

**ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE**

**FAKULTA
STAVEBNÍ**



**DIPLOMOVÁ
PRÁCE**

2021

**BC. LUCIE
PAVLOVÁ**

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Pavlová** Jméno: **Lucie** Osobní číslo: **438421**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Vyhodnocení efektivnosti variant investiční nemovitosti

Název diplomové práce anglicky:

Evaluation of the Effectiveness of Investment Property Variants

Pokyny pro vypracování:

Teoretická část:

Definice pojmu investiční nemovitost a rešerše literatury

Stanovení struktury Studie proveditelnosti a definice obsahu kapitol

Popis konkrétních variant investičního bydlení

Praktická část:

Zpracování studie proveditelnosti pro definované varianty investiční nemovitosti

Vyhodnocení variant a doporučení

Seznam doporučené literatury:

FOTR, J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 8024732939.

VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-71-2.

SIEBEL, Ing. Patrik. Studie proveditelnosti (Feasibility Study): metodická příručka [online]. 2004. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2004, 43 s. [cit. 2020-09-24]. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/getmedia/04772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/>

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

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

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

Datum zadání diplomové práce: **24.09.2020**

Termín odevzdání diplomové práce: **03.01.2021**

Platnost zadání diplomové práce: _____

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

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

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

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

Datum převzetí zadání

Podpis studentky

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Vyhodnocení efektivnosti variant investiční nemovitosti“ vypracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí diplomové práce, doc. Ing. Jany Frkové, Ph.D.

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

V Praze, dne

.....

podpis autora

Poděkování

Ráda bych poděkovala všem, kteří mě při psaní této práce podporovali. Velké díky patří především vedoucí práce doc. Ing. Janě Frkové, Ph.D. za pomoc, vřelý přístup a odborné vedení při psaní této diplomové práce.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

„Vyhodnocení efektivnosti variant investiční nemovitosti“

DIPLOMA THESIS

„Evaluation of the Effectiveness of Investment Property Variants“

Anotace

Hlavním cílem diplomové práce je vyhodnocení ekonomické výhodnosti tří investičních záměrů, určených k dlouhodobému pronájmu. Investiční záměr, do něhož se modelový investor rozhodl investovat své finanční prostředky nese název ateliéry, tj. nebytové prostory. Práce mimo jiné uvádí problematiku související s investováním do tohoto typu nemovitosti. Teoretická část definuje základní kritéria a metody, dle kterých lze vyhodnotit ekonomickou efektivnost investic. Tato část také popisuje aktuální situaci s pronájmy a prodejem nemovitostí v České republice. Praktická část obsahuje představení záměrů a následné vyhodnocení všech investičních variant. Výstupem práce je porovnání a doporučení, která z vybraných variant je pro modelového investora ekonomicky nejvýhodnější k investování.

Annotation

The main aim of this diploma thesis is the evaluation of economic profitability of three investment plans, intended for long-term renting. The investment purpose, in which the investor decided to invest his funds, is called studios, non-residential places. Furthermore, the thesis presents problems related to investing in this type of real estate. The theoretical part defines the basic criteria and methods which rate the economic efficiency of investments. This section describes also the current situation with rental and sales of real estate in the Czech Republic. The practical part contains a presentation of investment plans and evaluation of all investment options. The result of this work is a comparison and recommendation of the economically most advantageous options for the investor to invest.

Klíčová slova

Investice, investiční projekt, efektivnost investičního projektu, investor, nemovitost, finance, příjmy a výdaje, investiční varianty

Keywords

Investments, investment project, efficiency of the investment project, investor, real estate, capital, income and expenses, investment options

1 Obsah

1	Obsah.....	8
2	Úvod.....	12
3	Teoretická část.....	13
3.1	Základní pojmy	13
3.1.1	Investice	13
3.1.2	Členění majetku.....	14
3.1.3	Nemovitost, pozemek, stavba.....	15
3.1.4	Investiční projekt.....	15
3.1.4.1	Třídění investičních projektů	16
3.1.4.2	Fáze investičních projektů	19
3.2	Financování investic.....	20
3.2.1	Členění finančních zdrojů	20
3.3	Ekonomické metody hodnocení efektivnosti investičních projektů.....	22
3.3.1	Statické metody hodnocení efektivnosti investic	23
3.3.1.1	Ukazatele rentability	23
3.3.1.2	Doba úhrady/ návratnosti (Payback Period – PP).....	24
3.3.1.3	Průměrné roční náklady	25
3.3.2	Dynamické metody hodnocení efektivnosti investic.....	26
3.3.2.1	Čistá současná hodnota (Net Present Value - NPV).....	26
3.3.2.2	Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return - IRR).....	27
3.3.2.3	Index rentability (Profitability Index - PI)	28
3.4	Nemovitosti k pronájmu a prodeji.....	29
3.4.1	Pronájem nemovitosti a legislativa	29
3.4.2	Vývoj nájemního bydlení od roku 2014.....	30
3.4.3	Prodej nemovitostí v roce 2020.....	33

4	Praktická část.....	35
4.1	Modelace osoby investora.....	35
4.2	Investiční záměr	36
4.2.1	Popis a charakteristika projektu	36
4.2.2	Investiční záměr a územní plán.....	38
4.2.3	Standard domu.....	39
4.2.4	Výhody a nevýhody investičního záměru	39
4.2.5	Pronájem nemovitostí a DPH.....	41
4.2.6	Kritéria investora pro výběr investičních variant.....	42
4.2.7	Investiční varianty	43
4.2.7.1	Varianta 1+kk.....	43
4.2.7.2	Varianta 2+kk.....	45
4.2.7.3	Varianta 3+kk.....	46
4.2.8	Lokalita.....	48
4.3	Analýza trhu a určení výnosů z pronájmu.....	51
4.3.1	Stanovení výnosů z pronájmu nemovitosti dispozice 1+kk.....	52
4.3.2	Stanovení výnosů z pronájmu nemovitosti dispozice 2+kk.....	53
4.3.3	Stanovení výnosů z pronájmu nemovitosti dispozice 3+kk.....	54
4.3.4	Výše nájemného a inflace.....	55
4.4	Porovnání prodejní ceny ateliérů a bytových jednotek	56
4.5	Způsob financování investice.....	58
4.5.1	Americká hypotéka	59
4.5.2	Hypoteční úvěr	60
4.6	Náklady spojené s dlouhodobým pronájmem nemovitosti	62
4.6.1	Investiční náklady	62
4.6.1.1	Vybavení.....	63

4.6.1.1.1	Koupelna.....	63
4.6.1.1.2	Kuchyň.....	64
4.6.2	Provozní náklady.....	65
4.6.2.1	Daň z nemovitých věcí.....	65
4.6.2.2	Fond oprav	66
4.6.2.3	Náklady na opravy a údržbu	67
4.6.2.4	Pojištění.....	68
4.6.2.4.1	Pojištění nemovitosti	68
4.6.2.4.2	Pojištění domácnosti.....	68
4.6.2.4.3	Pojištění odpovědnosti.....	69
4.6.2.5	Úroky z úvěru	69
4.6.2.6	Odpisy	69
4.6.3	Shrnutí veškerých nákladů jednotlivých investičních variant.....	70
4.7	Splátkový kalendář.....	71
4.8	Vyhodnocení	74
4.8.1	Výpočet daňového základu	74
4.8.2	Sestavení peněžního toku	75
4.8.2.1	Cash flow investiční varianty 1+kk	76
4.8.2.2	Cash flow investiční varianty 2+kk	77
4.8.2.3	Cash flow investiční varianty 3+kk	78
4.8.3	Porovnání	79
4.9	Závěr.....	81
5	Seznam použité literatury, internetové zdroje.....	83
6	Seznam obrázků	90
7	Seznam tabulek	91
8	Přílohy	93

8.1	Seznam příloh.....	93
-----	--------------------	----

2 Úvod

Hlavním cílem této diplomové práce je ekonomické vyhodnocení efektivnosti vybraných investičních variant, které budou určeny k dlouhodobému pronajímání. Modelový investor si vybral konkrétní investiční záměr, nacházející se v pražských Strašnicích, přičemž jeho kritériem bylo porovnání a následné vyhodnocení tří variant o dispozici 1+kk, 2+kk a 3+kk. Výsledkem této práce bude vyhodnocení a doporučení, do jaké dispoziční varianty, z vybraného investičního záměru, je ekonomicky nejefektivnější investovat. Investičním záměrem je projekt s názvem Ateliéry Strašnice. Součástí této práce je i objasnění problematiky související s investováním do nemovitosti tohoto typu, tj. do nebytových prostor.

Teoretická část definuje základní pojmy související s investováním do nemovitostí. Jelikož k investování neodmyslitelně patří finance, součástí práce je i znázornění základního členění finančních zdrojů. Další, velmi podstatnou částí je odborný výklad jednotlivých ekonomických ukazatelů efektivnosti, které jsou následně aplikovány v praktické části. Poslední kapitola teoretické části komentuje současný stav trhu prodeje a pronájmu nemovitostí v Praze. Analýza popisuje nejen vývoj trhu od roku 2014, ale následně pak i situaci v roce 2020, kdy byl trh velmi ovlivněn pandemií koronaviru COVID-19. Součástí této teoretické části je i kapitola věnovaná legislativě, týkající se pronájmu nemovitostí.

Navazující praktická část se detailně věnuje vyhodnocení efektivnosti vybraných variant. První část obsahuje představení modelového investora a vybraného investičního záměru. Investor definoval kritéria, na jejichž základě byly vybrány konkrétní investiční varianty k investování. Jedná se o nemovitosti dispozice 1+kk, 2+kk a 3+kk. Jak již bylo zmíněno, práce mimo jiné obsahuje objasnění problematiky související s koupí a následným pronájmem nemovitosti typu ateliér. Jako podklad pro výsledné vyhodnocení byla provedena analýza trhu a následný výpočet výnosů z pronájmu a souvisejících nákladů, za účelem sestavení peněžního toku. Peněžní tok pak slouží jako podklad pro výpočet ekonomických ukazatelů efektivnosti a finální výběr nejvhodnějších variant k investování.

3 Teoretická část

V následujících kapitolách teoretické části se budu zabývat definicí základních pojmů, týkajících se investování, majetku a nemovitostí. Dále se zaměřím na investiční projekty, jejich rozdělení, životní fáze a způsoby financování. Součástí teoretické části bude i analýza trhu, zaměřená na prodej a pronájem nemovitostí od roku 2014 do roku 2020, kdy byl trh zasažen pandemií koronaviru COVID-19.

3.1 Základní pojmy

V následující kapitole teoretické části se budu zabývat definicí pojmu investice, způsobů rozdělení majetku a nemovitostí.

3.1.1 Investice

„Investice se z makroekonomického hlediska charakterizují jako použití úspor k výrobě kapitálových statků, eventuálně k vývoji technologií a k získání lidského kapitálu. Znamenají obětování dnešní (jisté) hodnoty za účelem získání budoucí (zpravidla méně jisté) hodnoty. Kvantitativně představují rozdíl mezi hrubým domácím produktem a součtem potřeby veřejných výdajů a čistých vývozů.“ (2, str. 17)

Stručně řečeno investovat znamená tzv. lépe zhodnotit své volné peněžní prostředky. Existuje několik typů investic. Lidé investují do realit, zboží, komodit¹ či cenných papírů. Podstatou investování je vložení části svých peněz do investice, namísto jejich spotřebování, za účelem dosažení zisku. Tzv. odměna za riziko investování. (4)

Během produktivního věku, tj. kdy člověk vydělává peníze, nastávají tři fáze. První je Fáze stádání. Lidé vydělávají a následně nakupují pro uspokojení svých spotřebních potřeb. Ve chvíli, kdy jsou tyto potřeby uspokojeny nastává Fáze konsolidace kapitálu, tj. fáze, kdy lidé nejvíce investují, protože zpravidla jsou jejich pravidelné příjmy vyšší než provozní výdaje. Lidé jsou v této fázi nejvíce ochotni přijmout investiční riziko a investují v krátkém horizontu. V důchodovém věku pak nastává Fáze spotřební. Lidé v této fázi spíše utrácí peníze, části majetku darují a pravidelné příjmy klesají. (4)

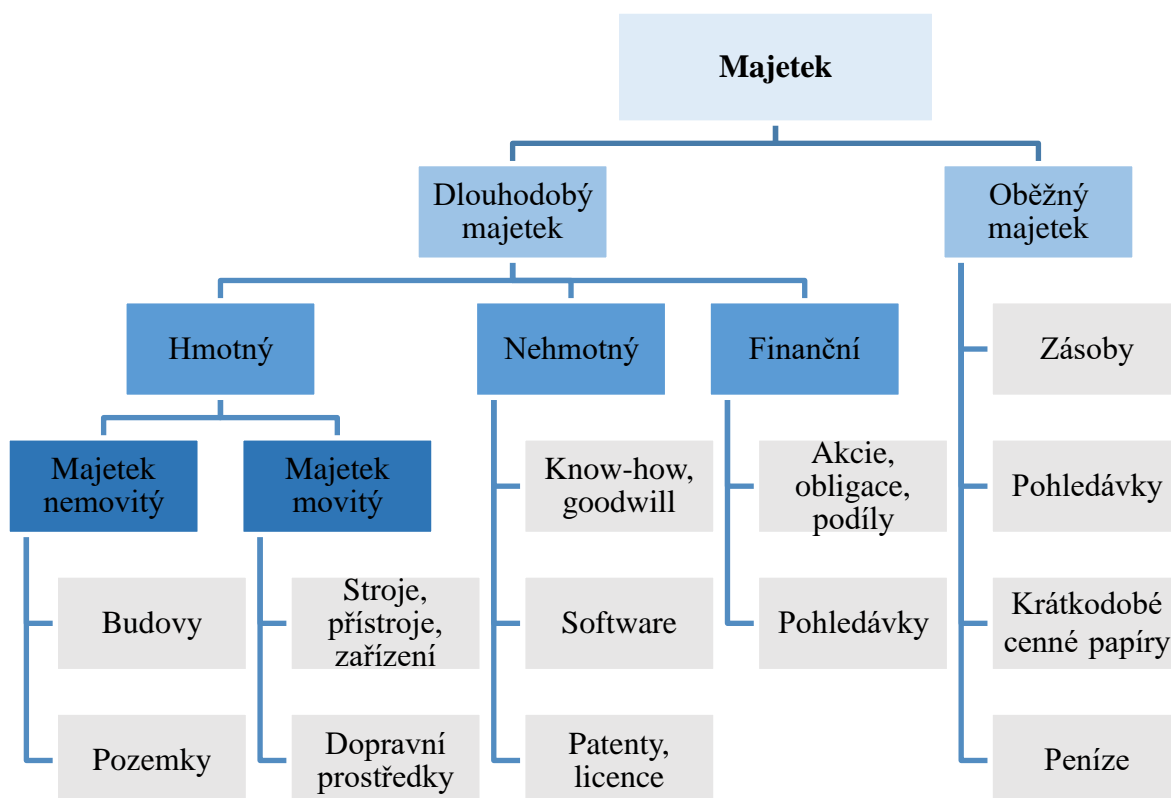
¹ Komodita je základní zboží či surovina, ze které je dále vyráběno složitější zboží či služba. Bez ohledu na místo či způsob výroby má komodita vždy téměř stejnou kvalitu a cenu. Jedná se např. o ropu, plyn, drahé i základní kovy, cukr, bavlna, kávová zrna, hospodářská zvířata. (5)

3.1.2 Členění majetku

Majetkem se rozumí souhrn veškerých majetkových hodnot, jež člověk či instituce má neboli je vlastní. Může se jednat o nejrůznější věci, pohledávky, práva a hodnoty, které jsou ocenitelné penězi. Majetek zpravidla dělíme na dvě základní skupiny (viz Obrázek č. 1):

- a) dlouhodobý majetek,
- b) oběžný majetek. (13)

Obrázek 1 - Třídění majetku



Zdroj 1 - Vlastní zpracování

Dlouhodobý majetek lze definovat jako majetek, jež slouží člověku či instituci po dlouhou dobu. Je to majetek, který se postupně opotřebovává (výjimku tvoří pozemky). Instituce, firmy jej pomocí odpisů postupně přenášejí do nákladů. Odpisem je pak částka, která vyjadřuje opotřebení majetku za dané období. Smyslem odpisování je rozložení pořizovací ceny majetku jako výše zmíněný náklad, do více období. (13)

Majetek nehmotný jsou aktiva, jež jsou velmi těžko ocenitelná. Tento majetek se peněžně oceňuje až tehdy, kdy si jeho pořízení žádá určité náklady (týká se např. licencí). (13)

Za finanční majetek se považují aktiva, jež má vlastník v držení déle jak jeden rok. (13)

V případě oběžného majetku hovoříme o části majetku, který se vyskytuje v různých formách. Tzn., že jsou neustále v pohybu. (13)

3.1.3 Nemovitost, pozemek, stavba

Věci, které jsou součástí občanskoprávních vztahů lze dělit na movité a nemovité. Nemovité věci neboli **nemovitosti** jsou pozemky a stavby, spojené se zemským povrchem pevným základem. Součástí nemovitosti je pak vše, co k ní náleží a nemůže být odejmuto, aniž by se tím věc poškodila nebo ztratila svou hodnotu. Podle Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník jsou nemovitostmi pozemky a podzemní stavby, plnící samostatný účel (např. inženýrské sítě, sklípky, jímky apod.) (10)

Pozemek je dle katastrálního zákona² část zemského povrchu, jež je oddělený od sousedních pozemků danou hranicí. (11)

Za **stavbu** lze poté považovat umělou, neživou materiální konstrukci, která je od svého vzniku zpravidla pevně spojená se zemí. Stavba označuje také souhrn stavebních materiálů, dodávek a veškeré stavební práce, jež byly vykonány v určitém čase, na určitém místě, s cílem vytvoření díla dle projektové dokumentace. (10)

Dle stavebního zákona³ je stavba definována jako stavební dílo, které vzniklo stavební nebo montážní technologií, bez ohledu na stavebně technické provedení, použitý materiál, účel využití a životnost stavby. (12)

3.1.4 Investiční projekt

„Investiční projekt je soubor technických a ekonomických studií sloužících k přípravě, realizaci, financování a efektivnímu provozování navrhované investice. U stavebních investic zahrnuje obvykle i architektonické a ekologické studie.“ (2, str. 43)

Podnikatelský investiční projekt lze chápat jako určitý záměr, který má směřovat ke změně stávajícího stavu. Zjednodušeně hovoříme o projektech vycházející z nulového stavu

² § 2 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb. katastrální zákon

³ § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon

(tzv. projekty na „zelené louce“) nebo o projektech, které již upravují stávající stav, tedy modernizace, rekonstrukce, expanze apod. (6)

Pro investiční projekt je klíčové stanovit si konkrétní cíle projektu. Z cílů poté vychází veškeré řízení projektu během výstavby a následného užívání. Jde především o cíle:

- a) technického charakteru (např. výrobní kapacita, bezpečnost, spolehlivost, technické inovace),
- b) cíle ekonomické (např. předpokládaný obrat, rentabilita, kapitálové výdaje),
- c) cíle časové (zahájení výstavby, zahájení užívání). (2)

3.1.4.1 Třídění investičních projektů

Pro přehlednější rozhodování a výběr investičního projektu můžeme investiční projekty členit a klasifikovat dle následujících hledisek:

- **Členění investičních projektů dle výše kapitálových výdajů.** Kapitálové výdaje neboli investice do dlouhodobých (stálých/fixních) aktiv ve formě peněžních prostředků. Kapitálové výdaje mohou být na pořízení hmotného investičního majetku (pozemky, budovy, zlaté cihly, umělecká díla, zvířata), nehmotného investičního majetku (know-how, licence, SF, autorská práva, patenty) či na nákup finančního majetku (akcie firmy, cenné papíry, dluhopisy). (7)

Výše kapitálových výdajů pak udává, kdo ve firmě rozhoduje o přijetí a realizaci investice. Jedná se většinou o vedoucího oddělení, ředitele, zástupce ředitele, představenstvo, valnou hromadu, dceřinou nebo mateřskou společnost. (2)

- **Členění investičních projektů podle charakteru přínosu pro podnik.** Tímto způsobem se rozlišují investiční projekty podle toho, jaký přínos pro podnik investice má. Jedná se o:
 - a) projekty orientované na snížení nákladovosti (pomocí technických a technologických inovací),
 - b) projekty směřující ke zvýšení tržeb stávajících výrobků tím, že se rozšíří výrobní kapacita,
 - c) projekty zabezpečující zvýšení tržeb pomocí inovací, popř. výrobou zcela nových výrobků,

- d) projekty orientované na snížení rizika podnikání (jedná se především o projekty, které zajišťují diverzifikaci výroby⁴),
 - e) projekty, jež vedou ke zlepšení pracovních, sociálních, zdravotních, bezpečnostních a ekologických podmínek v podnikání. (2)
- **Členění investičních projektů podle stupně závislosti.** Podle tohoto členění se rozlišují dva typy investičních projektů:
 - a) Vzájemně vylučující se investiční projekty. Jedná se o projekty, které nelze uskutečnit současně a je nutné vybrat z určitých variant pouze jednu. Realizace prvního projektu vylučuje realizaci druhého projektu (např. koupě soustruhu ručně ovládaného a soustruhu řízeného počítačem se vylučují, nelze realizovat oba projekty, ale vybrat pouze jeden).
 - b) Vzájemně nevylučující se investiční projekty (tj. nezávislé projekty). Jak je již patrné z názvu, jedná se o projekty, které se navzájem nevylučují a není potřeba vybírat pouze jednu variantu. Pokud jsou oba projekty vyhodnoceny jako efektivní, oba mohou být přijaty. (2)
 - **Členění investičních projektů podle charakteru statistické závislosti (nezávislosti) jejich očekávaných výnosů.** Toto členění je důležité hlavně při tvorbě investičního portfolia. (2)

Investiční portfolio je soubor všech finančních a reálných aktiv, které investor či firma vlastní. V praxi může investiční portfolio znamenat např. velmi sofistikované řízené jmění, nebo naopak pár produktů, jež byly klientovi nabídnuty finanční institucí. (9)
 - **Členění investičních projektů podle vztahu k objemu původního majetku.** Zmíněné členění rozlišuje dva typy investičních projektů:
 - a) Obnovovací projekty jsou projekty, které nahrazují již starý, opotřeбенý fixní majetek zcela novým. Nový produkt zajišťuje stejné služby a rozsah produkce, jako ten starý. Lze říct, že se jedná o bezrizikový investiční projekt, neboť výdaje na jejich pořízení jsou téměř přesně kvantifikovatelné. Stejně tak i očekávané peněžní příjmy z produkce.

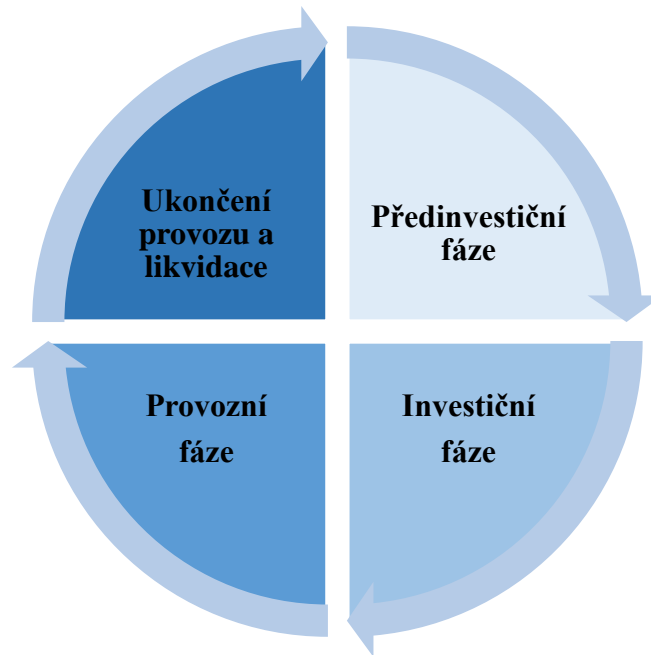
⁴ Diverzifikace výroby – jedná se o nástroj marketingové strategie, pomocí kterého je rozšířen sortiment o úplně nové druhy produktů. Jedná se o produkty ze zcela odlišného oboru výroby či služeb. Diverzifikovat znamená tzv. rozšířit možnosti. (8)

- b) Rozvojové projekty jsou pak projekty, které rozvíjí a navyšují fixní majetek investora. Pomocí rozvojových produktů jsme schopni rozšířit stávající či zavést zcela novou výrobu. Rozvojové projekty jsou přirozeně riskantnější než obnovovací. Oproti nim se výdaje i příjmy obtížněji předvídají. (2)
- **Členění investičních projektů podle typu peněžních toků z investic (cash flow z investic).** Cash flow investic představuje průběh výdajů a příjmů z investice za určité období. V praxi je cash flow veličina, které udává informace o schopnosti společnosti generovat peněžní prostředky. Podle tohoto členění se rozlišují dva typy investičních projektů:
 - a) Projekty s konvenčním peněžním tokem. Tzv. tradiční cash flow projektu. Jedná se o projekty, kdy po kapitálovém výdaji vždy následují peněžní příjmy. Záporný tok peněz se stane kladným.
 - b) Projekty s nekonvenčním peněžním tokem. U projektů s netradičním cash flow dochází zpravidla k více změnám. Příkladem nekonvenčních projektů bývají projekty, které vyžadují vysoké náklady na konci životnosti (např. stavba dolu na uhlí a náklady na rekultivaci krajiny), projekty jejichž cash flow začíná příjmem (např. dotací), dále například projekty, které po roce fungování vyžadují dodatečný investiční vklad (např. dálnice, kde je po roce nutno zavést předem avizované ekologické omezení). (2)

3.1.4.2 Fáze investičních projektů

U investičního projektu lze definovat tzv. fáze života projektu. Jedná se o proces identifikace základní myšlenky projektu, vlastní přípravu a realizaci až po ukončení projektu a jeho likvidaci (viz Obrázek č. 2). Investiční projekt je tedy sled čtyř fází:

Obrázek 2 - Fáze investičního projektu



Zdroj 2 - Vlastní zpracování

1. **Předinvestiční fáze (předprojektová příprava).** V rámci této fáze se vytváří Průzkumné studie, Studie proveditelnosti a sestavují se základní technické specifikace.
2. **Investiční fáze (projektování projektu a následná realizace/ výstavba).** Pro tuto fázi je typické vytváření Úvodní projektové dokumentace a Prováděcí projektové dokumentace. Dále pak nákup služeb a zařízení nutné pro samotnou výstavbu.
3. **Provozní fáze (operační/ užívání).** Fáze spuštění, využívání a údržby zařízení/ stavby.
4. **Ukončení provozu a likvidace.** V této fázi dochází ke zastavení provozu zařízení a následné likvidaci. (1)

3.2 Financování investic

Zcela zásadním aspektem investování je jeho způsob financování, tj. získávání finančních zdrojů (kapitálu a peněz). Způsob a podmínky financování ovlivňují zejména:

- délku realizace daného projektu,
- dobu splácení úvěru,
- podmínky realizace projektu (cena projektu, splátkový kalendář apod.). (1)

3.2.1 Členění finančních zdrojů

Finanční zdroje, tj. kapitál, lze členit dle několika hledisek. Nejdůležitější z nich je místo, odkud se dané finanční prostředky získávají. Dle původu rozlišujeme interní a externí zdroje.

- 1. Interní zdroje financování** jsou ty finance, které investor již sám vlastní. V případě existující firmy se jedná o výsledky podnikatelské činnosti. Interními zdroji jsou:
 - a. **Zisk po zdanění.** Jedná se o výsledek hospodaření, který nebyl vyplacen v podobě dividend akcionářům, podílech na zisku apod.
 - b. **Odpisy.** Jak již bylo vysvětleno (viz kapitola č. 3.1.2), odpis představuje provozní náklad za určité období. Nejedná se tedy o výdaj. Pro investora je odpis velmi významný a stabilní způsob financování.
 - c. **Odprodej dlouhodobého majetku.** V tomto případě hovoříme o dlouhodobém majetku, který se již nevyužívá a přináší malé výnosy. Náklady spojené s udržováním tohoto majetku jsou vyšší než požadované výnosy.
 - d. **Snížení zásob a pohledávek (oběžných aktiv).** Finanční prostředky, které byly určeny na pořízení zásob mohou být využity pro investování nových projektů. (1)
- 2. Externí zdroje financování.** Jak je již patrné z názvu, nejedná se o vlastní finance, ale o finance, které přichází zvenčí. Tyto finance nejsou generovány z činnosti firmy. Mezi externí zdroje patří:
 - a. **Vklady vlastníků firmy, akciový kapitál.**
 - b. **Bankovní úvěry.**
 - c. **Subvence, dotace, dary.** (1)

Kromě původu kapitálu rozlišujeme zdroje financování i z hlediska vlastnictví. Pomocí tohoto hlediska rozlišujeme vlastní a cizí kapitál.

3. Vlastní kapitál (vlastní zdroje). Vlastní kapitál jsou interní finanční zdroje, které investor vlastní a není tedy nutné je splácet věřiteli. Jedná se o bezpečný zdroj financování. Rozlišujeme:

- a. **Základní kapitál.** Jedná se o finanční vklad, nutný při založení společnosti.
- b. **Navýšení základního kapitálu.** Navýšení základního kapitálu se provádí například vydáním emise akcií (u a.s.). Společnost, která nabízí na trhu akcie nazýváme emitentem. Pomocí akcie, tzn. majetkového podílu může společnost získat kapitál pro další rozvoj společnosti. Akcionář (majitel akcie) má poté právo podílet se na rozhodování společnosti a vyplácení dividend.
- c. **Nerozdělený zisk z minulých let, odpisy.**
- d. **Účasti, subvence, dary.** (1)

4. Cizí kapitál (cizí zdroje). Jak je patrné z názvu, jedná se o zapůjčené finanční prostředky, tzv. dluh, který bude investor věřiteli postupně splácet. Přičemž bude dluh navýšen o úroky. Cizí zdroje mohou být například:

- a. **Bankovní úvěry.** Jedná se o nejčastější formu financování investic. Bankovní instituce poskytují dlouhodobé i krátkodobé úvěry. V účetní rozvaze členíme úvěry na rezervy, dlouhodobé závazky (bankovní úvěry, výpomoci, dluhopisy, směnky), krátkodobé závazky a ostatní účty pasiv. (1)
- b. **Obligace.** Obligace je dluhový cenný papír (dluhopis, bond), který jeho držitelé (vlastníkovi dluhopisu) garantuje na rozdíl od akcie pravidelný výnos. Držitel dluhopisu se nepodílí na rozhodování firmy. Emitent⁵ pomocí získaných finančních zdrojů z prodaných dluhopisů může financovat investiční projekty. Dluhopis zavazuje emitenta vyplatit majiteli dluhopisu finanční obnos včetně úroku, a to ve stanoveném termínu. (14)
- c. **Projektové financování.** V případě, že společnost požaduje financování projektu, může využít i projektového financování. Toto financování je

⁵ Emitent je společnost či jiný oprávněný subjekt vydávající (emitující) cenný papír. (14)

charakteristické tím, že je financování daného projektu odděleno od stávajících podnikatelských aktivit. Poskytnutí i splácení úvěru se váže přímo ke cash flow danému projektu, jak během výstavby, tak během provozování projektu. (1)

3.3 Ekonomické metody hodnocení efektivnosti investičních projektů

Finanční analýza projektů je v technicko - ekonomických studiích velmi důležitou součástí, jelikož investorovi poskytuje základní podklady při rozhodování o přijetí investice nebo pro posuzování výhodnosti jednotlivých variant. Hodnocení a výběr projektů je tvořen vždy investičním a finančním rozhodnutím. (1)

Investování a výběr jednotlivých variant investičních projektů je výsledkem analyzování mnoha faktorů, které daný projekt ovlivňují. Celková efektivnost investičních projektů se posuzuje hlavně dle toho, jakým způsobem přispívá ke stanovenému cíli investora, tzn. jak investice maximalizuje svou tržní hodnotu. Posuzování efektivnosti investičních projektů a jejich následný výběr můžeme několika způsoby. (2)

Metody hodnocení efektivnosti investice, které přihlížejí k faktoru času dělíme na:

1. **Statické metody.** Jedná se o metody, kdy faktor času nehraje žádnou roli v rozhodování o investici, tj. čas na ní nemá vliv. Nerespektuje odlišnou hodnotu peněz v čase (neřeší inflaci, nejistotu budoucích příjmů, nediskontují peníze). (1)

Tyto metody se používají u investic s krátkou dobou životnosti (jeden až dva roky) a nízkou diskontní sazbou. Jedná se například o stroje a budovy. I přesto, že se tyto projekty v praxi objevují jen ojediněle, statické metody jsou pro svou jednoduchost v praxi často používané. (2)

1. **Dynamické metody.** Jak je již patrné, tyto metody naopak respektují faktor času a bývají používány u projektů, kde je počítáno s delší dobou pořízení dlouhodobého majetku a delší ekonomickou životností. Čas v tomto případě zásadně ovlivňuje rozhodování o přijetí, či nepřijetí projektu, popř. výběru vhodné varianty. Čas se také promítá do propočtů efektivnosti (peněžních příjmů i kapitálových výdajů projektu). (2)

Jiným způsobem členění metod hodnocení efektivnosti investic je dle pojetí efektů z investičních projektů. Takto rozlišujeme metody:

1. Hodnocení efektivnosti investice podle nákladových kritérií. Jedná se především o metody, kde hraje roli **úspora nákladů**. Jsou to jak náklady investiční, tak náklady spojené s fungováním projektu (tzv. náklady provozní). Tento způsob hodnocení efektivnosti investice je často používán, a to především u projektů, které mají nižší provozní náklady, ale oproti tomu vyšší jednorázové investiční náklady. Rozhodování mezi projekty pouze na základě jednoho typu nákladů by bylo chybné.
2. Další metodou je hodnocení efektivnosti podle očekávaného **účetního zisku**. Přesněji řečeno zisk snížený o daň ze zisku. Toto hodnocení efektivnosti investic je oproti předchozí metodě komplexnější, protože zahrnuje i výši zisku dosaženou objemem výkonů jednotlivých variant projektů. U této metody je ale nutno počítat s tím, že z finančního hlediska účetní zisk nepředstavuje celkový tok peněžních příjmů, jelikož zde nejsou zahrnuty příjmy ve formě odpisů.
3. Další metodou hodnocení efektivnosti investic je hodnocení na základě již zmíněných **očekávaných peněžních příjmů z projektu**. Jedná se o tzv. zisk z investice (po zdanění) včetně odpisů. (2)

Jak již bylo zmíněno výše, hodnocení a výběr projektů je tvořen vždy investičním (věcnou náplní projektu) a finančním rozhodnutím (velikost a struktura finančních zdrojů). Tyto rozhodnutí nejsou nezávislá, avšak spolu velmi těsně souvisí. Základem zmíněných rozhodnutí jsou peněžní toky projektů (cash flow), a to po celou životnost projektu. (1)

Jednotlivým metodám se budu detailněji věnovat v dalším textu.

