2026	278 625 Kč	-	-	25 854 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	116 416 Kč	-1 627 162 Kč	82 735 Kč	-1 693 087 Kč
2027	213 775 Kč	-	-	26 694 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	50 726 Kč	-1 576 435 Kč	34 334 Kč	-1 658 753 Kč
2028	291 589 Kč	-	-	26 694 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	128 541 Kč	-1 447 895 Kč	82 858 Kč	-1 575 895 Kč
2029	298 295 Kč	-	-	26 694 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	135 247 Kč	-1 312 648 Kč	83 030 Kč	-1 492 865 Kč
2030	228 867 Kč	-	-	26 694 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	65 819 Kč	-1 246 829 Kč	38 483 Kč	-1 454 382 Kč
2031	312 175 Kč	-	-	26 694 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	149 126 Kč	-1 097 702 Kč	83 039 Kč	-1 371 343 Kč
2032	319 355 Kč	-	-	26 694 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	156 306 Kč	-941 396 Kč	82 893 Kč	-1 288 450 Kč
2033	245 025 Kč	-	-	27 652 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	81 019 Kč	-860 377 Kč	40 920 Kč	-1 247 530 Kč
2034	334 214 Kč	-	-	27 652 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	170 208 Kč	-690 170 Kč	81 873 Kč	-1 165 657 Kč
2035	341 901 Kč	-	-	27 652 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	177 895 Kč	-512 275 Kč	81 496 Kč	-1 084 162 Kč
2036	262 324 Kč	-	-	27 652 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	98 317 Kč	-413 958 Kč	42 895 Kč	-1 041 266 Kč
2037	357 809 Kč	-	-	27 652 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	193 803 Kč	-220 155 Kč	80 529 Kč	-960 737 Kč
2038	366 039 Kč	-	-	27 652 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	202 033 Kč	-18 122 Kč	79 951 Kč	-880 786 Kč
2039	280 843 Kč	-	-	28 743 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	115 746 Kč	97 624 Kč	43 623 Kč	-837 163 Kč
2040	383 070 Kč	-	-	28 743 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	217 973 Kč	315 597 Kč	78 240 Kč	-758 923 Kč
2041	391 881 Kč	-	-	28 743 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	226 784 Kč	542 380 Kč	77 526 Kč	-681 397 Kč
2042	300 671 Kč	-	-	28 743 Kč	136 354,34 Kč	1 062 Kč	134 511 Kč	676 891 Kč	43 793 Kč	-637 604 Kč
2043	410 115 Kč	-	-	28 743 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	245 017 Kč	921 909 Kč	75 972 Kč	-561 632 Kč
2044	419 547 Kč	-	-	28 743 Kč	136 354,34 Kč	4 512 Kč	249 938 Kč	1 171 847 Kč	73 807 Kč	-487 825 Kč
2045	321 898 Kč	-	-	29 988 Kč	136 354,34 Kč	6 297 Kč	149 259 Kč	1 321 105 Kč	41 978 Kč	-445 847 Kč
2046	439 069 Kč	-	-	29 988 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	272 726 Kč	1 593 831 Kč	73 049 Kč	-372 798 Kč
2047	449 167 Kč	-	-	29 988 Kč	136 354,34 Kč	9 803 Kč	273 022 Kč	1 866 853 Kč	69 646 Kč	-303 152 Kč
2048	344 623 Kč	-	-	29 988 Kč	136 354,34 Kč	11 714 Kč	166 567 Kč	2 033 420 Kč	40 467 Kč	-262 685 Kč
2049	470 066 Kč	-	-	29 988 Kč	136 354,34 Kč	0 Kč	303 724 Kč	2 337 144 Kč	70 275 Kč	-192 410 Kč
2050	480 878 Kč	-	-	29 988 Kč	22 725,72 Kč	15 667 Kč	412 497 Kč	2 749 641 Kč	90 898 Kč	-101 512 Kč
2051	368 954 Kč	-	-	31 406 Kč	-	17 579 Kč	319 969 Kč	3 069 610 Kč	67 151 Kč	-34 362 Kč
2052	503 253 Kč	-	-	31 406 Kč	-	586 Kč	471 260 Kč	3 540 870 Kč	94 192 Kč	<b>59 830 Kč</b>
2053	514 828 Kč	-	-	31 406 Kč	-	22 002 Kč	461 420 Kč	4 002 290 Kč	87 834 Kč	147 664 Kč
2054	395 001 Kč	-	-	31 406 Kč	-	23 217 Kč	340 379 Kč	4 342 669 Kč	61 707 Kč	209 371 Kč

