ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE

FAKULTA
STAVEBNÍ

ZÁVĚREČNÁ
PRÁCE

2021

MINH DUC
NGUYEN

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Nguyen** Jméno: **Minh Duc** Osobní číslo: **468410**

Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**

Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**

Studijní program: **Stavební inženýrství**

Studijní obor: **Management a ekonomika ve stavebnictví**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Vyhodnocení investice do nemovitosti určené k bydlení

Název bakalářské práce anglicky:

Evaluation of Housing Property Investment

Pokyny pro vypracování:

Úvod
Projektový záměr, metody vyhodnocení investičních projektů, pronájem nemovitosti
Výběr nemovitosti, stanovení očekávaných příjmů a výdajů v průběhu životnosti záměru, scénáře Vyhodnocení a doporučení
Závěr

Seznam doporučené literatury:

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

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

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

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

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

Platnost zadání bakalářské práce: _____

doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D. podpis vedoucí(ho) práce	prof. Ing. Renáta Schnelderová Heralová, Ph.D. podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry	prof. Ing. Jiří Máca, CSc. podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

Datum převzetí zadání _____ Podpis studenta _____

© ČVUT v Praze, Design: ČVUT v Praze, VIC

VYHODNOCENÍ INVESTICE DO NEMOVITOSTI URČENÉ K BYDLENÍ

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci na téma „Vyhodnocení investice do nemovitosti určené k bydlení“ vypracoval samostatně pod odborným vedením doc. Ing. Zity Prostějovské, Ph.D. Dále prohlašuji, že použitá odborná literatura a další informační zdroje jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze dne ....

Minh Duc Nguyen

Poděkování

Rád bych poděkoval doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a vstřícnost při zpracování mé bakalářské práce.

Anotace

Bakalářská práce se zabývá vyhodnocením investice do nemovitosti určené k bydlení. Práce je rozdělena na dvě hlavní části, a to část teoretickou a praktickou. Náplní teoretické části je seznámení čtenáře s danou problematikou a definice základních metod a pojmů. Část praktická se pak zaobírá konkrétním případem investice, a to od výběru vhodné nemovitosti až po vytvoření cashflow projektu a následným porovnání výsledků s kritérii stanovených investorem. Cílem práce je vyhodnotit danou investici a dát investorovi doporučení o jejím přijetí, či zamítnutí.

Abstract

The bachelor thesis deals with the evaluation of a housing property investment. The thesis is divided into two major parts, the theoretical and the practical. The theoretical part introduces the reader to the issue and defines the basic methods and concepts. The practical part deals with a specific case of investment, from the selection of a suitable real estate to the creation of the project cashflow and the subsequent comparison of the results with the criteria set by the investor. The main aim of the thesis is to evaluate this specific investment and make a recommendation to the investor on its acceptance or rejection.

Klíčová slova

investice do nemovitosti, trh s nemovitostmi, cashflow, doba návratnosti, koupě nemovitosti, dlouhodobý pronájem, hypoteční úvěr, daň z příjmu, daň z nemovitých věcí, metody vyhodnocení

Key words

real estate investment, real estate market, cashflow, payback period, purchase of real estate, long term rent, mortgage loan, income tax, real estate tax, evaluation methods

Obsah

1 Úvod 1
2 Teoretická část 2
2.1 Projektový záměr 2
2.2 Studie proveditelnosti 2
2.3 Nemovitost 3
2.4 Kupní smlouva 4
2.5 Financování 4
2.6 Metody vyhodnocení investice 8
2.6.2 Metody nevýnosového charakteru 8
2.6.3 Statické metody 8
2.6.4 Dynamické metody 10
3 Praktická část 15
3.1 Investor 15
3.2 Kritéria výběru a hodnocení nemovitosti 15
3.3 Popis vybrané nemovitosti 19
3.4 Cashflow 19
3.4.1 Úvěr 19
3.4.2 Daň z nemovitých věcí 21
3.4.3 Pojištění 22
3.4.4 Poplatky SVJ 23
3.4.5 Daňové odpisy nemovitosti 23
3.4.6 Daň z příjmu z pronájmu 24
3.4.7 Rezerva na opravy a údržbu nemovitosti 25
3.4.8 Nájemné 25
3.5 Vyhodnocení 27
3.5.1 Úprava cashflow 28
4 Závěr 35
5 Seznam použité literatury 36
6 Seznam příloh 40
7 Seznam obrázků 41
8 Seznam tabulek 42
9 Seznam rovnic 43
10 Seznam grafů 44
11 Přílohy 45

1 Úvod

V současnosti neustále roste počet lidí, kteří uvažují o možnosti zhodnocení svých financí. Jedním z hlavních důvodů bývá uchování hodnoty svých peněžních úspor, nebo zajištění sekundárního příjmu. Možností, jak hodnotu peněz zachovat či zhodnotit, je dnes již velmi mnoho. Počínaje možností využití různých spořících účtů až po obchodování na burze s cennými papíry. Obzvláště obchodování na burze a investice do kryptoměn bývá stále více populární z důvodu vidiny zdánlivě snadného zhodnocení financí a větší dostupnosti, kdy dnes již stačí pouhé stažení mobilní aplikace. Navzdory snadnému přístupu jsou však tyto investice spojené s mnoha riziky a také vyžadují určité ekonomické znalosti a orientaci na daném trhu. Někteří tedy mohou volit tradičnější a méně rizikovější metody. Jednou z nich bývají investice do nemovitostí. V současné době hodnota nemovitostí stále roste, a ačkoliv výnosy z provozování nemovitosti nejsou tak vysoké jako např. při obchodování s akciemi, investor má jistotu, že si daná nemovitost při nejmenším uchová svoji hodnotu.

Zdlouhavé povolovací procesy staveb v ČR a nízké množství dokončených bytů výrazně ovlivňují situaci na trhu s nemovitostmi, obzvláště ve velkých městech jako je např. Praha, kde ceny nemovitostí výrazně rostou. Zároveň je v současnosti poměrně snadné dosáhnout na hypoteční úvěr, kdy podmínky pro získání úvěru jsou vcelku mírné a hodnoty úrokových sazeb úvěrů jsou pro potenciální investory také příznivé.

Co se týče cen nájemního bydlení, je situace výrazně složitější. Ačkoliv ceny dlouhodobých nájmů v minulosti vykazovaly konzistentní růst, tak v nedávné době zaznamenaly značný propad z důvodu současné situace kolem pandemie nemoci COVID-19. Je tedy otázkou, jak se hodnoty cen nájemného budou v budoucnu vyvíjet.

Obecně platí, že je vhodné před jakoukoliv investicí provést důkladný průzkum trhu a zvážit případné možnosti a varianty investice. Toto tvrzení se týká samozřejmě i investic do nemovitostí. Je žádoucí se seznámit s danou legislativou a předejít tak budoucím sporům např. s nájemníky, státem, aj. Investor by měl také posoudit různé varianty financování projektu. Výsledkem by mělo být vyhodnocení všech variant investice a rozhodnutí o její realizaci.

Tato práce se zabývá právě výběrem vhodné nemovitosti k pronájmu určené k bydlení a následným vyhodnocením dané investice. Práce je tak členěna na dvě hlavní části, na část teoretickou a část praktickou.

V teoretické části se práce zaobírá především problematikou spojenou s koupí a následným pronájmem nemovitosti. Obecně jsou v této části definovány hlavní náklady a výnosy spojené s investicí a s nimi související pojmy a legislativa. Zároveň jsou v této části charakterizovány různé metody vyhodnocení investic.

Část praktická navazuje na informace z teoretické části. Na základě výběru vhodné nemovitosti, která nejvíce odpovídala požadavkům investora, byly vyčísleny konkrétní náklady a výnosy. Následně bylo stanoveno cashflow projektu, jeho vyhodnocení, případně byla provedena jeho uvážlivá úprava, aby co nejvíce splňovalo investorovo kritéria.

Cílem práce je na základě zjištěných skutečností v praktické části vyhodnotit konkrétní investici a doporučit investorovi její schválení, či zamítnutí.

2 Teoretická část

2.1 Projektový záměr

Projektový záměr je jednoduchým dokumentem, který podává základní informace o daném projektu (1). Obvykle se projektový záměr zpracovává na samotném začátku předinvestiční fáze, kdy je nutné vytvořit základní vizi projektu (2).

Při tvorbě záměru je stěžejním bodem stanovení základních cílů, kterých chce investor dosáhnout. Splnění těchto cílů vyžaduje tvorbu specifických postupů, u kterých je důležité určit jejich časovou náročnost. Záměr by měl obsahovat také požadavky na lidské a finanční zdroje, které bude nutné vynaložit. Nemělo by být opomenut ani důvod realizace projektu a jeho možné dopady pro investora a další zúčastněné strany. S tím souvisí i možná rizika, které je nutno identifikovat před uskutečněním projektu (2).

Každý investiční záměr by měl obsahovat alespoň tyto informace, ale zároveň by měl být stručný a jasný, aby mohl na jeho základě investor učinit předběžné rozhodnutí o realizaci projektu (2). V dalších částech předinvestiční fáze je žádoucí, aby byly rozvinuty informace k jednotlivým bodům projektového záměru. Tyto informace se zpracovávají v dokumentaci, která se nazývá feasibility study, nebo česky studie proveditelnosti.

2.2 Studie proveditelnosti

Jak již bylo dříve zmíněno studie proveditelnosti rozšiřuje a doplňuje informace zmíněné v projektovém záměru. Studie je komplexním dokumentem, který definuje koncepci projektu a který kriticky vyhodnocuje jeho různé aspekty. Daná studie by pak měla být základním podkladem při konečném rozhodování investora o realizaci projektu (3).

Dle (4) by se pak měla každá feasibility study věnovat především těmto bodům:

- analýza trhu
- marketingové strategie
- analýza vstupů
- analýza technického řešení projektu
- analýza lidských zdrojů
- analýza lokalizace projektu
- analýza organizace a řízení
- analýza rizik
- plán realizace
- finanční analýza a hodnocení.

V úvodní části studie by měl být projekt nejprve představen. Měl by být uveden nejen rozsah projektu (obsah, lokalita, …), ale i jeho samotný důvod či účel realizace. Shrnutí studie by pak mělo zároveň obsahovat jak závěry jednotlivých částí studií, tak i celkový výstup a vyhodnocení studie (5).

Nedílnou součástí studie by měl být průzkum trhu. Je žádoucí, aby byla analyzován jeho budoucí stav např. z hlediska možnosti substitučních produktů, konkurence či nasycenosti (5).

Důležitou kapitolou, která vychází z průzkumu trhu, je určení marketingové strategie, jejíž určení je zásadní pro uplatnění produktu na trhu. Je vhodné také určit případné alternativní strategie v případě nepříznivého vývoje na trhu, aby byla minimalizována rizika případné ztrátovosti projektu (5).

Dále by se měla studie věnovat nárokům na materiálové vstupy. Je nutné analyzovat celkovou potřebu materiálu, s tím spojené pořizovací náklady a případné možnosti využití substitučních produktů (5).

V případě technického řešení projektu by se měla studie zabývat vyhodnocením technických parametrů projektu a možných technologických postupů. Při jejich vyhodnocení by se mělo vycházet hlavně z jejich efektivity, náročnosti na náklady, spotřeby energie, případně z jejich vlivu na životní prostředí (5).

Studie by se měla také věnovat náročnosti projektu na lidské zdroje. Je nutné analyzovat dostupné možnosti lidského kapitálu a potřeby pracovních sil (5) (6). Tyto body jsou důležitým kritériem, aby mohl být projekt uskutečnitelný. Jejich analýza a specifikace umožňuje předcházet rizikům spojených s možným nedostatkem specializovaných pracovníků, eventuálně tzv. „know-how (5).

Dalším bodem, kterým by se měla zabývat studie je analýza umístění projektu. Měly by být vyhodnoceny požadavky projektu na infrastrukturu, přístupnost lokality, eventuálně z klimatických aspektů, které mohou ovlivnit projekt, ekologických aspektů a dalších (4) (5).

Definice a vyhodnocení organizace a řízení projektu, je zásadní pro jeho úspěšnou realizace. Vymezení odpovědnosti jednotlivých pracovníků a jejich zařazení do organizační struktury projektu pomáhá předejít organizačním a komunikačním problémům (4).

Jedním ze zásadních témat studie by měla být analýza rizik projektu. Je nutné, aby byla předem definována a analyzována největší rizika, která mohou ohrozit projekt, jejich dopad a také plán, nebo strategie vedoucí k jejich eliminaci, nebo ke zmírnění jejich dopadů na daný projekt (3).

Studie by se měla zabývat také časovým plánem projektu. Jeho tvorba a analýza by měla vést ke stanovení důležitých termínů projektu. Měly by být také definovány osoby a orgány zodpovědné za jejich dodržení. Předpokládá se také určení průběhu čerpání finančních, materiálových a lidských zdrojů v čase. Zároveň jedním z významných výstupů této části je stanovení tzv. kritické cesty (4). Zjednodušeně řečeno, kritická cesta je sled na sebe navazujících aktivit kde, pokud dojde k opoždění jedné z těchto kritických aktivit, tak se opozdí dokončení celého projektu.

Posledním velmi důležitým bodem, který by měl být součástí každé feasibility study, je finanční analýza projektu. V této části jsou v první řadě vyhodnocovány jednotlivé zdroje financování, budoucí náklady s výnosy projektu, jejich průběh a struktura během životnosti projektu (5). Závěrem by mělo být vyhodnocení daného projektu z hlediska jeho dopadu na budoucí výkonnost a hodnotu podniku (4).

2.3 Nemovitost

Nemovitost je zákonem definována jako pozemek nebo stavba pevně spojená se zemským povrchem (7). Každá nemovitost v České republice je evidována v tzv. katastru nemovitostí, který je spravován ČÚZK (Český úřad zeměměřický a katastrální) (8).

Katastr nemovitostí je veřejně přístupná databáze, ve které lze nalézt veškeré informace týkající se dané nemovitosti. Údaje zahrnují nejen základní popis, polohové a geometrické umístění nemovitosti, ale také všechna práva, která jsou s nemovitostí spojena. Pokud dojde ke vzniku nemovitosti, nebo změně, která tyto informace ovlivní, je nutné tuto změnu oznámit příslušnému katastrálnímu úřadu. Změna je poté provedena pomocí tzv. vkladu do katastru, který je zpoplatněn (9).

2.4 Kupní smlouva

Kupní smlouva je určitým druhem závazku. Prodávající se zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnická práva k ní. Na oplátku je kupující prodávajícímu za tuto věc zaplatit částku, která je stanovena ve smlouvě (10). Zákon udává, že při koupi či prodeji nemovitosti musí být kupní smlouva výhradně písemnou formou (10).

Daná kupní smlouva by měla obsahovat alespoň tyto údaje:

- Identifikační údaje smluvních stran
- Popis nemovitosti (prodávané věci)
- Předmět smlouvy
- Platební podmínky (způsob úhrady kupní ceny, číslo účtu, …)
- Podmínky pro odstoupení od smlouvy
- Převzetí nemovitosti
- Datum a podpis zúčastněných stran

Vlastnictví nemovitosti nabývá subjekt nikoliv při podpisu smlouvy, nýbrž až po zápisu do katastru (11).