3.3.1 Statické metody hodnocení efektivnosti investic

Jak již bylo zmíněno, tyto metody hodnocení efektivnosti neberou v potaz faktor času. Výběr jednotlivé varianty by měl být na základě propočtu určitých kritérií, tj. na základě ukazatelů ekonomické efektivnosti. (1)

3.3.1.1 Ukazatele rentability

Rentabilita neboli výnosnost je schopnost získávat výnos (zisk aj.) na základě vložených prostředků v prvopočátku investice, tzv. kapitálu. Ukazatele rentability (výnosnosti) jsou tedy

poměrem zisku z projektu ku vloženým prostředkům (kapitálu). Čím je poté vypočtený ukazatel rentability projektu vyšší, tím je projekt ekonomicky výhodnější. Tento typ ukazatele lze považovat za velmi jednoduchý, rychlý a srozumitelný. Používá se u investičních projektů s krátkou dobou životností. (1)

Výpočet rentability investice stanovíme dle vzorce:

$$R = \frac{Z}{IK} * 100 [\%]$$

Kde: **R** *rentabilita (výnosnost) projektu,*

Z *zisk/ zisk po zdanění,*

IK *investovaný kapitál. (1)*

Rozeznáváme několik variant ukazatelů rentability:

- rentabilita vlastního kapitálu (Return Of Equity – ROE),
- rentabilita celkového kapitálu, tj. rentabilita aktiv (Return of Assets – ROA),
- rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu (Return of Investment – ROI),
- účetní rentabilita projektu. (1)

3.3.1.2 Doba úhrady/ návratnosti (Payback Period – PP)

Jak již plyne z názvu, doba návratnosti nám udává, jak dlouho bude trvat úhrada celkových investičních nákladů, a to pomocí příjmů plynoucích z daného projektu. Jedná se o tzv. dobu, za kterou se investorovi vrátí zpět peníze vložené do investičního projektu. Peněžní příjmy (neboli peněžní toky) projektu tvoří příjmy a výdaje za celou životnost projektu. Vypočtená doba návratnosti se poté srovnává s normovanou (mezní) hodnotou. Normovaná doba návratnosti se stanoví dle zkušeností z předešlých let u podobných investic. Čím je doba návratnosti projektu kratší, tím je daný projekt výhodnější (v porovnání více variant, je nejvýhodnější projekt s nejkratší dobou návratnosti). Hlavní výhodou tohoto ukazatele je opět jednoduchost a srozumitelnost propočtu, avšak tato metoda obsahuje mnoho nedostatků (ignoruje časový průběh peněžního toku, ignoruje příjmy projektu po době úhrady, nerespektuje faktor času). Dobu návratnosti můžeme použít především jako doplňující hledisko při rozhodování nad variantami investičních projektů, a to u projektů s krátkou životností, nebo rizikové projekty

(projekty s politickými riziky, projekty s rychlým tempem inovací – elektronika, telekomunikace). (1)

Výpočet doby návratnosti investice stanovíme dle vzorce:

$$I = \sum_{n=1}^a P_n = \sum_{n=1}^a (Z_n + A_n)$$

Kde: I pořizovací cena (kapitálový výdaj),

Z_n roční zisk z projektu po zdanění (v jednotlivých rocích životnosti),

A_n roční odpisy projektu (v jednotlivých rocích životnosti),

n roky životnosti projektu,

P_n roční peněžní příjem z investice,

a doba návratnosti. (2)

3.3.1.3 Průměrné roční náklady

Nákladová kritéria nejsou ve finanční literatuře často ani uvedena, a to hlavně z již zmíněného důvodu. Tato metoda nehodnotí projekt z hlediska peněžních toků, ale dle výše investičních a provozních nákladů. Jedná se o statickou metodu. (2)

Tento způsob hodnocení investičních projektů porovnává průměrné roční náklady daných variant. Varianta, která má dle výpočtů nejnižší průměrné roční náklady je určena jako nejvýhodnější, tj. nejvhodnější. (2)

Roční průměrné náklady stanovíme dle vzorce:

$$R = O + i * J + V$$

Kde: R roční průměrné náklady varianty investičního projektu,

O roční odpisy,

i požadovaná výnosnost (úrok v %/100),

J investiční náklad (kapitálový výdaj),

V ostatní roční náklady (tj celkové provozní náklady minus odpisy). (2)

Na stejném principu je založena i *metoda diskontovaných nákladů*. Tato metoda je téměř obdobná jako metoda ročních nákladů. Pouze namísto nákladů připadajících pouze na jeden kalendářní rok, počítá se souhrnem veškerých nákladů, a to po celou předpokládanou dobu životnosti investičního projektu. Jelikož se náklady vyskytují v různých letech, je zde třeba zohlednit faktor času. Aby bylo možné tyto náklady sčítat, je nutné je diskontovat. Nejvýhodnější je poté varianta s nejnižšími diskontovanými náklady. (2)

3.3.2 Dynamické metody hodnocení efektivity investic

Dynamické metody oproti těm statickým respektují faktor času, a to především pomocí časové hodnoty peněz. Tato matematická metoda slouží k porovnání stejné peněžní částky, v různých časových obdobích. Tzv. peněžní částka získaná (vydaná) dnes, nemá stejnou hodnotu jako částka získaná (vydaná) o rok později. Odlišnou časovou hodnotu peněz způsobuje především nejistota budoucích příjmů, inflace a náklady ušlé příležitosti (tzv. oportunitní náklady⁶). Kvůli odlišné časové hodnotě peněz není možné jednoduše sčítat příjmy a výdaje z různých časových období, ale je nutné je přepočítat ke stejnému okamžiku (tím je zpravidla zahájení projektu). Proces přepočtu těchto hodnot nazýváme diskontování. Přepočítané peněžní toky na současnou hodnotu (společného jmenovatele) pomocí diskontování označujeme jako diskontované toky. Úrokovou míru nazýváme diskontní sazba. (1)

3.3.2.1 Čistá současná hodnota (Net Present Value - NPV)

Dynamickou metodou vyhodnocování efektivity investičních projektů je čistá současná hodnota neboli NPV (Net Present Value). Tento ukazatel představuje rozdíl mezi současnou hodnotou všech budoucích příjmů projektu a současné hodnoty všech kapitálových výdajů projektu. Jedná se o sečtený diskontovaný čistý peněžní tok projektu během celé jeho životnosti. (1)

Čistou současnou hodnotu (NPV) stanovíme dle vzorce:

$$NPV = \frac{P_1}{(1+i)} + \frac{P_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{P_N}{(1+i)^N} - K = \sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+i)^n} - K$$

⁶ Oportunitní náklady určité investice lze chápat jako nejvyšší možný výnos, který by investor mohl získat v případě, že by investoval do jiné investiční varianty (jednoduše řečeno např. hodnota času investovaného do daného podnikání, kdy tento čas lze využít i jinak, například nechat se zaměstnat). (25)

Kde: <i>NPV</i>	<i>čistá současná hodnota,</i>
<i>P_{1, 2, ..., n}</i>	<i>peněžní příjem z investice v jednotlivých letech její životnosti,</i>
<i>i</i>	<i>požadovaná výnosnost (úrok v %/100),</i>
<i>N</i>	<i>doba životnosti,</i>
<i>K</i>	<i>kapitálový výdaj (finanční prostředky nutné k realizování investičního projektu),</i>
<i>n</i>	<i>jednotlivé roky životnosti. (2)</i>

NPV je základním kritériem při rozhodování o přijetí či zamítnutí investičního projektu. Čím je hodnota NPV vyšší, tím lze projekt považovat za ekonomicky výhodnější. Přičemž hodnotu NPV lze klasifikovat:

- $NPV > 0 \rightarrow$ projekt se doporučuje realizovat (očekávaná výnosnost projektu převyšuje požadovanou výnosnost),
- $NPV < 0 \rightarrow$ projekt se nedoporučuje realizovat (očekávaná výnosnost je nižší než požadovaná),
- $NPV = 0 \rightarrow$ projekt je ekonomicky neutrální, NPV nesnižuje, ani nezvyšuje hodnotu firmy (očekávané výnosy se rovnají požadovaným). (1)

3.3.2.2 Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return - IRR)

Vnitřní výnosové procento neboli vnitřní míru výnosnosti lze chápat jako výnosnost, rentabilitu (schopnost dosahovat výnosu – zisku apod.), kterou projekt poskytuje během celé jeho životnosti. Číselně lze vnitřní výnosové procento vyjádřit jako diskontní sazbu, při které současná hodnota rovnající se nule. Samotné stanovení IRR je složitější než vyjádření NPV (jde o řešení rovnice n-tého stupně). Rozhodnutí investora o přijmutí, či zamítnutí projektu pomocí ukazatele IRR je zcela jednoduché. Investor by měl daný projekt přijmout, jeli hodnota IRR projektu vyšší než diskontní sazba. Čím je hodnota IRR projektu vyšší, tím je daný projekt ekonomicky výhodnější. (1)

Vnitřní výnosové procento (IRR) stanovíme dle vzorce:

$$\frac{P_1}{(1+i)} + \frac{P_2}{(1+i)^2} + \frac{P_3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{P_N}{(1+i)^N} = K$$

$$\sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+i)^n} = K$$

- Kde: P_n peněžní příjmy v jednotlivých letech životnosti projektu,
 K kapitálový výdaj (finanční prostředky nutné k realizování investičního projektu),
 n jednotlivé roky životnosti,
 N doba životnosti investičního projektu,
 i úrokový koeficient. (2)

3.3.2.3 Index rentability (Profitability Index - PI)

Index rentability, respektive index ziskovosti je velmi podobný čisté současné hodnotě (NPV). Číselně stanovíme index rentability jako podíl současné hodnoty budoucích peněžních příjmů projektu a současné hodnoty investičních nákladů (výdajů) projektu. Jedná se tedy o poměr diskontovaných příjmů a výdajů projektu. (1)

Index rentability (PI) stanovíme dle vzorce:

$$V_p = \frac{\sum_{n=1}^N Z_n}{N * I_p}$$

- Kde: V_p průměrná výnosnost investičního projektu,
 Z_n roční zisk z projektu po zdanění v jednotlivých letech životnosti,
 I_p průměrná roční hodnota dlouhodobého majetku v zůstatkové ceně,
 N doba životnosti,
 n jednotlivé roky životnosti. (2)

V případě, že: NPV = 0 → PI = 1,

NPV > 0 → PI > 1,

NPV < 0 → PI < 1.

Z výše uvedeného rozdělení plyne, že pokud je index rentability vyšší jak jedna, měl by být investorem projekt přijat. Čím je index rentability vyšší jak jedna, tím je pro investora ekonomicky výhodnější a doporučuje se projekt realizovat. Index rentability je vhodný pro

investory, kteří mají více možností investování a potřebují z finančních důvodů vybrat pouze jeden projekt. (1)

3.4 Nemovitosti k pronájmu a prodeji

Tématem této diplomové práce je vyhodnocení efektivnosti variant investiční nemovitosti. V následující kapitole se tedy budu věnovat bližšímu rozpracování legislativy a právních předpisů týkající se nájemního bydlení. V další kapitole pak detailněji rozeberu ceny nemovitostí a nájemného, a to především v roce 2020, kdy celý svět byl postižen pandemií koronaviru COVID-19.

3.4.1 Pronájem nemovitosti a legislativa

Pronájem nemovitosti se týká hned několik právních předpisů. Níže jsou zmíněny především ty nejdůležitější (15):

- **Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.** Oddíl č. 3 definuje obecná ustanovení, týkající se pronájmu nemovitosti, předmětu nájmu, skončení nájmu apod. Dále jsou zde vymezeny základní pojmy jako je nájem, pronajímatel, nájemce, podnájem, nájemné či společný nájem. Zvláštní ustanovení pak definuje například pravidla nájemného, plateb, smluvní pokuty, práva a povinnosti stran, úpravy a změny nemovitosti, následky smrti nájemce aj. (16)

Ve druhé části občanského zákoníku můžeme najít specifikace nájemního bydlení vyplývající z manželského vztahu nebo například práva a povinnosti manželů po zániku manželství. (15)

- **Zákon č. 67/2013 Sb.** Jedná se o zákon, který upravuje plnění a poplatky spojené s užíváním bytů nebo nebytových prostor. Dále definuje postup určování záloh za služby, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby. (17)

Jedná se především o poplatky spojené s energiemi. Zákon definuje pravidla pro hrazení záloh či paušálů za energie, placení přeplatků, nedoplatků a postup při řešení určitých námitek. (15)

- **Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.** Jedná se o prováděcí předpis, jež vymezuje pojmy jako je běžná údržba, drobné opravy související s užíváním bytu nebo roční limity nákladů na opravy. (18)

- **Vyhláška č. 269/2015 Sb.** Tato vyhláška definuje, jakým způsobem se dělí náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody v domě, který obsahuje více bytů. (15)
- **Nařízení vlády č. 351/2013 Sb.** Jedná se o nařízení upravující výši úroků z dlužných plateb. Tento předpis je velmi důležitý jak pro pronajímatele, tak i pro nájemce. Pronajímatel toto nařízení využije v případě, že je má pohledávky vůči nájemci za nájemné, zálohy atd. Oproti tomu nájemce zde může nalézt ustanovení v případě, že mu pronajímatel nechce vyplatit jistotu či přeplatky záloh. (15)
- **Zákon č. 586/1992 Sb.** Jedná se o zákon, jež zpracovává příslušné předpisy EU a upravuje daň z příjmu fyzických a právnických osob. (19)

Tento zákon, týkající se hlavně pronajímatele, upravuje daňovou povinnost z pronájmu nemovitosti. Říká, že příjem z nájmu je zdanitelný. (15)

3.4.2 Vývoj nájemního bydlení od roku 2014

Rok 2020 je plný neočekávaných změn. Vzhledem k nynější pandemii koronavirus COVID-19 je patrné, že stejně jako jiná odvětví bude i trh s nemovitostmi touto krizí postižen. V této kapitole se budu zabývat především nájemním bydlením v Praze a změnami, které přinesl COVID-19 v roce 2020. Magistrát hlavního města Prahy nechal vypracovat detailní analýzu⁷, která shrnuje veškeré informace a vliv této krize na nájemní bydlení v Praze od roku 2014.

Analýza popisuje nejen aktuální situaci v roce 2020, ale veškeré změny jsou porovnávány s obdobím od roku 2014 (dále jen „sledované období“). Z dlouhodobého hlediska nájemné v Praze od roku 2014 do roku 2019 rostlo tempem 7,4 %. Zmíněný růst samozřejmě nebyl rovnoměrný. V letech 2014 a 2018 bylo tempo růstu necelých 4,2 %, kdežto v roce 2017 byla překročena hranice 12 %. Analýza taktéž uvádí, že na tempo růstu nájemného nemělo vliv, zda daná nemovitost byla levnější, či relativně dražší. Od první poloviny roku 2018 až do konce roku 2019 výše nájmu rostla velmi mírně. Kvůli již zmíněné pandemii pak od začátku roku

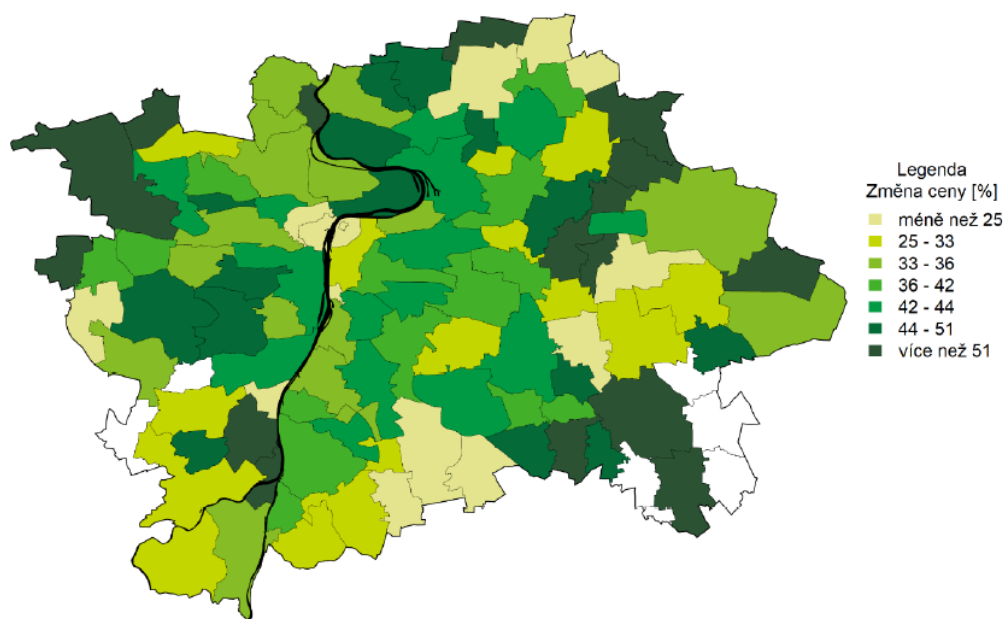
⁷ Analýzu nájemního bydlení v Praze nechal Magistrát hl. m. Prahy vypracovat společností Deloitte. Analýza byla publikována 9.9.2020 a je volně přístupná na webových stránkách portálu hl. m. Prahy (<https://www.praha.eu/jnp/cz/index.html>). (20)

2020 nastal pokles cen nájemného. Analýza uvádí, že oproti tomu ve sledovaném období došlo k růstu cen vlastnického bydlení. Katastrálně nejdražší oblastí Prahy, co se týče výše nájmu za 1 m², je ve sledovaném období Malá Strana, Josefov, Nové Město a nově také Vinohrady. Nájem za 1 m² zde v první polovině roku 2020 dosahovaly výše 334 Kč až 336 Kč. Oproti tomu nejlevnější jsou okrajové části Prahy, jako jsou Lipence, Benice, Malá Chuchle, Zbraslav a Bohnice. Zde se od začátku pandemie pohybují ceny pronájmu za 1 m² okolo 200 Kč. Co se týče rozdílu nájemného na modernistických sídlištích a starší blokované zástavbě, trend růstu nájemného je zde taktéž patrný. V první polovině sledovaného období (období od roku 2014 až do roku 2017) je patrný růst nájemného spíše v lokalitách staré blokované zástavby. Od roku 2017 pak cena nájemného rostla rychleji spíše na sídlištích. V analýze byly také detailněji rozpracovány faktory, které mohly ovlivnit výši a tempo růstu nájemného. Pokud se v dané oblasti postaví nové bytové domy, pro tuto oblast je charakteristické vyšší tempo navýšení cen nájemného. Celkovou výši nájemného pak ovlivňuje vzdálenost městské hromadné dopravy (především stanice metra), blízkost parků a nezastavěná zemědělská půda. (20)

Do konce roku 2019 stoupala cena nájemného hlavně z důvodu populárních krátkodobých pronájmů, například pro cizince (Airbnb apod.). Za krátkodobý pronájem považujeme pronájem kratší 12 měsíců, například v řádu dní. Krátkodobý pronájem představuje velmi komfortní a mnohdy levnější ubytování (například oproti hotelu). Popularita investování do nemovitostí stoupla především z důvodu vyšších výnosů z krátkodobého pronájmu oproti dlouhodobému pronájmu. Majitelé nemovitosti tak snadno získají možnost pokrytí svých nákladů. (21)

Právě vlivem útlumu turismu, z důvodu pandemie koronaviru COVID-19, došlo k výraznému snížení poptávky po krátkodobých pronájmech. Především v centru Prahy. Tento fakt má výrazný vliv na současnou situaci na trhu a výši nájemného. Velká část těchto bytů není ani uzpůsobená dlouhodobému užívání. S ohledem na současnou situaci v Praze také chybí mnoho vysokoškoláků, kteří by taktéž tvořili část poptávky po nájmech v Praze. Nižší poptávka v tomto roce tedy způsobuje výrazný pokles výše nájemného (viz Obrázek č. 3). (20)

Obrázek 3 - Změna výše nájmu mezi rokem 2014 a 1. pololetím roku 2020 (na území Prahy)



Zdroj 3 - Analýza nájemního bydlení v Praze, (20)

V praktické části se budu zabývat nemovitostí, nacházející se v Pražských Strašnicích. Analýza taktéž obsahuje porovnání výše nájmu za 1 m² ve všech 112 katastrálních územích Prahy. V Tabulce č. 1 můžeme jasně vidět, že do konce roku 2019 opravdu docházelo k postupnému navyšování cen. V roce 2020 pak můžeme vidět pokles nájemného, stejně jako v ostatních částech Prahy. (20)

Tabulka 1 - Přehled nabídkové výše nájmu podle jednotlivých lokalit (Strašnice)

Rok	2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020	Změna 2020/2014 (%)	Změna 2020/2019 (%)
	1.	2.	1.	2.	1.	2.	1.	2.	1.	2.	1.	2.			
Strašnice	198	195	198	213	222	226	232	252	270	282	277	282	272	38,80%	-3,40%

Zdroj 4 - Vlastní zpracování, (20)

3.4.3 Prodej nemovitostí v roce 2020

Celá situace koronaviru COVID-19 měla vliv nejen na pronájmy, ale i na prodej nemovitostí. Dle odborníků a realitních makléřů došlo při první vlně (jaro 2020) ke stagnaci trhu. Odborníci tvrdí, že se trh s nemovitostmi ke konci roku 2020 výrazně nezměnil. Trh s prodejem nemovitostí je v roce 2020 velmi ovlivněn i **zrušením daně z nabytí nemovitosti**, s účinností od 26.9.2020. Zrušení 4 % daně⁸, týkající se především kupujících, se počítá z celkové kupní ceny nemovitosti a pomůže především plátcům, kteří financují nemovitost z vlastních finančních zdrojů. (22)

Další změnou je **snížení odečitatelných úroků z úvěru na bydlení**. V případě, že nový majitel nabyde nemovitost počínaje 1.1.2021, bude moci odečítat ze základu daně úroky z úvěru pouze do výše 150 000 Kč. Do konce roku 2020 lze odečítat od základu daně úroky z úvěru s limitem 300 000 Kč (to i v případě refinancování). Tento zákon se týká především investorů, kteří budou v roce 2021 kupovat nemovitosti dražší jak 8 000 000 Kč. V případě že uvažujeme modelovou hypotéku: XX mil. Kč, úrokovou sazbu 1,99 % a splatnost 25 let (viz Tabulka č. 2). Suma zaplacených úroků v prvním roce splácení hypotéky bude vyšší jak 150 000 Kč a prostor pro odečtení zde již nebude. Transakci při takto vysokém úvěru by bylo tedy výhodnější provést ještě v roce 2020. (23)

Tabulka 2 - Modelový příklad (Úroky z úvěru)

Výše úvěru	Suma zaplacených úroků v 1. roce splácení
1 000 000 Kč	19 617 Kč
2 000 000 Kč	39 233 Kč
3 000 000 Kč	58 850 Kč
4 000 000 Kč	78 466 Kč
5 000 000 Kč	98 083 Kč
6 000 000 Kč	117 699 Kč
7 000 000 Kč	137 316 Kč
8 000 000 Kč	156 933 Kč
9 000 000 Kč	176 549 Kč
10 000 000 Kč	196 166 Kč

Zdroj 5 - Vlastní zpracování, (23)

⁸ Zrušení daně z nabytí nemovitosti platí pro nemovitosti, jejichž vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (tj. zápis do KN) byl proveden po 1.12.2019. (23)

Ceny nemovitostí v Praze jsou, v průměru, i při druhé vlně pandemie (podzim roku 2020) dlouhodobě stejně vysoké. Odborníci tvrdí, že ceny některých nemovitostí v Praze mírně stoupají, některé oproti tomu zase lehce zlevňují. Záleží samozřejmě vždy na lokalitě a typu bytu či domu. V populárních lokalitách v Praze je velmi nedostatečná nabídka, proto lze předpokládat, že zde budou ceny nadále mírně stoupat, protože tyto nemovitosti⁹ si dlouhodobě drží svou hodnotu. Pro představu je potřeba uvést, že tržní zhodnocení nemovitostí v Praze v posledních letech dosahovalo až 7 %, mimo hlavní město dokonce až 14 %. Velkou poptávku po nemovitostech zapříčinilo i snížení sazeb hypotečních úvěrů. Do budoucna by mohlo dojít ke snížení cen hlavně z důvodu vysoké nezaměstnanosti. Pokud bude ve společnosti přetrvávat obava ze ztráty zaměstnání, lze očekávat menší poptávku po nemovitostech ke koupi, a hlavně větší opatrnost bank, při poskytování hypotečního úvěru. (24)

⁹ Jedná se především o větší bytové jednotky (3kk a větší) či rodinné domy. (24)

4 Praktická část

Podstatou praktické části této diplomové práce, je vyhodnocení efektivnosti tří variant investiční nemovitosti, které budou určeny k dlouhodobému pronájmu. Investiční nemovitosti jsou z předem vybraného projektu v Praze. Jedná se o projekt s názvem Ateliéry Strašnice, přičemž součástí práce je mimo jiné vysvětlení problematiky související s koupí nemovitosti typu ateliér, tj, nebytový prostor. Kupující (dále jen „investor“) si vybral projekt, z něhož požaduje vyhodnotit a následně vybrat nejvhodnější variantu k investování. Porovnány mezi sebou jsou nemovitosti o velikosti 1+kk, 2+kk a 3+kk. Součástí praktické části je analýza trhu, jejímž cílem je ocenění nemovitostí a stanovení průměrných výnosů plynoucích z pronajímání. Samotné investiční varianty jsou porovnávány na základě několika parametrů, pomocí metod hodnocení ekonomické efektivnosti investice. Výsledkem je finanční analýza s doporučením nejvhodnější a ekonomicky nejefektivnější varianty k investování. Cílem analýzy je taktéž zjištění, která z variant dosáhne vyššího zhodnocení a nejrychlejší dobu návratnosti.

4.1 Modelace osoby investora

První kapitolou praktické části je modelace osoby investora, který plánuje investování do zmíněné nemovitosti. Investor zvažuje investování svých naspořených finančních prostředků za účelem co nejlepšího zhodnocení. Stejně jak již bylo zmíněno v kap. č. 3.4.3, i dle úsudku investora je nynější doba nejvhodnější k investování do nemovitostí.

Co se týče základních informací o kupujícím (dále jen „investor“), jedná se o soukromou fyzickou osobu, dlouhodobě žijící v Praze, v pražských Strašnicích. Zde má investor i trvalé bydliště. Investor disponuje nemovitostí o velikosti 3+1, v osobním vlastnictví. Pravidelný měsíční příjem investora je zhruba 30 000 Kč, přičemž výdaje spojené s užíváním zmíněné nemovitosti jsou přibližně 7 000 Kč. Investor dále disponuje vlastními finančními prostředky ve výši 2 500 000 Kč. Tyto finance investor sám naspořil a plánuje je vložit jako základ v rámci sjednávání hypotečního, či jiného úvěru, při koupi vybrané nemovitosti.

Lokalita Prahy 10, především městské části Strašnice je pro investora zcela zásadní při rozhodování o investování do nemovitostí. Strašnice dle jeho názoru nejsou nově vznikající moderní čtvrti, a proto projekt, jež si sám vybral, je dle jeho názoru velmi atraktivní pro potencionální nájemníky, při dlouhodobém pronajímání nemovitosti.

4.2 Investiční záměr

Jak již bylo zmíněno, cílem této práce je vyhodnotit jednotlivé investiční varianty v rámci vybraného projektu. Investor si dle svých preferencí vybral projekt v pražských Strašnicích. Jednotlivé investiční varianty jsou vybrány na základě předem stanovených požadavků investora, jež jsou specifikovány v kapitole níže. Samotné investiční varianty jsou poté detailněji popsány z hlediska dispozice, velikosti, vlastností a ceny.

4.2.1 Popis a charakteristika projektu

Projekt, z něhož jsou vybrány jednotlivé investiční varianty, se nazývá **Ateliéry Strašnice** (Ateliéry Štěchovická). Stavba se realizuje v Praze, v městské části Praha 10 – Strašnice. Dokončení výstavby projektu je plánováno na červenec roku 2022, přičemž nastěhování bude možné v září téhož roku. (26)

Investor si tento projekt vybral z několika důvodů. Stejně jako uvádí prodejce, lokalita pražských Strašnice je velmi atraktivní. Projekt se nachází přímo u autobusové zastávky a v docházkové vzdálenosti na stanici metra. V blízkosti je nejen několik základních i mateřských škol, ale i parky, obchodní i jiné služby. Strašnice jsou dle investora také ideálním místem co se týče dostupnosti do centra Prahy či blízké vzdálenosti k dálnicím na severovýchod, východ a jih České republiky. (26)

Stavebník (dále jen „developer“) prezentuje projekt Ateliérů Strašnice jakožto flexibilní, svobodný a pohodlný k obývání. Projekt obsahuje dvě budovy (viz Obrázky č. 4, 5 a 6), které budou propojené společným suterénem. Suterén bude obsahovat 89x podzemních garážových stání a sklípky. Samotné budovy pak jsou rozděleny na přední a zadní budovu, přičemž mezi domy se bude nacházet klidné atrium, obklopené předzahrádkami a chodníkem se vstupem do budov. (26)

Přední budova (A), bližší k hlavní silnici Štěchovická, bude obsahovat 6x obyvatelných pater. Zadní budova (B) pak bude obsahovat 7x obyvatelných pater. Dohromady projekt nabízí 95x jednotek. K výběru jsou ateliéry od velikostí 1+kk až po 4+kk. Samozřejmostí jsou pak balkony, lodžie, terasy s výhledem či předzahrádka. (26)

Obrázek 4 - Pohled č. 1



Zdroj 6 - Webové stránky „Ateliéry Strašnice“, (26)

Obrázek 5 - Pohled č. 2



Zdroj 7 – Webové stránky „Ateliéry Strašnice“, (26)

Obrázek 6 - Pohled č. 3



Zdroj 8 - Webové stránky „Ateliéry Strašnice“, (26)

4.2.2 Investiční záměr a územní plán

Jak jsem již zmiňovala v úvodu a v předchozí kapitole 4.2.1, projekt, o nějž má investor zájem, má označení ateliéry. Z názvu je patrné, že se nejedná o typické označení bytového domu, ale o nebytové prostory. V následující kapitole se budu tedy věnovat problematice související s koupí nemovitosti, označenou jakožto ateliér.

Stavbou označenou jako ateliéry se rozumí nebytové prostory, které oproti bytovým prostorům nevyhovují určitým kolaudačním parametrům. Může se jednat například o nesplnění hlukových norem nebo nesplnění kritérií proslunění. Pokud ale hovoříme o funkčnosti a způsobu využití ateliérů pro klasické bydlení, běžný uživatel nerozpozná rozdíl, že se jedná o ateliér, a nikoliv o klasickou bytovou jednotku, zkolaudovanou jako bytový prostor.

Konkrétně u vybraného investičního záměru Ateliéry Strašnice je situace dle mých zjištěných informací u prodejce následující. Developer získal pozemek, který je dle územního plánu označen jako plocha využití ZVO (viz Obrázek č. 7). Dle regulativ funkčního a prostorového uspořádání území hl. m. Prahy označení ZVO značí tzv. ostatní plochy. Zpravidla se jedná o území, kde jsou přípustné například stavby pro veřejnou správu, pro administrativu, pro veřejné stravování, hotelnictví, stavby pro kulturu a sport, divadla, zdravotnická zařízení, školství, zeleň, pěší či cyklistické stezky a mnoho dalších (více viz Příloha č. 35). Aby na tomto území mohl být dle územního plánu postaven bytový dům, bylo by zapotřebí označení území např. OB (čistě obytné) nebo OV (všeobecně obytné). Kvůli územnímu plánu tedy developer zvolil označení stavby ateliéry a nebude nutné žádat o změnu územního plánu, která může trvat až několik let. Developer si ale díky tomuto počínu ušetří hned několik právních jednání. Rozdílem od staveb bytových domů je v tomto případě pouze právní označení stavby. Ateliéry Strašnice jsou dle uvedených vlastností a dispozic vhodné k plnohodnotnému bydlení. (41)

Dle informací prodejce se s tímto označením staveb, jakožto ateliérů, bude společnost setkávat v nadcházejících letech daleko častěji. A to především v hlavním městě Praze. Pro potenciálního kupce může ale koupě ateliéru mít hned několik nevýhod, kterými se budu blíže zabývat v další kapitole (č. 4.2.4).

lokalitu s krátkou vzdáleností na MHD. Jelikož se jedná o ateliéry, další z výhod pro plátce daně je dle jeho názoru odečtení daně z přidané hodnoty (ve výši 21 %) z ceny nemovitosti. Investor není podnikající fyzickou osobou a plátcem daně, tato možnost se na investora tedy nevztahuje. Developer také nabízí výhodnější financování investice po dohodě se společností UniCredit Bank. V případě, že se potencionální majitelé rozhodnou financovat investici hypotečním úvěrem od této společnosti, dostanou zvýhodněnou sazbu 2,39 %. (26)

Jak již bylo zmíněno na začátku kapitoly, ateliéry, či studia spadají do nebytových prostor. Od klasických bytových prostor se liší tím, že se nedají zkolaudovat jakožto bytové jednotky (prostory) a to především z důvodu nesplnění hygienické normy z hlediska hluku či osvětlení. Ačkoli se zmíněné nesplnění hygienické normy jeví jakožto zásadní nevýhoda, v praxi pro kupujícího tento fakt nemusí hrát téměř žádnou roli. Cena nemovitostí, především v Praze, v uplynulých letech značně roste (viz kap. 3.4.3), proto může být cena ateliérů velmi atraktivní pro potencionální nové majitele. Ateliéry, hlavně v tomto projektu, jsou koncipovány jako bytové jednotky, lze je tudíž využívat k plnohodnotnému bydlení. (27)

Dalším problémem souvisejícím s koupí ateliérů je trvalé bydliště. Dle oficiální legislativy se jedná o nebytovou jednotku, ve které nelze mít hlášené trvalé bydliště. Problém může nastat při doručování úřední pošty, či zónovém parkování. Parkování je ale v projektu vyřešeno pomocí garážového stání. Co se týče bydliště, investor by tento problém nepocítil, neboť disponuje vlastní nemovitostí, kde již přihlášené trvalé bydliště má. (27)

Ateliér, tj. nebytový prostor nespadá do kategorie se sníženou sazbou DPH (15 %). Tento fakt může cenu nemovitosti navýšit. Ceny ateliérů ale často bývají nižší než u klasických bytových jednotek, což může být pro investory velmi atraktivní (blíže viz kapitola č. 4.4). Riziko investice do nebytových prostor může být i se získáním hypotečního úvěru. Banky mohou po žadateli požadovat ručení jinou nemovitostí. Jak bylo již zmíněno, u ateliérů je možný odpočet DPH. Zajímavostí může být fakt, že v případě, že ateliér zakoupí podnikatel, který je plátcem DPH, může požádat o navrácení DPH. Z ceny nemovitosti mu bude od státu vrácena téměř pětina ceny nemovitosti. V tomto případě tedy hovoříme o velmi výrazném zvýšení výnosnosti. Problematice týkající se DPH se budu blíže věnovat v dalších kapitolách. (29)

4.2.5 Pronájem nemovitostí a DPH

Co se týče již zmíněného odpočtu daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) ve výši 21 %, situace není tak jednoduchá, jak uvádí developer. V textu níže blíže přiblížím problematiku odečtení daně.

Odpočet daně z přidané hodnoty lze nárokovat pouze u podnikatelů, kteří jsou plátcí DPH. Plátcem DPH je fyzická či právnická osoba, se sídlem v ČR, jejíž roční obrat je vyšší jak 1 000 000 Kč, nebo pokud se dobrovolně přihlásí k DPH. (30)

DPH je daní nepřímou, tzn. že daň do státní pokladny odvádí právě plátcí DPH, ne samotní poplatníci, kteří jí platí ve svých nákupech. Pokud by tomu takto nebylo, byli by znevýhodněni všichni obchodníci, kteří nakupují např. materiál, suroviny, stroje, zboží nebo služby (dále jen „vstupy“) od výrobců (tj. dodavatelů). Obchodníci by tak museli výrobci zaplatit daň při nákupu vstupů a stejně tak by byli nuceni zatížit svůj prodej, či produkt vlastní daní, jež by byla připočtena k prodejní ceně. Přičemž prodejní cena je součtem nákupní ceny, připočteného zisku z prodeje a DPH. Systém DPH umožňuje plátcí daně si odečíst daň, kterou zaplatil dodavateli při nákupu vstupů (tzv. když byl v roli poplatníka DPH) od daně, která byla vybrána prodejem jeho produktů, služeb aj. (tzv. od jeho odběratelů, poplatníků). Stručně řečeno, daň na vstupu (při nákupu materiálu potřebného k výrobě produktu) si lze odečíst od daně na výstupu (při prodeji produktu). (31)

Plátce DPH má nárok uplatnit si odečtení daně v rámci daňového přiznání, a to po dodržení několika ustanovení zákona o DPH¹⁰. (32)

Stejně tak tomu je i u pronájmu nemovitostí. Co se týče nemovitostí v souvislosti s DPH, je třeba zmínit, že dle zákona jsou příjmy z nájmu osvobozeny od daně z přidané hodnoty. Existují ale výjimky, u nichž je povinnost DPH odvádět. Výjimky tvoří krátkodobý pronájem nemovitosti (do max. 48 hodin), pronájem prostor a míst k parkování vozidel, pronájem bezpečnostních schránek, nájem strojů či jiných upevněných zařízení a poskytnutí ubytovacích služeb (např. Airbnb apod.). Do konce roku 2020 je dle současné legislativy možné, aby plátce DPH pronajímal nemovitost nájemníkovi, který je taktéž plátcem DPH a který bude využívat nemovitost k uskutečňování své ekonomické činnosti. Nájem v tomto případě nebude

¹⁰ Zákon č. 235/2004 Sb. - Zákon o dani z přidané hodnoty

osvobozen od DPH (cena pronájmu bude ve faktuře navýšena o DPH) a pronajímatel, tj. plátc DPH si může daň na vstupu nárokovat jako odpočet, protože z přijatých plnění (nájemného) bude daň odvedena. Toto vždy záleží na domluvě dotčených stran. Daň na vstupu se u nemovitostí týká například nákupu nemovitosti, oprav nemovitosti, služeb na vedení účetnictví, právních služeb, tedy všeho souvisejícího s danou ekonomickou činností. (33)

V poslední řadě je třeba zmínit, že nově dojde od 1. ledna 2021 k výrazným změnám. V případě, že by došlo k pronájmu mezi stranami, jež jsou oba plátc DPH, bylo dosud možné (dle výše zmíněného) dobrovolně rozhodnout, zda bude v rámci nájmu uplatněna daň. Od roku 2021 dochází ke změně v dobrovolnosti uplatnění daně u všech pronájmů. Nově nebude možné uplatnit daň u nemovitostí jako jsou rodinné domy; obytné prostory; byty jejichž součástí je garáž, sklep či komora; staveb, ve kterých je minimálně 60 % podlahové plochy tvořena obytným prostorem; pozemky, jejichž součástí je rodinný dům, obytný prostor nebo stavba, ve které je minimálně 60 % plochy tvořeno obytným prostorem a které jsou pronajímány společně s tímto pozemkem; práva stavby, jehož součástí je stavba rodinného domu nebo stavba, ve které minimálně 60 % podlahové plochy tvoří obytný prostor. Pronájem těchto nemovitostí bude tedy od roku 2021 osvobozen od DPH bez nároku na odpočet daně na vstupu. (34)

4.2.6 Kritéria investora pro výběr investičních variant

Investor je přesvědčen, že chce investovat své finanční prostředky do zmíněného projektu. Samotný projekt a lokalita Prahy 10 – Strašnic ho zaujala natolik, že porovnání investičních variant bude v rámci jednoho projektu. Investor si zvolil několik kritérií, podle kterých budou ateliéry vybrány a následně mezi sebou vyhodnocovány.

