

**ČESKÉ VYSOKÉ  
UČENÍ TECHNICKÉ  
V PRAZE**

**FAKULTA  
STAVEBNÍ**



**DIPLOMOVÁ  
PRÁCE**

**2022**

**Bc.  
DANIEL  
RANDA**

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Randa** Jméno: **Daniel** Osobní číslo: **468644**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**  
Studijní program: **Stavební inženýrství**  
Studijní obor: **Stavební management**

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

**Vyhodnocení investice do nemovitosti určené k pronájmu**

Název diplomové práce anglicky:

**Evaluation of investment in a property for rent**

Pokyny pro vypracování:

Úvod  
Investiční záměr a hodnocení investic  
Představení záměru  
Výběr vhodné nemovitosti  
Stanovení budoucích peněžních toků  
Vyhodnocení záměru  
Závěr a doporučení

Seznam doporučené literatury:

FOTR, J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektu. 1. vyd. Praha : Grada, 2010. ISBN 978-80-247-3293-0.  
SHOLLEOVÁ, H. Investiční controlling. Jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice 1. vyd. Praha: Grada. 2009. ISBN 978-80-247-2952-7,  
VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha : Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-71-2.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

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

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

Datum zadání diplomové práce: **22.09.2021**

Termín odevzdání diplomové práce: **02.01.2022**

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

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

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

prof. Ing. Jiří Máca, 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

## Prohlášení

Prohlašuji, že diplomovou práci jsem vypracoval samostatně pod odborným vedením vedoucí práce doc. Ing. Zity Prostějovské, Ph.D.

Dále prohlašuji, že předložená práce nebyla použita k získání jiného akademického titulu a veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze dne: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Daniel Randa*

**Vyhodnocení investice do nemovitosti  
určené k pronájmu**

Evaluation of investment in a property  
for rent

## **Poděkování**

Rád bych poděkoval doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za odborné vedení a spolupráci při vývoji mé diplomové práce. Vážím si především její trpělivosti, ochoty a cenných rad, které pro mě byly velkým přínosem.

Touto cestou bych také rád poděkoval mé přítelkyni a celé rodině za pochopení, trpělivost a v neposlední řadě za citovou, materiální a morální podporu během celého studia.

# **Anotace**

Diplomová práce se zabývá tématem vyhodnocení investice do nemovitosti určené k dlouhodobému pronájmu. Práce se skládá z teoretické a praktické části. Teoretická část popisuje základní pojmy týkající se investic do nemovitostí, vnější faktory ovlivňující cenu bytových jednotek, způsoby financování investičních nemovitostí a hodnocení ekonomické efektivity investic. V praktické části jsou informace z teorie aplikovány na konkrétní investiční záměr, který spočívá v přestavbě rodinného domu na více samostatných bytových jednotek určených k pronájmu. Tento záměr je následně pomocí ekonomických ukazatelů efektivity posouzen a vyhodnocen.

## **Klíčová slova**

Investice, nemovitosti, vyhodnocení, efektivnost, cashflow.

# **Abstract**

This diploma thesis deals with the evaluation of investment in real estate intended for long-term lease. The written work is divided into a theoretical and practical part. The theoretical part describes basic terms related to the real estate investment, the impact of external factors on the price of housing units, methods of financing an investment properties and evaluation of economic efficiency of investments. The practical part implements theoretical information in the particular investment plan which is based on the reconstruction of the family house into several separate housing units intended for rent. This plan is subsequently assessed and evaluated by using economic efficiency indicators.

## **Key words**

Investment, real estate, evaluation, efficiency, cashflow.

# Obsah

Úvod.....	9
<b>Teoretická část .....</b>	<b>10</b>
1. Základní pojmy a definice.....	10
2. Způsoby financování investičních nemovitostí.....	12
3. Vnější faktory ovlivňující cenu nemovitosti .....	18
3.1 Předvídatelné faktory.....	19
3.2 Nepředvídatelné faktory .....	21
4. Hodnocení ekonomické efektivity investic.....	22
4.1 Tradiční metody (statické) .....	22
4.2 Moderní metody (dynamické) .....	24
<b>Praktická část.....</b>	<b>30</b>
5. Požadavky investora.....	30
6. Charakteristika vybrané lokality .....	32
6.1 Plzeňský kraj.....	32
6.2 Okres Plzeň-město .....	33
7. Analýza rodinných domů.....	36
7.1 Nemovitost - ul. Slovanské údolí.....	36
7.2 Nemovitost – ul. Mánesova .....	39
7.3 Výběr rodinného domu.....	42
8. Popis vybrané nemovitosti .....	46
8.1 Historie objektu .....	46
8.2 Návrh nového dispozičního řešení.....	47
9. Stanovení budoucích nákladů a výnosů .....	55
9.1 Náklady v investiční fázi projektu.....	55
9.2 Náklady v provozní fázi projektu .....	62
9.3 Rekapitulace nákladů v letech.....	71
9.4 Výnosy z pronájmu.....	72
10. Financování.....	75
11. Stanovení výše daně z příjmu .....	76
12. Projekce cashflow .....	78
13. Ekonomické vyhodnocení.....	79
<b>Závěr .....</b>	<b>83</b>

Seznam použité literatury .....	85
Seznam obrázků .....	91
Seznam tabulek .....	92
Seznam grafů.....	93
Seznam vzorců.....	94
Seznam příloh.....	95



# Úvod

Diplomová práce je zaměřena na téma, které je v poslední době s narůstající mírou inflace stále více diskutované a dotýká se široké veřejnosti. Řeč je o investici, která představuje účinný způsob, jak chránit své volné peněžní prostředky před ztrátou jejich kupní síly způsobené růstem cen.

Za jeden z hojně užívaných investičních nástrojů ve vyspělých zemích světa jsou mimo akcie, dluhopisy či kryptoměny považovány nemovitosti, a právě této formě investice je věnována předložená diplomová práce. Pojednává o objektivním posouzení efektivnosti investice do vybrané nemovitosti za účelem dlouhodobého pronájmu.

Obsah práce je rozdělen na teoretickou a praktickou část. V teoretické části bude obecně popsána problematika a definice základních témat a pojmů, které souvisejí s investicemi do nemovitostí.

Znalosti z teorie budou následně aplikovány na konkrétní projekt v praktické části. Zde bude podrobně popsán investiční záměr, na základě kterého bude provedena analýza a výběr odpovídající nemovitosti k jeho aplikaci. Investorská představa spočívá v pořízení většího rodinného domu, který bude následně přebudován na více samostatných bytových jednotek určených k pronájmu. Zmíněná přestavba bude v práci navržena, podrobně popsána a následně vyhodnocena z hlediska investice. Pro hodnocení bude potřeba nejprve stanovit plánované náklady a výnosy, které se promítnou do projekce peněžních toků. Na základě ekonomických ukazatelů efektivnosti bude doporučeno, zda zmíněný investiční projekt realizovat či nikoliv.

# Teoretická část

Teoretická část diplomové práce je zaměřena na přehled potřebných pojmů a informací souvisejících s investicemi do nemovitostí. Každý investor by měl, před vložením svých finančních prostředků do vybraného projektu za účelem zisku, znát přinejmenším níže uvedené informace.

Pojmů a definic, které jsou v kontextu s daným tématem, je celá řada. Nicméně pro zpracování této diplomové práce, byla věnována zvýšená pozornost třem základním skupinám informací, které jsou v práci dále rozvedeny. Jedná se o **způsoby financování investičních záměrů**, **faktory ovlivňující cenu bytové jednotky** a **ekonomické ukazatele efektivnosti investic**.

## 1. Základní pojmy a definice

Nejprve je potřeba si blíže definovat klíčové pojmy, které jsou v práci užity. Jejich pochopení umožní lépe porozumět danému tématu.

### Investice

Valach (1) definuje pojem investice z makroekonomického hlediska jako použití volných finančních prostředků do konkrétního projektu za účelem zisku kapitálových statků. Lze tedy říct, že investice jsou charakterizovány jako ekonomická činnost, při níž se investor vzdává dnešní (jisté) hodnoty za účelem získání dlouhodobé budoucí (zpravidla méně jisté) hodnoty. Takovým investorem může být jednotlivec, stát či podnik.

### Nemovitá věc

V novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., který vychází z obecné právní zásady *Superficies solo cedit* (ve významu *stavba je součástí pozemku*) (2), je jako nemovitost (kromě pozemku a případné stavby) chápán také podzemní objekt se samostatným účelovým určením (např. metro nebo vinný sklep) (3). Stavbu lze definovat jako jakýkoliv stavební objekt bez zřetele na jeho stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Pozemkem se rozumí část zemského povrchu, která je od sousedních částí oddělená hranicí územně správní, vlastnickou, evidenční, kvalitativní nebo rozlišenou způsobem využití. K pozemku dále náleží trvalé porosty a vodní plochy. Součástí nemovitosti je také

vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitá věc nepoškodila nebo neznehodnotila. Zákon pojem nemovitost dále nově rozšířil o věcná práva k hmotné nemovité věci a další práva, která za nemovitou věc prohlásí zákon. Veškeré další věci (hmotné i nehmotné) jsou movité (3) (4).

Přesná definice nemovitosti dle § 498 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění: „*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.*“ (3).

## **Rodinný dům a vila**

Jedná se o stavbu pro bydlení, která je definována ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a v technické normě ČSN 73 4301. Dle těchto zdrojů lze stavební objekt považovat za rodinný dům, pokud splňuje níže uvedené podmínky:

- více než polovina podlahové plochy místností a prostorů odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení
- obsahuje nejvýše tři samostatné bytové jednotky
- může mít maximálně dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (5) (6).

Pojmem vila je v českém jazyce označován rodinný dům, který má kromě funkce bydlení rovněž společenskou a reprezentační funkci. Většinou je tak nazýván také rodinný dům, který je významně architektonicky ztvárněn (7). Nicméně přesná definice, která by jasně stanovila rozdíl mezi vilou a rodinným domem, doposud neexistuje. Obecně tak lze konstatovat, že tento pojem je značně ovlivněn osobností a citem pro danou věc.

## **Bytová jednotka**

Bytem se dle § 2236 nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu a jsou primárně určeny k bydlení (3). Do příslušenství bytu lze zařadit vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (4).

## 2. Způsoby financování investičních nemovitostí

Vzhledem k tématu předložené diplomové práce je následující kapitola zaměřena na možné způsoby financování investičních nemovitostí z pohledu fyzické osoby, nikoliv z pohledu právnické.

Zdroje financování nemovitosti lze dle Srového (8) rozdělit do dvou základních skupin:

- vlastní prostředky,
- cizí zdroje (nejčastěji úvěry).

Použití pouze vlastních finančních prostředků pro financování investičního záměru je pro řadu investorů často nedosažitelným cílem. Naspoření potřebné částky může být velmi složitý a zdlouhavý proces a v konečné fázi může tento postup značně ovlivnit atraktivnost zvažovaného záměru. Nejčastěji je proto investovaný obnos tvořen částečně vlastními prostředky a zbytek je doplněn úvěrem (8).

Mimo jiné je pro zkušeného investora právě tato kombinace z hlediska výnosnosti ekonomicky výhodnější, a to až o několik procent. Důvodem je fakt, že mezi počtem nemovitostí a výnosností existuje přímá úměra. Pokud tedy subjekt použije vlastní peněžní prostředky navýšené o úvěr, dosáhne mnohem většího finančního obnosu. Za tuto částku je dále schopný pořídit větší počet nemovitostí najednou, což vede k většímu výnosu z pronájmů (9).

### Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr (tzv. hypotéka) je považován za základní pilíř financování nemovitosti a bydlení obecně (10).

Jinými slovy se jedná o spotřebitelský úvěr na bydlení, který je definován v zákoně o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., § 2 odst. 2. Zde je uvedeno, že úvěry musí být zajištěny nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci, a zároveň musí být účelově určeny k:

1. *nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součásti nemovité věci,*
2. *výstavbě nemovité věci nebo součásti nemovité věci,*
3. *úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu,*
4. *změně stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím,*

5. úhradě nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1 až 4, nebo

6. splacení úvěru, peněžité zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům uvedeným v bodech 1 až 6“ (11).

Hypotečními úvěry se poněkud překvapivě zabývá také zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který v § 28 odst. 3 definuje hypotéku jako: „úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Pohledávku z hypotečního úvěru lze zapsat do rejstříku krycích aktiv [§ 32 odst. 3 písm. a)] teprve dnem, kdy se emitent krytých dluhopisů dozví o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci.“ (12). V zákoně je dále uvedeno, že zastavená nemovitost se musí nacházet na území České republiky nebo jiného státu Evropské unie (12).

Před květnem roku 2004 byly hypotéky určeny pouze k financování nemovitostí – na jejich výstavbu či pořízení (13). V dnešní době je možno získat hypoteční úvěr v podstatě na cokoliv. Existují tzv. americké hypotéky, kterými lze financovat například vybavení nemovitosti, automobil či dovolenou. Dá se žádat také o tzv. bezúčelovou hypotéku, kdy banka po žadateli úvěru nepožaduje znát přesný účel užití financí (8).

Diference mezi výše zmíněnými druhy hypoték je většinou v rozdílných parametrech úvěru (doba splatnosti, fixace úrokové sazby, výše úrokové sazby apod.). Z tohoto pohledu jsou bezúčelové hypoteční úvěry zpravidla méně výhodné. Společným znakem však zůstává, že splacení úvěru musí být zajištěno zástavním právem k nemovitosti (10) (13).

## Úroková sazba

Výše úrokové sazby je podle zdroje (8) závislá na několika faktorech, zejména na:

- účelu úvěru,
- době fixace,
- výši zajištění úvěru,
- bonitě dlužníka.

Syrový (8) v knize dále blíže specifikuje jednotlivé faktory následovně.

Za nejvíce výhodné úrokové sazby uvádí sazby pro úvěry, které jsou poskytovány za **účelem** pořízení vlastního bydlení. V případě hypoték pro investiční nemovitost určenou k pronájmu se jedná o tzv. dražší úvěry. Investor je v tomto případě pro banku větší riziko, jelikož neručí svým vlastním bydlením a v případě osobních potíží se může jeho motivace na splácení úvěru snižovat (8).

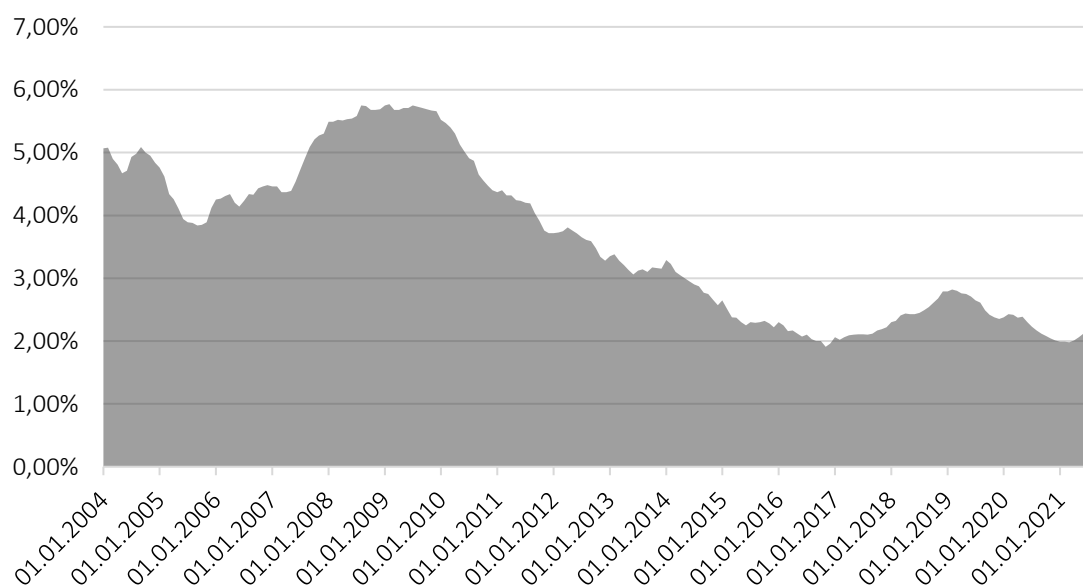
Úroková sazba se může velmi lišit v závislosti na jistotě neměnného úroku pro budoucí období. U **doby fixace** tak existuje obecné pravidlo: „Čím větší chceme jistotu, tím více musíme zaplatit.“ (8 str. 31). Z toho vyplývá, že sazby pro delší doby fixace jsou dražší.

Výše úroku je ovlivněna mimo jiné **vyšší zajištěním úvěru**. Klíčovým faktorem je LTV (loan to value), jedná se o číselnou hodnotu (nejčastěji vyjádřenou v procentech), která vyjadřuje poměr mezi výší pohledávky a zástavní hodnotou nemovitosti (14). Hodnota LTV je přímo úměrná výši úrokové sazby. To znamená, čím je vyšší zajištění úvěru, tím je zpravidla vyšší úrok.

Banky si v neposlední řadě velmi pečlivě kontrolují tzv. **bonitu dlužníka**. Jedná se o prokázání příjmů klienta a jeho platební morálku v jiných peněžních ústavech. Banky dle hodnoty bonity stanoví výši úrokové sazby. Nižší úrok obvykle dostávají klienti, kteří jsou pro banku z hlediska příjmů a splácení svých závazků „kvalitnější“ (8).

Pro zajímavost je v následujícím grafu (*Graf 1*) uveden vývoj průměrných úrokových sazeb hypotečních úvěrů v předchozích letech dle dat ČNB (České národní banky).

*Graf 1 - Vývoj průměrné úrokové sazby hypoték*



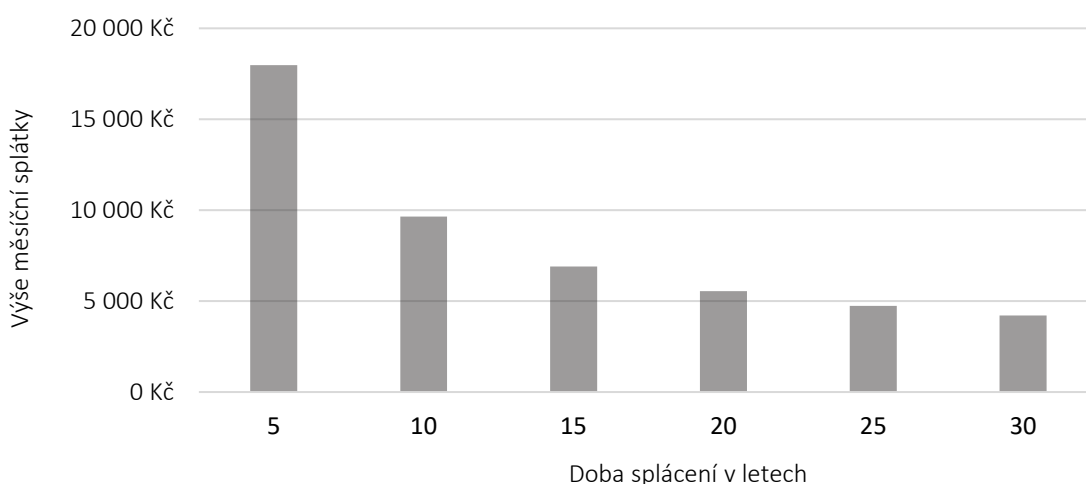
Zdroj: vlastní zpracování autora dle (15)

Největší nárůst úrokové sazby lze, podle dat zpracovaných v grafu (*Graf 1*), zaznamenat kolem roku 2008, kdy světovou ekonomiku postihla velká recese. Nicméně z dat je dále patrné, že vývoj má v poslední dekádě sestupnou tendenci. Díky tomuto dlouhodobému trendu jsou hypoteční úvěry stále dostupnější a žádanější (8).

## Výše splátky

Splácení úvěru je zajištěno tzv. anuitními (pravidelnými) splátkami, které v sobě zahrnují jistinu a úrok. Výše stanovených splátek je závislá na výši úvěru, úrokové sazbě a na době splatnosti (8).

*Graf 2 - Výše splátky v závislosti na době splatnosti (úvěr 1 000 000 Kč, 3 % p. a.)*



Zdroj: vlastní zpracování autora

Banky nabízejí dobu splácení zpravidla od 5 do 30 let. Vliv tohoto faktoru na výši měsíčních splátek je znázorněn na předchozím grafu (*Graf 2*). Vzorový případ vychází z hypotečního úvěru ve výši 1 mil. Kč s úrokovou sazbou 3 % ročně. Nejvýhodnější z hlediska výše splátek je jednoznačně delší doba splácení. Nicméně většina bankovních institucí má pro sjednání hypotéky na dobu 30-ti let stanovenou horní věkovou hranici žadatele. Tato hranice se pohybuje kolem 35 let věku. Starší osoby samozřejmě mohou žádat o úvěr, doba splácení je však kratší (16).

## Splácení úvěru

Úvěr je emitentovi splácen v pravidelných měsíčních obnosech dle předem sjednaných podmínek.

Pro výpočet výše splátky lze dle Scholleové (17) využít vzorec:

$$a = D * \frac{r_d * (1+r_d)^n}{(1+r_d)^n - 1} \quad (2.1)$$

kde  $a$  – zaplacená částka (anuita),

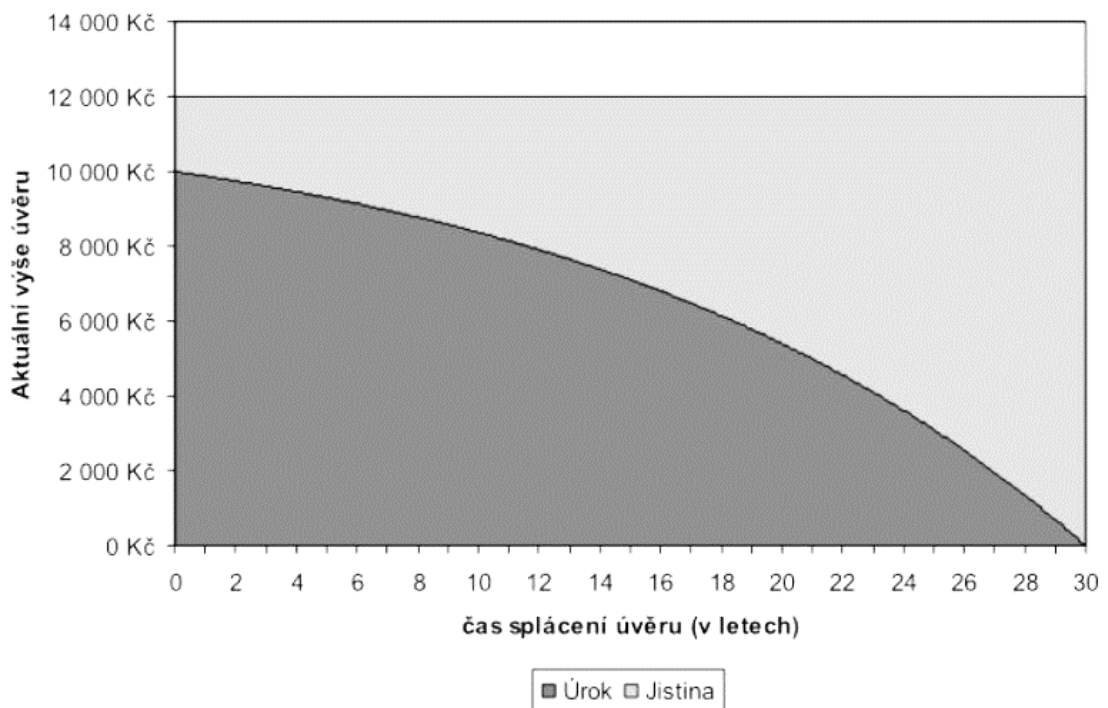
$D$  – počáteční hodnota dluhu,

$r_d$  – úroková sazba dluhu za určité období,

$n$  – počet splátek, na který byl dluh poskytnut (17 str. 186).

Výše anuitní splátky je po celou dobu úvěru konstantní. Avšak poměr mezi jistinou a úrokem je v průběhu splácení proměnlivý (17).

Obrázek 1 - Složení splátky hypotečního úvěru



Zdroj: (8 str. 36)

Zpočátku tvoří největší podíl úroky, ale jak výše úvěru s časem klesá, klesá také podíl úroků na úkor jistiny (Obrázek 1). Jinými slovy narůstá hodnota skutečné splátky úvěru (17). Pro dlužníka bývá často těžko pochopitelným faktem, že v polovině doby splatnosti dluží stále více než polovinu úvěru (8).



Tento princip má dle zdroje (8) několik praktických dopadů:

- *„Když uplatňujeme daňové odpočty, tak na počátku platíme na úrocích největší částku. Proto i na daních odečteme nejvíce.*
- *Na počátku je splátka jistiny velice malá, proto i výše úvěru klesá pomalu.“*  
(8 str. 36).

## **Možnost předčasného splacení úvěru**

Podle Syrového (8) je pro banky předčasné splacení úvěrů před koncem fixního období často nevýhodné, jelikož finanční prostředky na poskytnutí úvěrů si samy půjčují od jiných bankovních institucí (na určitou dobu fixace s určitou úrokovou sazbou). Potřebují tak pokrýt náklady na splacení vlastního úvěru navýšené o další nezbytné náklady plus patřičný zisk. Z tohoto důvodu banky nedovolují předčasné splacení úvěru bez náležité kompenzace.

Splatit předčasně úvěr v průběhu doby fixace je tedy do jisté míry možné, nicméně pouze na základě předem sjednaných podmínek, které musí být dle zákona č.257/2016 uvedeny ve smlouvě o hypotečním úvěru. Součástí těchto podmínek musí být také postup pro stanovení částky finanční kompenzace. Zákon o spotřebitelském úvěru dále stanovuje, že poskytovatel má právo žádat pouze o náhradu vzniklých nákladů (11).

Nicméně konkrétní definice vzniklých nákladů není v zákoně blíže specifikována a banky si jí tedy často vykládaly po svém. Proto ČNB přišla s doplněním zákona, kde výslovně definuje, co si za předčasné splacení hypotečního úvěru banka může účtovat a co už nikoli (18).

Možností, kdy banka může povolit předčasné splacení úvěru bez sankcí, je v případě úvěru s variabilní úrokovou sazbou. Tato sazba je závislá na měsíčních mezibankovních sazbách (např. PRIBOR). Díky této variantě banky eliminují potencionální ztrátu na úrocích v případě předčasného splacení (8).

### 3. Vnější faktory ovlivňující cenu nemovitosti

Je velmi důležité si nejprve vysvětlit rozdíl mezi hodnotou a cenou. Jelikož nemovitosti jsou věcmi spíše dlouhodobého charakteru, může se cena za ně požadována v jistých časových obdobích velmi lišit od jejich hodnoty (19).

#### Cena

Jedná se o pojem, který se používá pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Tato částka může nebo nemusí být zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Není pravidlem, že cena musí mít vždy vztah k hodnotě, kterou dané věci přisuzují jiné osoby. Cena může být administrativní (zjištěná, úřední), pořizovací, reprodukční, obvyklá (tržní, obecná), výchozí, sjednaná (kupní) apod. (20).

Zdroj dále uvádí: „Cena je peněžní částka:

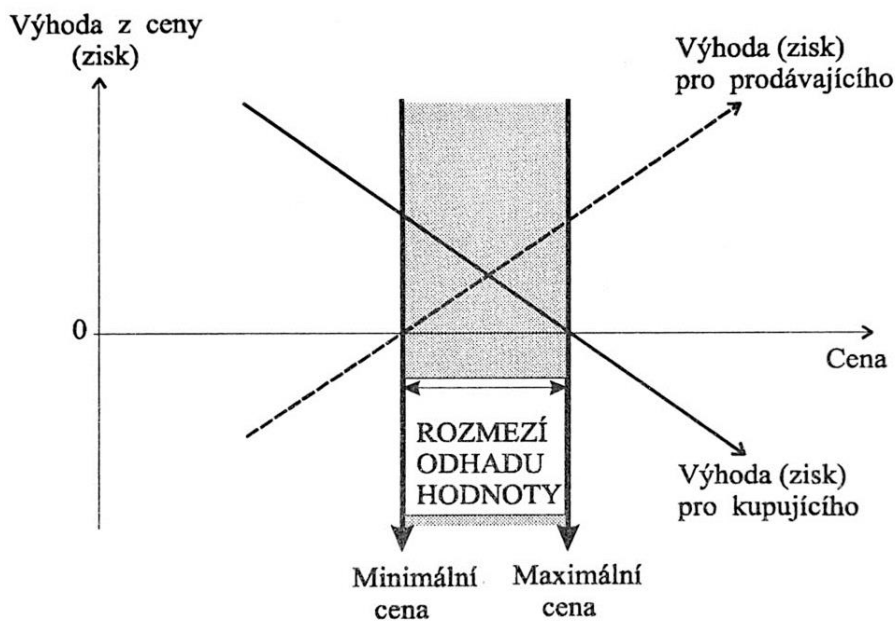
- *sjednaná při nákupu a prodeji zboží,*
- *zjištěná dle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ (20 str. 25).*

#### Hodnota

Nejedná se o skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenu. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující finanční vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit či prodat. Je stanovena na základě odhadu. Vyjadřuje užitek (prospěch) vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Dle specifických definic lze rozlišit řadu hodnot (např. věcná, výnosová, střední, tržní apod.), přitom každá z těchto hodnot může být vyjádřena jiným číslem (20).

Vztah mezi hodnotou a cenou je znázorněn na následujícím obrázku (*Obrázek 2*). Je z něj patrné, že cena má pro obě strany (kupujícího a prodávajícího) zcela opačný význam. Z pohledu prodávajícího vyšší cena znamená větší výhodu. U kupujícího je to právě naopak, kde vyšší cena znamená menší výhodu. Existuje zde důležitý pojem **minimální cena** – při které pro stranu prodávajícího začíná být výhodné danou věc prodat (při nižší ceně by prodělal). Naopak **maximální cena** – hranice, při které by kupující začal prodělávat (19).

Obrázek 2 - Odhad hodnoty a cena



Minimální cena: cena, při které již neprodělá prodávající  
Maximální cena: cena, při které ještě neprodělá kupující

Zdroj: (19 str. 459)

Investice do nemovitostí jsou považovány za nejstabilnější způsob uložení finančních prostředků. Nicméně cenu nemovitosti ovlivňuje celá řada vnějších faktorů. Tyto faktory lze dělit na předvídatelné a nepředvídatelné (21).

### 3.1 Předvídatelné faktory

Jedná se o faktory, které se dají do jisté míry prorokovat z volně dostupných informací. Znalý a zkušený investor je tak za pomoci těchto činitelů schopen předpovídat vývoj cen nemovitostí na realitním trhu. Mezi předvídatelné faktory podle (21) patří:

- **HDP** (hrubý domácí produkt)

Pokud HDP roste, znamená to, že lidé začínají více vydělávat. To má za následek větší poptávku po nemovitostech. Růst poptávky pak vytváří tlak na realitní trh a ceny začínají růst. Obdobně toto schéma funguje také naopak.

- **Úrokové sazby**

Nízké úrokové sazby v lidech přirozeně vyvolávají povzbuzení ke sjednání hypotéky, což má za následek větší poptávku po nemovitostech – ceny nemovitostí rostou. Česká národní banka za pomoci úrokové sazby značně

ovlivňuje chod celé ekonomiky. Pokud úrokovou sazbu snižuje, snaží se tím podporovat investiční aktivitu na trhu. V opačném případě se snaží ekonomiku chránit před přehřátím.

- **Populační vývoj**

Na silný růst poptávky po nemovitostech mají vliv také silné populační ročníky, které začínají zakládat své rodiny. Významný poptávkový šok zažil realitní trh s příchodem tzv. Husákových dětí (generace dětí narozených v 70. letech 20. století). Avšak s ohledem na skladbu struktury obyvatel České republiky lze konstatovat, že tento faktor by minimálně v následujících deseti letech neměl výrazně ovlivňovat cenu nemovitostí.

- **Migrace**

Prudký nárůst nebo pokles migrace obyvatel v jednotlivých regionech ČR má za následek značný tlak na realitní trh, který vede k ovlivnění cen nemovitostí v daném kraji. Například v Praze je zaznamenáván dlouhodobý nárůst počtu obyvatel na úkor všech regionů s výjimkou Středočeského kraje. Je to dáno zejména větší nabídkou zaměstnání, studia, zábavy apod. Lze tedy předpokládat, že tento trend bude i nadále pokračovat a ceny nemovitostí v Praze dále porostou rychleji než v jiných regionech.

- **Turistický ruch**

Turistický ruch má za následek větší poptávku investorů po nemovitostech určených ke krátkodobému pronájmu. Tento faktor by měl v dlouhodobém horizontu s největší pravděpodobností začít pomalu stagnovat. Jednotlivá města po vzoru velkých evropských center pracují na vývoji aktivit, kterými se budou snažit krátkodobé pronájmy regulovat.

- **Bytová výstavba**

Pokud poptávka po nemovitostech převyšuje nabídku, dochází k růstu jejich cen. Značný vliv na nedostatek nabídky má mnohaleté čekání na vydání stavebního povolení. Dá se očekávat, že tlak na růst cen nemovitostí vlivem nízké nabídky bude v následujících letech ještě silnější.