2.5 Financování

Velmi důležitým aspektem každého projektu je způsob jeho financování. V zásadě lze rozdělit zdroje financování projektu na dvě složky, a to vlastní a cizí kapitál. Před samotnou realizací projektu je tedy vhodné zvážit možnosti jednotlivých zdrojů financování, jejich strukturu a možné kombinace, neboť každý s sebou přináší různé výhody a rizika.

Vlastní zdroje

V případě podniku, např. akciové společnosti, nebo společnosti s ručením omezeným, jsou vlastní zdroje tvořeny především základním vkladem při založení společnosti, případně dalšími různými vklady, nerozděleným ziskem z minulých let, eventuálně dary a jinými (3). Skladbu a hodnotu jednotlivých zdrojů lze pak nalézt v rozvaze podniku, která je každoročně uveřejňována.

Na rozdíl od podniku jsou vlastní zdroje fyzických osob tvořeny primárně z příjmů plynoucích z podnikatelské činnosti, či činnosti závislé. Tyto příjmy však mohou být dále podpořeny různými spořícími účty nebo tzv. pasivními příjmy. Pasivní příjmy jsou takové příjmy, k jejichž dosažní je vyžadováno minimální úsilí. Pasivním příjem tak lze nazvat například příjmy z vyplácených dividend, nebo příjmy z pronájmů (12).

Financováním vlastními zdroji nezvyšuje investor objem svých závazků a snižuje tím riziko případného zadlužení. Na druhou stranu je tato varianta financování paradoxně dražší. Tím, že je projekt financován vlastními zdroji, dochází k eliminaci možnosti snížení daňového základu o úroky z úvěru. V případě akciové společnosti obvykle dochází také k situaci, kdy akcionáři vyžadují vyšší podíly ze zisku z jejich vloženého kapitálu. Podíly ze zisku bývají zpravidla vyšší než úroky z úvěru, avšak vyplácené podíly nejsou uznatelnou nákladovou položkou (4).

Cizí zdroje

Cizí zdroje jsou tvořeny především úvěry, nebo emisemi dluhopisů. V případě úvěru musí dlužník hradit finanční instituci, která mu úvěr poskytla, navíc poplatky za poskytnutí úvěru, tzv. úroky. Hodnota úroku bývá stanovena na základě procentuálního podílu z dlužné částky a je součástí měsíčních splátek.

Jak již bylo dříve zmíněno financování cizími zdroji je levnější z důvodu sníženého daňového základu, avšak pokud je subjekt zatížen objemnými úvěry, nebo jejich větším počtem, vzniká značné riziko zadlužení.

Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr, nebo také hypotéka, je zvláštním druhem úvěru. Dle §28 zákona 190/2004 Sb. se jedná o úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků práva (13). Dále lze hypotéku označit za jistou formu spotřebitelského úvěru. Dle §2 zákona 257/2016 Sb. je totiž spotřebitelský úvěr na bydlení úvěrem, který je zajištěn nemovitou věcí či věcným právem k nemovité věci a který je zároveň poskytován pro účely nabytí práv k nemovité věci, její výstavbě, nebo jiných důvodů, které jsou uvedeny v zákoně (14).

Maximální výše hypotečního úvěru je regulována ČNB (Česká národní banka) a v současné době (k r. 2021) je stanovena na 90 % z hodnoty nemovitosti. Mezi další základní podmínky, které určuje ČNB a které musí žadatel splnit, patří splnění limitu ukazatele DSTI. Ukazatel DSTI (Debt Service to Income) značí poměr celkových měsíčních splátek a čistého měsíčního příjmu žadatele. V roce 2021 činí tato hranice, kterou nesmí DSTI překročit, 50 %. Dříve musel žadatel splnit i limit ukazatele DTI (Debt to Income), který vyjadřoval poměr celkového zadlužení žadatele a jeho čistého ročního příjmu, avšak tato podmínka byla zrušena ČNB k 1. dubnu 2020 (15).

Při žádosti o hypotéku se lze setkat s pojmy doba fixace úrokové míry a RPSN. Doba fixace úrokové míry značí období, po které je daná úroková míra, a tedy i výše splátek, neměnná (16). RPSN (roční procentní sazba nákladů) zase určuje podíl ze zapůjčené částky, která se platí navíc věřiteli za poskytnutí úvěru. Tento pojem se od úrokové míry liší tím, že zahrnuje i všechny poplatky spojené s poskytnutím úvěru (17).

$$a = U \cdot \frac{i \cdot (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

Rov.1 – Výpočet anuitní splátky

Kde a – výše anuitní splátky,
U – výše úvěru,
i – úroková míra,
n – počet úročených období

Nájemné

Dle §2201 zákona č.89/2012 Sb. se pronajímatel nájemní smlouvou zavazuje poskytnout nájemci věc k užívání za úplatu, tzv. nájemné, které mu bude hradit nájemce.

Nájemné bývá největším a často jediným příjmem plynoucího z pronájmu nemovitosti. Hodnota nájemného bývá zpravidla stanovena v nájemní smlouvě, pokud však nájemné nebylo smluvně ujednáno, tak je výše nájemného dle §2217 zákona č.89/2012 Sb. stanoveno ve výši, která je obvyklá pro obdobnou věc za podobných okolností. Zajímavostí je, že dle zákona může být nájemné plněno i jinak než

v penězích, pokud se na tom dohodnou obě strany. V případě, že je nájemné ujednáno tímto způsobem, tak by měla být v nájemní smlouvě stanovena finanční hodnota odpovídající danému plnění (18).

Dále dle §2251 zákona č.89/2012 Sb. platí, že nájemné se platí vždy dopředu na dané období (obvykle měsíc) a je splatné do pátého dne daného období, nebo později po společné dohodě, nikoliv však dříve.

Problematika zvyšování, případně snižování nájmů je ošetřena v zákoně č.89/2012 Sb. Obecně však platí, že pokud není úprava výše nájemného mezi jednotlivými stranami předem ujednána, tak má pronajímatel právo navrhnout zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného v dané lokalitě pod podmínkou, že dané zvýšení spolu s těmi, které proběhla v uplynulých 3 letech, nebude vyšší než 20 % (18). V případě, že pronajímatel provedl rekonstrukci nemovitosti, či úpravy vedoucí k zvýšení užitné hodnoty bytu, či ke zlepšení podmínek k bydlení apod., má pronajímatel právo navrhnout zvýšení nájmu až o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně (18).

Daň z nemovitých věcí – bytová výstavba

S vlastnictvím nemovitosti vzniká povinnost majitele k odvodu tzv. daně z nemovitosti. Nový majitel je pak povinen podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí příslušnému finančnímu úřadu, a to nejpozději do 31. ledna následujícího zdaňovacího období po roce, ve kterém nemovitost nabyl (19). Daň je hrazena každý rok, avšak daňové přiznání je podáváno pouze v případě, kdy dochází ke změně faktorů ovlivňujících stanovení daně, nebo při změnách v osobě poplatníka (19).

V případě bytové jednotky je základ daně určen jako součin její podlahové plochy a koeficientu, který se odvíjí od skutečnosti, zdali je vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na pozemcích a zdali se jednotka nachází v bytovém domě (20).

Základní sazba daně je určena v Kč/m^2 a závisí na účelu užívání dané jednotky, tj. zdali se např. jedná o byt, nebo komerci, či jiné (20). Výsledná sazba daně se pak získá vynásobením základní sazby daně s koeficientem, jehož hodnota je závislá na počtu obyvatel v dané obci (20).

Výsledná výše daně je určena ze součinu základu daně a výsledné sazby daně. Výsledná hodnota však může být navýšena, je-li např. součástí bytové jednotky plocha nebytového prostoru k podnikání, nebo naopak snížena, je-li uplatněn nárok na osvobození od daně z důvodů uvedených zákoně 338/1992 Sb. Zároveň může být daň dále upravena tzv. místním koeficientem, který může určit příslušná obec pomocí vyhlášky (20).

Daň z příjmu fyzických osob

Vlastník nemovitosti jakožto fyzická osoba musí uvést v daňovém přiznání k dani z příjmu FO dle zákona č. 586/1992 Sb. všechny zdanitelné příjmy, tzn. včetně příjmů plynoucích z pronájmu nemovitosti (21). Poplatník je následně povinen podat daňové přiznání na místně příslušném finančním úřadu, a to nejpozději do tří měsíců od uplynutí zdaňovacího období (21).

Obecně je základ daně tvořen částkou, o kterou jsou příjmy vyšší než výdaje, které byly prokazatelně vynaloženy k jejich dosažení, zajištění, či udržení (21) (22). Pokud má poplatník dva a více druhů příjmů, je základ daný součtem všech dílčích základů daně jednotlivých druhů příjmů (21) (22).

U pronájmu nemovitosti tvoří základ daně příjmy z pronájmů. Jak již bylo dříve zmíněno základ daně může být snížen o výdaje, které byly prokazatelně vynaloženy na dosažení příjmů (21).

Mezi uznatelné výdaje patří např.:

- poplatky realitní kanceláři
- odpisy nemovitosti
- úroky z úvěru, který byl využit ke koupi nemovitosti
- výdaje spojené s údržbou a rekonstrukcí nemovitosti
- daň z nemovitých věcí
- pojištění nemovitosti, ad.

(23)

V případě, že výdaje přesahují příjmy, znamená to, že byla vykázána ztráta za dané zdaňovací období a daný rozdíl mezi příjmy a výdaji snižuje souhrn dílčích základů daně (23).

Rozhodne-li se však poplatník výši vynaložených výdajů neprokazovat, může uplatnit tzv. paušální výdaje, jejichž hodnota je stanovena v hodnotě 30 % z celkových příjmů z nájmu, avšak v maximální částce do 600 000 Kč (21).

Dále může poplatník využít různých slev na dani a daňových zvýhodnění, např. slevy na poplatníka, slevy na druhého z manželů a dalších (23).

Daňové odpisy

Odpisy vyjadřují míru opotřebení dlouhodobého majetku v penězích. Obecně se rozlišují se dva druhy odpisů – účetní a daňové. Účetní odpisy jsou plně v kompetenci podniku a jejich způsob výpočtu a stanovená výše by měla vycházet z předpokládaného skutečného opotřebení majetku. Účetní odpisy však nejsou uznatelným nákladem při stanovení daně z příjmu. K tomuto účelu slouží daňové odpisy (4). Jejich výpočet je přesně dán zákonem č. 586/1992 Sb. U daňových odpisů je dlouhodobý majetek rozdělen do pěti odpisových skupin, které se od sebe liší dobou odpisování. Nemovitosti určené k bydlení bývají nejčastěji řazeny do páté skupiny, která se odpisuje po dobu 30 let (21).

Při určování výše odpisované částky za dané období lze vybírat ze dvou možností výpočtu – rovnoměrného a zrychleného odpisování (4). U lineárního odpisování je po celou dobu kromě prvního roku odpisovaná částka stejná. V případě zrychlených odpisů odpisovaná částka postupně klesá. V obou případech je však nakonec odepsána stejná částka, je však nutné brát na vědomí, že způsob výpočtu odpisů musí zůstat po celou dobu stejný (20). Pokud daný majetek produkuje po pořízení vyšší výnosy je vhodné uplatnit odpisy zrychlené. Jsou-li však výnosy z majetku po celou dobu odpisování víceméně stejné, je lepší požít odpisy rovnoměrné.

Pojištění

K přenesení odpovědnosti za rizika, která mají negativní dopad na průběh projektu a jiné skutečnosti, slouží tzv. pojištění. Pojištění se uzavírá na tzv. pojistnou událost, jenž je specifikována v pojistné smlouvě. Nastane-li pojistná událost, tak je pojistitel (obvykle pojišťovna) povinen za specifických podmínek uvedených ve dané smlouvě vyplatit pojištěnému tzv. pojistné plnění, jehož výše je předem stanovena ve

smlouvě. Tyto služby jsou na oplátku poskytovány pojištěnému za pravidelnou úplatu, jejíž hodnota bývá zpravidla přímo úměrná výši pojistného plnění a velikosti pravděpodobnosti vzniku pojistné události.

2.6 Metody vyhodnocení investice

Mezi základní veličiny, které ovlivňují stanovení hodnoty dané investice, patří především:

- Peněžní toky v každém období investičního projektu (cashflow)
- Počet sledovaných období projektu
- Diskontní míra
- Náklady, zisk, …

(24)

Cashflow

Cashflow, nebo také česky peněžní tok, obecně vyjadřuje rozdíl mezi příjmy a výdaji za specifické období. Při stanovení cashflow je nutné brát v úvahu všechny očekávané změny v peněžních tocích, které projekt vytváří (5). Kladný peněžní tok vzniká příjmy, v případě investic do nemovitostí jsou to především příjmy z prodejů a pronájmů. Záporný peněžní tok je tvořen výdaji, např. výdaji na pořízení nemovitosti nebo výdaji spojené s jejím provozem a údržbou. Je nutné brát v úvahu i daňové výdaje, které plynou z příjmů a vlastnictví nemovitosti.

2.6.2 Metody nevýnosového charakteru

V určitých případech přínos investice pro společnost nespočívá v jeho finanční hodnotě, nýbrž v jeho společenském dopadu. Hodnota takovýchto projektů lze jen obtížně vyčíslit, a proto existují různé způsoby, jak vyjádřit jejich význam (24).

Analýza užitné hodnoty

Tyto metody jsou vhodné především při výběru z několika projektů, kdy jsou dané projekty charakterizované parametry, které jsou těžko vyčíslitelné nebo obtížně srovnatelné. Investor si v tomto případě určí základní hodnotící kritéria, která jsou v souladu se stanovenými cíli projektu. Daný hodnotící systém by měl být jednoznačný a měl by odpovídat požadavkům investora. Konkrétní systém může být tedy různě upraven a jednotlivé parametry mohou mít jinou váhu. Výběr optimální varianty projektu pak závisí na volbě vhodné hodnotící metody. Výsledkem těchto metod pak bývá žebříček jednotlivých variant, kdy jsou seřazeny od nejlepší po nejhorší (24).

Jednou ze zmíněných metod je metoda prostého pořadí. Hodnocení kritérií je založeno na vytvoření pořadí jednotlivých variant od „nejlepší“ po „nejhorší“. Ve výsledném hodnocení se poté sečtou daná umístění a varianta s nejnižším součtem je vyhodnocena jako nejlepší (24).

2.6.3 Statické metody

Statické metody sledují především finanční přínosy z investice, případně je srovnávají s počátečními výdaji. Pokud je v metodách uvažován vliv času, tak pouze částečně. Vliv rizik je zcela zanedbán. Z tohoto důvodu je tento způsob vyhodnocení vhodný spíše pro projekty s krátkou životností (24).