Prvním kritériem investora byla dispozice nemovitosti. Investor požaduje připravit studii, ve které budou mezi sebou vyhodnoceny investiční varianty s rozdílnou dispozicí a velikostí. Finanční prostředky pro investora do jisté výše nehrají roli, jelikož věří, že návratnost vybrané neefektivnější investice převyší prvotní investiční náklady. Investiční varianty budou tedy voleny od velikosti 1+k po 3+kk. Veškeré nemovitosti investor plánuje pořizovat za

účelem dlouhodobého pronájmu. V případě, že by se nynější situace¹¹ změnila, nebrání se ani krátkodobému pronajímání.

Dalším kritériem je jednoznačně výtah, sklep a garážové stání. V rámci projektu Ateliéry Strašnice je součástí každého bytu sklep a parkovací stání, a to za extra příplatek.

Co se týče vlastností bytové jednotky, pro investora je výhodnější oddělení koupelny a WC. V rámci koupelny by pak raději volil vanu, oproti sprchovému koutu. Pokud je to možné, součástí bytu by taktéž dle investora měla být komora, šatna či dostatečné místo na vestavěné skříň s úložným prostorem.

Velký důraz investor klade na balkon, lodžii či terasu. Nebrání se ani případnému přízemnímu bytu, jehož součástí je předzahrádka.

Samozřejmostí je pro investora financování investice pomocí hypotečního úvěru, a to za nejvýhodnějších podmínek na trhu. Služby realitních kanceláří investor využívat neplánuje. Koupě nemovitosti plánuje od výhradního prodejce projektu.

4.2.7 Investiční varianty

Tato studie se zabývá vyhodnocením efektivnosti investičních variant, z již vybraného projektu. Investora zaujal projekt v pražských Strašnicích, Ateliéry Strašnice. Otázkou ale pro investora je, do jaké nemovitosti se mu z hlediska efektivnosti vyplatí nejvíce investovat. Dle výše uvedených požadavků investora jsem vybrala tři varianty nemovitostí (ateliérů), jejichž různé vlastnosti a dispozice mezi sebou budou následně vyhodnocovány. V podkapitolách níže jsem detailně definovala jednotlivé varianty.

4.2.7.1 Varianta 1+kk

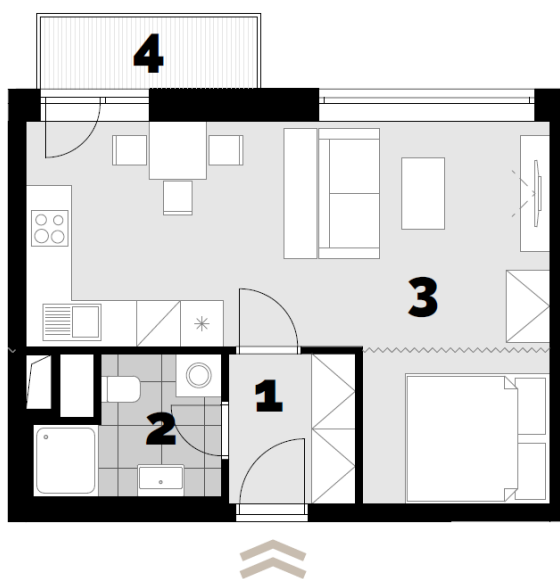
Dispozičně nejmenší variantou k porovnání investičních variant je nemovitost dispozice 1+kk (viz Obrázek č. 8). Tuto variantu jsem zvolila k porovnání především z důvodu nejnižší ceny. Dalším důvodem výběru je velmi chytré dispoziční rozložení prostoru. Oddělený koutek na spaní může působit jako samostatná ložnice. Oproti běžné nabídce garsonek je toto rozvržení prostoru jednoznačně originální a investor si je jist, že pro potenciálního nájemce bude

¹¹ Ovlivnění trhu nemovitostí pandemií koronaviru COVID-19 (viz Kapitola č. 3.4.2)

nabídka bytu velmi zajímavá. Nemovitost by se dala jednoznačně využít i ke krátkodobému pronájmu. Parametry nemovitosti jsou detailně popsány níže:

- Číslo jednotky: B208
- Dispozice: 1+kk
- Podlahová plocha nemovitosti: 38,54 m² (s balkonem 41,72 m²)
- Cena vč. DPH (21 %): **4 180 000 Kč**
- Garážové stání vč. DPH (21 %): 369 050 Kč

Obrázek 8 - Půdorys nemovitosti 1+kk



Zdroj 10 - Webové stránky „Ateliéry Strašnice“, (26)

- Dispozice a legenda místností:
 - 1 – předstíň: 3,64 m²
 - 1 – koupelna: 4,25 m²
 - 1 – OP + kk: 28,64 m²
 - 1 – balkon: 3,18 m²
- Orientace: sever
- Podlaží: 2. NP

Nemovitost se nachází v budově B, s okny s výhledem do vnitrobloku objektu. Byt je situován na světovou stranu sever, což má jednoznačně své výhody i nevýhody. Jasnou nevýhodou může být menší proslunění bytu. Oproti tomu severní strana je nejvhodnější pro místnosti jako je kuchyň či ložnice, kde budou díky chladnějšímu a temnějšímu prostředí

naprosto vyhovující podmínky pro klidný spánek. Pro světlejší a vzdušnější interiér je pak vhodně volit světlé barvy, které nejlépe odráží světlo. (28)

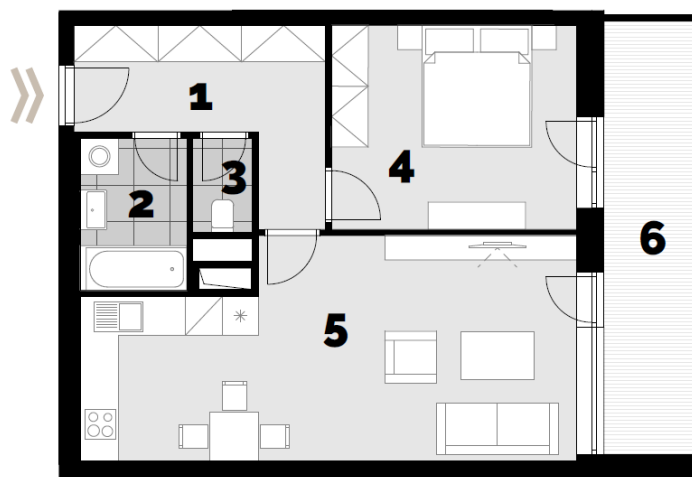
Mínusy této nemovitosti jsou pro investora jednoznačně spojený prostor koupelny a WC, absence komory, či většího úložného prostoru. Výhodou je zmíněný návrh malého prostoru, hlavně co se týče prostoru pro spánek. Bytový výklenek může působit jako samostatná místnost, či ložnice. Oproti jiným garsonkám místo na spaní tedy zbytečně nezabírá obývacímu pokoji prostor.

4.2.7.2 Varianta 2+kk

Druhou investiční variantou je ateliér s dispozicí 2+kk (viz Obrázek č. 9). Tento typ nemovitosti je dle průzkumu trhu velmi poptáván, a to hlavně ideálními vlastnostmi jak pro mladší, tak pro starší nájemníky. Tento typ nemovitosti lze případně také koncipovat pro krátkodobý pronájem. Parametry nemovitosti jsou detailně popsány níže:

- Číslo jednotky: B203
- Dispozice: 2+kk
- Podlahová plocha nemovitosti: 60,41 m² (s balkonem 71,64 m²)
- Cena vč. DPH (21 %): **5 680 000 Kč**
- Garážové stání vč. DPH (21 %): 369 050 Kč

Obrázek 9 - Půdorys nemovitosti 2+kk



Zdroj 11 - Webové stránky „Ateliéry Strašnice“, (26)

- Dispozice a legenda místností:
 - 1 – předstíň: 8,98 m²

- 1 – koupelna: 4,35 m²
- 1 – WC: 1,52 m²
- 1 – místnost: 13,73 m²
- 1 – OP + kk: 27,45 m²
- 1 – lodžie: 11,23 m²
- Orientace: jih
- Podlaží: 2. NP

Nemovitost se stejně jako předchozí nachází v budově B, ve druhém nadzemním podlaží. Byt je situován na jižní světovou stranu a výhledem do zeleně. Jižní strana zajišťuje bytu proslunění až do západu slunce, a proto je velmi vhodná pro velký obývací prostor.

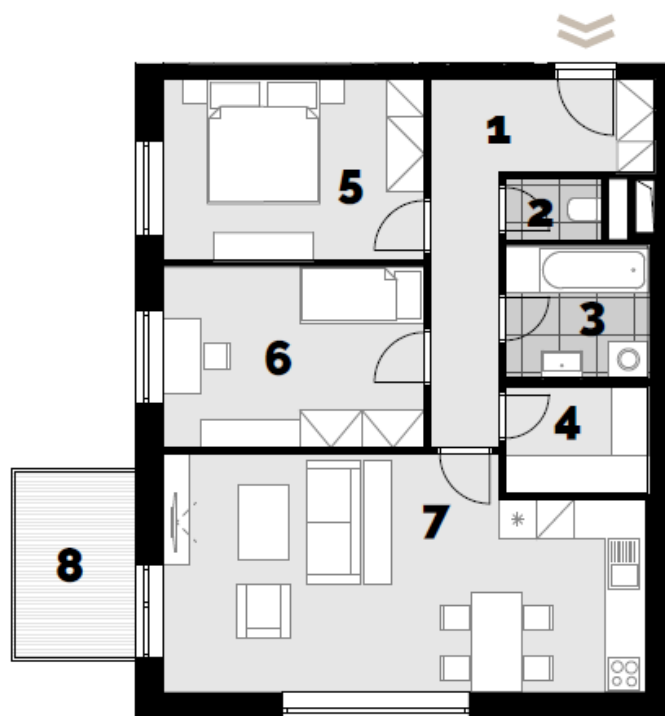
Jednoznačnou výhodou této nemovitosti je dispoziční rozložení bytu, oddělený prostor koupelny a WC, či vana. Dle analýzy trhu se tento byt svou podlahovou plochou řadí spíše k větším 2+kk. Je tomu tak především díky propojení obývací místnosti a ložnice lodžii, která celý půdorys bytu rozšiřuje o více jak 10 m². Výhodou lodžie je její zastropení a možnost zasklení a rozšíření interiéru. Nevýhodou této varianty může být nízké podlaží.

4.2.7.3 Varianta 3+kk

Dispozičně největší variantou k porovnání je nemovitost o velikosti 3+kk (viz Obrázek č. 10). Jak již bylo zmíněno v teoretické části této diplomové práce, investování do větších nemovitostí je stále jedno z nejpobulárnějších dnešní doby. A to především jako investice k vlastnímu využití. Rodiny s dětmi kladou důraz na větší prostor a poptávají proto větší bytové jednotky. Byt o velikosti 3+kk je atraktivní nemovitostí nejen pro rodiny, ale i pro nájemníky vyžadující prostor pro vlastní kancelář, či domácí pracovnu. Parametry nemovitosti jsou detailně popsány níže:

- Číslo jednotky: B302
- Dispozice: 3kk
- Podlahová plocha nemovitosti: 77,69 m² (s balkonem 83,72 m²)
- Cena vč. DPH (21 %): **7 780 000 Kč**
- Garážové stání vč. DPH (21 %): 387 200 Kč

Obrázek 10 - Půdorys nemovitosti 3+kk



Zdroj 12 - Webové stránky „Ateliéry Strašnice“, (26)

- Dispozice a legenda místností:
 - 1 – předsíň: 10,25 m²
 - 2 – WC: 1,52 m²
 - 3 - koupelna 4,87 m²
 - 4 – komora 3,90 m²
 - 5 – místnost 12,12 m²
 - 6 – místnost 12,12 m²
 - 7 – OP + kk 28,24 m²
 - 8 – balkon 6,03 m²
- Orientace: jihozápad
- Podlaží: 3.NP.

Pro investora je tato nemovitost velmi atraktivní hned z několika důvodů. Ateliér se nachází v objektu B. Dalším z nich je orientace. Orientace bytu je převážně na jihozápad. Obývací pokoj s kuchyní má okna jak na jih, tak na západ. Ložnice, či menší místnosti mají okna pouze na západ. Dle doporučení jsou obývací pokoj i ložnice naprosto ideálně situovány,

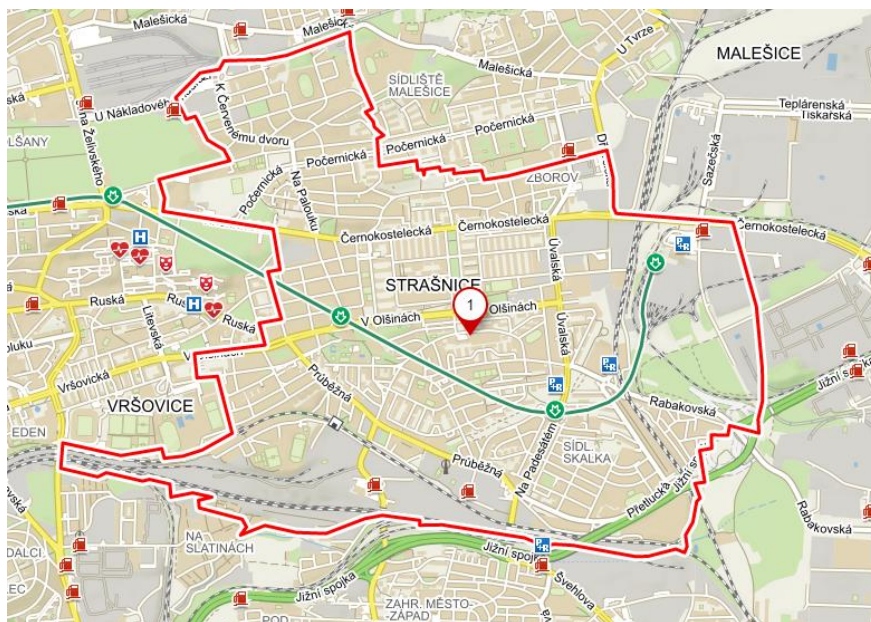
co se týče světových stran. Tato orientace snadno zaručí co nejdelší přístup slunce do interiéru. Pro obyvatele nemovitosti pak tato skutečnost může znamenat ušetření nákladů na energie (především na vytápění v topné sezóně). Oproti tomu v letních měsících může být tepla i světla až moc, místnosti tudíž mohou být přehřáté. Pro ložnici je ideálním kompromisem pořízení zatemňovacích závěsů, či žaluzií, které vytvoří ideální podmínky pro spánek. (28)

Dále tato nemovitost splňuje požadavky investora na oddělení WC a koupelny. Bytový prostor obsahuje také komoru (místnost č. 4), které se potencionálním nájemníkům (např. rodině s dětmi) bude hodit jako šatna, či komora.

4.2.8 Lokalita

Investiční záměr Ateliéry Strašnice se nachází v Praze, v městské části Praha 10 – Strašnice (viz Obrázek č. 11). Strašnice jsou čtvrtí Prahy, obklopenou městskými částmi Žižkov, Vinohrady, Vršovice, Michle, Záběhlice, Hostivař a Malešice. Projekt se nachází na ulici Štěchovická, přičemž z map lze vyčíst, že se nachází v blízkosti křižovatky ulic K Rybníčkům a Solidarity. V těsné blízkosti se pak nachází hotel Uno.

Obrázek 11 - Mapa Strašnic + umístění objektu (č. 1)

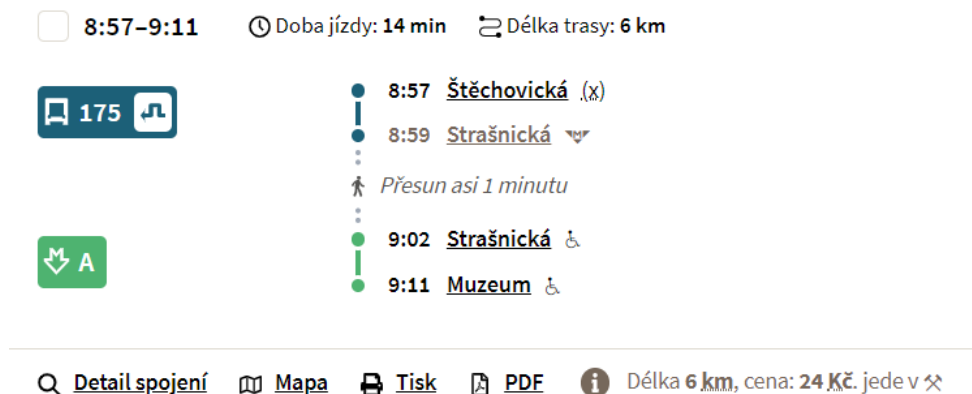


Zdroj 13 - Webové stránky „Mapy.cz“, (35)

Přímo před budovami se nachází autobusová stanice MHD Štěchovická, kudy vede autobusové spojení na nejbližší stanici metra. Nejbližší metro je stanice Strašnická, která je v docházkové vzdálenosti 800 m. V delší docházkové vzdálenosti, popř. autobusem, se lze

dostat taktěž na stanici metra A Skalka. Pro investora je zcela zásadní dojezdová vzdálenost do centra Prahy. Od nejbližší autobusové stanice do centra Prahy (stanice metra Muzeum) je to pouhých 14 min cesty (viz Obrázek č. 12).

Obrázek 12 - Dopravní dostupnost do centra Prahy, pomocí MHD



Zdroj 14 - Webové stránky „DPP“, (36)

Jak jsem již zmiňovala výše, lokalita Ateliérů Strašnice je vhodná i z hlediska dostupnosti na dálnice. Nejvýznamnější je dálnice D1, od které je bytový dům vzdálen pouze 7 km. Od dálnic D10 a D11 je vzdálen pouze 10 km.

Strašnice jsou částí Prahy, obklopenou zelení, kde v blízkosti je hned několik alternativ, kde sportovat. V dojezdové vzdálenosti lze navštěvovat park Hostivařské přehrady, Malešický park, Havlíčkovy sady, Vítkov či park Parukářka.

Výhodou této lokality je mnoho vzdělávacích institucí a mateřských školek. V posledních letech se zde otevřela dokonce i soukromá vysoká škola. V docházkové vzdálenosti (do 600 m) od místa projektu se nachází hned tři základní školy (ZŠ V rybníčkách, ZŠ Brigádníků a ZŠ Gutova). Dále je velmi blízko také Gymnázium a mnoho dalších Středních škol. Součástí městské části Strašnice je dokonce Římskokatolický farní kostel nebo Strašnické krematorium.

Prodejce bytových jednotek taktěž na svých webových stránkách uvádí, že Strašnice jsou již dlouho a právem vyhledávaná městská oblast Prahy k žití. (26)

Obrázek 13 - Výpis z KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2820/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	12147
Výměra [m ²]:	2700
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ateliéry Strašnice s.r.o., Kličova 1261/2d, Černovice, 61800 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zdroj 15 - Webové stránky „ČZÚK“, (37)

Výše uvedený výpis z katastru nemovitostí udává (viz Obrázek č. 13), že parcela leží v památkově chráněném území. Daný způsob ochrany nemovitosti musí developer zohlednit při realizaci stavby. Toto omezení nařizuje vlastníkovi (správci) nemovitosti si při stavbě nemovitosti vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností. (38)

4.3 Analýza trhu a určení výnosů z pronájmu

Analýza trhu, jejíž cílem je určení výše pronájmu jednotlivých investičních variant je základním bodem této diplomové práce. Pro každou investiční variantu jsem vybrala několik obdobných variant pronájmů v Praze (viz Přílohy č. 1 až 24). Pomocí metody využívané při oceňování nemovitostí jsem následně dané varianty ohodnotila a porovнала s investičními variantami investora. Hodnocení daných nemovitostí jsem přizpůsobovala požadovaným kritériím investora (viz kapitola 4.2.6). Projekt Ateliéry Strašnice bude novostavba, snažila jsem tedy vyhledat pronájmy především v novostavbách, popř. zrekonstruovaných a dispozičně podobných nemovitostech. Lokalitu jsem volila vždy primárně v pražských Strašnicích, popř. v nedalekých městských částech, či lokalitách s obdobnou vzdáleností k městské hromadné dopravě.

Průměrnou výši pronájmu jednotlivé investiční varianty jsem vypočítala za použití metody, využívané při oceňování nemovitostí, a to především v porovnávací metodě (viz Tabulka č. 3, 4 a 5). Jak již plyne z názvu, porovnávací metoda je založena na principu porovnání, resp. srovnáním vlastností nemovitostí nabízených na trhu. Porovnání vybraných nemovitostí k pronájmu na trhu a nemovitostí oceňovanou (tj. nemovitost vybranou investorem v rámci projektu Ateliéry Strašnice) jsem provedla pomocí tzv. korekčních činitelů. Nemovitosti nabízené na trhu jsem vybírala vždy s velmi podobnými vlastnostmi, obdobné lokality a stejné dispozice. Korekční činitele jsou nástrojem, které zohledňují cenotvorné odlišnosti vybraných nemovitostí, a to za použití srážek či přírážek (menší či větší jak 1). Odlišnost vlastností nemovitostí se mohou týkat polohy, umístění, dopravní dostupnosti, podmínek prodeje, vlastnického práva, dispozice, vybavení, příslušenství, velikosti, nájemních podmínek a mnoho dalšího. Princip porovnání je následující. Pokud má nemovitost nabízená na trhu (tj. porovnávací nemovitost) horší, či nevýhodnější vlastnost oproti nemovitosti oceňované, koeficient je vyšší jak 1. Přírážka cenu tedy zvyšuje. (39)

4.3.1 Stanovení výnosů z pronájmu nemovitosti dispozice 1+kk

Tabulka 3 - Stanovení výnosů z pronájmu (1+kk)

	Investiční varianta 1+KK		Nemovitost č. 1		Nemovitost č. 2		Nemovitost č. 3		Nemovitost č. 4		Nemovitost č. 5		Nemovitost č. 6		Nemovitost č. 7		Nemovitost č. 8		
CENA PRONÁJEM (Kč)			13 900 Kč		10 900 Kč		13 500 Kč		12 000 Kč		12 999 Kč		11 000 Kč		12 800 Kč		14 500 Kč		
POPLATKY (Kč)			2 800 Kč		2 625 Kč		3 500 Kč		3 000 Kč		5 342 Kč		2 654 Kč		3 400 Kč		2 390 Kč		
UŽITNÁ PLOCHA CELKEM (m ²)	38,54		44		27,5		46		40		43		32		35		31		
CENA ZA 1 m ²			316 Kč		396 Kč		293 Kč		300 Kč		302 Kč		344 Kč		366 Kč		468 Kč		
LOKALITA	Strašnice	1	Strašnice, Zvěřinova	1	Strašnice, Strančická	1	Strašnice, Zvěřinova	1	Žižkov, Olgy Havlové	1,02	Žižkov, Malešická	1,02	Vysočany, Strnadových	1,04	Karlín, Sluncové	1,04	Vysočany, Svatošových	1,04	
DISPOZICE	1+kk	1	1+kk	1	1+kk	1	1+kk	1	1+kk	1	1+kk	1	1+kk	1	1+kk	1	1+kk	1	
PODLAŽÍ	2. NP	1	3. NP	0,98	4. NP	0,96	1. NP	1,01	2. NP	1	2. NP	1	4. NP	0,96	2. NP	1	3. NP	0,98	
UŽITNÁ PLOCHA BYTU	38,54	1	44	0,92	27,5	1,15	46	0,9	37	1,01	43	0,93	32	1,05	35	1,03	31	1,06	
BALKON, LODŽIE, PŘEDZAHŘÁDKA	Balkon	1	Balkon	1	Ne	1,1	Balkon	1	Balkon	1	Terasa	0,8	Balkon	1	Balkon	1	Balkon	1	
ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY	B	1	Neuvedeno	1,05	A	0,98	G	1,05	Neuvedeno	1,05	C	1,02	B	1	B	1	Neuvedeno	1,05	
GARÁŽOVÉ/PARKOVACÍ STÁNÍ	Ano	1	Ne	1,2	Ne	1,2	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	
SKLEP	Ano	1	Ne	1,1	Ano	1	-	1,1	Ne	1,1	Ano	1	Ano	1	Ne	1,1	Ano	1	
VÝTAH	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	
VYBAVENÍ	Nevybaven	1	Částečně	0,95	Nevybaven	1	Částečně	0,95	Vybavený	0,9	Vybavený	0,9	Vybaven	0,9	Vybaven	0,9	Nevybaven	1	
VZDÁLENOST NA MHD	2 min	1	2 min	1	4 min	1,02	4 min	1,02	5 min	1,03	2 min	1	7 min	1,05	3 min	1,01	4 min	1,02	
VZDÁLENOST DO CENTRA PRAHY	14 min	1	17 min	1,03	21 min	1,07	17 min	1,03	18 min	1,04	17 min	1,03	19 min	1,05	12 min	0,98	19 min	1,05	
UPRAVENÁ CENA ZA 1 m ²			386 Kč		618 Kč		308 Kč		344 Kč		217 Kč		358 Kč		384 Kč		568 Kč		
PRŮMÉR (Kč/m ²)			398 Kč																
CENA NÁJEMNÉHO - VÝNOSOVÁ METODA (CENA * m ²)			15 331 Kč																

Zdroj 16 - Vlastní zpracování

4.3.2 Stanovení výnosů z pronájmu nemovitosti dispozice 2+kk

Tabulka 4 - Stanovení výnosů z pronájmu (2+kk)

	Investiční varianta 2+kk		Nemovitost č. 1		Nemovitost č. 2		Nemovitost č. 3		Nemovitost č. 4		Nemovitost č. 5		Nemovitost č. 6		Nemovitost č. 7		Nemovitost č. 8	
CENA PRONÁJEM (Kč)			20 000 Kč		11 000 Kč		13 500 Kč		13 000 Kč		17 000 Kč		17 000 Kč		20 000 Kč		18 500 Kč	
POPLATKY (Kč)			3 600 Kč		4 000 Kč		2 979 Kč		2 930 Kč		3 000 Kč		0 Kč		3 000 Kč		3 600 Kč	
UŽITNÁ PLOCHA CELKEM (m ²)	60,41		50		54		49		57		60,9		57,1		66		63	
CENA ZA 1 m ²			400 Kč		204 Kč		276 Kč		228 Kč		279 Kč		298 Kč		303 Kč		294 Kč	
LOKALITA	Strašnice	1	Hrdlořezy, Učňovská	1,04	Dolní Měcholupy, Kryšpínova	1,05	Dolní Měcholupy, Honzíkova	1,05	Štěrboholy, Andersenova	1,05	Hostivař, Švehlova	1,01	Strašnice, K Červenému dvoru	1	Strašnice, Zvěřinova	1	Strašnice, Zvěřinova	1
DISPOZICE	2+kk	1	2+kk	1	2+kk	1	2+kk	1	2+kk	1	2+kk	1	2+kk	1	2+kk	1	2+kk	1
PODLAŽÍ	2. NP	1	3. NP	0,99	-	1	7. NP	0,95	3. NP	0,99	1. NP	1,01	1. NP	1,01	7. NP	0,95	7. NP	0,95
UŽITNÁ PLOCHA BYTU	60,41	1	50	1,1	54	1,06	49	1,11	57	1,03	60,9	1	57,1	1,03	66	0,94	63	0,97
BALKON, LODŽIE, PŘEDZAHŘÁDKA	Balkon	1	Balkon	1	Balkon	1	Balkon	1	Lodžie	1,01	Lodžie	1,01	Předzahrádka	1,01	Balkon	1	Balkon	1
ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY	B	1	Neuvedeno	1	G	1,05	G	1,05	C	0,99	B	1	G	1,05	G	1,05	G	1,05
GARÁŽOVÉ/PARKOVACÍ STÁNÍ	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1
SKLEP	Ano	1	Ano	1	Ne	1,1	Ne	1,1	Ne	1,1	Ano	1	Ano	1	Ne	1,1	Ano	1
VÝTAH	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1
VYBAVENÍ	Nevybaven	1	Vybavený	0,9	Částečně	0,95	Částečně	0,95	Nevybaven	1	Vybaven	0,9	Nevybaven	1	Částečně	0,95	Částečně	0,95
VZDÁLENOST NA MHD	2 min	1	5 min	1,03	5 min	1,03	6 min	1,06	5 min	1,05	1 min	0,99	3 min	1,01	3 min	1,01	4 min	1,02
VZDÁLENOST DO CENTRA PRAHY	14 min	1	21 min	1,07	32 min	1,18	32 min	1,18	34 min	1,12	22 min	1,08	20 min	1,06	20 min	1,06	20 min	1,06
UPRAVENÁ CENA ZA 1 m ²			449 Kč		302 Kč		419 Kč		316 Kč		277 Kč		352 Kč		318 Kč		292 Kč	
PRŮMĚR (Kč/m ²)			341 Kč															
CENA NÁJEMNĚHO - VÝNOSOVÁ METODA (CENA* m ²)			20 572 Kč															

Zdroj 17 - Vlastní zpracování

4.3.3 Stanovení výnosů z pronájmu nemovitosti dispozice 3+kk

Tabulka 5 - Stanovení výnosů z pronájmu (3+kk)

	Investiční varianta 3+kk		Nemovitost č. 1		Nemovitost č. 2		Nemovitost č. 3		Nemovitost č. 4		Nemovitost č. 5		Nemovitost č. 6		Nemovitost č. 7		Nemovitost č. 8	
	CENA PRONÁJEM (Kč)			28 000 Kč		22 000 Kč		26 000 Kč		22 000 Kč		25 000 Kč		25 000 Kč		34 900 Kč		25 000 Kč
POPLATKY (Kč)			0 Kč		3 000 Kč		5 990 Kč		3 850 Kč		5 000 Kč		5 000 Kč		5 500 Kč		5 863 Kč	
UŽITNÁ PLOCHA CELKEM (m ²)	77,69		97		67,84		100		101		114		90,3		120		97	
CENA ZA 1 m ²			289 Kč		324 Kč		260 Kč		218 Kč		219 Kč		277 Kč		291 Kč		258 Kč	
LOKALITA	Strašnice	1	Strašnice, Zvěřinova	1,02	Krč, Pacovská	1,2	Žižkov, Olšanská	1,1	Hrdlořezy, U Smetanky	1,07	Strašnice, Zvěřinova	1,02	Hrdlořezy, Učňovská	1,07	Žižkov, Koněvova	1,1	Malešice, Počernická	1,05
DISPOZICE	3+kk	1	3+kk	1	3+kk	1	3+kk	1	3+kk	1	3+kk	1	3+kk	1	3+kk	1	3+kk	1
PODLAŽÍ	3. NP	1	4. NP	0,99	4. NP	0,99	9. NP	0,94	4. NP	0,99	4. NP	0,99	4. NP	0,99	6. NP	0,97	8. NP	0,98
UŽITNÁ PLOCHA BYTU	77,69	1	97	0,85	67,84	1,2	100	0,8	101	0,79	114	0,7	90,3	0,91	120	0,6	97	0,85
BALKON, LODŽIE, PŘEDZAHŘÁDKA	Balkon	1	Balkon	1	Ne	1,5	Balkon	1	Terasa	0,9	2x balkony	0,9	2x balkony	0,9	Balkon	1	Balkon	1
ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY	B	1	Neuvedeno	1	G	1,05	G	1,05	G	1,05	C	0,99	C	0,99	B	1	B	1
GARÁŽOVÉ/PARKOVACÍ STÁNÍ	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1
SKLEP	Ano	1	Ano	1	Ne	1,2	Ano	1	Ne	1,2	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1
VÝTAH	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1
VYBAVENÍ	Nevybaven	1	Částečně	0,95	Částečně	0,95	Částečně	0,95	Nevybaven	1	Vybaven	0,9	Vybaven	0,9	Vybaven	0,9	Vybaven	0,9
VZDÁLENOST NA MHD	2 min	1	2 min	1	2 min	1	1 min	0,99	2 min	1	2 min	1	6 min	1,04	2 min	1	2 min	1
VZDÁLENOST DO CENTRA PRAHY	14 min	1	20 min	1,06	18 min	1,04	15 min	1,01	26 min	1,12	20 min	1,06	21 min	1,07	14 min	1	17 min	1,03
UPRAVENÁ CENA ZA 1 m ²			249 Kč		863 Kč		215 Kč		232 Kč		132 Kč		238 Kč		168 Kč		221 Kč	
PRŮMÉR (Kč/m ²)			290 Kč															
CENA NÁJEMNÉHO - VÝNOSOVÁ METODA (CENA* m ²)			22 500 Kč															

Zdroj 18 - Vlastní zpracování

Pomocí zmíněné porovnávací metody a aplikace korekčních činitelů jsem u jednotlivých investičních variant vypočítala průměrnou výši nájemného. K porovnání jsem na základě analýzy trhu našla vždy osm obdobných nemovitostí, aby výsledek byl objektivní a cena za pronájem nemovitosti co nejvíce odpovídala aktuální nabídce na trhu. Pro přehlednější a přesnější výpočty jsem jednotlivé výsledky zaokrouhlila vždy nahoru, dle vlastního úsudku. Předpokládaný roční výnos plynoucí z pronájmu jednotlivých investičních variant je následující (viz Tabulka č. 6).

Tabulka 6 – Upravená výše nájemného jednotlivých investičních variant

Dispozice	Výměra [m ²]	Nájemné dle výpočtů	Nájemné zaokrouhleno	Cena za 1 m ²	Roční výnos z pronájmu
1+kk	38,54	15 331 Kč	15 400 Kč	400 Kč	184 800 Kč
2+kk	60,41	20 572 Kč	20 600 Kč	341 Kč	247 200 Kč
3+kk	77,69	22 500 Kč	24 000 Kč	309 Kč	288 000 Kč

Zdroj 19 - Vlastní zpracování

4.3.4 Výše nájemného a inflace

Jelikož se dle zákona¹² smí uzavírat nájemní smlouvy s nájemníky na maximální délku jednoho roku, investor se rozhodl každý rok navýšit cenu nájemného. Navýšení ceny nájemného bude domluveno vždy dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to pomocí tzv. inflační doložky obsažené v nájemní smlouvě. Tato doložka jasně specifikuje navýšení nájemného podle míry inflace¹³. Navýšení nájemného proběhne vždy k ročnímu výročí podpisu nájemní smlouvy.

Pro stanovení procenta navýšení nájemného je tedy nutné ověření aktuální míry inflace. Hodnoty míry inflace jsem vyhledala na internetových stránkách Českého statistického úřadu (dále jen „ČSÚ“), v sekci statistiky. Jak můžeme vidět, meziroční míra inflace v prosinci roku 2019 byla stanovena na hodnotu 3,2 % (viz Obrázek č. 14). (3)

Pro další výpočty, především pak pro sestavení peněžního toku, bude uvažováno roční navýšení nájemného o 3,3 % ročně, a to pro každou investiční variantu.

¹² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. - Oddíl č. 3 (§ 2230)

¹³ Meziroční míra inflace (vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku)

Obrázek 14 - Meziroční míra inflace (prosinec daného roku)

Prosinec daného roku										
1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
6,8	2,5	4,0	4,1	0,6	1,0	2,8	2,2	1,7	5,4	3,6
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1,0	2,3	2,4	2,4	1,4	0,1	0,1	2,0	2,4	2,0	3,2

Zdroj 20 - Webové stránky „ČSÚ“, (3)

4.4 Porovnání prodejní ceny ateliérů a bytových jednotek

V kapitole, týkající se výhod a nevýhod investičního záměru Ateliéry Strašnice jsem zmiňovala, že cena nemovitostí, právně označených jako ateliér, může být nižší oproti cenám klasických bytových jednotek, tj. zkolaudovaných jako bytové prostory. Tento fakt zmiňovalo hned několik internetových článků, a proto podstatou této kapitoly bude vlastní analýza trhu a porovnání cen. Porovnání cen budu provádět pro všechny investiční varianty, tj. pro srovnání s ateliéry dispozice 1+kk, 2+kk a 3+kk. Pokud by se tato hypotéza potvrdila a cena vybraných ateliérů by byla nižší oproti klasickým bytovým jednotkám, pro investora by byla investice do ateliérů ještě více atraktivní.

V úvodu musím zmínit, že jsem si vědoma, že finální cenu nemovitosti ovlivňuje mnoho parametrů a že nemovitosti mezi sebou nelze vždy jednoduše porovnávat. Porovnání cen je tedy čistě účelové. K porovnání jsem vybrala nemovitosti obdobných dispozic, podobné velikosti a pokud to bylo možné, s balkonem, lodžii či terasou (viz. Tabulka č. 7). Dále se jednalo o projekty, jejichž výstavba probíhá na Praze 10, v nedaleké vzdálenosti od vybraného investičního záměru. Do celkové ceny nebyla započítána cena za garážové, parkovací stání. Celkovou cenu nemovitosti (včetně DPH) jsem následně podělila celkovou plochou bytu. Celkovou plochou bytu je myšlena užitná plocha bytu a plocha balkonu, lodžie či terasy.