## 3.2 Nepředvídatelné faktory

Vývoj těchto faktorů se dá jen těžko předpovídat, nicméně jejich vliv na cenu nemovitostí může být v jistých situacích zásadní. V článku autora (21) jsou za nepředvídatelné faktory uvedeny následující:

- **Média**

Lidé jsou velmi často ovlivňováni médii. V historii již nastala situace, kdy měla média značný vliv na realitní trh. Bylo tomu například mezi lety 2008 až 2012, kdy trh s nemovitostmi a ekonomika obecně zažívaly velkou recesi. Tehdy novináři tuto krizi značně medializovali, a nakonec byl její dopad výrazně větší, než by tomu mohlo být.

- **Zahraniční ekonomický vývoj**

Česká ekonomika je z 83 % závislá na exportu do zahraničí. Proto má na české hospodářství a realitní trh výrazný vliv ekonomický vývoj v jiných státech. Dobrým příkladem je výše zmiňovaná recese z roku 2008, kdy se krize z USA přesunula až na území ČR a značně ovlivnila ekonomiku v zemi.

- **Zdravotní rizika (epidemie, pandemie)**

Celosvětové pandemie dokážou dramaticky ovlivnit vývoj hospodářství ve všech zemích, bez ohledu na konkrétní vývoj onemocnění v daném státě. Už v minulosti dokázaly tyto pandemie srazit lidskou civilizaci na kolena. Například onemocnění COVID-19, které se objevilo na přelomu roku 2019-2020, po více jak roce a půl stále výrazně ovlivňuje ekonomiku a realitní trh po celém světě.

- **Přírodní vlivy**

Přírodní katastrofy jsou velmi nepředvídatelné a jejich následky mohou být katastrofální. Jednoznačně tedy mohou mít významný vliv na cenu nemovitostí v postižené oblasti. Česká republika se nachází na velmi stabilním území a zemětřesení, tornáda či nedostatek vody jsou u nás spíše raritou. Nicméně tento faktor nelze opomínat.

## 4. Hodnocení ekonomické efektivity investic

Investiční projekty lze posuzovat na základě celé řady metod a kritérií. Tyto analýzy lze využít jak při výběru, tak při zpětném posouzení investice (1). V předložené práci jsou záměrně blíže definovány primárně kritéria ekonomické efektivity. Tato kritéria měří zpravidla návratnost finančních zdrojů, které byly (budou) vynaloženy na realizaci projektu (22).

Podle Valacha (1) existují **tradiční** a **moderní** metody hodnocení investic. Dle jiných zdrojů jsou uváděny jako **statické** a **dynamické** metody.

### 4.1 Tradiční metody (statické)

Tradiční metody, oproti moderním metodám, v sobě nezohledňují rozložení peněžních toků v čase. Většina těchto ukazatelů nebere v úvahu ani rizika projektu či současnou hodnotu peněz (17). Jedná se tedy o méně propracované metody, které mohou být do jisté míry nepřesné. Navzdory tomuto faktu se mezi investory stále jedná o velmi populární metody, zejména pro svoji jednoduchost (1).

#### Rentabilita (výnosnost)

Ukazatele rentability porovnávají zisk projektu s vloženými finančními prostředky (22). Investorovi tak umožňují objektivní posouzení jeho schopnosti vytvářet zisk z daného projektu (23).

V praxi existuje vícero typů ukazatelů rentability, dle (22) patří mezi nejčastější následující:

- rentabilita vlastního kapitálu (Return of Equity – ROE),
- rentabilita celkového kapitálu (Return of Assets – ROA),
- rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu (Return of Investment – ROI),
- účetní rentabilita projektu.

**Rentabilita vlastního kapitálu** je poměr zisku po zdanění (eventuelně před zdaněním) k vlastnímu počátečnímu vkladu investora do projektu (22).

V případě investice složené z vlastních i cizích zdrojů je potřeba výpočet rozšířit o složku cizího kapitálu ve jmenovateli a úroků v čitateli. Tento ukazatel se nazývá **rentabilitou celkového kapitálu** (22).

**Rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu** se používá, pokud je do daného projektu investováno dlouhodobě v několika samostatných vkladech. Oproti rentabilitě vlastního kapitálu je nutné do výpočtu zahrnout také veškeré další vklady investora (22).

Veškeré výše zmíněné ukazatele se stanovují na jednotlivé roky, případně pouze pro vybraný rok života projektu. Tento nedostatek řeší **účetní rentabilita projektu**, která pracuje s průměrnými hodnotami zisků a vkladů za uplynulý delší časový úsek (22).

Účetní rentabilita je dána vztahem:

$$V_p = \frac{\sum_{n=1}^N Z_n}{N \cdot I_p}, \quad (4.1)$$

kde  $V_p$  – průměrná výnosnost,

$Z_n$  – roční zisk z investic po zdanění v jednotlivých letech životnosti,

$I_p$  – průměrná roční hodnota investičního majetku v zůstatkové ceně,

$N$  – doba životnosti,

$n$  – jednotlivá léta životnosti (1 str. 122).

Výsledná výnosnost projektu by měla být minimálně taková jako je výnosnost finanční investice s podobným rizikem (1).

### **Doba návratnosti (Payback Period – PP)**

Podle (1) se jedná o velmi oblíbenou metodu hodnocení investic. Obecně lze konstatovat, že doba návratnosti je definována jako doba, za kterou se investorovi vrátí prostředky vložené do projektu v podobě budoucích příjmů. Stanovení této doby vychází z cashflow (peněžních toků) projektu (22).

Pro výpočet doby návratnosti lze použít vzorec:

$$I = \sum_{i=1}^a (Z_n + O_n), \quad (4.2)$$

kde  $I$  – pořizovací cena (kapitálový výdaj),

$Z_n$  – roční zisk z investic po zdanění v jednotlivých letech životnosti,

$O_n$  – roční odpisy z investice v jednotlivých letech životnosti,

$a$  – doba návratnosti,

$n$  – jednotlivá léta životnosti (1 str. 125).

Návratnost investice je dosažena v roce, ve kterém platí požadovaná rovnost. Pro tento ukazatel platí pravidlo: „Čím je kratší doba návratnosti, tím je investice hodnocena příznivěji.“ (1 str. 124).

Tato metoda není příliš spolehlivým kritériem pro hodnocení či výběr projektu. Lze ji však vhodně využít jako doplňující hledisko pro projekty s krátkou životností či projekty s vysokým rizikem (24).

## 4.2 Moderní metody (dynamické)

Jak již bylo zmíněno v předchozí podkapitole (4.1), moderní metody se oproti tradičním metodám vyznačují zohledněním faktoru času. Od statických metod se mimo jiné liší také tím, že do svých hodnocení zahrnují i možná rizika projektu. Respektují tak jeden z hlavních principů ekonomického rozhodování – časovou hodnotu peněz (17).

Uplatňují se zejména u projektů, kde se předpokládá delší doba pořízení a delší doba ekonomické životnosti investičního majetku (1).

Mezi základní dynamické metody patří **čistá současná hodnota**, **diskontovaná doba návratnosti**, **index rentability** a **vnitřní výnosové procento**. Všechna zmíněná kritéria jsou založena na:

- „stanovení tzv. čistých toků hotovosti podnikatelského projektu,
- přepočtu těchto toků vynaložených, resp. získaných v různých obdobích na jejich současnou hodnotu pomocí tzv. diskontních faktorů, a to zpravidla k počátku doby výstavby“ (24 str. 91).



## Časová hodnota peněz

Faktory ovlivňující odlišnou časovou hodnotu peněz jsou dle Fotra a Součka (22) především:

- **nejistota budoucích příjmů** – příjmy časově bližší jsou jistější než příjmy časově vzdálenější,
- **inflace,**
- **oportunitní náklady** – náklady ušlé (alternativní) příležitosti.

Oportunitní náklady investice lze chápat jako výnos, o který investor přichází tím, že vynaložené prostředky nevloží do jiné investiční příležitosti se stejným či podobným rizikem. Pro ilustraci lze uvést příklad: „*Dnes vynaložený 1 mil. Kč se za rok zhodnotí vlivem investování, a jeho hodnota je tedy vyšší než 1 mil. Kč získaný za rok. (Roční čekání na 1 mil. Kč je tedy spojeno s oportunitními náklady velikosti výnosu, o který přicházíme tím, že tento 1 mil. Kč nemůžeme investovat již dnes.)*“ (22 str. 73).

Vzhledem k časové hodnotě peněz nelze jednoduše sčítat peněžní toky (příjmy a výdaje) realizované v odlišných časových obdobích. Tyto toky je proto potřeba přepočítat ke stejnému časovému okamžiku (současnosti). Proces přepočtu hodnot budoucích peněžních toků na jejich současné hodnoty se nazývá **diskontování** (22).

Jinými slovy podle (22) : „**Technika diskontování** slouží k přepočtu peněžních toků (příjmů i výdajů) realizovaných v odlišných časových obdobích na jejich současnou hodnotu k témuž časovému okamžiku (dnešku) a respektuje odlišnou **časovou hodnotu peněz.**“ (22 str. 74).

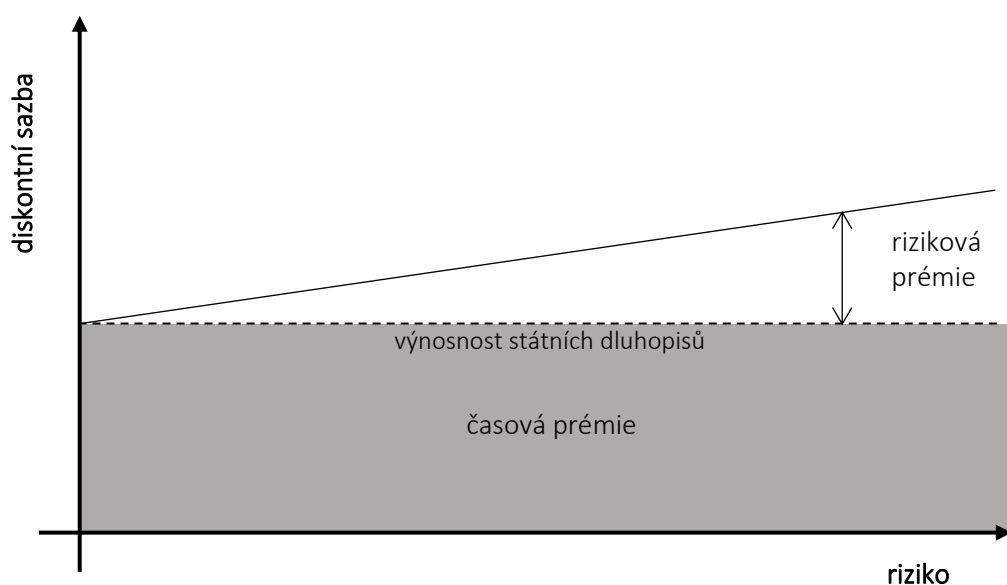
## Stanovení diskontní sazby

Podle Fotra (24) je diskontní sazba použitá pro diskontování peněžních toků dána očekávanou roční výnosností projektu. Potřebný výnos investor stanoví na základě dvou složek, a to tzv. **časové prémie** a **rizikové prémie**.

Časová prémie představuje složku kompenzace za vložené finanční prostředky do projektu. Riziková prémie pak představuje odměnu za podstoupené riziko. U projektů s vyšším rizikem je proto očekávaná výnosnost vyšší.

Závislost diskontní sazby a míry rizika projektu je znázorněna na následujícím obrázku.

Obrázek 3 - Závislost diskontní sazby na míře rizika



Zdroj: vlastní zpracování autora dle (24)

Samotná veličina však představuje pouze nominální diskontní sazbu, kterou je potřeba dále upravit o míru inflace na její reálnou hodnotu (24).

K tomuto účelu lze použít vztah:

$$k = \left( \frac{1+r}{1+m} - 1 \right) * 100, \quad (4.3)$$

kde  $k$  – diskontní sazba [%],

$r$  – nominální diskontní sazba,

$m$  – míra inflace (24 str. 95).

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

Dle Scholleové (17) se jedná o základní dynamickou metodu, která je zároveň tou nejpoužívanější, a díky své srozumitelnosti také nejvhodnější pro ekonomické vyhodnocení efektivnosti projektu.

Zjednodušeně lze tuto metodu definovat jako rozdíl mezi diskontovanými peněžními příjmy a vynaloženými výdaji. V případě dlouhodobých kapitálových výdajů je potřeba i tyto výdaje diskontovat (1).

Vztah pro výpočet čisté současné hodnoty je:

$$NPV = \sum_{n=1}^N Pn \frac{1}{(1+k)^n} - K, \quad (4.4)$$

kde  $NPV$  – čistá současná hodnota,

$Pn$  – peněžní příjem u investice v jednotlivých letech její životnosti,

$k$  - diskontní sazba (požadovaná výnosnost v %/100),

$N$  – doba životnosti,

$K$  – kapitálový výdaj,

$n$  – jednotlivá léta životnosti (1 str. 89).

Vyhodnocení možných výsledků čisté současné hodnoty je následující:

$NPV > 1$  investice je přijatelná – zaručuje potřebný výnos,

$NPV < 1$  investice je nepřijatelná – nezajišťuje potřebný výnos.

$NPV = 0$  investici lze považovat za přijatelnou – bylo dosaženo minimální výnosnosti (peněžní příjmy se rovnají kapitálovému výdaji) (25).

### **Diskontovaná doba návratnosti** (Discounted payback period – DPP)

Jedná se o metodu fungující na stejném principu jako statická doba návratnosti. Nicméně peněžní toky pro výpočet je potřeba (oproti statické metodě) diskontovat a zjistit tak jejich současnou hodnotu. Suma diskontovaných toků se následně porovnává s vynaloženými kapitálovými výdaji. Výsledná doba trvání je pak doba, po kterou je potřeba investiční projekt provozovat, aby dosáhl kladného NPV (čisté současné hodnoty) (1) (17).

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

Podle (1) se v odborné literatuře a praxi lze setkat také s jiným slovním označením pro vnitřní výnosové procento – např. vnitřní míra výnosu, vnitřní míra návratnosti. Všechny zmíněné názvy však představují identickou metodu.

Jedná se o relativní pohled na výnosnost, vyjádřenou v procentech, kterou investice poskytuje během doby životnosti projektu. Číselně je pak IRR rovno diskontní sazbě, která vede k nulovému NPV (17) (24).

Vnitřní výnosové procento se dá podle Valacha (1) zjednodušeně vyjádřit vztahem:

$$K = \sum_{n=1}^N Pn \frac{1}{(1+k)^n}, \quad (4.5)$$

kde  $Pn$  – peněžní příjem u investice v jednotlivých letech její životnosti,

$k$  – diskontní sazba (požadovaná výnosnost v %/100),

$N$  – doba životnosti,

$K$  – kapitálový výdaj,

$n$  – jednotlivá léta životnosti (1 str. 103).

V případě dlouhodobých kapitálových výdajů je potřeba i tyto výdaje diskontovat. Vnitřní výnosové procento je pak taková hodnota „ $k$ “, při které platí výše uvedená rovnice (1). Podnikatelský projekt lze přijmout za předpokladu, že vnitřní výnosové procento je vyšší než stanovená diskontní sazba (24).

Valach (1) ve své knize dále uvádí, že metoda IRR je často používaná a ve většině případů se její výsledky shodují s výsledky dosaženými pomocí metody čisté současné hodnoty. Existuje však situace, ve které tato metoda může vést k nesprávnému závěru. To nastane v případě, že investice má tzv. nekonvenční (nestandardní) peněžní toky (17).

Investiční projekt má **nekonvenční peněžní toky** v případě, kdy v cashflow dochází k více jak jedné změně ze záporného na kladný tok. Jako příklad podle (1) lze uvést následující průběh peněžních toků:

Tabulka 1 - Příklad investice s nekonvenčními peněžními toky

Rok	Peněžní tok
0	- 1 000 Kč
1	+ 6 000 Kč
2	- 11 000 Kč
3	+ 6 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování autora dle (1)

Důvod, proč investice s nekonvenčními peněžními toky může vykazovat nesprávné závěry, je prostý. V případě aplikace rovnice pro výpočet IRR na výše uvedený příklad lze dosáhnout hned tří výnosových procent: 0 %, 100 % a 200 %. Ve všech případech platí daná rovnost, nicméně z logiky věci nemůže mít jeden a týž projekt několik rozdílných IRR, i když to matematicky možné je (1).

### Index rentability (Profitability index – PI)

Index rentability (ziskovosti) je metoda, která může mimo jiné hrát významnou roli při rozhodování o investici (17). Stanoví se obdobně jako statické ukazatele rentability, avšak rozdíl je v diskontování peněžních toků. Jde tedy o podíl diskontovaných čistých výnosů a diskontovaných (v případě dlouhodobě investovaných) nákladů projektu (24).

Vztah vyjadřující index rentability je následující:

$$PI = \frac{\sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+k)^n}}{K}, \quad (4.6)$$

*kde*  $PI$  – index rentability,

$P_n$  – peněžní příjem u investice v jednotlivých letech její životnosti,

$k$  - diskontní sazba (požadovaná výnosnost v %/100),

$N$  – doba životnosti,

$K$  – kapitálový výdaj,

$n$  – jednotlivá léta životnosti (17 str. 91).

Tento index úzce souvisí s čistou současnou hodnotou projektu. Pokud platí  $NPV = 0$ , tak index ziskovosti je roven 1. Z toho vyplývá, že projekt lze přijmout v případě, že  $PI$  je větší nebo alespoň rovno hodnotě 1 (24).

Výše zmíněné ukazatele je dobré uplatňovat při porovnávání dvou a více různých projektů mezi sebou (17). V případě hodnocení pouze jednoho investičního záměru vedou ukazatele (čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento a index rentability) ke stejnému závěru (24).

# Praktická část

Praktická část diplomové práce má za cíl výběr konkrétního rodinného domu vhodného k investici, který bude splňovat požadavky stanovené investorem. Mělo by se jednat o starší nemovitost určenou k bydlení, která se za pomoci částečné rekonstrukce (bez většího zásahu do nosných konstrukcí stavby) upraví na několik samostatných bytových jednotek. Jednotlivé byty budou poté sloužit k dlouhodobému pronájmu. Investor má dále v úmyslu vybranou nemovitost po uplynutí účetní doby odpisování zpětně přebudovat na samostatný rodinný dům, který bude sám se svou rodinnou obývat.

## 5. Požadavky investora

Investor pochází z krajského města Plzeňského kraje, proto požaduje, aby se jeho pořizovaná nemovitost nacházela v Plzni, ideálně v některé z lukrativnějších částí města. Měla by být součástí sídelní zástavby rodinných domů či vilové čtvrti. Požaduje, aby bylo v blízkosti stavby napojení na městskou hromadnou dopravu, která nájemce (v budoucnu také samotného investora) dopraví do centra města v rozumném časovém intervalu. Autem musí být lehce dostupný některý z hlavních silničních tahů města, který zajistí rychlý přesun do centra či na dálniční přivaděč dálnice D5. Dále investor požaduje samoobslužný obchod s potravinami a městskou zeleň pro případné procházky či venčení psa v docházkové vzdálenosti od budovy.

Objekt samotný by měl disponovat přijatelně velkou zahradou s možností parkovacího stání minimálně pro jeden osobní automobil. Stavba musí být v dobrém technickém stavu bez potřeby vynaložení větších finančních prostředků na opravu. Celková užitná plocha budovy by měla být dostatečná pro přestavbu na minimálně tři samostatné bytové jednotky, které budou odpovídat požadavkům na trvalé rodinné bydlení.

Investor disponuje volnými finančními prostředky ve výši 10 000 000 Kč, které do svého záměru plánuje investovat. V případě potřeby je ochoten využít možnosti bankovního úvěru, který nepřesáhne výši 40 % z plánované investice, tj. pořizovací cena nemovitosti a náklady na rekonstrukci.

Pro větší přehlednost jsou požadavky investora s bližší specifikací znázorněny v následující tabulce (*Tabulka 2*).

*Tabulka 2 - Požadavky investora*

Požadavek	Rozsah
Lokalita	Plzeň – zástavba rodinných domů, vilová čtvrť
V docházkové vzdálenosti do 5 minut	zastávka městské hromadné dopravy
V docházkové vzdálenosti do 10 minut	samoobslužný obchod s potravinami, přírodní zeleň
Technický stav budovy	dobrý – bez potřeby větších oprav
Zahrada	> 450 m <sup>2</sup> s možností parkování osobního automobilu

Zdroj: vlastní zpracování autora

Na základě výše uvedených požadavků investora (*Tabulka 2*) bude provedena analýza realitního trhu v dané lokalitě pro výběr konkrétní nemovitosti.

V případě existence více odpovídajících nemovitostí bude rozhodováno na základě šesti kritérií – nabídková cena, užitná plocha nemovitosti, plocha určená k pronájmu, výměra pozemku, technický stav nemovitosti, plánovaný výnos z pronájmu a dostupnost MHD. Na základě preferencí investora byla dílčím kritériím pomocí metody párového porovnání (Fulleova metoda) přidělena určitá váha (*Tabulka 3*).

*Tabulka 3 – Kritéria investora pro porovnání nemovitostí– Fulleova metoda*

Kritérium	A	B	C	D	E	F	G	$f_i$	$p_i$	$k_i$	$v_i$
<b>A</b> nabídková cena		1	1	1	1	1	1	6	<b>1.</b>	7	<b>0,25</b>
<b>B</b> užitná plocha nemovitosti			2	2	2	2	2	5	<b>2.</b>	6	<b>0,21</b>
<b>C</b> plocha určená k pronájmu				3	5	6	3	2	<b>5.</b>	3	<b>0,11</b>
<b>D</b> výměra pozemku					5	6	7	0	<b>7.</b>	1	<b>0,04</b>
<b>E</b> technický stav nemovitosti						5	5	4	<b>3.</b>	5	<b>0,18</b>
<b>F</b> předpokládaný výnos z pronájmu							6	3	<b>4.</b>	4	<b>0,14</b>
<b>G</b> dostupnost MHD								1	<b>6.</b>	2	<b>0,07</b>

Vysvětlivky:  $f_i$  – počet preferencí kritéria,  $p_i$  – pořadí kritérií,  $k_i$  – nenormovaná váha kritéria,  $v_i$  – normovaná váha kritéria.

Zdroj: vlastní zpracování autora

## 6. Charakteristika vybrané lokality

### 6.1 Plzeňský kraj

Asociace krajů České republiky popisuje Plzeňský kraj jako území, které se nachází na západě až jihozápadě Čech. Oblast regionu je na západní straně vymezena státními hranicemi se Spolkovou republikou Německo. Na severu sousedí s krajem Karlovarským, severovýchodně leží kraj Středočeský a na jihovýchodě kraj Jihočeský. Polohou se region nachází na strategicky výhodné trase mezi hlavním městem Prahou a zeměmi západní Evropy (26).

Pestrost přírodních podmínek je dána především reliéfem kraje. Z hlediska geografického systému jsou nejdominantnějším přírodním úkazem pohraniční pohoří na jihozápadě (Šumava a Český les) a Plzeňská kotlina na severovýchodě regionu. Dalšími oblastmi jsou Plzeňská pahorkatina a část Brdské vrchoviny (26).

Svojí rozlohou 7 649 km<sup>2</sup> se řadí na třetí místo v pořadí největších krajů České republiky (27). Dělí se na celkem sedm okresů – Domažlice, Klatovy, Plzeň-město, Plzeň-jih, Plzeň-sever, Rokycany a Tachov. Jednotlivé územní celky se mezi sebou výrazně liší hned v několika faktorech – především ve skladbě a počtu obyvatelstva, ekonomickém potenciálu, velikosti a hustotě osídlení (28).

Podle Českého statistického úřadu byl celkový počet obyvatel žijících na území Plzeňského kraje k 31.12.2020 roven číslu 591 041 (29). Jedná se o třetí nejřidčeji osídlený kraj v ČR, jeho hustota zalidnění se pohybuje kolem 77 osob na km<sup>2</sup>. Rozložení obyvatelstva v kraji je značně nerovnoměrné, jak je patrné z následující tabulky (Tabulka 4).

Tabulka 4 - Rozložení obyvatelstva po jednotlivých okresech

Okres	Rozloha	Celkem obyvatel	Hustota zalidnění (obyvatel/km <sup>2</sup> )	Zastoupení obyvatel
Domažlice	1 123 km <sup>2</sup>	61 784	55	10 %
Klatovy	1 946 km <sup>2</sup>	86 253	44	15 %
Plzeň-město	261 km <sup>2</sup>	194 840	767	33 %
Plzeň-jih	997 km <sup>2</sup>	63 615	64	11 %
Plzeň-sever	1 287 km <sup>2</sup>	80 671	63	14 %
Rokycany	657 km <sup>2</sup>	49 489	75	8 %
Tachov	1 378 km <sup>2</sup>	54 389	39	9 %
<b>Kraj celkem</b>	<b>7 649 km<sup>2</sup></b>	<b>591 041</b>	<b>77</b>	<b>100 %</b>

Zdroj: vlastní zpracování autora dle (27) (29)



Nerovnoměrnost je dána zejména hustotou zalidnění obyvatelstva v jednotlivých okresech. Tachov je s rozlohou 1 378 km<sup>2</sup> druhým největším okresem Plzeňského kraje. Nicméně počtem obyvatel výrazně zaostává za zbylými obvody. Naopak oblast kolem města Plzně je nejvíce osídlena. Celkem 33 % z celkového počtu obyvatel je soustředěno právě na tomto nejmenším území regionu. Z těchto dat je patrné, že okres Plzeň-město má ze všech obvodů v Plzeňském kraji největší potenciál pro pořízení investiční nemovitosti.

## 6.2 Okres Plzeň-město

### Historie

Plzeň je přirozeným centrem kraje už od dob vzniku tohoto regionu. Na příkaz českého krále Václava II. bylo město Nová Plzeň vybudováno již v roce 1295. Založeno bylo úmyslně na soutoku čtyř významných řek – Radbuzy, Úhlavy, Úslavy a Mže. Z hlediska obchodu se město nacházelo na strategicky významné křižovatce cest do Norimberka a Řezna. V polovině 19. století zažívala Plzeň největší rozmach, zejména v oblasti průmyslu a technologií. Postupně se zařadila mezi nejvýznamnější města českého státu. V současné době je Plzeň čtvrtým největším městem České republiky (26).

### Geografie a struktura

Podle dat ČSÚ je okres Plzeň-město s rozlohou 261 km<sup>2</sup> nejmenším okresem regionu. Nachází se zhruba uprostřed Plzeňského kraje a jeho poloha je dána reliéfem Plzeňské kotliny. Klidné přírodní zázemí je tvořeno hned několika významnými lesními porosty a soustavou boleveckých rybníků. Nejvýznamnějším vrcholem okresu je Radyně (567 m. n. m.), která spolu se svojí stejnojmennou zříceninou hradu tvoří dominantní prvek okolní krajiny. Dalšími významnými kopci jsou Chlum, Sylvánský vrch nebo Hůrka (30). Centrum města se pohybuje ve výšce kolem 310 m. n. m., nejnižším bodem celého okresu je pak břeh řeky Berounky u Bukovce s 293 m. n. m. (31).

Město Plzeň je statutárním městem podle platné legislativy. Díky tomuto postavení lze město dělit na několik městských obvodů, kterých je od roku 2003 po současnost celkem 10 (31).

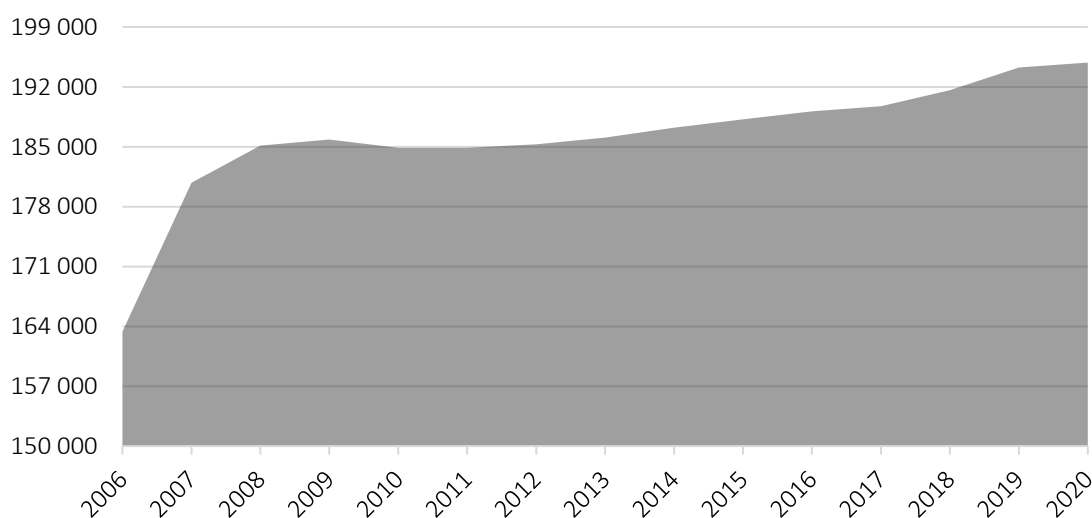
## Investiční potenciál

Jak již bylo zmíněno, Plzeň je čtvrtým největším městem České republiky, proto není překvapením, že se zde nachází celá řada kulturního vyžití. Ve městě je hned několik divadelních scén, multikin, muzeí, knihoven či galerií. V centru města se vyskytuje spousta zajímavých architektonických památek. Mezi nejznámější patří katedrála sv. Bartoloměje, která tvoří dominantu hlavního náměstí.

Samotné město Plzeň zaujímá přibližně dvě třetiny z celkové produkce HDP Plzeňského kraje (26). Nejrozvinutějším odvětvím okresu je jednoznačně průmysl, zejména pak strojírenský a potravinářský. Mezi nejvýznamnější společnosti patří především Škoda Transportation, a. s. či Plzeňský prazdroj, a. s. (30). Díky těmto významným ekonomickým subjektům je do města vnášen poměrně velký počet pracovních příležitostí.

Atraktivitu Plzně z pohledu investora dále umocňuje fakt, že vysoká nabídka práce je z velké části uspokojena poptávkou. Počet volných pracovních míst, které jsou v evidenci úřadu práce, byl k 31.3.2021 stanoven na 7 637 pozic. Celkový podíl nezaměstnanosti pak dosahoval hodnoty 3,49 %. Podíl nezaměstnanosti měl navíc od roku 2013 do roku 2019 (COVID-19) sestupnou tendenci, a to i za neustálého nárůstu počtu obyvatel (32).

Graf 3 - Vývoj počtu obyvatel v okrese Plzeň-město



Zdroj: vlastní zpracování autora dle (32)

Z výše uvedených dat (Graf 3) lze jednoduše odvodit, že počet obyvatel v Plzni dlouhodobě narůstá, což také úměrně zvyšuje poptávku po bydlení.

Je důležité se zaměřit také na ceny nájemného bytových jednotek v okrese. Ty se samozřejmě liší v závislosti na druhu nemovitosti, technickém stavu, lokalitě, velikosti bytové jednotky a celé řadě dalších faktorů. Nicméně v této fázi diplomové práce zatím postačí zjištění pouze průměrné ceny nájemného.

Na základě dat realitního serveru RealityMIX byla sestavena následující tabulka průměrných cen za pronájem v jednotlivých krajských městech (*Tabulka 5*). Ceny nájemného jsou uváděny v korunách za m<sup>2</sup>/měsíc.

*Tabulka 5 - Průměrné ceny nájemného v krajských městech*

Pořadí	Město	11/2020	09/2021	10/2021	11/2021
1.	Praha	314	316	324	323
2.	Brno	264	286	290	291
3.	Olomouc	222	225	223	224
4.	Zlín	205	237	227	224
5.	Hradec Králové	216	230	226	220
6.	Pardubice	201	228	218	216
<b>7.</b>	<b>Plzeň</b>	<b>204</b>	<b>202</b>	<b>204</b>	<b>203</b>
8.	České Budějovice	187	203	212	202
9.	Liberec	199	205	195	201
10.	Jihlava	213	208	198	191
11.	Ostrava	177	190	189	183
12.	Ústí nad Labem	162	175	182	174
13.	Karlovy Vary	173	175	179	173

Zdroj: vlastní zpracování autora dle (33)

Výše nájemného se ve městě Plzeň za poslední rok příliš neměnila a její hodnota je k měsíci listopadu roku 2021 stanovena dle (33) na 203 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. V tomto ukazateli se Plzeň v porovnání s ostatními městy řadí na sedmé místo.

S ohledem na zjištěné informace, uvedené v podkapitole *Okres Plzeň-město*, lze město Plzeň hodnotit jako lokalitu s významným investičním potenciálem.

## 7. Analýza rodinných domů

Tato kapitola je zaměřena na výběr konkrétní nemovitosti pro aplikaci investičního záměru. Výběr rodinného domu byl proveden na základě aktuální nabídky nemovitostí na realitním portálu Sreality.cz. Nabídka rodinných domů byla v pravidelných týdenních intervalech zkoumána v období od března do dubna roku 2021. Byla snaha vybrat co největší počet odpovídajících nemovitostí, které by splňovaly požadavky investora uvedené v kapitole *Požadavky investora*.

Z důvodu plánované rekonstrukce bylo zapotřebí k jednotlivým nemovitostem získat co nejvíce podkladů, které by přímo definovaly půdorysné rozměry a dispoziční řešení jednotlivých podlaží objektu. Bohužel většina realitních makléřů tyto dokumenty nechtěla veřejně poskytovat nebo je neměla k dispozici. Skutečnost omezených informací tak výsledek analýzy realitního trhu zúžila pouze na dva odpovídající objekty.