Čistý celkový příjem

Velmi jednoduchá metoda, která je založena na celkové sumě CF za jednotlivá období (24). Čistý celkový příjem lze tedy určit pomocí vzorce (Rov.2)

$$NI = -I + \sum_{i=1}^{n} CF_i$$

Rov.2 – Výpočet čistého celkového příjmu

Kde NI – čistý příjem (Net Income)
I – počáteční investiční výdaj (Initial Investment)
CF_i – cashflow za určité období (Cashflow)

Investici lze označit za přijatelnou, pokud je daná suma kladná, tedy příjmy jsou vyšší než počáteční výdaje. V případě srovnání investic je výhodnější ta, jejíž suma CF je větší (24).

Průměrný roční příjem

Průměrný roční příjem se určí pomocí podílu sumy celkového CF a době životnosti projektu (24).

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

Rov.3 – Výpočet průměrného ročního příjmu

Kde ϕCF – průměrný roční příjem
CF_i – cashflow v jednotlivých letech
n – doba životnosti projektu v letech

Tento ukazatel však sám o sobě není příliš vypovídající a nelze učinit rozhodnutí o přijatelnosti projektu pouze na jeho základě. Jedná se spíše o doplňující parametr, který vytváří předběžnou představu o budoucích příjmech projektu a o možnostech financování projektu (24).

Rentabilita investice

Pomocí této metody lze vyjádřit schopnost projektu zhodnotit investované prostředky. Hodnota rentability, česky výnosnosti, se dosáhne pomocí podílu zisku po zdanění a investičních výdajů (25).

$$ROI = \frac{EAT}{I}$$

Rov.4 – Výpočet rentability investice

Kde ROI – rentabilita investice (Rate on Investment)
EAT – zisk z investice po zdanění (Earnings after Taxes)
I – počáteční investiční výdaj

Následnou hodnotu ROI lze pak interpretovat jako zisk z každé jedné koruny, či jiné měny, kterou investor vložil do projektu (25). Na podobném principu jsou založeny i další ukazatele rentability, jako např. ROE – rentabilita vlastního kapitálu (return on equity) nebo ROA – výnosnost aktiv (return on assets) (25).

Doba návratnosti

Doba návratnosti určuje období, kdy kumulované CF projektu dosáhne nezáporné hodnoty (25). Tuto dobu lze obecně vyčíst z tabulky KCF (kumulovaného cashflow), nebo pokud je hodnota CF za jednotlivá období stejná, je možné určit dobu návratnosti dle (Rov.5):

$$PP = \frac{I}{CF}$$

Rov.5 – Výpočet doby návratnosti

Kde PP – doba návratnosti (Payback Period)
I – počáteční investiční výdaj
CF – cashflow za jedno období

Stanovení doby návratnosti pomáhá investorovi určit moment, kdy je splacena počáteční investice. Obecně jsou pro investora atraktivnější projekty s kratší PP, neboť zisku dosáhne dříve. V případě, že vypočtená PP je delší než samotná životnost projektu, znamená to, že ke splacení investice nikdy nedojde, projekt je tedy ztrátový a investor by jej měl zamítnout (24).

2.6.4 Dynamické metody

Narozdíl od metod statických, je v tomto případě uvažován i vliv času i rizik. Rizika jsou ve výpočtech vyjádřeny pomocí tzv. diskontní míry, která určuje požadovanou výnosnost projektu, metody tak respektují i časovou hodnotu peněz (24).

Čistá současná hodnota

Jedná se o jednu z nejjednodušších a nejpoužívanějších dynamických metod, na které jsou založeny všechny ostatní dynamické metody (24).

V zásadě se jedná o sumu investičních příjmů a výdajů, které jsou však zdiskontovány na úroveň jejich současné hodnoty v době pořízení investice (24).

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

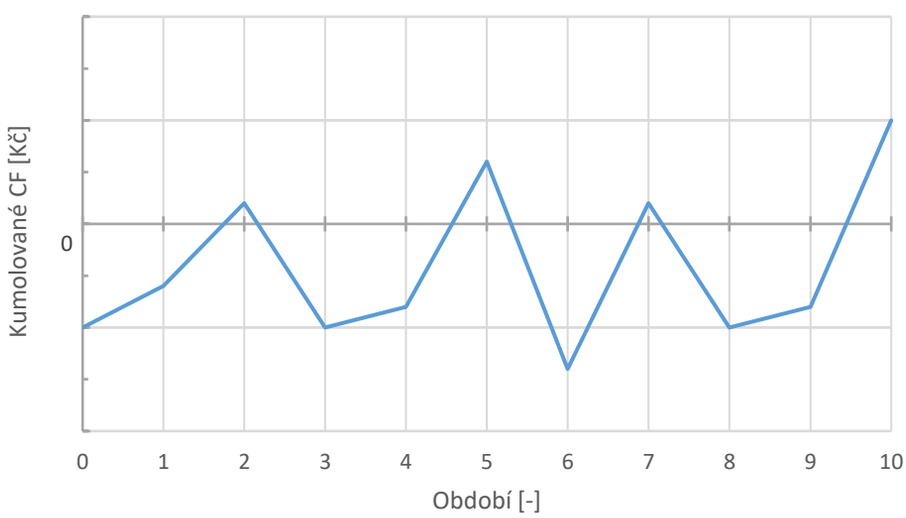
Rov.6 – Výpočet čisté současné hodnoty

Kde NPV – čistá současná hodnota (Net Present Value)
I – počáteční investiční výdaj (Initial Investment)
CF – cashflow za jednotlivá období (Cashflow)
r – diskontní míra v % (Discount Rate)

Obecně lze říct, že je pro investora přijatelný projekt s kladným NPV. Projekt se záporným NPV je pro investora nepřijatelným z toho důvodu, že nedosahuje požadované ziskovosti. To neznamená, že tyto projekty musí být nutně ztrátové, jen jejich výnosy neodpovídají představám investora vzhledem k podstoupeným rizikům (24). Jestliže je hodnota NPV nulová, znamená to, že současná hodnota peněžních příjmů je rovna kapitálovým výdajům (5). Aby bylo možné učinit rozhodnutí v této situaci, je vhodné zvážit i jiné aspekty daného projektu, případně použití jiné metody (26).

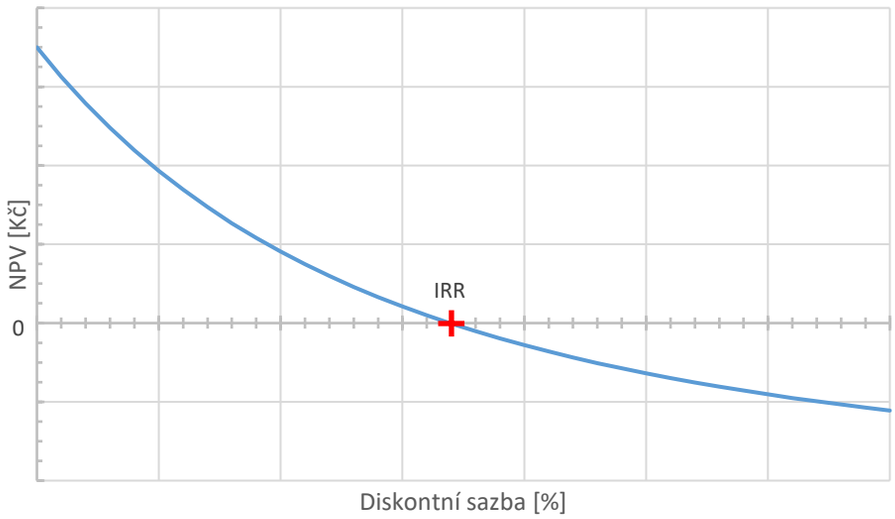
Vnitřní výnosové procento

Metoda stanovení vnitřního výnosového procenta přímo vychází z metody NPV. V tomto případě se však určuje diskontní míra, při níž je NPV nulové. To jest, při jaké výnosnosti je současná hodnota příjmů rovna počátečním výdajům. Tato metoda je však limitována pouze na konvenční peněžní toky, tj. hodnota NPV projektu během životnosti dosáhne nuly právě jednou (24).



Graf 1 – Nekonvenční peněžní tok

Podmínka konvenčního peněžního toku je dána tím, že se vychází z polynomické funkce, a pokud by nebyla při výpočtu dodržena, řešením dané rovnice by bylo několik kořenů, anebo žádný, což je nežádoucí vzhledem k posouzení investice (5).



Graf 2 – Profil NPV

Z (Graf 2) je tedy patrné, že pokud je dodržena podmínka konvenčního peněžního toku, tak pak kořenem dané funkce je pouze jeden kořen a lze tedy využít následujícího vzorce:

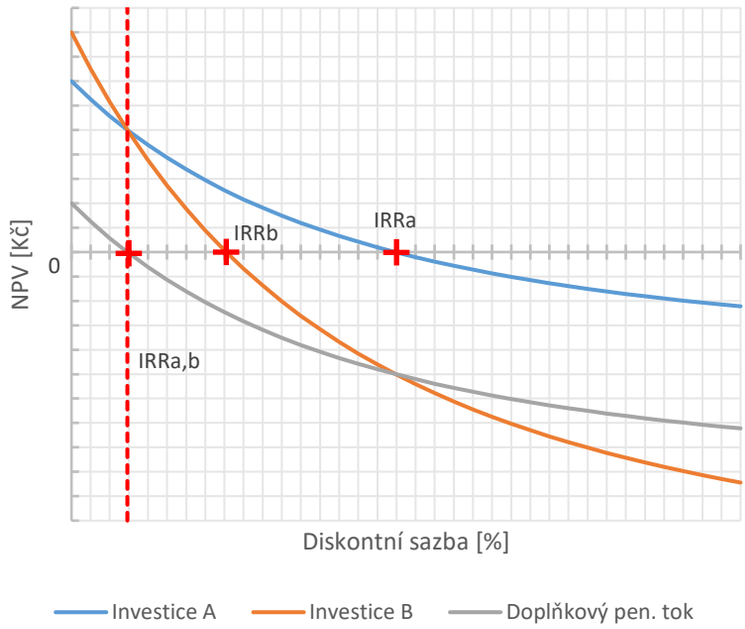
$$-I + \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1 + IRR)^i} = 0$$

Rov.7 – Vzorec pro výpočet vnitřního výnosového procenta

Kde I – počáteční investiční výdaj (Initial Investment)
CF – cashflow za jednotlivá období (Cashflow)
IRR – vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return)

Pro vyhodnocení IRR je nutné stanovit požadovanou výnosnost projektu, která obecně vychází z výnosnosti dosahované na trhu (5). Projekt je poté přijatelný, pokud je hodnota IRR vyšší než požadovaná výnosnost.

Narozdíl od metody NPV však nemusí platit, že projekty s vyšším IRR musí být hned výhodnější než jiné. Toto je dáno tím, že se dané projekty mohou lišit ve vývoji cashflow během jednotlivých období (5).



Graf 3 – Určení dodatečného peněžního toku

Z výše uvedeného grafu vyplývá, že projekt A je výhodnější než projekt B jen do určité doby, závisí tedy na investorovi, jakou výnosnost od investice očekává. Bod, kdy přestává být projekt A výhodnější než projekt B, se stanoví pomocí tzv. dodatečného peněžního toku. Tento postup vychází matematicky z průsečíku dvou funkcí, v tomto případě dvou funkcí průběhu NPV v závislosti na výnosnosti.

$$-I_A + \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_{A,i}}{(1+k)^i} = -I_B + \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_{B,i}}{(1+k)^i}$$

Rov.8 – Vzorec pro odvození dodatečného peněžního toku

Kde I_A, I_B – počáteční investice do projektů A, B
CF_A, CF_B – cashflow projektů A, B za jednotlivá období
k – míra, při které je NPV projektů A a B stejná

Úpravou výše uvedeného vzorce vychází:

$$\Delta I + \sum_{i=1}^{n} \frac{\Delta CF_i}{(1+k)^i} = 0$$

Rov.9 – Výpočet dodatečného peněžního toku

Kde ΔI – rozdíl počátečních investičních výdajů projektů A, B
ΔCF – rozdíl cashflow projektů A, B v jednotlivých obdobích
k – míra, při které je NPV projektů A a B stejná

Dle (Graf 3) je pak výhodnější projekt se vyšší současnou hodnotou při dané výnosnosti (5).

Index ziskovosti

Index ziskovosti udává poměr mezi současnou hodnotou a počátečních výdajů investice (24).

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

Rov.10 – Výpočet indexu ziskovosti

Kde PI – index ziskovosti (Profitability Index)
CF – cashflow v provozní fázi
I – počáteční investiční výdaj
r – diskontní míra

Investice je pak přijatelná, pokud je index větší než 1, tedy současná hodnota investice je vyšší než její počáteční výdaje. Z toho plyne, že čím je PI vyšší, tím je pro investora projekt výhodnější, protože vykazuje větší výnosnost vzhledem vynaloženým výdajům (24).

3 Praktická část

3.1 Investor

Investorem, který zvažuje koupi nemovitosti k následnému pronájmu, je v mém případě fyzická osoba, konkrétně muž ve věku 30 let, svobodný, bezdětný, s hrubým měsíčním příjmem 80 000 korun (daný příjem plyne ze závislé činnosti). K dispozici má zhruba 3 miliony korun na bankovním účtu, které zamýšlí použít ke koupi nemovitosti. V případě, že cena nemovitosti bude vyšší než vlastní kapitál, bude zbývající částka uhrazena pomocí hypotečního úvěru. Maximální výše úvěru, o kterou je investor ochoten požádat, byla stanovena na 4 miliony korun. Kritérium pro přijetí investice je především pokrytí všech výdajů v provozní fázi z pronájmu nemovitosti a také návratnost investice do 25 let od koupě bytu.

3.2 Kritéria výběru a hodnocení nemovitosti

Investor uvažuje o koupi bytu nacházejícího se v Praze 8, 9 a 18. Daný byt by měl být dispozičně řešen jako 3+kk. Maximální cena nemovitosti, kterou je investor ochoten zaplatit, je 8 miliónů Kč.

Dle požadavků investora jsem tedy vybral 10 nemovitostí v lokalitě Praha 8, 9 a 18, jež jsem poté ohodnotil v (Tab.1).

Každou nemovitost jsem hodnotil na základě 5 kritérií zadaných investorem a to:

- ceny za metr čtvereční prodejní plochy bytu,
- stavu bytu,
- stavu příslušného bytového domu,
- polohy nemovitosti,
- a z hlediska typu vlastnictví.

K hodnocení kritérií jsem využil kombinaci metody prostého pořadí, bodovacího systému a váženého průměru. Hodnocení jednotlivých nemovitostí probíhalo v úzké spolupráci s investorem, kdy jsme s investorem zvolili hodnocená kritéria nemovitostí a společně jim přiřadili váhu dle jeho požadavků. Byty jsem poté na základě každého kritéria (kromě kritéria vlastnictví) seřadil od nejhoršího po nejlepší, kdy nejhorší byt obdržel 1 bod a nejlepší 10 bodů. Investor měl však rozhodující slovo při určování pořadí bytů obzvláště při nerozhodných situacích. Výsledné hodnocení bytu jsem následně vypočetl na základě váženého průměru, který se řídil vzorcem uvedeným v (Rov.11).