Tabulka 7 - Analýza trhu a zjištění průměrné ceny za bytovou jednotku

Dispozice	Název projektu	Výměra bytu [m ²]	Výměra balkonu, terasy, předzahrádky	Výměra CELKEM	Cena nemovitosti (vč. DPH)	Cena za 1 m ²	PRŮMĚR (Cena za 1 m ²)
1+kk	Rezidence Novostrašnická	30,75	19,25	50	4 158 625 Kč	83 173 Kč	115 363 Kč
1+kk	Silver Port	31,7	7,43	39,13	4 343 113 Kč	110 992 Kč	
1+kk	Rezidence Michelangelova	34,7	-	34,7	4 459 919 Kč	128 528 Kč	
1+kk	Green Port Strašnice	39,3	-	39,3	5 086 236 Kč	129 421 Kč	
1+kk	Hagibor Alfa	40,3	6,4	46,7	5 823 500 Kč	124 700 Kč	
2+kk	Green Port Strašnice	39,5	-	39,5	5 203 162 Kč	131 726 Kč	109 595 Kč
2+kk	Silver Port	53,3	5,64	58,94	6 853 209 Kč	116 274 Kč	
2+kk	Rezidence Michelangelova	55,2	6,5	61,7	6 608 389 Kč	107 105 Kč	
2+kk	Rezidence Novostrašnická	56,46	6,08	62,54	5 870 205 Kč	93 863 Kč	
2+kk	Hagibor Alfa	59,8	16,6	76,4	7 564 200 Kč	99 008 Kč	
3+kk	Green Port Strašnice	69,9	6,5	76,4	8 495 896 Kč	111 203 Kč	99 109 Kč
3+kk	Rezidence Novostrašnická	71,76	3,51	75,27	7 277 985 Kč	96 692 Kč	
3+kk	Rezidence Novostrašnická	76,03	54,06	130,09	9 878 580 Kč	75 937 Kč	
3+kk	Silver Port	76,3	5,51	81,81	9 154 230 Kč	111 896 Kč	
3+kk	Hagibor Beta	83,4	20,3	103,7	10 351 300 Kč	99 820 Kč	

Zdroj 21 - Vlastní zpracování

V Tabulce č. 7 výše je vždy uvedena průměrná cena za 1 m² vybraných pěti bytových jednotek, nabízených na trhu k prodeji. Porovnání cen je namodelováno vždy pro každou investiční variantu, tj. pro nemovitost dispozice 1+kk, 2+kk a 3+kk. Dalším krokem bude porovnání těchto vypočtených cen za 1 m² a cen za 1 m² ateliérů, jež jsou investičními variantami. Ve výpočtech opět není započtená cena za parkovací stání.

Tabulka 8 - Porovnání cen za 1 m² ateliérů a bytových jednotek

Dispozice	Investiční záměr - Ateliéry Strašnice				Bytové jednotky		Rozdíl cen za 1 m ²
	Výměra s balkonem/ lodžii [m ²]	Cena nemovitosti (bez DPH)	DPH (21 %)	Cena nemovitosti (vč. DPH)	Cena za 1 m ² (ateliéry)	Průměrná cena za 1 m ² (bytové jednotky)	
1+kk	41,72	3 454 545 Kč	725 454 Kč	4 180 000 Kč	100 192 Kč	115 363 Kč	15 171 Kč
2+kk	71,64	4 694 215 Kč	985 785 Kč	5 680 000 Kč	79 285 Kč	109 595 Kč	30 310 Kč
3+kk	83,72	6 429 752 Kč	1 350 248 Kč	7 780 000 Kč	92 929 Kč	99 109 Kč	6 180 Kč

Zdroj 22 - Vlastní zpracování

Z Tabulky č. 8 výše můžeme jednoznačně vyčíst, že hypotéza týkající se nižších cen ateliérů oproti klasickým bytovým jednotkám se potvrdila. Porovnání cen bytových jednotek a ateliérů jasně udává, že ceny za 1 m² u dispozice 1+kk se liší o přibližných 15 000 Kč, u

dispozice 3+kk o přibližných 6 000 Kč a u nemovitostí dispozice 2+kk dokonce o více jak 30 000 Kč. I přesto že koupě nemovitosti typu ateliér s sebou nese určitá rizika, tak v případě že by investor váhal nad koupí takové nemovitosti, dle tohoto průzkumu trhu a porovnání cen za 1 m² bych mu koupí jednoznačně doporučila. V případě že tedy hovoříme pouze o projektu Ateliéry Strašnice.

4.5 Způsob financování investice

Jednotlivé investiční varianty lze financovat několika způsoby. Investor má na výběr hradit celou investici vlastními prostředky nebo využít financování úvěrem. Jak již bylo zmíněno (viz kapitola č. 4.1), investor disponuje vlastními finančními prostředky ve výši 2 500 000 Kč. Zbylou část bude nutné financovat pomocí úvěru u vybrané bankovní instituce. Co se týče úvěru, má na výběr z několika variant. Kromě klasického hypotečního úvěru na bydlení lze využít i tzv. Americký hypoteční úvěr. Pokud by investor nechtěl využít hypotečních úvěrů, může požádat i o tzv. spotřebitelský úvěr.

Podstatou žádosti o hypoteční úvěr je bezesporu nutná prodejní cena nemovitosti a výše půjčky, kterou investor požaduje. V dnešní době bankovní instituce po žadatelích vyžadují minimální finanční vklad 20 % z ceny nemovitosti, zbytek je pak pokryt hypotečním úvěrem. Existuje možnost získat i 90 % hypoteční úvěr, avšak za horších smluvních podmínek. Níže jsem specifikovala cenu nemovitosti pro jednotlivé investiční varianty, a to včetně započtení garážového stání (viz Tabulka č. 9). Celková cena je vždy uvedena včetně DPH 21 %. V posledním sloupci je pak uvedena výše půjčky, po odečtení základního kapitálu, jímž investor disponuje a chce jej využít na financování půjčky.

Tabulka 9 – Výše požadovaného úvěru jednotlivých investičních variant

Dispozice	Cena nemovitosti (bez DPH)	DPH (21 %)	Cena nemovitosti (vč. DPH)	Garážové stání (bez DPH)	DPH (21 %)	Garážové stání (vč. DPH)	CENA CELKEM	Odečtení vkladu 2,5mil. Kč
1+kk	3 454 545 Kč	725 454 Kč	4 180 000 Kč	320 000 Kč	67 200 Kč	390 000 Kč	4 570 000 Kč	2 070 000 Kč
2+kk	4 694 215 Kč	985 785 Kč	5 680 000 Kč	320 000 Kč	67 200 Kč	390 000 Kč	6 070 000 Kč	3 570 000 Kč
3+kk	6 429 752 Kč	1 350 248 Kč	7 780 000 Kč	320 000 Kč	67 200 Kč	390 000 Kč	8 170 000 Kč	5 670 000 Kč

Zdroj 23 - Vlastní zpracování

V následujících kapitolách přiblížím typy hypotečních úvěrů, které u tohoto investičního záměru může investor využít.

4.5.1 Americká hypotéka

Americký hypoteční úvěr je obecně podobný typ úvěru, jako klasický hypoteční úvěr na bydlení. Tento druh úvěru je ale možno využít na cokoliv. Cokoliv znamená jakákoliv potřeba týkající se bydlení, rekonstrukce či stavby čehokoliv, a to i v případě, že se jedná o nebytový prostor, alternativní bydlení, vybavení bytu apod. Dále je jej možné využít i pro jakýkoliv jiný účel, nejen na bydlení. Americký hypoteční úvěr zmiňuji především z důvodu, že investiční záměr je ateliér, tj. nebytový prostor a u každé bankovní instituce na trhu nemusí být poskytnut klasický hypoteční úvěr, který je zpravidla určen pouze na bydlení. Této problematice se ale budu blíže věnovat v další kapitole č. 4.5.2.

Rozdíl oproti klasickému hypotečnímu úvěru je doba splatnosti, maximální doba fixace, úroková sazba nebo zástava. V Tabulce č. 10 jsem uvedla příklady výše splátky, v případě, že by si investor vybral k financování Americkou hypotéku. Tabulku jsem namodelovala pro všechny investiční varianty. Tento druh hypotéky má lepší úrokovou sazbu oproti již zmíněnému spotřebitelskému úvěru, ale zdaleka se výši splátek nedostaneme na hodnotu splátek, které nám poskytují bankovní instituce u klasické hypotéky (viz Přílohy č. 32 až 34). Úrokové sazby Amerických hypoték jsou značně vyšší než u těch klasických. Nevýhodou Americké hypotéky mohou být také zástavní podmínky. Většina bankovních institucí poskytuje tento typ úvěru pouze za podmínek zástavy jiné nemovitosti (v případě že se jedná o ateliér). V případě, že by si investor požádal o Americkou hypotéku na jednu z investičních variant Ateliérů Strašnice, nemohl by ručit kupovaným ateliérem, ale jinou nemovitostí (nejlépe bytových prostorem).

Tabulka 10 - Americká hypotéka pro jednotlivé investiční varianty

	Banka	Typ hypotéky	Úroková sazba [%]	Doba splácení	Doba fixace	Měsíční splátka
1+kk	Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB)	Americká	4,75	20	5	13 377 Kč
	Fio banka a.s.	Americká	2,88	20	5	11 356 Kč
	Raiffeisenbank a.s.	Americká	4,1	20	5	12 533 Kč
2+kk	Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB)	Americká	4,75	20	5	23 070 Kč
	Fio banka a.s.	Americká	2,88	20	5	19 585 Kč
	Raiffeisenbank a.s.	Americká	4,1	20	5	21 615 Kč
3+kk	Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB)	Americká	4,75	20	5	32 311 Kč
	Fio banka a.s.	Americká	2,88	20	5	31 106 Kč
	Raiffeisenbank a.s.	Americká	4,1	20	5	34 330 Kč

Zdroj 24 - Vlastní zpracování

4.5.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr, tj. hypotéka na bydlení je úvěr, který bankovní instituce poskytují výhradně na nemovitosti určené k bydlení či k pronájmu.

I přesto, že v předchozích kapitolách praktické části je prezentován investiční záměr jako ateliéry, tj. nebytové prostory, se získáním hypotečního úvěru se ale pro investora podmínky nemění. Dle konzultací s jednotlivými bankovními institucemi a hypotečním poradcem jsou podmínky získání klasické hypotéky pro vybraný investiční záměr (Ateliérů Strašnice) totožné, jako pro jiné bytové prostory. Projekt je sice právně označen jako ateliéry, jednotlivé nemovitosti ale svým vybavením, vlastnostmi a dispozicí odpovídají prostoru určenému k bydlení. Investor má tedy stejný nárok na získání hypotečního úvěru jako v případě, že by investoval do klasického bytového prostoru s označením „bytová jednotka“. Rozdíl tedy nastává až v případě, kdy by se jednalo o nemovitost označenou jako ateliér, který nesplňuje podmínky pro bydlení. A to znamená například nesplnění minimální velikosti obytné místnosti, absence oken či například absence prostor pro osobní hygienu a WC. V tomto případě banka nemusí klasický hypoteční úvěr poskytnout a je zapotřebí využít například Americké hypotéky.

Po zjištění detailních informací, týkající se vybraného investičního projektu a poskytování hypoték, jsem provedla analýzu trhu (viz Přílohy č. 25 až 31) a sepsala jsem výše splátek u vybraných bankovních institucí (viz Tabulka č. 11). Doba splatnosti byla stanovena vždy na 30 let, přičemž fixace úrokové sazby byla stanovena u všech případů na 5 let. Do výpočtů nebyly zahrnuty vstupní a měsíční poplatky, či poplatky spojené s pojištěním.

Tabulka 11 – Klasický hypoteční úvěr pro jednotlivé investiční varianty

	Banka	Typ hypotéky	Úroková sazba [%]	Doba spláčení	Doba fixace	Měsíční splátka
1+kk	Česká spořitelna, a. s.	Klasická	2,14	30	5	7 951 Kč
	Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB)	Klasická	2,09	30	5	7 745 Kč
	Fio banka a.s.	Klasická	1,58	30	5	7 224 Kč
	Hypoteční banka, a.s.	Klasická	2,09	30	5	7 745 Kč
	Komerční banka, a. s.	Klasická	2,29	30	5	7 971 Kč
	MONETA Money Bank, a. s.	Klasická	1,69	30	5	7 334 Kč
	Raiffeisenbank a.s.	Klasická	2,09	30	5	7 745 Kč
2+kk	Česká spořitelna, a. s.	Klasická	2,14	30	5	13 545 Kč
	Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB)	Klasická	2,09	30	5	13 357 Kč
	Fio banka a.s.	Klasická	1,58	30	5	12 458 Kč
	Hypoteční banka, a.s.	Klasická	2,09	30	5	13 357 Kč
	Komerční banka, a. s.	Klasická	2,29	30	5	13 746 Kč
	MONETA Money Bank, a. s.	Klasická	1,69	30	5	12 649 Kč
	Raiffeisenbank a.s.	Klasická	2,09	30	5	13 285 Kč
3+kk	Česká spořitelna, a. s.	Klasická	2,14	30	5	21 630 Kč
	Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB)	Klasická	2,09	30	5	21 214 Kč
	Fio banka a.s.	Klasická	1,58	30	5	19 787 Kč
	Hypoteční banka, a.s.	Klasická	2,09	30	5	21 214 Kč
	Komerční banka, a. s.	Klasická	2,29	30	5	21 832 Kč
	MONETA Money Bank, a. s.	Klasická	1,69	30	5	20 089 Kč
	Raiffeisenbank a.s.	Klasická	2,09	30	5	21 100 Kč

Zdroj 25 - Vlastní zpracování

Po zhodnocení nabídek bankovních institucí můžeme vidět, že nejnižší úrokovou sazbu, a tudíž i vyšší měsíčních splátek poskytuje u každé investiční varianty Fio banka a. s. I přes jednu z nejvyšších úrokových sazeb ale byla investorem vybrána nabídka společnosti Česká spořitelna, a.s. (viz Příloha č. 25). Při osobním průzkumu bylo totiž zjištěno, že tato banka poskytla hypoteční úvěr už i jiným zájemcům, kupujícím nemovitost z vybraného projektu, tj. Ateliérů Strašnice. Banka dokonce dle zjištěných informací již provedla odborný odhad ceny nemovitosti, který odpovídal uvedené prodejní ceně od prodejce. Dle úsudku investora tedy nehrozí, že by banka výrazně podhodnotila nemovitost a nabídla nižší maximální částku úvěru. Investor má sám bankovní účet u zmíněné banky, a tudíž sjednání hypotečního úvěru bude pro něj výrazně výhodnější. V dalších výpočtech budu tedy uvažovat podmínky hypotečního úvěru, který nabízí společnost Česká spořitelna, a.s.

4.6 Náklady spojené s dlouhodobým pronájmem nemovitosti

Kromě určení výše nájemného, tzn. výnosů, je pro investora nutností stanovit i náklady, které jsou spojené s provozováním dlouhodobého pronájmu. Vyčíslení výdajů spojených s pronájmem nemovitosti, je základním bodem pro vyhodnocení efektivnosti investice. V této kapitole budu blíže specifikovat investiční a provozní náklady.

4.6.1 Investiční náklady

Kapitálové náklady, tj. investiční náklady jsou náklady spojené s pořízením nemovitosti, popř. obnovení staré nemovitosti. Výše investičních nákladů se bude odvíjet od výše pořizovací ceny dané nemovitosti.

Investičním nákladem je tedy **pořizovací hodnota dané nemovitosti**. Jelikož se jedná o novostavbu, nejsou třeba náklady na rekonstrukci. Speciální klientské změny by investor pro investiční bydlení od generálního dodavatele nevyžadoval. Investičním nákladem ale pro investora bude zařízení kuchyně, včetně pořízení základních spotřebičů, potřebných k plnohodnotnému bydlení. Tyto náklady stanovím detailněji v dalším textu týkající se vybavení.

Investičním nákladem je mimo jiné i **daň z nabytí nemovitosti**. Ode dne 26.9.2020 platí ale změna zákona, a to zrušení 4 % daně z nabytí nemovitosti (více viz kapitola č. 3.4.3). Investor by pořizoval nemovitost až v roce 2021, tento poplatek by tedy neplatil a do investičních nákladů ho nebudu vůbec zahrnovat.

Dalším investičním nákladem je **poplatek za zápis vlastnictví do katastru nemovitostí**. Ve chvíli, kdy investor podepíše kupní smlouvu, je následně nutné zapsání jeho vlastnictví do katastru nemovitostí. Pro vklad je nutné dodání vyplněného formuláře a kopie kupní smlouvy, s úředně ověřenými podpisy. Za podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí pak jeden z účastníků zaplatí správní poplatek ve výši 2 000 Kč. (42)

Investičním nákladem mohou být i poplatky, či provize pro realitní kanceláře. Jelikož ale koupě nemovitostí projektu Ateliéry Strašnice řeší výhradní prodejce developera, provize třetí straně se v tomto případě neplatí. Finanční vyrovnání je zahrnuto v prodejní ceně nemovitosti a řeší si ho developer sám, vlastními dohodnutými podmínkami s prodejcem.

4.6.1.1 Vybavení

Jelikož majitel chystá nemovitost využívat k dlouhodobému pronájmu, je nutné ji vybavit alespoň základním vybavením, aby potencionální nájemníci mohli ateliér plně využívat k bydlení. V tomto případě se tedy jedná o investiční náklad. Investor neplánuje nemovitost k pronájmu vybavovat nábytkem, ani internetem. To vše si zařídí nájemníci sami. V kapitolách níže budu podrobně definovat náklady na vybavení a zařízení místností. Vybavení stanovím obecně, aby bylo použitelné pro všechny investiční varianty. Toto vybavení má určitou životnost a minimálně jednou za několik let ho bude potřeba vyměnit (v závislosti na jeho opotřebení). Jelikož se ale doba životnosti spotřebičů dle investora nedá jednoznačně odhadnout, v dalších výpočtech tato obnova nebude uvažována. Investor plánuje obnovu spotřebičů až ve chvíli, kdy přestanou fungovat.

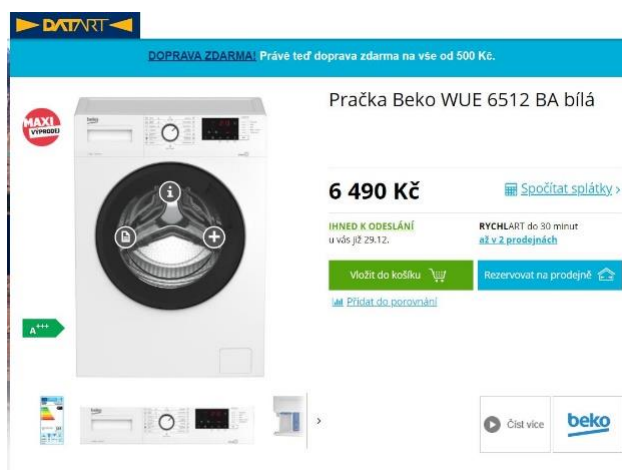
4.6.1.1.1 Koupelna

Vybavení koupelny je vyřešeno v rámci stavebních prací generálním dodavatelem. Jelikož nemovitost bude sloužit k dlouhodobému pronájmu, investor nemá v plánu koupelnu a WC upravovat pomocí klientských změn. Veškeré náklady na zařízení koupelny a WC jsou zahrnuty v prodejní ceně nemovitosti. Náklady navíc, na zařízení a úpravu koupelny tedy nebudou zahrnuty do této práce.

- Koupelna ateliéru o velikosti 1+kk je jediná vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a WC. Místnost přitom obsahuje dostatečný prostor na pračku.
- Koupelna ateliéru o velikosti 2+kk je vybavena vanou a umyvadlem, přičemž WC je od koupelny oddělené a je v samostatné místnosti. Koupelna také obsahuje dostatečný prostor na pračku.
- U varianty 3+kk, ateliér také obsahuje oddělený prostor koupelny a WC. Součástí koupelny je dostatečný prostor na pračku.

Jelikož koupelny ve všech investičních variantách obsahují prostor pro pračku, investor plánuje nemovitost vybavit alespoň pračkou. Náklady na koupi nové pračky budou 6 500 Kč (viz Obrázek č. 15).

Obrázek 15 - Náklady na vybavení koupelny (pračka BEKO)



Zdroj 26 - Webové stránky e-shopu „DATART“, (47)

4.6.1.1.2 Kuchyň

Vybavení kuchyně kuchyňskou linkou je jednoznačně nutností pro dlouhodobý pronájem. Jelikož investor nemá detailní výkresy jednotlivých investičních variant, kuchyňská linka byla navržena obecně. Obecně znamená tak, že byla zjištěna předpokládaná cena pořízení kuchyňské linky v obchodním domě IKEA, kterou by bylo možné použít do všech investičních variant. Po zhodnocení efektivnosti a vybrání jedné z investičních variant ke koupi, se mohou vlastníci kuchyňské linky lišit, jelikož ji investor nechá vyrobit na míru, dle projektové dokumentace (tj. dle přesných rozměrů). Investor si přeje vybavit kuchyňskou linku sporákem, digestoří, lednicí a myčkou.

Cena pořízení kuchyňské linky se dle online plánovače obchodního domu IKEA pohybuje kolem 122 000 Kč (viz Obrázek č. 16). (48)

Obrázek 16 - Vizualizace kuchyňské linky (IKEA)



Zdroj 27 - Webové stránky obchodního domu „IKEA (plánovač kuchyní)“, (48)

4.6.2 Provozní náklady

Jak již plyne z názvu, provozní náklady jsou veškeré finance nutné k zajištění provozování nemovitosti. Jedná se o náklady, jejichž hodnota je přepočítána na jeden rok. Oproti investičním nákladům vznikají provozní náklady na denní bázi. Níže budu specifikovat jednotlivé provozní náklady pro všechny investiční varianty.

4.6.2.1 Daň z nemovitých věcí

Základním provozním nákladem je každoroční poplatek za daň z nemovitých věcí, tzv. daň z nemovitosti. Tato povinnost vzniká tehdy, jakmile se kupující stane majitelem nemovitosti. Majitelem, tj. vlastníkem nemovitosti se dotyčný stává zápisem vlastnictví do katastru nemovitostí. Výpočet daně stanovím pro všechny investiční varianty.

Pro výpočet základu daně je nutné znát výměru nemovitosti (podlahová plocha nemovitosti v m²), místní koeficient pro danou nemovitost, koeficient pro obec, ve které se nemovitost nachází a koeficient pro druh nemovitosti.

- Základní sazba daně u jednotek je 2 Kč za 1 m²;
- koeficient pro druh nemovitosti má hodnotu 1,2;

- koeficient podle velikosti obce pro Prahu 10 má podle vyhlášky¹⁴ hodnotu 5;
- místní koeficient má podle katastrálního území a parcelního čísla hodnotu 2. (43)

Místní koeficient je ale velmi těžko dohledatelný, a proto k výpočtu použijeme pro jistotu online kalkulačku (viz Příloha č. 36, 37 a 38), jejíž výsledky porovnáme s vypočtenými hodnotami V online kalkulačce uvažujeme neznámé koeficienty pro danou nemovitost. (44)

Tabulka 12 - Daň z nemovitých věcí

Dispozice ateliéru	Výměra nemovitosti	Základní sazba daně [Kč/m ²]	Koeficient druhu nemovitosti (nebytový prostor)	Koeficient podle velikosti obce (Praha 10)	Místní koeficient	DAŇ Z NEMOVITOSTI	≅	ONLINE KALKULAČKA
1+kk	38,54	2	1,2	5	2	924,96 Kč	925 Kč	940 Kč
2+kk	60,41	2	1,2	5	2	1 449,84 Kč	1 450 Kč	1 460 Kč
3+kk	77,69	2	1,2	5	2	1 864,56 Kč	1 865 Kč	1 880 Kč

Zdroj 28 - Vlastní zpracování

Výše daně z nemovitých věcí se pomocí online kalkulačky téměř shodují s ručně vypočtenými hodnotami (viz Tabulka č. 12). Rozdíl hodnot je u investičních variant v rozmezí od 10 Kč do 15 Kč. Pro úplnost budeme do dalších výpočtů uvažovat vypočtená data z online kalkulačky. Jak již bylo zmíněno, jedná se o roční poplatek.

4.6.2.2 Fond oprav

Fond oprav jsou dlouhodobé zálohy vyhrazené na opravy domu, pozemku atd. Vlastník dané jednotky (v tomto případě ateliéru) je současně i spoluvlastníkem celé nemovitosti a je v jeho zájmu, aby nemovitost byla, pokud možno v co nejlepším technickém stavu. Čím lepší technický stav nemovitost bude, tím lépe bude nemovitost zhodnocena. Dle zákona není stanovená minimální povinná výše příspěvku. Výše příspěvku se vždy odvíjí od domluvy společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“). Dle internetových zdrojů se příspěvek do fondu oprav pohybuje v rozmezí okolo 10 až 40 Kč za m² podlahové plochy. Každý vlastník ateliéru bude tedy přispívat do fondu oprav ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu. (45)

Jelikož Ateliéry Strašnice budou novostavbou, výše příspěvku stanovují na 20 Kč/ m² podlahové plochy měsíčně. Pokud se bude technický stav domu v nadcházejících letech

¹⁴ Obecně závazná vyhláška hlavního města Prahy o výši koeficientu pro výpočet sazby daně z nemovitostí (platná ode dne 1.1.2020)

zhoršovat, výše příspěvku bude po domluvě SVJ navýšena. Toto už ale není předmětem této práce. Roční hodnota příspěvku bude stanovena pro každou investiční variantu (viz tabulka č. 13).

Tabulka 13 - Výše nákladů do fondu oprav

Dispozice ateliéru	Výměra nemovitosti	Výše příspěvku za 1 m ²	Měsíční příspěvek	Roční příspěvek
1+kk	38,54	20 Kč	771 Kč	9 250 Kč
2+kk	60,41	20 Kč	1 208 Kč	14 498 Kč
3+kk	77,69	20 Kč	1 554 Kč	18 646 Kč

Zdroj 29 - Vlastní zpracování

4.6.2.3 Náklady na opravy a údržbu

Již v kapitole č. 3.4.1 jsem specifikovala, jaké zákony souvisí s pronájmem nemovitosti. Jeden z nich bylo nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které usnadňuje dohodu mezi nájemcem a pronajímatelem. Nařízení definuje povinnosti pronajímatele udržovat nemovitost po dobu nájmu ve stavu způsobilém k užívání a nájemci nařizuje povinnost hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

Zmíněné nařízení udává limity, kdy je drobné opravy ještě nucen hradit nájemce a kdy už za opravy odpovídá pronajímatel (jedná se zejména o vyšší náklady na opravy). Přičemž jednorázový limit na jednu opravu činí 1 000 Kč. Vyšší opět hradí pronajímatel. Zmíněný maximální roční limit se odvíjí od celkové plochy nemovitosti (podlahové plochy včetně plochy sklepů, balkonu atd.). Maximální roční limit na opravy se vypočítá pomocí sazby 100 Kč za 1 m² této plochy. (46)

Tabulka 14 - Maximální výše ročních nákladů na opravy nemovitosti (hrazené nájemcem)

Dispozice ateliéru	Výměra nemovitosti	Sazba 100 Kč/m ² podlahové plochy nemovitosti	Roční limit nákladů na opravy
1+kk	38,54	100 Kč	3 854 Kč
2+kk	60,41	100 Kč	6 041 Kč
3+kk	77,69	100 Kč	7 769 Kč

Zdroj 30 - Vlastní zpracování

Celkový roční limit nákladů na opravy hrazené nájemcem jsou uvedeny v Tabulce č. 14. Náklady jsou vypočteny pro všechny investiční varianty. Pokud roční náklady na opravy

dosáhnou vypočtené hodnoty, další náklady na opravy a údržbu je dle nařízení povinen hradit již pronajímatel.

4.6.2.4 Pojištění

Nezbytnou součástí pořízení investiční či nemovitosti k vlastnímu užívání je pojištění. Jelikož bude nemovitost určena k pronajímání a užívání cizí osobou, je nutné ji řádně pojistit. V dalších kapitolách budu blíže specifikovat jednotlivé typy pojištění, které investor bude sjednávat.

4.6.2.4.1 Pojištění nemovitosti

Pojištění nemovitosti je jedno ze standardních typů pojištění. Pojištění nemovitosti je základním požadavkem bankovních institucí, při sjednávání hypotečního úvěru. Sjednání tohoto typu pojištění je tedy nutností v případě že investor chce pořizovat nemovitost. Jedná se o pojištění před následky škod vzniklých působením živelných rizik (např. požár, krádež apod.). Výše pojištění nemovitosti je uvedeno v Tabulce č. 15 a bylo vypočteno pro každou investiční variantu pomocí online kalkulačky na internetu (viz Příloha č. 39).

Tabulka 15 - Pojištění nemovitosti

Dispozice ateliéru	Výměra nemovitosti	Cena nemovitosti + garážové stání (vč. DPH)	Pojišťovna	Splátka za rok
1+kk	38,54	4 570 000 Kč	Slavia pojišťovna	2 722 Kč
2+kk	60,41	6 070 000 Kč	Slavia pojišťovna	4 018 Kč
3+kk	77,69	8 170 000 Kč	Slavia pojišťovna	5 314 Kč

Zdroj 31 - Vlastní zpracování

4.6.2.4.2 Pojištění domácnosti

Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, nemovitost nebude vybavena nábytkem. Bude však obsahovat základní spotřebiče a pro investora je tedy důležité sjednání pojištění domácnosti. Pojištění domácnosti kryje škody, které mohou vzniknout na movitých věcech v domácnosti. Výše pojištění bude pro všechny investiční varianty stejné, a to ve výši 161 Kč za rok (viz Příloha č. 40). (49)

4.6.2.4.3 Pojištění odpovědnosti

Smyslem pojištění odpovědnosti je ochrana před neúmyslnými škodami způsobenými účastníky domácnosti. Jedná se například o neúmyslné vytopení vedlejšího bytu apod. Výše pojištění bude pro všechny investiční varianty stejné, a to ve výši 283 Kč za rok (viz Příloha č. 40). (49)

4.6.2.5 Úroky z úvěru

Další položkou představující náklad, tj. položka ponižující daňový základ jsou tzv. úroky z úvěru. Jelikož investor bude investici z části hradit hypotečním úvěrem, roční suma úroků je při výpočtu daně z příjmu a ročního cash flow zcela zásadní.

Přesná roční výše úroků z úvěru je pak vypočtena pro každý rok doby splatnosti úvěru zvlášť. Suma ročních úroků se každý rok mění, jejich hodnota se postupně snižuje. Úroky z úvěru jsou vypočteny pro každou investiční variantu (viz další kapitola týkající se splátkového kalendáře).

4.6.2.6 Odpisy

Investor plánuje nemovitost pořizovat s cílem dlouhodobého pronájmu, a proto má dle zákona¹⁵ nárok odepisovat nemovitost, tzn. tímto výdajem snížit daňový základ. Až pět let od data pořízení nemovitosti má investor nárok na odepisování nemovitosti, a to na základě skutečně vynaložených nákladů na její pořízení. Zmíněný zákon rozlišuje šest odpisových skupin, kdy doba odepisování se pohybuje v rozmezí od tří do padesáti let. Daňový poplatník se u odepisovaného majetku může rozhodnout, zda bude nemovitost odepisovat rovnoměrně nebo zrychleně. Přičemž zvolený způsob odepisování nelze následně změnit. (52)

Pro další výpočty bude uvažována metoda rovnoměrných odpisů. Nemovitost typu ateliér je řazena do odpisové skupiny č. 5, s rovnoměrnou dobou odepisování na 30 let. Roční odpisová sazba má hodnotu v prvním roce 1,4, v dalších letech pak hodnotu 3,4. Hodnota ročního odpisu se stanoví jako setina vstupní ceny (tj. pořizovací ceny nemovitosti) vynásobená daným koeficientem. Pro představu jsem níže vypočítala přesnou výši ročního odpisu všech investičních variant (viz Tabulka č. 16).

¹⁵ Zákon č. 586/1992 Sb. - Zákon České národní rady o daních z příjmů (§ 31, § 32)

Tabulka 16 - Stanovení výše odpisů nemovitosti

Dispozice ateliéru	Vstupní cena	Rovnoměrné odpisování					
		Odpisová skupina	Doba rovnoměrného odpisování	Roční odpisová sazba (1. rok odpisování)	1. rok	Roční odpisová sazba (v dalších letech odpisování)	2.-30. rok
1+kk	4 570 000 Kč	č. 5	30 let	1,40	63 980 Kč	3,40	155 380 Kč
2+kk	6 070 000 Kč	č. 5	30 let	1,40	84 980 Kč	3,40	206 380 Kč
3+kk	8 170 000 Kč	č. 5	30 let	1,40	114 380 Kč	3,40	277 780 Kč

Zdroj 32 - Vlastní zpracování

4.6.3 Shrnutí veškerých nákladů jednotlivých investičních variant

Pro přehlednost je nutné veškeré náklady, zmíněné v předchozích kapitolách, shrnout. Náklady dlouhodobého pronájmu jsou stanoveny na období jednoho roku. Náklady jsem stanovila pro všechny investiční varianty. Jelikož výše odpisů a úroků z úvěru mají každý rok jinou hodnotu, v Tabulce č. 17 znázorňuji pouze náklady dlouhodobého pronájmu v prvním roce investice. Výše hodnoty od 2. roku odpisování do celkových provozních nákladů není zahrnuta, v Tabulce č. 17 je pouze informativně.

Tabulka 17 - Náklady dlouhodobého pronájmu

Náklady dlouhodobého pronájmu (1. ROK)				
		1+kk	2+kk	3+kk
Investiční náklady	Pořizovací cena nemovitosti + garážové stání	4 570 000 Kč	6 070 000 Kč	8 170 000 Kč
	Zápis do KN	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč
	Kuchyňská linka + spotřebiče	122 000 Kč	122 000 Kč	122 000 Kč
	Pračka	6 500 Kč	6 500 Kč	6 500 Kč
	CELKEMIN	4 700 500 Kč	6 200 500 Kč	8 300 500 Kč
Provozní náklady	Daň z nemovitých věcí	940 Kč	1 460 Kč	1 880 Kč
	Fond oprav	9 250 Kč	14 498 Kč	18 646 Kč
	Náklady na opravy a údržbu	3 854 Kč	6 041 Kč	7 769 Kč
	Pojištění	3 166 Kč	4 462 Kč	5 758 Kč
	Odpisy (1. rok)	63 980 Kč	84 980 Kč	114 380 Kč
	<i>Odpisy 2.-30. rok</i>	<i>155 380 Kč</i>	<i>206 380 Kč</i>	<i>277 780 Kč</i>
	Úroky z úvěru (1. rok)	46 223 Kč	76 487 Kč	123 748 Kč
CELKEMPN	127 413 Kč	187 929 Kč	272 180 Kč	
NÁKLADY CELKEM		4 827 913 Kč	6 388 429 Kč	8 572 680 Kč

Zdroj 33 - Vlastní zpracování

4.7 Splátkový kalendář

I když v předchozích kapitolách již byla vybrána bankovní instituce, na základě jejichž podmínek byl stanoven úrok, výše hypoteční splátky a doba splatnosti úvěru, podstatou této analýzy je i ověření splátkového kalendáře. Jak již plyne z názvu, splátkový kalendář (tj. platební kalendář) je plán budoucích splátek investora. Kromě výše měsíční splátky jsou pro žadatele hypotečního úvěru velmi podstatné i hodnoty úroků a úmorů za rok, či zůstatková hodnota. Stanovení roční hodnoty úroků z úvěru je důležitou hodnotou pro ty žadatele hypotečního úvěru, kteří si plánují ponížít daňový základ o tyto částky. Detailněji se ale této problematice budu věnovat až v další kapitole.

Jak jsem již zmínila, kromě měsíční splátky jsou pro investora (tj. žadatele hypotečního úvěru) důležitými termíny týkající se hypotečního úvěru i další hodnoty. Nyní vysvětlím základní z nich.

- Anuita neboli stálá měsíční splátka hypotečního úvěru. Lze ji jednoduše stanovit dle matematického vzorce, či pomocí MS Excel (jako funkce „PLATBA“). Anuita je součtem hodnot jistiny (tj. úmoru, který představuje splátku půjčené částky od banky) a úroku.
- Úroková sazba je stanovena bankovní institucí a udává, o kolik procent se navýší půjčená částka za určité časové období. Výši úroku lze také jednoduše vypočítat jako součin hodnoty úvěru a úrokové sazby, nebo za pomocí MS Excel (jako funkce „PLATBA.ÚROK“).
- RPSN neboli roční procentní sazba nákladů je stejně jako úroková sazba vyjádřena v procentech. Žadateli o úvěr udává, o kolik procent se navýší půjčená částka za rok, a to i po započtení veškerých poplatků účtovaných bankovních institucí. Poskytovatel úvěru může požadovat poplatky například za uzavření smlouvy, za vedení účtu, poplatek za správu nového úvěru, poplatky za transakci (tj. pohyb peněz na účtu), poplatky za pojištění a mnoho dalších. RPSN je tedy pro žadatele úvěru jasným ukazatelem, zda je jeho hypoteční úvěr výhodný. Platí, že čím je hodnota RPSN nižší (tzn. bližší hodnotě úrokové sazby), tím je úvěr výhodnější.
- Splatná částka je hodnota celkové výše půjčky, a to po započtení úroků. Lze ji jednoduše spočítat jako sumu všech anuit za dohodnutou dobu splácení úvěru. (51)

Splátkový kalendář byl sestaven pomocí hodnot výše úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti (tj. půjčené částky rozložené na 360x měsíčních splátek). Při ověřování výše anuitní splátky se mohou hodnoty vypočtené v MS Excel a nabízené bankou lišit. Rozdíl výše anuitní splátky může být způsoben zmíněnou výší RPSN, která bývá vyšší než nabízená úroková sazba, a tím pádem anuitní splátku mírně zvyšovat. Pro další výpočty ale budeme počítat s anuitní částkou, jež nabízí vybraná bankovní instituce. Splátkový kalendář jsem vytvořila pro všechny investiční varianty (viz Tabulka č. 18).