Následující odstavce diplomové práce budou věnovány stručnému popisu vybraných rodinných domů a vzájemnému porovnání obou variant.

### 7.1 Nemovitost - ul. Slovanské údolí

Nabídková cena: 10 500 000 Kč.

První nabízená nemovitost, která splňovala požadavky investora, byla menší rodinná dvougenerační vila v ulici Slovanské údolí v městské části Plzeň – Skvrňany. Podle dostupných fotografií z inzerátu (*Příloha č. 1*) se stavba na první pohled jeví jako architektonicky hodnotná a v poměrně dobrém technickém stavu.

*Obrázek 4 - Posuzovaná nemovitost – Slovanské údolí*



Zdroj: (34)

## Lokalita

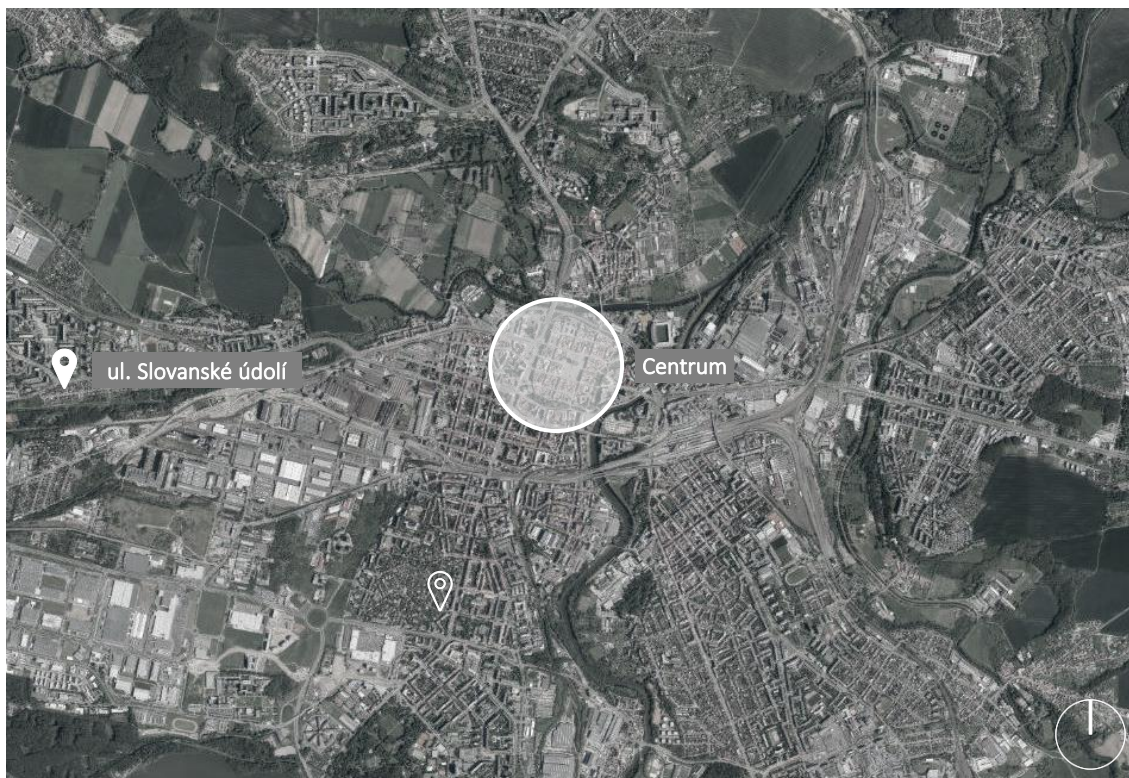
Vila je situována v poklidné zástavbě rodinných domů s perfektní dostupností MHD. Od stavby je nejbližší tramvajová zastávka vzdálená 250 m, což odpovídá přibližně třem minutám chůze. Celková doba jízdy tramvají do centra města (Sady pětatřicátníků) je 9 minut.

V docházkové vzdálenosti pěti minut se nachází Supermarket Albert a Lidl v docházkové vzdálenosti deseti minut. V blízkém okolí jsou také banky, pošta, sportovní areál, základní škola, gymnázium a střední odborné učiliště. Zhruba 100 m od budovy je pak k dispozici menší lesní park s několika pěšími trasami.

Silniční doprava je také poměrně přívětivá. Příjezd k objektu je zajištěn z účelové komunikace, která je napojena na jednu z hlavních dopravních tepen. Do centra se v závislosti na dopravě lze osobním automobilem dopravit za 5 až 10 minut, na dálnici D5 pak za 6 minut.

Negativním prvkem může být právě již zmiňovaná blízká vzdálenost (cca 60 m) jednoho z hlavních silničních tahů města, který by v čase dopravní špičky mohl zvyšovat hlukovou zátěž okolí.

Obrázek 5 - Výřez města Plzně – objekt v ul. Slovanské údolí



Zdroj: vlastní zpracování autora, mapový podklad z (35)

## Popis objektu

Jedná se o dvoupodlažní objekt s podkrovím o celkové užitné ploše 306 m<sup>2</sup>, který je situován na udržovaném pozemku o výměře 634 m<sup>2</sup>. Vila je rozdělena na dvě samostatné bytové jednotky s vlastním vstupem ze soukromého pozemku. První byt o velikosti 1+1 se nachází v přízemním podlaží se vstupem z jihovýchodní strany objektu. Druhá větší mezonetová jednotka o velikosti 3+1 je umístěna ve druhém podlaží a částečně zasahuje i do podkroví. Součástí této jednotky je neobývaná část podkrovních prostor, která je určena ke skladování. Vstup do většího bytu je navržen ze severovýchodní strany. Pod tímto vstupem se nachází dvě samostatné skladovací kóje, které jsou přístupné z exteriéru.

K západní fasádě je připojen menší jednopodlažní objekt, který pravděpodobně slouží jako další skladovací prostor. Nicméně z původní dokumentace stavby (*Příloha č. 2*) je patrné, že tato část byla k objektu přistavěna až v průběhu jeho užívání (34).

Ohřev vody a vytápění celého objektu je zajištěno plynovým kotlem s dodávkou plynu z veřejné sítě, kotel je situován v koupelně (prádelně) v prvním nadzemním podlaží. Dům je dále napojen na kanalizační a vodovodní řad (36). Na pozemku stavby je navíc vybudována funkční kopaná studna (34).

## Potencionální přestavba

Vzhledem k současnému dispozičnímu uspořádání objektu lze uvažovat s potencionální možností přestavby na tři samostatné bytové jednotky. Každá o velikosti 2+kk až 3+kk v závislosti na konkrétním návrhu. Užitná plocha takovýchto jednotek by byla přibližně 70 m<sup>2</sup>. Celkem by přestavba přinesla 210 m<sup>2</sup> užitné plochy k pronájmu.

Technický stav objektu byl posuzován pouze na základě dostupných fotografií, z tohoto důvodu lze jen těžko odhadnout skutečný stav konstrukce krovu. Je tedy na uvážení, zda současný krov nebude vyžadovat rozsáhlou sanaci. Nicméně pro účely diplomové práce bude na střešní konstrukci nahlíženo jako na nezávadnou, respektive není uvažováno s potřebou úpravy krovních prvků.

## 7.2 Nemovitost – ul. Mánesova

Nabídková cena: 9 900 000 Kč.

Dalším objektem, který korespondoval s požadavky investora, je rodinný dům v ulici Mánesova v městské části Plzeň – Jižní předměstí. Jedná se o rodinný dům, který je součástí dvojdomu.

*Obrázek 6 - Posuzovaná nemovitost – Mánesova*



Zdroj: (37)

### Lokalita

Objekt je součástí městské zástavby rodinných domů v blízkosti Klatovské třídy. Jedná se o hlavní silnici, která spojuje severní a jižní část města a prochází jeho centrem. Místními je považována za jednu z nejvýznamnějších ulic v Plzni a z hlediska urbanistické kompozice tvoří významný prvek města (38).

Nejbližší zastávky MHD se nacházejí na již zmiňované Klatovské třídě. Jak autobusová, tak tramvajová stanice je od objektu vzdálena přibližně 300 m (cca 5 minut chůze). Do centra města se lze tramvajovou linkou č. 4 dopravit za 6 minut.

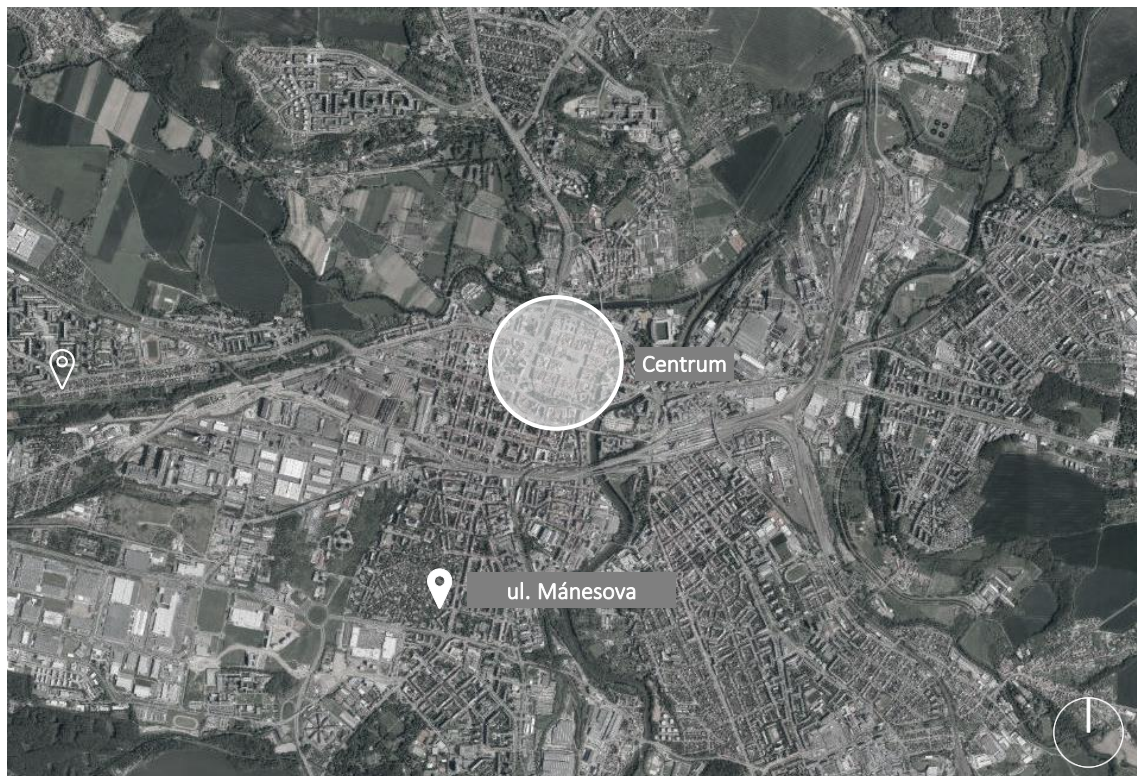
V docházkové vzdálenosti do 4 minut je k dispozici obchod se základními potravinami, lékárna, pošta a v neposlední řadě několik restauračních zařízení. Dům se nachází zhruba 600 m vzdušnou čarou od jednoho z velkých nákupních center. Zde je k dispozici například Kaufland, OBI a další doplňkové služby. Výhodou této lokality je také dostupnost zdravotnického zařízení. Fakultní nemocnice Bory či Mulačova nemocnice jsou vzdálené pouhých 800 metrů.

Významným přírodním prvkem v okolí stavby je rozsáhlý Borský park, který je v současné době největším parkem v Plzni. Blízko se nachází také Borská přehrada, která v letních měsících nabízí možnost vodních aktivit.

Na pozemek je vybudovaný vjezd z přilehlé účelové komunikace, která je souběžná s Klatovskou třídou. Díky své poloze vůči městu je budova od většiny hlavních cílů skvěle dostupná automobilovou dopravou. Přesun do centra zabere osobním vozem pouhých 6 minut, nájezd na dálnici D5 je vzdálen taktéž 6 minut.

Z hlediska hlukové zátěže lze, podobně jako u předchozí nemovitosti, považovat Klatovskou třídu za jeden z potencionálních negativních prvků okolí.

*Obrázek 7 - Výřez města Plzně – objekt v ul. Mánesova*



Zdroj: vlastní zpracování autora, mapový podklad z (35)

## Popis objektu

Dům je podsklepený dvoupodlažní s podkrovím o celkové užitné ploše 270 m<sup>2</sup>. Je umístěn na pozemku o výměře 544 m<sup>2</sup> s vlastním vjezdem z přilehlé komunikace. V zadní části pozemku se nachází udržovaná zahrada s ovocnými stromy.



Rodinný dům je rozdělen na dvě bytové jednotky, přičemž samostatná garsoniéra v podkroví nemá vlastní vchod. Pro vstup do tohoto bytu je potřeba využít vchod z druhého nadzemního podlaží větší bytové jednotky o velikosti 3+1. Tímto řešením je značně narušeno soukromí uživatelů jednotek. Z tohoto důvodu lze předpokládat, že objekt poslednímu majiteli sloužil jako typický dvougenerační dům pro jednu rodinu. Dispoziční řešení rodinného domu je definováno především centrálním schodištěm, které rozděluje jednotlivá podlaží na dvě části (*Příloha č. 4*). V západní části se nachází hygienické zázemí a jedna obytná místnost. Na východní stranu jsou orientovány obytné místnosti, které jsou v průběhu dne nejvíce užívány (obývací pokoj, jídelna). K suterénu nebyly zajištěny žádné fotografie ani dokumentace, nicméně je pravděpodobné, že se zde nachází technické zázemí objektu a skladovací prostory.

Vytápění a ohřev vody je zajištěn plynovým kotlem (umístěným s největší pravděpodobností v suterénu). Plyn je odebírán z veřejné sítě. Stavba je napojena na kanalizační a vodovodní řad (39).

Jedná se o polovinu dvojdomu, z čehož lze usoudit, že tato nemovitost nese určité nevýhody. První poměrně značnou nevýhodou je omezené soukromí oproti solitérnímu domu. Dále je zapotřebí mít dostatečně zvukově odizolovanou dělicí stěnu, což v tomto případě nelze na základě fotografií jednoduše posoudit. V neposlední řadě je zde značně nevhodná orientace ke světovým stranám. Příslušná část objektu je v tomto případě orientována na sever, což zamezuje proslunění interiéru poledním sluncem.

### **Potencionální přestavba**

Poněkud nešťastně umístěné schodiště nenabízí příliš variant přestavby na více bytových jednotek. Lze předpokládat, že garsoniéra v podkroví s plochou kolem 60 m<sup>2</sup> by zůstala zachována a vertikální komunikace by se tak musela stát společným prostorem. Z toho vyplývá, že v prvním a druhém nadzemním podlaží by vznikly další čtyři samostatné garsoniéry o užitné ploše cca 25 m<sup>2</sup>. Tato plocha by splňovala minimální požadavek 16 m<sup>2</sup> stanovený vyhláškou č. 268/2009 Sb. (40). Takovéto byty by pravděpodobně byly nabízeny jako studentské bydlení pro studenty vysokých škol. Celková užitná plocha bytových jednotek by v součtu nabídla 160 m<sup>2</sup>.

Je potřeba brát v úvahu také fakt, že stavba se nachází v památkové zóně a případné úpravy objektu by bylo potřeba konzultovat s památkovým ústavem (39).

### 7.3 Výběr rodinného domu

Následující řádky diplomové práce budou věnovány výběru finální nemovitosti ze dvou výše zmíněných variant. Pro rozhodování bude využito bodovacích metod, ve kterých budou posuzována kritéria, která byla stanovena investorem v kapitole *Požadavky investora*. Jedná se o následující kritéria: nabídková cena, užitná plocha nemovitosti, budoucí plocha k pronájmu, výměra pozemku, technický stav nemovitosti, předpokládaný výnos z pronájmu a dostupnost MHD.

#### Stanovení možných výnosů z pronájmu

Jedním z kritérií je předpokládaný výnos z pronájmu. Ten bude v této fázi určen na základě užitné plochy potencionálních bytových jednotek a průměrné ceny nájemného v konkrétních lokalitách vybraných nemovitostí.

Průměrná cena v závislosti na oblasti bude zjištěna z cenové mapy obvyklého nájemného, která je dostupná z geografického informačního systému (GIS) pro město Plzeň. Zde jsou průměrné ceny nájemného uvedeny s přihlédnutím k lokalitě, typu objektu a ploše bytové jednotky (41).

#### Nemovitost – Slovanské údolí:

Podle cenové mapy se objekt v ulici Slovanské údolí nachází v oblasti, kde jsou ceny obvyklého nájemného stanoveny následovně (*Tabulka 6*). Nemovitost spadá do kategorie Ostatní – nezateplený – rekonstruovaný. Ceny v tabulce jsou uvedeny v Kč/m<sup>2</sup> za měsíc.

*Tabulka 6 - Cenová mapa obvyklého měsíčního nájemného – Slovanské údolí*

Typ bytu	do 45 m <sup>2</sup>	do 65 m <sup>2</sup>	do 85 m <sup>2</sup>	nad 85 m <sup>2</sup>
Panelový – zateplený – rekonstruovaný	204,0	155,0	139,4	114,7
Panelový – zateplený – původní	188,2	153,5	136,9	113,1
Panelový – nezateplený – rekonstruovaný	199,4	151,4	136,6	112,4
Panelový – nezateplený – původní	192,8	149,4	133,7	109,9
Ostatní – zateplený – rekonstruovaný	203,7	153,5	139,4	114,7
Ostatní – zateplený – původní	187,1	153,5	136,9	113,1
<b>Ostatní – nezateplený – rekonstruovaný</b>	197,5	151,4	<b>136,6</b>	112,4
Ostatní – nezateplený – původní	177,1	149,4	133,7	109,9

Zdroj: vlastní zpracování autora dle (41)

Uvažovaná rekonstrukce předpokládá zbudování tří samostatných bytových jednotek s plochou přibližně 70 m<sup>2</sup>. Pro takové byty je obvyklá měsíční cena nájemného ve vybrané lokalitě stanovena na 190,7 Kč/m<sup>2</sup>.

V součtu je celková užitná plocha všech navržených jednotek 210 m<sup>2</sup>.

Předpokládaný měsíční výnos z pronájmu pro nemovitost ve Slovanském údolí je tedy:

$$210 * 136,6 = 28\ 686 \text{ Kč/m}^2.$$

#### Nemovitost – Mánesova:

Objekt v Mánesově ulici se podle cenové mapy nachází v lokalitě, která je z pohledu obvyklé ceny nájemného oproti přechodí oblasti o něco dražší. Ceny v tabulce jsou opět uvedeny v Kč/m<sup>2</sup> za měsíc.

Tabulka 7 - Cenová mapa obvyklého měsíčního nájemného – Mánesova

Typ bytu	do 45 m <sup>2</sup>	do 65 m <sup>2</sup>	do 85 m <sup>2</sup>	nad 85 m <sup>2</sup>
Panelový – zateplený – rekonstruovaný	238,4	208,9	154,8	117,3
Panelový – zateplený – původní	234,6	206,5	150,2	113,9
Panelový – nezateplený – rekonstruovaný	235,7	208,1	152,5	116,2
Panelový – nezateplený – původní	219,4	200,8	145,2	104,6
Ostatní – zateplený – rekonstruovaný	237,7	207,0	193,1	118,9
Ostatní – zateplený – původní	219,4	205,8	180,0	115,0
<b>Ostatní – nezateplený – rekonstruovaný</b>	<b>234,5</b>	<b>206,5</b>	<b>190,7</b>	<b>118,9</b>
Ostatní – nezateplený – původní	217,4	201,2	177,6	113,9

Zdroj: vlastní zpracování autora dle (41)

U této nemovitosti se předpokládá přestavba na čtyři samostatné garsoniéry o ploše 25 m<sup>2</sup>, pro které je obvyklá cena nájemného 234,5 Kč/m<sup>2</sup>. V podkroví objektu je dále uvažováno s jednou větší garsoniérou o velikosti 60 m<sup>2</sup>, pro níž je cena za 1 m<sup>2</sup> stanovena na 206,5 Kč.

Možný měsíční výnos z pronájmu pro nemovitost v Mánesově ulici je následujícím výpočtem stanoven na:

$$(27 * 234,5) * 4 + 60 * 206,5 = 35\ 840 \text{ Kč/m}^2.$$

## Bodovací metody

Pro jednotlivá porovnávací kritéria byla sestavena přehledná tabulka (*Tabulka 8*), která rekapituluje již zmíněné informace k vybraným nemovitostem z předchozích podkapitol.

*Tabulka 8 - Rekapitulace porovnávacích kritérií*

Kritérium		Slovanské údolí	Mánesova
A	nabídková cena	10 500 000 Kč	9 900 000 Kč
B	užitná plocha nemovitosti	306 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
C	plocha určená k pronájmu	210 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
D	výměra pozemku	634 m <sup>2</sup>	544 m <sup>2</sup>
E	technický stav nemovitosti	viz. foto ( <i>Příloha č. 1</i> )	viz. foto ( <i>Příloha č. 3</i> )
F	předpokládaný měsíční výnos z pronájmu	28 686 Kč	35 840 Kč
G	dostupnost MHD	250 m	300 m

Zdroj: vlastní zpracování autora

Na základě výše uvedených informací byly jednotlivé požadavky ohodnoceny prostou bodovací metodou v následující tabulce (*Tabulka 9*). Variantě, která byla v daném kritériu hodnocena jako lepší, byly přiřazeny 2 body. Naopak nemovitost, která byla v daném kritériu horší, obdržela 1 bod. V případě shodného posouzení byl oběma variantám přidělen 1,5 bodu.

Technický stav jednotlivých nemovitostí byl posuzován pouze na základě fotografií z dostupných inzerátů (*Přílohy č. 1 a č. 3*). Na první pohled nejeví žádný objekt známky závažného poškození, a proto bylo u kritéria D – technický stav nemovitosti oběma nemovitostem přiřazeno shodně po 1,5 bodu.

*Tabulka 9 - Prostá bodovací metoda kritérií*

Kritérium		Slovanské údolí	Mánesova
A	nabídková cena	1	2
B	užitná plocha nemovitosti	2	1
C	plocha určená k pronájmu	2	1
D	výměra pozemku	2	1
E	technický stav nemovitosti	1,5	1,5
F	předpokládaný měsíční výnos z pronájmu	1	2
G	dostupnost MHD	2	1
<b>Součet</b>		<b>11,5</b>	<b>9,5</b>

*Pozn.: 1 - varianta je horší v daném kritériu; 2 - varianta je lepší v daném kritériu.*

Zdroj: vlastní zpracování autora

Z výsledků prosté bodovací metody vyšla vítězně varianta nemovitosti ve Slovanském údolí.

Bodová ohodnocení budou nyní přepočítána s přihlédnutím k normované váze jednotlivých kritérií, které investor stanovil v *Tabulce 3*. Výsledek bodovací metody s váhami je následovný.

*Tabulka 10 - Bodovací metoda kritérii s váhami*

Kritérium		Váha	Slovanské údolí	Mánesova
<b>A</b>	nabídková cena	0,25	0,25	0,50
<b>B</b>	užitná plocha nemovitosti	0,21	0,42	0,21
<b>C</b>	plocha určená k pronájmu	0,11	0,22	0,11
<b>D</b>	výměra pozemku	0,04	0,08	0,04
<b>E</b>	technický stav nemovitosti	0,18	0,27	0,27
<b>F</b>	předpokládaný měsíční výnos z pronájmu	0,14	0,14	0,28
<b>G</b>	dostupnost MHD	0,07	0,14	0,07
<b>Součet</b>			<b>1,52</b>	<b>1,48</b>

Zdroj: vlastní zpracování autora

Z této metody opět vyšel objekt ve Slovanském údolí jako lépe hodnocený.

K drobným nevýhodám nemovitosti v Mánesově ulici, které jsou blíže popsány v podkapitole se stejnojmenným názvem, patří především špatná orientace ke světovým stranám a památková ochrana. S přihlédnutím k těmto faktorům a k lehce nevhodnému dispozičnímu uspořádání objektu, které by obnášelo značně náročnější přestavbu (jak z hlediska práce, tak z hlediska financí), lze výsledek bodovacích metod hodnotit jako uspokojivý.

## 8. Popis vybrané nemovitosti

Na základě provedené analýzy v kapitole *Analýza rodinných domů* byla vybrána vhodná nemovitost k investici. Záměr investora spočívá v přestavbě objektu na více samostatných bytových jednotek za účelem dlouhodobého pronájmu.

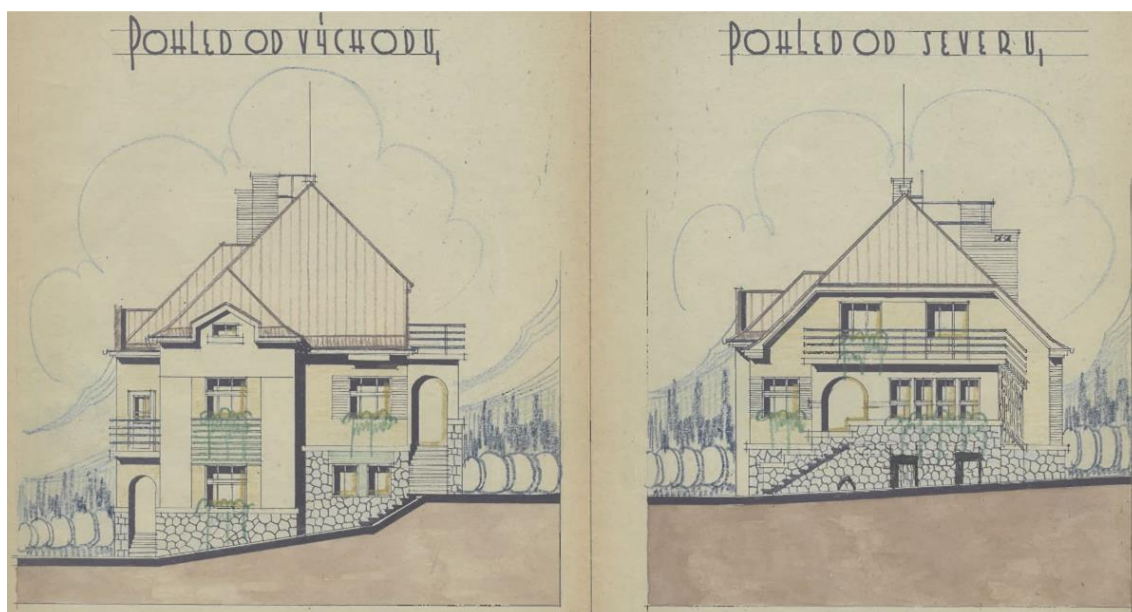
Z důvodu přestavby je proto potřeba se blíže seznámit s vybraným objektem a navrhnout konkrétní dispoziční řešení jednotlivých podlaží, což umožní objektivnější posouzení efektivnosti investičního záměru.

### 8.1 Historie objektu

Z původní dokumentace, uložené v archivu městského stavebního úřadu pro město Plzeň, byly zjištěny následující informace.

Objekt nechal postavit manželský pár Marie a Josefa Tichých v roce 1935. Původní projekt stavby byl navržen panem architektem Janem Konopníkem pocházejícím z Hlohové u Staňkova. Výstavba objektu započala 29. července roku 1935 a byla dokončena 14. října následujícího roku. Historie vybrané nemovitosti tak nesahá příliš daleko, nicméně lze předpokládat, že v průběhu životního cyklu stavby se zde vystřídalo hned několik majitelů. Z aktuálního technického stavu je zřejmé, že o objekt bylo zdárně pečováno. Původní ráz objektu byl narušen teprve menší přístavbou k západní fasádě.

*Obrázek 8 - Původní dokumentace stavby ul. Slovanské údolí – pohledy*



Zdroj: archiv městského stavebního úřadu

## 8.2 Návrh nového dispozičního řešení

Jak již bylo popsáno v kapitole *Analýza rodinných domů*, stávající řešení objektu nabízí dvě samostatné bytové jednotky o velikosti 1+1 a 3+1. Každá jednotka má vlastní vstup z exteriéru a současně jsou propojeny vnitřním schodištěm.

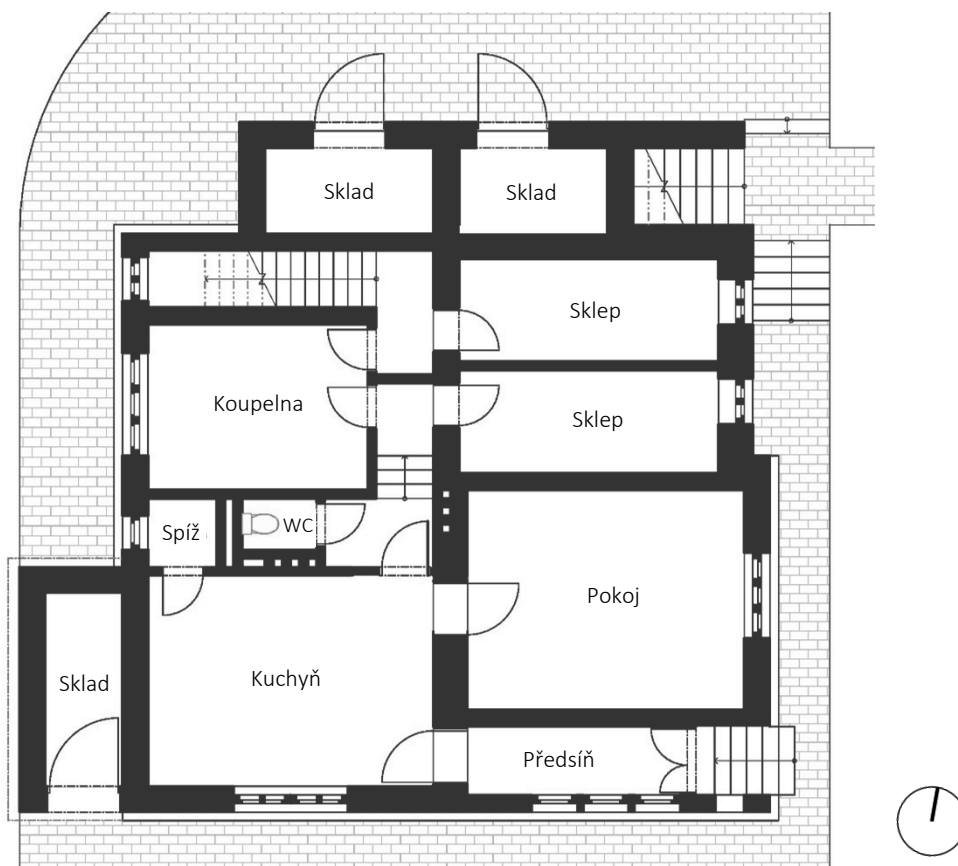
Nově navržené řešení uvažuje přestavbu na tři samostatné bytové jednotky, každá představující jedno podlaží objektu.

### První nadzemní podlaží – Byt č. 1

V současné době se zde nachází samostatný byt o velikosti 1+1, nicméně celý prostor podlaží není plně využíván pro účely bytu. Nachází se zde mimo bytovou jednotku také dvě sklepní kóje.

Stávající stav prvního nadzemního podlaží je graficky znázorněn na následujícím obrázku (*Obrázek 9*).

*Obrázek 9 - Půdorys 1.NP – Stávající stav*



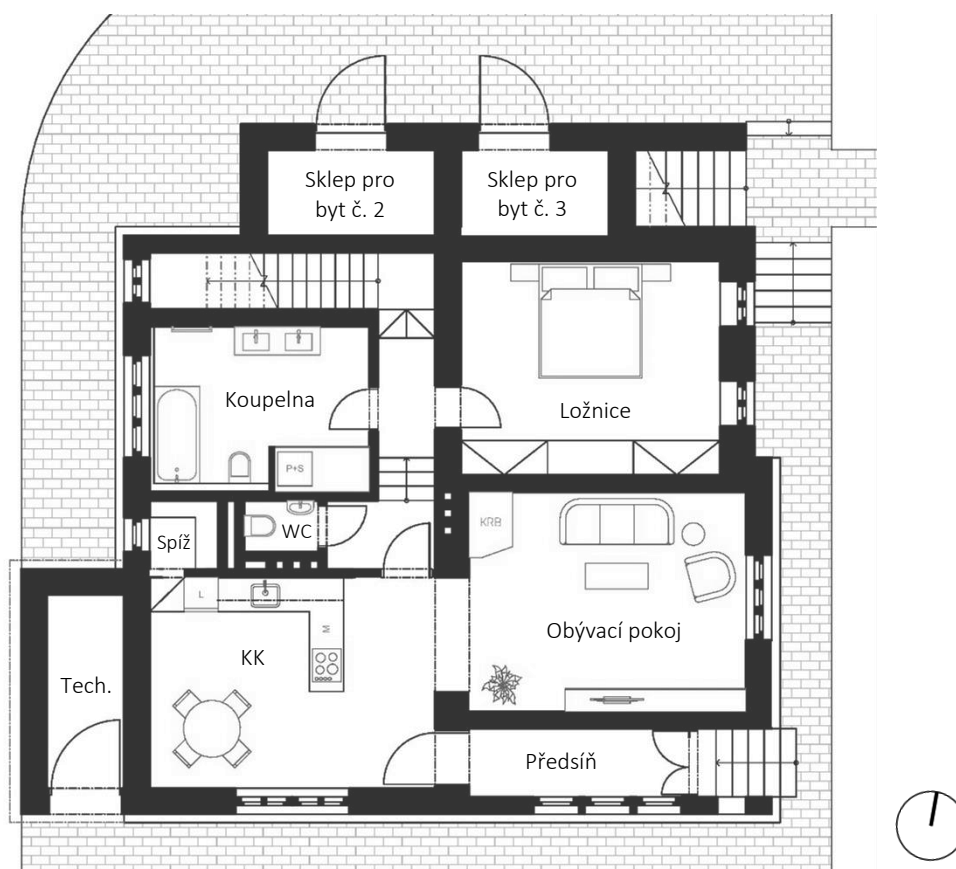
Zdroj: vlastní zpracování autora

Nový návrh uvažuje rozšíření bytové jednotky na úkor sklepních kójí. Dále se předpokládá s přesunem stávajícího plynového kotle do malé přístavby na jihozápadní straně. Toto řešení zbavuje potencionálního nájemce povinnosti umožnit přístup do bytové jednotky reviznímu technikovi. Nový byt o velikosti 2+kk bude disponovat užitnou plochou 80 m<sup>2</sup>.