[vlastní zpracování]

V tabulce 12 je zobrazen průběh cash flow investičního projektu pro pesimistický scénář. Stejně tak jako v přechozím případě jsou i zde příjmy a výdaje z jednotlivých podkapitol rozpracované do jednotlivých let trvání investičního projektu. Na tento výkaz byly rovněž aplikovány vzorce pro výpočet jednotlivých ukazatelů efektivnosti investičního projektu (dynamické metody hodnocení efektivnosti). Výsledky jsou pak zpracovány níže v tabulce 14, kde je rovněž uvedeno, co výsledek daného ukazatele znamená pro investora.

Tabulka 13: Vyhodnocení efektivnosti investičního projektu pro optimistický scénář

Ekonomická životnost projektu (T)	35 let	-
Minimální požadovaná výnosnost investice (i)	5 %	-
<b>DPP – diskontovaná doba splatnosti</b>	<b>v roce 2048</b> (ve 29. roce trvání investičního projektu)	<b>DPP &lt; T =&gt; investovat</b>
<b>NPV – čistá současná hodnota</b>	<b>544 322 Kč</b>	<b>NPV &gt; 0 =&gt; investovat</b>
<b>IRR – vnitřní výnosové procento</b>	<b>6,382 %</b>	<b>IRR &gt; i =&gt; investovat</b>
<b>PI – index rentability</b>	<b>1,350</b>	<b>PI &gt; 1 =&gt; investovat</b>

[vlastní zpracování]

Tabulka 13 přehledně shrnuje výsledky jednotlivých ukazatelů efektivnosti investice pro optimistický scénář včetně následných doporučení pro investora, které dané výsledky zohledňují. Prvním vypočteným ukazatelem je diskontovaná doba splatnosti (DPP), jíž je možné rovněž stanovit na základě nahlédnutí do posledního sloupce ve výkazu cash flow – viz tabulka 11. Hodnota ukazatele udává, že DPP je menší než ekonomická životnost investičního projektu, v důsledku toho je investorovi investice doporučena. Dalším ukazatelem je čistá současná hodnota (NPV), která byla vyčíslena z výkazu cash flow za pomoci vzorce – viz *Čistá současná hodnota*. Její hodnota je 544 322 Kč a to znamená, že je větší než 0. Z toho vyplývá, že diskontované příjmy převýší, za dobu trvání investičního projektu, výdaje, čímž je projekt pro investora přijatelný. Třetím ukazatelem je vnitřní výnosové procento (IRR), které bylo rovněž stanoveno podle vzorce (lineární interpolace – viz *Vnitřní výnosové procento*) z výkazu cash flow. Jeho výsledná hodnota je 6,382 %, což je větší hodnota, než je minimální požadovaná výnosnost investice. Proto je investice i na základě tohoto ukazatele investorovi doporučena. Posledním ukazatelem efektivnosti je v rámci vyhodnocování investičního projektu pro optimistický scénář index rentability (PI), který byl také vyčíslen z výkazu cash flow za pomoci vzorce – viz *Index rentability*. Jeho výsledná hodnota činí 1,35, což je větší než 1. Z toho vyplývá, že i podle tohoto ukazatele diskontované příjmy převýší výdaje, a proto je investice investorovi doporučena.

Z výše uvedeného plyne, že konkrétní investice do bytu v Lesní ulici je, podle použitých ukazatelů efektivnosti investičních projektů, pro daný optimistický scénář, efektivní. To znamená, že se investorovi vyplatí investovat, pokud se výše příjmů z pronájmu po dobu trvání investičního projektu budou vyvíjet podle tohoto scénáře.