Podstatou splátkového kalendáře je ověření, zda za dobu splatnosti dojde opravdu ke splacení půjčené částky. Dle výpočtů níže můžeme vidět, že zůstatek je v posledním roce (tj. 30. roce splácení) opravdu roven nule. Splatná částka jednotlivých investičních variant je pak suma ročních anuit.

Tabulka 18 – Splátkové kalendáře jednotlivých investičních variant

Splátkový kalendář investiční varianty 1+kk					Splátkový kalendář investiční varianty 2+kk					Splátkový kalendář investiční varianty 3+kk				
Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek	Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek	Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
-				2 070 000 Kč	-				3 570 000 Kč	-				5 670 000 Kč
1	95 413 Kč	46 223 Kč	49 190 Kč	2 020 810 Kč	1	162 540 Kč	76 487 Kč	86 053 Kč	3 483 947 Kč	1	259 562 Kč	123 748 Kč	135 814 Kč	5 534 186 Kč
2	95 413 Kč	45 125 Kč	50 288 Kč	1 970 523 Kč	2	162 540 Kč	74 644 Kč	87 897 Kč	3 396 050 Kč	2	259 562 Kč	120 784 Kč	138 778 Kč	5 395 407 Kč
3	95 413 Kč	44 002 Kč	51 411 Kč	1 919 112 Kč	3	162 540 Kč	72 760 Kč	89 780 Kč	3 306 270 Kč	3	259 562 Kč	117 755 Kč	141 807 Kč	5 253 600 Kč
4	95 413 Kč	42 854 Kč	52 559 Kč	1 866 553 Kč	4	162 540 Kč	70 837 Kč	91 704 Kč	3 214 566 Kč	4	259 562 Kč	114 660 Kč	144 902 Kč	5 108 698 Kč
5	95 413 Kč	41 680 Kč	53 733 Kč	1 812 820 Kč	5	162 540 Kč	68 872 Kč	93 668 Kč	3 120 898 Kč	5	259 562 Kč	111 497 Kč	148 065 Kč	4 960 633 Kč
6	95 413 Kč	40 480 Kč	54 932 Kč	1 757 888 Kč	6	162 540 Kč	66 865 Kč	95 675 Kč	3 025 223 Kč	6	259 562 Kč	108 266 Kč	151 296 Kč	4 809 337 Kč
7	95 413 Kč	39 254 Kč	56 159 Kč	1 701 729 Kč	7	162 540 Kč	64 815 Kč	97 725 Kč	2 927 498 Kč	7	259 562 Kč	104 964 Kč	154 598 Kč	4 654 739 Kč
8	95 413 Kč	38 000 Kč	57 413 Kč	1 644 316 Kč	8	162 540 Kč	62 722 Kč	99 819 Kč	2 827 679 Kč	8	259 562 Kč	101 590 Kč	157 972 Kč	4 496 766 Kč
9	95 413 Kč	36 718 Kč	58 695 Kč	1 585 621 Kč	9	162 540 Kč	60 583 Kč	101 957 Kč	2 725 722 Kč	9	259 562 Kč	98 142 Kč	161 420 Kč	4 335 346 Kč
10	95 413 Kč	35 407 Kč	60 006 Kč	1 525 615 Kč	10	162 540 Kč	58 399 Kč	104 142 Kč	2 621 580 Kč	10	259 562 Kč	94 619 Kč	164 943 Kč	4 170 403 Kč
11	95 413 Kč	34 067 Kč	61 346 Kč	1 464 269 Kč	11	162 540 Kč	56 167 Kč	106 373 Kč	2 515 207 Kč	11	259 562 Kč	91 019 Kč	168 543 Kč	4 001 860 Kč
12	95 413 Kč	32 697 Kč	62 716 Kč	1 401 554 Kč	12	162 540 Kč	53 888 Kč	108 652 Kč	2 406 555 Kč	12	259 562 Kč	87 341 Kč	172 221 Kč	3 829 639 Kč
13	95 413 Kč	31 297 Kč	64 116 Kč	1 337 438 Kč	13	162 540 Kč	51 560 Kč	110 980 Kč	2 295 575 Kč	13	259 562 Kč	83 582 Kč	175 980 Kč	3 653 658 Kč
14	95 413 Kč	29 865 Kč	65 548 Kč	1 271 890 Kč	14	162 540 Kč	49 183 Kč	113 358 Kč	2 182 217 Kč	14	259 562 Kč	79 741 Kč	179 821 Kč	3 473 837 Kč
15	95 413 Kč	28 401 Kč	67 011 Kč	1 204 879 Kč	15	162 540 Kč	46 754 Kč	115 786 Kč	2 066 430 Kč	15	259 562 Kč	75 817 Kč	183 746 Kč	3 290 092 Kč
16	95 413 Kč	26 905 Kč	68 508 Kč	1 136 371 Kč	16	162 540 Kč	44 273 Kč	118 267 Kč	1 948 163 Kč	16	259 562 Kč	71 806 Kč	187 756 Kč	3 102 336 Kč
17	95 413 Kč	25 375 Kč	70 037 Kč	1 066 334 Kč	17	162 540 Kč	41 739 Kč	120 801 Kč	1 827 362 Kč	17	259 562 Kč	67 708 Kč	191 854 Kč	2 910 483 Kč
18	95 413 Kč	23 811 Kč	71 601 Kč	994 732 Kč	18	162 540 Kč	39 151 Kč	123 389 Kč	1 703 973 Kč	18	259 562 Kč	63 521 Kč	196 041 Kč	2 714 442 Kč
19	95 413 Kč	22 212 Kč	73 200 Kč	921 532 Kč	19	162 540 Kč	36 508 Kč	126 033 Kč	1 577 940 Kč	19	259 562 Kč	59 243 Kč	200 319 Kč	2 514 122 Kč
20	95 413 Kč	20 578 Kč	74 835 Kč	846 697 Kč	20	162 540 Kč	33 807 Kč	128 733 Kč	1 449 207 Kč	20	259 562 Kč	54 871 Kč	204 691 Kč	2 309 431 Kč
21	95 413 Kč	18 907 Kč	76 506 Kč	770 191 Kč	21	162 540 Kč	31 049 Kč	131 491 Kč	1 317 716 Kč	21	259 562 Kč	50 403 Kč	209 159 Kč	2 100 272 Kč
22	95 413 Kč	17 198 Kč	78 214 Kč	691 977 Kč	22	162 540 Kč	28 232 Kč	134 308 Kč	1 183 408 Kč	22	259 562 Kč	45 838 Kč	213 724 Kč	1 886 549 Kč
23	95 413 Kč	15 452 Kč	79 961 Kč	612 016 Kč	23	162 540 Kč	25 355 Kč	137 186 Kč	1 046 222 Kč	23	259 562 Kč	41 174 Kč	218 388 Kč	1 668 161 Kč
24	95 413 Kč	13 666 Kč	81 746 Kč	530 270 Kč	24	162 540 Kč	22 415 Kč	140 125 Kč	906 097 Kč	24	259 562 Kč	36 408 Kč	223 154 Kč	1 445 006 Kč
25	95 413 Kč	11 841 Kč	83 572 Kč	446 698 Kč	25	162 540 Kč	19 413 Kč	143 127 Kč	762 969 Kč	25	259 562 Kč	31 537 Kč	228 025 Kč	1 216 982 Kč
26	95 413 Kč	9 975 Kč	85 438 Kč	361 261 Kč	26	162 540 Kč	16 347 Kč	146 194 Kč	616 776 Kč	26	259 562 Kč	26 561 Kč	233 001 Kč	983 980 Kč
27	95 413 Kč	8 067 Kč	87 346 Kč	273 915 Kč	27	162 540 Kč	13 214 Kč	149 326 Kč	467 450 Kč	27	259 562 Kč	21 475 Kč	238 087 Kč	745 894 Kč
28	95 413 Kč	6 117 Kč	89 296 Kč	184 619 Kč	28	162 540 Kč	10 015 Kč	152 525 Kč	314 924 Kč	28	259 562 Kč	16 279 Kč	243 283 Kč	502 611 Kč
29	95 413 Kč	4 123 Kč	91 290 Kč	93 329 Kč	29	162 540 Kč	6 747 Kč	155 793 Kč	159 131 Kč	29	259 562 Kč	10 969 Kč	248 593 Kč	254 018 Kč
30	95 413 Kč	2 084 Kč	93 329 Kč	0 Kč	30	162 540 Kč	3 409 Kč	159 131 Kč	0 Kč	30	259 562 Kč	5 544 Kč	254 018 Kč	0 Kč

Zdroj 34 – Vlastní zpracování

4.8 Vyhodnocení

Závěrečnou kapitolou praktické části této diplomové práce je vyhodnocení efektivnosti investice. Jelikož se investor rozhoduje mezi třemi investičními variantami, vyhodnocení a porovnávání jednotlivých variant pro něj bude klíčovým vodítkem při rozhodování o investování do jedné z nich.

Pro finální ekonomické vyhodnocení investic je nutné propočítat základ daně a s tím související daň z příjmu a následně pak sestavit peněžní tok v jednotlivých letech životnosti. Těmto výpočtům se budu blíže věnovat v dalších podkapitolách.

4.8.1 Výpočet daňového základu

Podstatnou částí určení efektivnosti investice je stanovení daňového základu. Jelikož investor plánuje vybranou nemovitost dlouhodobě pronajímat, jeho povinností je dle zákona¹⁶ odvedení daně z příjmů (v rámci daňového přiznání). Jak již bylo zmíněno, investorem je fyzická osoba nepodnikající (tj. zaměstnaný občan), s bydlištěm v České republice, jehož předmětem daně z příjmu budou příjmy z pronájmu nemovitosti. Sazba daně tudíž činí 15 %. V případě, že by se jednalo o právnickou osobu, sazba daně by byla o 4 % vyšší, tj. 19 %. Z příjmů z nájmu investor neodvádí poplatky za sociální a zdravotní pojištění. Základ daně pak tvoří příjmy z pronájmu, ponížené o výdaje, které byly vynaložené na dosažení těchto příjmů (tj. uplatnění výdajů ve skutečné výši), odpisy a úroky z úvěru. Další možností odvodu daně z příjmů je uplatnění tzv. 30 % výdajového paušálu, a to do maximální hodnoty 600 000 Kč. Pro další výpočty ale tuto metodu nebudu uvažovat, protože by pro investora nebyla výhodná. (50)

Jelikož výše ročních odpisů a úroků z úvěru mají každý rok jinou hodnotu, v Tabulce č. 19 znázorňuji daň z příjmů pouze v prvním roce investice. Postup výpočtu daňového základu a samotnou výši daně z příjmu fyzických osob jsem stanovila konkrétně pro všechny investiční varianty (viz Tabulka č. 19). Přesné hodnoty daňového základu v dalších letech životnosti jsou pak stanoveny v tabulkách cash flow.

¹⁶ Zákon č. 586/1992 Sb. - Zákon České národní rady o daních z příjmů

Tabulka 19 - Stanovení základu pro daň z příjmu (skutečné výdaje)

Stanovení daňového základu (1. ROK)			
	1+kk	2+kk	3+kk
Výnosy z pronájmu	184 800 Kč	247 200 Kč	288 000 Kč
Daň z nemovitých věcí	940 Kč	1 460 Kč	1 880 Kč
Náklady na opravy a údržbu	3 854 Kč	6 041 Kč	7 769 Kč
Pojištění	3 166 Kč	4 462 Kč	5 758 Kč
Odpisy (1. rok)	63 980 Kč	84 980 Kč	114 380 Kč
Úroky z úvěru (1. rok)	46 223 Kč	76 487 Kč	123 748 Kč
Náklady celkem	118 163 Kč	173 430 Kč	253 535 Kč
Základ daně z příjmů	66 637 Kč	73 770 Kč	34 465 Kč
Daň z příjmu fyzických osob (15%)	9 996 Kč	11 065 Kč	5 170 Kč

Zdroj 35 - Vlastní zpracování

4.8.2 Sestavení peněžního toku

Hlavní myšlenkou investování je navrácení investovaných finančních prostředků a schopnost projektu generovat zisk. Stručně řečeno je to doba, za kterou se investorovi splatí výše investice.

Dalším krokem výpočtů bude vytvoření peněžního toku (dále jen „cash flow“), a to pro každou investiční variantu. Ekonomická efektivnost investice bude v této práci porovnávána na základě ukazatelů čisté současné hodnoty, vnitřního výnosového procenta, indexu ziskovosti a v poslední řadě doby návratnosti. Pro výpočet cash flow jsem nejprve stanovila vstupní hodnoty. První z nich jsou roční výnosy z pronájmu, přičemž s každým nadcházejícím rokem se cena nájemného zvyšuje podle představ pronajímatele (ve výpočtech uvažována hodnota 3,3 %). Výnosy jsou následně poníženy hodnotou provozních nákladů, úroků z úvěru a daně z příjmu. Základ daně z příjmu a odpisy jsou ve výpočtech znázorněny čistě pro přehlednost a slouží pouze k výpočtu výše daně z příjmu. Požadovaná výnosnost investice byla stanovena na 3 % s životností na 40 let. Tato doba je dle investora dostatečně dlouhá k zobrazení všech potřebných ukazatelů.

4.8.2.1 Cash flow investiční varianty 1+kk

V Tabulkách č. 20 a 21 níže jsem sestavila cash flow investiční varianty 1+kk, včetně shrnutí vypočtených ekonomických ukazatelů efektivity investice.

Tabulka 20 - Cash flow varianty 1+kk

Roky	Výnosy	Náklady	Úroky z úvěru	Odpisy	Základ daně	Daň z příjmu fyzických osob (15%)	CF	Kumulované CF	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF
0							-4 700 500 Kč			
1	184 800 Kč	17 210 Kč	46 223 Kč	63 980 Kč	66 637 Kč	9 996 Kč	111 372 Kč	-4 589 128 Kč	108 128 Kč	-4 592 372 Kč
2	190 898 Kč	17 210 Kč	45 125 Kč	155 380 Kč	-17 566 Kč	-2 635 Kč	131 199 Kč	-4 457 929 Kč	123 668 Kč	-4 468 704 Kč
3	197 198 Kč	17 210 Kč	44 002 Kč	155 380 Kč	-10 144 Kč	-1 522 Kč	137 508 Kč	-4 320 421 Kč	125 840 Kč	-4 342 865 Kč
4	203 706 Kč	17 210 Kč	42 854 Kč	155 380 Kč	-2 488 Kč	-373 Kč	144 015 Kč	-4 176 406 Kč	127 956 Kč	-4 214 909 Kč
5	210 428 Kč	17 210 Kč	41 680 Kč	155 380 Kč	5 408 Kč	811 Kč	150 727 Kč	-4 025 679 Kč	130 018 Kč	-4 084 891 Kč
6	217 372 Kč	17 210 Kč	40 480 Kč	155 380 Kč	13 552 Kč	2 033 Kč	157 649 Kč	-3 868 029 Kč	132 029 Kč	-3 952 862 Kč
7	224 545 Kč	17 210 Kč	39 254 Kč	155 380 Kč	21 952 Kč	3 293 Kč	164 789 Kč	-3 703 240 Kč	133 989 Kč	-3 818 873 Kč
8	231 955 Kč	17 210 Kč	38 000 Kč	155 380 Kč	30 616 Kč	4 592 Kč	172 154 Kč	-3 531 086 Kč	135 900 Kč	-3 682 973 Kč
9	239 610 Kč	17 210 Kč	36 718 Kč	155 380 Kč	39 552 Kč	5 933 Kč	179 750 Kč	-3 351 336 Kč	137 763 Kč	-3 545 210 Kč
10	247 517 Kč	17 210 Kč	35 407 Kč	155 380 Kč	48 770 Kč	7 315 Kč	187 585 Kč	-3 163 752 Kč	139 581 Kč	-3 405 629 Kč
11	255 685 Kč	17 210 Kč	34 067 Kč	155 380 Kč	58 278 Kč	8 742 Kč	195 667 Kč	-2 968 085 Kč	141 354 Kč	-3 264 275 Kč
12	264 123 Kč	17 210 Kč	32 697 Kč	155 380 Kč	68 085 Kč	10 213 Kč	204 003 Kč	-2 764 082 Kč	143 084 Kč	-3 121 192 Kč
13	272 839 Kč	17 210 Kč	31 297 Kč	155 380 Kč	78 202 Kč	11 730 Kč	212 602 Kč	-2 551 480 Kč	144 772 Kč	-2 976 420 Kč
14	281 842 Kč	17 210 Kč	29 865 Kč	155 380 Kč	88 637 Kč	13 296 Kč	221 472 Kč	-2 330 008 Kč	146 419 Kč	-2 830 001 Kč
15	291 143 Kč	17 210 Kč	28 401 Kč	155 380 Kč	99 402 Kč	14 910 Kč	230 622 Kč	-2 099 386 Kč	148 027 Kč	-2 681 974 Kč
16	300 751 Kč	17 210 Kč	26 905 Kč	155 380 Kč	110 506 Kč	16 576 Kč	240 060 Kč	-1 859 325 Kč	149 598 Kč	-2 532 376 Kč
17	310 676 Kč	17 210 Kč	25 375 Kč	155 380 Kč	121 960 Kč	18 294 Kč	249 797 Kč	-1 609 529 Kč	151 131 Kč	-2 381 245 Kč
18	320 928 Kč	17 210 Kč	23 811 Kč	155 380 Kč	133 777 Kč	20 066 Kč	259 841 Kč	-1 349 688 Kč	152 629 Kč	-2 228 616 Kč
19	331 518 Kč	17 210 Kč	22 212 Kč	155 380 Kč	145 966 Kč	21 895 Kč	270 202 Kč	-1 079 487 Kč	154 092 Kč	-2 074 524 Kč
20	342 459 Kč	17 210 Kč	20 578 Kč	155 380 Kč	158 541 Kč	23 781 Kč	280 890 Kč	-798 596 Kč	155 522 Kč	-1 919 002 Kč
21	353 760 Kč	17 210 Kč	18 907 Kč	155 380 Kč	171 513 Kč	25 727 Kč	291 916 Kč	-506 680 Kč	156 919 Kč	-1 762 082 Kč
22	365 434 Kč	17 210 Kč	17 198 Kč	155 380 Kč	184 895 Kč	27 734 Kč	303 292 Kč	-203 389 Kč	158 286 Kč	-1 603 797 Kč
23	377 493 Kč	17 210 Kč	15 452 Kč	155 380 Kč	198 701 Kč	29 805 Kč	315 026 Kč	111 638 Kč	159 621 Kč	-1 444 175 Kč
24	389 950 Kč	17 210 Kč	13 666 Kč	155 380 Kč	212 944 Kč	31 942 Kč	327 133 Kč	438 771 Kč	160 928 Kč	-1 283 248 Kč
25	402 819 Kč	17 210 Kč	11 841 Kč	155 380 Kč	227 638 Kč	34 146 Kč	339 623 Kč	778 393 Kč	162 206 Kč	-1 121 042 Kč
26	416 112 Kč	17 210 Kč	9 975 Kč	155 380 Kč	242 797 Kč	36 420 Kč	352 508 Kč	1 130 901 Kč	163 456 Kč	-957 586 Kč
27	429 843 Kč	17 210 Kč	8 067 Kč	155 380 Kč	258 437 Kč	38 765 Kč	365 801 Kč	1 496 703 Kč	164 680 Kč	-792 906 Kč
28	444 028 Kč	17 210 Kč	6 117 Kč	155 380 Kč	274 572 Kč	41 186 Kč	379 516 Kč	1 876 219 Kč	165 878 Kč	-627 028 Kč
29	458 681 Kč	17 210 Kč	4 123 Kč	155 380 Kč	291 219 Kč	43 683 Kč	393 666 Kč	2 269 885 Kč	167 051 Kč	-459 978 Kč
30	473 818 Kč	17 210 Kč	2 084 Kč	155 380 Kč	308 394 Kč	46 259 Kč	408 265 Kč	2 678 150 Kč	168 200 Kč	-291 778 Kč
31	489 454 Kč	17 210 Kč	0 Kč	0 Kč	481 494 Kč	72 224 Kč	400 020 Kč	3 078 170 Kč	160 003 Kč	-131 775 Kč
32	505 606 Kč	17 210 Kč	0 Kč	0 Kč	497 646 Kč	74 647 Kč	413 749 Kč	3 491 920 Kč	160 674 Kč	28 899 Kč
33	522 291 Kč	17 210 Kč	0 Kč	0 Kč	514 331 Kč	77 150 Kč	427 931 Kč	3 919 851 Kč	161 341 Kč	190 241 Kč
34	539 526 Kč	17 210 Kč	0 Kč	0 Kč	531 566 Kč	79 735 Kč	442 582 Kč	4 362 433 Kč	162 005 Kč	352 245 Kč
35	557 331 Kč	17 210 Kč	0 Kč	0 Kč	549 371 Kč	82 406 Kč	457 715 Kč	4 820 148 Kč	162 664 Kč	514 910 Kč
36	575 723 Kč	17 210 Kč	0 Kč	0 Kč	567 763 Kč	85 164 Kč	473 349 Kč	5 293 497 Kč	163 321 Kč	678 231 Kč
37	594 721 Kč	17 210 Kč	0 Kč	0 Kč	586 761 Kč	88 014 Kč	489 498 Kč	5 782 994 Kč	163 973 Kč	842 204 Kč
38	614 347 Kč	17 210 Kč	0 Kč	0 Kč	606 387 Kč	90 958 Kč	506 179 Kč	6 289 174 Kč	164 623 Kč	1 006 827 Kč
39	634 621 Kč	17 210 Kč	0 Kč	0 Kč	626 661 Kč	93 999 Kč	523 412 Kč	6 812 586 Kč	165 269 Kč	1 172 096 Kč
40	655 563 Kč	17 210 Kč	0 Kč	0 Kč	647 603 Kč	97 140 Kč	541 213 Kč	7 353 799 Kč	165 913 Kč	1 338 008 Kč

Zdroj 36 - Vlastní zpracování

Tabulka 21 - Ekonomické ukazatele efektivity varianty 1+kk

1+kk	
Investiční náklady	4 700 500 Kč
Požadovaný výnos [%]	3
Doba životnosti [roky]	40
NPV	1 338 008 Kč
IRR	4,250%
PI	1,28
Prostá doba návratnosti [roky]	23
Diskontovaná doba návratnosti [roky]	32

Zdroj 37 - Vlastní zpracování

4.8.2.2 Cash flow investiční varianty 2+kk

V Tabulkách č. 22 a 23 níže jsem sestavila cash flow investiční varianty 2+kk, včetně shrnutí vypočtených ekonomických ukazatelů efektivity investice.

Tabulka 22 - Cash flow varianty 2+kk

Roky	Výnosy	Náklady	Úroky z úvěru	Odpisy	Základ daně	Daň z příjmu fyzických osob (15%)	CF	Kumulované CF	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF
0							-6 200 500 Kč			
1	247 200 Kč	26 461 Kč	76 487 Kč	84 980 Kč	73 770 Kč	11 065 Kč	133 186 Kč	-6 067 314 Kč	129 307 Kč	-6 071 193 Kč
2	255 358 Kč	26 461 Kč	74 644 Kč	206 380 Kč	-37 629 Kč	-5 644 Kč	159 897 Kč	-5 907 417 Kč	150 718 Kč	-5 920 475 Kč
3	263 784 Kč	26 461 Kč	72 760 Kč	206 380 Kč	-27 319 Kč	-4 098 Kč	168 660 Kč	-5 738 757 Kč	154 348 Kč	-5 766 127 Kč
4	272 489 Kč	26 461 Kč	70 837 Kč	206 380 Kč	-16 691 Kč	-2 504 Kč	177 695 Kč	-5 561 062 Kč	157 879 Kč	-5 608 247 Kč
5	281 481 Kč	26 461 Kč	68 872 Kč	206 380 Kč	-5 734 Kč	-860 Kč	187 008 Kč	-5 374 054 Kč	161 315 Kč	-5 446 933 Kč
6	290 770 Kč	26 461 Kč	66 865 Kč	206 380 Kč	5 562 Kč	834 Kč	196 609 Kč	-5 177 445 Kč	164 657 Kč	-5 282 275 Kč
7	300 366 Kč	26 461 Kč	64 815 Kč	206 380 Kč	17 207 Kč	2 581 Kč	206 508 Kč	-4 970 937 Kč	167 910 Kč	-5 114 366 Kč
8	310 278 Kč	26 461 Kč	62 722 Kč	206 380 Kč	29 213 Kč	4 382 Kč	216 713 Kč	-4 754 224 Kč	171 075 Kč	-4 943 291 Kč
9	320 517 Kč	26 461 Kč	60 583 Kč	206 380 Kč	41 591 Kč	6 239 Kč	227 234 Kč	-4 526 990 Kč	174 156 Kč	-4 769 135 Kč
10	331 094 Kč	26 461 Kč	58 399 Kč	206 380 Kč	54 352 Kč	8 153 Kč	238 081 Kč	-4 288 909 Kč	177 155 Kč	-4 591 980 Kč
11	342 020 Kč	26 461 Kč	56 167 Kč	206 380 Kč	67 510 Kč	10 126 Kč	249 265 Kč	-4 039 644 Kč	180 074 Kč	-4 411 906 Kč
12	353 307 Kč	26 461 Kč	53 888 Kč	206 380 Kč	81 076 Kč	12 161 Kč	260 796 Kč	-3 778 848 Kč	182 917 Kč	-4 228 989 Kč
13	364 966 Kč	26 461 Kč	51 560 Kč	206 380 Kč	95 062 Kč	14 259 Kč	272 685 Kč	-3 506 163 Kč	185 685 Kč	-4 043 304 Kč
14	377 010 Kč	26 461 Kč	49 183 Kč	206 380 Kč	109 484 Kč	16 423 Kč	284 943 Kč	-3 221 220 Kč	188 381 Kč	-3 854 923 Kč
15	389 451 Kč	26 461 Kč	46 754 Kč	206 380 Kč	124 354 Kč	18 653 Kč	297 583 Kč	-2 923 638 Kč	191 007 Kč	-3 663 916 Kč
16	402 303 Kč	26 461 Kč	44 273 Kč	206 380 Kč	139 687 Kč	20 953 Kč	310 615 Kč	-2 613 022 Kč	193 565 Kč	-3 470 351 Kč
17	415 579 Kč	26 461 Kč	41 739 Kč	206 380 Kč	155 497 Kč	23 324 Kč	324 054 Kč	-2 288 969 Kč	196 058 Kč	-3 274 293 Kč
18	429 293 Kč	26 461 Kč	39 151 Kč	206 380 Kč	171 799 Kč	25 770 Kč	337 911 Kč	-1 951 058 Kč	198 487 Kč	-3 075 806 Kč
19	443 460 Kč	26 461 Kč	36 508 Kč	206 380 Kč	188 609 Kč	28 291 Kč	352 199 Kč	-1 598 859 Kč	200 854 Kč	-2 874 952 Kč
20	458 094 Kč	26 461 Kč	33 807 Kč	206 380 Kč	205 944 Kč	30 892 Kč	366 934 Kč	-1 231 925 Kč	203 162 Kč	-2 671 789 Kč
21	473 211 Kč	26 461 Kč	31 049 Kč	206 380 Kč	223 819 Kč	33 573 Kč	382 128 Kč	-849 797 Kč	205 412 Kč	-2 466 377 Kč
22	488 827 Kč	26 461 Kč	28 232 Kč	206 380 Kč	242 252 Kč	36 338 Kč	397 796 Kč	-452 002 Kč	207 607 Kč	-2 258 770 Kč
23	504 958 Kč	26 461 Kč	25 355 Kč	206 380 Kč	261 261 Kč	39 189 Kč	413 953 Kč	-38 048 Kč	209 747 Kč	-2 049 023 Kč
24	521 622 Kč	26 461 Kč	22 415 Kč	206 380 Kč	280 864 Kč	42 130 Kč	430 616 Kč	392 567 Kč	211 834 Kč	-1 837 189 Kč
25	538 835 Kč	26 461 Kč	19 413 Kč	206 380 Kč	301 079 Kč	45 162 Kč	447 799 Kč	840 366 Kč	213 871 Kč	-1 623 318 Kč
26	556 617 Kč	26 461 Kč	16 347 Kč	206 380 Kč	321 927 Kč	48 289 Kč	465 520 Kč	1 305 886 Kč	215 859 Kč	-1 407 459 Kč
27	574 985 Kč	26 461 Kč	13 214 Kč	206 380 Kč	343 428 Kč	51 514 Kč	483 795 Kč	1 789 682 Kč	217 799 Kč	-1 189 659 Kč
28	593 960 Kč	26 461 Kč	10 015 Kč	206 380 Kč	365 602 Kč	54 840 Kč	502 643 Kč	2 292 325 Kč	219 694 Kč	-969 966 Kč
29	613 561 Kč	26 461 Kč	6 747 Kč	206 380 Kč	388 470 Kč	58 271 Kč	522 081 Kč	2 814 406 Kč	221 543 Kč	-748 422 Kč
30	633 808 Kč	26 461 Kč	3 409 Kč	206 380 Kč	412 056 Kč	61 808 Kč	542 129 Kč	3 356 535 Kč	223 350 Kč	-525 072 Kč
31	654 724 Kč	26 461 Kč	0 Kč	0 Kč	642 761 Kč	96 414 Kč	531 848 Kč	3 888 384 Kč	212 732 Kč	-312 340 Kč
32	676 330 Kč	26 461 Kč	0 Kč	0 Kč	664 367 Kč	99 655 Kč	550 213 Kč	4 438 597 Kč	213 668 Kč	-98 672 Kč
33	698 649 Kč	26 461 Kč	0 Kč	0 Kč	686 686 Kč	103 003 Kč	569 184 Kč	5 007 781 Kč	214 597 Kč	115 926 Kč
34	721 704 Kč	26 461 Kč	0 Kč	0 Kč	709 741 Kč	106 461 Kč	588 781 Kč	5 596 562 Kč	215 520 Kč	331 446 Kč
35	745 520 Kč	26 461 Kč	0 Kč	0 Kč	733 557 Kč	110 034 Kč	609 025 Kč	6 205 588 Kč	216 437 Kč	547 884 Kč
36	770 122 Kč	26 461 Kč	0 Kč	0 Kč	758 159 Kč	113 724 Kč	629 937 Kč	6 835 525 Kč	217 349 Kč	765 232 Kč
37	795 536 Kč	26 461 Kč	0 Kč	0 Kč	783 573 Kč	117 536 Kč	651 539 Kč	7 487 064 Kč	218 254 Kč	983 487 Kč
38	821 789 Kč	26 461 Kč	0 Kč	0 Kč	809 826 Kč	121 474 Kč	673 854 Kč	8 160 917 Kč	219 155 Kč	1 202 642 Kč
39	848 908 Kč	26 461 Kč	0 Kč	0 Kč	836 945 Kč	125 542 Kč	696 905 Kč	8 857 822 Kč	220 050 Kč	1 422 692 Kč
40	876 922 Kč	26 461 Kč	0 Kč	0 Kč	864 959 Kč	129 744 Kč	720 717 Kč	9 578 539 Kč	220 941 Kč	1 643 633 Kč

Zdroj 38 – Vlastní zpracování

Tabulka 23 - Ekonomické ukazatele efektivity varianty 2+kk

2+kk	
Investiční náklady	6 200 500 Kč
Požadovaný výnos [%]	3
Doba životnosti [roky]	40
NPV	1 643 633 Kč
IRR	4,154%
PI	1,27
Prostá doba návratnosti [roky]	24
Diskontovaná doba návratnosti [roky]	33

Zdroj 39 - Vlastní zpracování

4.8.2.3 Cash flow investiční varianty 3+kk

V Tabulkách č. 24 a 25 níže jsem sestavila cash flow investiční varianty 2+kk, včetně shrnutí vypočtených ekonomických ukazatelů efektivity investice.

Tabulka 24 - Cash flow varianty 3+kk

Roky	Výnosy	Náklady	Úroky z úvěru	Odpisy	Základ daně	Daň z příjmu fyzických osob (15%)	CF	Kumulované CF	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF
0							-8 300 500 Kč			
1	288 000 Kč	34 053 Kč	123 748 Kč	114 380 Kč	34 465 Kč	5 170 Kč	125 030 Kč	-8 175 470 Kč	121 388 Kč	-8 179 112 Kč
2	297 504 Kč	34 053 Kč	120 784 Kč	277 780 Kč	-116 467 Kč	-17 470 Kč	160 138 Kč	-8 015 332 Kč	150 945 Kč	-8 028 166 Kč
3	307 322 Kč	34 053 Kč	117 755 Kč	277 780 Kč	-103 620 Kč	-15 543 Kč	171 057 Kč	-7 844 275 Kč	156 542 Kč	-7 871 625 Kč
4	317 463 Kč	34 053 Kč	114 660 Kč	277 780 Kč	-90 384 Kč	-13 558 Kč	182 308 Kč	-7 661 967 Kč	161 979 Kč	-7 709 646 Kč
5	327 940 Kč	34 053 Kč	111 497 Kč	277 780 Kč	-76 745 Kč	-11 512 Kč	193 901 Kč	-7 468 065 Kč	167 261 Kč	-7 542 385 Kč
6	338 762 Kč	34 053 Kč	108 266 Kč	277 780 Kč	-62 691 Kč	-9 404 Kč	205 847 Kč	-7 262 218 Kč	172 393 Kč	-7 369 992 Kč
7	349 941 Kč	34 053 Kč	104 964 Kč	277 780 Kč	-48 210 Kč	-7 232 Kč	218 156 Kč	-7 044 063 Kč	177 381 Kč	-7 192 611 Kč
8	361 489 Kč	34 053 Kč	101 590 Kč	277 780 Kč	-33 288 Kč	-4 993 Kč	230 840 Kč	-6 813 223 Kč	182 227 Kč	-7 010 384 Kč
9	373 418 Kč	34 053 Kč	98 142 Kč	277 780 Kč	-17 911 Kč	-2 687 Kč	243 910 Kč	-6 569 313 Kč	186 937 Kč	-6 823 447 Kč
10	385 741 Kč	34 053 Kč	94 619 Kč	277 780 Kč	-2 065 Kč	-310 Kč	257 379 Kč	-6 311 934 Kč	191 514 Kč	-6 631 933 Kč
11	398 470 Kč	34 053 Kč	91 019 Kč	277 780 Kč	14 264 Kč	2 140 Kč	271 259 Kč	-6 040 675 Kč	195 963 Kč	-6 435 970 Kč
12	411 620 Kč	34 053 Kč	87 341 Kč	277 780 Kč	31 092 Kč	4 664 Kč	285 563 Kč	-5 755 113 Kč	200 288 Kč	-6 235 682 Kč
13	425 203 Kč	34 053 Kč	83 582 Kč	277 780 Kč	48 434 Kč	7 265 Kč	300 303 Kč	-5 454 809 Kč	204 492 Kč	-6 031 190 Kč
14	439 235 Kč	34 053 Kč	79 741 Kč	277 780 Kč	66 307 Kč	9 946 Kč	315 495 Kč	-5 139 314 Kč	208 579 Kč	-5 822 611 Kč
15	453 729 Kč	34 053 Kč	75 817 Kč	277 780 Kč	84 726 Kč	12 709 Kč	331 151 Kč	-4 808 163 Kč	212 554 Kč	-5 610 057 Kč
16	468 703 Kč	34 053 Kč	71 806 Kč	277 780 Kč	103 709 Kč	15 556 Kč	347 287 Kč	-4 460 876 Kč	216 418 Kč	-5 393 640 Kč
17	484 170 Kč	34 053 Kč	67 708 Kč	277 780 Kč	123 274 Kč	18 491 Kč	363 918 Kč	-4 096 958 Kč	220 176 Kč	-5 173 463 Kč
18	500 147 Kč	34 053 Kč	63 521 Kč	277 780 Kč	143 439 Kč	21 516 Kč	381 058 Kč	-3 715 900 Kč	223 831 Kč	-4 949 632 Kč
19	516 652 Kč	34 053 Kč	59 243 Kč	277 780 Kč	164 223 Kč	24 633 Kč	398 724 Kč	-3 317 177 Kč	227 386 Kč	-4 722 246 Kč
20	533 702 Kč	34 053 Kč	54 871 Kč	277 780 Kč	185 644 Kč	27 847 Kč	416 932 Kč	-2 900 245 Kč	230 845 Kč	-4 491 401 Kč
21	551 314 Kč	34 053 Kč	50 403 Kč	277 780 Kč	207 724 Kč	31 159 Kč	435 699 Kč	-2 464 546 Kč	234 210 Kč	-4 257 191 Kč
22	569 507 Kč	34 053 Kč	45 838 Kč	277 780 Kč	230 482 Kč	34 572 Kč	455 044 Kč	-2 009 502 Kč	237 484 Kč	-4 019 707 Kč
23	588 301 Kč	34 053 Kč	41 174 Kč	277 780 Kč	253 940 Kč	38 091 Kč	474 983 Kč	-1 534 518 Kč	240 670 Kč	-3 779 037 Kč
24	607 715 Kč	34 053 Kč	36 408 Kč	277 780 Kč	278 120 Kč	41 718 Kč	495 537 Kč	-1 038 982 Kč	243 771 Kč	-3 535 266 Kč
25	627 769 Kč	34 053 Kč	31 537 Kč	277 780 Kč	303 045 Kč	45 457 Kč	516 723 Kč	-522 259 Kč	246 790 Kč	-3 288 476 Kč
26	648 486 Kč	34 053 Kč	26 561 Kč	277 780 Kč	328 738 Kč	49 311 Kč	538 562 Kč	16 303 Kč	249 728 Kč	-3 038 747 Kč
27	669 886 Kč	34 053 Kč	21 475 Kč	277 780 Kč	355 224 Kč	53 284 Kč	561 074 Kč	577 377 Kč	252 590 Kč	-2 786 158 Kč
28	691 992 Kč	34 053 Kč	16 279 Kč	277 780 Kč	382 526 Kč	57 379 Kč	584 282 Kč	1 161 659 Kč	255 376 Kč	-2 530 782 Kč
29	714 828 Kč	34 053 Kč	10 969 Kč	277 780 Kč	410 671 Kč	61 601 Kč	608 205 Kč	1 769 864 Kč	258 090 Kč	-2 272 692 Kč
30	738 417 Kč	34 053 Kč	5 544 Kč	277 780 Kč	439 686 Kč	65 953 Kč	632 868 Kč	2 402 732 Kč	260 733 Kč	-2 011 959 Kč
31	762 785 Kč	34 053 Kč	0 Kč	0 Kč	474 378 Kč	70 706 Kč	660 124 Kč	3 019 357 Kč	263 276 Kč	-1 748 683 Kč
32	787 957 Kč	34 053 Kč	0 Kč	0 Kč	503 652 Kč	75 549 Kč	687 773 Kč	3 657 379 Kč	265 729 Kč	-1 482 954 Kč
33	813 959 Kč	34 053 Kč	0 Kč	0 Kč	533 285 Kč	80 993 Kč	716 566 Kč	4 317 503 Kč	268 093 Kč	-1 216 861 Kč
34	840 820 Kč	34 053 Kč	0 Kč	0 Kč	563 176 Kč	87 079 Kč	746 645 Kč	5 000 459 Kč	270 367 Kč	-946 502 Kč
35	868 567 Kč	34 053 Kč	0 Kč	0 Kč	593 326 Kč	93 876 Kč	777 921 Kč	5 706 999 Kč	272 551 Kč	-675 505 Kč
36	897 230 Kč	34 053 Kč	0 Kč	0 Kč	623 735 Kč	101 353 Kč	810 274 Kč	6 437 903 Kč	274 645 Kč	-404 502 Kč
37	926 838 Kč	34 053 Kč	0 Kč	0 Kč	654 404 Kč	109 413 Kč	844 787 Kč	7 193 974 Kč	276 649 Kč	-134 527 Kč
38	957 424 Kč	34 053 Kč	0 Kč	0 Kč	685 337 Kč	118 100 Kč	880 887 Kč	7 976 043 Kč	278 564 Kč	137 526 Kč
39	989 019 Kč	34 053 Kč	0 Kč	0 Kč	716 534 Kč	127 367 Kč	919 254 Kč	8 784 968 Kč	280 390 Kč	428 052 Kč
40	1 021 657 Kč	34 053 Kč	0 Kč	0 Kč	748 045 Kč	137 263 Kč	962 517 Kč	9 621 635 Kč	282 127 Kč	710 174 Kč

Zdroj 40 - Vlastní zpracování

Tabulka 25 - Ekonomické ukazatele efektivity varianty 3+kk

3+kk	
Investiční náklady	8 300 500 Kč
Požadovaný výnos [%]	3
Doba životnosti [roky]	40
NPV	504 132 Kč
IRR	3,275%
PI	1,06
Prostá doba návratnosti [roky]	26
Diskontovaná doba návratnosti [roky]	39

Zdroj 41 - Vlastní zpracování

4.8.3 Porovnání

Na základě zpracovaných údajů nyní blíže analyzuji výsledky a porovnám jednotlivé investiční varianty mezi sebou. Pro začátek je nutné zmínit, že i když má každá investiční varianta jiné dispoziční vlastnosti, výsledné hodnocení a doporučení bude investorovi sloužit jako podklad pro rozhodování o investování. Pro přehlednost jsem ekonomické ukazatele efektivity shrnula do společné tabulky (viz Tabulka č. 26).