Koncept řešení se snaží co nejvíce zachovat původní rozvržení stavebních konstrukcí a obytných místností, které ideálně využívaly polohu světových stran. Přestavba tak spočívá převážně v lehčích bouracích pracích a zazdění nepotřebných průchodů. Schodišťový prostor v severní části objektu bude zakryt za pomoci truhlářského prvku v podobě skříně s plnými zády. Případná potřeba opětovného propojení podlaží tak bude vyřešena pouhou demontáží tohoto prvku. V obývacím pokoji je navrženo krbové těleso na tuhá paliva, které bude napojeno do původního komínového průduchu. Nová kuchyňská linka bude vybavena pouze základními spotřebiči a cirkulační digestoří. Dále je plánována kompletní rekonstrukce koupelny a WC.

Výše uvedený popis přestavby je podpořen následujícím obrázkem (Obrázek 10).

Obrázek 10 - Půdorys 1.NP – Navrhovaný stav



Zdroj: vlastní zpracování autora

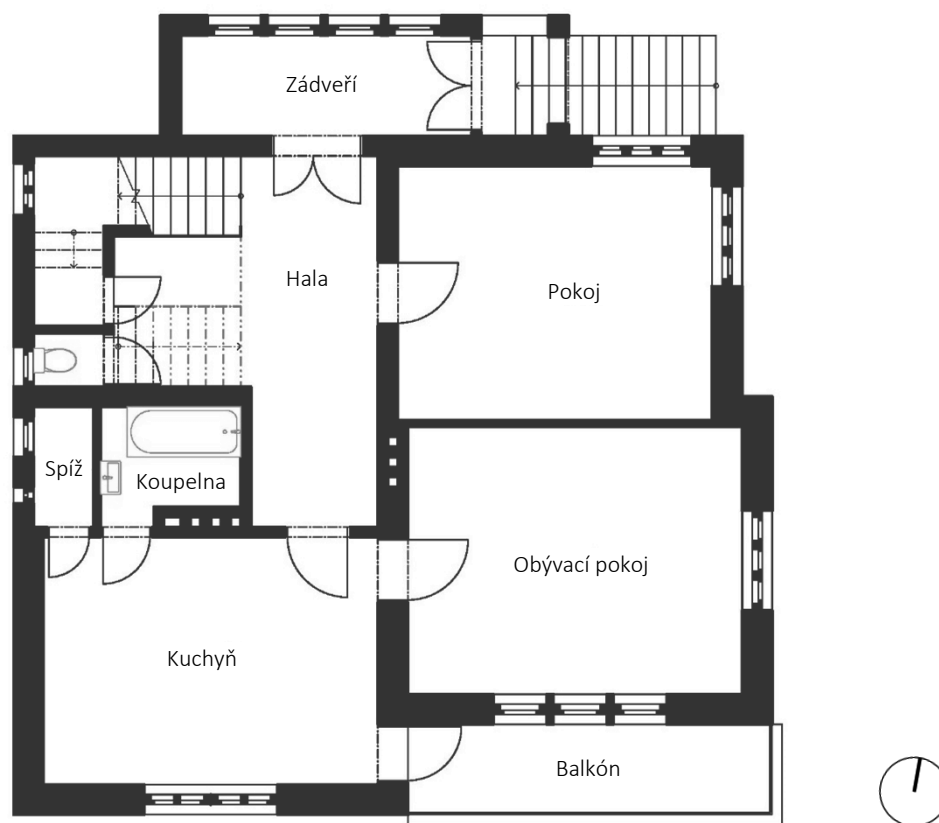


## Druhé nadzemní podlaží – Byt č. 2

Aktuálně podlaží reprezentuje hlavní část druhé bytové jednotky o velikosti 2+1, která zasahuje až do podkroví. Ze severovýchodní strany se po venkovním schodišti vchází přes vchodové dveře do zádveří. Následuje prostorná hala s trojramenným schodištěm směřujícím do podkroví. V hale se nachází WC a vstupy do jednotlivých místností bytu. Koupelna je v současné době přístupná pouze z prostoru kuchyně. Vzájemná vzdálenost WC a koupelny je do jisté míry nekomfortní a tento nedostatek bude potřeba v novém návrhu odstranit. Kuchyně pak nabízí možnost vstupu do obývacího pokoje a na balkón s plochou kolem 8 m<sup>2</sup>.

Stávající stav druhého nadzemního podlaží je prezentován následujícím obrázkem (Obrázek 11).

Obrázek 11 - Půdorys 2.NP – Stávající stav



Zdroj: vlastní zpracování autora

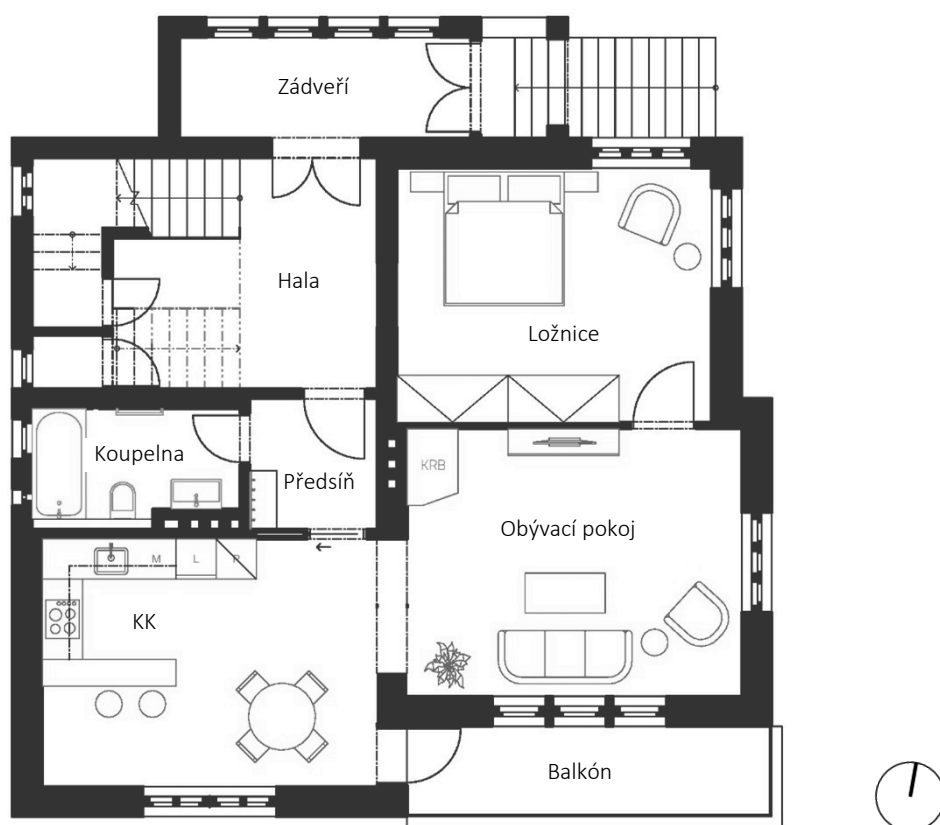
Nášlapná vrstva jednotlivých obytných místností je z dřevěných prken eventuálně vlysů. Z dostupných fotografií obsažených v inzerátu (Příloha č. 1) je patrné, že tyto podlahy jsou velmi zachovalé, a proto bude snaha je během rekonstrukce uchránit.

Plánovaná přestavba uvažuje se zachováním původního rozmístění pokojů. Avšak pro vytvoření nového samostatného bytu je potřeba oddělit halu od jednotlivých místností. Hala společně se zádveřím se tak stává sdíleným prostorem pro dvě bytové jednotky.

Z již zmíněné společné haly se nově zbudovanými dveřmi vchází do předsíně bytu 2+kk s plochou 75 m<sup>2</sup> (včetně balkónu). Pro pohodlnější užívání se stávající koupelna rozšíří a bude doplněna o WC mísu. Kuchyňský kout bude opět vybaven cirkulační digestoří a základními spotřebiči ve vyšší kvalitě. Stávající otvor mezi kuchyní a obývacím pokojem bude rozšířen na maximum a obě místnosti se díky tomu vizuálně propojí a opticky zvětší. Ložnice bude nově přístupná z obývacího pokoje a stávající vstup z haly bude zrušen.

Podobně jako v prvním nadzemním podlaží i tato jednotka bude obsahovat krbové těleso v obývacím pokoji. Bude potřeba znovu zprovoznit eventuálně vyvločkovat již nepoužívané komínové průduchy.

Obrázek 12 - Půdorys 2.NP – Navrhovaný stav



Zdroj: vlastní zpracování autora

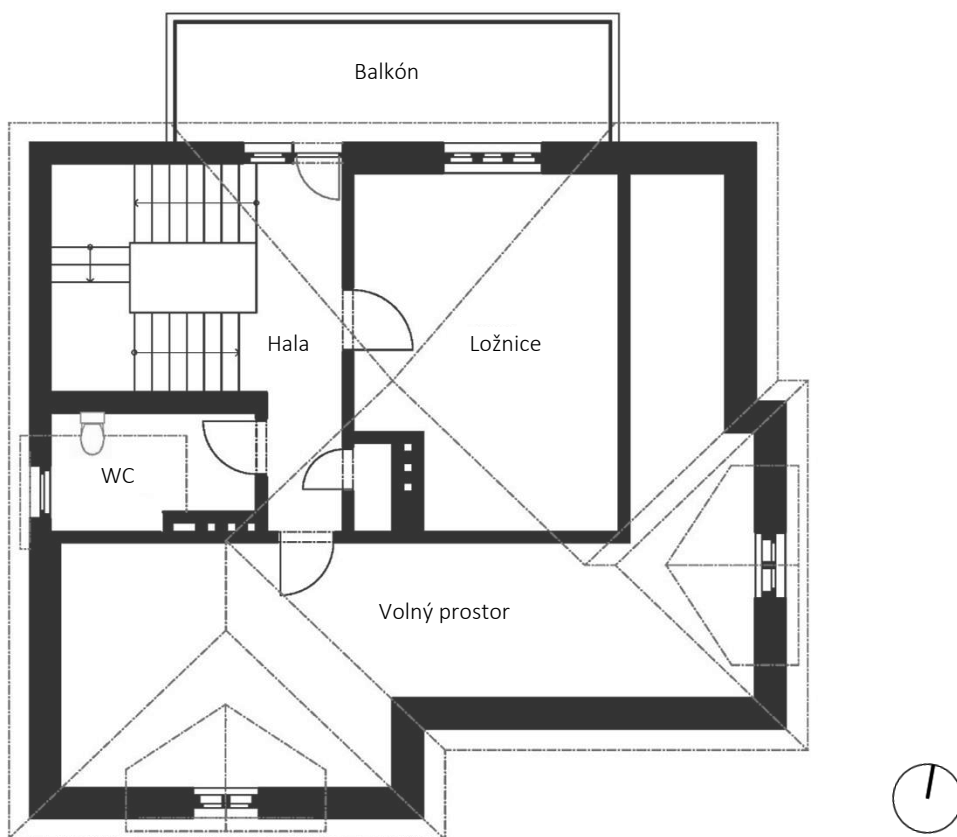
Tento byt bude, vzhledem k použitým materiálům a vyšší kvalitě jednotlivých spotřebičů, chápán jako lehce nadstandardní forma bydlení.

### Podkroví – Byt č. 3

V podkroví stavby se v současné době nachází balkón, ložnice a WC ke stávající bytové jednotce 3+1. Zbylý prostor pravděpodobně plní skladovací funkci. Na první dojem je patrné, že současný návrh je z pohledu využití prostoru do jisté míry značně neefektivní.

Stávající dispoziční řešení, které vychází z původní výkresové dokumentace (*Příloha č. 2*), je znázorněno na obrázku (*Obrázek 13*).

*Obrázek 13 - Půdorys podkroví – Stávající stav*



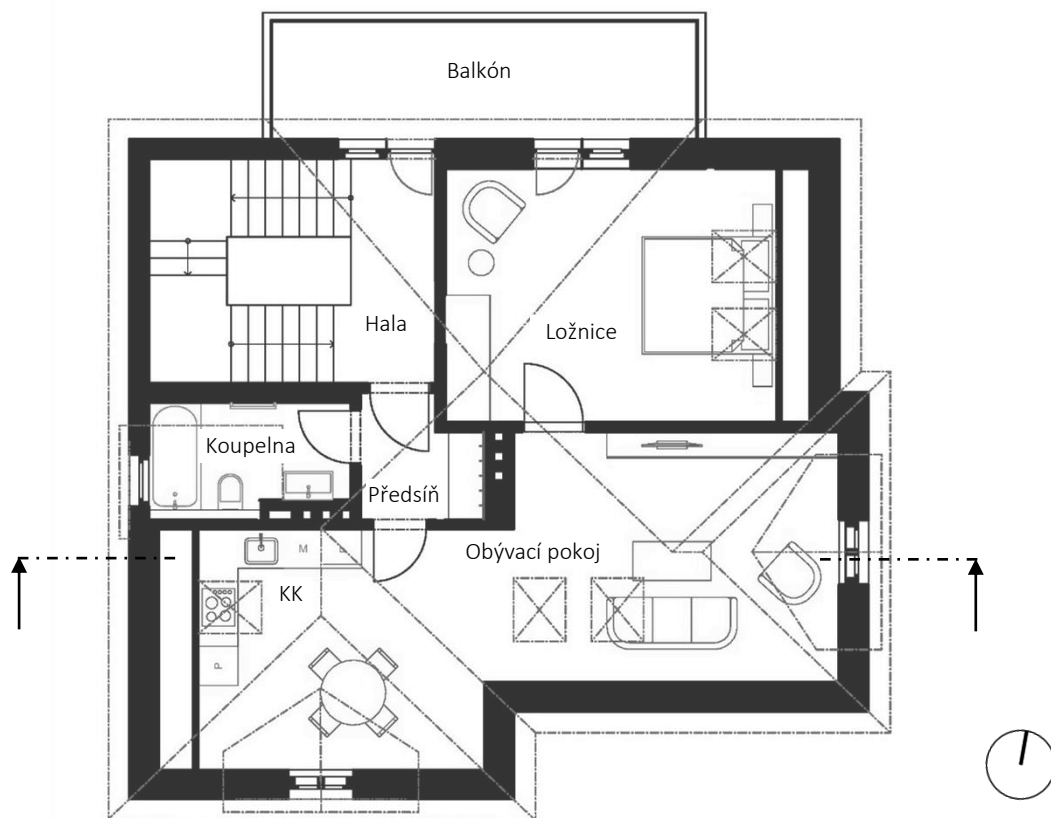
Zdroj: vlastní zpracování autora

Nový návrh podkroví se snaží co nejvíce využívat nabízeného prostoru. Je zde předpoklad nové samostatné bytové jednotky o velikosti 2+kk s plochou 65 m<sup>2</sup>. Vstup do bytu je navržen ze společné haly. Stávající balkón na severní fasádě se tak nově stává sdíleným prostorem dvou bytových jednotek.

Současný prostor WC nabízí velké množství nevyužitého prostoru. Návrh proto uvažuje s přestavbou místnosti na plnohodnotnou koupelnu s vanou a záchodovou mísou.

Nové dispoziční řešení podkroví vychází z identického rozmístění místností jako v ostatních podlažích objektu. Podoba navrhovaného stavu je graficky znázorněna na následujícím půdorysném schématu (Obrázek 14).

Obrázek 14 - Půdorys podkroví – Navrhovaný stav



Zdroj: vlastní zpracování autora

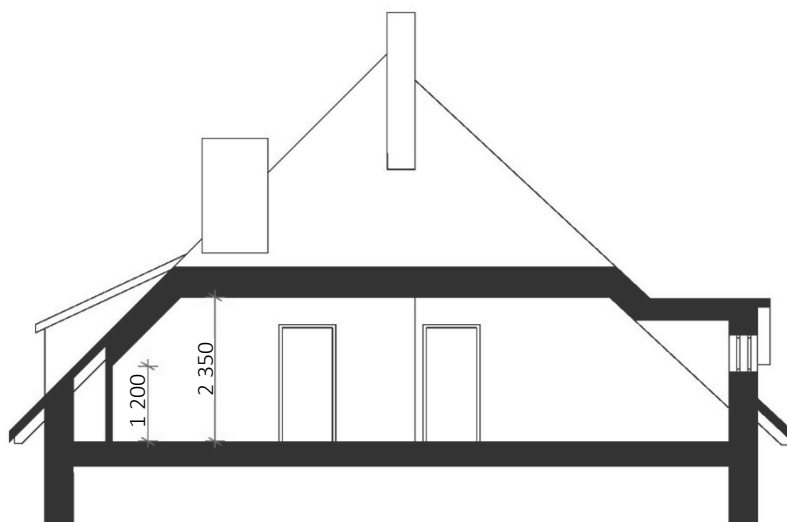
Jižní část podkrovních prostor v současné době disponuje pouze dvěma okenními otvory o velikosti přibližně 1 000 x 900 mm. Nově navržená obytná místnost by tak za současného stavu s jistotou nesplnila stavebně-fyzikální požadavky na denní osvětlení a proslunění. Tento problém je eliminován novými střešními okny, která do prostoru bytu vnesou potřebné světlo. Střešní okna budou mít barvu podobnou stávajícímu odstínu střešní krytiny, aby co nejméně narušovala vzhled stavby.

Při návrhu bylo potřeba počítat se stávajícím sklonem střechy 45° a nejnižší výškou nadezdívky kolem 500 mm. Z důvodu nízké nadezdívky v novém návrhu vznikají slepá místa nevyužitého prostoru, konkrétně za kuchyňskou linkou a čelem postele. Výška se v těchto místech nově upravila na 1 200 mm. Ve zbylém prostoru obývacího pokoje není

potřeba výšku upravovat, nicméně dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. se do užitné plochy místnosti nezapočítávají plochy se světlou výškou menší než 1 200 mm (40).

Vodorovná výška stropu bude ve všech místnostech bytu upravena na 2 350 mm. Řez podkrovím je znázorněn na následujícím obrázku (Obrázek 15).

Obrázek 15 - Řez podkrovím – Navrhovaný stav



Zdroj: vlastní zpracování autora

Součástí přestavby podkroví bude také kompletní zateplení střešní konstrukce, která v současné době nemá žádné tepelně-izolační opatření.

Pro interpretaci vlivu plánované rekonstrukce na vnější vzhled stavby byly vypracovány následující vizualizace (Obrázek 16).

Obrázek 16 - Vizualizace exteriéru – Navrhovaný stav



Zdroj: vlastní zpracování autora

## Schvalovací proces

Z důvodu nově navržených střešních oken a částečného zásahu do nosných konstrukcí stavby bude potřeba pro zmíněnou rekonstrukci vypracovat dokumentaci pro stavební povolení a nechat tento záměr posoudit stavebním úřadem.

Jelikož objekt není památkově chráněn a ani se nenachází v památkové zóně, lze předpokládat, že výše uvedené stavební úpravy stavby by měly být schváleny bez větších komplikací.

Stavební úřad by měl, podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vydat rozhodnutí o stavebním povolení bez zbytečného odkladu. V § 112 odst. 3 je přesněji definováno: „*V jednoduchých věcech, zejména lze-li rozhodnout na základě dokladů předložených stavebníkem, rozhodne stavební úřad bez zbytečného odkladu, nejdéle však ve lhůtě do 60 dnů ode dne zahájení stavebního řízení; ve zvlášť složitých případech stavební úřad rozhodne nejdéle ve lhůtě do 90 dnů.*“ (42). Po vyjádření běží lhůta 15 dní na podání případných odvolání. Po uplynutí této doby nabude rozhodnutí stavebního úřadu právní moci. Celková maximální lhůta vyřízení stavebního povolení je tedy 105 dní.

## 9. Stanovení budoucích nákladů a výnosů

Tato kapitola bude věnována podrobnému stanovení budoucích nákladů a výnosů investičního záměru. Ceny zjištěné v této části diplomové práce budou následně sloužit k projekci peněžních toků (cashflow) projektu a k závěrečnému ekonomickému vyhodnocení.

### 9.1 Náklady v investiční fázi projektu

V této podkapitole budou vyčísleny předpokládané náklady na pořízení a rekonstrukci vybrané nemovitosti.

Investiční náklady budou v předinvestiční fázi stanoveny pomocí předběžného rozpočtu stavebního projektu (propočtu). Struktura propočtu není legislativně dána. Pro potřeby diplomové práce bude postupováno doporučeným postupem dle knihy Oceňování staveb (43). Veškeré investiční náklady jsou uvedeny v jednotlivých sekcích, které jsou značeny písmeny od A do L (43).

#### Projektové práce a inženýrské činnosti (A)

Pro výpočet ceny projektové dokumentace stupně pro stavební povolení bylo využito online kalkulačky na webové stránce [cenyzaprojekty.cz](http://cenyzaprojekty.cz), která vychází z honorářového řádu podle standardů služeb ČKAIT a ČKA (44).

Sazby jsou řazeny určitými parametry, které je potřeba do webové kalkulačky správně zadat. Řešený objekt spadá do kategorie staveb Pozemní a krajinářské stavby s náročností III – středně složité stavby, jejíž součástí jsou pozemní stavby pro bydlení (44). Předpokládané investiční náklady byly stanoveny na 2 948 832 Kč bez DPH. Postup výpočtu těchto nákladů je blíže popsán v sekci *Stavební objekty (C)*.

V případě změny dokončené stavby se zvyšuje cena projektových prací o 20 % až 33 %. Přičemž použití horní hranice se doporučuje u objektů, které jsou památkově chráněny (44). Pro řešený objekt v diplomové práci je zvolena nejnižší hranice rozpětí, tj. 20 %.

Výsledná cena za projekty a inženýrské činnosti je znázorněna v následující tabulce (*Tabulka 11*). Podrobný rozpis zadávaných parametrů kalkulačky je uveden v *Příloze č. 5*.

Tabulka 11 - Ceny za projektové a inženýrské činnosti

Označení	Název služby	Cena bez DPH
FS1	Příprava zakázky	4 500 Kč
FS2	Dokumentace návrhu / studie stavby	60 000 Kč
FS4	Dokumentace pro vydání stavebního povolení nebo ohlášení stavby	102 000 Kč
FS6	Soupis prací a dodávek	23 000 Kč
FS7	Technický dozor investora	106 500 Kč
<b>Celkem</b>		<b>296 000 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování autora dle (44)

V příloze č. 12 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci stavby je uvedeno, že součástí dokladové části stavebního povolení musí být průkaz energetické náročnosti budovy podle zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií (dále jen ZHE) (45). Avšak tento průkaz musí být dle § 7a ZHE vyhotoven původním vlastníkem již při prodeji nemovitosti (46). Z tohoto důvodu se v diplomové práci neuvažuje s náklady na jeho vyhotovení.

Cena za projektové a inženýrské práce je celkem **296 000 Kč bez DPH**.

### Provozní soubory (B)

Dle knihy *Oceňování staveb* (43) do položky provozních souborů patří náklady na stroje a technologická zařízení, které tvoří uceleně funkční část objektu a vykonává technologický proces. Provozními soubory jsou mimo jiné zařízení zajišťující nevýrobní procesy, např. „rozvod kapalin, plynů a elektrické energie nebo zařízení pro zdravotnictví, školství, laboratoře a opravy“ (43 str. 30).

Součástí rodinného domu nejsou žádné výrobní linky ani rozvody speciálních látek. Z tohoto důvodu je cena provozních souborů v objektu stanovena na **0 Kč**.

### Stavební objekty (C)

V této sekci bude stanoven odhad nákladů na stavební práce.

Rozsah stavebních úprav je patrný z popisu navrhované přestavby v podkapitole *Návrh nového dispozičního řešení*. Současné vnitřní povrchy, do kterých nebude zasahováno, budou pouze upraveny na požadovaný vzhled, tzn. bude nově vymalováno ve všech prostorách objektu a současně budou přebroušeny a přelakovány veškeré dřevěné



nášlapné vrstvy. Stávající keramické dlažby a obklady budou vybourány a nahrazeny novými.

Pro stanovení ceny rekonstrukce bude využito cenových ukazatelů společnosti RTS na webové stránce cenovasoustava.cz, které udávají cenu měrné jednotky ( $m^3$ ) obestavěného prostoru pro novostavby. Tyto ceny jsou stanoveny na základě dlouhodobých statistik vývoje cen staveb a jsou každoročně aktualizovány. V diplomové práci jsou použity cenové ukazatele pro rok 2021 (47).

Základní třídění cenových ukazatelů vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO). Objekty jsou členěny podle oboru výstavby, skupiny druhů staveb a konstrukčně materiálové charakteristiky (47).

Podle společnosti RTS se skutečné ceny od propočtu podle cenových ukazatelů mohou lišit až o 25 %, v závislosti na technické a technologické náročnosti realizace objektu. Běžná odchylka je reálně  $\pm 15 \%$  (47).

Základní výměry posuzované nemovitosti:

- Obestavěný prostor<sup>1</sup>: 1 357  $m^3$ .

Zatřídění objektu dle JKSO:

- Obor výstavby: 803 - Budovy pro bydlení,
- Skupina druhu stavby: 803.7 – Domky rodinné dvoubytové,
- Materiálová charakteristika: 1 – Svislá nosná konstrukce zděná z cihel.

Cena za měrnou jednotku objektu je dle cenových ukazatelů RTS pro rok 2021:

**6 595 Kč/ $m^3$  bez DPH (47).**

Tato cena je stanovena pro případ, že by se identický objekt stavěl znovu. Pro zjištění ceny rekonstrukce bylo potřeba využít tabulky, která obsahuje procentuální zastoupení dílů stavební výroby na celkové ceně 6 595 Kč/ $m^3$ . Procenta jednotlivých dílů stavební výroby byly upraveny odhadovaným objemem prací dle rozsahu navržené rekonstrukce. Součtem upravených hodnot se dosáhlo celkového procenta, které udává poměr výše nákladů na rekonstrukci vůči nákladům na novostavbu. Celkový rozpis nákladů na

---

<sup>1</sup> Obestavěný prostor stavby byl odměřen z BIM modelu v programu ArchiCAD.

jednotlivé díly stavebních činností pro novostavbu, které jsou upraveny podle rozsahu rekonstrukce, jsou uvedeny v *Příloze č. 6* této práce.

Stanovení nákladů dle výše uvedených informací a *Přílohy č. 6*:

- Odhad ceny novostavby:  $1\,357\text{ m}^3 * 6\,595,00\text{ Kč/m}^3 = 8\,949\,415\text{ Kč}$  bez DPH,
- Odhad ceny rekonstrukce:  $1\,357\text{ m}^3 * 2\,173,05\text{ Kč/m}^3 = 2\,948\,832\text{ Kč}$  bez DPH.

## **Stroje, zařízení a inventář investiční povahy (D)**

U investičního dlouhodobého majetku je předpoklad užívání dle § 26 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu delší než jeden rok a pořizovací cena je vyšší než 80 000 Kč bez DPH (48). Příkladem by mohl být vysokozdvíhový vozík či jiný stroj nebo zařízení podobného charakteru (43).

V rodinném domě není uvažováno s jinými stroji nebo zařízeními, které již nejsou součástí propočtu v sekci *Stavební objekty (C)*. Cena pořízení takového majetku je tedy **0 Kč**.

## **Umělecká díla (E)**

Součástí objektu nebudou žádná umělecká díla ani muzejní předměty, které by měly významnou historickou hodnotu. Náklady na umělecká díla investičního projektu jsou vyčísleny na **0 Kč**.

## **Náklady spojené s umístěním stavby (F)**

Náklady spojené s umístěním stavby (NUS) jsou takové náklady, které je nutné vynaložit na plynulý chod stavebních prací. Může se jednat například o náklady na provozní a sociální zařízení staveniště či ztížené pracovní podmínky zapříčiněné územními vlivy (43).

Jedná se mimo jiné o náklady na zpracování dokumentace zařízení staveniště a náklady na výstavbu a demolici dočasných objektů. Objekty zařízení staveniště jsou například vrátnice, sociální zabezpečení pracovníků stavby, oplocení, pomocné stavební konstrukce nebo vnitrostaveništní komunikace (43).

Celková výše těchto nákladů se odvíjí od konkrétní situace na stavbě, z tohoto důvodu by měly být individuálně vykalkulovány. Pro potřeby propočtu se v předinvestiční fázi využívá způsobu ocenění procentní sazbou z nákladů na stavební objekty (ZRN) (43).

Zvolený objekt se nachází ve městě Plzeň, kde nejsou zhoršené územní podmínky a celá rekonstrukce nebude probíhat za provozu objektu. Na základě těchto informací a s přihlédnutím k rozsahu a náročnosti navržené rekonstrukce jsou náklady na umístění stavby vyčísleny 5 % ze ZRN, tj.:

$$0,05 * 2\,948\,832 \text{ Kč} = \mathbf{147\,442 \text{ Kč bez DPH.}}$$

## Ostatní náklady (G)

Jedná se o náklady, které vznikají ve všech fázích výstavbového projektu. Podle knihy Oceňování staveb (43) sem patří:

- „náklady spojené s nákupem pozemku (např. poplatky za vklad do Katastru nemovitostí),
- studie proveditelnosti,
- odvody za trvalé/dočasné odnětí zemědělské půdy nebo z pozemků plnící funkci lesa,
- posouzení vlivu na životní prostředí,
- vytyčení stavby na začátku realizace,
- pojištění stavby,
- náklady spojené s pasportizací a fotodokumentací,
- náklady spojené se zajištěním cizích zdrojů financování,
- kontrolní měření radonu,
- náklady na práci koordinátora BOZP a technického dozoru stavebníka,
- zajištění souhlasů se zvláštním užíváním komunikací, archeologický průzkum,
- náklady na marketing,
- geodetické zaměření provedené stavby apod.“ (43 str. 36).

Ostatní náklady v době rekonstrukce budou stanoveny opět procentuálním podílem ze ZRN, tentokrát ve výši 2 %, tj.:

$$0,02 * 2\,948\,832 \text{ Kč} = \mathbf{58\,976 \text{ Kč bez DPH.}}$$

Částka bude navýšena o náklady zdrojů financování (úvěry). Jejich výše bude stanovena později v kapitole *Financování*.

## Rezerva (H)

Do rezervy patří nepředvídatelné náklady spojené s výstavbou projektu. Obvykle se stanoví procentuální sazbou ze ZRN, které pro rekonstrukce a modernizace činí 5–10 % (43).

V případě navržené rekonstrukce nebyla identifikována žádná rizika, proto byla v tomto případě použita spodní hranice zmíněného rozpětí. Rezerva je tedy stanovena sazbou 5 % ze ZRN, tj.:

$$0,05 * 2\,948\,832 \text{ Kč} = \mathbf{147\,442 \text{ Kč bez DPH.}}$$

## Ostatní investice (I)

Nejvýznamnější položkou v této sekci jsou náklady na pořízení nemovitosti (pozemku včetně případných staveb) (43).

Nabídková cena nemovitosti ve Slovanském údolí je podle inzerce (*Příloha č. 1*) 10 500 000 Kč vč. DPH (34). Je otázkou, do jaké míry nabídkové ceny odpovídají těm skutečně realizovaným při prodeji. Nicméně pro účely diplomové práce nebude uvažováno s žádnou slevou a do výpočtu proto vstupuje cena, která odpovídá té nabídkové, tj.:

$$\mathbf{10\,500\,000 \text{ Kč vč. DPH.}}$$

## Nehmotný investiční majetek (J)

Do této kategorie patří zejména software, ocenitelná práva, goodwill, povolenky na emise a preferenční limity (43).

S účinností od 1.1.2021 byl zrušením § 32a zákona č. 586/1992 Sb. zcela zrušen také nehmotný majetek pro daňové účely. To znamená, že nehmotný majetek pořízený po datu 1.1.2021, již není majetkem, ze kterého se počítají daňové odpisy. Pokud majetek překročí účetní hranici stanovenou účetní jednotkou pro zařazení do dlouhodobého nehmotného majetku, je s ním zacházeno jako s drobným majetkem (48).

Součástí rodinného domu nejsou žádné položky, které by splňovaly výše uvedené podmínky. Investiční výdaje této sekce jsou proto stanoveny na **0 Kč**.