Tabulka 14: Vyhodnocení efektivnosti investičního projektu pro pesimistický scénář

Ekonomická životnost projektu (T)	35 let	-
Minimální požadovaná výnosnost investice (i)	5 %	-
<b>DPP – diskontovaná doba splatnosti</b>	<b>v roce 2052</b> (ve 33. roce trvání investičního projektu)	<b>DPP &lt; T =&gt; investovat</b>
<b>NPV – čistá současná hodnota</b>	<b>209 371 Kč</b>	<b>NPV &gt; 0 =&gt; investovat</b>
<b>IRR – vnitřní výnosové procento</b>	<b>5,55 %</b>	<b>IRR &gt; i =&gt; investovat</b>
<b>PI – index rentability</b>	<b>1,135</b>	<b>PI &gt; 1 =&gt; investovat</b>

[vlastní zpracování]

Tabulka 14 obdobně jako ta předchozí shrnuje výsledky jednotlivých ukazatelů efektivnosti investice včetně následných doporučení pro investora. Rozdíl je pouze v tom, že se jedná o hodnocení efektivnosti investičního projektu pro pesimistický scénář. Prvním vypočteným ukazatelem je diskontovaná doba splatnosti (DPP), kterou je možné opět stanovit na základě nahlédnutí do posledního sloupce ve výkazu cash flow – viz tabulka 12. Hodnota ukazatele udává, že DPP je menší než ekonomická životnost investičního projektu. To znamená, že podle tohoto ukazatele je investice investorovi doporučena. Dalším ukazatelem je čistá současná hodnota (NPV), jež byla vyčíslena znovu z výkazu cash flow pomocí vzorce. Její hodnota je 209 371 Kč, to znamená, že je větší než 0. Z toho vyplývá, že diskontované příjmy převýší, za dobu trvání investičního projektu, výdaje a tím pádem je projekt pro investora přijatelný. Třetím ukazatelem je vnitřní výnosové procento (IRR), které bylo opět stanoveno podle vzorce z výkazu cash flow. Jeho výsledná hodnota je 5,55 %, což je větší hodnota, než je minimální požadovaná výnosnost investice. I v tomto případě je tak investice podle tohoto ukazatele investorovi doporučena. Posledním ukazatelem efektivnosti je pro pesimistický scénář index rentability (PI), který byl znovu vyčíslen z výkazu cash flow pomocí vzorce. Jeho výsledná hodnota činí 1,135, což je větší než 1. Z toho vyplývá, že i podle tohoto ukazatele diskontované příjmy převýší výdaje a tím pádem je investorovi investice doporučena.

Výše uvedené výsledky jednotlivých ukazatelů udávají, že konkrétní investice do bytu v Lesní ulici je, pro daný pesimistický scénář, efektivní. To znamená, že se investorovi vyplatí investovat, i pokud se výše příjmů z pronájmu po dobu trvání investičního projektu budou vyvíjet podle tohoto nepříznivého scénáře.



Hodnoty z výše uvedených tabulek 13 a 14 naznačují, že pokud by se příjmy z pronájmu po dobu trvání investičního projektu vyvíjely podle optimistického případně i pesimistického scénáře, tak je možné investorovi investici doporučit. Ovšem pokud by došlo ještě k většímu pravidelnému výpadku příjmů, než je uvažováno v pesimistickém scénáři, tak lze předpokládat zhoršení hodnot jednotlivých ukazatelů efektivnosti investice. V takovém případě už by pak záleželo na investorově uvážení, zda je pro něj případné riziko většího výpadku příjmů přijatelné.

Z výše uvedeného je patrné, že *Případová studie* je pouze určitá modelová situace. Není možné předvídat, jak se budou přesně v budoucnu vyvíjet příjmy a jednotlivé výdaje investičního bytu. Nelze tedy tvrdit, že příjmy a výdaje budou mít takový vývoj, jak je uvažován v případě této studie, kde se pracuje s vývojem po dobu 35 let. Jedná se tak o modelové zjednodušení celého problému.

Obecně lze říct, že u investice do nemovitosti se musí vždy počítat s dlouhodobou návratností, což potvrzuje i *Případová studie* zpracovávaná v rámci této práce. U investic obecně se předpokládá, že pokud není jejich návratnost do 10 let, tak nemají smysl. Toho však lze u investice do nemovitosti docílit jen velmi těžko.

## Závěr

Hlavním cílem diplomové práce bylo vyhodnocení efektivnosti investice do bytu chápanou jako dlouhodobá investice. Investorem byla stanovena minimální požadovaná výnosnost investice 5 % zatímco ekonomická životnost projektu byla určena v horizontu 35 let. Pro vymezení základních pojmů, v teoretické části práce, bylo čerpáno z dostupné odborné literatury a legislativy přístupné na webových portálech. K definování jednotlivých metod hodnocení efektivnosti investičních projektů, nákladů na pořízení investice a zdrojů financování investice sloužily jako podklady rovněž informace z dostupné odborné literatury a z webových portálů.