Investor preferuje byty s nižší cenou za metr čtvereční podlahové plochy. Toto kritérium je pro investora zcela zásadní, a proto mu byla přiřazena nejvyšší váhu – 40 % z celkového hodnocení.

Stav bytu jsem hodnotil na základě fotografií a informací, které byl uveřejněny v inzerátech. V případě vážného zájmu o koupi nemovitosti by byl její stav ověřen prohlídkou samotného bytu. Jelikož investor není zcela ochoten platit za případné výdaje na rekonstrukci, tak jsem hodnotil lépe byty, které se nachází v novostavbách, nebo prošly nedávnou rekonstrukcí (max. 8 let). Důležitý byl při hodnocení především stav koupelny, kuchyňské linky, případně podlahy, neboť při případné rekonstrukci by tyto položky tvořily značnou část nákladů. V situaci, kdy je stav jednotlivých bytů velmi srovnatelný z hlediska dříve uvedených kritérií, tak rozhoduje investorovo subjektivní

hodnocení estetického vzhledu jednotlivých bytů. Jelikož stav bytu je pro investora druhým nejdůležitějším kritériem, tak mu byla udělena váha 25 %.

Dalším důležitým kritériem pro investora je celkový stav bytového domu, ve kterém se daný byt nachází. Stav bytového domu tak jako stav bytu jsem hodnotil na základě informací a fotografií uvedených v inzerátu. U starších domů, které nebyly rekonstruovány vzniká riziko vyšších příspěvků do fondu oprav. Z tohoto důvodu jsem při hodnocení upřednostňoval byty, které se nachází v novostavbách, nebo v bytových domech po rekonstrukci (max. 10 let). Jsou-li bytové domy na velmi podobné úrovni, tak opět rozhoduje investorovo subjektivní estetické hodnocení. Jelikož se jedná o třetí nejvýznamnější kritérium, tak mu byla přiřazena váha 20 %.

Co se týče polohy, je pro investora důležité, aby se daná nemovitost nacházela v blízkosti zastávek MHD (v okolí 1 km). Čím větší je frekvence a rozmanitost spojů MHD, tím je poloha nemovitosti pro investora atraktivnější. Druhotným aspektem při hodnocení umístění bytu byla dostupnost obchodů se základními potřebami jako např. potraviny, drogerie, lékárna (v okolí 1 km). Při hodnocení jsem vycházel hlavně z informací poskytnutých v inzerátu, případně jsem využil mapových portálů a internetových stránek DPP (27) (28). Kritérium polohy bytu však v zásadě nemělo takovou váhu pro investora jako stav bytu či bytového domu, a proto mu byla udělena váha 10 %.

Posledním kritériem hodnocení byl typ vlastnictví bytu. Investor preferuje byty v osobním vlastnictví, přesto pokud by byl byt ve vlastnictví družstevním, nepředstavovalo by to pro něj nijak významnou překážku při rozhodování. Jelikož v tomto případě nelze využít metody prostého pořadí, tak jsem hodnotil byty v osobním vlastnictví 10 body a ty ve vlastnictví družstevním 5. Tomto kritériu byla tedy přiřazena váha 5 %.

V případě, že nastane nerozhodná situace při vytváření pořadí nemovitostí, tak volbu daného pořadí určuje investorovo osobní rozhodnutí, pokud není jinak určeno.

Na základě váženého průměru jednotlivých kritérií každého bytu jsem tedy logicky vybral byt s nejvyšším počtem bodů.

$$X = 0{,}4 * C + 0{,}25 * Sb + 0{,}2 * So + 0{,}1 * P + 0{,}05 * Tv$$

Rov.11 – Výpočet celkového počtu bodů

Kde X – celkový počet bodů
C – cena za m2
Sb – stav bytu
So – stav objektu
P – poloha

Byt č.1 – Sokolovská, Praha 9

Tento byt patří mezi levnější byty ve výběru. Ačkoliv byt prošel rekonstrukcí v roce 2008, tak dle dostupných fotografií (viz Příloha 1) jsem usoudil, že by nejspíš byla nutná drobná rekonstrukce koupelny a WC, a proto se tento byt z tohoto hlediska umístil až na předposledním místě. Byt se nachází v bytovém domě, jenž prošel revitalizací v roce 2020. Ve srovnání s ostatními nemovitostmi ji řadím jako nejlepší hned po novostavbách (byty č.5,9 a 10). Byt se nachází v blízké vzdálenosti tramvajové zastávky Divadlo Gong a zastávky metra Českomoravská. Zároveň se v okolí bytu nachází nákupní centrum Galerie Harfa, což ohodnotil velmi kladně. V kritériu lokality jsem jej tedy zařadil na třetí nejlepší pozici, neboť oproti bytu č.9 je vzdálenější od stanice metra a nákupního centra. Byt je v osobním vlastnictví (29).

Byt č.2 – Prvního pluku, Praha 8

Jedná se o nejlevnější byt ve výběru. Tomu odpovídá i celkový stav bytu, jehož vybavení kuchyňské linky a koupelny je dle mého názoru strohé a zastaralé, a tudíž by byt vyžadoval rekonstrukci. Ve srovnání s ostatními byty se jedná o ten nejhorší v tomto ohledu, neboť by bylo nutné vynaložit nejvíce prostředků k jeho rekonstrukci. Na základě fotografií a informací z inzerátu (viz Příloha 2) jsem usoudil, že se jedná o historický činžovní dům, jenž není zateplen a je vybaven původními dřevěnými špaletovými okny, a proto obdržel byt č.2 v tomto ohledu nejméně bodů. Na druhou stranu se v okolí bytu nachází stanice metra, autobusové nádraží Florenc, supermarket a další různé obchody a restaurace. Jedná se o nejatraktivnější lokalitu pro investora z hlediska rozmanitosti spojů a množstvím dostupných služeb, a proto jsem mu přiřadil v tomto směru nejvyšší hodnocení. Byt je v družstevním vlastnictví (30).

Byt č.3 – Rýmařovská, Praha 18

Z celkového výběru se tento byt pohybuje cenově zhruba kolem průměru. Dle informací v inzerátu (viz Příloha 3) se jedná o cihlový bytový dům vybudovaný v roce 2008 a z dostupných fotografií jsem usoudil, že bytový dům je také vybaven plastovými okny. Celkově se zdá, že je bytový dům udržovaný a v dobrém stavu. Ve srovnání s ostatními byty, hlavně s bytem č.8, jsem však udělil horší hodnocení z důvodu investorovo horšího hodnocení celkového vzhledu bytového domu. Podobná situace nastala i u hodnocení stavu samotného bytu, který je srovnatelný i s lépe hodnocenými byty. Nižší počet bodů jsem však opět udělil z důvodu investorovo nižšího hodnocení estetické stránky. Ačkoliv se v okolí bytu nachází nákupní centrum, tak v případě MHD lze využít pouze autobusových linek, které navazují na nedalekou stanici metra C – Letňany. Z tohoto důvodu řadím byt č.3 za byt č.4. Byt je v osobním vlastnictví (31).

Byt č.4 – Slancova, Praha 8

Cenově tento byt patří mezi výhodnější byty. Daný byt, který prošel v roce 2020 celkovou rekonstrukcí, se nachází ve 2. nadzemním podlaží panelového domu. Stav bytu lze tedy i z dostupných fotografií (viz Příloha 4) označit za velmi dobrý. Je však srovnatelný i s ostatními byty, a proto při hodnocení rozhodovalo investorovo subjektivní hodnocení estetického vzhledu daného bytu. Co se týče bytového domu, jedná se o podobnou stavbu jako u bytu č.3, a proto má i podobné hodnocení v tomto ohledu. V okolí bytu se kromě supermarketu nachází i několik menších obchodů nebo také mateřská či základní škola. Dopravní spojení je zajišťováno autobusovou MHD, nebo lze také využít nedalekou zastávku metra C, Ládví. Tudíž v případě lokality řadím byt č.4 za byt č.8, a ačkoliv je dostupnost služeb podobná, byt č.4 je od nich situován dále. Byt je v osobním vlastnictví (32).

Byt č.5 – Frýdecká, Praha 18

Z hlediska ceny za metr čtvereční patří tento byt mezi průměr v daném výběru. Stav bytu i celkového objektu lze označit za velmi dobrý, neboť se jedná o novostavbu z roku 2014 dle informací v inzerátu (viz Příloha 5). Při hodnocení stavu bytu tedy opět rozhodoval investorův subjektivní názor a v případě samotného bytového domu se jedná o druhou nejnovější stavbu ve výběru, a proto také dostala v tomto směru druhý nejvyšší počet bodů. Pokud se jedná o polohu bytu, jedná se o podobné umístění jako bytu č.3 v Rýmařovské ulici. V porovnání obou těchto bytů se však byt ve Frýdecké ulici nachází

dále od stanice metra Letňany, a proto dostal horší hodnocení. Byt je v osobním vlastnictví (33).

Byt č.6 – Františka Kadlece, Praha 8

Jedná se o jeden z dražších bytů z výběru. Dle informací a fotografií z inzerátu (viz Příloha 6) se byt zdá být v dobrém stavu. Majitelem byla však započata rekonstrukce, která ještě nebyla zcela dokončena. Bylo by tedy nejspíš nutné rekonstrukci dokončit a z tohoto důvodu jsem tento byt ohodnotil hůře. Samotný bytový dům se zdá být udržovaný. Jeho nízké hodnocení je však zapříčiněno investorovo rozhodnutím. Pokud se jedná o lokalitu, řadím tento byt na šestou nejlepší příčku ve výběru, neboť byt č.6 ve srovnání s ostatními byty nenabízí tolik služeb v okolí (kromě nemocnice a několika menších ochodů), na druhou stranu však nabízí možnost autobusové či tramvajové dopravy. Byt je v osobním vlastnictví (34).

Byt č.7 – Třeboradická, Praha 8

Cenově se jedná o druhý nejvýhodnější byt. Ačkoliv se byt jeví dle fotografií (viz Příloha 7) být udržovaný, doporučil bych investorovi by po případné koupi zvážit možnost drobných stavebních úprav koupelny. Z tohoto hlediska jsem tedy tento byt ohodnotil lépe ve srovnání s bytem č.1, neboť by bylo nejspíš nutné vynaložit méně finančních prostředků k realizaci rekonstrukce. Bytový dům byl dle informací z inzerátu kompletně rekonstruován, tj. včetně zateplení a výměny oken, a proto jsem jej zařadil hned po bytu č.7. Nedaleko bytu se nachází kromě supermarketu také několik dalších obchodů či restaurací. Dopravní spojení je zajištěno autobusovými linkami MHD nebo stanicí metra C, Kobylisy. V případě lokality řadím nemovitost za byt č.8 z důvodu menší rozmanitosti dopravních spojů (absence tramvajových spojů). Byt je v družstevním vlastnictví (35).

Byt č.8 – K Olympiku, Praha 8

Z hlediska ceny za metr čtvereční se jedná o druhý nejdražší byt. Byt prošel před pěti lety rekonstrukcí a dle fotografií (viz Příloha 8) se zdá být v dobrém stavu. Při hodnocení stavu bytu tedy opět rozhodoval můj subjektivní názor. Co se týče bytového domu, tak dle fotografií je usouzeno, že je dům udržovaný a v dobrém stavu. Porovnám-li tuto nemovitost v tomto směru např. s bytem č.4, tak dle investora rozhodl opět vzhled stavby. V blízkosti bytu se nachází supermarket a několik restaurací. Dopravní dostupnost je zajišťována tramvajovou zastávkou a stanicí metra Invalidovna. Tudíž v případě lokality obdržel byt čtvrté nejvyšší hodnocení, které odůvodňuji tím, že oproti lépe hodnoceným bytům, je v blízkém okolí bytu poskytováno méně služeb. Byt je v družstevním vlastnictví (36).

Byt č.9 – Ocelářská, Praha 9

Jedná se o celkově nejdražší byt ve výběru. Byt se nachází v novostavbě z roku 2020 dle informací v inzerátu (viz Příloha 9). Tomu odpovídá i stav bytu a samotného bytového domu, jenž jsou ve velmi dobrém stavu. Jelikož se jedná o nejnovější stavbu ve výběru, tak tato nemovitost obdržela v obou těchto kritériích nejvíce bodů. Obchody a další služby lze nalézt v nedalekém obchodním centru Harfa. V případě MHD lze využít tramvajové nebo autobusové zastávky Ocelářská, nebo lze také využít stanici metra B, Českomoravská. V tomto ohledu se jedná o podobnou lokalitu jako v případě

bytu č.1, byt č.9 je však blíže k výše uvedeným místům, a proto jsem ohodnotil toto kritérium druhým nejvyšším počtem bodů. Byt je v osobním vlastnictví (37).

Byt č.10 – Škrabákových, Praha 9

Tento byt patří spíše mezi ty dražší ve výběru. Dle fotografií (viz Příloha 10) jsem usoudil, že byt je ve velmi dobrém stavu, který je však srovnatelný i s ostatními byty, a proto při hodnocení rozhodovalo opět investorův subjektivní názor. Když jsem hodnotil stav bytového domu, tak jsem usoudil na základě fotografií v inzerátu, že se jedná o novostavbu, a vyhodnotil ji jako třetí nejlepší stavbu. Toto hodnocení je odůvodněno hlavně tím, že nelze určit přesné stáří stavby ve srovnání s byty č.9 a č.5. Blízko domu se nachází například obchod s potravinami nebo mateřská škola. Co se týče MHD, lze využít nedaleké autobusové zastávky. Z tohoto důvodu hodnotím tento byt v ohledu lokality jako nejhorší. Byt je v osobním vlastnictví (38).