Tabulka 26 – Shrnutí ekonomických ukazatelů efektivity

	1+kk	Splnění podmínky ?	2+kk	Splnění podmínky ?	3+kk	Splnění podmínky ?
Investiční náklady	4 700 500 Kč	-	6 200 500 Kč	-	8 300 500 Kč	-
Požadovaný výnos [%]	3	-	3	-	3	-
Doba životnosti [roky]	40	-	40	-	40	-
NPV	1 338 008 Kč	ANO	1 643 633 Kč	ANO	504 132 Kč	ANO
IRR	4,25%	ANO	4,15%	ANO	3,28%	ANO
PI	1,28	ANO	1,27	ANO	1,06	ANO
Prostá doba návratnosti [roky]	23	-	24	-	26	-
Diskontovaná doba návratnosti [roky]	32	-	33	-	39	-
Doporučení investice [ANO/NE] ?	ANO		ANO		ANO	

Zdroj 42 - Vlastní zpracování

Prvním vypočteným ukazatelem je čistá současná hodnota (dále jen „NPV“). Při požadovaném výnosu a zvolené době životnosti jsou výsledky všech varianty v kladných hodnotách. Investování do všech investičních variant tedy doporučuji realizovat. U každé varianty lze tvrdit, že očekávaná výnosnost projektu je vyšší než požadovaná. Nejvyšší hodnotu NPV má varianta 2+kk, přičemž na druhém místě je varianta 1+kk, a to s rozdílem pouhých 305 624 Kč. Oproti tomu NPV varianty 3+kk je až trojnásobně nižší, jak varianta 2+kk. V případě, že by se investor měl rozhodovat pouze na základě ukazatele NPV, doporučila bych investování do varianty 2+kk. Čím je hodnota NPV vyšší, tím lze investici považovat za ekonomicky výhodnější.

Dalším ekonomickým ukazatelem je vnitřní výnosové procento (dále jen „IRR“). Jak již bylo zmíněno, tento ukazatel lze chápat jako ukazatel ekonomické výnosnosti. Při požadovaném výnosu a zvolené době životnosti jsou všechny hodnoty IRR vyšší jak požadovaný výnos. Nejvyšší hodnotu IRR má nyní varianta 1+kk, přičemž v těsném závěsu je varianta 2+kk. Téměř o 1 % nižší IRR má pak varianta 3+kk. Stejně jako u NPV, i zde platí, že čím je hodnota IRR vyšší, tím je investice ekonomicky výhodnější. Varianty 1+kk a 2+kk bych

tedy na základě tohoto ukazatele doporučila k investování. Nutno zmínit, že čím déle se bude nemovitost pronajímat, tím se bude hodnota IRR nadále zvyšovat.

Doplňkovým ukazatelem je pak index ziskovosti (dále jen „PI“). Tento ekonomický ukazatel je velmi podobný NPV. U všech investičních variant je hodnota PI vyšší jak jedna, a tudíž se doporučuje investici realizovat. Nejvyšších hodnot dosahují varianty 1+kk a 2+kk. I když ale varianta 3+kk nedosahuje nejvyšších hodnot, na základě PI bych doporučila investování do této varianty, jelikož má ukazatel hodnotu nižší pouze o dvě desetiny. Tj. nepatrný rozdíl. V případě, že by se investor nemohl mezi variantami rozhodnout pomocí výsledků hodnot NPV, doporučila bych mu porovnání variant na základě ukazatele PI.

Posledním neméně důležitým ukazatelem efektivnosti investice je jednoznačně doba návratnosti. Pro všechny varianty jsem pro porovnání stanovila nejen jednodušší prostou dobu návratnosti, ale i diskontovanou. I když je doba návratnosti spíše doplňkovým ukazatelem, pro investora může být ukazatelem rozhodujícím, a to v případě, že by váhal mezi dvěma variantami. Prostá doba návratnosti je u všech investičních variant téměř totožná, a proto bych na základě tohoto ukazatele doporučila jednoznačně investování do varianty 3+kk. Investorovi by se za téměř stejné časové období vrátily investiční náklady u bytu s největší dispozicí. Naopak investování do varianty 1+kk bych na základě prosté doby návratnosti nedoporučovala, jelikož je oproti největší variantě nižší pouze o tři roky. Diskontovaná doba návratnosti je u všech investičních variant taktéž téměř totožná. Rozdíl variant 1+kk a 3+kk je pouhých šest let. V tomto případě bych opět jednoznačně doporučila investování do největší varianty, tj. do 3+kk. Ekonomicky výhodnější by za těchto podmínek bylo investování do většího bytu, generující vyšší výnos.

Dle zjištěných ekonomických ukazatelů efektivnosti nejvíce vyhovuje k investici ze všech vybraných variant ateliér o dispozici 2+k nebo 3+kk. Jelikož ale v posledních letech můžeme zaznamenat narůstající poptávku spíše po dispozičně větších bytech (viz kapitola č. 3.4.3), při finálním rozhodování bych volila investování do investiční varianty 3+kk. I přes vysoké investiční náklady tato varianta dosahuje nejpříjemnější kombinace ekonomických ukazatelů a v případě eventuálního prodeje by byla nejlépe zhodnocena. Pro představu je potřeba uvést, že tržní zhodnocení nemovitostí v Praze v posledních letech dosahovalo až 7 %, mimo hlavní město dokonce až 14 %.

4.9 Závěr

Cílem této diplomové práce bylo vypracovat analýzu a následně vyhodnotit efektivnost vybraných investičních variant, určených k dlouhodobému pronájmu. Diplomová práce obsahuje teoretickou a praktickou část.

V teoretické části jsem kromě základních pojmů důkladně definovala i jednotlivé ekonomické ukazatele efektivnosti investice, které byly následně aplikovány při finálních výpočtech v praktické části. Jednou z kapitol je i analýza vývoje trhu s pronájmem a prodejem nemovitostí v Praze, a to od roku 2014 do současnosti (tj. konec roku 2020). Dle zjištěných informací se výše nájemního bydlení od roku 2014 zvyšuje tempem 7,4 %. Zvyšování cen nájemného samozřejmě nebylo konstantní. V roce 2017 nájemné dosahovalo nejvyššího růstu, naopak od roku 2018 výše nájemného rostla velmi mírně. Již v úvodu bylo zmíněno, že na výši nájemného měla v tomto roce (2020) výrazný vliv pandemie koronaviru COVID-19. Od začátku roku 2020 tak nastal výrazný pokles cen nájemného, který je způsoben především úpadkem krátkodobých pronájmů v Praze. Krátkodobé pronájmy byly pro investory velmi ekonomicky výhodné, tzn. výnosné. Co se týče prodeje nemovitostí, zde se oproti pronájmům situace v roce 2020 tolik nezměnila. Poptávka po koupi nemovitostí je dle odborníků totožná, a to především z důvodu snížení úrokových sazeb nebo zrušení daně z nabytí nemovitosti. Lze tvrdit, že nemovitosti k prodeji si v roce 2020 kvůli vysoké poptávce stále drží svou hodnotu. Oproti jiným oborům, které jsou zasaženy touto krizí se investování do nemovitostí, s cílem dlouhodobého pronájmu, jeví jakožto velmi stabilní způsob zhodnocení kapitálu.

V praktické části jsem se věnovala především představení investičního záměru a následným výběrem investičních variant. Jedná se o projekt s názvem Ateliéry Strašnice, nacházející se v pražských Strašnicích. Jak již plyne z názvu, nejedná se o klasický bytový prostor, tj. bytovou jednotku. I když se bude jednat o nemovitost využívanou k plnohodnotnému bydlení, rozdílem mohou být podmínky kolaudace, výše daně z přidané hodnoty (21 %), nebo nemožnost uvedení trvalého bydliště. Při bližším průzkumu bylo ale zjištěno, že developer byl nucen označit projekt zmíněným názvem pouze z důvodu územního plánu, který developerovi nedovoluje v území vybudovat stavbu s označením bytový dům. V další kapitole jsem se zabývala způsobem financování a získání hypotečního úvěru pro nebytový prostor. Opět na základě průzkumu trhu a za pomoci hypotečních odborníků bylo zjištěno, že investor může využít klasického hypotečního úvěru na bydlení, jelikož investiční nemovitost splňuje podmínky pro bydlení. V dalších kapitolách praktické části se pak věnuji

analýze trhu pro stanovení výnosů z pronájmu, či výpočet veškerých investičních a provozních nákladů. Vstupní data jsem následně využila k sestavení splátkového kalendáře a cash flow. Ze sestavených dat jsem následně stanovila ekonomické ukazatele efektivnosti investic.

Výsledné vyhodnocení investičních variant jsem provedla za pomoci ukazatelů NPV, IRR, PI a doby návratnosti. Dle NPV je ekonomicky nejvýhodnější varianta 2+kk, přičemž na druhém místě je varianta 1+kk, a to s rozdílem pouhých 305 624 Kč. Oproti tomu NPV varianty 3+kk je až trojnásobně nižší jak varianta 2+kk. Pomocí ukazatele IRR je nejvýhodnější variantou 1+kk a 2+kk, jejichž výsledky jsou téměř totožné. Hodnota IRR varianty 3+kk je téměř o 1 % nižší. Pomocí doplňkového ukazatele PI dosahují nejvyšších hodnot opět varianty 1+kk a 2+kk. Na základě tohoto ukazatele bych ale doporučila investování do varianty 3+kk, jelikož ukazatel dosahuje hodnoty nižší pouze o dvě desetiny, tj. nepatrného rozdílu. Posledním neméně důležitým ukazatelem efektivnosti investice je jednoznačně doba návratnosti. Prostá doba návratnosti je u všech investičních variant téměř totožná, a proto bych na základě tohoto ukazatele doporučila jednoznačně investování do varianty 3+kk. Rozdíl prosté doby návratnosti největší a nejmenší varianty je pouze tři roky. Diskontovaná doba návratnosti je u všech investičních variant taktéž téměř totožná. Rozdíl variant 1+kk a 3+kk je pouhých šest let. V tomto případě bych opět jednoznačně doporučila investování do největší varianty, tj. do 3+kk.

I když se investiční varianty liší dispozičně i cenově, jednoznačně nejvýhodnějšími variantami k investování jsou dle mých výpočtů varianty 2+kk a 3+kk. Dle vlastního úsudku bych ale investorovi doporučila investování do varianty 3+kk, a to hned z několika důvodů. I přes nejvyšší investiční náklady je ekonomicky nejvýhodnější investování do větší nemovitosti, jelikož generuje vyšší výnos a dosahuje nejvýhodnější kombinace ekonomických ukazatelů. Hodnota nemovitostí v čase narůstá a v případě, že by se investor rozhodl nemovitost v budoucnu prodat, tato nemovitost bude nejlépe zhodnocena. Pro představu je potřeba uvést, že tržní zhodnocení nemovitostí v Praze v posledních letech dosahovalo až 7 %, mimo hlavní město dokonce až 14 %. Dalším důvodem pak může být převažující poptávka po větších bytových jednotkách (tj. 3+kk a více).

5 Seznam použité literatury, internetové zdroje

- (1) FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.
- (2) VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-71-2.
- (3) Míra inflace v ČR v lednu 2020 | ČSÚ v Pardubicích. *Český statistický úřad | ČSÚ* [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/x/mira-inflace-v-cr-v-lednu-2020>
- (4) Úvod do investování - Patria.cz. *Investice, ekonomika a finance, kurzy, akcie, měny a komodity - Patria.cz* [online]. Copyright © 1997 [cit. 03.11.2020]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani.html>
- (5) Komodity - Obchodování s komoditami a investice do komodit [2020]. *Trade Forex, CFDs, metals & more with authorized online broker - Admiral Markets* [online]. Dostupné z: <https://admiralmarkets.com/cz/education/articles/trading-instruments/obchodovani-komodit>
- (6) INVESTIČNÍ PROJEKT A JEHO ZÁKLADNÍ ASPEKTY | Moderní Obec. *Moderní Obec | Moderní Obec* [online]. Dostupné z: <https://www.moderniobec.cz/investicni-projekt-a-jeho-zakladni-aspekty/>
- (7) Co jsou to kapitálové výdaje? - Ekonomika Online. *Ekonomika Online - Pojmy a definice* [online]. Dostupné z: <http://ekonomikaonline.cz/226/kapitalove-vydaje/>
- (8) Diverzifikace - ManagementMania.com. [online]. Copyright © 2011 [cit. 05.11.2020]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/diverzifikace>
- (9) TŮMA, Aleš. *Ideální investiční portfolio: jak dosáhnout investičního zenu*. Praha: Grada, 2019. ISBN 978-80-271-0758-2.
- (10) TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. *Management staveb*. Praha: FinEco, 2013. ISBN 9788086590127.
- (11) ČESKO. § 2 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2020 [cit. 12. 11. 2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256#p2-1-a>
- (12) ČESKO. § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2020 [cit. 12. 11. 2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183#p2-3>
- (13) VOCHOZKA, Marek a Petr MULAČ. *Podniková ekonomika*. Praha: Grada, 2012. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-4372-1.

- (14) Obligace | MONETA Money Bank. *Online, i na pobočce | MONETA Money Bank* [online]. Copyright © 2020 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 17.11.2020]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-obligace>
- (15) Všech 6 právních předpisů, které se věnují nájmu - Rádce. *Hlavní stránka - Rádce* [online]. Dostupné z: <https://radce.ulovdomov.cz/zakony/>
- (16) 89/2012 Sb. Občanský zákoník (nový). *Zákony pro lidi - Sbíрка zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 18.11.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- (17) 67/2013 Sb. Zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů.... *Zákony pro lidi - Sbíрка zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 18.11.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-67>
- (18) 308/2015 Sb. Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. *Zákony pro lidi - Sbíрка zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 18.11.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-308>
- (19) 586/1992 Sb. Zákon o daních z příjmů. *Zákony pro lidi - Sbíрка zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 18.11.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>
- (20) Ceny nájmu v Praze od začátku roku 2020 klesly o 2,6 %, v průměru stojí metr čtvereční 300 korun (Portál hlavního města Prahy). *301 Moved Permanently* [online]. Copyright © 2020 [cit. 19.11.2020]. Dostupné z: https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/ceny_najmu_v_praze_od_zacatku_roku_2020.html

- (21) Krátkodobý pronájem. Co o něm vědět? | Ideální nájemce.cz. *Ideální nájemce - bezstarostné pronajímání bytu | Ideální nájemce.cz* [online]. Dostupné z: <https://idealninajemce.cz/radce/co-vedet-o-kratkodobem-pronajmu>
- (22) Koronavirus: prodej rezidenčních nemovitostí. [online]. Dostupné z: <https://www.engelvoelkers.com/cs-cz/praha/blog/koronavirus-prodej-rezidencnich-nemovitosti/>
- (23) 5 nejdůležitějších bodů ke zrušení daně z nabytí nemovitosti a sníženému limitu odpočtu úroků z hypotéky - GOLEM FINANCE. *Homepage - GOLEM FINANCE* [online]. Dostupné z: <https://golemfinance.cz/2020/09/24/prehledne-v-5-bodech-info-ke-zruseni-dane-nabyti-z-nemovitosti-a-snizeni-vyse-odpocitu-uroku-z-hypoteky/>
- (24) Reality: Ceny bytů a nemovitostí 2020 září - Hypoindex.cz. *Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum & Swiss Life Select a.s.* [online]. Copyright © 2008 [cit. 19.11.2020]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/panelakove-byty-zlevnuji-atraktivni-nemovitosti-zdrazuji/>
- (25) Implicitní náklady / Náklady obětované příležitosti / Oportunitní náklady | Febmat. *Články | Febmat* [online]. Dostupné z: <https://www.febmat.com/clanek-implicitni-naklady-naklady-obetovane-prilezitosti-oportunitni-naklady/>
- (26) Ateliery Strašnice. *Ateliery Strašnice* [online]. Dostupné z: <https://atelierystrasnice.cz/>
- (27) Pozor na pořízení bydlení v ateliéru, skrývá nemálo úskalí | Občanská výstavba. *Občanská výstavba | O bydlení* [online]. Copyright © Copyright 2002 [cit. 07.12.2020]. Dostupné z: <https://www.obcanskavystavba.cz/2018/04/pozor-na-porizeni-bydleni-v-atelieru-skryva-nemalo-uskali/>
- (28) Orientace pokojů na světové strany: Jak je to správně? - Bydleme.cz. *Bydleme.cz - Magazín o bydlení* [online]. Dostupné z: <https://www.bydleme.cz/orientace-pokoju-na-svetove-strany-jak-je-spravne/>

- (29) Ateliéry a studia. Jako investice i jako levné „bydlení“ - Měšec.cz. *Měšec.cz - váš průvodce finančním světem* [online]. Copyright © 1998 [cit. 07.12.2020]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/ateliery-a-studia-jako-investice-i-jako-levne-bydleni/>
- (30) Plátcí DPH - Podnikatel.cz. *Podnikatel.cz - největší server pro podnikatele v ČR* [online]. Copyright © 2007 [cit. 09.12.2020]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/danovy-portal/dan-z-pridane-hodnoty/platce-dph/>
- (31) Podmínky nároku na odpočet DPH - Portál POHODA. *Informace pro účetní a podnikatele - Portál POHODA* [online]. Copyright © 2012 STORMWARE s.r.o. Jakékoliv užití obsahu včetně převzetí a šíření článků a fotografií je bez souhlasu STORMWARE s.r.o. zakázáno. [cit. 09.12.2020]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/dph/podminky-naroku-na-odpocet-dph/>
- (32) Daně pro lidi – Nárok na odpočet DPH. *Daně pro lidi - daňové a účetní informace* [online]. Copyright © S [cit. 09.12.2020]. Dostupné z: <https://www.daneprolidi.cz/aktualita/itemid5460848.htm>
- (33) NÁJEM NEMOVITOSTÍ A DPH OD ROKU 2021 | KYCIRA, s.r.o.. *Účetní a daňové poradenství Praha | KYCIRA, s.r.o.* [online]. Copyright © 2017 [cit. 09.12.2020]. Dostupné z: <https://www.kycira.cz/najem-nemovitosti-a-dph-od-roku-2021/>
- (34) Omezení uplatňování DPH u pronájmu nemovitostí od 1. 1. 2021 - BDO. *Object moved* [online]. Copyright © 2020 [cit. 09.12.2020]. Dostupné z: <https://www.bdo.cz/cs-cz/publikace/dane/omezeni-uplatnovani-dph-u-pronajmu-nemovitosti-od-1-1-2021>
- (35) *Mapy.cz. Mapy.cz* [online]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=14.4801792&y=50.0989952&z=11&l=0>

- (36) Cestující | Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost. *Cestující | Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost* [online]. Copyright © 2020 Dopravní podnik hlavního města Prahy, a.s. [cit. 10.12.2020]. Dostupné z: <https://www.dpp.cz/>
- (37) Nahlížení do katastru nemovitostí | Nahlížení do katastru nemovitostí. *Nahlížení do katastru nemovitostí | Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. Copyright © 2004 [cit. 11.12.2020]. Dostupné z: <https://nahlizenedokn.cuzk.cz/>
- (38) Stavba v památkově chráněném území: Stavební povolení: Třebíč. *Třebíč: Titulní stránka* [online]. Copyright © [cit. 11.12.2020]. Dostupné z: <https://www.trebic.cz/stavba-v-pamatkove-chranenem-uzemi/ms-30362/p1=30368>
- (39) ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-8757-677-9.
- (40) dict_title_vykresyup. *Start Page - (*)*. *iprpraha.cz* [online]. Copyright © [cit. 19.12.2020]. Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>
- (41) Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. *Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy* [online]. Dostupné z: <https://www.iprpraha.cz/>
- (42) Vklad do katastru nemovitostí - návrh a postup | FérMakléři.cz. *Prodej nemovitosti za nejvyšší cenu - FérMakléři.cz* [online]. Copyright © 2017 [cit. 22.12.2020]. Dostupné z: <https://fermakleri.cz/blog/vklad-do-katastru-nemovitosti>
- (43) Koeficienty pro podání přiznání k dani z nemovitých věcí - Daňové přiznání | Daň z nemovitých věcí | Daně | Finanční správa. *Finanční správa* [online]. Copyright © 2013 [cit. 23.12.2020]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/danove-priznani/Koeficienty-pro-podani-priznani-k-dani-z-nemovitych-veci-8430>
- (44) Daňová kalkulačka: daň z nemovitostí 2020 - Měšec.cz. *Měšec.cz - váš průvodce finančním světem* [online]. Copyright © 1998 [cit. 23.12.2020]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>

- (45) Kolik se má platit do „fonde oprav“? - SVJ PŘEDSEDA. *Předseda SVJ - Profesionální výkon funkce předsedy SVJ* [online]. Copyright © 2020 SVJ Předseda [cit. 23.12.2020]. Dostupné z: <https://svjpredseda.cz/kolik-se-ma-platit-fondu-oprav/>
- (46) Drobné opravy hradí nájemce. Co už platí pronajímatel? - RE/MAX Pro Brno realitní kancelář. *Realitní kancelář RE/MAX Pro Brno - prodej a pronájem realit* [online]. Copyright © Tyto webové stránky jsou provozovány společností RX Pro, s.r.o., [cit. 24.12.2020]. Dostupné z: <https://www.remaxpro.cz/drobne-opravy-hradi-najemce-co-uz-plati-pronajimatel/>
- (47) DATART | Opravdový elektrospecialista. [online]. Copyright © 2020 Etnetera [cit. 25.12.2020]. Dostupné z: <https://www.datart.cz/index.html>
- (48) Nábytek se švédskou tradicí pro každou domácnost - IKEA. *IKEA.com – International homepage – IKEA* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/>
- (49) MAXIMA pojišťovna, a.s.. *Redirecting to https://www.maximapojistovna.cz/cs* [online]. Copyright © 2018 Maxima Pojišťovna, a.s. [cit. 26.12.2020]. Dostupné z: <https://www.maximapojistovna.cz/pojistenionline/pojisteni-majetku-a-odpovednosti-maxdomov/pojisteni>
- (50) Pronajímatel | Fyzické osoby | Daň z příjmů | Finanční správa. *Finanční správa* [online]. Copyright © 2013 [cit. 27.12.2020]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/fyzicke-osoby-poplatnik/pronajimatel>
- (51) Online, i na pobočce | MONETA Money Bank. *Online, i na pobočce | MONETA Money Bank* [online]. Copyright © 2020 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 28.12.2020]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/>

- (52) Odpisování nemovitosti při příjmu z pronájmu - Hypoindex.cz. *Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum & Swiss Life Select a.s.* [online]. Copyright © 2008 [cit. 30.12.2020]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/jak-odpisovat-pronajimanou-nemovitost/>

6 Seznam obrázků

Obrázek 1 - Třídění majetku	14
Obrázek 2 - Fáze investičního projektu.....	19
Obrázek 3 - Změna výše nájmu mezi rokem 2014 a 1. pololetím roku 2020 (na území Prahy)	32
Obrázek 4 - Pohled č. 1	37
Obrázek 5 - Pohled č. 2	37
Obrázek 6 - Pohled č. 3	37
Obrázek 7 - Územní plán oblasti investičního záměru	39
Obrázek 8 - Půdorys nemovitosti 1+kk.....	44
Obrázek 9 - Půdorys nemovitosti 2+kk.....	45
Obrázek 10 - Půdorys nemovitosti 3+kk.....	47
Obrázek 11 - Mapa Strašnic + umístění objektu (č. 1).....	48
Obrázek 12 - Dopravní dostupnost do centra Prahy, pomocí MHD	49
Obrázek 13 - Výpis z KN.....	50
Obrázek 14 - Meziroční míra inflace (prosinec daného roku)	56
Obrázek 15 - Náklady na vybavení koupelny (pračka BEKO).....	64
Obrázek 16 - Vizualizace kuchyňské linky (IKEA).....	65

7 Seznam tabulek

Tabulka 1 - Přehled nabídkové výše nájmu podle jednotlivých lokalit (Strašnice).....	32
Tabulka 2 - Modelový příklad (Úroky z úvěru).....	33
Tabulka 3 - Stanovení výnosů z pronájmu (1+kk).....	52
Tabulka 4 - Stanovení výnosů z pronájmu (2+kk).....	53
Tabulka 5 - Stanovení výnosů z pronájmu (3+kk).....	54
Tabulka 6 – Upravená výše nájemného jednotlivých investičních variant.....	55
Tabulka 7 - Analýza trhu a zjištění průměrné ceny za bytovou jednotku.....	57
Tabulka 8 - Porovnání cen za 1 m ² ateliérů a bytových jednotek.....	57
Tabulka 9 – Výše požadovaného úvěru jednotlivých investičních variant.....	58
Tabulka 10 - Americká hypotéka pro jednotlivé investiční varianty.....	59
Tabulka 11 – Klasický hypoteční úvěr pro jednotlivé investiční varianty.....	61
Tabulka 12 - Daň z nemovitých věcí.....	66
Tabulka 13 - Výše nákladů do fondu oprav.....	67
Tabulka 14 - Maximální výše ročních nákladů na opravy nemovitosti (hrazené nájemcem)..	67
Tabulka 15 - Pojištění nemovitosti.....	68
Tabulka 16 - Stanovení výše odpisů nemovitosti.....	70
Tabulka 17 - Náklady dlouhodobého pronájmu.....	70
Tabulka 18 – Splátkové kalendáře jednotlivých investičních variant.....	73
Tabulka 19 - Stanovení základu pro daň z příjmu (skutečné výdaje).....	75
Tabulka 20 - Cash flow varianty 1+kk.....	76
Tabulka 21 - Ekonomické ukazatele efektivnosti varianty 1+kk.....	76
Tabulka 22 - Cash flow varianty 2+kk.....	77
Tabulka 23 - Ekonomické ukazatele efektivnosti varianty 2+kk.....	77
Tabulka 24 - Cash flow varianty 3+kk.....	78

Tabulka 25 - Ekonomické ukazatele efektivity varianty 3+kk.....	78
Tabulka 26 – Shrnutí ekonomických ukazatelů efektivity	79

8 Přílohy

8.1 Seznam příloh

Příloha 1 – Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 1+kk) - Nemovitost č. 1.....	95
Příloha 2 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 1+kk) - Nemovitost č. 2	96
Příloha 3 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 1+kk) - Nemovitost č. 3	97
Příloha 4 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 1+kk) - Nemovitost č. 4	98
Příloha 5 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 1+kk) - Nemovitost č. 5	99
Příloha 6 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 1+kk) - Nemovitost č. 6	100
Příloha 7 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 1+kk) - Nemovitost č. 7	101
Příloha 8 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 1+kk) - Nemovitost č. 8	102
Příloha 9 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 1	103
Příloha 10 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 2	104
Příloha 11 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 3	105
Příloha 12 – Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 4.....	106
Příloha 13 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 5	107
Příloha 14 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 6	108
Příloha 15 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 7	109
Příloha 16 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 8	110
Příloha 17 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 1	111
Příloha 18 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 2	112
Příloha 19 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 3	113
Příloha 20 – Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 4.....	114
Příloha 21 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 5	115
Příloha 22 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 6	116

Příloha 23 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 7	117
Příloha 24 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 8	118
Příloha 25 - Nabídky vybraných hypotečních úvěrů (Česká spořitelna a.s.)	119
Příloha 26 - Nabídky hypotečních úvěrů (Československá obchodní banka, a. s. - ČSOB)..	120
Příloha 27 – Nabídky hypotečních úvěrů (Fio banka a.s.)	121
Příloha 28 - Nabídky hypotečních úvěrů (Hypoteční banka, a.s.)	122
Příloha 29 - Nabídky hypotečních úvěrů (Komerční banka, a. s.)	123
Příloha 30 - Nabídky hypotečních úvěrů (MONETA Money Bank, a. s.).....	124
Příloha 31 - Nabídky hypotečních úvěrů (Raiffeisenbank a.s.)	125
Příloha 32 - Nabídky Amerických hypotečních úvěrů (Československá obchodní banka, a. s. - ČSOB).....	126
Příloha 33 - Nabídky Amerických hypotečních úvěrů (Fio banka a.s.).....	127
Příloha 34 - Nabídky Amerických hypotečních úvěrů (Raiffeisenbank a.s.).....	128
Příloha 35 - Územní plán (návrhový horizont - ZVO).....	129
Příloha 36 - Výpočet daně z nemovitých věcí pomocí online kalkulačky (varianta 1+kk) ...	130
Příloha 37 - Výpočet daně z nemovitých věcí pomocí online kalkulačky (varianta 2+kk) ...	131
Příloha 38 - Výpočet daně z nemovitých věcí pomocí online kalkulačky (varianta 3+kk) ...	132
Příloha 39 - Výpočet pojištění nemovitosti pomocí online kalkulačky	133
Příloha 40 - Výpočet pojištění domácnosti a odpovědnosti.....	134

Příloha 1 – Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 1+kk) - Nemovitost č. 1

11. 12. 2020

Pronájem 1+kk, Praha - Strašnice (Praha 10), Z... | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inzerce

Premium účet



Pronájem 1+kk, Praha - Strašnice (Praha 10), Zvěřinova, 13 900 Kč / měsíc, 44 m²



Fotky (7)

Mapa a okolí

StreetView



Adelia Ikhsanova
realitní kancelář
Nemovitosti AM House s.r.o.

Kontaktovat

V oblíbených

2 lidí se zajímají o tuto nabídku

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

více o Premium účtu

- Přednostní hlídací pes
- Okamžité kontaktování
- Filtr "bez provize"

Popis:

Nabízíme k pronájmu byt 1+kk o velikosti 43,6m² + balkon, který se nachází v rezidenci "Tulipa Třebešín" ve vyhledávané lokalitě na Praze 3, ul. Zvěřinova, Strašnice. Kompletně zařízený a stylový byt se nachází v 3. nadzemním podlaží v novostavbě. Byt je kompletne zařízený včetně kuchyňského koutu (myčka, lednice, vaná deska, trouba, mikrovlnná trouba). V komplexu je k dispozici kamerový systém. Vstupy jsou na bezpečnostní čipy. V okolí je kompletní občanská vybavenost: mateřská školka, restaurace, obchod. Poloha domu umožňuje rychlé spojení do centra města. Autobusová zastávka "Třebešín" (č. 175,155, 908, 909) je vzdálena cca 2 min chůze a nejbližší stanice metra linky B Želivského. Celková cena: 13 900 Kč + 2 800 Kč poplatky včetně internetu + elektřina. Pro více informací ohledně nemovitosti nebo domluvení prohlídky nás kontaktujte. Rádi se Vám budeme věnovat!

Srovnání ceny:

Průměrná cena pro pronájem 1+kk Praha Strašnice (Praha 10) je 10 000 Kč.
Tento pronájem je o 3 900 Kč dražší.

Chat

Hledej něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.



Založit Hlídacího psa

Tisk inzerátu

Sdílet inzerát

Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa: Praha | Strašnice (Praha 10) | Zvěřinova

Cena: 13 900 Kč/měsíc

Poznámka k ceně: bez poplatků, + provize RK

Provize realitní kanceláře: Info u RK

Druh: Pronájem

Dispozice: 1+kk

Výměra: 44 m²

Vybavený: Částečně

Příloha 2 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 1+kk) - Nemovitost č. 2

11. 12. 2020

Pronájem 1+kk, Praha - Strašnice (Praha 10), S... | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inze

Premium účet



Pronájem 1+kk, Praha - Strašnice (Praha 10), Strančická, 10 900 Kč / měsíc, 27 m²



Fotky (9) Mapa a okolí StreetView



Matěj Urbánek
realitní kancelář
Home Sweet Home

Kontaktovat

V oblíbených

2 lidí se zajímají o tuto nabídku

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

více o Premium účtu

- Přednostní hlídací pes
- Okamžité kontaktování
- Filtr "bez provize"

Popis:

Nový nezařízený byt 1+kk k pronájmu o celkové rozloze 27,50m² se nachází v třetím patře cihlové budovy v ulici Strančická, Praha 10 - Strašnice . Byt prošel kompletní rekonstrukcí s důrazem na vysokou kvalitu provedení. Dominantou bytu je prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem a vestavnou obývací stěnou. Kuchyňský kout je vybavený moderními spotřebiči (lednice s mrazákem, myčka, elektrická trouba, indukční varná deska, digestoř). V koupelně s podlahovým vytápěním je sprchový kout, umyvadlo, sušák na ručníky a toaleta. V předsíni je vestavná skříň a pračka. K bytu dále náleží sklepní prostor a přístup na balkon naproti vchodu do bytu. Skvělá lokalita s velice dobrou dopravní dostupností, 3 min. chůze na zastávku tramvaje. Prostorný, moderně vybavený byt po kompletní rekonstrukci. K nastěhování od 1.12.2020.