## Náklady provozního charakteru (K)

Patří sem náklady na vybavení jako je například nábytek nebo počítače. Položky tohoto vybavení obvykle nesplňují podmínky pro zařazení do dlouhodobého majetku.

Nové bytové jednotky budou nabízeny jako nezařízené. Součástí vybavení bytových jednotek budou pouze kuchyňské linky. Náklady na kuchyňské linky včetně spotřebičů jsou již započítány v sekci *Stavební objekty (C)*.

Náklady na vybavení stavby jsou **0 Kč**.

## Kompletační činnost (L)

Kompletační stavební části stavby vznikají dodavateli náklady, které by měly být zahrnuty do celkové ceny. Jedná se například o zajištění provozu a údržby staveniště, koordinaci práce subdodavatelů na základě projektu či zajištění zednické výpomoci podle smlouvy o dílo.

Předpokládá se, že rekonstrukcí bude pověřen generální dodavatel, který bude zajišťovat veškeré koordináční práce spojené s realizací stavby. Z tohoto důvodu investorovi nevzniknou žádné náklady na koordinaci, proto je cena za kompletační činnost stanovena na **0 Kč**.

## Rekapitulace

V § 48 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty je definováno, v jakých případech lze uplatnit první sníženou sazbu DPH u dokončené stavby pro bydlení nebo dokončené stavby pro sociální bydlení (49).

V zákoně je uvedeno: „*První snížená sazba daně se uplatní při poskytnutí stavebních nebo montážních prací provedených na dokončené stavbě, pokud se jedná o stavbu pro bydlení nebo stavbu pro sociální bydlení.*“ (49). Dále je definováno, že stavbou pro sociální bydlení se rozumí stavba rodinného domu, jehož podlahová plocha nepřesahuje 350 m<sup>2</sup> (49).

Rekapitulace všech sekcí propočtu je přehledně znázorněna v následující tabulce (*Tabulka 12*).

Tabulka 12 - Rekapitulace nákladů na pořízení a rekonstrukci nemovitosti

Sekce		Cena bez DPH	Sazba DPH	DPH	Cena vč. DPH
A	Projektové práce a inženýrské činnosti	296 000 Kč	21 %	62 160 Kč	358 160 Kč
B	Provozní soubory stavby	-	-	-	-
C	Náklady na stavební objekty	2 948 832 Kč	15 %	442 325 Kč	3 391 157 Kč
D	Stroje, zařízení a inventář investiční povahy	-	-	-	-
E	Umělecká díla	-	-	-	-
F	Náklady spojené s umístěním stavby	147 442 Kč	15 %	22 116 Kč	169 558 Kč
G	Ostatní náklady	58 977 Kč	21 %	12 385 Kč	71 362 Kč
H	Rezerva	147 442 Kč	15 %	22 116 Kč	169 558 Kč
I	Ostatní investice	9 130 435 Kč	15 %	1 369 565 Kč	10 500 000 Kč
J	Nehmotný investiční majetek	-	-	-	-
K	Náklady provozního charakteru	-	-	-	-
L	Kompletační činnost	-	-	-	-
<b>Celkem</b>		<b>12 729 128 Kč</b>	<b>-</b>	<b>1 930 667 Kč</b>	<b>14 659 795 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování autora

Pro sekce Ostatní náklady a Projektové práce a inženýrské činnosti je sazba daně z přidané hodnoty 21 %, jelikož se nejedná o stavební práce na objektu. Jedná se pouze o služby a na ty se podle zákona nevztahuje snížená sazba DPH (49).

## 9.2 Náklady v provozní fázi projektu

Tato část diplomové práce se věnuje stanovení nákladů spojených s provozem objektu.

K nákladům patří mimo jiné povinnost pronajímatele (resp. investora) odvádět daně z příjmu z nájmu, která je dána zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů (48). Pro stanovení výše daně z příjmu je potřeba znát čistý zisk z pronájmu, který je závislý na příjmech a výdajích.

V případě poplatníka jako fyzické osoby existují dva způsoby, jak uplatňovat daňové výdaje. Ty jsou blíže popsány v následujících řádcích (48).

### Výdaje paušálem

Tento způsob uplatňování vychází z § 9 zákona o daních z příjmů (dále jen ZDP), kde je uveden postup stanovení paušálních výdajů. Ty jsou vypočteny pomocí procentní sazby, ve výši 30 % z příjmů z pronájmu nemovitosti, maximálně však do výše částky 600 000 Kč (48).

V případě uplatnění tohoto postupu je předpokládáno, že výše stanovených výdajů v sobě nese veškeré výdaje poplatníka vynaložené na dosažení příjmů z pronájmu podle § 9 ZDP. V případě paušálních výdajů tedy nelze uplatnit žádné další výdaje (48).

V zákoně je dále uvedeno, že poplatník je v tomto případě povinen vést evidenci o příjmech a pohledávkách vzniklých v souvislosti s pronájmem nemovitosti (48).

### **Uplatnění výdajů ve skutečné výši**

Základem daně jsou v tomto případě dle § 9 ZDP příjmy snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení (48).

V případě uplatnění skutečných výdajů je poplatník povinen vést záznamy o příjmech a výdajích v časovém sledu. Dále je zde povinnost mít evidenci hmotného majetku určeného k odpisům (48).

K tomuto tématu je podstatný také fakt, že v případě uplatnění paušálních výdajů není možné zpětně přejít na výdaje ve skutečné výši. Opačně to však možné je (48).

Vzhledem k tomu, že největší položku daňově uznatelných výdajů investičního záměru budou pravděpodobně tvořit odpisy pořizované nemovitosti, bude pro investora nejvýhodnější uplatňovat daňové výdaje ve skutečné výši. V diplomové práci je proto tento způsob stanovení základu daně využíván.

Dle zákona je sazba daně z příjmu ve výši 15 % z daňového základu. V tomto případě jsou základem daně, jak již bylo zmíněno, příjmy snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení (48).

Stanovení daně z příjmu bude věnována samostatná kapitola v další fázi diplomové práce.

### **9.2.1 Odpisy**

Jak již bylo zmíněno výše, pro investora bude výhodnější uplatňovat daňové výdaje ve skutečné výši, to znamená, že do kategorie daňově uznatelných výdajů v daňové evidenci budou patřit také odpisy nemovitosti. Ty se řídí § 26 až § 33 zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu (48).

Nejprve je potřeba zařadit nemovitost do příslušné odpisové skupiny, které jsou uvedeny v Příloze č. 1 ZDP. Dle této přílohy patří vybraný objekt do 5. odpisové skupiny. Dle přiložené tabulky (*Tabulka 13*) je doba odpisování této skupiny 30 let (48).

Tabulka 13 - Doba odpisování podle odpisových skupin

Název služby	Název služby
1	3 roky
2	5 let
3	10 let
4	20 let
<b>5</b>	<b>30 let</b>
6	50 let

Zdroj: vlastní zpracování autora dle (48)

Dále existují dva rozdílné způsoby odpisování, rovnoměrné odpisování a zrychlené odpisování. V práci je uvažováno s rovnoměrným odpisováním majetku (48). Ke stanovení odpisové sazby poslouží následující *Tabulka 14*.

Tabulka 14 - Roční odpisové sazby pro hmotný majetek

Odpisová skupina	v prvním roce odpisování	v dalších letech odpisování	pro zvýšenou vstupní cenu
1	20	40	33,3
2	11	22,25	20
3	5,5	10,5	10
4	2,15	5,15	5,0
<b>5</b>	<b>1,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>
6	1,02	2,02	2

Zdroj: vlastní zpracování autora dle (48)

Postup stanovení výše odpisů v daném období dle § 31 zákona o dani z příjmu: „*Při rovnoměrném odpisování ze zvýšené vstupní ceny hmotného majetku se stanoví odpisy tohoto majetku za dané zdaňovací období ve výši jedné setiny součinu jeho zvýšené vstupní ceny a přiřazené roční odpisové sazby platné pro zvýšenou vstupní cenu.*“ (48). Sazba je pro 5. odpisovou skupinu dle tabulky (*Tabulka 14*) stanovena pro první rok 1,4 a v dalších letech 3,4. Celková doba odpisování je 30 let (48).

V § 29 ZDP je dále uvedeno, že pokud poplatník (resp. pronajímatel) pořídil úplatně nemovitý majetek v době kratší než 5 let před zahájením nájmu, je vstupní cena majetku rovna pořizovací ceně, která se zvyšuje o náklady prokazatelně vynaložené na opravy a technické zhodnocení (48).



V § 26 odst. 2 ZDP jsou vypsány veškeré majetky, které jsou podle tohoto zákona hmotným majetkem. Pozemky však v tomto odstavci nejsou uvedeny, a proto je nelze odepisovat (48). Pro stanovení vstupní ceny majetku určenou k odpisování je proto potřeba nejprve rozdělit cenu pořizované nemovitosti na část stavby a pozemku s výměrou 634 m<sup>2</sup>. Přičemž do hmotného majetku určeného k odepisování vstoupí pouze cena stavby.

### Zjištění ceny stavby pro účely odpisování

Cena stavby bude zjištěna rozdílem nabídkové ceny nemovitosti (*Příloha č. 1*) a odhadované ceny pozemku. Cena pozemku bude stanovena na základě porovnávací metody a jako podklad budou sloužit veřejná data z katastru nemovitostí. Pro účely porovnání bylo potřeba vybrat minimálně tři realizované prodeje pozemků v blízkém okolí posuzované nemovitosti v letech 2020 a 2021. Podmínkou výběru bylo, aby se jednalo pouze o pozemky druhu zahrada, což koresponduje s druhem pozemku nemovitosti ve Slovanském údolí. Přehled vybraných vzorků k porovnání je znázorněn v následující tabulce (*Tabulka 15*).

*Tabulka 15 - Vzorky pozemků k porovnání*

Číslo vzorku	Druh pozemku	Rok prodeje	Výměra pozemku	Cena dle LV	Cena za 1 m <sup>2</sup>
1	zahrada	2020	693 m <sup>2</sup>	350 000 Kč	505 Kč/m <sup>2</sup>
2	zahrada	2020	2 090 m <sup>2</sup>	10 000 000 Kč	4 785 Kč/m <sup>2</sup>
3	zahrada	2020	659 m <sup>2</sup>	1 690 000 Kč	2 565 Kč/m <sup>2</sup>
4	zahrada	2020	592 m <sup>2</sup>	1 184 000 Kč	2 000 Kč/m <sup>2</sup>
5	zahrada	2020	4 323 m <sup>2</sup>	16 000 000 Kč	3 700 Kč/m <sup>2</sup>

Zdroj: vlastní zpracování autora dle (39)

Z tabulky byly posuzovány pouze výsledné ceny za metr čtvereční. Z důvodu eliminace extrémních hodnot byly vyloučeny vzorky s cenou nejvyšší a s cenou nejnižší, tj. vzorky 1 a 2. Průměrem zbylých hodnot bylo dosaženo výsledné jednotkové ceny za 1 m<sup>2</sup>. Výsledkem aritmetického průměru je 2 755 Kč/m<sup>2</sup>.

Cena pozemku vybrané nemovitosti určená na základě porovnávací metody je:

$$634 \text{ m}^2 * 2 755 \text{ Kč/m}^2 = 1 746 670 \text{ Kč.}$$

Cena samotného objektu je po odečtení:

$$10 500 000 \text{ Kč} - 1 746 670 \text{ Kč} = 8 753 330 \text{ Kč.}$$

K pořizovací ceně stavby mohou být dle ZDP připočteny náklady na opravy a technické zhodnocení objektu (48). Výše nákladů na rekonstrukci nemovitosti již byla stanovena v podkapitole *Náklady v investiční fázi projektu* a jsou uvedeny v přehledné tabulce (*Tabulka 12*). Položka Ostatní investice (I) bude pro potřebu stanovení výše odpisů upravena pouze na hodnotu stavby, tj. 8 753 330 Kč.

Výsledná vstupní cena majetku určená k odpisování je v součtu:

**12 913 125 Kč vč. DPH.**

### **Stanovení výše odpisů**

Odpis v prvním roce je definován výpočtem s koeficienty dle tabulky (*Tabulka 14*) na:

$$12\,913\,125 \text{ Kč} * (1/100) * 1,4 = \mathbf{180\,791 \text{ Kč.}}$$

V následujících 29 letech je výše odpisu:

$$12\,913\,125 \text{ Kč} * (1/100) * 3,4 = \mathbf{439\,046 \text{ Kč.}}$$

Součet všech odpisů v jednotlivých letech odpovídá vstupní ceně odpisovaného majetku.

Pro zajímavost bude výše stanovených odpisů porovnána s případem, ve kterém by byly daňové výdaje uplatňovány paušálně. Při uvážení předpokládaného ročního příjmu z pronájmu bytových jednotek 492 000 Kč, by byly výdaje stanovené sazbou 30 % rovny částce 147 600 Kč. Při porovnání pouze odpisů majetku (bez dalších daňově uznatelných výdajů) s paušálními výdaji je zřejmé, že při uplatnění výdajů ve skutečně vyšší bude tvořen mnohem menší daňový základ. Z pohledu výše daně z příjmu je tak tento způsob uplatnění výdajů jednoznačně výhodnější.

### **9.2.2 Daň z nemovitých věcí**

Podle zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, je každý vlastník pozemku, respektive stavby či jednotky, povinen odvádět daň z nemovitých věcí. Základní sazba daně se stanoví na základě několika faktorů. Pro pozemky to jsou výměra a druh pozemku, pro stavby pak zastavěná plocha a charakteristika objektu. Výsledná částka vznikne vynásobením základní sazby určitým koeficientem podle lokality (50). Pro vybranou nemovitost je koeficient území 4,5 (51).

Výsledná sazba daně byla stanovena na základě elektronického formuláře na stránkách Daňového portálu Finanční správy České republiky (*Příloha č. 7*). Pro konkrétní pozemky a stavbu byla souhrnná roční výše daně vyčíslena na:

**1 335 Kč (51).**

### 9.2.3 Vedení daňové evidence

Daňová evidence bude vedena účetní kanceláří JASTR. Měsíční cena za tento úkon byla stanovena na základě ceníku společnosti uvedeného na webové stránce (52). Cena vedení daňové evidence představuje paušální měsíční částku dle přiložené tabulky (*Tabulka 16*).

*Tabulka 16 - Paušální měsíční sazba vedení daňové evidence účetního*

Úkon	Cena bez DPH	Cena vč. DPH
Paušální měsíční sazba vedení daňové evidence plátce DPH	1 300 Kč	1 573 Kč
<b>Paušální měsíční sazba vedení daňové evidence neplátce DPH</b>	<b>1 000 Kč</b>	<b>1 210 Kč</b>
Paušální měsíční sazba vedení účetnictví plátce DPH	2 500 Kč	3 025 Kč
Paušální měsíční sazba vedení účetnictví neplátce DPH	2 000 Kč	2 420 Kč

Zdroj: vlastní zpracování autora dle (52)

Součástí služeb účetní kanceláře bude také zpracování daňového přiznání. Jedná se o každoroční jednorázový úkon. Cena této služby je uvedena v následující tabulce (*Tabulka 17*).

*Tabulka 17 - Ceník jednorázových úkonů účetního*

Úkon	Cena bez DPH	Cena vč. DPH
<b>Zpracování daňového přiznání FO</b>	<b>1 000 Kč</b>	<b>1 210 Kč</b>
Zpracování daňového přiznání PO	2500 Kč	3 025 Kč
Mzdy (za jednoho zaměstnance)	300 Kč	363 Kč

Zdroj: vlastní zpracování autora dle (52)

Ročně bude celkový náklad výše zmíněných služeb:

$$12 * 1 210 \text{ Kč} + 1 210 \text{ Kč} = 15 730 \text{ Kč vč. DPH.}$$

### 9.2.4 Pojištění nemovitosti

K dalším předpokládaným nákladům patří pojištění nemovitosti. Podle § 24 odst. 2 ZDP se jedná o položku daňově uznatelných výdajů (48).

Pro zjištění ceny bude využito online srovnávače pojišťoven srovnac.cz (53). Pojistná částka byla stanovena na 13 000 000 Kč. Pojištění je sjednáno na následující nepředvídatelné události:

- živelní škody,
- odcizení stavebních součástí,
- poškození/zničení pachatelem při vloupání,
- přepětí, nepřímý úder blesku,
- vandalismus,
- pojištění skel all-risk,
- vodovodní škody,
- zatečení srážek,
- pojištění odpovědnosti za škodu (53).

Jelikož se vybraná nemovitost nenachází v záplavovém území, byla z pojistných událostí vynechána položka týkající se povodní a záplav. Spoluúčast byla stanovena na 1 000 Kč. Výše pojistných plnění u vybrané pojišťovny je k vidění v *Příloze č. 8*.

Odhadovaná roční cena pojistného u společnosti AXA je:

**4 461 Kč (53).**

### **9.2.5 Opravy a údržba**

Je potřeba uvažovat také s náklady na opravy a údržbu v průběhu užívání objektu. V § 2257 občanského zákoníku je uvedeno: „*Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.*“ (3). Nájemce hradí pouze běžnou údržbu a drobné úpravy související s užíváním bytu (3).

Vzhledem k plánované rekonstrukci objektu lze předpokládat, že v prvních letech investičního projektu nebude potřeba značných oprav. Nicméně s přihlédnutím k fluktuaci nájemců bude zapotřebí po ukončení nájmu provést dílčí opravy a údržby běžného opotřebení majetku vlivem užívání.

Pro stanovení výše nákladů tohoto oddílu bude využito procentní sazby ze vstupní ceny nemovitosti. Tato sazba bude představovat tvorbu rezervy na opravy a údržbu nemovitosti, výše byla stanovena na 0,5 % ročně, tj.:

$12\,913\,125 * 0,005 = 64\,566 \text{ Kč.}$

Podle zákona o dani z příjmu se i tyto náklady dají evidovat jako daňově uznatelný výdaj (48).

## 9.2.6 Revize a kontroly

### Plynový kotel

U rodinných domů se doporučuje v závislosti na výrobci plynového kotle provedení servisní prohlídky minimálně jednou za rok (54).

Cena revize plynového kotle byla odhadnuta na základě přiložené tabulky (*Tabulka 18*) se vzorovými cenami kominických služeb.

*Tabulka 18 - Vzorový ceník kominických služeb*

Úkon	Cena bez DPH	Cena vč. DPH
Revize plynových zařízení	2 200 Kč	2 662 Kč
Revize spalinové cesty	2 500 Kč	3 025 Kč
Čištění spalinové cesty	180 Kč	219 Kč
Výběr a odnos sazí (kondenzátu)	100 Kč	121 Kč
Kontrola spalinové cesty	340 Kč	411 Kč

Zdroj: vlastní zpracování autora dle (55)

Roční cena za revizi plynového zařízení je:

**2 662 Kč vč. DPH (55).**

### Spalinové cesty

Kontrola a čištění komínových průduchů se provádí u spotřebičů jak pro plyná, tak pro pevná paliva. Znečištění spalinových cest může významně snižovat účinnost daného spotřebiče a zároveň zvyšovat riziko požáru (54).

Podle přílohy č. 2 k vyhlášce č. 34/2016 Sb. o čištění, kontrole a revizi spalinové cesty je vlastník spotřebiče na pevná paliva povinen provádět kontrolu spalinových cest minimálně jednou ročně a čištění dvakrát ročně. U plynových spotřebičů je čištění a kontrola komínů stanovena na lhůtu jednou za rok. Revize spalinových cest se dle vyhlášky provádí před uvedením nové spalinové cesty do provozu nebo po každé úpravě komínu. (56).

V objektu jsou navrženy dva funkční komínové průduchy pro krbové vložky a jeden komín pro plynový kondenzační kotel.

Cena za provedené kontroly a čištění spalinových cest byla odhadnuta na základě ukázkového ceníku kominických služeb. Jednorázová cena za revizi před uvedením spalinových cest do provozu je dle tabulky (*Tabulka 18*) odhadnuta na:

$$3 * 3\,025 \text{ Kč} = 9\,075 \text{ Kč vč. DPH (55)}.$$

Roční cena za kontroly a čištění je:

$$3 * (219 + 121 + 411) \text{ Kč} + 2 * (219 + 121) \text{ Kč} = 2\,933 \text{ Kč vč. DPH (55)}.$$

### 9.2.7 Služby

Služby je ze zákona pronajímatel povinen nájemci zajistit po celou dobu nájmu. V Novém občanském zákoníku č 89/2012 Sb. se v § 2247 vysloveně píše: „*Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.*“ (3). Mimo tento výčet služeb bude dále zajištěna údržba zeleně včetně odklizení sněhu a listí.

Náklady za výše uvedené služby budou v určitém poměru rozpočítány mezi jednotlivé nájemce bytových jednotek a budou součástí měsíčních zálohových plateb. V případě existence přeplatku či nedoplatku na konci roku bude tento rozdíl s nájemci vyrovnán.

Z výše uvedených důvodů nebudou náklady za služby pro účely diplomové práce přesně vyčísleny a ani nebudou součástí cashflow investičního projektu.

### 9.2.8 Provize realitní kanceláři

Jedná se o peněžní odměnu pro realitní kancelář za její poskytované služby pronajímateli. Těmi nejčastěji bývají nafocení nemovitosti, příprava rezervačních a kupních smluv, odhad ceny pronájmu, inzerce na realitním serveru a účast na prohlídkách nemovitosti. Cena provize bývá stanovena různými způsoby:

- procentem z kupní ceny,
- procentem z kupní ceny + bonus při prodeji do určité časové hranice nebo
- fixní částkou (57).

Její výše bývá obvykle kolem jedné až dvou měsíčních cen nájemného. Provize by měla být z logiky věci hrazena pronajímatelem nemovitosti, avšak reálně to bývá právě naopak. Ve většině případů je peněžní odměna pro realitní kancelář placena budoucím nájemcem (57). Z tohoto důvodu nebyla cena provize zahrnuta do provozních nákladů investičního projektu.

### 9.3 Rekapitulace nákladů v letech

V této kapitole budou zrekapitulovány veškeré náklady investičního projektu v čase. Náklady jsou rozděleny do investiční a provozní fáze. Pro přehlednost byla sestavena následující tabulka (*Tabulka 19*).

*Tabulka 19 - Rekapitulace nákladů v čase*

Náklad	Investiční fáze	Provozní fáze
	0. rok	1. – 30. rok
Pořízení a rekonstrukce nemovitosti	14 659 795 Kč	-
Daň z nemovitých věcí	-	1 335 Kč
Vedení daňové evidence	-	15 730 Kč
Pojištění nemovitosti	4 461 Kč	4 461 Kč
Opravy a údržba	-	64 566 Kč
Revize a kontroly	9 075 Kč	5 595 Kč
<b>Celkem ročně</b>	<b>14 673 331 Kč</b>	<b>91 687 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování autora

V investiční fázi projektu tvoří největší podíl náklady na pořízení a rekonstrukci nemovitosti. Dále je ve stejném roce potřeba zajistit pojištění nemovitosti, které je jednou z podmínek čerpání hypotečního úvěru, jehož výše bude stanovena v následujících kapitolách. Do investiční fáze jsou zařazeny také náklady na revize spalinových cest, které jsou potřeba před uvedením jednotlivých spotřebičů do provozu.

V provozní fázi jsou vypsány veškeré náklady, které jsou potřebné pro zajištění chodu nemovitosti.

Z rekapitulace byly záměrně vynechány odpisy, jelikož se nejedná o skutečně vynaloženou částku, nýbrž o účetní položku sloužící ke snížení základu daně z příjmu.

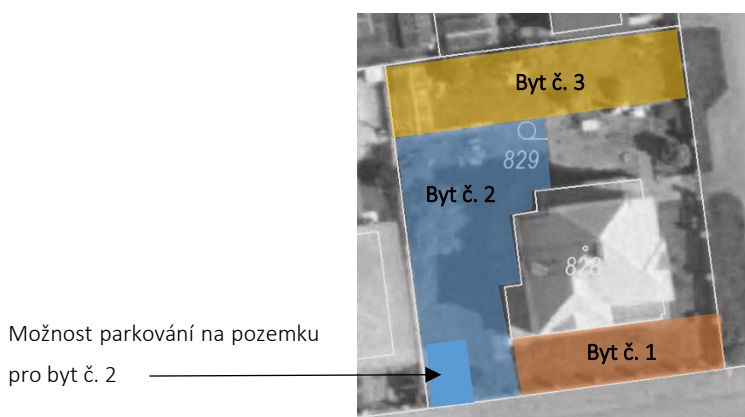
## 9.4 Výnosy z pronájmu

Položku příjmů budou tvořit výnosy z plánovaných pronájmů bytových jednotek. Měsíční ceny za pronájem budou stanoveny na základě online kalkulačky, která je dostupná na webové stránce [valuo.cz](http://valuo.cz) (58).

Kalkulačka pracuje na principu neustálého získávání dat z veřejných zdrojů, čímž doplňuje analytickou práci odhadce (58). Samozřejmě je potřeba si uvědomit, že každá nemovitost nese určitá specifika, která se nedají zjednodušeně vyjádřit pomocí softwaru. Finální výsledek proto nemusí být shodný s cenou, která by byla stanovena odbornou osobou. Nicméně pro vypracování diplomové práce lze tyto online odhady prohlásit za dostačující.

Specifikace bytových jednotek byly zadávány s co největší přesností, včetně parametru zahrady. Části pozemku, které jsou přiděleny k bytovým jednotkám, jsou znázorněny na následujícím obrázku (Obrázek 17). Ostatní plochy jsou společné.

Obrázek 17 - Rozdělení zahrady pro užívání majitelů bytových jednotek



Zdroj: vlastní zpracování autora, mapový podklad z (35)

K bytu číslo 1 je přiřčeno 85 m<sup>2</sup> zahrady k výhradnímu užívání. Byt č. 2 disponuje plochou zahrady kolem 233 m<sup>2</sup> s možností venkovního parkovacího stání. Poslední vyznačená část zahrady s plochou 162 m<sup>2</sup> byla přidělena bytu č. 3.

Výsledkem výpočtu online kalkulačky je odhadovaná cena měsíčního nájemného a dále možné minimální a maximální hranice ceny. V práci bylo vycházeno vždy z konkrétně stanovené ceny. Odhady byly dále dle potřeby zaokrouhleny.



### **Byt č. 1**

Kalkulačka v tomto případě využila databáze srovnatelných nemovitostí s maximální vzdáleností do 605 m od posuzované nemovitosti. Bylo vybráno celkem 8 vhodných vzorků k porovnání.

Cena nájemného stanovená online kalkulačkou byla 14 208 Kč/měsíc. Jednotková cena přepočtená na 1 m<sup>2</sup> byla 148 Kč.

Výsledná cena nájemného byla následně zaokrouhlena na celé tisíce, tj.:

**14 000 Kč/měsíc.**

### **Byt č. 2**

Kalkulačka vyhledala celkem 9 srovnatelných nemovitostí v okruhu 854 m.

Cena nájemného vypočtená online kalkulačkou byla stanovena na 14 400 Kč/měsíc se sazbou 160 Kč/m<sup>2</sup>.

Vzhledem k vyšší kvalitě použitých spotřebičů domácnosti byla cena nájemného zaokrouhlena na:

**15 000 Kč/měsíc.**

### **Byt č. 3**

I v odhadu nájemného bytu č. 3 bylo celkem nalezeno 9 vzorků srovnatelných nemovitostí. Maximální vzdálenost odpovídala rovněž 854 m.

Online kalkulačkou byla odhadovaná cena nájemného stanovena na 12 168 Kč/měsíc. Cena za jeden metr čtvereční odpovídala 156 Kč.

Výsledná cena po zaokrouhlení je:

**12 000 Kč/měsíc.**

Provedené odhady se zadanými parametry a výpisem porovnávaných vzorků jsou součástí přílohy diplomové práce (*Příloha č. 9*).

## Rekapitulace

Pro přehlednost jsou ceny nájemného jednotlivých bytových jednotek znázorněny v následující tabulce (*Tabulka 20*).

*Tabulka 20 - Plánované výnosy z pronájmu*

Byt	Měsíční příjem z pronájmu	Roční příjem z pronájmu
Byt č. 1	14 000 Kč	168 000 Kč
Byt č. 2	15 000 Kč	180 000 Kč
Byt č. 3	12 000 Kč	144 000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>41 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování autora

Ceny uvedené v tabulce nezahrnují náklady na zálohy za služby a správu objektu, které budou nájemci účtovány nad rámec uvedené částky.

## 10. Financování

Financování investičního záměru bude realizováno z části z vlastních prostředků a z části z cizích zdrojů. Cizí zdroj financí bude představovat hypoteční úvěr, který bude tvořit maximální možnou hranici stanovenou investorem v kapitole *Požadavky investora*, to je 40 % z celkových vstupních nákladů investice. Zbýlých 60 % bude doplněno vlastními prostředky investora.

Celkový počáteční kapitál potřebný na realizaci investičního projektu je stanoven na **15 000 000 Kč**. Podle výše uvedeného poměru budou vlastní prostředky představovat 9 000 000 Kč z uvedené částky. Zbytek tvořící 6 000 000 Kč bude zajištěn hypotečním úvěrem.

Jak bylo uvedeno již v teoretické části diplomové práce v podkapitole *Hypoteční úvěr*, výše úrokové sazby je závislá na celé řadě faktorů, které nelze předem přesně odhadnout. Pro účely diplomové práce proto bude výše úroků odhadnuta online srovnávačem hypoték na webu [usetreno.cz](http://usetreno.cz) (59).

Do parametrů kalkulačky byla zadána doba splácení 30 let s fixací na dobu 5 let. Nejvýhodnější úvěr podle [usetreno.cz](http://usetreno.cz) je nabízen u společnosti FIO banka s úrokovou sazbou **3,58 %** s celkovou výší splátek 9 796 176 Kč, tj. přeplatek o výši 3 796 176 Kč (59).

Pro daňovou evidenci je podstatný fakt, že podle ZDP jsou úroky z úvěru daňově uznatelný výdaj, který snižuje základ daně z příjmu. Pro stanovení výše úroků a jistin v jednotlivých letech splácení hypotečního úvěru byla sestavena podrobná tabulka splátek. Tato tabulka je součástí příloh diplomové práce (*Příloha č. 10*).

## 11. Stanovení výše daně z příjmu

Pro stanovení základu daně je potřeba znát příjmy a daňově uznatelné výdaje podnikání. Příjmy představují výnosy z pronájmu a výdaje pak vybrané náklady stanovené v kapitole *Stanovení budoucích nákladů a výnosů*, které jsou dle zákona o dani z příjmu považovány za daňově uznatelné výdaje (48). Soupis příjmů a výdajů v jednotlivých obdobích je společně s výpočtem daně uveden v následující tabulce (*Tabulka 21*).

Tabulka 21 - Stanovení výše daně z příjmu

Rok	Příjmy		Výdaje		Základ daně	Daň 15 %
	Výnosy z pronájmu	Odpisy	Úroky z úvěru	Provozní náklady (bez daně z nemovitosti)		
1	492 000 Kč	180 791 Kč	212 948 Kč	90 352 Kč	7 909 Kč	0 Kč
2	492 000 Kč	439 064 Kč	208 815 Kč	90 352 Kč	- 246 231 Kč	0 Kč
3	492 000 Kč	439 064 Kč	204 531 Kč	90 352 Kč	- 241 947 Kč	0 Kč
4	492 000 Kč	439 064 Kč	200 090 Kč	90 352 Kč	- 237 506 Kč	0 Kč
5	492 000 Kč	439 064 Kč	195 489 Kč	90 352 Kč	- 232 905 Kč	0 Kč
6	492 000 Kč	439 064 Kč	190 720 Kč	90 352 Kč	- 228 136 Kč	0 Kč
7	492 000 Kč	439 064 Kč	185 777 Kč	90 352 Kč	- 223 193 Kč	0 Kč
8	492 000 Kč	439 064 Kč	180 655 Kč	90 352 Kč	- 218 071 Kč	0 Kč
9	492 000 Kč	439 064 Kč	175 346 Kč	90 352 Kč	- 212 762 Kč	0 Kč
10	492 000 Kč	439 064 Kč	169 843 Kč	90 352 Kč	- 207 259 Kč	0 Kč
11	492 000 Kč	439 064 Kč	164 141 Kč	90 352 Kč	- 201 557 Kč	0 Kč
12	492 000 Kč	439 064 Kč	158 231 Kč	90 352 Kč	- 195 647 Kč	0 Kč
13	492 000 Kč	439 064 Kč	152 106 Kč	90 352 Kč	- 189 522 Kč	0 Kč
14	492 000 Kč	439 064 Kč	145 758 Kč	90 352 Kč	- 183 174 Kč	0 Kč
15	492 000 Kč	439 064 Kč	139 179 Kč	90 352 Kč	- 176 595 Kč	0 Kč
16	492 000 Kč	439 064 Kč	132 361 Kč	90 352 Kč	- 169 777 Kč	0 Kč
17	492 000 Kč	439 064 Kč	125 294 Kč	90 352 Kč	- 162 710 Kč	0 Kč
18	492 000 Kč	439 064 Kč	117 971 Kč	90 352 Kč	- 155 387 Kč	0 Kč
19	492 000 Kč	439 064 Kč	110 380 Kč	90 352 Kč	- 147 796 Kč	0 Kč
20	492 000 Kč	439 064 Kč	102 514 Kč	90 352 Kč	- 139 930 Kč	0 Kč
21	492 000 Kč	439 064 Kč	94 361 Kč	90 352 Kč	- 131 777 Kč	0 Kč
22	492 000 Kč	439 064 Kč	85 912 Kč	90 352 Kč	- 123 328 Kč	0 Kč
23	492 000 Kč	439 064 Kč	77 155 Kč	90 352 Kč	- 114 571 Kč	0 Kč
24	492 000 Kč	439 064 Kč	68 079 Kč	90 352 Kč	- 105 495 Kč	0 Kč
25	492 000 Kč	439 064 Kč	58 673 Kč	90 352 Kč	- 96 089 Kč	0 Kč
26	492 000 Kč	439 064 Kč	48 925 Kč	90 352 Kč	- 86 341 Kč	0 Kč
27	492 000 Kč	439 064 Kč	38 822 Kč	90 352 Kč	- 76 238 Kč	0 Kč
28	492 000 Kč	439 064 Kč	28 351 Kč	90 352 Kč	- 65 767 Kč	0 Kč
29	492 000 Kč	439 064 Kč	17 499 Kč	90 352 Kč	- 54 915 Kč	0 Kč
30	492 000 Kč	439 064 Kč	6 252 Kč	90 352 Kč	- 43 668 Kč	0 Kč

Zdroj: vlastní zpracování autora

Podle ZDP je možné pro snížení základu daně využít daňové ztráty z pěti nejbližších zdaňovacích období následujících po období vzniku (48). Daňové ztráty není v tomto případě potřeba uplatňovat, jelikož v každém roce projektu vychází základ daně záporný (*Tabulka 21*).