					Váha	0,4	0,25	0,2	0,1	0,05	
			Cena	Plocha (m^2)	Cena/m^2	Cena/m^2	Stav bytu	Stav objektu	Poloha	Typ vlastnictví	Celkový počet
Byt č.1	Praha 9	Sokolovská	6 100 000 Kč	66	92 424 Kč	8	2	7	8	10	6,40
Byt č.2	Praha 8	Prvního pluku	4 990 000 Kč	70	71 286 Kč	10	1	1	10	5	5,70
Byt č.3	Praha 18	Rýmařovská	6 990 000 Kč	74	94 459 Kč	6	5	3	3	10	5,05
Byt č.4	Praha 8	Slancova	6 650 000 Kč	71	93 662 Kč	7	8	4	5	10	6,60
Byt č.5	Praha 18	Frýdecká	6 995 000 Kč	73	95 822 Kč	5	7	9	2	10	6,25
Byt č.6	Praha 8	Františka Kadlece	6 200 000 Kč	62	100 000 Kč	4	4	2	4	10	3,90
Byt č.7	Praha 8	Třeboradická	6 390 000 Kč	73	87 534 Kč	9	3	6	6	5	6,40
Byt č.8	Praha 8	K Olympiku	6 400 000 Kč	56	114 286 Kč	2	6	5	7	5	4,25
Byt č.9	Praha 9	Ocelářská	7 350 000 Kč	60	122 500 Kč	1	10	10	9	10	6,30
Byt č.10	Praha 18	Škrábkových	7 250 000 Kč	70	103 571 Kč	3	9	8	1	10	5,65

Tab.1 – Hodnocení jednotlivých bytů, vlastní kalkulace

3.3 Popis vybrané nemovitosti

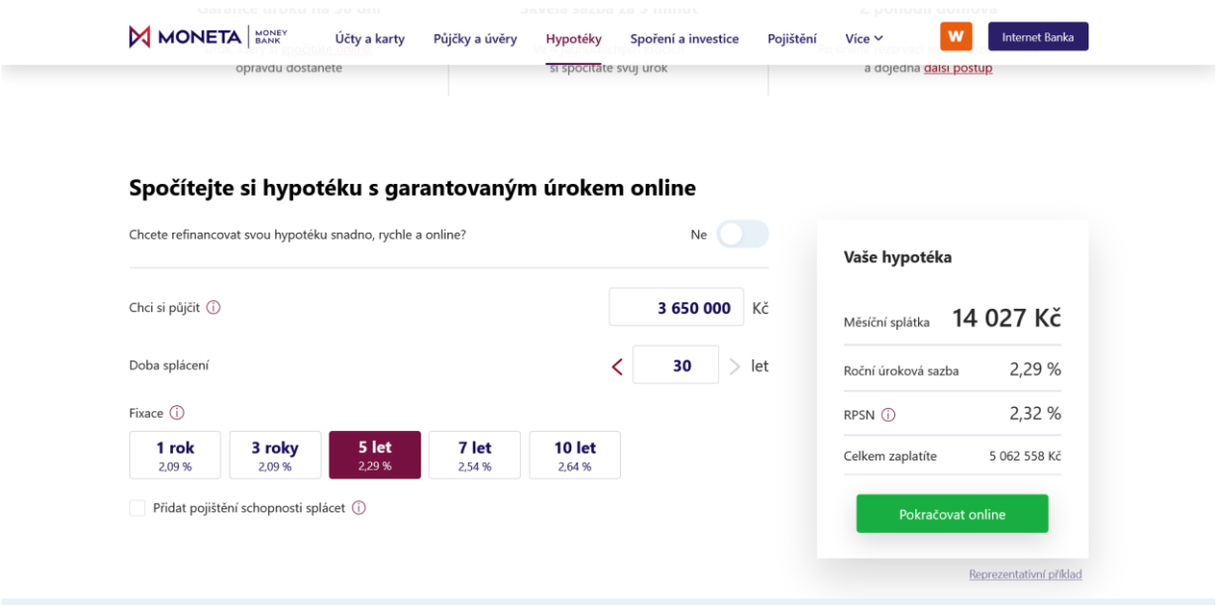
Vybraná nemovitost se nachází v Praze – Kobylisích. Samotný byt leží ve 2. nadzemním podlaží panelového domu. Byt je čerstvě po rekonstrukci, která proběhla v roce 2020. Investor o dalších úpravách neuvažuje. Byt sestává z jednoho obývacího pokoje s kuchyňskou linkou, dvou neprůchozích ložnic, koupelny se sprchovým koutem, WC, vstupní chodby a zasklené lodžie. Dopravní spojení MHD je zajištěno nedalekými autobusovými či tramvajovým zastávkami, případně lze využít i zastávku metra Ládví (32). V případě pronájmu bude byt vhodný pro ubytování maximálně 3 osob.

3.4 Cashflow

3.4.1 Úvěr

Cena vybrané nemovitosti je dle inzerátu 6 650 000 Kč. Vzhledem k tomu, že má investor vyhrazeno ke koupi nemovitosti pouze 3 000 000 Kč, je nutné, aby zažádal o hypoteční úvěr ve výši 3 650 000 Kč.

Byl vybrán hypoteční úvěr od banky MONETA Money Bank s úrokem 2,29 % p.a. s fixací na 5 let. RPSN (roční procentuální sazba nákladů) tvoří 2,32 %. Doba splatnosti úvěru byla určena na 30 let.



Obr. 1 – Hypoteční úvěr, převzato z (39)

Výše měsíční splátky byla určena pomocí hypoteční kalkulačky na internetových stránkách banky (39) a dále ověřena dle vlastního výpočtu v (Tab.2). Hodnota měsíční splátky činí 14 027 Kč. V pravidelných měsíčních splátkách bude tedy bance uhrazeno celkem 5 049 564 Kč, z čehož 1 399 564 Kč tvoří úroky bance. Zároveň bude bance ještě zaplaceno 12 994 Kč v rámci různých poplatků spojených s poskytnutím hypotečního úvěru. Z toho vyplývá, že bude bance zaplaceno celkem 5 062 558 Kč.

cena	6 650 000 Kč	
hotovost	3 000 000 Kč	
úvěr	3 650 000 Kč	
úroková sazba roční	2,29%	p.a.
úroková sazba měsíční	0,19%	p.m.
splatnost	30	let
období	360	měsíců
anuita	**14 027 Kč**	

Tab.2 – Výpočet anuitní splátky, vlastní kalkulace

období	anuita	úrok	úmor	zůstatek
0				3 650 000 Kč
1	14 027 Kč	6 965 Kč	7 061 Kč	3 642 939 Kč
2	14 027 Kč	6 952 Kč	7 075 Kč	3 635 864 Kč
3	14 027 Kč	6 938 Kč	7 088 Kč	3 628 776 Kč
4	14 027 Kč	6 925 Kč	7 102 Kč	3 621 674 Kč
5	14 027 Kč	6 911 Kč	7 115 Kč	3 614 559 Kč
6	14 027 Kč	6 898 Kč	7 129 Kč	3 607 430 Kč
7	14 027 Kč	6 884 Kč	7 142 Kč	3 600 288 Kč
8	14 027 Kč	6 871 Kč	7 156 Kč	3 593 132 Kč
9	14 027 Kč	6 857 Kč	7 170 Kč	3 585 962 Kč
10	14 027 Kč	6 843 Kč	7 183 Kč	3 578 779 Kč
11	14 027 Kč	6 830 Kč	7 197 Kč	3 571 582 Kč
12	14 027 Kč	6 816 Kč	7 211 Kč	3 564 371 Kč

Tab.3 – Výše a složení měsíčních splátek v prvním roce, vlastní kalkulace

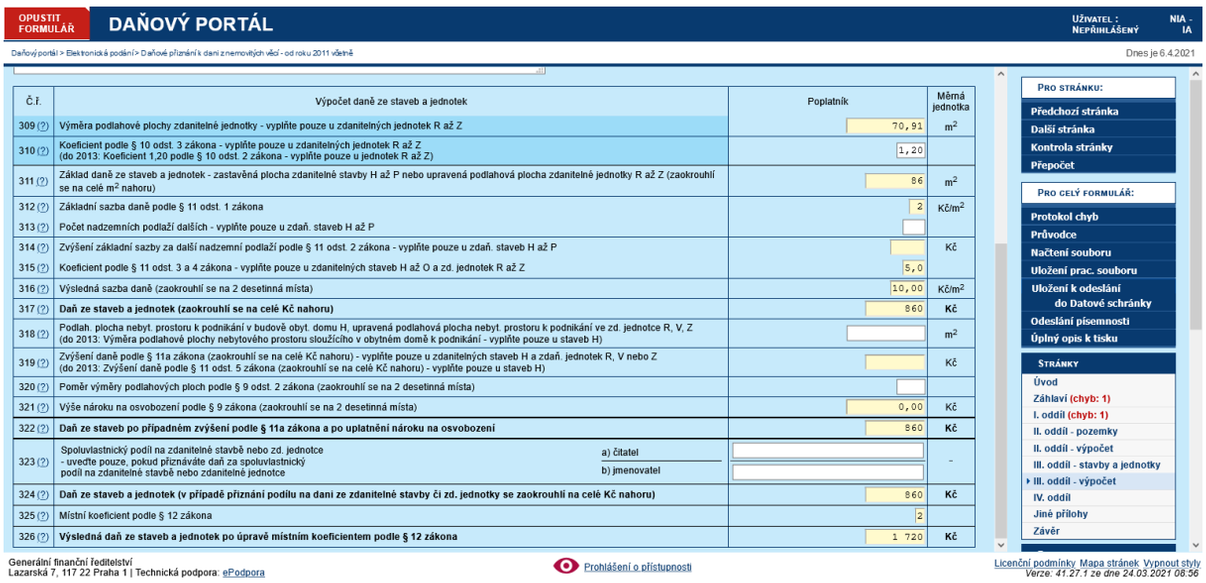
Aby investor mohl dosáhnout tohoto úvěru musí splnit především dvě kritéria, která stanovuje ČNB – hodnota úvěru nesmí přesáhnout 90 % ceny nemovitosti a zároveň ukazatel DSTI nesmí přesáhnout 50 %.

Na první pohled je již jasné, že hodnota úvěru nepřesáhne 90 % ceny nemovitosti. Co se týče ukazatele DSTI, tak pokud je uvažována měsíční splátka ve výši 14 027 Kč a příjem investora bez budoucích příjmů z nájemného v hodnotě 80 000 Kč před zdaněním, respektive 68 000 Kč po zdanění, tak je jasné, že poměr těchto hodnot nepřesáhne hranici 50 %. Z výše uvedených informací je tedy patrné, že investor splňuje základní podmínky, aby mohl zažádat o hypoteční úvěr.

3.4.2 Daň z nemovitých věcí

Pro stanovení výše daně z nemovitosti byl použit elektronický formulář na stránkách Finanční správy (40).

Aby bylo možné vyplnit formulář, je nutné si zjistit základní informace o dané nemovitosti a také určit osobu, která konkrétní daňové přiznání podává. V tomto případě se jedná o samostatnou bytovou jednotku sloužící pro bydlení o výměře 70,91 m^2, jenž se nachází v Praze 8 - Kobylisích. Přiznání podává fyzická osoba příslušnému katastrálnímu úřadu. Příkladné vyplnění a stanovení celkové hodnoty daně z nemovitosti je uvedeno v (Obr.2).



OPUSTIT FORMULÁŘ

DAŇOVÝ PORTÁL

UŽIVATEL : NEPŘIHLÁŠENÝ NIA - IA

Daňový portál > Elektronická podání > Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí - od roku 2011 včetně

Dnes je 6.4.2021

Č.ř.	Výpočet daně ze staveb a jednotek		Poplatník	Měrná jednotka
309 (?)	Výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky - vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z		70,91	m^2
310 (?)	Koeficient podle § 10 odst. 3 zákona - vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z (do 2013: Koeficient 1,20 podle § 10 odst. 2 zákona - vyplňte pouze u jednotek R až Z)		1,20	
311 (?)	Základ daně ze staveb a jednotek - zastavěná plocha zdanitelné stavby H až P nebo upravená podlahová plocha zdanitelné jednotky R až Z (zaokrouhlí se na celé m^2 nahoru)		86	m^2
312 (?)	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona		2	Kč/m^2
313 (?)	Počet nadzemních podlaží dalších - vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P			
314 (?)	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona - vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P			Kč
315 (?)	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona - vyplňte pouze u zdanitelných staveb H až O a zd. jednotek R až Z		5,0	
316 (?)	Výsledná sazba daně (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)		10,00	Kč/m^2
317 (?)	**Daň ze staveb a jednotek (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)**		860	**Kč**
318 (?)	Podlah. plocha nebyt. prostoru k podnikání v budově obyt. domu H, upravená podlahová plocha nebyt. prostoru k podnikání ve zd. jednotce R, V, Z (do 2013: Výměra podlahové plochy nebytového prostoru sloužícího v obytném domě k podnikání - vyplňte pouze u staveb H)			m^2
319 (?)	Zvýšení daně podle § 11a zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) - vyplňte pouze u zdanitelných staveb H a zdaň. jednotek R, V nebo Z (do 2013: Zvýšení daně podle § 11 odst. 5 zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) - vyplňte pouze u staveb H)			Kč
320 (?)	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)			
321 (?)	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)		0,00	Kč
322 (?)	**Daň ze staveb po případném zvýšení podle § 11a zákona a po uplatnění nároku na osvobození**		860	**Kč**
323 (?)	Spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zd. jednotce - uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zdanitelné jednotce	a) čitatel b) jmenovatel		-
324 (?)	**Daň ze staveb a jednotek (v případě přiznání podílu na dani ze zdanitelné stavby či zd. jednotky se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)**		860	**Kč**
325 (?)	Místní koeficient podle § 12 zákona		2	
326 (?)	**Výsledná daň ze staveb a jednotek po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona**		1 720	**Kč**

PRO STRÁNKU:
Předchozí stránka
Další stránka
Kontrola stránky
Přepočet

PRO CELÝ FORMULÁŘ:
Protokol chyb
Průvodce
Načtení souboru
Uložení prac. souboru
Uložení k odeslání do Datové schránky
Odeslání písemnosti
Úplný opis k tisku

STRÁNKY
Úvod
Záhlaví (chyb: 1)
I. oddíl (chyb: 1)
II. oddíl - pozemky
II. oddíl - výpočet
III. oddíl - stavby a jednotky
III. oddíl - výpočet
IV. oddíl
Jiné přílohy
Závěr

Generální finanční ředitelství
Lazarská 7, 117 22 Praha 1 | Technická podpora: ePodpora

Prohlášení o přístupnosti

Licenční podmínky Mapa stránek Vypnout styly
Verze: 41.27.1 ze dne 24.03.2021 08:56

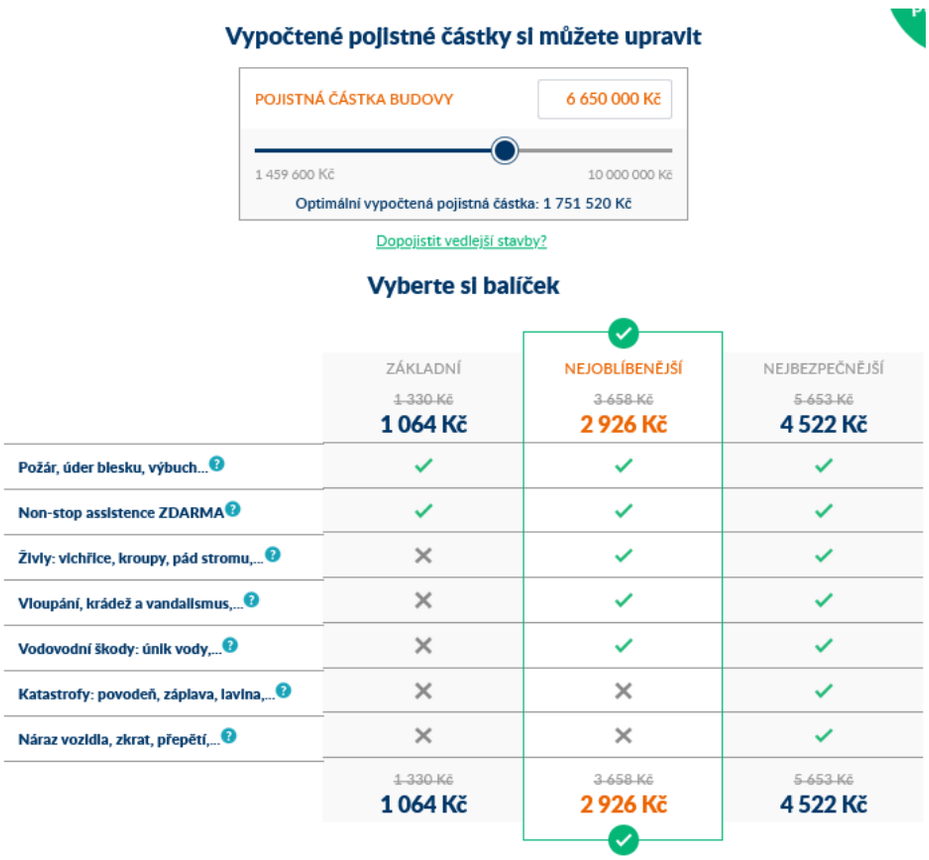
Obr.2 - Výpočet daně z nemovitosti, převzato z (40)

Z (Obr.2) vyplývá, že základ daně tvořilo 86 m^2. Sazba daně byla stanovena na 2 Kč/m^2 a koeficient podle počtu obyvatel na 5. Daň z nemovitých věcí by tedy měla činit 860 Kč, avšak příslušná obec stanovila místní koeficient v hodnotě 2. Konečná hodnota daně je tedy určena ve výši 1 720 Kč/rok.