V kapitole *Analýza trhu s byty v Českých Budějovicích a okolí*, je pro vývoj skutečně realizovaných a nabídkových cen bytových jednotek, v této lokalitě, za posledních 5 let, využito veřejně dostupných analýz a dat. Ke stanovení tohoto vývoje jsou potřebné informace nashromážděny z podkladů, které poskytuje Český statistický úřad, společnost Deloitte, portál Reas a dále také RE/MAX, nebo server Sreality, který však poskytuje oproti předchozím zdrojům informace o vývoji nabídkové ceny. Dále jsou v této kapitole analyzovány byty, které jsou aktuálně dostupné ke koupi v této lokalitě (při zpracovávání diplomové práce) podle serveru Sreality. Vlastnosti bytů z jednotlivých inzerátů byly převedeny do programu Excel a sloužily dále jako podklad pro danou analýzu.

V následné kapitole *Případová studie* je nejprve daný investiční záměr, koupě bytu za účelem následného nájmu, popsán a dále jsou stanoveny jednotlivé výdaje vycházející z příloh, které jsou připojeny k diplomové práci. Následuje stanovení odpisů a také ceny za nájem bytu, která představuje příjmy, pomocí porovnávací metody. Na základě této ceny jsou následně definovány 2 scénáře (optimistický a pesimistický) vývoje příjmů po dobu trvání investičního projektu. Na základě nashromážděných dat pro oba scénáře zvlášť byla vyčíslena daň z příjmu pro jednotlivé roky trvání investičního projektu. Následně jsou na základě výše uvedených podkladů sestaveny pro oba scénáře výkazy cash flow, na jejichž základě je následně celý investiční záměr vyhodnocen. Samotné vyhodnocení je pak provedeno dynamickými metodami hodnocení efektivnosti investičních projektů.

Výsledky jednotlivých ukazatelů efektivnosti investice pro optimistický scénář jsou následující. Diskontovaná doba splatnosti (DPP) = 29 let, čistá současná hodnota (NPV) = 544 322 Kč, vnitřní výnosové procento (IRR) = 6,382 %, index rentability (PI) = 1,35.

Z výsledků vyplývá, že je daná investice do bytu v Lesní ulici, pro optimistický scénář, efektivní. To znamená, že za daných předpokladů se investorovi jeví investice jako efektivní, pokud se výše příjmů z nájmu po dobu trvání investičního projektu budou vyvíjet podle tohoto scénáře.

Hodnoty jednotlivých ukazatelů efektivnosti investice pro pesimistický scénář jsou následující. DPP = 33 let, NPV = 209 371 Kč, IRR = 5,55 %, PI = 1,135. Uvedené hodnoty udávají, že je daná investice, pro pesimistický scénář, efektivní. To znamená, že se investorovi vyplatí investovat, i pokud se výše příjmů z pronájmu po dobu trvání investičního projektu budou vyvíjet podle tohoto nepříznivého scénáře.

Na základě výsledků jednotlivých ukazatelů pro oba uvedené scénáře je možné investorovi investici doporučit. Ovšem pokud by došlo ještě k většímu pravidelnému výpadku příjmů, než je uvažováno v pesimistickém scénáři, tak lze předpokládat zhoršení hodnot jednotlivých ukazatelů efektivnosti investice. V takovém případě už by pak záleželo na investorově zvážení, zda je pro něj případné riziko většího výpadku příjmů přijatelné. Z toho je patrné, že *Případová studie* je pouze určitá modelová situace. Není možné exaktně předvídat v tak dlouhém časovém horizontu, jaká bude situace na trhu s byty a jak se budou pohybovat ceny nájmu a jednotlivé běžné výdaje. Nelze tedy s jistotou tvrdit, že příjmy a výdaje budou mít takový vývoj jako je uvažovaný v případě této modelové studie, kde se pracuje s vývojem po dobu 35 let.

Závěrem je nutné dodat že *Případová studie* zobrazuje pouze modelovou investici s dlouhodobou návratností, která by byla pro investora fyzickou osobu zřejmě problematická vzhledem k dlouhé době návratnosti.