Beautiful, newly renovated 1 + kt apartment with a total area of 27,50 m² is located on the third floor of a brick building on Strančická street, Prague 10 - Strašnice. The apartment after complete reconstruction with an emphasis on high quality construction. The dominant of the apartment is a spacious living room with a kitchenette and a built-in wardrobe. The kitchenette is equipped with modern appliances (fridge / freezer, dishwasher, electric oven, induction hob, extractor hood). In the bathroom with underfloor heating there is a shower, sink, towel dryer and toilet. In the hall there is a built-in wardrobe and washing machine. The apartment also has a cellar and access to the balcony opposite the entrance to the apartment at location with very good transport accessibility, 3 min. walking to the tram stop. Modern furnished apartment after complete reconstruction. This apartment is available from 1.12.2020.

Chat

Hledáš něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.

Založit Hlídacího psa



Tisk inzerátu Sdílet inzerát
Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa: Praha | Strašnice (Praha 10) | Strančická
Cena: 10 900 Kč/měsíc
Poznámka k ceně: poplatky 2025,- + elektřina 600,-
Provize realitní kanceláře: Info u RK
Druh: Pronájem
Dispozice: 1+kk
Výměra: 27 m²
Podlaží: 4. patro

11. 12. 2020

Pronájem bytu Zvěřinova Praha Strašnice 1+kk bez RK | Bezrealitky



Pronájem bytu 1+kk bez realitky Zvěřinova, Praha - Strašnice Zobrazit na mapě

13.500 Kč + 3.500 Kč

U této nabídky ušetříte 13.500 Kč za provizi.

Číslo inzerátu:	639496
Dispozice:	1+kk
Plocha:	46 m ²
Cena:	13.500 Kč
Poplatky:	3.500 Kč
Vratná kauce:	13.500 Kč

Více informací

Na tento inzerát se dnes podívalo 15 lidí

Popis

Nabízím dlouhodobý pronájem ateliéru v celkové rozloze 45,7 m² + balkon 2,5m². K využití též sklep (2,5m²). Rozloha jednotlivých místností: Koupelna 4,8m², Předstíň 2,7m², Šatna 2,5m². Novostavba z roku 2018.

Ateliér je součástí bytového projektu součástí bytového projektu Tulipa Třebešín na Praze 3, ulice Zvěřinova, v blízkosti Malešického parku.

Ateliér je částečně zařízený (viz. fotografie, postel není součástí vybavení). Malá kuchyň se základními spotřebiči (varná deska, trouba, lednice, rychlovarná konvice) k dispozici.

K bytu k dispozici též garážové stání přímo v domě za sníženou cenu 1000 Kč/měsíčně při pronájmu s ateliérem (preferování zájemci i se stáním). Poplatky zahrnují mj. zálohu na elektro ve společných prostorech, fond oprav, odpad apod., el. energii je nutno převést na nájemce.

Preferuji dlouhodobý pronájem, ideální pro jednotlivce nebo mladý pár. NYNÍ SLEVA na 13500 CZK /měsíčně při uzavření roční smlouvy do konce roku 2021 (původní cena 15000 CZK, poplatky 3500 CZK).



Inogy Nejvhodnější přeplis energií online

Parametry

Internet:	Zjistěte rychlost O2 internetu u vás doma.
Číslo inzerátu:	639496
Dispozice:	1+kk
Plocha:	46 m ²
Cena:	13.500 Kč
Poplatky:	3.500 Kč

Odstranění provize - bezrealitky

12. 12. 2020

Pronájem bytu Olgy Havlové Praha Žižkov 1+kk bez RK | Bezrealitky



Pronájem bytu 1+kk bez realitky Olgy Havlové, Praha - Žižkov Zobrazit na mapě

12.000 Kč + 3.000 Kč

U této nabídky ušetříte 12.000 Kč za provizi.

Číslo Inzerátu:	639700
Dispozice:	1+kk
Plocha:	40 m ²
Cena:	12.000 Kč
Poplatky:	3.000 Kč
Vratná kauce:	12.000 Kč

Více informací

Na tento inzerát se dnes podívalo 19 lidí

Popis

Dovolujeme si Vám nabídnout pronájem kompletně zařízeného nového slunného bytu 1+kk o celkové ploše 37 m² + 4 m² balkon situovaného ve 2. patře rezidence Na Vackově, Praha 3. K bytu náleží parkovací stání v suterénu rezidence.

Byt je plný světla, vzdušný a prostorný.

Pro obyvatele Rezidence Na Vackově se zde nachází prostorný park.

Dobrá dostupnost MHD - 5 min pěšky, zastávka Stražní (Tram). 2 minuty pěšky autobusová zastávka.

K nastěhování ihned

Cena 12.000 + 3000 Kč / mes

Vratná kauce 12.500 Kč

Bez provize

Pro prohlídku prosím volejte 777 663 753



Inogy Nej pohodlnější přepis energií online

Parametry

Internet:	Zjistěte rychlost O2 internetu u vás doma.
Číslo Inzerátu:	639700
Dispozice:	1+kk
Plocha:	40 m ²
Cena:	12.000 Kč
Poplatky:	3.000 Kč

<https://www.bezrealitky.cz/nabidka/639700/1+kk-bez-rk-olgy-havlove-praha-zizkov>

1/5

12. 12. 2020

Pronájem bytu Malešická Praha Žižkov 1+kk bez RK | Bezrealitky



Pronájem bytu 1+kk bez realitky Malešická, Praha - Žižkov Zobrazit na mapě

12.999 Kč + 5.342 Kč

U této nabídky ušetříte 12.999 Kč za provizi.

Číslo inzerátu:	599966
Dispozice:	1+kk
Plocha:	43 m ²
Cena:	12.999 Kč
Poplatky:	5.342 Kč
Vratná kauce:	18.300 Kč

Více informací

Na tento inzerát se dnes podívalo 19 lidí

Popis

Dovolujeme si nabídnout k pronájmu krásnou garsonku 1+kk s rozlehlou terasou a parkovacími stáními v rezidenčním komplexu Central Park. Byt o dispozici 1+kk má podlahovou plochu 43 m² a terasu 14 m². Nachází se v 2. nadzemním podlaží. Garsonka disponuje obývacím pokojem propojený s kuchyňským koutem a chodbou se vstupem do koupelny. Z pokoje lze vstoupit přes velká francouzská okna na terasu, kde v horkých měsících lze pokoj částečně rozšířit o sezení na terase, přímo nad soukromým parkem. Bytová jednotka je vybavená kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči: lednice, mraznička, myčka, pečicí trouba. V obývacím prostoru je umístěný rozkládací gauč, jídelní stůl + židle, televizní stěna, v přední velké šatní skříň. V koupelně je umístěna pračka. K nemovitosti náleží parkovací stání v suterénu budovy.

Central Park Praha nabízí udržovaný, oplocený park o výměře 15.000 m² s dětským hřištěm, potokem a kavárnou. V komplexu je k dispozici recepce, ostraha s kamerovými systémy a údržba pro případ havárie nebo jako pomoc při instalaci spotřebičů. Vstupy jsou na bezpečnostní čipy. V okolí je kompletní občanská vybavenost: mateřská škola, restaurace, pošta, poliklinika, sportovní centrum a park Parukářka. Zastávky Olšanská a Nákladové nádraží Žižkov jsou vzdáleny 2 minuty pěšky, autobusová zastávka Mezi hřbitovy 4 minuty. Centrum Prahy je vzdáleno asi 7-10 minut jízdy.

K dispozici ihned.



Inrogy Nejvhodnější přepis energií online

Parametry

Internet:	Zjistěte rychlost O2 Internetu u vás doma.
Číslo inzerátu:	599966
Dispozice:	1+kk
Plocha:	43 m ²
Cena:	12.999 Kč
Poplatky:	5.342 Kč

 Odhadovaná cena za pronájem
 včetně poplatků

Příloha 6 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 1+kk) - Nemovitost č. 6

12. 12. 2020

Pronájem 1+kk, Praha - Vysočany (Praha 9), Str... | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inze

Premium účet



Pronájem 1+kk, Praha - Vysočany (Praha 9), Strnadových, 11 000 Kč / měsíc, 32 m²



Fotky (12) Mapa a okolí StreetView

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

více o Premium účtu

- ✓ Přednostní hlídací pes
- ✓ Okamžité kontaktování
- ✓ Filtr "bez provize"

Popis:

Nabízíme k pronájmu zcela nový byt o dispozici 1+kk o velikosti 32m² plus 3,5m² balkón v novém projektu Tulipa City.

Budete prvními nájemníky. Byt je kompletně zařízen a vybaven novým nábytkem a spotřebiči.

Nemovitost je umístěna ve 4. nadzemním podlaží v ulici Strnadových, Praha 9.

K nastěhování ihned.

K bytu náleží parkovací stání a sklepní kóje

V okolí naleznete veškerou občanskou vybavenost. Nákupní centrum Fénix s více jak 80 prodejny, rozsáhlý park Podvinní s dětskými hřišti, wellness a fitness club na metru Vysočanská, nebo multikulturní art centrum Pragovka.

Chcete bydlet 3 minuty od trasy metra B a tramvajové zastávky Kolbenova?

Pak mě neváhejte kontaktovat.

Srovnání ceny:

Průměrná cena pro pronájem 1+kk Praha Vysočany (Praha 9) je 11 500 Kč.

Tento pronájem je o 500 Kč levnější.



Martin Kročko
realitní kancelář
Martin Kročko Real s.r.o.

Kontaktovat

V oblíbených

2 lidí se zajímají o tuto nabídku

Hledej něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.

Založit Hlídacího psa



Tisk inzerátu Sdílet inzerát
Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa: Praha | Vysočany (Praha 9) | Strnadových

Cena: 11 000 Kč/měsíc

Poznámka k ceně: včetně garážového stání, + provize RK 2654,-Kč/měsíc poplatky vč. garáž. stání, elektrická energie 500,- Kč

Provize realitní kanceláře: Ano

Druh: Pronájem

Dispozice: 1+kk

Výměra: 32 m²

Příloha 7 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 1+kk) - Nemovitost č. 7

12. 12. 2020

Pronájem 1+kk, Praha - Karlín, U Sluncové | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inze

Premium účet



Pronájem 1+kk, Praha - Karlín, U Sluncové, 12 800 Kč / měsíc, 35 m²



Fotky (6) Mapa a okolí StreetView



Bc. Vladislav Maltcev
realitní kancelář
Vodenka realitní kancelář

Kontaktovat

V oblíbených

2 lidí se zajímají o tuto nabídku

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

více o Premium účtu

- Přednostní hlídací pes
- Okamžité kontaktování
- Filtr "bez provize"

Popis:

Dlouhodobý pronájem

Nabízíme k pronájmu zařízení byt 1+kk v novostavbě s balkonem o celkové rozloze cca 35 m², který se nachází v 2. patře, v klidné části Prahy 8 - Karlín, v blízkosti metra Invalidovna.

Byt je plně vybaven. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (sklokeramická varná deska, lednice, myčka na nádobí). Jídelní stůl se židlemi. Koupelna je z mramoru. Recepce 24/7.

Všecká občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti - školy, pošta, lékárny, restaurace, obchody (Albert, Kaufland). V blízkosti je park Vítkov.

Skvělá dopravní dostupnost: metro Invalidovna 450 metrů, tramvajové a autobusové zastávky - 300 metrů.

Možnost pronájmu garážového stání.

Cena: 12.800,-Kč + poplatky 3.400,-Kč pro 1 osobu vě elektřiny a internetu.

Byt je volný ihned.

Energetická třída B - velmi úsporná budova, podle vyhlášky č. 78/2013 Sb.
Pro více informací a sjednání prohlídky kontaktujte prosím realitního makléře.

Hledej něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.

Založit Hlídacího psa



Tisk inzerátu Sdílet inzerát
Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa:	Praha Karlín U Sluncové
Cena:	12 800 Kč/měsíc
Provize realitní kanceláře:	Ano
Druh:	Pronájem
Dispozice:	1+kk
Výměra:	35 m ²
Podlaží:	7. patro
Vybavený:	Úplně
Pronájem přidán:	před 26 dny

Příloha 8 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 1+kk) - Nemovitost č. 8

12. 12. 2020

Pronájem 1+kk, Praha - Vysočany (Praha 9), Sva... | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inzerce

Premium účet



Pronájem 1+kk, Praha - Vysočany (Praha 9), Svatošových, 12 000 Kč / měsíc, 31 m²



Fotky (12)

Mapa a okolí

StreetView



Ideální nájemce
Idealninajemce.cz

Kontaktovat

V oblíbených

6 lidí se zajímá o tuto nabídku

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

více o Premium účtu

✓ Přednostní hlídací pes

✓ Okamžité kontaktování

✓ Filtr "bez provize"

Popis:

NAJDETE BYDLENÍ POHODLNĚ DÍKY ONLINE REGISTRACI PROHLÍDKY A ELEKTRONICKÝM PODPISŮM.

Zavázali jsme se, že budeme z pronajímání dělat bezstarostnou záležitost, a svému slibu chceme dostát i v této nelehké situaci. Proto vám nabízíme možnost najít dlouhodobý pronájem bezpečně a bezkontaktně. Osobní či virtuální prohlídku bytu si u nás zarezervujete online a všechny dokumenty podepíšeme elektronicky. S jakýmkoliv dotazem vám pomůže naše posílené oddělení klientské podpory.

Prohlídky

Pro registraci na prohlídku použijte prosím tento formulář:

<https://idealninajemce.cz/byt-lrs>

Virtuální prohlídka

in360.cz/vr/Svatosovych7/index.htm

K dlouhodobému podnájmu nabízíme kompletně nový byt o dispozici 1+kk v klidné lokalitě Praha - Vysočany. Byt je součástí projektu Zátíší Rokytka <http://www.zatisirokytka.cz/>. Byt o celkové výměře 31 m² se nachází ve třetím podlaží cihlové novostavby s výtahem. K bytu patří i sklepní kóje (3,7 m²), parkovací stání a balkon (6 m²) s pěkným výhledem na park a řeku Rokytku. V domě je možné využívat i

Hledej něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.

Založit Hlídacího psa



Tisk inzerátu

Sdílet inzerát

Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa: Praha | Vysočany (Praha 9) | Svatošových

Cena: 12 000 Kč/měsíc

Poznámka k ceně: vratná jistota 14 500 Kč, náklady na bydlení 2 390 Kč, poplatek za podnájem

Provize realitní kanceláře: Ano

Druh: Pronájem

Dispozice: 1+kk

Výměra: 31 m²

Podlaží: 3. patro

Příloha 9 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 1

13. 12. 2020

Pronájem 2+kk, Praha - Hrdlořezy (Praha 9), Uč... | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inze

Premium účet



Pronájem 2+kk, Praha - Hrdlořezy (Praha 9), Učňovská, 18 000 Kč / měsíc, 50 m²



Fotky (17) Mapa a okolí StreetView



Richard Dobiaš
realitní kancelář
Home Sweet Home

Kontaktovat

V oblíbených

4 lidi se zajímají o tuto nabídku

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

více o Premium účtu

- Přednostní hlídací pes
- Okamžité kontaktování
- Filtr "bez provize"

Popis:

Praha rádi bychom Vám prezentovali k pronájmu krásný slunný byt 2+kk, 50m2, který je kompletně zařízený (není pouze TV, nádobí a příbory). Byt se nachází ve 3.patře novostavby s výtahem, v klidné lokalitě Prahy 9, v ulici Učňovská.

Moderní kuchyňský kout plně vybaven (včetně ledničky, mrazničky, myčky, sklokeramické desky, trouby). Koupelna s vanou, wc. K dispozici je také pračka. K bytu náleží garážové stání se sklepem, které je nutno pronajmout spolu s bytem za měsíční cenu 2.000. Klidná lokalita plná zeleně.

Hezké bydlení, dobře dopravně dostupné (tramvajová zastávka pár minut chůze od domu). Kompletní občanská vybavenost (nedaleko Kaufland)

We would like to offer for rent fully furnished apartment 2kk (50 sqm.). Sunny apartment is located on the 4th above floor of a new building, in a quiet area of Prague 9, street Učňovská.

The modern kitchen is fully equipped (including refrigerator, freezer, dishwasher, stove, oven). Bathroom with the bath, toilet and the washing machine. There is a garage parking with the basement which is necessary to rent together with the apartment and the price is 2.000.

Nice living, good transport links. Complete amenities.

Srovnání ceny:

Hleďš něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.



Založit Hlídacího psa

Tisk inzerátu Sdílet inzerát
Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa: Praha | Hrdlořezy (Praha 9) | Učňovská

Cena: 18 000 Kč/měsíc

Poznámka k ceně: 3.600 poplatky včetně topení + elektřina

Provize realitní kanceláře: Info u RK

Druh: Pronájem

Dispozice: 2+kk

Výměra: 50 m²

Podlaží: 4. patro

Příloha 10 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 2

13. 12. 2020

Pronájem 2+kk, Praha - Dolní Měcholupy, Kryšpínova | UlovDomov.cz

UlovDomov.cz

Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inze

Premium účet



Pronájem 2+kk, Praha - Dolní Měcholupy, Kryšpínova, 11 000 Kč / měsíc, 54 m²



Fotky (4) Mapa a okolí StreetView

Prevezměte kontrolu nad svým hledáním

[více o Premium účtu](#)

Přednostní hlídací pes Okamžité kontaktování Filtr "bez provize"

Popis:

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme pronájem nekuřáckého bytu v novostavbě dokončené v roce 2014, který je směřován na jižní a východní stranu. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost, snadná dostupnost MHD. V bytě je vybavená kuchyňská linka a vestavěné skříně v předsíni. Nový nájemce si může vybavit byt vlastním nábytkem. Součástí bytu je pěkná prostorná komora a je zde možnost pronajmutí garážového stání. Majitel preferuje nájemníky bez domácích zvířat. Možnost nastěhování ihned. Veškeré další informace u makléřky.

Srovnání ceny:

Průměrná cena pro pronájem 2+kk Praha Dolní Měcholupy je 15 000 Kč.
Tento pronájem je o 4 000 Kč levnější.



Lenka Kovářová
realitní kancelář
M&M reality holding, a.s.

[Kontaktovat](#)

[V oblíbených](#)

2 lidí se zajímají o tuto nabídku

Hledejte něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.



[Založit Hlídacího psa](#)

[Tisk inzerátu](#) [Sdílet inzerát](#)
[Nahlásit](#)

Údaje k bytu:

Adresa: **Praha | Dolní Měcholupy | Kryšpínova**
Cena: 11 000 Kč/měsíc
Poznámka k ceně: +služby včetně elektrické energie
4.000 Kč + vratná kauce 15.000 Kč + provize RK
Měsíční poplatky: 15 000 Kč/měsíc
Provize realitní kanceláře: Info u RK
Druh: Pronájem
Dispozice: **2+kk**
Výměra: 54 m²

Příloha 11 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 3

13. 12. 2020

Pronájem 2+kk, Praha - Dolní Měcholupy, Honzíkova | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inze

Premium účet



Pronájem 2+kk, Praha - Dolní Měcholupy, Honzíkova, 13 500 Kč / měsíc, 49 m²



Fotky (9) Mapa a okolí StreetView



Ideální nájemce
Idealninajemce.cz

Kontaktovat

V oblíbených

2 lidí se zajímají o tuto nabídku

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

více o Premium účtu

- Přednostní hlídací pes
- Okamžité kontaktování
- Filtr "bez provize"

Popis:

NAJDĚTE BYDLENÍ BEZKONTAKTNĚ DÍKY VIRTUÁLNÍ PROHLÍDCE A ELEKTRONICKÝM PODPISŮM.

Zavázali jsme se, že budeme z pronajímání dělat bezstarostnou záležitost, a svému slibu chceme dostat i v této nelehké situaci. Proto vám nyní nabízíme možnost najít bydlení bezpečně a bezkontaktně – virtuální prohlídku si rezervujete online, bytem vás provedeme prostřednictvím videohovoru a potřebné dokumenty podepíšeme elektronicky. S jakýmkoliv dotazem vám pomůže naše posílené oddělení klientské podpory.

Prohlídky

Pro registraci na prohlídku použijte prosím tento formulář:

<https://idealninajemce.cz/byt-v3h>

Virtuální prohlídka

my.matterport.com/show/?m=zdXsH3vyR5L

K dlouhodobému podnájmu nabízíme byt o dispozici 2+kk na ulici Honzíkova v Praze - Dolní Měcholupy. Byt o celkové výměře 49 m² se nachází v sedmém patře skeletové novostavby s výtahem. K bytu náleží balkon a PARKOVACÍ STÁNÍ v CENĚ.

Byt se nabízí částečně vybavený. Kuchyňský kout disponuje moderní kuchyňskou linkou se

Hledej něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.

Založit Hlídacího psa



Tisk inzerátu Sdílet inzerát
Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa: Praha | Dolní Měcholupy | Honzíkova

Cena: 13 500 Kč/měsíc

Poznámka k ceně: vratná jistota 16 000 Kč, náklady na bydlení 2 979 Kč, poplatek za podnájem

Provize realitní kanceláře: Ano

Druh: Pronájem

Dispozice: 2+kk

Výměra: 49 m²

Podlaží: 7. patro

Příloha 12 – Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 4

13. 12. 2020

Pronájem 2+kk, Praha - Štěrboholy, Andersenova | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inzerce

Premium účet



Pronájem 2+kk, Praha - Štěrboholy, Andersenova, 13 000 Kč / měsíc, 57 m²



Fotky (24) Mapa a okolí StreetView

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

[více o Premium účtu](#)

- Přednostní hlídací pes
- Okamžitě kontaktování
- Filtrování "bez provize"

Popis:

Nabízíme Vám k pronájmu prostorný, světlý byt v novostavbě 2+kk s lodžii v Praze 10, Štěrboholy, ulice Andersenova, v uzavřeném areálu. Byt o velikosti 57 m² s velkou lodžii 9 m² s orientací na jih se nachází ve druhém patře čtyřpodlažního cihlového domu s výtahem. Je vybaven novou kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči včetně myčky, v obývacím pokoji nová sedací souprava a televizní stůl, v ložnici je vestavěná šatní skříň, v přední botník a věšák. V koupelně se sprchovým koutem a WC je k dispozici pračka. V dřevěných eurooknech jsou namontovány hliníkové žaluzie. Plovoucí podlahy v kombinaci s keramickou dlažbou. Jako úložný prostor slouží prostorná komora 4 m². Možnost pronájmu vlastního garážového stání v domě za 1.000,- Kč měsíčně, nebo možnost bezplatného parkování před domem v oploceném, uzavřeném areálu. V bezprostřední blízkosti nákupní centrum EUROPARK Štěrboholy. Výborná dopravní dostupnost busem 5 min na metro A Depo Hostivař. Volné od 31. prosince k nastěhování. Prosíme bez zvířat. Zájemce neplatí provizi RK.

Srovnání ceny:

Průměrná cena pro pronájem 2+kk Praha Štěrboholy je 15 000 Kč.
Tento pronájem je o 2 000 Kč levnější.

Ing. Eva Melišová
realitní kancelář
ASTONE Reality

[Kontaktovat](#)

[V oblíbených](#)

2 lidí se zajímají o tuto nabídku

Hledej něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.



[Založit Hlídacího psa](#)

[Tisk inzerátu](#) [Sdílet inzerát](#)
[Nahlásit](#)

Údaje k bytu:

Adresa: **Praha | Štěrboholy | Andersenova**
Cena: **13 000 Kč/měsíc**
Poznámka k ceně: **+ poplatky 2.930,- Kč + převod el., neplatíte provizi RK**
Provize realitní kanceláře: **Info u RK**
Druh: **Pronájem**
Dispozice: **2+kk**
Výměra: **57 m²**
Podlaží: **3. patro**

Příloha 13 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 5

13. 12. 2020

Pronájem 2+kk, Praha - Hostivař, Švehlova | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inze

Premium účet



Pronájem 2+kk, Praha - Hostivař, Švehlova, 17 000 Kč / měsíc, 70 m²



Fotky (27)

Mapa a okolí

StreetView



Lenka Plešrová
realitní kancelář
MAXIMA REALITY, s. r. o.

Kontaktovat

V oblíbených

14 lidí se zajímá o tuto nabídku

Tato nabídka je velmi žádaná!
S Premium účtem můžete být první.

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

více o Premium účtu

- Přednostní hlídací pes
- Okamžité kontaktování
- Filtr "bez provize"

Popis:

Exkluzivně nabízíme k pronájmu krásný, světlý byt 2+kk s lodžii a garážovým stáním v novostavbě, Praze 10 Hostivař. Byt o ploše 60,9 m² v 1. NP orientovaný na jihovýchod je převážně vybaven nábytkem, na zařízení bytu poznáte výběmou práci bytového designera. V obýváku je velká pohodlná sedací souprava, snadno rozložitelná na lůžko. V ložnici šatní skříň, zrcadlo, toaletní stolek, úložné prostory. Kuchyňská linka se spotřebiči (varná deska, elektrická trouba, digestoř, mikrovlnná trouba, lednice s mrazákem, myčka nádobí). Koupelna s vanou a WC, pračka. Lodžie 5,6 m² je vybavena pro posezení. Plavoucí podlahy, dlažba. Vytápění ústřední. V bytě prostorná komora vybavená policovým systémem. K bytu patří sklep 3,1 m² a garážové stání v 1. podzemním podlaží, užívání je v ceně nájmu. Pro nekuřáky. Kompletní občanská vybavenost (OC Park Hostivař, multikino, restaurace, ZŠ, MŠ). Krásné okolí plné zeleně (Hostivařský park, Ekologické centrum Toulečův dvůr). Busem 5 min. na metro Skalka Volný ihned. Ukazatel energetické náročnosti: B

Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 10067379.

When contacting the real estate agency, please use the estate ID 10067379.

Srovnání ceny:

Průměrná cena pro pronájem 2+kk Praha Hostivař je 12 500 Kč.

Tento pronájem je o 4 500 Kč dražší.

Hledej něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.



Založit Hlídacího psa

Tisk inzerátu Sdílet inzerát
Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa: Praha | Hostivař | Švehlova

Cena: 17 000 Kč/měsíc

Poznámka k ceně: Poplatky: 3000 Kč; kauce 20000 Kč, provize 20 570 Kč

Provize realitní kanceláře: Info u RK

Druh: Pronájem

Dispozice: 2+kk

Výměra: 70 m²

Příloha 14 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 6

13. 12. 2020

Pronájem 2+kk, Praha - Strašnice (Praha 10), K... | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inze

Premium účet



Pronájem 2+kk, Praha - Strašnice (Praha 10), K Červenému dvoru, 17 000 Kč / měsíc, 57 m²



Fotky (21) Mapa a okolí StreetView



PETR KOTLÍK
realitní kancelář
FINOSA REALITY

Kontaktovat

V oblíbených

4 lidi se zajímají o tuto nabídku

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

více o Premium účtu

- ✓ Přednostní hlídací pes
- ✓ Okamžité kontaktování
- ✓ Filtr "bez provize"

Popis:

Nájem nového bytu 2+kk v bytovém komplexu "Tulipa Třebešín", Praha 3. Byt o výměře 57,1 m² se nachází v 1. NP objektu "C" v komplexu nové výstavby. K bytu náleží sklep + parkovací místo + předzahrádka.

Do bytu přivedeny všechny IS, byt nově postaven.

Dispozice bytu:

- byt 2 + kk
- užitná plocha bytu 57,1
- předsiň - 9,0 m²
- obývací pokoj - 27,9 m²
- ložnice - 14,9 m²
- koupelna - 5,3 m²
- předzahrádka - 41,9 m²

Celý bytový komplex je úplně nový, výstavba 2018. Bydlení pro náročné zákazníky, vše nové čisté a moderní. Ideální místo pro bydlení v Praze s výbornou dostupností. V okolí dostatek zeleně, klid a komfort.

Nedaleko:

- Galerie Flóra
- Nemocnice Královské Vinohrady
- Olšanská poliklinika
- Sportovní areál VŠE
- Penny Market
- Třebešínský park

Hledej něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.



Založit Hlídacího psa

Tisk inzerátu Sdílet inzerát
Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa:	Praha Strašnice (Praha 10) K Červenému dvoru
Cena:	17 000 Kč/měsíc
Měsíční poplatky:	0 Kč/měsíc
Provize realitní kanceláře:	Info u RK
Druh:	Pronájem
Dispozice:	2+kk
Výměra:	57 m ²

Příloha 15 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 7

13. 12. 2020

Pronájem 2+kk, Praha - Strašnice (Praha 10), Z... | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inze

Premium účet



Pronájem 2+kk, Praha - Strašnice (Praha 10), Zvěřinova, 20 000 Kč / měsíc, 66 m²



Fotky (9)

Mapa a okolí

StreetView



Za tým LEXXUS Anna Bukovská
realitní kancelář
Nemovitosti Lexxus Norton

Kontaktovat

V oblíbených

2 lidi se zajímají o tuto nabídku

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

více o Premium účtu

- Přednostní hlídací pes
- Okamžité kontaktování
- Filtr "bez provize"

Popis:

Nabízíme moderní zařízený byt 2+kk k pronájmu, který je součástí bytového projektu Tulipa Třebešín v poklidné lokalitě Strašnic. Lokalita disponuje veškerou občanskou vybaveností a především rodiny s dětmi ocení nedaleké mateřské školky, základní a střední školy aj. Na atraktivitě lokalita získává rovněž díky blízkosti Malešického parku. V sedmém patře bytového projektu s výtahem je situován tento moderně zařízený byt 2+kk k pronájmu, disponující obytnou plochou 66 m². Nemovitost je tvořena vstupní chodbou, vzdušným obývacím pokojem s kuchyňským a jídelním koutem a vstupem na balkon. Dále pak útulná ložnice, komora a elegantní koupelna. K bytu náleží garážové stání (není zahrnuto v ceně). Vyhledávanou klidnou lokalitu Zvěřinovy ulice ve Strašnicích ocení především rodiny s dětmi, díky těsné blízkosti lékáren, jeslí, mateřských školek, základních a středních škol, gymnázií, konzervatoře, dětských hřišť aj. Lokalita se rovněž vyznačuje snadnou a rychlou dostupností do parku Parukářka, Malešického parku nebo parku Židovské pece, kde se mimo dětská hřiště nachází rovněž střelnice. Výše vyučovatelných měsíčních záloh činí 3 000 Kč. Poptávající klient je srozuměn s úhradou provize ve výši jednoho měsíčního nájmu plus DPH. Nabízíme Vám bezpečnou VIDEOPROHLÍDKU této nemovitosti z pohodlí Vašeho domova v reálném čase přes Skype, Messenger, WhatsApp a další komunikační platformy. Zavolejte nám a sjednejte si bezpečnou videoprohlídku ještě dnes.

Srovnání ceny:

Hledejte něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.



Založit Hlídacího psa

Tisk inzerátu

Sdílet inzerát

Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa: Praha | Strašnice (Praha 10) | Zvěřinova

Cena: 20 000 Kč/měsíc

Poznámka k ceně: 3000 CZK

Provize realitní kanceláře: Info u RK

Druh: Pronájem

Dispozice: 2+kk

Výměra: 66 m²

Podlaží: 7. patro

Příloha 16 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 2+kk) - Nemovitost č. 8

13. 12. 2020

Pronájem 2+kk, Praha - Strašnice (Praha 10), Z... | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inze

Premium účet



Pronájem 2+kk, Praha - Strašnice (Praha 10), Zvěřinova, 18 500 Kč / měsíc, 63 m²



Fotky (21) Mapa a okolí StreetView



Dana Matušková
realitní kancelář
Quantum reality, spol. s r.o.

Kontaktovat

V oblíbených

2 lidí se zajímají o tuto nabídku

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

[více o Premium účtu](#)

- Přednostní hlídací pes
- Okamžité kontaktování
- Filtř "bez provize"

Popis:

Exkluzivně nabízíme k dlouhodobému pronájmu světlý, prostorný byt 2+kk s balkónem o celkové ploše 63 m², situovaný v 6. patře novostavby z r. 2017 s výtahem (projekt Tulipa Třebešín), v žádané a dobře dostupné lokalitě. Byt se nabízí částečně zařízený. Je zde kuchyňská linka s vanou deskou, myčkou a mikrovlnnou troubou, jídelní stůl se židlemi. V obývacím pokoji je sedací souprava a na chodbě komoda. V koupelně vana společně s WC. Je zde i 2. samostatné WC, kde je umístěna pračka (Bosch). Podlahy jsou dřevěné a dlažby. Byt má prostorný, jihozápadně orientovaný balkon s příjemným výhledem na rodinné domky. K bytu dále náleží velké garážové stání v suterénu domu. Příjemná, klidná lokalita, v blízkosti Malešického parku (10 min.), možnost volnočasových aktivit - tenis, fotbal, florbal, basketbal (sportovní hala VŠE, 5 min.). Zastávka autobusu přímo před domem, busem 4 min. k metru Želivského. Poplatky 3.600 Kč jsou uvedeny pro 2 osoby, vč. elektřiny. Kauce ve výši 2 nájmu – 37.000 Kč. Ihned k nastěhování.

Srovnání ceny:

Průměrná cena pro pronájem 2+kk Praha Strašnice (Praha 10) je 13 000 Kč.
Tento pronájem je o 5 500 Kč dražší.

Hledej něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.



[Založit Hlídacího psa](#)

[Tisk inzerátu](#) [Sdílet inzerát](#)
[Nahlásit](#)

Údaje k bytu:

Adresa: Praha | Strašnice (Praha 10) | Zvěřinova
Cena: 18 500 Kč/měsíc
Poznámka k ceně: + poplatky 3.600 Kč vč. el., + kauce + provize RK
Provize realitní kanceláře: Info u RK
Druh: Pronájem
Dispozice: 2+kk
Výměra: 63 m²
Podlaží: 7. patro

Příloha 17 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 1

14. 12. 2020

Pronájem 3+kk, Praha - Strašnice (Praha 10), Z... | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inze

Premium účet



Pronájem 3+kk, Praha - Strašnice (Praha 10), Zvěřinova, 28 000 Kč / měsíc, 97 m²



Fotky (9) Mapa a okolí StreetView



Elizaveta Krivobryukhova
realitní kancelář
AM House

Kontaktovat

V oblíbených

1 člověk se zajímá o tuto nabídku

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

více o Premium účtu

- ✓ Přednostní hlídací pes
- ✓ Okamžité kontaktování
- ✓ Filtrování "bez provize"

Popis:

Nabízíme k pronájmu byt 3+kk o velikosti 97 m² s balkónem, který se nachází v rezidenci "Tulipa Třebešín" ve vyhledávané lokalitě na Praze 3, ul. Zvěřinova, Strašnice. K bytu náleží parkovací místo a sklepní kóje v podzemních garážích budovy! Stylový byt se nachází v 4. nadzemním podlaží v novostavbě. Byt je kompletně zařízený včetně kuchyňského koutu a spotřebiče. Dispozice jednotky se skládá z obývacího pokoje s vybavenou kuchyňskou linkou a vstupem na jeden balkon. V privátní části bytu jsou dva pokoje. Byt má koupelnu se sprchovým koutem a vanou, umyvadlem, WC. Také je samostatný WC s pračkou. V předstíne je velká vystavěná skříň. V komplexu je k dispozici kamerový systém a vstupy jsou na bezpečnostní čipy. V okolí je kompletní občanská vybavenost: mateřská školka, restaurace, obchod. Poloha domu umožňuje rychlé spojení do centra města. Autobusová zastávka "Třebešín" (č. 175,155, 908, 909) je vzdálena cca 2 min chůze a nejbližší stanice metra linky B Želivského. Celková cena: 28 000 Kč + 5 000 Kč poplatky + elektřina a internet. Pro více informací ohledně nemovitosti nebo domluvení prohlídky nás kontaktujte. Rádi se Vám budeme věnovat.

Srovnání ceny:

Průměrná cena pro pronájem 3+kk Praha Strašnice (Praha 10) je 18 000 Kč.
Tento pronájem je o 10 000 Kč dražší.

Hledejte něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.



Založit Hlídacího psa

Tisk inzerátu Sdílet inzerát
Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa:	Praha Strašnice (Praha 10) Zvěřinova
Cena:	28 000 Kč/měsíc
Poznámka k ceně:	bez poplatků, + provize RK
Provize realitní kanceláře:	Info u RK
Druh:	Pronájem
Dispozice:	3+kk
Výměra:	97 m ²
Vybavený:	Částečně

Příloha 18 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 2

14. 12. 2020

Pronájem 3+kk, Praha - Krč, Pacovská | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inzerce

Premium účet



Pronájem 3+kk, Praha - Krč, Pacovská, 22 000 Kč / měsíc, 68 m²



Fotky (9)

Mapa a okolí

StreetView



Kateřina Švarcová
realitní kancelář
AAAByty.cz - AAAReal s.r.o.

Kontaktovat

V oblíbených

1 člověk se zajímá o tuto nabídku

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

více o Premium účtu

- Přednostní hlídací pes
- Okamžité kontaktování
- Filtr "bez provize"

Popis:

Nabízíme k pronájmu krásný nový byt o dispozici 3+kk, 67,84 m², 4.NP/6 NP, ul. Pacovská, Praha 4 - Krč. Byt se nachází v nově postavené polyfunkční budově na rozhraní staré zástavby a nových výškových budov. Z prostorné předsíně s velkoformátovou dlahou vstupujeme do jednotlivých neprůchozích místností s plovoucími podlahami. Vě velké koupelně s dvěma umyvadly je vana a toaleta. K dispozici je také samostatná toaleta s umyvadlem. Majitel nabízí vybavení bytu nábytkem. Možnost pronájmu parkovacího stání v garáži suterénu domu s dobíjením elektromobilů. V docházkové vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost - škola, školka, poliklinika, pošta, obchody, sportoviště, metro Pankrác 700 m. Krásný světlý byt je ihned k nastěhování. O2 + internet zdarma!