Neměla by být opomenuta také daňová sleva na poplatníka, která je pro rok 2021 stanovena na 27 840 Kč. Odečtením této částky od vzniklé daně z příjmu lze dosáhnout nižší hodnoty, minimálně však 0 Kč. (60).

Z výše uvedeného důvodu je proto daň z příjmu, která by vznikla z kladného základu daně v prvním roce, ponížena na 0 Kč (*Tabulka 21*). Výsledkem je tak daň z příjmu ve všech třiceti letech investičního projektu rovna **0 Kč**.

## 12. Projekce cashflow

Doba projekce byla stanovena na 30 let provozní fáze, během kterých bude pořizovaná nemovitost kompletně splacena a odepsána, tím pádem může být bez ztráty účetních výdajů vyjmuta z obchodního majetku a použita k vlastnímu užívání investora.

Tabulka 22 - Projekce cashflow

	Investiční fáze projektu ←	→ Provozní fáze projektu				
	0. rok	1. rok	2. rok	...	29. rok	30. rok
<b>Příjmy</b>	<b>15 000 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	...	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>
Výnosy z pronájmu		492 000 Kč	492 000 Kč	...	492 000 Kč	492 000 Kč
Vlastní prostředky investora	9 000 000 Kč					
Cizí zdroje (úvěr)	6 000 000 Kč					
<b>Výdaje</b>	<b>14 999 863 Kč</b>	<b>418 226 Kč</b>	<b>418 226 Kč</b>	...	<b>418 226 Kč</b>	<b>91 687 Kč</b>
Náklady na pořízení a rekonstrukci nemovitosti	14 659 795 Kč					
Provozní náklady	13 536 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	...	91 687 Kč	91 687 Kč
Úrok z úvěru	212 948 Kč	208 815 Kč	204 531 Kč	...	6 252 Kč	0 Kč
Jistina	113 584 Kč	117 717 Kč	122 001 Kč	...	320 496 Kč	0 Kč
Daň z příjmu	0 Kč	0 Kč	0 Kč	...	0 Kč	0 Kč
<b>Saldo cashflow</b>	<b>137 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	...	<b>73 781 Kč</b>	<b>400 313 Kč</b>
<b>Kumulované cashflow</b>	<b>137 Kč</b>	<b>73 918 Kč</b>	<b>147 699 Kč</b>	...	<b>2 139 570 Kč</b>	<b>2 539 833 Kč</b>
<b>Cashflow pro efektivnost</b>	<b>- 14 886 279 Kč</b>	<b>191 498 Kč</b>	<b>195 782 Kč</b>	...	<b>394 061 Kč</b>	<b>400 313 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování autora

Kompletní projekce cashflow je součástí Přílohy č. 11 tohoto dokumentu.

Podkladem pro sestavení cashflow byla veškerá data z předchozích kapitol diplomové práce. Bylo předpokládáno s konstantními příjmy a výdajů v každém roce provozní fáze projektu.

Řádek Saldo cashflow ve výše uvedené tabulce (Tabulka 22) představuje rozdíl peněžních příjmu a výdajů v daném roce. Lze vidět, že v každém roce je Saldo cashflow, respektive Kumulované cashflow kladné, což znamená, že projekt je ufinancovatelný.

Řádek Cashflow pro efektivnost zkoumá ziskový potenciál investičního projektu po dobu jeho životnosti (30 let). Do výpočtu jsou zahrnuty náklady na zdroje financování. Vzorec cashflow pro efektivnosti investice je: příjmy (bez celkového vstupního kapitálu) – náklady na pořízení a rekonstrukci nemovitosti – provozní náklady – úrok z úvěru – daň z příjmu.

## 13. Ekonomické vyhodnocení

Tato část bude zaměřena na ukazatele efektivnosti investic, které jsou blíže popsány v teoretické části diplomové práce v kapitole *Hodnocení ekonomické efektivnosti investic*. Vybrané metody z této kapitoly budou nyní aplikovány na hodnocený investiční projekt.

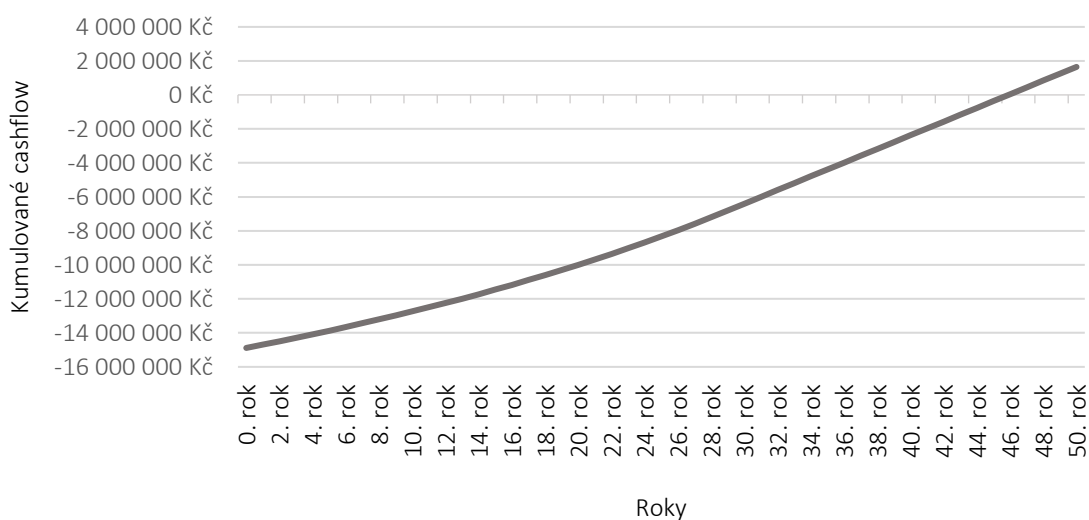
### Tradiční metody (statické)

Ze statických metod bude posuzována nejužívanější a nejoblíbenější metoda, kterou je doba návratnosti.

#### Doba návratnosti

Tento ukazatel představuje takový rok projektu, kdy kumulované nediskontované peněžní toky vyrovnají výši počáteční investice. Průběh zmíněných peněžních toků je znázorněn v následujícím grafu (*Graf 4*).

*Graf 4 - Kumulované cashflow projektu*



Zdroj: vlastní zpracování autora

Z grafu je patrné, že kumulované cashflow projektu dosáhne kladných hodnot kolem 46. roku. Doba návratnosti tak nastane až po splacení hypotečního úvěru, respektive po stanovené životnosti investičního projektu. Z tohoto důvodu nelze investici doporučit.

## Moderní metody (dynamické)

Pro podrobnější ekonomické posouzení investice pomocí dynamických metod je nezbytné stanovit diskontní sazbu. Definice a způsob stanovení diskontní sazby je blíže popsán v podkapitole *Moderní metody (dynamické)* v teoretické části práce.

Očekávaná roční výnosnost byla investorem vzhledem k míře rizika tohoto projektu stanovena na 10 %. Pro zjištění její reálné hodnoty je potřeba znát míru inflace. Ta byla na základě dat Českého statistického úřadu stanovena její průměrnou hodnotou od roku 2000 do roku 2020. Míra inflace v tomto časovém rozmezí byla v průměru 2,28 % ročně (61).

Pro výpočet reálné hodnoty diskontní sazby bude použit *Vzorec 4.3* z podkapitoly *Moderní metody (dynamické)*. Dosazením do vzorce vyjde hodnota:

$$k = \left( \frac{1 + 0,10}{1 + 0,028} - 1 \right) * 100 = 7 \% .$$

## Čistá současná hodnota (NPV)

S použitím diskontní sazby 7 % a dat z řádku Cashflow pro efektivnost z tabulky (*Tabulka 22*) byla za pomoci funkce ČISTÁ.SOUČHODNOTA v programu MS Excel vypočtena hodnota NPV.

Výsledkem na konci stanovené doby životnosti 30 let je čistá současná hodnota investice - **11 813 386 Kč**, což je výrazně nižší než 0 Kč. Z tohoto pohledu je tak investice vyhodnocena jako nepřijatelná.

## Vnitřní výnosové procento (IRR)

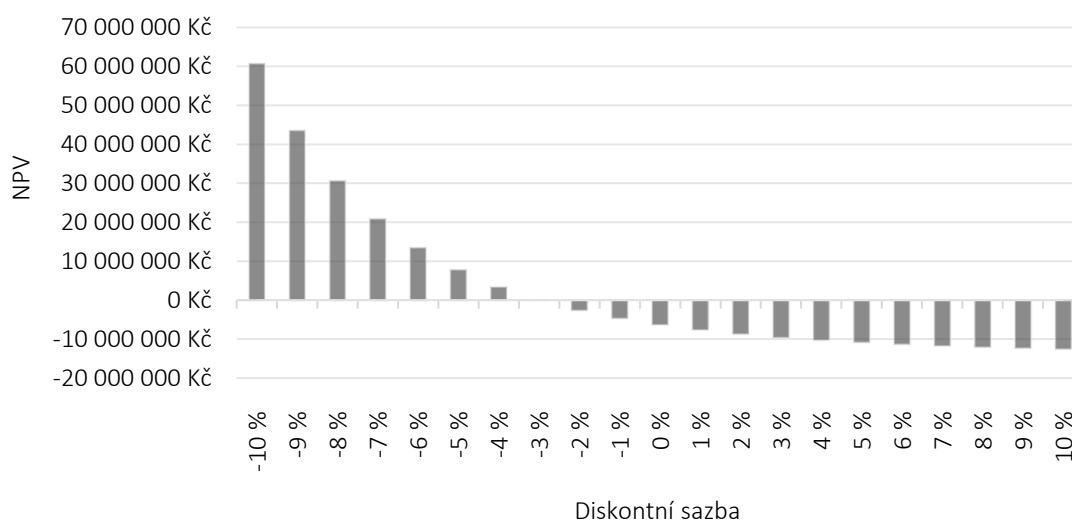
Ukazatel IRR představuje takové procento diskontní sazby, pro které je NPV rovno nule. Pro výpočet bylo opět využito programu MS Excel, tentokrát s použitím funkce MÍRA.VÝNOSNOSTI.

Vnitřní výnosové procento investice bylo vypočteno na - **3 %**. Taková diskontní sazba je v porovnání s plánovanou roční výnosností investora neuspokojivá.

Pro ilustraci byla v následujícím grafu (*Graf 5*) znázorněna závislost čisté současné hodnoty na diskontní sazbě.



Graf 5 - Závislost čisté současné hodnoty na diskontní sazbě



Zdroj: vlastní zpracování autora

Z uvedeného grafu je patrné, že nulového NPV investice dosáhne kolem roční výnosnosti - 3 %, což je rovno zmiňovanému vnitřnímu výnosovému procentu.

## Rekapitulace vyhodnocení

Vyhodnocení dílčích ukazatelů je přehledně shrnuto v následující rekapitulační tabulce (*Tabulka 23*).

Tabulka 23 - Rekapitulace vyhodnocených ukazatelů

Ukazatel	Hodnota
Doba návratnosti	46 let
Čistá současná hodnota (pro stanovenou dobu životnosti 30 let)	- 11 813 386 Kč
Vnitřní výnosové procento (pro stanovenou dobu životnosti 30 let)	- 3 %

Zdroj: vlastní zpracování autora

Ukazatele v tabulce jsou stanoveny pro konkrétní podobu projektu a lze předpokládat, že případné zvýšení nájemného nebo snížení provozních nákladů na minimum by nemělo významný vliv na konečné vyhodnocení investičního záměru.

Vzhledem k uvedeným hodnotám jednotlivých ukazatelů (*Tabulka 23*), především k výrazně zápornému NPV a IRR, nelze investici v takovéto podobě doporučit.

## **Závěrečné doporučení**

Vyšší efektivnosti lze teoreticky dosáhnout při zajištění celé investice pouze z vlastních zdrojů. V takovém případě by nedocházelo k úrokovému zatížení projektu a vnitřní výnosové procento by se změnilo na hodnotu - 1 %, nicméně ani to by nezajistilo požadovanou výnosnost.

Neměl by zůstat opomenut také fakt, že současné nastavení projektu nebere v úvahu hodnotu samotné nemovitosti, která je vzhledem ke svým parametrům, lokalitě a architektonické hodnotě poměrně významná. Tato hodnota navíc v průběhu životnosti projektu vlivem růstu cen nemovitostí poroste. V případě prodeje nemovitosti na konci stanovené doby životnosti by se tak výrazně zvýšila celková výnosnost investičního projektu.

## Závěr

Diplomová práce byla zaměřena na vyhodnocení efektivity investice, která se týkala přestavby rodinného domu na nájemní bytové jednotky.

V teoretické části práce byly představeny vybrané pojmy a definice, které s daným tématem úzce souvisejí. Dále zde byly zmíněny způsoby financování investičních nemovitostí, vnější faktory ovlivňující cenu bytových jednotek a v neposlední řadě metody hodnocení efektivity investic, které byly následně aplikovány v praktické části.

V praktické části jsou v první řadě definovány požadavky investora, na základě kterých byla provedena analýza vybrané lokality a průzkum realitního trhu potencialních investičních nemovitostí. Z aktuální nabídky nabízených nemovitostí byly k podrobnému rozboru vybrány dva rodinné domy, které zmíněné požadavky splňovaly. Z variant byla pomocí bodovací metody následně vybrána konkrétní nemovitost určená k aplikaci investičního záměru.

V další fázi práce došlo k popisu navrhované přestavby objektu na tři samostatné bytové jednotky, které budou sloužit k pronájmu. Byla snaha navrhnout co nejefektivnější řešení, jehož realizace nebude příliš nákladná, ale zároveň nabídne optimální využití prostoru a výrazně zvýší hodnotu nemovitosti.

Poté došlo k podrobnému stanovení budoucích nákladů a výnosů, které vstupovaly do projekce cashflow, na základě kterého bylo provedeno ekonomické vyhodnocení záměru. Navržený způsob financování představoval určitou kombinaci vlastního a cizího kapitálu, konkrétně v poměru 60 % vlastních prostředků a 40 % cizích zdrojů představující hypoteční úvěr.

Doba životnosti projektu byla stanovena na 30 let, což odpovídá době odpisování investiční nemovitosti a době splácení úvěru. Investiční projekt vykazuje na konci své životnosti čistou současnou hodnotu - 11 813 386 Kč a vnitřní výnosové procento – 3 %. Doba návratnosti byla vypočtena na 46 let.

**Za stanovených podmínek je investice hodnocena jako nepřijatelná s doporučením ji nerealizovat.**

Pro dosažení kladné výnosnosti by bylo potřeba významně upravit parametry investice, které by však s největší pravděpodobností rovněž nezajistily uspokojivé hodnoty.

Na druhou stranu do vyhodnocení záměru vstupuje také fakt, že na konci životnosti projektu bude investor plně vlastnit pořizovanou nemovitost, jejíž současná hodnota vlivem růstu cen nemovitostí adekvátně poroste.

Závěrečné rozhodnutí o přijatelnosti investičního projektu je tedy plně závislé na individuálním posouzení investora.

## Seznam použité literatury

1. **VALACH, J.** *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3. vyd. Praha : Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-71-2.
2. **Fiala, Tejkal a partneři.** ePrávo. *Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit*. [Online] [Citace: 01. 10. 2021.] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-k-zasade-superficies-solo-credit-84655.html>.
3. **Zákony pro lidi.** Zákon č. 89/2012 Sb. *Zákon občanský zákoník*. [Online] [Citace: 28. 09. 2021.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>.
4. **SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R.** *Oceňování nemovitých věcí*. 1. vyd. Praha : FinEco, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
5. **Česká agentura pro standardizaci.** ČSN online. *ČSN 73 4301*. [Online] [Citace: 28. 09. 2021.] Dostupné z: [http://csnonlinefirmy.agentura-cas.cz/html\\_nahledy/73/70325/70325\\_nahled.htm](http://csnonlinefirmy.agentura-cas.cz/html_nahledy/73/70325/70325_nahled.htm).
6. **Zákony pro lidi.** Vyhláška č. 501/2006 Sb. *Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území*. [Online] [Citace: 28. 09. 2021.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>.
7. **Realitní kancelář R21.** Realitní poradna. *Vila*. [Online] [Citace: 30. 09. 2021.] Dostupné z: <https://www.r21.cz/realitni-poradna/vila>.
8. **SYROVÝ, P.** *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha : GRADA, 2009. ISBN: 978-80-247-2388-4.
9. **Bureš a partneři.** Financování investiční nemovitosti od A do Z. [Online] [Citace: 7. 10. 2021.] Dostupné z: <https://buresapartneri.cz/blog/detail/financovani-nemovitosti-od-a-do-z>.
10. **SYROVÝ, P.** *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha : GRADA, 2005. ISBN: 978-80-247-1097-8.
11. **Zákony pro lidi.** Zákon č. 257/2016 Sb. *Zákon o spotřebitelském úvěru*. [Online] [Citace: 21. 10. 2021.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>.

12. **Zákony pro lidi.** Zákon č. 190/2004 Sb. *Zákon o dluhopisech.* [Online] [Citace: 10. 07. 2021.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>.
13. **Finance.cz.** Co to je hypoteční úvěr? [Online] [Citace: 07. 10. 2021.] Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>.
14. **Kurzy.cz.** Hypoteční úvěr. [Online] [Citace: 07. 10. 2021.] Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-uver/>.
15. **ČSN.** Česká národní banka. *Databáze časových řad.* [Online] [Citace: 08. 10. 2021.] Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_sestuid=60261&p\\_uka=1&p\\_strid=AAABAD&p\\_sort=2&p\\_od=200401&p\\_do=202108&p\\_period=1&p\\_des=50&p\\_format=4&p\\_decsep=,&p\\_lang=CS](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_sestuid=60261&p_uka=1&p_strid=AAABAD&p_sort=2&p_od=200401&p_do=202108&p_period=1&p_des=50&p_format=4&p_decsep=,&p_lang=CS).
16. **Úspory.cz.** Do kolika let se poskytuje hypotéka? [Online] [Citace: 12. 10. 2021.] Dostupné z: <https://www.uspory.cz/slovník-pojmu/hypoteky/do-kolika-let-se-poskytuje-hypoteka>.
17. **SCHOLLEOVÁ, H.** *Investiční controlling. Jak hodnotit investiční záměry a podnikové investice.* 1. vyd. Praha : Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2952-7.
18. **ZATLOUKAL, J.** Euro.cz. *Hypoteční zádrhel: předčasné splácení úvěrů banky připraví o miliardy.* [Online] [Citace: 01. 11. 2021.] Dostupné z: <https://www.euro.cz/byznys/hypotecni-zadrhel-predcasne-splaceni-uveru-banky-pripravi-o-miliardy-1454401>.
19. **BRADÁČ, A.** *Teorie oceňování nemovitostí.* 8. vyd. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
20. **HÜTTER, D.** *Základy oceňování nemovitostí.* Brno : Institut Franka Dysona, 2008. ISBN 978-80-254-2664-7.
21. **PODLEŠÁK, P.** REMAX alfa. *Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí.* [Online] [Citace: 28. 09. 2021.] Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/#uvod>.
22. **FOTR, J., SOUČEK, I.** *Investiční rozhodování a řízení projektů.* 1. vyd. Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.

23. **Kurzy.cz**. Rentabilita. [Online] [Citace: 13. 10. 2021.] Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/investice/rentabilita/>.
24. **FOTR, J.** *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*. 1. vyd. Praha : GRADA, 1995. ISBN: 80-85623-20-X.
25. **SYNEK, M. a kolektiv.** *Manažerská ekonomika*. 5. vyd. Praha : GRADA, 2011. ISBN: 978-80-247-3494-1.
26. **AKČR**. Asociace krajů České republiky. *Charakteristika kraje*. [Online] [Citace: 24. 09. 2021.] Dostupné z: <http://www.asociacekraju.cz/kraje-cr/plzensky-kraj/charakteristika-kraje-3/>.
27. **ČSÚ**. Český statistický úřad. *Meziokresní srovnání*. [Online] [Citace: 13. 09. 2021.] Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xp/meziokresni\\_srovnani](https://www.czso.cz/csu/xp/meziokresni_srovnani).
28. **BusinessInfo**. *Charakteristika Plzeňského kraje*. [Online] 28. 12 2017. [Citace: 13. 09. 2021.] Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/charakteristika-plzensky-kraj/>.
29. **ČSÚ**. Český statistický úřad. *Obyvatelstvo*. [Online] [Citace: 13. 09. 2021.] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xp/obyvatelstvo-xp>.
30. **ČSÚ**. Český statistický úřad. *Charakteristika okresu Plzeň-město*. [Online] [Citace: 24. 9 2021.] Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xp/charakteristika\\_okresu\\_plzen\\_mesto](https://www.czso.cz/csu/xp/charakteristika_okresu_plzen_mesto).
31. **Oplzni.eu**. Plzeň. [Online] [Citace: 17. 11. 2021.] Dostupné z: [http://www.oplzni.eu/?page\\_id=2082](http://www.oplzni.eu/?page_id=2082).
32. **ČSÚ**. Český statistický úřad. *Veřejná databáze*. [Online] [Citace: 16. 11 2021.] Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky>.
33. **RealityMIX**. Statistika nemovitostí. *Průměrná cena pronájmu*. [Online] [Citace: 18. 11. 2021.] Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>.
34. **Sreality.cz**. Prodej vily, Slovanské údolí. [Online] [Citace: 06. 03. 2021.] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/plzen-skvrnany-slovanske-udoli/5004892>.
35. **ČÚZK**. Geoprohlížeč. [Online] [Citace: 24. 11. 2021.] Dostupné z: <https://ags.cuzk.cz/geoprohlizec/>.

36. **ČÚZK.** Veřejný dálkový přístup. *Detail stavebního objektu - č. p. 578.* [Online] [Citace: 23. 11. 2021.] Dostupné z: <https://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/stavebniobjekty/24132845>.
37. **Sreality.cz.** Prodej rodinného domu, Mánesova. [Online] [Citace: 08. 03. 2021.] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/plzen-jizni-predmesti-manesova/289594460>.
38. **Plzeňský architektonický manuál.** Klatovská třída. [Online] [Citace: 25. 11. 2021.] Dostupné z: <https://pam.plzne.cz/objekt/p-kt-klatovska-trida?filter=type&type=14&display=list>.
39. **ČÚZK.** Veřejný dálkový přístup. [Online] [Citace: 24. 11. 2021.] Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>.
40. **Zákony pro lidi.** Vyhláška č. 268/2009 Sb. [Online] [Citace: 24. 11. 2021.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>.
41. **Geografický informační systém.** Územní správa. [Online] [Citace: 06. 12. 2021.] Dostupné z: <https://gis.plzen.eu/uzemnisprava/>.
42. **Zákony pro lidi.** Zákon č. 183/2006 Sb. *Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).* [Online] [Citace: 06. 12. 2021.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>.
43. **SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R., VITÁSEK, S., BROŽOVÁ, L., STŘELCOVÁ, I.** *Oceňování staveb.* 1. vyd. Praha : České vysoké učení technické v Praze, 2020. ISBN: 978-80-01-06748-2.
44. **Cenyza projekty.cz.** Honorářový řád. [Online] [Citace: 15. 12. 2021.] Dostupný z: <https://www.cenyza projekty.cz/kalkulace/honorarovy-rad>.
45. **Zákony pro lidi.** Vyhláška č. 499/2006 Sb. *Vyhláška o dokumentaci staveb.* [Online] [Citace: 01. 12. 2021.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-499>.
46. **Zákony pro lidi.** Zákon č. 406/2000 Sb. *Zákon o hospodaření energií.* [Online] [Citace: 01. 12. 2021.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-406>.
47. **RTS data.** Cenová soustava. *Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2021.* [Online] [Citace: 07. 12. 2021.] Dostupné z: [http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu\\_2021.h](http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2021.h).



48. **Zákony pro lidi.** Zákon č. 586/1992 Sb. *Zákon České národní rady o daních z příjmů.* [Online] [Citace: 01. 12. 2021.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>.
49. **Zákony pro lidi.** Zákon č. 235/2004 Sb. *Zákon o dani z přidané hodnoty.* [Online] [Citace: 08. 12. 2021.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-235>.
50. **Zákony pro lidi.** Zákon č. 338/1992 Sb. *Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí.* [Online] [Citace: 11. 12. 2021.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>.
51. **MFCR.** Daňový portál Finanční správy. [Online] [Citace: 11. 12. 2021.] Dostupné z: [http://adisspr.mfcr.cz/adistc/adis/idpr\\_pub/dpr/uvod.faces](http://adisspr.mfcr.cz/adistc/adis/idpr_pub/dpr/uvod.faces).
52. **JASTR.** Vedení účetnictví Jaroslav Stražil. *Ceník.* [Online] [Citace: 11. 12. 2021.] Dostupné z: <http://www.ucetnictvi-jastr.cz/cenik/>.
53. **Srovnávač.cz.** Srovnávač pojišťoven. *Pojištění nemovitosti.* [Online] [Citace: 11. 12. 2021.] Dostupné z: <https://www.srovnac.cz/pojisteni-nemovitosti/kalkulacka-a-srovnani/>.
54. **Elektřina.cz.** Revize a servis plynových kotlů. [Online] [Citace: 13. 12. 2021.] Dostupné z: <https://www.elektřina.cz/revize-plynovych-kotlu-a-servis-pro-plynove-kotle>.
55. **Můj kominík.** Ceník vybraných prací. [Online] [Citace: 13. 12. 2021.] Dostupné z: <https://www.mujkominik.com/cenik.php>.
56. **Zákony pro lidi.** Vyhláška č. 34/2016 Sb. *Vyhláška o čištění, kontrole a revizi spalinové cesty.* [Online] [Citace: 13. 12. 2021.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-34>.
57. **Realitní kancelář R21.** Realitní poradna. *Provize realitní kanceláři.* [Online] [Citace: 13. 12. 2021.] Dostupné z: <https://www.r21.cz/blog/provize-realitni-kancelare-provize-rk-kolik-to-je-a-kdo-ji-plati#>.
58. **Valuo.** Odhad výše nájmu. [Online] [Citace: 15. 12. 2021.] Dostupné z: <https://www.valuo.cz/>.
59. **Ušetřeno.cz.** [Online] [Citace: 28. 11. 2021.] Dostupné z: <https://www.usetreno.cz/hypoteky/hypotecni-kalkulacka/>.

60. **Finance.cz.** Sleva na poplatníka v příkladech. [Online] [Citace: 15. 12. 2021.]  
Dostupné z: <https://www.finance.cz/537454-sleva-na-poplatnika-v-prikladech/#Sleva%20na%20poplatn%C3%ADka%206>.

61. **ČSÚ.** Český statistický úřad. *Inflace*. [Online] [Citace: 18. 12 2021.] Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/mira\\_inflace](https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace).

# Seznam obrázků

Obrázek 1 - Složení splátky hypotečního úvěru.....	16
Obrázek 2 - Odhad hodnoty a cena.....	19
Obrázek 3 - Závislost diskontní sazby na míře rizika.....	26
Obrázek 4 - Posuzovaná nemovitost – Slovanské údolí.....	36
Obrázek 5 - Výřez města Plzně – objekt v ul. Slovanské údolí.....	37
Obrázek 6 - Posuzovaná nemovitost – Mánesova.....	39
Obrázek 7 - Výřez města Plzně – objekt v ul. Mánesova.....	40
Obrázek 8 - Původní dokumentace stavby ul. Slovanské údolí – pohledy.....	46
Obrázek 9 - Půdorys 1.NP – Stávající stav.....	47
Obrázek 10 - Půdorys 1.NP – Navrhovaný stav.....	48
Obrázek 11 - Půdorys 2.NP – Stávající stav.....	49
Obrázek 12 - Půdorys 2.NP – Navrhovaný stav.....	50
Obrázek 13 - Půdorys podkroví – Stávající stav.....	51
Obrázek 14 - Půdorys podkroví – Navrhovaný stav.....	52
Obrázek 15 - Řez podkrovím – Navrhovaný stav.....	53
Obrázek 16 - Vizualizace exteriéru – Navrhovaný stav.....	53
Obrázek 17 - Rozdělení zahrady pro užívání majitelů bytových jednotek.....	72

# Seznam tabulek

Tabulka 1 - Příklad investice s nekonvenčními peněžními toky.....	28
Tabulka 2 - Požadavky investora .....	31
Tabulka 3 – Kritéria investora pro porovnání nemovitostí– Fulleova metoda .....	31
Tabulka 4 - Rozložení obyvatelstva po jednotlivých okresech.....	32
Tabulka 5 - Průměrné ceny nájemného v krajských městech .....	35
Tabulka 6 - Cenová mapa obvyklého měsíčního nájemného – Slovanské údolí.....	42
Tabulka 7 - Cenová mapa obvyklého měsíčního nájemného – Mánesova.....	43
Tabulka 8 - Rekapitulace porovnávacích kritérií.....	44
Tabulka 9 - Prostá bodovací metoda kritérií .....	44
Tabulka 10 - Bodovací metoda kritérii s váhami.....	45
Tabulka 11 - Ceny za projektové a inženýrské činnosti .....	56
Tabulka 12 - Rekapitulace nákladů na pořízení a rekonstrukci nemovitosti .....	62
Tabulka 13 - Doba odpisování podle odpisových skupin.....	64
Tabulka 14 - Roční odpisové sazby pro hmotný majetek .....	64
Tabulka 15 - Vzorový ceník pozemků k porovnání.....	65
Tabulka 16 - Paušální měsíční sazba vedení daňové evidence účetního.....	67
Tabulka 17 - Ceník jednorázových úkonů účetního.....	67
Tabulka 18 - Vzorový ceník kominických služeb.....	69
Tabulka 19 - Rekapitulace nákladů v čase .....	71
Tabulka 20 - Plánované výnosy z pronájmu .....	74
Tabulka 21 - Stanovení výše daně z příjmu .....	76
Tabulka 22 - Projekce cashflow .....	78
Tabulka 23 - Rekapitulace vyhodnocených ukazatelů.....	81

## Seznam grafů

Graf 1 - Vývoj průměrné úrokové sazby hypoték .....	14
Graf 2 - Výše splátky v závislosti na době splatnosti (úvěr 1 000 000 Kč, 3 % p. a.) .....	15
Graf 3 - Vývoj počtu obyvatel v okrese Plzeň-město .....	34
Graf 4 - Kumulované cashflow projektu .....	79
Graf 5 - Závislost čisté současné hodnoty na diskontní sazbě.....	81

## Seznam vzorců

Vzorec 2.1 - Výše splátky .....	16
Vzorec 4.1 - Účetní rentabilita.....	23
Vzorec 4.2 - Doba návratnosti .....	24
Vzorec 4.3 - Diskontní sazba.....	26
Vzorec 4.4 - Čistá současná hodnota.....	27
Vzorec 4.5 - Vnitřní výnosové procento .....	28
Vzorec 4.6 - Index rentability .....	29

# Seznam příloh

Příloha č. 1 - Inzerce nemovitosti – Slovanské údolí

Příloha č. 2 - Původní dokumentace nemovitosti – Slovanské údolí

Příloha č. 3 - Inzerce nemovitosti – Mánesova

Příloha č. 4 - Původní dokumentace nemovitosti - Mánesova

Příloha č. 5 - Honorářový řád dle ČKAIT

Příloha č. 6 - Ceny za díly stavební výroby

Příloha č. 7 - Stanovení výše daně z nemovitosti

Příloha č. 8 - Odhad ceny pojistného

Příloha č. 9 - Odhad cen nájemného

Příloha č. 10 - Splácení hypotečního úvěru

Příloha č. 11 - Projekce cashflow

## Příloha č. 1

Inzerce nemovitosti – Slovanské údolí.