## Seznam použitých zdrojů

- [1] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902109-0-2.
- [2] Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník. [online]. [cit. 2021-10-15]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#p498>.
- [3] Internetová jazyková příručka [online] (2008–2021). Praha: Ústav pro jazyk český AV ČR, v. v. i. [cit. 2021-10-16]. Dostupné z: <https://prirucka.ujc.cas.cz/>.
- [4] TOMÁNKOVÁ, Jaroslava – ČÁPOVÁ, Dana. *Management staveb*. 1. vydání. Praha: FinEco, 2013, 226 s., ISBN 978-80-86590-12-7.
- [5] Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). [online]. [cit. 2021-10-16]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183#p2>.
- [6] Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). [online]. [cit. 2021-10-16]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256#p2>.
- [7] BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s. r. o., 2016, 790 s., ISBN 978-80-7204-930-1.
- [8] Bytová jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů nebo podle občanského zákoníku? | Advokátní kancelář Grinacová a Šulc | Hana Grinacová [online]. Copyright © 2021 [cit. 2021-10-16]. Dostupné z: <http://www.akgr.cz/clanky/bytova-jednotka-vymezena-podle-zakona-o-vlastnictvi-bytu-nebo-podle-obcanskeho-zakoniku/>.
- [9] Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník. [online]. [cit. 2021-10-16]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#p1159>.
- [10] Vyhláška č. 268/2009 Sb., Vyhláška o technických požadavcích na stavby. [online]. [cit. 2021-10-16]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268#p3>.
- [11] Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím [online]. [cit. 2021-10-17]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366#f5115817>.
- [12] ČSN 73 4301, Obytné budovy [online]. [cit. 2021-10-18]. Dostupné z: <https://www.unmz.cz/files/Stavebn%C3%AD%20normy%20-%20archiv/73%204301.pdf>.
- [13] Nařízení komise (ES) č. 1503/2006 [online]. [cit. 2021-10-18]. Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:32006R1503&from=EN>.
- [14] Energetická náročnost budov. [online]. [cit. 2021-10-19]. Dostupné z: <https://www.tzb-info.cz/energeticka-narocnost-budov>.

- [15] NEUMAYEROVÁ, Dana. Průkaz energetické náročnosti budovy. *Realcity magazín*. [online]. [cit. 2021-10-19]. Dostupné z: <https://www.realcity.cz/magazin/9578/prukaz-energeticke-narocnosti-budovy-penb/>.
- [16] Definice ploch užitná, podlahová, obytná a užitková | Liberecký makléř Havič | Jan Havič [online]. [cit. 2021-10-18]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/definice-ploch-uzitna-podlahova-obytna-uzitkova>.
- [17] VALACH a kol. Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3. vydání. Praha: Ekopress, 2010, 513 s., ISBN 978-80-86929-71-2.
- [18] POLÁCH, Jiří – DRÁBEK, Josef – MERKOVÁ, Martina – POLÁCH, Jiří jr. *Reálné a finanční investice*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, 263 s., ISBN 978-80-7400-436-0.
- [19] PONCAROVÁ, Jana. Pravidla expertů: Aby se investice do nemovitosti (pořád) vyplatila. *E15 FinExpert.cz* [online]. [cit. 2021-10-23]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/investujeme/pravidla-expertu-aby-se-investice-do-nemovitosti-porad-vyplatila-1372483>.
- [20] PROSTĚJOVSKÁ, Zita. *Finanční řízení a investování*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ČVUT, 2006, 105 s., ISBN 80-01-03566-2.
- [21] SCHOLLEOVÁ, Hana. *Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy*. 3. vydání. Praha: Grada Publishing, 2017, 272 s., ISBN 978-80-271-0413-0.
- [22] PROSTĚJOVSKÁ, Zita – LIŠKA, Václav. *Investování pro stavaře*. 1. vydání. Praha: Professional Publishing, 2007, 84 s., ISBN 978-80-86946-35-1.
- [23] FOTR, Jiří – SOUČEK, Ivan. *Investiční rozhodování a řízení projektů*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 2011, 416 s., ISBN 978-80-247-3293-0.
- [24] LUX, Martin – SUNEGA, Petr. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vydání. Praha, Sociologické nakladatelství, 2006, 288 s., ISBN 80-86429-56-3.
- [25] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vydání. Praha, Grada Publishing, 2009, 143 s., ISBN 978-80-247-2388-4.
- [26] RAMBOUSKOVÁ, Dana. Zajímá Vás koupě investiční nemovitosti? Přečtěte si, jak na tom neprodělat. *Realitniadvokati.cz* [online]. 12. 3. 2021 [cit. 2021-11-7]. Dostupné z: <https://realitniadvokati.cz/zajima-vas-koupe-investicni-nemovitosti-prectete-si-jak-na-tom-neprodelat/>.
- [27] Český úřad zeměměřický a katastrální. [online]. ČÚZK: © 2021 [cit. 2021-11-7]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>.