3.4.3 Pojištění

Aby investor předešel různým rizikům, která mohou souviset s užíváním nemovitosti, tak ji hodlá po pořízení pojistit. Předmětem pojištění bude soubor místností, stavební součásti a příslušenství bytu (např. stěny, dveře, okna, …). Jelikož k pronájmu se bude byt nabízet nezařízený, tak investor neuvažuje o pojištění domácnosti (nábytku, spotřebičů, …).

Pojištění bude sjednáno u pojišťovny UNIQA a pojistná částka bude činit 6 650 000 Kč, tedy kupní hodnotu nemovitosti. Bude zvolen balíček pojištění s názvem „Nejoblíbenější“, za který bude placeno ročně 2 926 Kč.



Obr.3 – Pojištění, převzato z (41)

3.4.4 Poplatky SVJ

Vybraná nemovitost je součástí bytového domu, jenž je spravován tzv. společenstvím vlastníků jednotek (dále jen SVJ). Za správu domu a služby s tím související je vlastník jednotky povinen hradit pravidelně příspěvky. Zpravidla se jedná především o příspěvky do fondu oprav, ze kterého se platí následné úpravy společných prostor a konstrukcí budovy. Výše příspěvku se většinou odvíjí od plochy dané bytové jednotky.

Vzhledem k tomu, že konkrétní výše příspěvku do fondu oprav v daném SVJ není veřejně dostupná, byla daná výše odhadnuta na 25 Kč/(m^2*měsíc), přesněji řečeno 21 300 Kč/rok pro zvolený byt.

3.4.5 Daňové odpisy nemovitosti

Jelikož daná bytová jednotka bude sloužit k pronájmu, a tudíž bude generovat příjem, bude možné dle zákona č. 586/1992 Sb. uplatnit tzv. daňové odpisy, které budou snižovat daňový základ pro investora.

Dle přílohy č.1 zákona č. 586/1992 Sb. patří obecně bytové jednotky do páté odpisové skupiny, což znamená, že se odpisují po dobu 30 let. Při odpisování je možné volit mezi zrychleným a rovnoměrným odpisováním. Zrychlené se liší oproti tomu rovnoměrnému hlavně ve výši odpisů v průběhu doby odpisování. U zrychlených odpisů se totiž na začátku doby odpisování odepisují vyšší části hodnoty majetku. To ve výsledku znamená, že na začátku odpisování lze základ daně snižovat o vyšší částky,

které však časem klesají. Naopak u rovnoměrného odpisování je v prvním roce odpisována nižší částka než v dalších letech, kdy je odpisovaná částka konstantní.

V tomto případě jsem zvolil odpisy rovnoměrné, protože celkové výnosy z investice v průběhu let rostou, a tudíž i základ daně z příjmu. Tím pádem je výhodnější uplatňovat stejnou částku odpisů po dobu 29 let než uplatňovat klesající odpisy vůči rostoucím výnosům.

Odpisovaná částka		**6 650 000 Kč**
Rok	**odpisová sazba**	**Roční odpis**
1.	1,4%	93 100 Kč
2. - 30.	3,4%	226 100 Kč

Tab.4 – Stanovení daňových odpisů, vlastní kalkulace

3.4.6 Daň z příjmu z pronájmu

Pro stanovení daně z příjmu z nemovitosti je nutné definovat všechny výnosy a náklady vynaložené k jejich dosažení v daném roce. V tomto případě tvoří výnosy měsíční platby nájemného. Jak již bylo dříve řečeno, náklady mohou být dle zákona (21) určeny buď doložením jednotlivých nákladů, nebo paušálně v maximální výši 30 % z celkového nájemného v daném roce. Pro tento případ byla zvolena metoda doložení nákladů, neboť z (Tab.5) a (Tab.6) je patrné, že po dobu odpisování nemovitosti bude tato metoda výhodnější. Po uplynutí této doby bude však vhodné zvážit použití metody paušálních nákladů, protože dokládané náklady nemusí přesahovat 30 % z celkového nájemného, a tím pádem by bylo výhodnější použít paušální metodu.

Co se týče nákladů za energie a poplatky spojené s užíváním bytu (internet, odpad, …), tak investor počítá s tím, že tyto náklady si bude budoucí nájemník hradit sám a tato částka nebude součástí nájemného. Na stranu druhou se investor rozhodl hradit poplatky SVJ, které představují hlavně příspěvky do fondu oprav. Příspěvek do fondu oprav byl odhadnut na 25 Kč/m^2 plochy bytu. Investor bude také hradit náklady za pojištění. Mezi náklady budou započítávány také daň z nemovitých věcí a úroky z hypotečního úvěru. Pro výdaje na údržbu a opravy nemovitosti je uvažováno 5 000 Kč ročně. Poslední položkou, kterou bude investor snižovat daňový základ, budou daňové odpisy nemovitosti. Výpočet daně z příjmu z pronájmu v prvním roce je uveden v (Tab.5) a ve druhém roce v (Tab.6).

Poplatky SVJ	21 300 Kč
Pojištění	2 926 Kč
Daň z nemovitosti	1 720 Kč
Úroky	82 690 Kč
Opravy a údržba	5 000 Kč
Odpisy nemovitosti	93 100 Kč
Celkem náklady za 1. rok	**206 736 Kč**
Celkem výnosy za 1. rok	**213 000 Kč**
Daňový základ	**6 264 Kč**
Daňová sazba	15%
Daň z příjmu v 1. roce	**940 Kč**

Tab.5 – Daň z příjmu v prvním roce, vlastní kalkulace

Poplatky SVJ	21 300 Kč
Pojištění	2 926 Kč
Daň z nemovitosti	1 720 Kč
Úroky	80 708 Kč
Opravy a údržba	5 000 Kč
Odpisy nemovitosti	226 100 Kč
Celkem náklady za 2. rok	**337 754 Kč**
Celkem výnosy za 2. rok	**213 000 Kč**
Daňový základ	**- 124 754 Kč**
Daňová sazba	15%
Daň z příjmu ve 2. roce	**- Kč**

Tab.6 – Daň z příjmu ve druhém roce, vlastní kalkulace

Jak je patrné z (Tab.6), tak od druhého roku po celou dobu odpisování nemovitosti bude investor vykazovat daňovou ztrátu. Pokud investor uplatní daňovou ztrátu, tak může snížit souhrn dílčích daňových základů, v opačném případě je pak daň nulová. Celková daň z příjmů investora však není předmětem této práce.

3.4.7 Rezerva na opravy a údržbu nemovitosti

Vzhledem k současnému stavu nemovitosti rozhodl investor, že v blízké době (přibližně 5 let) nebude nutná její rekonstrukce. Přesto po domluvě s investorem bylo rozhodnuto, že pro budoucí účely úprav a údržby bytu či pro případy neočekávaných výdajů bude zřízena finanční rezerva. Finanční rezerva bude fungovat formou ročních příspěvků v hodnotě 5 000 Kč, které budou hrazeny z ročních příjmů z pronájmu.

3.4.8 Nájemné

Pro stanovení výše nájemného byl proveden průzkum jeho hodnoty v blízkém okolí. Byl vybrán vzorek 10 bytů, ze kterých byla následně určena průměrná cena nájemného, jež dosahovala zhruba 242,- Kč/m^2 dle (Tab.7).

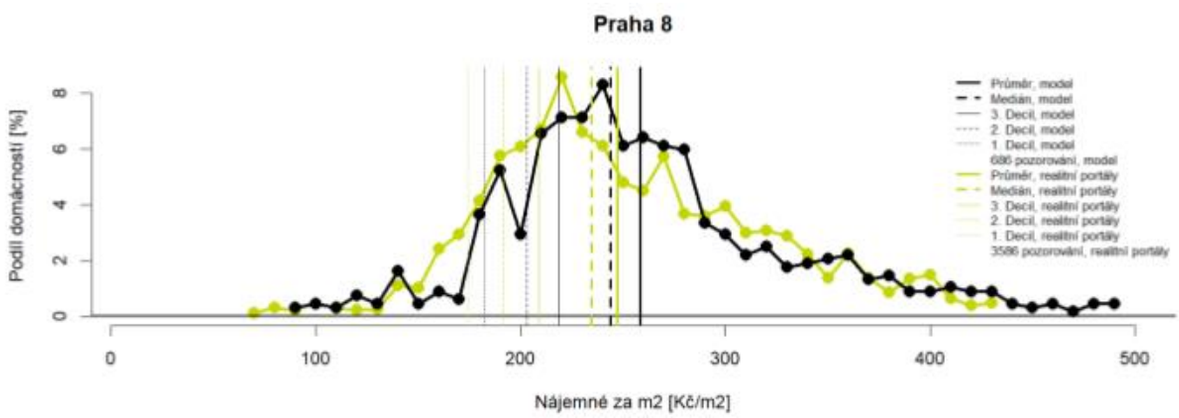
	Byt	Cena nájmu	Výměra	Cena/m2
N1	Šimůnkova	14 500 Kč	63	230,16 Kč
N2	Akátová	13 000 Kč	63	206,35 Kč
N3	Klíčanská	16 500 Kč	67	246,27 Kč
N4	Štíbrova	15 500 Kč	68	227,94 Kč
N5	Lublinská	16 500 Kč	66	250,00 Kč
N6	Kostřínská	17 000 Kč	80	212,50 Kč
N7	Mirovická	18 000 Kč	80	225,00 Kč
N8	Bořanovická	20 000 Kč	60	333,33 Kč
N9	Na Pěšinách	22 000 Kč	77	285,71 Kč
N10	Horňátecká	16 000 Kč	80	200,00 Kč
Průměr				**241,73 Kč**

Tab.7 – Průměrná výše nájmu, vlastní kalkulace

Ve srovnání s daty Ministerstva pro místní rozvoj z roku 2019 je odhadovaná cena nižší, přibližně o 40 Kč/ m^2 (Tab.8) (Graf 4). Toto může být způsobeno momentální situací, kdy vlastníci, jenž se dříve soustředili na krátkodobé pronájmy, se snaží nabízet byty k pronájmu střednědobému či dlouhodobému. Zvýšená konkurence na trhu tedy nutí ostatní majitele ke snížení cen.

Městská část	pN [počet]	N, průměr [Kč/m^2]
Praha 7	1961	298
Praha 8	**3586**	**282**
Praha 9	2512	278
pN = Počet zaznamenaných nabídek bytů na realitních portálech ve sledovaném období od pololetí 2017 do pololetí 2018		
N, průměr = Průměrná nabídková cena nájmů bytů za m2 podlažní plochy bytu		

Tab.8 – Výše nájemného dle dat z roku 2017 a 2018, převzato a upraveno z (42)



Graf 4 – Výše nájemného v roce 2019, dle (42)

Z výše provedeného průzkumu a s přihlédnutím ke stavu nemovitosti byla stanovena hodnota nájemného na 250 Kč/m^2, celkový nájem bez poplatků tedy činí 17 750 Kč/měs.

3.5 Vyhodnocení

Dříve stanovené příjmy a výdaje projektu byly zaznamenány do (Tab.9). Příjem investice je tvořen pouze nájemným. Výdaje jsou naopak tvořeny několika položkami, a to výdaji na pojištění, daně z věcí nemovitých, daně z příjmů, rezervu na údržbu, poplatky SVJ, a nakonec výdaji spojenými s hypotečním úvěrem.

Rok	35	36	37	38	39
Vlastní zdroje					
Cizí zdroje					
Daňové odpisy					
Pojištění	2 926 Kč	2 926 Kč	2 926 Kč	2 926 Kč	2 926 Kč
Daň z nemovitosti	1 720 Kč	1 720 Kč	1 720 Kč	1 720 Kč	1 720 Kč
Opravy a údržba	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč
Poplatky SVJ	21 300 Kč	21 300 Kč	21 300 Kč	21 300 Kč	21 300 Kč
Daň z příjmu	27 308 Kč	27 308 Kč	27 308 Kč	27 308 Kč	27 308 Kč
Celkem výdaje	58 254 Kč	58 254 Kč	58 254 Kč	58 254 Kč	58 254 Kč
Nájemné	213 000 Kč	213 000 Kč	213 000 Kč	213 000 Kč	213 000 Kč
Celkem příjmy	213 000 Kč	213 000 Kč	213 000 Kč	213 000 Kč	213 000 Kč
CF efektivní	154 746 Kč	154 746 Kč	154 746 Kč	154 746 Kč	154 746 Kč
KCF	- 427 994 Kč	- 273 248 Kč	- 118 502 Kč	36 244 Kč	190 990 Kč

Tab.9 – Cashflow bez vlivu financování od 35. do 39. roku, vlastní kalkulace

Z (Tab.9) lze vyčíst, že pokud by byl zanedbán faktor financování, tak projekt po celou dobu vykazuje kladné cashflow. Doba návratnosti investice však nastane až po 37. roce. Vzhledem k tomu, že jedním z hlavních kritérií přijatelnosti projektu, které stanovil investor, je návratnost investice do 25 let, tak je toto zjištění nežádoucí.

Jestliže ve scénáři bez vlivu financování vychází doba delší, než která je vyžadována, tak ve scénáři s vlivem financování lze očekávat podobný výsledek.