## Prodej vily 306 m<sup>2</sup>, pozemek 634 m<sup>2</sup>

Slovanské údolí, Plzeň - Skvrňany [👁️ Panorama](#)

### 10 500 000 Kč

[🏠 Spočítat hypotéku](#)

Celková cena:	10 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha pozemku:	634 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Sklep:	✓
ID zakázky:	00362	Parkování:	✓
Aktualizace:	04.03.2021	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální plynové
Stav objektu:	Velmi dobrý	Plyn:	Plynovod
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Klidná část obce	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Typ domu:	Patrový	Elektrina:	230V, 400V
Plocha zastavěná:	144 m <sup>2</sup>	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Užitná plocha:	306 m <sup>2</sup>	Komunikace:	Asfaltová



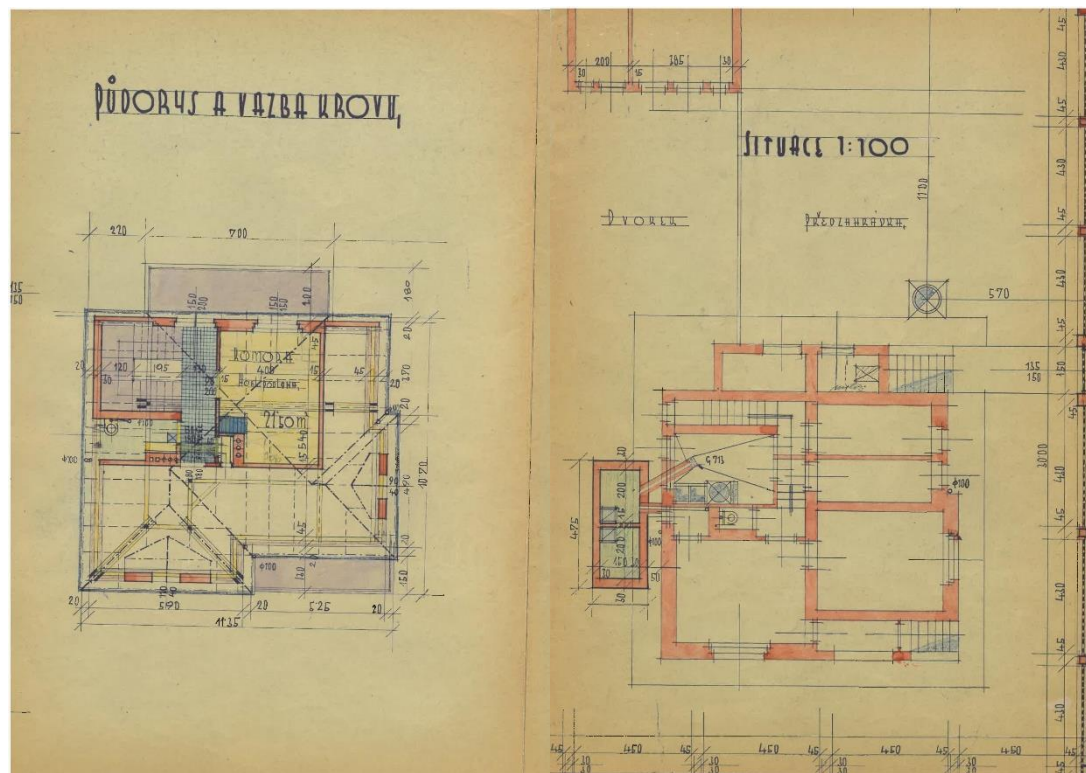
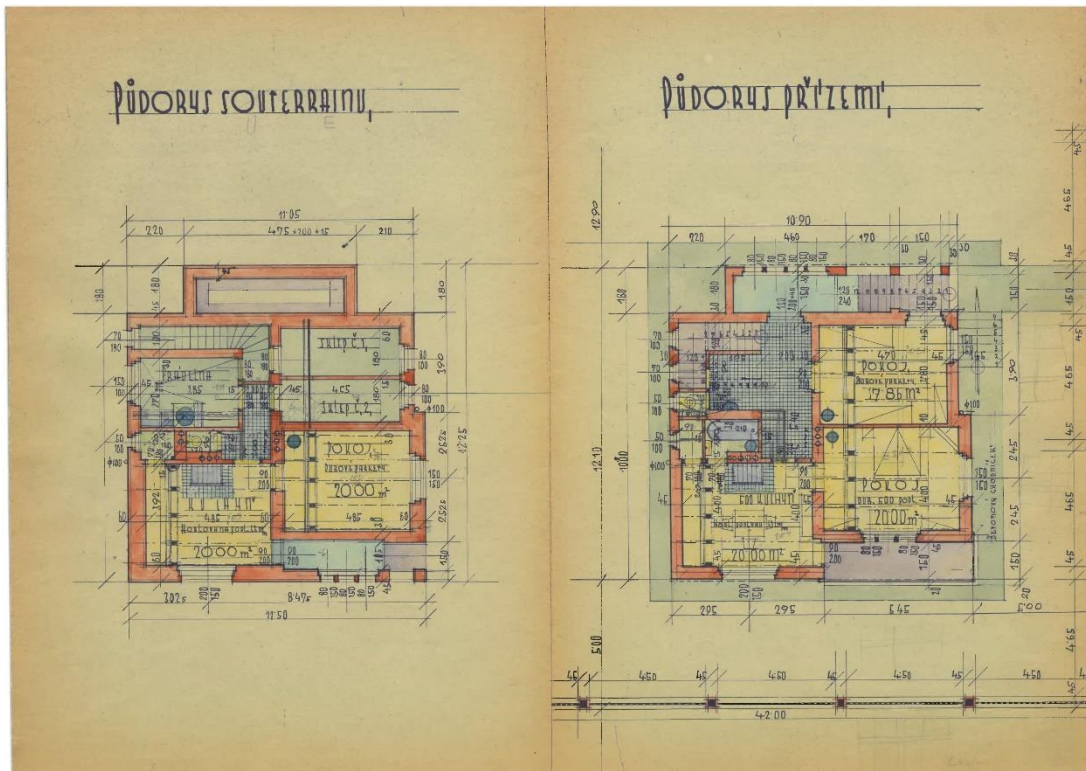
Doplňující fotografie z inzerátu:

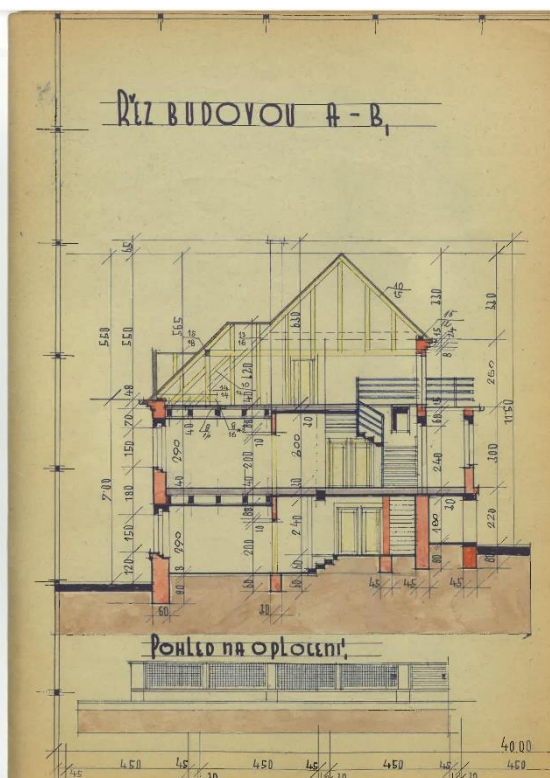
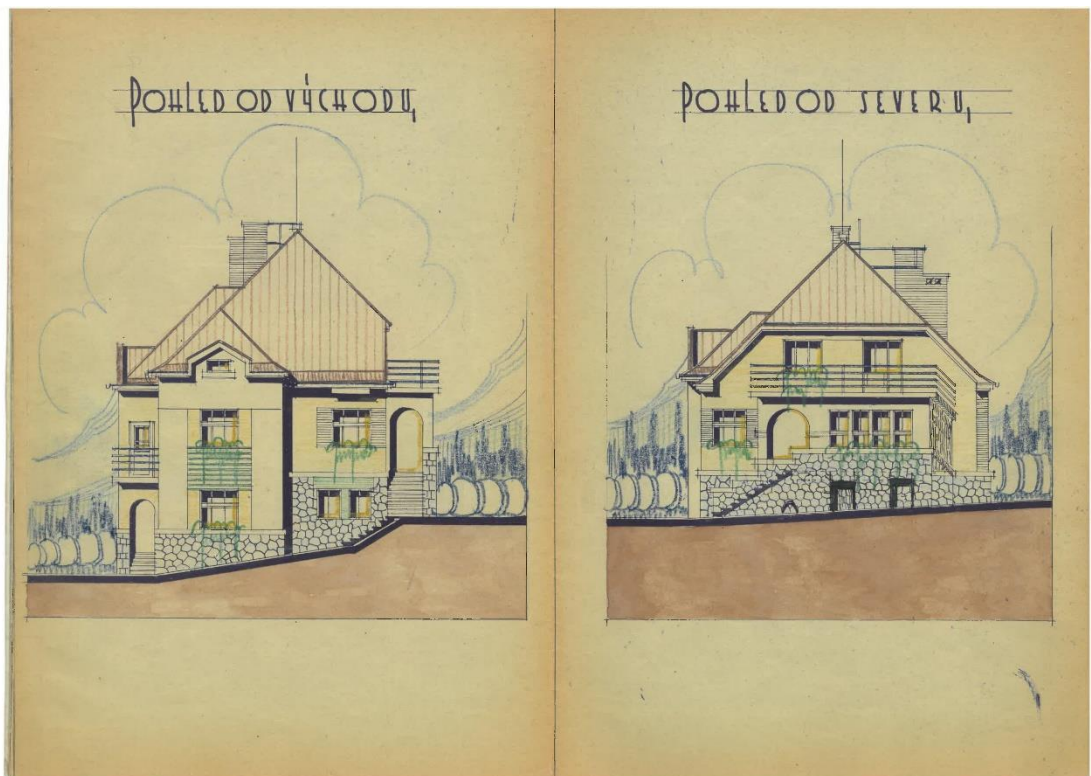


Zdroj: **Sreality.cz**. Prodej vily, Slovanské údolí. [Online] [Citace: 06. 03. 2021.] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/plzen-skvrnany-slovanske-udoli/5004892>.

## Příloha č. 2

Původní dokumentace nemovitosti – Slovanské údolí.

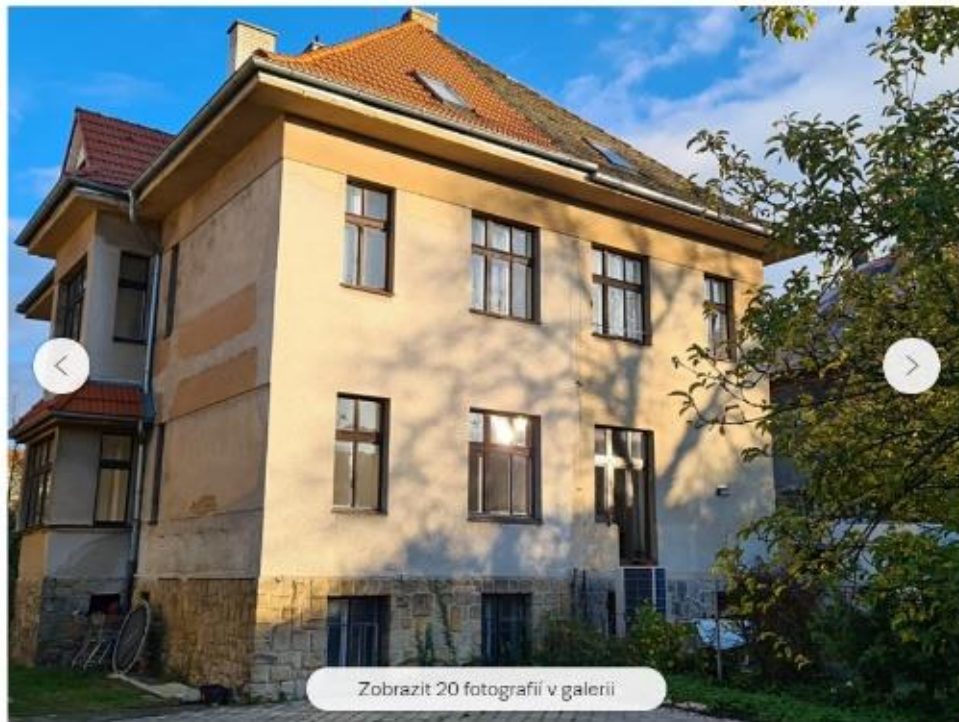




Dokumentace propůjčena pro potřeby diplomové práce z archivu městského stavebního úřadu v Plzni dne 17.05.2021.

## Příloha č. 3

Inzerce nemovitosti – Mánesova.



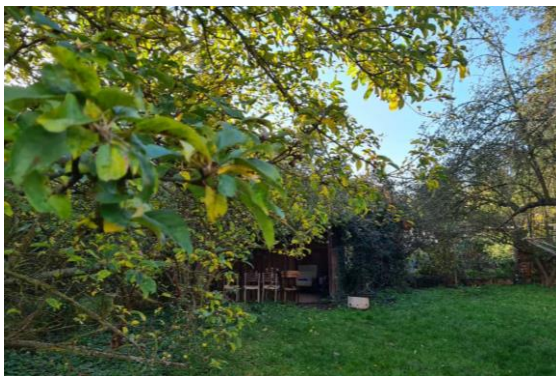
## Prodej rodinného domu 270 m<sup>2</sup>, pozemek 544 m<sup>2</sup>

Mánesova, Plzeň - Jižní Předměstí [Panorama](#)

### 9 900 000 Kč

Celková cena:	9 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků	Sklep:	80 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	29.01.2021	Parkování:	40
ID:	289594460	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Dobrý	Plyn:	Plynovod
Typ domu:	Patrový	Odpad:	Veřejná kanalizace
Podlaží:	3	Elektřina:	230V, 400V
Plocha zastavěná:	90 m <sup>2</sup>	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Užitná plocha:	270 m <sup>2</sup>	Komunikace:	Asfaltová
Plocha pozemku:	544 m <sup>2</sup>	Výtah:	✗
Plocha zahrady:	454 m <sup>2</sup>		

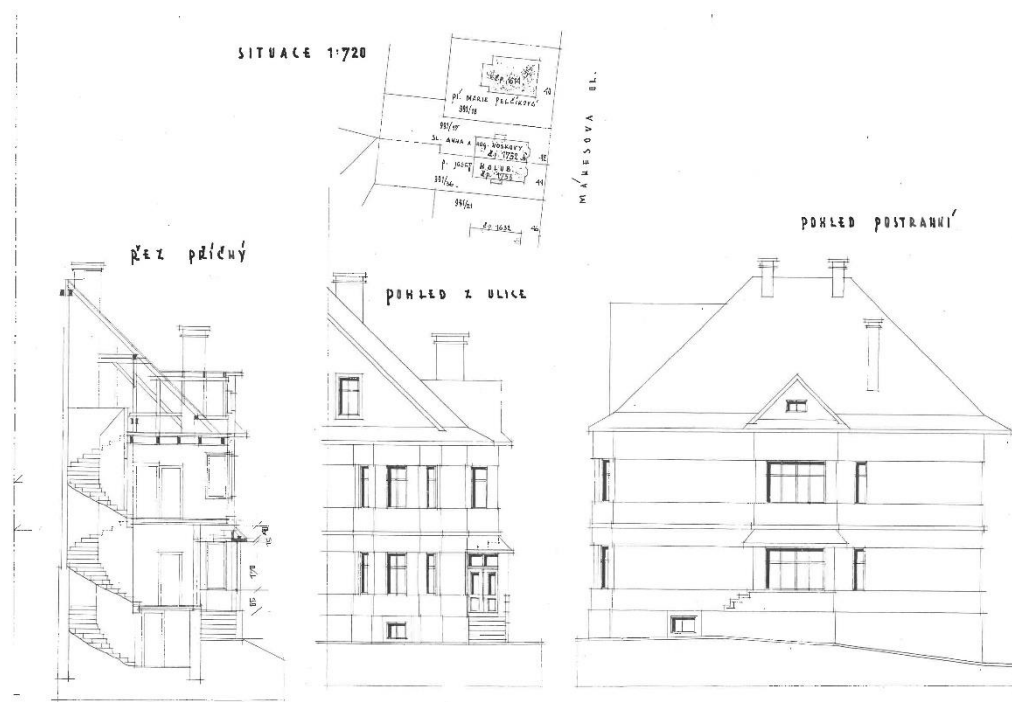
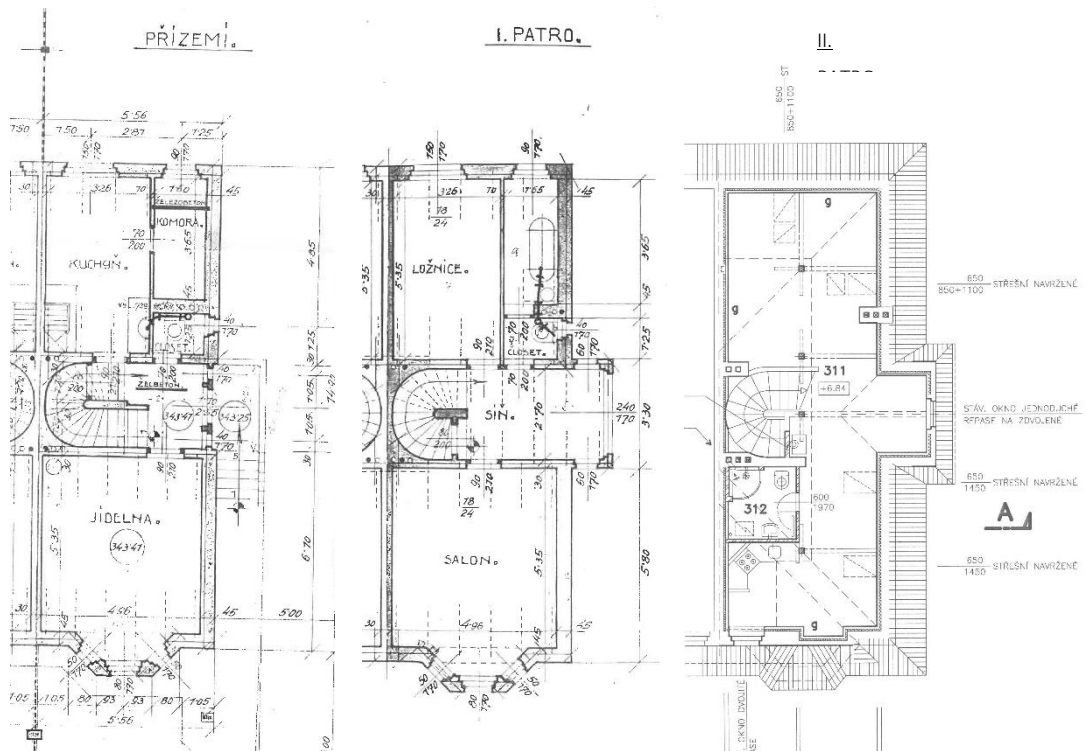
Doplňující fotografie z inzerátu:



Zdroj: **Sreality.cz**. Prodej rodinného domu, Mánesova. [Online] [Citace: 08. 03. 2021.]  
Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/plzen-jizni-predmesti-manesova/289594460>.

## Příloha č. 4

Původní dokumentace nemovitosti – Mánesova.



Dokumentace propůjčena reálním makléřem pro účely diplomové práce.

## Příloha č. 5

Honorářový řád dle ČKAIT.

### Honorář za výkony projektových prací a obstaravatelských činností

Výpočet podle standardů služeb ČKAIT a ČKA, metodika 2020

#### Identifikace

Název: **Rekonstrukce nemovitosti Slovanské údolí**

Číslo zakázky: \_\_\_\_\_ Zpracovatel: \_\_\_\_\_

Datum: **15.12.2021** Cenová hladina: **2021**

Poznámka: \_\_\_\_\_

#### Parametry zakázky

Kategorie: **Pozemní a krajinářské stavby** Kategorie náročnosti: **III - středně složité stavby**

Investiční náklady: **2 948 832 Kč** Změna stavby: **S navýšeným 20%**

Očekávaná pracnost: **Minimální** Hlavní projektant: **Ano**

#### Základní soubor služeb

Č.	Název služby	%	Pracnost	Sazba	Cena
FS1	Příprava zakázky (PZ)	1 %	9 h	500 Kč/h	4 500 Kč
FS2	Dokumentace návrhu / studie stavby (DNS)	13 %	120 h	500 Kč/h	60 000 Kč
FS4	Dokumentace pro vydání stavebního povolení nebo ohlášení stavby (DSP, DOS)	22 %	204 h	500 Kč/h	102 000 Kč
FS6	Soupis prací a dodávek (SPD)	5 %	46 h	500 Kč/h	23 000 Kč
FS8	Technický dozor investora (TDI)	23 %	213 h	500 Kč/h	106 500 Kč
<b>Součet</b>		<b>64 %</b>	<b>592 h</b>		<b>296 000 Kč</b>

#### Nabídková cena

Ostatní náklady: **0 Kč**

Nabídková cena bez DPH: **296 000 Kč**

Sazba DPH: **21 %**

Nabídková cena vč. DPH: **358 160 Kč**

Zdroj: [cenyzaprojekty.cz](https://www.cenyzaprojekty.cz). Honorářový řád. [Online] [Citace: 15. 12. 2021.] Dostupný z: <https://www.cenyzaprojekty.cz/kalkulace/honorarovy-rad>.

## Příloha č. 6

Ceny za díly stavební výroby.

JKSO		Cena za 1 m3 obestavěného prostoru	
		novostavba	rekonstrukce
803.7	Domky rodinné dvoubytové	6595,00	2173,05

Díl	Činnost	novostavba		rekonstrukce	
		%	Kč	%	Kč
1	Zemní práce	1,70	152 140 Kč		
2	Základy, zvláštní zakládání	3,80	340 078 Kč		
3	Svislé a kompletní konstrukce	15,70	1 405 058 Kč	0,60	53 696 Kč
4	Vodorovné konstrukce	9,40	841 245 Kč		
5	Komunikace				
6	Úpravy povrchu, podlahy	10,20	912 840 Kč	4,50	402 724 Kč
8	Trubní vedení	0,10	8 949 Kč		
9	Ostatní konstrukce, bourání	7,40	662 257 Kč	2,50	223 735 Kč
99	Staveništní přesun hmot	2,90	259 533 Kč	0,60	53 696 Kč
711	Izolace proti vodě	1,10	98 444 Kč		
712	Živičné krytiny	0,60	53 696 Kč		
713	Izolace tepelné	2,70	241 634 Kč	0,40	35 798 Kč
715	Izolace chemické	0,10	8 949 Kč		
721	Vnitřní kanalizace	1,50	134 241 Kč	0,35	31 323 Kč
722	Vnitřní vodovod	1,30	116 342 Kč	0,15	13 424 Kč
723	Vnitřní plynovod	0,80	71 595 Kč	0,20	17 899 Kč
724	Strojní vybavení	0,10	8 949 Kč		
725	Zařizovací předměty	4,80	429 572 Kč	4,80	429 572 Kč
726	Instalační prefabrikáty	0,40	35 798 Kč		
731	Kotelny	1,60	143 191 Kč		
732	Strojovny	0,40	35 798 Kč		
733	Rozvod potrubí	1,10	98 444 Kč	0,20	17 899 Kč
734	Armatury	0,70	62 646 Kč	0,70	62 646 Kč
735	Otopná tělesa	0,90	80 545 Kč	0,90	80 545 Kč
761	Konstrukce sklobetonové				
762	Konstrukce tesařské	3,00	268 482 Kč		
763	Dřevostavby	0,10	8 949 Kč	0,60	53 696 Kč
764	Konstrukce klempířské	3,70	331 128 Kč	0,20	17 899 Kč
765	Krytiny tvrdé	0,60	53 696 Kč	0,15	13 424 Kč
766	Konstrukce truhlářské	6,60	590 661 Kč	5,50	492 218 Kč
767	Konstrukce zámečnické	2,70	241 634 Kč	0,20	17 899 Kč
771	Podlahy z dlaždic a obklady	2,00	178 988 Kč	0,60	53 696 Kč
772	Kamenné dlažby				
773	Podlahy teracové				
775	Podlahy vlysové a parketové	0,20	17 899 Kč	1,50	134 241 Kč
776	Podlahy povlakové	1,40	125 292 Kč		
777	Podlahy ze syntetických hmot				
781	Obklady keramické	0,80	71 595 Kč	1,30	116 342 Kč
782	Konstrukce z přírodního kamene	0,10	8 949 Kč		
783	Nátěry	1,30	116 342 Kč	0,10	8 949 Kč
784	Malby	0,50	44 747 Kč	0,50	44 747 Kč
786	Čalounické úpravy	0,30	26 848 Kč		
787	Zasklívání	0,10	8 949 Kč		
791	Montáž zařízení velkokuchyní				
793	Montáž zařízení prádeln a čistíren	0,10	8 949 Kč		
M21	Elektromontáže	5,50	492 218 Kč	5,00	447 471 Kč
M22	Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,20	107 393 Kč	1,00	89 494 Kč
M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	0,10	8 949 Kč	0,10	8 949 Kč
M33	Montáže dopravních zařízení a vah				
M36	Montáže měřících a regulačních zařízení	0,30	26 848 Kč	0,30	26 848 Kč
M43	Montáže ocelových konstrukcí				
M46	Zemní práce při montážích	0,10	8 949 Kč		
M99	Ostatní práce montážní				
<b>Celkem</b>		<b>100,00</b>	<b>8 949 415 Kč</b>	<b>32,95</b>	<b>2 948 832 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování autora



## Příloha č. 7

Stanovení výše daně z nemovitosti.

**Vytištěno aplikací EPO**

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.

Finančnímu úřadu pro

Územnímu pracovišti v, ve, pro

101 Daňové identifikační číslo  
  \_\_\_\_\_

102 Fyzická osoba<sup>1)</sup>  Rodné číslo  
 /

103 Právnícká osoba<sup>1)</sup>  Identifikační číslo

104 Poplatník provozuje zemědělskou výrobu a chov ryb<sup>1)</sup>

105 Daňové přiznání  řádné<sup>1)</sup>  dílčí<sup>1)</sup>  dodatečné<sup>1)</sup>  zkrácené dodatečné<sup>1)</sup>  opravné<sup>1)</sup>

106 Důvody pro podání dodatečného daňového přiznání  
a) datum zjištění důvodů den měsíc rok  /  /   
b) popis důvodů pro podání dodatečného daňového přiznání

106a Datum úmrtí poplatníka  
- vyplňte, podáváte-li daňové přiznání za zemřelého

Počet listů k dani z pozemků:   
Počet listů k dani ze staveb a jednotek:   
Počet příloh k listům:   
Počet příloh ostatních:

otisk podacího razítka finančního úřadu

# PŘIZNÁNÍ

k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku

podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

### I. ODDÍL – údaje o poplatníkovi daně

107 Příjmení

108 Rodné příjmení

109 Jméno(-a)

110 Tituly

111 Název právnické osoby

112 Adresa místa pobytu fyzické osoby / sídla právnické osoby:  
a) obec  b) PSČ  c) stát   
d) část obce / ulice  e) číslo popisné/orientační  /

113 Kontaktní údaje:  
a) telefon  b) e-mail  c) identifikátor datové schránky

114 Číslo účtů u bank, spořitelních a úvěrních družstev:

## II. ODDÍL – údaje k dani z pozemků

List číslo:

201 Předmět daně z pozemků

Počet příloh k listu:

### Pozemky:

- A – orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad  
 B – trvalý travní porost (dříve louka, pastvina)  
 C – hospodářský les  
     Kód souboru lesních typů   
     – pouze u druhu pozemku C  
 D – rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb  
 E – zastavěná plocha a nádvoří  
 F – stavební pozemek  
 G – ostatní plocha

202 Datum zápisu vkladu práva vlastnického nebo datum splnění podmínek pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 11 nebo odst. 12 zákona)

den    měsíc    rok

### Zpevněné plochy pozemků, užívané k podnikání nebo v souvislosti s ním:

- X – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství  
 Y – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba, ostatní druhy podnikání

204 Název obce

205 Název katastrálního území

206 Kód katastrálního území

207 Parcely – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – tiskopis 25 5534

a) parcelní číslo	b) výměra parcely nebo zpevněné plochy v m <sup>2</sup>	c) právní vztah	d) výměra zastavěná zdanitelnými stavbami v m <sup>2</sup>	e) právní důvody nároku na osvobození	f) nárok na osvobození ve výměře v m <sup>2</sup>	g) poslední rok osvobození
<input type="text" value="8 2 9 /"/>	<input type="text" value="6 3 4 , 0 0"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="0 , 0 0"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>

208 Výměra v m<sup>2</sup> celkem, a to i z příloh k tomuto listu:

a) výměra celkem

b) zastavěno zdanitelnými stavbami

c) nárok na osvobození

209 Popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Výpočet daně z pozemků	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
210	Celková výměra pozemku snížená o výměru zastavěnou zdanitelnými stavbami, celková výměra stavebního pozemku nebo zpevněné plochy	<input type="text" value="6 3 4 , 0 0"/>	m <sup>2</sup>	
211	Cena pozemku za 1 m <sup>2</sup> podle § 5 odst. 1 a 2 zákona – vyplňte pouze u předmětu daně A až D	<input type="text" value="8 , 0 9"/>	Kč	
212	Základ daně podle § 5 odst. 1 a 2 zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u předmětu daně A až D	<input type="text" value="5 1 3 0"/>	Kč	
213	Sazba daně podle § 6 odst. 1 zákona – vyplňte pouze u předmětu daně A až D	<input type="text" value="0 , 7 5"/>	%	
214	Základ daně podle § 5 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u předmětu daně E až G, X a Y	<input type="text" value=""/>	m <sup>2</sup>	
215	Sazba daně podle § 6 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u předmětu daně E až G, X a Y	<input type="text" value=""/>	Kč/m <sup>2</sup>	
216	Koeficient podle § 6 odst. 4 zákona – vyplňte pouze u předmětu daně F	<input type="text" value=""/>		
217	<b>Daň z pozemků (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)</b>	<input type="text" value="3 9"/>	Kč	
218	Nárok na osvobození ve výměře	<input type="text" value=""/>	m <sup>2</sup>	
219	Výše nároku na osvobození podle § 4 zákona (uvedte na 2 desetinná místa)	<input type="text" value=""/>	Kč	
220	<b>Daň z pozemků po uplatnění nároku na osvobození (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)</b>	<input type="text" value="3 9"/>	Kč	
221	Spoluvlastnický podíl na pozemku nebo zpevněné ploše – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na pozemku nebo zpevněné ploše a) čítec b) jmenovatel	<input type="text" value=""/>		
222	<b>Daň z pozemků (v případě přiznání podílu na dani z pozemku se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)</b>	<input type="text" value="3 9"/>	Kč	
223	Místní koeficient podle § 12 zákona	<input type="text" value=""/>		
224	<b>Výsledná daň z pozemků po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona</b>	<input type="text" value=""/>	Kč	

Poplatník daně:  daňové identifikační číslo / identifikační číslo / rodné číslo  zdanovací období – rok  **List k dani z pozemků**

**II. ODDÍL – údaje k dani z pozemků**

201 **Předmět daně z pozemků**   
**Pozemky:**  
**A** – omá půda, chmelnice, vlnice, zahrada, ovocný sad  
**B** – trvalý travní porost (dřívě louka, pastvina)  
**C** – hospodářský les  
 Kód souboru lesních typů   
 – pouze u druhů pozemků C  
**D** – rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb  
**E** – zastavěná plocha a nádvoří  
**F** – stavební pozemek  
**G** – ostatní plocha

202 Datum zápisu vkladu práva vlastnického nebo datum splnění podmínek pro nabytí vlastnického práva k nemovitě věci vyraženo v dražbě (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 11 nebo odst. 12 zákona)

den  měsíc  rok

**Zpevněné plochy pozemků, užívané k podnikání nebo v souvislosti s ním:**  
**X** – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství  
**Y** – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba, ostatní druhy podnikání

204 Název obce  205 Název katastrálního území  206 Kód katastrálního území

207 Parcely – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – tiskopis 25 5534

a) parcelní číslo	b) výměra parcely nebo zpevněné plochy v m <sup>2</sup>	c) právní vztah	d) výměra zastavěná zdanitelnými stavbami v m <sup>2</sup>	e) právní důvody nároku na osvobození	f) nárok na osvobození ve výměře v m <sup>2</sup>	g) poslední rok osvobození
<input type="text" value="8281/1"/>	<input type="text" value="1441,00"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="1441,00"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

208 Výměra v m<sup>2</sup> celkem, a) výměra celkem b) zastavěno zdanitelnými stavbami c) nárok na osvobození

a to i z příloh k tomuto listu:

209 Popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Výpočet daně z pozemků	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
210	Celková výměra pozemku snižena o výměru zastavěnou zdanitelnými stavbami, celková výměra stavebního pozemku nebo zpevněné plochy	<input type="text" value="0,00"/>	m <sup>2</sup>	
211	Cena pozemku za 1 m <sup>2</sup> podle § 5 odst. 1 a 2 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně A až D	<input type="text"/>	Kč	
212	Základ daně podle § 5 odst. 1 a 2 zákona (zaokrouhli se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u předmětů daně A až D	<input type="text"/>	Kč	
213	Sazba daně podle § 6 odst. 1 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně A až D	<input type="text"/>	%	
214	Základ daně podle § 5 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně E až G, X a Y	<input type="text" value="0"/>	m <sup>2</sup>	
215	Sazba daně podle § 6 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně E až G, X a Y	<input type="text" value="0,20"/>	Kč/m <sup>2</sup>	
216	Koeficient podle § 6 odst. 4 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně F	<input type="text"/>		
217	<b>Daň z pozemků (zaokrouhli se na celé Kč nahoru)</b>	<input type="text" value="0"/>	Kč	
218	Nárok na osvobození ve výměře	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	
219	Výše nároku na osvobození podle § 4 zákona (uvedte na 2 desetinná místa)	<input type="text"/>	Kč	
220	<b>Daň z pozemků po uplatnění nároku na osvobození (zaokrouhli se na celé Kč nahoru)</b>	<input type="text" value="0"/>	Kč	
221	Spoluvlastnický podíl na pozemku nebo zpevněné ploše – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na pozemku nebo zpevněné ploše a) čísel b) jmenovatel	<input type="text"/>		
222	<b>Daň z pozemků (v případě příznání podílu na dani z pozemku se zaokrouhli na celé Kč nahoru)</b>	<input type="text" value="0"/>	Kč	
223	Místní koeficient podle § 12 zákona	<input type="text"/>		
224	<b>Výsledná daň z pozemků po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona</b>	<input type="text"/>	Kč	

III. ODDÍL – údaje k dani ze staveb a jednotek

List číslo:

301 Předmět daně ze staveb a jednotek

Počet příloh k listu:

**Zdanitelné stavby:**

- H – budova obytného domu
- I – ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu
- J – budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci
- K – budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci
- L – garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu

**Zdanitelná stavba užívaná pro**

- M – podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
- N – podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
- O – ostatní druhy podnikání
- P – ostatní zdanitelná stavba

**Zdanitelné jednotky:**

- Zdanitelná jednotka, jejíž převážující část podlahové plochy je užívaná
- R – pro bydlení (byl)
- S – pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
- T – pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
- U – pro ostatní druhy podnikání
- V – jako garáž
- Z – ostatní zdanitelná jednotka

Nebytový prostor ve zd. jednotce užívaný k podnikání

302 Datum zápisu vkladu práva vlastnického nebo datum splnění podmínek pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 11 nebo odst. 12 zákona)

den    měsíc    rok

303 Název obce

304 Název katastrálního území

305 Kód katastrálního území

306 Zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – tiskopis 25 5535

a) číslo popisné nebo evidenční	b) číslo jednotky	c) stavba na parcele číslo	d) rok dokončení stavby	e) právní vztah	f) výměra zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahová plocha zdanitelné jednotky v m <sup>2</sup>	g) právní důvody nároku na osvobození	h) poslední rok osvobození
<input type="text" value="578"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="828"/>	<input type="text" value="1935"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="144,00"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>

307 Zastavěná plocha zdanitelných staveb nebo podlahová plocha zdaň. jednotek celkem v m<sup>2</sup> – uveďte součet výměr, a to i z příloh k tomuto listu

308 Účel užití zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky či souhru zdanitelných staveb nebo zdaň. jednotek, popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Výpočet daně ze staveb a jednotek	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
309	Výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z		m <sup>2</sup>	
310	Koeficient podle § 10 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z			
311	Základ daně ze staveb a jednotek – zastavěná plocha zdanitelné stavby H až P nebo upravená podlahová plocha zdanitelné jednotky R až Z (zaokrouhlí se na celé m <sup>2</sup> nahoru)	144	m <sup>2</sup>	
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	2	Kč/m <sup>2</sup>	
313	Počet nadzemních podlaží dalších – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P			
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P		Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H až O a zd. jednotek R až Z	4,35		
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	9,00	Kč/m <sup>2</sup>	
317	<b>Daň ze staveb a jednotek (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)</b>	<b>1296</b>	Kč	
318	Podlah. plocha nebyt. prostoru k podnikání v budově obyt. domu H, upravená podlahová plocha nebyt. prostoru k podnikání ve zd. jednotce R, V, Z		m <sup>2</sup>	
319	Zvýšení daně podle § 11a zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H a zdaň. jednotek R, V nebo Z		Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)			
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	0,00	Kč	
322	<b>Daň ze staveb a jednotek po případném zvýšení podle § 11a zákona a po uplatnění nároku na osvobození</b>	<b>1296</b>	Kč	
323	Spokulvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zd. jednotce – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zdanitelné jednotce			
	a) čítatel			
	b) jmenovatel			
324	<b>Daň ze staveb a jednotek (v případě přiznání podílu na dani ze zdanitelné stavby či zd. jednotky se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)</b>	<b>1296</b>	Kč	
325	Místní koeficient podle § 12 zákona			
326	<b>Výsledná daň ze staveb a jednotek po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona</b>		Kč	

**IV. ODDÍL – údaje k dani z nemovitých věcí**

**Celková daň z nemovitých věcí**

– vyplňte u řádného daňového přiznání

– vyplňte u dílčího a dodatečného daňového přiznání po zohlednění nastalých změn

Č. ř.		Poplatník	Finanční úřad
401	Daň z pozemků celkem	3 9 Kč	Kč
402	Daň ze staveb a jednotek celkem	1 2 9 6 Kč	Kč
403	Daň z nemovitých věcí celkem (ř. 401 + ř. 402)	1 3 3 5 Kč	Kč

**Dodatečné přiznaná daň**

– vyplňte pouze u dodatečného daňového přiznání

Č. ř.		Poplatník	Finanční úřad
404	Poslední známá daň	Kč	Kč
405	Dodatečné přiznaná daň (ř. 403 – ř. 404)	Kč	Kč

Daňové přiznání sestavil

telefon  e-mail

**Údaje o podepisující osobě:** Kód podepisující osoby:

Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby

Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby

**Fyzická osoba oprávněná k podpisu** (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou), s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.)

Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě

**Daňový subjekt / Osoba oprávněná k podpisu:**

Datum

Otisk razítka

Vlastnoruční podpis daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu

**Kód podepisující osoby:** bude vyplněn číselný kód podle níže uvedených typů podepisujících osob

1 – zákonný zástupce nebo opatrovník  
 2 – ustanovený zástupce  
 3 – společný zástupce, společný zmocněnec  
 4a – obecný zmocněnec – fyzická osoba i právnická osoba  
 4b – fyzická osoba daňový poradce nebo advokát  
 4c – právnická osoba vykonávající daňové poradenství  
 5a – osoba spravující pozůstalost  
 5b – zástupce osoby spravující pozůstalost  
 6a – dědic po skončení řízení o pozůstalosti  
 6b – zástupce dědice po skončení řízení o pozůstalosti  
 7a – právní nástupce právnické osoby  
 7b – zástupce právního nástupce právnické osoby

**Poznámka:** kódy 5b, 6b, 7b mají přednost před obecnými druhy zastoupení s nižšími čísly kódů.

Zdroj: **MFCR**. Daňový portál Finanční správy. [Online] [Citace: 11. 12. 2021.] Dostupné z: [http://adisspr.mfcr.cz/adistc/adis/idpr\\_pub/dpr/uvod.faces](http://adisspr.mfcr.cz/adistc/adis/idpr_pub/dpr/uvod.faces).

## Příloha č. 8

Odhad ceny pojistného.

### Detail vybraného pojištění nemovitosti

**Pojištění nemovitosti Axa**

- sleva pro nemovitosti ve výstavbě
- vedlejší stavby lze pojistit samostatně
- sleva 5 % za více produktů od AXA
- nelze navyšovat limity - produkty jako balíček

Spoluúčast 1 000 Kč.

4 461 Kč ročně

2 479 Kč pololetně

1 239 Kč čtvrtletně

[Upravit zadání](#) [Sjednat pojištění](#)

Pojistná částka

13 000 000 Kč

Vyberte si variantu pojištění >>

	nižší	střední	vyšší
<b>Podrobnosti</b>	<b>3 345 Kč ročně</b>	<b>4 461 Kč ročně</b>	<b>16 443 Kč ročně</b>
Živelní škody	13 000 000 Kč	13 000 000 Kč	13 000 000 Kč
Odcizení stavebních součástí	-	13 000 000 Kč	13 000 000 Kč
Poškození/zničení pochatelem při vloupání	-	130 000 Kč	650 000 Kč
Přepětí, nepřímý úder blesku	-	260 000 Kč	1 300 000 Kč
Vandalismus	-	13 000 000 Kč	13 000 000 Kč
Pojištění skel all-risk	-	260 000 Kč	1 300 000 Kč
Vodovodní škody	13 000 000 Kč	13 000 000 Kč	13 000 000 Kč
Zatečení srážek	-	260 000 Kč	1 300 000 Kč
Povodeň a záplava   +/-	-	-	13 000 000 Kč
Pojištění odpovědnosti za škodu   +/-	-	5 000 000 Kč	10 000 000 Kč

### Vyberte si pojišťovnu

Axa 4 461 Kč

Maxima 7 672 Kč

ČPP 10 146 Kč

SLAVIA 11 608 Kč

CSOB Pojišťovna 14 320 Kč

### Dokumenty pojišťovny

Pojistné podmínky pro pojištění staveb, domácnosti a odpovědnosti 0119, Informace pro klienta


Zdroj: **Srovnávač.cz**. Srovnávač pojišťoven. *Pojištění nemovitosti*. [Online] [Citace: 11. 12. 2021.] Dostupné z: <https://www.srovnac.cz/pojisteni-nemovitosti/kalkulacka-a-srovnani/>.

## Příloha č. 9


Odkad cen nájemného.

Odhad ceny bytové jednotky č. 1.

Číslo odhadu: #607256
Odhad ceny nemovitosti k 15.12.2021
Valuo



**Daniel Randa**



**ZKOUMANÁ NEMOVITOST**


Slovanské údolí 92, Plzeň 3-Skvrňany, Česko

Pronájem bytu 2+kk, 80m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Cihlová konstrukce, Zahrada


**VALUO ODHADOVANÁ CENA NEMOVITOSTI**

14 208 Kč


**DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE**




Min. cena  
**12 480 Kč**  
130 Kč/m<sup>2</sup>




Odhad ceny  
**14 208 Kč**  
148 Kč/m<sup>2</sup>




Max. cena  
**15 936 Kč**  
166 Kč/m<sup>2</sup>



Průměrná doba inzerce prodeje  
**36 dní**




Odhad nájemného  
**14 208 Kč**



Průměrná doba inzerce pronájmu  
**42 dní**

Odhad ceny byl spočítán 15. 12. 2021 službou Valuo.cz

**POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI** (6 nejpodobnějších nemovitostí v okolí)
Valuo



**Byt 4+kk, m<sup>2</sup>, Osobní vL, Průměrný, Cihlová konstrukce**

Podlahová plocha: 85 m<sup>2</sup> | Vzdálenost: 0,38 km


Příslušenství: balkon (4m<sup>2</sup>), terasa (30m<sup>2</sup>)

Podlaží: 2. z 3 | Vlastnictví: osobní

Inzerováno: 16.09.2021 - 04.11.2021

Inzerovaná cena: **12 000 Kč**  
upraveno o -5%

Zdroj: Veřejná nabídka na internetu



**Byt 2+kk, 72m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Cihlová konst...**

Podlahová plocha: 72 m<sup>2</sup> | Vzdálenost: 0,28 km


Příslušenství: nic

Podlaží: 3. | Vlastnictví: osobní

Inzerováno: 16.09.2021 - 17.11.2021

Inzerovaná cena: **13 000 Kč**  
upraveno o -5%

Zdroj: Veřejná nabídka na internetu



**Byt 3+1, 80m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Cihlová konstr...**

Podlahová plocha: 80 m<sup>2</sup> | Vzdálenost: 0,23 km


Příslušenství: nic

Podlaží: 6. z 6 | Vlastnictví: osobní

Inzerováno: 27.04.2021 - 01.07.2021

Inzerovaná cena: **12 500 Kč**  
upraveno o -1%

Zdroj: Veřejná nabídka na internetu



**Byt 4+1, 88m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Cihlová konstr...**

Podlahová plocha: 88 m<sup>2</sup> | Vzdálenost: 0,51 km


Příslušenství: nic

Podlaží: 2. z 3 | Vlastnictví: osobní

Inzerováno: 10.09.2021 - 28.09.2021

Inzerovaná cena: **16 000 Kč**  
upraveno o -11%

Zdroj: Veřejná nabídka na internetu



**Byt 3+1, m<sup>2</sup>, Osobní vL, Průměrný, Cihlová konstrukce**

Podlahová plocha: 78 m<sup>2</sup> | Vzdálenost: 0,18 km


Příslušenství: lodžie (4m<sup>2</sup>), sklep (2m<sup>2</sup>)

Podlaží: 4. z 5 | Vlastnictví: osobní

Inzerováno: 04.10.2021 - 26.10.2021

Inzerovaná cena: **12 000 Kč**  
upraveno o -5%

Zdroj: Veřejná nabídka na internetu



**Byt 2+1, m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Panelová konstr...**

Podlahová plocha: 59 m<sup>2</sup> | Vzdálenost: 0,36 km

Příslušenství: sklep (2m<sup>2</sup>)

Podlaží: 1. | Vlastnictví: osobní

Inzerováno: 30.09.2021 - 05.10.2021


Inzerovaná cena: **9 500 Kč**  
upraveno o -3%

Zdroj: Veřejná nabídka na internetu


Odhad ceny byl spočítán 15. 12. 2021 službou Valuo.cz

## Odhad ceny bytové jednotky č. 2.

Číslo odhadu: #607606
Odhad ceny nemovitosti k 15.12.2021
Valuo



**Daniel Randa**



**ZKOUMANÁ NEMOVITOST**


Slovanské údolí 92, Plzeň 3-Skvrňany, Česko

Pronájem bytu 2+kk, 75m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Cihlová konstrukce, Balkón, Zahrada, Sklep


**VALUO ODHADOVANÁ CENA NEMOVITOSTI**

**14 400 Kč**


**DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE**




Min. cena  
**12 870 Kč**  
143 Kč/m<sup>2</sup>




Odhad ceny  
**14 400 Kč**  
160 Kč/m<sup>2</sup>




Max. cena  
**15 930 Kč**  
177 Kč/m<sup>2</sup>



Průměrná doba inzerce prodeje  
**39 dní**




Odhad nájemného  
**14 400 Kč**



Průměrná doba inzerce pronájmu  
**42 dní**

Odhad ceny byl spočítán 15. 12. 2021 službou Valuo.cz


**POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI** (6 nejpodobnějších nemovitostí v okolí)
Valuo



Byt 2+kk, 72m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Cihlová konst...

Podlahová plocha	72 m <sup>2</sup>	Vzdálenost	0,28 km
Příslušenství	nic		
Podlaží	3.	Vlastnictví	osobní
Inzerováno	16.09.2021 - 17.11.2021		
Inzerovaná cena	<b>13 000 Kč</b>		


Zdroj: Veřejná nabídka na Internetu



Byt 3+kk, 83m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Cihlová konst...

Podlahová plocha	83 m <sup>2</sup>	Vzdálenost	0,85 km
Příslušenství	nic		
Podlaží	3. + 4.	Vlastnictví	osobní
Inzerováno	12.08.2021 - 14.09.2021		
Inzerovaná cena	<b>13 400 Kč</b>		


Zdroj: Veřejná nabídka na Internetu



Byt 2+kk, 75m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Cihlová konst...

Podlahová plocha	75 m <sup>2</sup>	Vzdálenost	0,56 km
Příslušenství	nic		
Podlaží	4. x 7.	Vlastnictví	osobní
Inzerováno	19.07.2021 - 22.07.2021		
Inzerovaná cena	<b>12 800 Kč</b>		


Zdroj: Veřejná nabídka na Internetu



Byt 3+1, 80m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Cihlová konst...

Podlahová plocha	80 m <sup>2</sup>	Vzdálenost	0,28 km
Příslušenství	nic		
Podlaží	6. x 6.	Vlastnictví	osobní
Inzerováno	27.04.2021 - 01.07.2021		
Inzerovaná cena	<b>12 500 Kč</b> upraveno o +4%		


Zdroj: Veřejná nabídka na Internetu



Byt 4+1, 88m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Cihlová konst...

Podlahová plocha	88 m <sup>2</sup>	Vzdálenost	0,51 km
Příslušenství	nic		
Podlaží	2. x 3.	Vlastnictví	osobní
Inzerováno	10.09.2021 - 28.09.2021		
Inzerovaná cena	<b>16 000 Kč</b> upraveno o -8%		

Zdroj: Veřejná nabídka na Internetu



Byt 4+kk, m<sup>2</sup>, Osobní vL, Průměrný, Cihlová konstrukce

Podlahová plocha	85 m <sup>2</sup>	Vzdálenost	0,38 km
Příslušenství	balkón (4m <sup>2</sup> ), terasa (30m <sup>2</sup> )		
Podlaží	2. x 3.	Vlastnictví	osobní
Inzerováno	16.09.2021 - 04.11.2021		
Inzerovaná cena	<b>12 000 Kč</b>		


Zdroj: Veřejná nabídka na Internetu

Odhad ceny byl spočítán 15. 12. 2021 službou Valuo.cz




## Odhad ceny bytové jednotky č. 3.

Číslo odhadu: #607610
Odhad ceny nemovitosti k 15.12.2021
Valuo



**Daniel Randa**



**ZKOUMANÁ NEMOVITOST**


Slovanské údolí 92, Plzeň 3-Skvrňany, Česko

Pronájem bytu 2+kk, 65m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Cihlová konstrukce, Zahrada, Sklep


**VALUO ODHADOVANÁ CENA NEMOVITOSTI**

**12 168 Kč**


**DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE**




Min. cena  
**10 998 Kč**  
141 Kč/m<sup>2</sup>




Odhad ceny  
**12 168 Kč**  
156 Kč/m<sup>2</sup>




Max. cena  
**13 338 Kč**  
171 Kč/m<sup>2</sup>



Průměrná doba inzerce prodeje  
**44 dní**









Odhad nájemného  
**12 168 Kč**



Průměrná doba inzerce pronájmu  
**42 dní**

Odhad ceny byl spočítán 15. 12. 2021 službou Valuo.cz

### POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI (6 nejpodobnějších nemovitostí v okolí)

 <p><b>Byt 2+kk, 72m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Cihlová konst...</b></p> <p>Podlahová plocha <b>72 m<sup>2</sup></b>    Vzdálenost <b>0,28 km</b></p> <p>Příslušenství <b>nic</b></p> <p>Podlaží <b>3.</b>    Vlastnictví <b>osobní</b></p> <p>Inzerováno <b>16.09.2021 - 17.11.2021</b></p> <p>Inzerovaná cena <b>13 000 Kč</b></p> <p><small>Zdroj: Veřejná nabídka na Internetu</small></p>	 <p><b>Byt 2+1, m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Panelová konstr...</b></p> <p>Podlahová plocha <b>69 m<sup>2</sup></b>    Vzdálenost <b>0,61 km</b></p> <p>Příslušenství <b>lodžie (4m<sup>2</sup>), sklep (1m<sup>2</sup>)</b></p> <p>Podlaží <b>4.</b>    Vlastnictví <b>osobní</b></p> <p>Inzerováno <b>10.09.2021 - 06.12.2021</b></p> <p>Inzerovaná cena <b>10 900 Kč</b> <small>upraveno o -3%</small></p> <p><small>Zdroj: Veřejná nabídka na Internetu</small></p>
 <p><b>Byt 3+1, 80m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Cihlová konstr...</b></p> <p>Podlahová plocha <b>80 m<sup>2</sup></b>    Vzdálenost <b>0,23 km</b></p> <p>Příslušenství <b>nic</b></p> <p>Podlaží <b>6. z 6</b>    Vlastnictví <b>osobní</b></p> <p>Inzerováno <b>27.04.2021 - 01.07.2021</b></p> <p>Inzerovaná cena <b>12 500 Kč</b></p> <p><small>Zdroj: Veřejná nabídka na Internetu</small></p>	 <p><b>Byt 2+kk, 75m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Cihlová konst...</b></p> <p>Podlahová plocha <b>75 m<sup>2</sup></b>    Vzdálenost <b>0,56 km</b></p> <p>Příslušenství <b>nic</b></p> <p>Podlaží <b>4. z 7</b>    Vlastnictví <b>osobní</b></p> <p>Inzerováno <b>15.07.2021 - 22.07.2021</b></p> <p>Inzerovaná cena <b>12 800 Kč</b> <small>upraveno o -4%</small></p> <p><small>Zdroj: Veřejná nabídka na Internetu</small></p>
 <p><b>Byt 3+1, m<sup>2</sup>, Osobní vL, Průměrný, Cihlová konstrukce</b></p> <p>Podlahová plocha <b>78 m<sup>2</sup></b>    Vzdálenost <b>0,18 km</b></p> <p>Příslušenství <b>lodžie (4m<sup>2</sup>), sklep (2m<sup>2</sup>)</b></p> <p>Podlaží <b>4. z 5</b>    Vlastnictví <b>osobní</b></p> <p>Inzerováno <b>04.10.2021 - 26.10.2021</b></p> <p>Inzerovaná cena <b>12 000 Kč</b> <small>upraveno o -4%</small></p> <p><small>Zdroj: Veřejná nabídka na Internetu</small></p>	 <p><b>Byt 2+1, 64m<sup>2</sup>, Osobní vL, Velmi dobrý, Cihlová konstr...</b></p> <p>Podlahová plocha <b>64 m<sup>2</sup></b>    Vzdálenost <b>0,66 km</b></p> <p>Příslušenství <b>sklep (2m<sup>2</sup>)</b></p> <p>Podlaží <b>7. z 8</b>    Vlastnictví <b>osobní</b></p> <p>Inzerováno <b>13.10.2021 - 02.11.2021</b></p> <p>Inzerovaná cena <b>10 900 Kč</b> <small>upraveno o -4%</small></p> <p><small>Zdroj: Veřejná nabídka na Internetu</small></p>

Odhad ceny byl spočítán 15. 12. 2021 službou Valuo.cz

Zdroj: **Valuo**. Odhad výše nájmu. [Online] [Citace: 15. 12. 2021.] Dostupné z: <https://www.valuo.cz/>.

## Příloha č. 10

Splácení hypotečního úvěru.

rok	počáteční hodnota	splátka	úrok	jistina	konečná hodnota
1	6 000 000 Kč	326 539 Kč	212 948 Kč	113 584 Kč	5 886 416 Kč
2	5 886 416 Kč	326 539 Kč	208 815 Kč	117 717 Kč	5 768 699 Kč
3	5 768 699 Kč	326 539 Kč	204 531 Kč	122 001 Kč	5 646 697 Kč
4	5 646 697 Kč	326 539 Kč	200 090 Kč	126 442 Kč	5 520 256 Kč
5	5 520 256 Kč	326 539 Kč	195 489 Kč	131 043 Kč	5 389 213 Kč
6	5 389 213 Kč	326 539 Kč	190 720 Kč	135 812 Kč	5 253 400 Kč
7	5 253 400 Kč	326 539 Kč	185 777 Kč	140 755 Kč	5 112 646 Kč
8	5 112 646 Kč	326 539 Kč	180 655 Kč	145 877 Kč	4 966 768 Kč
9	4 966 768 Kč	326 539 Kč	175 346 Kč	151 186 Kč	4 815 582 Kč
10	4 815 582 Kč	326 539 Kč	169 843 Kč	156 689 Kč	4 658 893 Kč
11	4 658 893 Kč	326 539 Kč	164 141 Kč	162 391 Kč	4 496 502 Kč
12	4 496 502 Kč	326 539 Kč	158 231 Kč	168 301 Kč	4 328 201 Kč
13	4 328 201 Kč	326 539 Kč	152 106 Kč	174 426 Kč	4 153 775 Kč
14	4 153 775 Kč	326 539 Kč	145 758 Kč	180 774 Kč	3 973 001 Kč
15	3 973 001 Kč	326 539 Kč	139 179 Kč	187 353 Kč	3 785 648 Kč
16	3 785 648 Kč	326 539 Kč	132 361 Kč	194 171 Kč	3 591 477 Kč
17	3 591 477 Kč	326 539 Kč	125 294 Kč	201 238 Kč	3 390 239 Kč
18	3 390 239 Kč	326 539 Kč	117 971 Kč	208 561 Kč	3 181 678 Kč
19	3 181 678 Kč	326 539 Kč	110 380 Kč	216 152 Kč	2 965 526 Kč
20	2 965 526 Kč	326 539 Kč	102 514 Kč	224 018 Kč	2 741 508 Kč
21	2 741 508 Kč	326 539 Kč	94 361 Kč	232 171 Kč	2 509 337 Kč
22	2 509 337 Kč	326 539 Kč	85 912 Kč	240 620 Kč	2 268 717 Kč
23	2 268 717 Kč	326 539 Kč	77 155 Kč	249 377 Kč	2 019 339 Kč
24	2 019 339 Kč	326 539 Kč	68 079 Kč	258 453 Kč	1 760 886 Kč
25	1 760 886 Kč	326 539 Kč	58 673 Kč	267 859 Kč	1 493 027 Kč
26	1 493 027 Kč	326 539 Kč	48 925 Kč	277 607 Kč	1 215 420 Kč
27	1 215 420 Kč	326 539 Kč	38 822 Kč	287 710 Kč	927 709 Kč
28	927 709 Kč	326 539 Kč	28 351 Kč	298 181 Kč	629 528 Kč
29	629 528 Kč	326 539 Kč	17 499 Kč	309 033 Kč	320 496 Kč
30	320 496 Kč	326 539 Kč	6 252 Kč	320 496 Kč	0 Kč
<b>Celkem</b>	-	<b>9 796 176 Kč</b>	<b>3 796 176 Kč</b>	<b>6 000 000 Kč</b>	-

Zdroj: vlastní zpracování autora

## Příloha č. 11

### Projekce cashflow.

	Investiční fáze projektu ←							→ Provozní fáze projektu								
	0. rok	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok	13. rok	14. rok	15. rok
<b>Příjmy</b>	<b>15 000 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>
Výnosy z pronájmu		492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč
Vlastní prostředky investora	9 000 000 Kč															
Cizí zdroje (úvěr)	6 000 000 Kč															
<b>Výdaje</b>	<b>14 999 863 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>
Náklady na pořízení a rekonstrukci nemovitosti	14 659 795 Kč															
Provozní náklady	13 536 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč
Úrok	212 948 Kč	208 815 Kč	204 531 Kč	200 090 Kč	195 489 Kč	190 720 Kč	185 777 Kč	180 655 Kč	175 533 Kč	170 411 Kč	165 289 Kč	160 167 Kč	155 045 Kč	149 923 Kč	144 801 Kč	139 679 Kč
Jistina	113 584 Kč	117 717 Kč	122 001 Kč	126 442 Kč	131 043 Kč	135 812 Kč	140 755 Kč	145 877 Kč	151 000 Kč	156 123 Kč	161 246 Kč	166 369 Kč	171 492 Kč	176 615 Kč	181 738 Kč	186 861 Kč
Daň ze zisku	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Saldo cashflow</b>	<b>137 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>
<b>Kumulované cashflow</b>	<b>137 Kč</b>	<b>73 918 Kč</b>	<b>147 699 Kč</b>	<b>221 480 Kč</b>	<b>295 261 Kč</b>	<b>369 042 Kč</b>	<b>442 823 Kč</b>	<b>516 604 Kč</b>	<b>590 385 Kč</b>	<b>664 166 Kč</b>	<b>737 947 Kč</b>	<b>811 728 Kč</b>	<b>885 509 Kč</b>	<b>959 290 Kč</b>	<b>1 033 071 Kč</b>	<b>1 106 852 Kč</b>
<b>Cashflow pro efektivnost</b>	<b>14 886 279 Kč</b>	<b>191 498 Kč</b>	<b>195 782 Kč</b>	<b>200 223 Kč</b>	<b>204 824 Kč</b>	<b>209 593 Kč</b>	<b>214 536 Kč</b>	<b>219 658 Kč</b>	<b>224 611 Kč</b>	<b>229 564 Kč</b>	<b>234 517 Kč</b>	<b>239 470 Kč</b>	<b>244 423 Kč</b>	<b>249 376 Kč</b>	<b>254 329 Kč</b>	<b>259 282 Kč</b>
<b>Příjmy</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>
Výnosy z pronájmu	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč
Vlastní prostředky investora																
Cizí zdroje (úvěr)																
<b>Výdaje</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>
Náklady na pořízení a rekonstrukci nemovitosti																
Provozní náklady	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč
Úrok	175 346 Kč	169 843 Kč	164 141 Kč	158 231 Kč	152 106 Kč	145 758 Kč	139 179 Kč	132 361 Kč	125 543 Kč	118 725 Kč	111 907 Kč	105 089 Kč	98 271 Kč	91 453 Kč	84 635 Kč	77 817 Kč
Jistina	151 186 Kč	156 689 Kč	162 391 Kč	168 301 Kč	174 426 Kč	180 774 Kč	187 353 Kč	194 171 Kč	201 089 Kč	208 007 Kč	215 025 Kč	222 043 Kč	229 061 Kč	236 079 Kč	243 097 Kč	250 115 Kč
Daň ze zisku	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Saldo cashflow</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>
<b>Kumulované cashflow</b>	<b>590 385 Kč</b>	<b>664 166 Kč</b>	<b>737 947 Kč</b>	<b>811 728 Kč</b>	<b>885 509 Kč</b>	<b>959 290 Kč</b>	<b>1 033 071 Kč</b>	<b>1 106 852 Kč</b>	<b>1 180 633 Kč</b>	<b>1 254 414 Kč</b>	<b>1 328 195 Kč</b>	<b>1 401 976 Kč</b>	<b>1 475 757 Kč</b>	<b>1 549 538 Kč</b>	<b>1 623 319 Kč</b>	<b>1 697 100 Kč</b>
<b>Cashflow pro efektivnost</b>	<b>224 967 Kč</b>	<b>230 470 Kč</b>	<b>236 172 Kč</b>	<b>242 082 Kč</b>	<b>248 207 Kč</b>	<b>254 555 Kč</b>	<b>261 134 Kč</b>	<b>267 952 Kč</b>	<b>274 770 Kč</b>	<b>281 588 Kč</b>	<b>288 406 Kč</b>	<b>295 224 Kč</b>	<b>302 042 Kč</b>	<b>308 860 Kč</b>	<b>315 678 Kč</b>	<b>322 496 Kč</b>

	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok
<b>Příjmy</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>
Výnosy z pronájmu	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč
Vlastní prostředky investora								
Cizí zdroje (úvěr)								
<b>Výdaje</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>
Náklady na pořízení a rekonstrukci nemovitosti								
Provozní náklady	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč
Úrok	125 294 Kč	117 971 Kč	110 380 Kč	102 514 Kč	94 361 Kč	85 912 Kč	77 155 Kč	68 079 Kč
Jistina	201 238 Kč	208 561 Kč	216 152 Kč	224 018 Kč	232 171 Kč	240 620 Kč	249 377 Kč	258 453 Kč
Daň ze zisku	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Saldo cashflow</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>
<b>Kumulované cashflow</b>	<b>1 180 633 Kč</b>	<b>1 254 414 Kč</b>	<b>1 328 195 Kč</b>	<b>1 401 976 Kč</b>	<b>1 475 757 Kč</b>	<b>1 549 538 Kč</b>	<b>1 623 319 Kč</b>	<b>1 697 100 Kč</b>
<b>Cashflow pro efektivnosti</b>	<b>275 019 Kč</b>	<b>282 342 Kč</b>	<b>289 933 Kč</b>	<b>297 799 Kč</b>	<b>305 952 Kč</b>	<b>314 401 Kč</b>	<b>323 158 Kč</b>	<b>332 234 Kč</b>
<b>Příjmy</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>	<b>492 000 Kč</b>
Výnosy z pronájmu	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč	492 000 Kč
Vlastní prostředky investora								
Cizí zdroje (úvěr)								
<b>Výdaje</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 219 Kč</b>	<b>418 435 Kč</b>	<b>418 687 Kč</b>	<b>418 687 Kč</b>
Náklady na pořízení a rekonstrukci nemovitosti								
Provozní náklady	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč	91 687 Kč
Úrok	58 673 Kč	48 925 Kč	38 822 Kč	28 351 Kč	17 499 Kč	6 252 Kč	0 Kč	0 Kč
Jistina	267 859 Kč	277 607 Kč	287 710 Kč	298 181 Kč	309 033 Kč	320 496 Kč	0 Kč	0 Kč
Daň ze zisku	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Saldo cashflow</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>73 565 Kč</b>	<b>400 313 Kč</b>	<b>400 313 Kč</b>
<b>Kumulované cashflow</b>	<b>1 770 881 Kč</b>	<b>1 844 662 Kč</b>	<b>1 918 443 Kč</b>	<b>1 992 224 Kč</b>	<b>2 066 005 Kč</b>	<b>2 139 570 Kč</b>	<b>2 539 883 Kč</b>	<b>2 539 883 Kč</b>
<b>Cashflow pro efektivnosti</b>	<b>341 640 Kč</b>	<b>351 388 Kč</b>	<b>361 491 Kč</b>	<b>371 962 Kč</b>	<b>382 814 Kč</b>	<b>394 061 Kč</b>	<b>400 313 Kč</b>	<b>400 313 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování autora