- [28] Katastr nemovitostí – proč je tak důležitý při koupi a prodeji nemovitosti. *Realitniadvokati.cz* [online]. 14. 6. 2020 [cit. 2021-11-7]. Dostupné z: <https://realitniadvokati.cz/katastr-nemovitosti-a-jeho-vyznam/>.
- [29] Jak vybavit investiční byt k pronájmu. *Flatio.cz* [online]. 26. 9. 2019 [cit. 2021-11-8]. Dostupné z: <https://www.flatio.cz/blog/jak-vybavit-investicni-byt-k-pronajmu>.
- [30] RŮŽIČKOVÁ, Gisela. Komu svěřit stěhování a na kolik nás vyjde. *Novinky.cz* [online]. 11. 1. 2015 [cit. 2021-11-8]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/bydleni/jak-na-to/clanek/komu-sverit-stehovani-a-na-kolik-nas-vyjde-257777>.
- [31] Ceny hypoték: Jaké jsou poplatky spojené s hypotékou? *Srovnejto.cz* [online]. [cit. 2021-11-8]. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/ceny-hypotek-jake-jsou-poplatky-spojene-s-hypotekou/>.
- [32] ŠMEJKALOVÁ, Kateřina. *Stavební spoření*. Nepublikovaná bakalářská práce. Jihlava 2015.
- [33] *Raiffeisen stavební spořitelna a. s.* [online]. RSTS: © 2021 [cit. 2021-11-14]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/sporici-tarif/>.
- [34] KIELAR, Petr. Nejlepší stavební spoření: aktuální porovnání. *Peníze.cz* [online]. 16. 4. 2021 [cit. 2021-11-15]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/stavebni-sporeni/425802-nejlepsi-stavebni-sporeni-aktualni-porovnaní>.
- [35] Ne každá nemovitost je investiční. Jak vybrat tu pravou? *Realitakroku.cz* [online]. [cit. 2021-11-6]. Dostupné z: <https://www.realitakroku.cz/aktuality/ne-kazda-nemovitost-je-investicni-jak-vybrat-tu-pravou>.
- [36] KRECHOVSKÁ, Michaela – HEJDUKOVÁ, Pavlína – HOMMEROVÁ, Dita. *Řízení neziskových organizací: klíčové oblasti pro jejich udržitelnost*. 1. vydání. Praha, Grada Publishing, 2018, 208 s., ISBN 978-80-271-2308-7.
- [37] NĚMEC, Libor – ZAHRÁNKOVÁ, Jana. *Finanční crowdfunding*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, 116 s., ISBN 978-80-7552-980-0.
- [38] Oxford Learner's Dictionaries [online]. Oxford: Oxford University Press © 2021 [cit. 2021-11-19]. Dostupné z: <https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/definition/english/crowdfunding>.
- [39] Dluhopisy a crowdfunding – jak financovat reality v roce 2021. *havelpartners.cz* [online]. 15. 4. 2021 [cit. 2021-11-20]. Dostupné z: <https://www.havelpartners.cz/dluhopisy-a-crowdfunding-jak-financovat-reality-v-roce-2021/>.