Rok	44	45	46	47	48
Vlastní zdroje					
Cizí zdroje					
Daňové odpisy					
Pojištění	2 926 Kč	2 926 Kč	2 926 Kč	2 926 Kč	2 926 Kč
Daň z nemovitosti	1 720 Kč	1 720 Kč	1 720 Kč	1 720 Kč	1 720 Kč
Roční anuita					
Úroky					
Úmory					
Opravy a údržba	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč
Poplatky SVJ	21 300 Kč	21 300 Kč	21 300 Kč	21 300 Kč	21 300 Kč
Daň z příjmu	22 365 Kč	22 365 Kč	22 365 Kč	22 365 Kč	22 365 Kč
Celkem výdaje	53 311 Kč	53 311 Kč	53 311 Kč	53 311 Kč	53 311 Kč
Nájemné	213 000 Kč	213 000 Kč	213 000 Kč	213 000 Kč	213 000 Kč
Celkem příjmy	213 000 Kč	213 000 Kč	213 000 Kč	213 000 Kč	213 000 Kč
CF efektivní s fin.	159 689 Kč	159 689 Kč	159 689 Kč	159 689 Kč	159 689 Kč
KCF	- 353 237 Kč	- 193 548 Kč	- 33 859 Kč	125 830 Kč	285 519 Kč

Tab.10 – Cashflow s vlivem financování od 44. do 48. roku, vlastní kalkulace

V případě, že se započte vliv financování, tak projekt splňuje podmínku, kdy je investor schopen hradit všechny výdaje v průběhu investice z příjmů z nájemného. Na druhou stranu doba návratnosti nastane až po 46. roce. To znamená, že by se investice vrátila zhruba o 21 let později, než je požadováno. Je tedy vhodné zvážit úpravu nákladů projektu před tím, než je zamítnut.

3.5.1 Úprava cashflow

V případě hypotečního úvěru lze provést hlubší průzkum trhu a případně využít úvěru s nižší úrokovou sazbou. Rozdíl poskytovaných úrokových sazeb se na trhu pohybuje v řádu setin až desetin procent, což by v našem případě ve výsledku činilo úsporu v řádech několika desítek až sta tisíc korun.

Pojištění tvoří pouze malou část celkových nákladů. I kdyby se investor rozhodl podstoupit riziko a nemovitost by si nepojistil, tak ve výsledku by to nemělo téměř žádný dopad na návratnost, a naopak by rapidně zvyšoval riziko selhání projektu.

Co se týče daní, tak u daně z nemovitosti je její výše a výpočet přesně dán zákonem, takže v tomto ohledu není možná jakákoliv úprava. U daně z příjmu je však možné upravit její výpočet volbou správné metody v daném období, kdy se lze v určitých případech dostat do daňové ztráty a daň neplatit, nebo daň dostatečně upravit a minimalizovat její výši.

Úspora v případě ročních rezerv na opravu a údržbu bytu je dle mého názoru nežádoucí, neboť s rostoucím stářím nemovitosti budou růst i náklady na její údržbu, a proto si myslím, že je vhodné vytvořit včas dostatečnou rezervu na případnou budoucí rekonstrukci.

Investor může zahrnout do nájemní smlouvy povinnost nájemníka hradit poplatky SVJ. Tím by se zvýšily celkové náklady, které by musel potenciální nájemník hradit. Ve výsledku by bylo tedy obtížnější nalézt nájemníka, který by byl ochoten dlouhodobě platit tyto zvýšené náklady spojené s užíváním bytu.

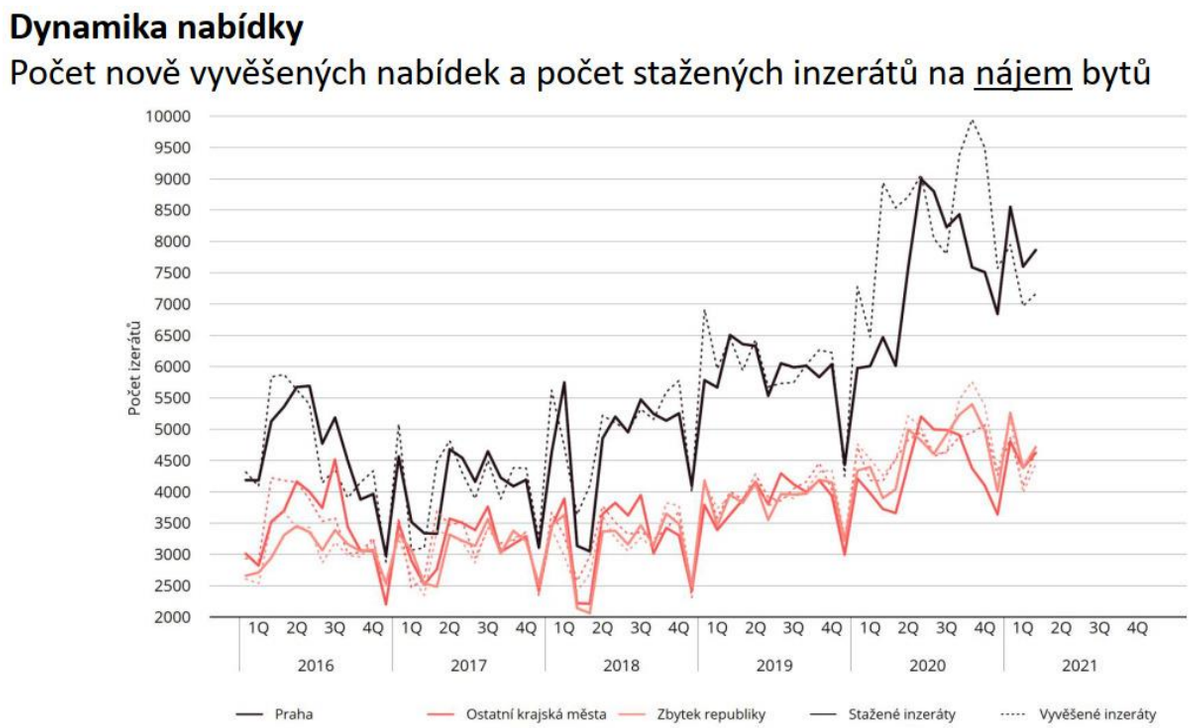
Možnost úpravy výše nájemného, nebo případného prodeje nemovitosti má zřejmě největší vliv na vývoj cashflow projektu.

Je nutné vzít v potaz skutečnost, že daná nemovitost si uchovává určitou hodnotu po celou dobu projektu. V případě, že doba návratnosti nevychází dle požadavků investora, může investor rozhodnout o prodeji nemovitosti. V závislosti na prodejní ceně a době prodeje nemovitosti, tak může investor realizovat zisk z investice dříve.

Uvážlivou úpravou nájemného lze maximalizovat výnosy a dosáhnout doby návratnosti dříve. Při jeho určování jsem vycházel z dat Ministerstva pro místní rozvoj a ze současné hodnoty tržního nájemného v okolí vybrané nemovitosti. Je tedy otázkou, zda zvýšit nájemné nad průměrné ceny a riskovat, že se pro vybranou nemovitost nenalezne vhodný nájemce, který by byl schopen toto nájemné dlouhodobě hradit. Na druhou stranu může investor zanést do smlouvy postupné zvyšování nájemného, což by mohlo být pro potencionálního nájemníka přijatelnější. Pro lepší představu o stanovené výši nájemného a její případné úpravy je nejprve nutné provést detailnější analýzu.

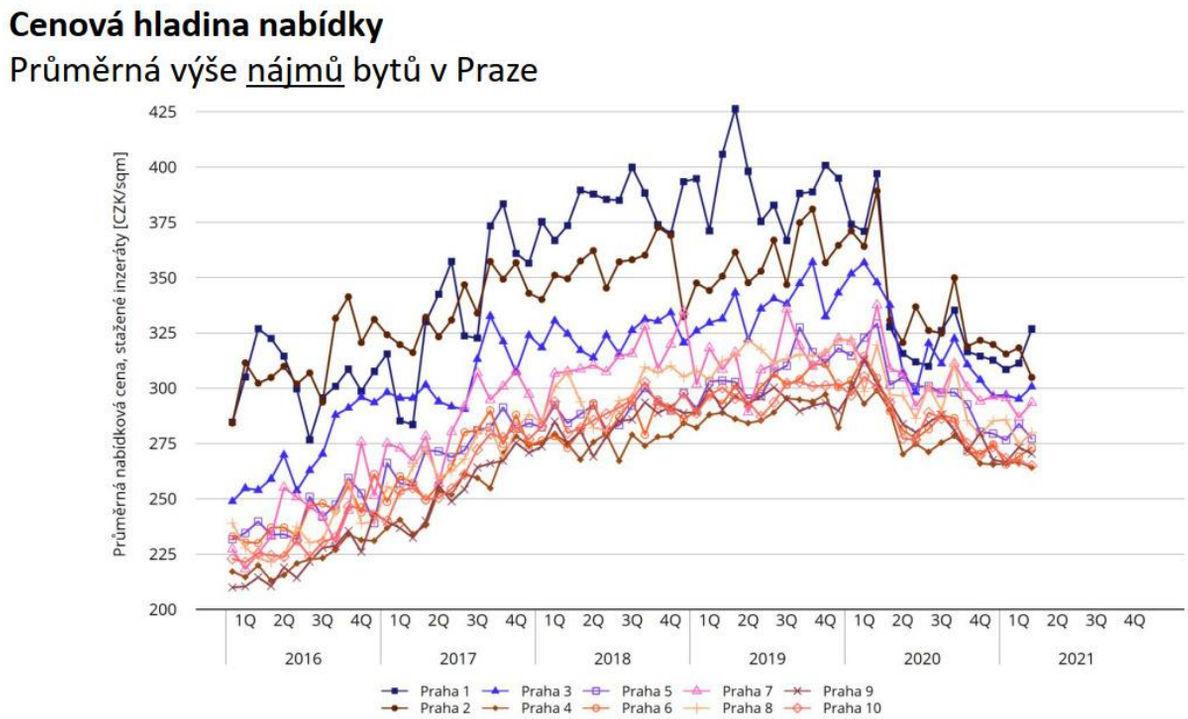
Průzkum trhu s nájemním bydlením

Začátkem roku 2020 propukla světová krize spojená se situací kolem nemoci COVID-19. Jedněmi z důsledků této krize byly snížená mobilita obyvatelstva a výrazný pokles cestovního ruchu, což výrazně ovlivnilo trh s nájemním bydlením.



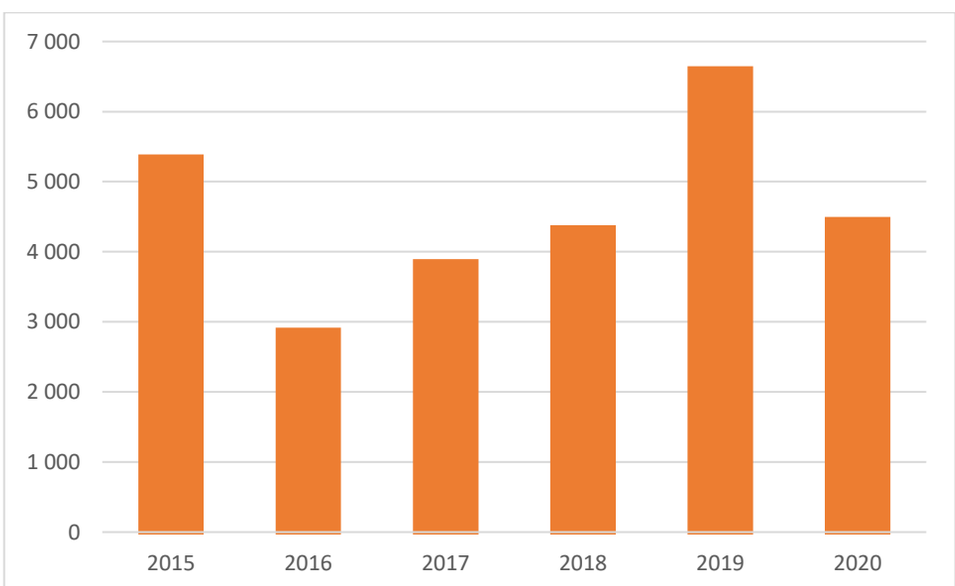
Graf 5 - Vývoj na rezidenčním trhu v březnu roku 2021 – Dynamika nabídky, data převzata z (43)

Toto zapříčinilo prudký nárůst nabízených bytů k pronájmu v úvodu roku 2020, jenž lze pozorovat v (Graf 5). Po strmém růstu počet nabízených bytů na konci roku 2020 prudce klesl. Z (Graf 5) lze také vyčíst, že na rapidní růst v roce 2020 reagoval trh až s téměř tříměsíčním zpožděním.



Graf 6 – Vývoj na rezidenčním trhu v březnu roku 2021 – Cenová hladina nabídky, data převzata z (43)

Zvýšená nabídka bytů k pronájmu v druhém čtvrtletí roku 2020 způsobila zároveň propad cen nájemného, jak lze pozorovat v (Graf 6). Od té doby průměrná cena nájemného v Praze víceméně stagnuje, vyjma značnějšího výkyvu v létě roku 2020, jenž mohl být způsoben výraznějším rozvolňováním opatření spojených nemocí COVID-19. Některé byty totiž mohly být opět nabízeny ke krátkodobému pronájmu, což mohlo být příčinou poklesu nabídky na trhu bytů s dlouhodobými pronájmy ve stejném období. Konkrétně v Praze 8 se cena nájemného v současné době pohybuje mírně nad hranicí 275 Kč/m^2 (42).



Graf 7 – Počet zahájených bytů v Praze, data převzata a upravena z (44)

Počet zahájených bytů v Praze od roku 2016 postupně rostl až do roku 2019. Značný propad však nastal v roce 2020, jak je patrné z (Graf 7). Toto může být způsobeno dopady již zmíněné krize, která mohla značně ovlivnit realizaci výstavbových projektů. Ať už je příčina jakákoliv, tak se daný pokles ve výstavbě nových bytů projeví až v následujících letech. Pokud tedy v budoucnu značně nevzroste výstavba nových bytů, tak lze očekávat na trhu s nemovitostmi nárust cen.

Závěry z průzkumu trhu

Dle dat z (42) je současná výše průměrné ceny nabízeného nájemného zhruba o 25 Kč/m^2 vyšší než stanovená cena nájemného za daný byt. Původní navrhovaná cena nájemného, byla určena na základě průměru tržních cen 10 vybraných bytů v okolí. Navrhuji tedy zvýšit nájemné na hodnotu 276,06 Kč/m^2, respektive 19 600 Kč/měsíc. Co se týče budoucího zvyšování nájemného, je otázkou, jak se budou vyvíjet ceny na trhu s nemovitostmi, kdy závisí především na průběhu současné krize. Na základě dat z ČSU (43) však předpokládám, že nabídková cena nájemného v budoucnu poroste. Navrhuji tedy v souvislosti očekávaných rostoucích cen, aby po 5 letech od podepsání nájemní smlouvy s budoucím nájemcem vzrostla cena nájemného na 300 Kč/m^2, respektive 21 300 Kč/měsíc a za dalších 5 let na 319,72 Kč/m^2, tedy 22 700 Kč/měsíc. Je však nutné brát na vědomí, že zvýšení nájemného za daný byt nad tržní ceny v blízkém okolí a také jeho postupné zvyšování v průběhu let přináší s sebou riziko, že se nemusí ihned objevit vhodný nájemce, nebo mohou vzniknout období, kdy daný byt nebude obsazen.