Srovnání ceny:

Průměrná cena pro pronájem 3+kk Praha Krč je 18 900 Kč.
Tento pronájem je o 3 100 Kč dražší.

Hledej něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.

Založit Hlídacího psa



Tisk inzerátu Sdílet inzerát
Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa:	Praha Krč Pacovská
Cena:	22 000 Kč/měsíc
Měsíční poplatky:	3 000 Kč/měsíc
Provize realitní kanceláře:	Info u RK
Druh:	Pronájem
Dispozice:	3+kk
Výměra:	68 m ²
Podlaží:	4. patro
Vybavený:	Vůbec

Příloha 19 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 3

14. 12. 2020

Pronájem 3+kk, Praha - Žižkov (Praha 3), Olšanská | UlovDomov.cz

UlovDomov.cz

Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inze

Premium účet



Pronájem 3+kk, Praha - Žižkov (Praha 3), Olšanská, 26 000 Kč / měsíc, 100 m²



Fotky (10) Mapa a okolí StreetView



Igor Chotinskij
realitní kancelář
Smart Homes

Kontaktovat

V oblíbených

47 lidí se zajímá o tuto nabídku

Tato nabídka je velmi žádaná!
S Premium účtem můžete být první.

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

více o Premium účtu

✓ Přednostní hlídací pes ✓ Okamžité kontaktování ✓ Filtr "bez provize"

Popis:

Pronajmu novostavbu 3+kk, 100m2, Praha 3 - Žižkov

Moderní byt, který bude ihned zařízen po nastěhování
9 patro, s výtahem v ulici Olšanská, Praha 3, Žižkov.

V bytě jsou dvě neprůchozí ložnice. V kuchyni je lednice, mrazák, elektrická várná deska, trouba, myčka. V koupelně je vana, pračka, toaleta v oddělené místnosti. Topení je v koupelně podlahové, v bytě centrální. Na podlahách dlažba, dřevěný masiv. K bytu patří sklep a garážové stání v suterénu domu. Kompletní občanská vybavenost. V okolí dostatek restaurací, kaváren, obchodů.

Skvělá dopravní dostupnost. Tramvajová zastávka před domem - cca 8 min. na Václavské náměstí, metro A - Flora je v docházkové vzdálenosti.

Cena: 28000+6000

Jistina: 34000

773654888

Srovnání ceny:

Hledej něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.



Založit Hlídacího psa

Tisk inzerátu Sdílet inzerát
Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa: Praha | Žižkov (Praha 3) | Olšanská

Cena: 26 000 Kč/měsíc

Měsíční poplatky: 5 990 Kč/měsíc

Kauce: 32 000 Kč

Provize realitní kanceláře: 26 000 Kč

Druh: Pronájem

Dispozice: 3+kk

Příloha 20 – Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 4

14. 12. 2020

Pronájem 3+kk, Praha - Hrdlořezy (Praha 9), U ... | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inze

Premium účet



Pronájem 3+kk, Praha - Hrdlořezy (Praha 9), U Smetanky, 22 000 Kč / měsíc, 101 m²



Fotky (13) Mapa a okolí StreetView

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

více o Premium účtu

Přednostní hlídací pes Okamžité kontaktování Filtr "bez provize"

Popis:

Nabízíme k pronájmu prostomý slunný byt 3+kk v novostavbě s terasou a vlastním garážovým stáním v klidné lokalitě Prahy 9 - Hrdlořezích.

Interiér nabízeného bytu tvoří dvě ložnice, prostomý obývací pokoj s plně vybaveným kuchyňským koutem a vstupem na terasu, koupelna s vanou i sprchovým koutem, samostatná toaleta a prostomá chodba.

Veškerá občanská vybavenost v okolí, zastávka autobusu v těsné blízkosti domu. Nedaleko od přírodního parku Smetanka a říčky Rokytka.

Pro více informací kontaktujte makléře.

Srovnání ceny:

Průměrná cena pro pronájem 3+kk Praha Hrdlořezy (Praha 9) je 25 000 Kč.

Tento pronájem je o 3 000 Kč levnější.



Lukáš Trnka
realitní kancelář
M&M reality holding, a.s.

Kontaktovat

V oblíbených

1 člověk se zajímá o tuto nabídku

Hledej něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.

Založit Hlídacího psa



Tisk inzerátu Sdílet inzerát
Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa: Praha | Hrdlořezy (Praha 9) | U Smetanky

Cena: 22 000 Kč/měsíc

Poznámka k ceně: + poplatky 3850,- + elektrína + kauce, + provize RK

Provize realitní kanceláře: Info u RK

Druh: Pronájem

Dispozice: 3+kk

Výměra: 101 m²

Vybavený: Částečně

Příloha 21 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 5

14. 12. 2020

Pronájem 3+kk, Praha - Strašnice (Praha 10), Z... | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inzerce

Premium účet



Pronájem 3+kk, Praha - Strašnice (Praha 10), Zvěřinova, 25 000 Kč / měsíc, 114 m²



Fotky (28)

Mapa a okolí

StreetView



Jana Vesecká
realitní kancelář
JK TOP Reality CZ s.r.o.

Kontaktovat

V oblíbených

1 člověk se zajímá o tuto nabídku

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

[více o Premium účtu](#)

- Přednostní hlídací pes
- Okamžité kontaktování
- Filtr "bez provize"

Popis:

Exkluzivně nabízíme k pronájmu zcela nový, krásný, nadstandardní byt s dispozicí 3+kk a rozloze 90,3 m² + 2 balkony (17,04 m² a 6,20 m²), nacházející se ve 4. nadzemním podlaží desetipodlažní novostavby z roku 2020 s krásným výhledem na Prahu. Byt je kompletně zařízený – nová kuchyňská linka na míru s vestavěnými spotřebiči (sklokeramická deska, el. trouba, myčka na nádobí, lednice s mrazákem), jídelní stůl se 4 židlemi, koberec, v obývacím pokoji rozkládací sedací souprava, konferenční stůl, TV stůl, televize, v první ložnici dvoulůžko s matracemi a úložným prostorem, šatní skříň, 2 komody, ve druhé ložnici rozkládací postel, pracovní stůl se židli, křeslo, stolička, lampa, v předšatní šatní skříni, zrcadlo, botník, v koupelně vana a sprchový kout, umyvadlo, skříňka, skříňka se zrcadlem, WC, další WC samostatně s pračkou a umyvadlem. Rozměry místností – obývací pokoj + kk 32,70 m², ložnice 17,40 m², pokoj 16 m², předšatí 15,10 m², koupelna + WC 6,50 m², WC 2,60 m². Na podlaže plovoucí laminó a dlažba. K bytu náleží garážové stání a sklep v domě. V místě je veškerá občanská vybavenost. Výborná dostupnost MHD – 6 minut busem na metro „A“ Želivského. Volné ihned. V případě zájmu kontaktujte realitního makléře.

Srovnání ceny:

Průměrná cena pro pronájem 3+kk Praha Strašnice (Praha 10) je 18 000 Kč.
Tento pronájem je o 7 000 Kč dražší.

Hledejte něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.



[Založit Hlídacího psa](#)

[Tisk inzerátu](#) [Sdílet inzerát](#)
[Nahlásit](#)

Údaje k bytu:

Adresa:	Praha Strašnice (Praha 10) Zvěřinova
Cena:	25 000 Kč/měsíc
Poznámka k ceně:	+ poplatky 5 000,- Kč + kauce 25 000,- Kč + provize RK
Provize realitní kanceláře:	Info u RK
Druh:	Pronájem
Dispozice:	3+kk
Výměra:	114 m ²
Podlaží:	4. patro

Příloha 22 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 6

14. 12. 2020

Pronájem 3+kk, Praha - Hrdlořezy (Praha 9), Uč... | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inze

Premium účet



Pronájem 3+kk, Praha - Hrdlořezy (Praha 9), Učňovská, 27 000 Kč / měsíc, 80 m²



Fotky (10) Mapa a okolí StreetView



Adam Kvasnička
realitní kancelář
LUXENT. s.r.o.

Kontaktovat

V oblíbených

3 lidi se zajímají o tuto nabídku

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

vice o Premium účtu

Přednostní hlídací pes Okamžité kontaktování Filtr "bez provize"

Popis:

Nabízíme k pronájmu velmi světlý a plně zařízený byt 3+kk o obytné ploše 80 m² ve třetím patře domu v pražských Hrdlořezích. Kvalitně provedený developerský projekt Zelené Město 2 nabízí budoucím nájemníkům klidné bydlení s dostupnou občanskou vybaveností v okolí.

Dispozice zahrnují prostou vstupní chodbu, obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem, dvě ložnice, separátní toaletu a koupelnu s toaletou a vanou. Z master ložnice a obývacího pokoje vedou vchody na balkon.

Kuchyň je vybavena všemi spotřebiči. V bytě je položena kvalitní dlažba a plovoucí podlahy. Byt se pronajímá s veškerým nábytkem. Součástí ceny nájmu je vlastní garážové stání a sklep.

Nemovitost se nachází v pražských Hrdlořezích nedaleko lesíků a sadu Třešňovka. Veškerá občanská vybavenost je v okolí – obchody, služby, školy, restaurace, lékaři. Skvělá dopravní dostupnost, stanice autobusu (Hrdlořežská, Pod Táborem) a tramvaje (Spojovací) v bezprostředním okolí.

Kauce ve výši dvou nájmů.

K nastěhování od 1. 9. 2020.

Hledej něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.



Založit Hlídacího psa

Tisk inzerátu Sdílet inzerát
Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa: Praha | Hrdlořezy (Praha 9) | Učňovská

Cena: 27 000 Kč/měsíc

Poznámka k ceně: + poplatky

Provize realitní kanceláře: Info u RK

Druh: Pronájem

Dispozice: 3+kk

Výměra: 80 m²

Podlaží: 4. patro

Příloha 23 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 7

14. 12. 2020

Pronájem 3+kk, Praha - Žižkov (Praha 3), Koněvova | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inzerce

Premium účet



Pronájem 3+kk, Praha - Žižkov (Praha 3), Koněvova, 34 900 Kč / měsíc, 120 m²



Fotky (15)

Mapa a okolí

StreetView



Natália Potanková
realitní kancelář
RK Group - realitní kancelář s.r.o.

Kontaktovat

V oblíbených

1 člověk se zajímá o tuto nabídku

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

více o Premium účtu

- Přednostní hlídací pes
- Okamžité kontaktování
- Filtr "bez provize"

Popis:

Luxusní byt 3+kk, terasa, parkování, sklep, Praha 3 - Žižkov Nabízíme k pronájmu komplet zařízený střešní byt o rozloze 120 m². nachází se v 6.np novostavby Rezidence Vitkovka, která se nachází v blízkosti centra města. Tento designový apartmán nabízí ideální zázemí pro bydlení, je plně vybavený nábytkem a zařízený všemi spotřebiči (pračka, sušička, myčka, lednice, televize, kávovar...). V bytě jsou dvě toalety. K bytu také přísluší parkovací stání a sklení kóje v suterénu domu. Byt se nachází v krásném prostředí a bezprostřední blízkosti parku Vitkov, parku Parukářka a rekreačního střediska Pražačka. Výborná dopravní dostupnost do centra, 4 min jízdy autem, 8 min městskou hromadnou dopravou a cca 10min na metro linky A,B,C. Více informací o Rezidenci Vitkovka a okolí, naleznete v zde: <https://www.vitkovka.cz/cs>.

Byt je k dispozici ihned. Doporučuji prohlídku.

Srovnání ceny:

Průměrná cena pro pronájem 3+kk Praha Žižkov (Praha 3) je 19 500 Kč.
Tento pronájem je o 15 400 Kč dražší.

Hledej něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.



Založit Hlídacího psa

Tisk inzerátu

Sdílet inzerát

Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa: Praha | Žižkov (Praha 3) | Koněvova

Cena: 34 900 Kč/měsíc

Poznámka k ceně: 5500 Kč poplatky + provize RK 5500 Kč poplatky, 39 000 Kč kauce

Provize realitní kanceláře: Info u RK

Druh: Pronájem

Dispozice: 3+kk

Výměra: 120 m²

Podlaží: 6. patro

Příloha 24 - Stanovení výnosů z pronájmu (pro variantu 3+kk) - Nemovitost č. 8

14. 12. 2020

Pronájem 3+kk, Praha - Malešice (Praha 10), Po... | UlovDomov.cz



Vyhledávání

Hlídací pes

Moje schránka

Přidat inzerce

Premium účet



Pronájem 3+kk, Praha - Malešice (Praha 10), Počernická, 25 000 Kč / měsíc, 97 m²



Fotky (20) Mapa a okolí StreetView



Ideální nájemce
Idealninajemce.cz

Kontaktovat

V oblíbených

3 lidi se zajímají o tuto nabídku

Převzmete kontrolu nad svým hledáním

[více o Premium účtu](#)

- Přednostní hlídací pes
- Okamžité kontaktování
- Filtr "bez provize"

Popis:

Prohlídky

Pro registraci na prohlídku použijte prosím tento formulář:

<https://idealninajemce.cz/byt-xfy>

Virtuální prohlídka

my.matterport.com/show/?m=nXq8nKw56vZ

K dlouhodobému podnájmu nabízíme moderní byt v dispozici 3+kk v klidné lokalitě Praha - Malešice, v ulici Počernická. Byt o celkové výměře 97 m² se nachází v osmém patře cihlového domu s výtahem. K bytu přináleží balkon, sklep a garáž. K dispozici je i parkovací **stání**.

Byt se nabízí částečně vybavený. Kuchyně disponuje indukční deskou, troubou, mikrovlnkou a digestoří. Obývací část a ložnice je částečně vybavena. Byt má 2 koupelny. V jedné z nich se nachází dvě umyvadla se zrcadlem a vana se sprchou. Vě druhé je sprchový kout a umyvadlo se zrcadlem. V obou koupelnách se nachází toaleta.

V okolí domu jsou restaurace, Lidl a jiné menší obchody s potravinami, kavárny, pošta, základní, mateřská i střední škola a jiné vyžití pro děti (hřiště) a také Malešický park. Bezproblémová dopravní dostupnost je zajištěna autobusovými zastávkami Plaňanská a Poliklinika Malešice.

Hledej něco podobného?

Najdu to. Každý úlovek ti pošlu na e-mail a hledání bude snazší.

[Založit Hlídacího psa](#)



Tisk inzerátu Sdílet inzerát

Nahlásit

Údaje k bytu:

Adresa:	Praha Malešice (Praha 10) Počernická
Cena:	25 000 Kč/měsíc
Poznámka k ceně:	Náklady na bydlení 5 863 Kč, Vratná kauce 30 500 Kč, poplatek za podnájem, PENB/B
Provize realitní kanceláře:	Ano
Druh:	Pronájem
Dispozice:	3+kk
Výměra:	97 m ²
Podlaží:	8. patro

Příloha 25 - Nabídky vybraných hypotečních úvěrů (Česká spořitelna a.s.)

Spočítejte si měsíční splátky a kolik si celkem můžete půjčit

Spočítat splátky	Spočítat, na jakou hypotéku dosáhnete	
Cena nemovitosti:	<input type="text" value="4 570 000 Kč"/>	<input type="text" value="2 070 000 Kč"/>
Potřebuji půjčit:	<input type="text" value="2 070 000 Kč"/>	Jak vysokou hypotéku můžu dostat?
Chci splácet:	<input type="text" value="30 let"/>	s fixací na <input type="text" value="5 let"/>
Požizuji svůj první byt?	<input checked="" type="radio"/> ano	<input type="radio"/> ne

Měsíčně budete splácet:
7 951 Kč

při roční úrokové sazbě:
2,14 %

Spočítejte si měsíční splátky a kolik si celkem můžete půjčit

Spočítat splátky	Spočítat, na jakou hypotéku dosáhnete	
Cena nemovitosti:	<input type="text" value="6 070 000 Kč"/>	<input type="text" value="3 570 000 Kč"/>
Potřebuji půjčit:	<input type="text" value="3 570 000 Kč"/>	Jak vysokou hypotéku můžu dostat?
Chci splácet:	<input type="text" value="30 let"/>	s fixací na <input type="text" value="5 let"/>
Požizuji svůj první byt?	<input checked="" type="radio"/> ano	<input type="radio"/> ne

Měsíčně budete splácet:
13 545 Kč

při roční úrokové sazbě:
2,14 %

Spočítejte si měsíční splátky a kolik si celkem můžete půjčit

Spočítat splátky	Spočítat, na jakou hypotéku dosáhnete	
Cena nemovitosti:	<input type="text" value="8 170 000 Kč"/>	<input type="text" value="5 670 000 Kč"/>
Potřebuji půjčit:	<input type="text" value="5 670 000 Kč"/>	Jak vysokou hypotéku můžu dostat?
Chci splácet:	<input type="text" value="30 let"/>	s fixací na <input type="text" value="5 let"/>
Požizuji svůj první byt?	<input checked="" type="radio"/> ano	<input type="radio"/> ne

Měsíčně budete splácet:
21 630 Kč

při roční úrokové sazbě:
2,14 %

Příloha 26 - Nabídky hypotečních úvěrů (Československá obchodní banka, a. s. - ČSOB)

ČSOB Hypotéka Americká hypotéka Refinancování

S hypotékou si na koupi nového bydlení, výstavbu nebo rekonstrukci půjčíte s lepší úrokovou sazbou než u běžných půjček. S vyřízením vám pomůžeme, je to jednodušší, než si myslíte.

Kolik stojí nemovitost? 200 000 Kč - 10 000 000 Kč **4 570 000 Kč** ?

Kolik si chcete půjčit? 300 000 Kč - 10 000 000 Kč **2 070 000 Kč** ?

Poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti **46 %**

Jak dlouho chcete splácet? 5 let - 30 let **30 let** ?

Fixace ročního úroku se slevou: ¹⁾ 1 rok 1.99% 3 roky 1.99% 5 let 2.09% 7 let 2.19%

Měsíční splátka
7 745 Kč
při úroku 2,09 % p.a.
Najdeme Vám řešení

Mám zájem

ČSOB Hypotéka Americká hypotéka Refinancování

S hypotékou si na koupi nového bydlení, výstavbu nebo rekonstrukci půjčíte s lepší úrokovou sazbou než u běžných půjček. S vyřízením vám pomůžeme, je to jednodušší, než si myslíte.

Kolik stojí nemovitost? 200 000 Kč - 10 000 000 Kč **6 070 000 Kč** ?

Kolik si chcete půjčit? 300 000 Kč - 10 000 000 Kč **3 570 000 Kč** ?

Poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti **59 %**

Jak dlouho chcete splácet? 5 let - 30 let **30 let** ?

Fixace ročního úroku se slevou: ¹⁾ 1 rok 1.99% 3 roky 1.99% 5 let 2.09% 7 let 2.19%

Měsíční splátka
13 357 Kč
při úroku 2,09 % p.a.
Najdeme Vám řešení

Mám zájem

ČSOB Hypotéka Americká hypotéka Refinancování

S hypotékou si na koupi nového bydlení, výstavbu nebo rekonstrukci půjčíte s lepší úrokovou sazbou než u běžných půjček. S vyřízením vám pomůžeme, je to jednodušší, než si myslíte.

Kolik stojí nemovitost? 200 000 Kč - 10 000 000 Kč **8 170 000 Kč** ?

Kolik si chcete půjčit? 300 000 Kč - 10 000 000 Kč **5 670 000 Kč** ?

Poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti **70 %**

Jak dlouho chcete splácet? 5 let - 30 let **30 let** ?

Fixace ročního úroku se slevou: ¹⁾ 1 rok 1.99% 3 roky 1.99% 5 let 2.09% 7 let 2.19%

Měsíční splátka
21 214 Kč
při úroku 2,09 % p.a.
Najdeme Vám řešení

Mám zájem

Příloha 27 – Nabídky hypotečních úvěrů (Fio banka a.s.)

Úroková sazba	1,58 %
Výše úvěru	2 070 000,00 Kč
Doba splácení	30 let
Výše splátky	7 224 Kč
Celková výše splátek	2 600 543 Kč
Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu	0 Kč

Úroková sazba	1,58 %
Výše úvěru	3 570 000,00 Kč
Doba splácení	30 let
Výše splátky	12 458 Kč
Celková výše splátek	4 484 992 Kč
Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu	0 Kč

Úroková sazba	1,58 %
Výše úvěru	5 670 000,00 Kč
Doba splácení	30 let
Výše splátky	19 787 Kč
Celková výše splátek	7 123 219 Kč
Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu	0 Kč

Příloha 28 - Nabídky hypotečních úvěrů (Hypoteční banka, a.s.)

Kolik stojí nemovitost [?]

Kolik si chcete půjčit [?]

Doba splácení [?] ▼

Doba fixace [?] ▼

[Sjednat online](#)

Nastavte si měsíční splátku

7 745 Kč ▲ ▼

při úroku 2,09 % ročně.

[Zašlete mi nabídku na e-mail](#) ✉

Kolik stojí nemovitost [?]

Kolik si chcete půjčit [?]

Doba splácení [?] ▼

Doba fixace [?] ▼

[Sjednat online](#)

Nastavte si měsíční splátku

13 357 Kč ▲ ▼

při úroku 2,09 % ročně.

[Zašlete mi nabídku na e-mail](#) ✉

Kolik stojí nemovitost [?]

Kolik si chcete půjčit [?]

Doba splácení [?] ▼

Doba fixace [?] ▼

[Sjednat online](#)

Nastavte si měsíční splátku

21 214 Kč ▲ ▼

při úroku 2,09 % ročně.

[Zašlete mi nabídku na e-mail](#) ✉

ÚDAJE K HYPOTÉCE

Cena nemovitosti	<input type="text" value="4 570 000"/>	Kč
Naspořená částka	<input type="text" value="2 500 000"/>	Kč
Výše hypotečního úvěru	2 070 000	Kč
Doba splácení	30 <input type="button" value="v"/> <input type="button" value="-"/> <input type="button" value="+"/>	let
Doba fixace úrokové sazby	5 <input type="button" value="v"/> <input type="button" value="-"/> <input type="button" value="+"/>	let

VÝSLEDEK

MĚSÍČNÍ SPLÁTKA
7 971 Kč
 PEVNÁ ÚROKOVÁ SAZBA
 2,29 % p.a.

RPSN 2,83 % ⓘ
 CELKOVÁ SPLATNÁ ČÁSTKA 3 058 850,34 Kč ⓘ

ÚDAJE K HYPOTÉCE

Cena nemovitosti	<input type="text" value="6 070 000"/>	Kč
Naspořená částka	<input type="text" value="2 500 000"/>	Kč
Výše hypotečního úvěru	3 570 000	Kč
Doba splácení	30 <input type="button" value="v"/> <input type="button" value="-"/> <input type="button" value="+"/>	let
Doba fixace úrokové sazby	5 <input type="button" value="v"/> <input type="button" value="-"/> <input type="button" value="+"/>	let

VÝSLEDEK

MĚSÍČNÍ SPLÁTKA
13 746 Kč
 PEVNÁ ÚROKOVÁ SAZBA
 2,29 % p.a.

RPSN 2,82 % ⓘ
 CELKOVÁ SPLATNÁ ČÁSTKA 5 270 577,98 Kč ⓘ

ÚDAJE K HYPOTÉCE

Cena nemovitosti	<input type="text" value="8 170 000"/>	Kč
Naspořená částka	<input type="text" value="2 500 000"/>	Kč
Výše hypotečního úvěru	5 670 000	Kč
Doba splácení	30 <input type="button" value="v"/> <input type="button" value="-"/> <input type="button" value="+"/>	let
Doba fixace úrokové sazby	5 <input type="button" value="v"/> <input type="button" value="-"/> <input type="button" value="+"/>	let

VÝSLEDEK

MĚSÍČNÍ SPLÁTKA
21 832 Kč
 PEVNÁ ÚROKOVÁ SAZBA
 2,29 % p.a.

RPSN 2,82 % ⓘ
 CELKOVÁ SPLATNÁ ČÁSTKA 8 366 841,03 Kč ⓘ

Příloha 30 - Nabídky hypotečních úvěrů (MONETA Money Bank, a. s.)

1 Výpočet hypotéky **2** Zaslání kalkulačky **3** Garance sazby

Zbývá doplatit: Kč

Chci splácet: 30 let

Fixace: 1 rok 1,69% 3 roky 1,69% **5 let 1,69%** 7 let 1,69% 10 let 1,79%

Pojištění: Ano **Ne**

Měsíční splátka úvěru: **7 334 Kč**[†]

Roční úroková sazba: **1,69 %**

RPSN: **1,72 %**

Celkem zaplatíte: **2 649 219 Kč**

Pokračovat →

Porovnat s ostatními bankami
Reprezentativní příklad

1 Výpočet hypotéky **2** Zaslání kalkulačky **3** Garance sazby

Zbývá doplatit: Kč

Chci splácet: 30 let

Fixace: 1 rok 1,69% 3 roky 1,69% **5 let 1,69%** 7 let 1,69% 10 let 1,79%

Pojištění: Ano **Ne**

Měsíční splátka úvěru: **12 649 Kč**[†]

Roční úroková sazba: **1,69 %**

RPSN: **1,71 %**

Celkem zaplatíte: **4 564 610 Kč**

Pokračovat →

Porovnat s ostatními bankami
Reprezentativní příklad

1 Výpočet hypotéky **2** Zaslání kalkulačky **3** Garance sazby

Zbývá doplatit: Kč

Chci splácet: 30 let

Fixace: 1 rok 1,69% 3 roky 1,69% **5 let 1,69%** 7 let 1,69% 10 let 1,79%

Pojištění: Ano **Ne**

Měsíční splátka úvěru: **20 089 Kč**[†]

Roční úroková sazba: **1,69 %**

RPSN: **1,71 %**

Celkem zaplatíte: **7 246 156 Kč**

Pokračovat →

Porovnat s ostatními bankami
Reprezentativní příklad

Příloha 31 - Nabídky hypotečních úvěrů (Raiffeisenbank a.s.)

Základní údaje

Na základě těchto údajů vám umíme nabídnout orientační výpočet splátky a úrokové sazby, který si dále upřesníte s naším bankéřem na pobočce.

Kolik stojí nemovitost?



Kolik potřebujete půjčit?



Měsíční splátka

7 745 Kč

fixovaná na 5 let

Úroková sazba (roční): 2,09 %
RPSN: 2,2 %
Celkem zaplatíte: 2 820 748 Kč

[ODESLAT NABÍDKU NA EMAIL](#)

[Reprezentativní příklad](#)

Základní údaje

Na základě těchto údajů vám umíme nabídnout orientační výpočet splátky a úrokové sazby, který si dále upřesníte s naším bankéřem na pobočce.

Kolik stojí nemovitost?



Kolik potřebujete půjčit?



Měsíční splátka

13 285 Kč

fixovaná na 5 let

Úroková sazba (roční): 2,05 %
RPSN: 2,1 %
Celkem zaplatíte: 4 817 726 Kč

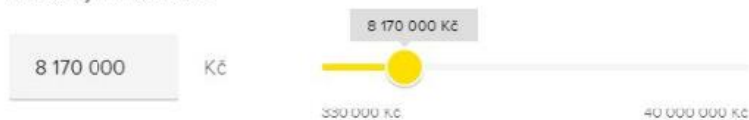
[ODESLAT NABÍDKU NA EMAIL](#)

[Reprezentativní příklad](#)

Základní údaje

Na základě těchto údajů vám umíme nabídnout orientační výpočet splátky a úrokové sazby, který si dále upřesníte s naším bankéřem na pobočce.

Kolik stojí nemovitost?



Kolik potřebujete půjčit?



Měsíční splátka

21 100 Kč

fixovaná na 5 let

Úroková sazba (roční): 2,05 %
RPSN: 2,1 %
Celkem zaplatíte: 7 634 577 Kč

[ODESLAT NABÍDKU NA EMAIL](#)

[Reprezentativní příklad](#)

Příloha 32 - Nabídky Amerických hypotečních úvěrů (Československá obchodní banka, a. s. - ČSOB)

ČSOB Hypotéka Americká hypotéka Refinancování

Půjčte si na cokoli až do 70 % zástavní hodnoty své nemovitosti. Získáte tak mnohem lepší sazbu než u běžných půjček a splácení si můžete rozložit až na 20 let.

Kolik stojí nemovitost? 285 715 Kč 10 000 000 Kč **4 570 000 Kč** ?

Kolik si chcete půjčit? 200 000 Kč 5 000 000 Kč **2 070 000 Kč** ?

Poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti **46 %**

Jak dlouho chcete splácet? 3 roky 20 let **20 let** ?

Fixace ročního úroku se slevou: ¹⁾ 1 rok 4.65% 3 roky 4.65% 5 let 4.75%

Měsíční splátka
13 377 Kč
při úroku 4,75 % p.a.
RPSN 4.85 %
Najdeme Vám řešení
Mám zájem

ČSOB Hypotéka Americká hypotéka Refinancování

Půjčte si na cokoli až do 70 % zástavní hodnoty své nemovitosti. Získáte tak mnohem lepší sazbu než u běžných půjček a splácení si můžete rozložit až na 20 let.

Kolik stojí nemovitost? 285 715 Kč 10 000 000 Kč **6 070 000 Kč** ?

Kolik si chcete půjčit? 200 000 Kč 5 000 000 Kč **3 570 000 Kč** ?

Poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti **59 %**

Jak dlouho chcete splácet? 3 roky 20 let **20 let** ?

Fixace ročního úroku se slevou: ¹⁾ 1 rok 4.65% 3 roky 4.65% 5 let 4.75%

Měsíční splátka
23 070 Kč
při úroku 4,75 % p.a.
RPSN 4.85 %
Najdeme Vám řešení
Mám zájem

ČSOB Hypotéka Americká hypotéka Refinancování

Půjčte si na cokoli až do 70 % zástavní hodnoty své nemovitosti. Získáte tak mnohem lepší sazbu než u běžných půjček a splácení si můžete rozložit až na 20 let.

Kolik stojí nemovitost? 285 715 Kč 10 000 000 Kč **8 170 000 Kč** ?

Kolik si chcete půjčit? 200 000 Kč 5 000 000 Kč **5 000 000 Kč** ?

Poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti **62 %**

Jak dlouho chcete splácet? 3 roky 20 let **20 let** ?

Fixace ročního úroku se slevou: ¹⁾ 1 rok 4.65% 3 roky 4.65% 5 let 4.75%

Měsíční splátka
32 311 Kč
při úroku 4,75 % p.a.
RPSN 4.85 %
Najdeme Vám řešení
Mám zájem

Příloha 33 - Nabídky Amerických hypotečních úvěrů (Fio banka a.s.)

Úroková sazba	2,88 %
Výše úvěru	2 070 000,00 Kč
Doba splácení	20 let
Výše splátky	11 356 Kč
Celková výše splátek	2 725 495 Kč
Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu	0 Kč

Úroková sazba	2,88 %
Výše úvěru	3 570 000,00 Kč
Doba splácení	20 let
Výše splátky	19 585 Kč
Celková výše splátek	4 700 489 Kč
Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu	0 Kč

Úroková sazba	2,88 %
Výše úvěru	5 670 000,00 Kč
Doba splácení	20 let
Výše splátky	31 106 Kč
Celková výše splátek	7 465 481 Kč
Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu	0 Kč

Příloha 34 - Nabídky Amerických hypotečních úvěrů (Raiffeisenbank a.s.)

Základní údaje

Na základě těchto údajů vám umíme nabídnout orientační výpočet splátky a úrokové sazby, který si dále upřesníte s naším bankéřem na pobočce.

Kolik stojí nemovitost?

4 570 000 Kč



Kolik potřebujete půjčit?

2 070 000 Kč

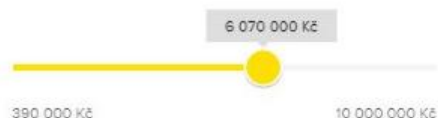


Základní údaje

Na základě těchto údajů vám umíme nabídnout orientační výpočet splátky a úrokové sazby, který si dále upřesníte s naším bankéřem na pobočce.

Kolik stojí nemovitost?

6 070 000 Kč



Kolik potřebujete půjčit?

3 570 000 Kč



Základní údaje

Na základě těchto údajů vám umíme nabídnout orientační výpočet splátky a úrokové sazby, který si dále upřesníte s naším bankéřem na pobočce.

Kolik stojí nemovitost?

8 170 000 Kč



Kolik potřebujete půjčit?

5 670 000 Kč



Měsíční splátka

12 533 Kč

fixovaná na 5 let

Úroková sazba (roční): 3,99 %
RPSN: 4,1 %
Celkem zaplatíte: 3 037 975 Kč

[ODESLAT NABÍDKU NA EMAIL](#)

[Reprezentativní příklad](#)

Měsíční splátka

21 615 Kč

fixovaná na 5 let

Úroková sazba (roční): 3,99 %
RPSN: 4,1 %
Celkem zaplatíte: 5 222 595 Kč

[ODESLAT NABÍDKU NA EMAIL](#)

[Reprezentativní příklad](#)

Měsíční splátka

34 330 Kč

fixovaná na 5 let

Úroková sazba (roční): 3,99 %
RPSN: 4,1 %
Celkem zaplatíte: 8 281 063 Kč

[ODESLAT NABÍDKU NA EMAIL](#)

[Reprezentativní příklad](#)

Příloha 35 - Územní plán (návrhový horizont - ZVO)

17. 12. 2020

.. INFORMACE O REGULATIVECH ..

Návrhový horizont	Vyměra: 0 ha
ZVO	

NÁVRHOVÝ HORIZONT

ZVO - ostatní

Hlavní využití:

Plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.

Přípustné využití:

Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: plochy a zařízení pro skladování, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže.

Dále lze umístit: zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církev za podmínky, že jejich umístění bude součástí celkové urbanistické koncepce.

Drobnou nerušící výrobu, sběrný surovin a malé sběrné dvory, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Příloha 36 - Výpočet daně z nemovitých věcí pomocí online kalkulačky (varianta 1+kk)

Druh nemovitosti	Byt	? nápověda
Výměra bytu v m ²	38,54	? nápověda
Koeficienty pro svou nemovitost	<input type="radio"/> znám <input checked="" type="radio"/> neznám	? nápověda
Obec	Praha 10	
Přepočítat		
Nahlásit chybu v kalkulačce	Vložit kalkulačku na můj web	

Výsledná daň:

940 Kč

Spočítejte si také:

[Daňová kalkulačka pro OSVČ: výpočet daně z příjmů](#)

[Nemocenské OSVČ](#)

Příloha 37 - Výpočet daně z nemovitých věcí pomocí online kalkulačky (varianta 2+kk)

Druh nemovitosti	Byt	? nápověda
Výměra bytu v m ²	60,41	? nápověda
Koeficienty pro svou nemovitost	<input type="radio"/> znám <input checked="" type="radio"/> neznám	? nápověda
Obec	Praha 10	
Přepočítat		
✖ Nahlásit chybu v kalkulačce	Vložit kalkulačku na můj web	

Výsledná daň:

1 460 Kč

Spočítejte si také:

[Nemocenské OSVČ](#)

[Výpočet mateřské pro OSVČ](#)

Příloha 38 - Výpočet daně z nemovitých věcí pomocí online kalkulačky (varianta 3+kk)

Druh nemovitosti	Byt	? nápověda
Výměra bytu v m ²	77,69	? nápověda
Koeficienty pro svou nemovitost	<input type="radio"/> znám <input checked="" type="radio"/> neznám	? nápověda
Obec	Praha 10	
Přepočítat		
✖ Nahlásit chybu v kalkulačce	Vložit kalkulačku na můj web	

Výsledná daň:




1 880 Kč

Spočítejte si také:

[Daňová kalkulačka pro OSVČ: výpočet daně z příjmů](#)

[Nemocenské OSVČ](#)

Příloha 39 - Výpočet pojištění nemovitosti pomocí online kalkulačky

	cena od 2 722 Kč	Pojistné částky nemovitost: 4 200 000 Kč	Spoluúčast 1000 Kč
	cena od 4 018 Kč	Pojistné částky nemovitost: 6 200 000 Kč	Spoluúčast 1000 Kč
	cena od 5 314 Kč	Pojistné částky nemovitost: 8 200 000 Kč	Spoluúčast 1000 Kč



[detail pojištění](#)

Pojištění majetku MaxDomov

[Pojištění](#) [Pojistné údaje](#) [Platba](#) [Potvrzení](#)

Co chcete pojistit

Právě nyní 30 % sleva při sjednání pojištění majetku on-line.

Máte aktivovanou slevu 5 % za roční placení pojištění.

Chcete slevu 5 % za propojištěnost? Sjednejte si najednou alespoň dvě základní pojištění (poj. stavby, domácn odpovědnosti).

Stavba ⓘ

pojištění nemovitosti
dům, byt, chata, garáž
ploty, bazény, pergoly atd.

od **342** Kč / rok

Domácnost ⓘ

pro uživatele domácnosti
vybavení, elektronika, kola
asistence zdarma

od **161** Kč / rok

Připojištění odpovědnosti ⓘ

vhodné pro občany ČR
občanská odpovědnost
odpovědnost vlastníka

od **283** Kč / rok