- [40] Crowdfunding: Nejenom skupinové financování, také zajímavá investice. *Investujeme.cz* [online]. 25. 6. 2021 [cit. 2021-11-20]. Dostupné z: <https://www.investujeme.cz/blog/crowdfunding-investice/>.
- [41] *Ministerstvo financí České republiky: Investiční fondy*. [online]. MFCR: © 2021 [cit. 2021-11-21]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/kapitalovy-trh/investicni-fondy/2013/informativni-elektronicke-brozury-k-nove-13894>.
- [42] Výhody investice: proč investovat do nemovitostního fondu. *Nemovitostni-fondy.cz* [online]. © 2021 FINEZ Investment Management s. r. o. [cit. 2021-11-21]. Dostupné z: <https://www.nemovitostni-fondy.cz/vyhody-investic/>.
- [43] *Mapy.cz*, 2021. *obec Roudné*. [online]. © 2021 Seznam. cz a. s. [cit. 2021-11-22]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=14.4878702&y=48.9678029&z=12>.
- [44] *Statutární město České Budějovice: o městě*. [online]. © 2021 Statutární město České Budějovice [cit. 2021-11-21]. Dostupné z: <https://www.c-budejovice.cz/o-meste>.
- [45] *Český statistický úřad: Město České Budějovice v číslech 2021, charakteristika města*. [online]. ČSÚ: © 2021 [cit. 2021-11-22]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/11256/164802474/cb210101.pdf/ab9299cf-d6ac-4d95-9799-b623cfca3ca6?version=1.1>.
- [46] *Obec Roudné u Českých Budějovic: historie obce* [online]. © 2018–2019 Obec Roudné u Českých Budějovic [cit. 2021-11-22]. Dostupné z: <http://www.roudne.cz/stranky/index.php?idKategorieStranky=13>.
- [47] *Český statistický úřad: ceny sledovaných druhů nemovitostí 2017–2019* [online]. ČSÚ: © 2021 [cit. 2021-11-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>.
- [48] Deloitte Real Index – Jak se vyvíjí skutečné ceny bytů v ČR? *Deloitte.cz* [online]. © 2021 [cit. 2021-11-26]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>.
- [49] Vývoj cen bytů v čase. *Reas.cz* [online]. © 2016–2021 [cit. 2021-12-1]. Dostupné z: <https://www.reas.cz/ceny-bytu>.
- [50] Historie RE/MAX. *Remax-czech.cz* [online]. © RE/MAX [cit. 2021-12-1]. Dostupné z: <https://www.remax-czech.cz/historie-remax>.
- [51] Vývoj cen bytů ve vybraných lokalitách. *Toplak.cz* [online]. © Iztok Toplak 2012–2021 [cit. 2021-12-1]. Dostupné z: <https://www.toplak.cz/ceny-bytu/#>.
- [52] O službě Sreality. *Napoveda.seznam.cz* [online]. © Seznam.cz 1996–2021 [cit. 2021-12-1]. Dostupné z: <https://napoveda.seznam.cz/cz/sreality/o-sluzbe-sreality.cz>.

- [53] Sreality byty na prodej České Budějovice a okolí. *Sreality.cz* [online]. © Seznam.cz 1996–2021 [cit. 2021-11-21]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty/ceske-budejovice?region=obec%20%C4%8Cesk%C3%A9%20Bud%C4%9Bjovice&region-id=537&region-typ=municipality&bez-aukce=1&vzdalenost=5>.
- [54] Katastrální mapa kú Roudné 741612. *Kurzy.cz* [online]. © Kurzy.cz 2000–2021 [cit. 2021-12-3]. Dostupné z: <https://regiony.kurzy.cz/katastr/ku/741612/mapa/>.
- [55] Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník. [online]. [cit. 2021-12-5]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#p2257>.
- [56] Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. [online]. [cit. 2021-12-5]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-308>.
- [57] Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník. [online]. [cit. 2021-12-5]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#p1180>.
- [58] *Správa nemovitostí a bytových družstev*. [online]. *Spravabd.cz* © Kollman a Partners [cit. 2021-12-6]. Dostupné z: <https://www.spravabd.cz/vyse-prispevku-do-fondu-oprav>.
- [59] Zákon č. 338/1992 Sb., Zákon české národní rady o dani z nemovitých věcí. [online]. [cit. 2021-12-6]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>.
- [60] Odpisy pronajímaných nemovitostí a odhad pro odpisy. *Odhadonline.cz* [online]. 3. 1. 2021 [cit. 2021-12-7]. Dostupné z: <https://www.odhadonline.cz/clanky/odpisy-pronajimanych-nemovitosti-a-odhad-pro-odpisy-art161/>.
- [61] Sreality byty k pronájmu České Budějovice a okolí. *Sreality.cz* [online]. © Seznam.cz 1996–2021 [cit. 2021-11-21]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/byty/ceske-budejovice?velikost=4%2Bkk,4%2B1,3%2B1,3%2Bkk,5%2Bkk,5%2B1&plocha-od=90&plocha-do=10000000000>.
- [62] *Český statistický úřad: inflace, spotřebitelské ceny*. [online]. ČSÚ: © 2021 [cit. 2021-12-10]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=31779>.
- [63] NĚMCOVÁ, Veronika. Pravidla pro nové hypotéky zjemňují, nově stačí 10 % vlastních peněz. *Měšec.cz* [online]. 2. 4. 2020 [cit. 2021-12-10]. Dostupné z: [Pravidla pro nové hypotéky zjemňují, nově stačí 10 % vlastních peněz - Měšec.cz \(mesec.cz\)](https://www.mesec.cz/clanky/pravidla-pro-nove-hypoteky-zjemnuji-nove-staci-10-vlastnich-penez).
- [64] Změny a novinky roku 2022 v kostce. *Měšec.cz* [online]. 1. 1. 2022 [cit. 2022-01-01]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/zmeny-a-novinky-roku-2022-v-kostce/>.



## Seznam tabulek

Tabulka 1: Průměrné ceny bytů v ČR v závislosti na velikosti obcí

Tabulka 2: Porovnání průměrných cen bytů

Tabulka 3: Navyšování výdajů na opravu a údržbu

Tabulka 4: Výdaje do fondu oprav

Tabulka 5: Splátky hypotečního úvěru v jednotlivých letech

Tabulka 6: Odpisy investiční nemovitosti

Tabulka 7: Shrnutí vlastností jednotlivých bytů

Tabulka 8: Stanovení ceny za pronájem bytu porovnávací metodou

Tabulka 9: Daně z příjmu pro optimistický scénář

Tabulka 10: Daně z příjmu pro pesimistický scénář

Tabulka 11: Cash flow investičního projektu pro optimistický scénář

Tabulka 12: Cash flow investičního projektu pro pesimistický scénář

Tabulka 13: Vyhodnocení efektivnosti investičního projektu pro optimistický scénář

Tabulka 14: Vyhodnocení efektivnosti investičního projektu pro pesimistický scénář

## Seznam obrázků

Obrázek 1: Podlahová plocha

Obrázek 2: Obytná plocha

Obrázek 3: Užitná plocha

Obrázek 4: Třídy energetické náročnosti

Obrázek 5: Popis lokality

Obrázek 6: Znak obce Roudné

Obrázek 7: Hranice katastru obce Roudné

Obrázek 8: Deloitte Real Index Q4 2017

Obrázek 9: Deloitte Real Index Q4 2018

Obrázek 10: Deloitte Real Index Q4 2019

Obrázek 11: Deloitte Real Index Q4 2020

Obrázek 12: Deloitte Real Index Q2 2021

Obrázek 13: Bytový dům v Lesní ulici č.p. 371

Obrázek 14: Poškození plovoucí podlahy v investičním bytě

Obrázek 15: Poškození zárubně a)

Obrázek 16: Poškození zárubně b)

Obrázek 17: Znečištění stěny a)

Obrázek 18: Znečištění stěny b)

## **Seznam grafů**

Graf 1: Vývoj cen v čase v Českých Budějovicích

Graf 2: Realizované ceny bytů

Graf 3: Vývoj nabídkové ceny v Českých Budějovicích

Graf 4: Aktuální ceny bytů v Českých Budějovicích dle dispozice

Graf 5: Aktuální ceny bytů v Českých Budějovicích dle typu konstrukce

Graf 6: Aktuální ceny bytů v Českých Budějovicích dle stavu

Graf 7: Aktuální ceny bytů v Českých Budějovicích dle vlastnictví

Graf 8: Aktuální ceny bytů v Českých Budějovicích dle energetické náročnosti

## **Použité programy**

Microsoft Word

Microsoft Excel

## **Přílohy**

Příloha 1: Byty na prodej v Č. Budějovicích a okolí

Příloha 2: Kupní smlouva

Příloha 3: Faktura za podlahu

Příloha 4: Smlouva o dílo – VEKRA

Příloha 5: Faktura za pračku a sušičku

Příloha 6: Rezervační smlouva

Příloha 7: Smlouva o hypotečním úvěru

Příloha 8: Daň z nemovitých věcí

Příloha 9: Pojistná smlouva pro pojištění nemovitosti

Příloha 10: Splátkový kalendář hypotečního úvěru

Příloha 11: Byt k pronájmu č. 1

Příloha 12: Byt k pronájmu č. 2

Příloha 13: Byt k pronájmu č. 3

Příloha 14: Byt k pronájmu č. 4

**Poznámka:** Přílohy 1 až 14 jsou umístěné na CD, přiloženém k diplomové práci.