Návrh úpravy cashflow

Po vzájemné konzultaci s investorem jsem tedy vytvořil plán úpravy cashflow pro daný investiční projekt.

U hypotečního úvěru bylo rozhodnuto, aby byla zvolena výhodnější nabídka úrokové sazby hypotečního úvěru za stejných podmínek. Konkrétně byla vybrána nabídka od UniCredit Bank s roční úrokovou sazbou 1,89 % a měsíční splátkou v hodnotě 13 291 Kč.

Obr.4 – Hypoteční úvěr upravený, převzato z (44)

Co se týče volby pojištění, není uvažováno o jiné alternativě, neboť případná úspora by tvořila nepatrný zlomek celkových ročních nákladů.

Daň z nemovitých věcí zůstává neměnná. Avšak daň z příjmu z pronájmu je upravena, protože byla upravena výše nájemného a také byly sníženy splátky hypotečního úvěru. Zároveň bylo stanoveno, že po celou dobu odpisování se bude daň počítat určením všech nákladů, které byly vynaloženy k dosažení výnosů. Až bude nemovitost odepsána a zároveň splacena (vychází na stejnou dobu - 30 let), tak se bude daň počítat paušálně v maximální dovolené hodnotě 30 % z ročních výnosů z pronájmu.

Určení daně z příjmu	31. rok a později	
	doložení	paušál 30%
Poplatky SVJ	21 300 Kč	-
Pojištění	2 926 Kč	-
Daň z nemovitosti	1 720 Kč	-
Opravy a údržba	5 000 Kč	-
Celkem náklady	30 946 Kč	81 720 Kč
Celkem výnosy	272 400 Kč	272 400 Kč
Daňový základ	241 454 Kč	190 680 Kč
Daňová sazba	15%	15%
Daň z příjmu	36 218 Kč	28 602 Kč

Tab.11 – Srovnání způsobů vypočtu daně z příjmu z pronájmu po 31. roce, vlastní kalkulace

Roční příspěvek do rezervy pro opravy a údržbu nemovitosti zůstává stejný. Zároveň se také investor rozhodl nepřenášet povinnost platit poplatky SVJ do fondu oprav na budoucího nájemníka.

Dle již provedeného průzkumu bylo rozhodnuto, že bude navýšeno požadované měsíční nájemné na hodnotu 19 600 Kč/měsíc. V nájemní smlouvě bude také ošetřeno následné zvýšení nájemného na hodnotu 21 300 Kč/měsíc po 5 letech a na 22 700 Kč/měsíc po 10 letech od jejího uzavření.

Vyhodnocení úpravy

Na základě již zmíněných úprav, které se týkaly především změny výše nájemného a volby výhodnějšího úvěru, jsem vytvořil nové cashflow pro daný projekt Důsledky provedených úprav lze pak pozorovat v (Tab.12) a (Tab.13).

Rok	26	27	28	29	30
Vlastní zdroje					
Cizí zdroje					
Daňové odpisy	226 100 Kč	226 100 Kč	226 100 Kč	226 100 Kč	226 100 Kč
Pojištění	2 926 Kč	2 926 Kč	2 926 Kč	2 926 Kč	2 926 Kč
Daň z nemovitosti	1 720 Kč	1 720 Kč	1 720 Kč	1 720 Kč	1 720 Kč
Opravy a údržba	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč
Poplatky SVJ	21 300 Kč	21 300 Kč	21 300 Kč	21 300 Kč	21 300 Kč
Daň z příjmu	2 303 Kč	2 303 Kč	2 303 Kč	2 303 Kč	2 303 Kč
Celkem výdaje	33 249 Kč	33 249 Kč	33 249 Kč	33 249 Kč	33 249 Kč
Nájemné	272 400 Kč	272 400 Kč	272 400 Kč	272 400 Kč	272 400 Kč
Celkem příjmy	272 400 Kč	272 400 Kč	272 400 Kč	272 400 Kč	272 400 Kč
CF efektivní s fin.	239 151 Kč	239 151 Kč	239 151 Kč	239 151 Kč	239 151 Kč
KCF	- 695 719 Kč	- 456 568 Kč	- 217 417 Kč	21 734 Kč	260 885 Kč

Tab.12 – Upravené cashflow bez vlivu financování od 26. do 30 roku, vlastní kalkulace

Nevezmu-li v úvahu vliv financování projektu, tak doba návratnosti nastane mnohem dříve, a to již v 29. roce. To znamená, že projekt vykazuje mnohem vyšší cashflow. Na druhou stranu, i přes provedené změny, nebyla splněna podmínka přijatelnosti projektu, kdy byla stanovena návratnost na 25 let. Pokud se tedy vezme v úvahu i vliv financování, lze očekávat podobné výsledky.

Rok	31	32	33	34	35
Vlastní zdroje					
Cizí zdroje					
Daňové odpisy					
Pojištění	2 926 Kč	2 926 Kč	2 926 Kč	2 926 Kč	2 926 Kč
Daň z nemovitosti	1 720 Kč	1 720 Kč	1 720 Kč	1 720 Kč	1 720 Kč
Roční anuita					
Úroky					
Úmory					
Opravy a údržba	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč
Poplatky SVJ	21 300 Kč	21 300 Kč	21 300 Kč	21 300 Kč	21 300 Kč
Daň z příjmu	28 602 Kč	28 602 Kč	28 602 Kč	28 602 Kč	28 602 Kč
Celkem výdaje	59 548 Kč	59 548 Kč	59 548 Kč	59 548 Kč	59 548 Kč
Nájemné	272 400 Kč	272 400 Kč	272 400 Kč	272 400 Kč	272 400 Kč
Celkem příjmy	272 400 Kč	272 400 Kč	272 400 Kč	272 400 Kč	272 400 Kč
CF efektivní s fin.	212 852 Kč	212 852 Kč	212 852 Kč	212 852 Kč	212 852 Kč
KCF	- 610 762 Kč	- 397 910 Kč	- 185 058 Kč	27 794 Kč	240 646 Kč

Tab.13 – Upravené cashflow s vlivem financování od 31. do 35. roku, vlastní kalkulace

U cashflow vlivem financování došlo po jeho úpravě k úspoře nákladů o téměř 250 000 Kč během 25 let, což je pokles zhruba o 12 % oproti původnímu plánu. Úpravou hodnoty nájemného a jeho postupným zvyšováním dosáhne investor během 25 let o 1 215 000 Kč více. To je navýšení přibližně o 23 %. V součtu tak investor dosáhne během 25 let téměř o 46 % vyššího cashflow, než se původně plánovalo. Ačkoliv byly upraveny náklady a výnosy projektu a celkově vykazuje projekt lepší výsledky, tak doba návratnosti investice nastává až ve 34. roce od pořízení nemovitosti (o 12 let dříve), což stále nesplňuje požadavky investora pro přijetí investice.

Doporučení

Doporučuji tedy investorovi důkladně přehodnotit vstupní kritéria projektu a kritéria přijatelnosti investice. Zvolená velikost nemovitosti totiž nemusí být zcela optimální vzhledem k její tržní ceně. Pro uplatnění na trhu i z finančního hlediska je pro investora tedy vhodnější vybrat spíše nemovitosti o dispozicích 2+kk či menší.

Bude-li však investor trvat na tomto kritériu, tak bych mu radil zvážit možnost odprodeje nemovitosti po 25. roce, kdy požaduje návratnost investice. Vzhledem k již dříve uvedeným informacím předpokládám, že nabídka nemovitostí v budoucnu nijak rapidně nestoupne a ceny nemovitostí budou spíše růst, případně stagnovat. Zároveň pokud se bude nemovitost udržovat v dobrém stavu, což bude zajištěno vhodným výběrem budoucího nájemníka a tvorbou finanční rezervy na opravy a údržby, tak předpokládám, že daná nemovitost bude mít stejnou, pravděpodobně i vyšší tržní hodnotu. Prodejem nemovitosti po 25. roce by tak investor vykázal zisk v řádech několika miliónů korun.

Trval-li by investor ve všech ohledech na stanovených kritériích, tak bych mu doporučil zvážit možnost pravidelného zvyšování nájemného, jež by bylo ošetřeno v nájemní smlouvě. Pravidelné zvyšování nájemného by se samozřejmě řídilo tržními cenami nájemného v dané lokalitě a zvyšovalo by se přibližně každých 5 až 10 let, což splňuje podmínky dané zákonem (18). Spolu se zvýšením nájemného bych také doporučil postupné zvýšení hodnoty příspěvku do rezervy na opravu a údržbu nemovitosti, neboť po určité době bude nutná její rozsáhlejší rekonstrukce, ačkoliv je byt v současnosti ve velmi dobrém stavu. Tato varianta mi však přijde nejméně vhodná, neboť s sebou přináší riziko obsazenosti. Tím je myšlena skutečnost, že se v případě vysokých nájmů nemusí najít vhodný nájemce, který by ho byl schopen hradit dlouhodobě, a tím by vznikala období, kdy by daný byt nebyl obsazený. Na druhou stranu, vznikne-li tato situace, je možné tyto ztráty částečně pokrýt z krátkodobého pronájmu.

Obecně možnost krátkodobého pronájmu se může jevit jako velmi lákavá, neboť výnosy z něj bývají vyšší. Vznikají však nová rizika spojená s provozováním nemovitosti. Zároveň by údržba nemovitosti vyžadovala daleko větší péči. Obecně výnosy z krátkodobého pronájmu závisí především na cestovním ruchu, a proto bych vzhledem k současné situaci tuto možnost spíše nedoporučoval.

4 Závěr

Cílem této práce bylo vybrat na základě kritérií zadaných investorem vhodnou nemovitost a následně vyhodnotit investici do dané nemovitosti.

V teoretické části jsem se zaobíral nejprve dokumenty, které slouží jako podklady ke schválení, či zamítnutí projektu, konkrétně jsem se zabýval projektovým záměrem a studií proveditelnosti. Na tuto tématiku poté navazovaly definice možností financování projektu a poté obecné stanovení nákladů a výnosů spojených s pronájmem nemovitosti. U jednotlivých nákladů a výnosů jsem se soustředil především na jejich bližší specifikaci, případně na legislativu, která s tím souvisela. Teoretická část je pak zakončena výčtem o vysvětlením základních metod vyhodnocení investic. Tyto metody jsou rozděleny na tři části: metody nevýnosového charakteru, metody statické a metody dynamické.

V praktické části jsem nejdříve vybral 10 nemovitostí dle požadavků investora a ve spolupráci s ním jsem dané nemovitosti ohodnotil v (Tab.1). Hodnotící systém byl založen na metodě prostého pořadí a váženého průměru (Rov.11). Na základě ceny nemovitosti a dostupných financí investora byla zvolena vhodná varianta financování, kdy část ceny by hradil investor z vlastních zdrojů a část pomocí hypotečního úvěru. Následně jsem stanovil a vyčíslil jednotlivé náklady spojené s pronájem konkrétního bytu. Výnosy jsem uvažoval pouze z pronájmu a jejich výši jsem určil dle průměru z tržních cen 10 bytů v okolí (Tab.7). Na základě stanovených očekávaných příjmů a výdajů jsem sestavil cashflow projektu (Tab.9) (Tab.10) a srovnal jej s parametry stanovenými investorem. Zjistil jsem, že projekt neodpovídá stanoveným parametrům neodpovídá, neboť doba návratnosti projektu by nastala výrazně déle. Proto jsem se rozhodl pro úpravu cashflow a pokusil se dosáhnout lepších výsledků. Zvolil jsem hypoteční úvěr s nižší úrokovou sazbou, a tím snížil i měsíční splátky. Zároveň jsem navrhl úpravu nájemného a jeho postupné zvyšování. Úpravu výše nájemného jsem založil na průzkumech trhu (42) a svého vlastního očekávání vývoje na trhu s nemovitostmi. Výsledkem úpravy bylo zvýšení cashflow, a tím i zkrácení doby návratnosti. Doba návratnosti, která byla jedním z hlavních kritérií přijatelnosti projektu, však pořád nedosahovala stanoveného termínu.

Na základě vyhodnocení dané investice jsem investorovi dal několik doporučení.

Za prvé jsem doporučil investorovi před zamítnutím samotné investice přehodnotit vstupní kritéria projektu. Je vhodné zvážit možnost, zdali není vhodnější investovat do menší nemovitosti vzhledem k vysoké tržní ceně vybrané nemovitosti.

Za druhé jsem mu doporučil prodej nemovitosti po požadované době návratnosti. Nemovitost si totiž po celou dobu trvání projektu zachovává určitou hodnotu a jejím prodejem by dosáhl zisku z investice dříve.

Za třetí, pokud by investor trval na svých požadavcích a připustil by pozdější dobu návratnosti, tak jsem mu doporučil zvážit postupné zvyšování nájemného v průběhu investice z důvodu mnou předpokládaného růstu tržních cen, upozornil jsem však investora, že zvýšením nájemného může vzniknout riziko obsazenosti. Nabídl jsem mu, že riziko obsazenosti lze částečně eliminovat krátkodobým pronájmem nemovitosti, ale vzhledem k současné situaci spojené s nemocí COVID-19 mu možnost krátkodobého pronájmu spíše nedoporučuji.

Pokud vezmu v úvahu všechny dříve zjištěné skutečnosti, tak bych danou investici investorovi nedoporučil, neboť nesplňuje jeho kritéria přijatelnosti. Pokud by však byl ochoten přistoupit na nějaké z výše uvedených doporučení, bylo by nutné dále upravit, či dokonce zcela změnit cashflow a daný projekt znovu vyhodnotit dle nových kritérií.

5 Seznam použité literatury

1. Projektový záměr. *DotaceEU.* [Online] 2021. [Citace: 24. 2 2021.] https://www.dotaceeu.cz/cs/ostatni/dulezite/slovnik-pojmu/p/projektovy-zamer.

2. Projektový záměr (Business Case). *ManagementMania.com.* [Online] 2018. [Citace: 24. 2 2021.] https://managementmania.com/cs/projektovy-zamer-business-case.

3. Fotr, Jiří a Souček, Ivan. *Investiční rozhodování a řízení projektů.* Praha : Grada, 2011. 978-80-247-3293-0.

4. Kislingerová, Eva. *Manažerské finance.* Praha : C.H. Beck, 2007. 978-80-7179-712-8.

5. Valach, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování.* Praha : Ekopress, 2006. 80-86929-01-9.

6. Kenton, Will. Feasibility Study Definition. *Investopedia.* [Online] 2020. [Citace: 6. 3 2021.] https://www.investopedia.com/terms/f/feasibility-study.asp.

7. Česko. § 498 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (nový). *Sbírka zákonů České republiky.* [Online] 2012. [Citace: 22. 2 2021.] https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#p498.

8. Přispěvatelé Wikipedie. Nemovitá věc. *Wikipedie: Otevřená encyklopedie.* [Online] 2020. [Citace: 11. 2 2021.] https://cs.wikipedia.org/wiki/Nemovit%C3%A1_v%C4%9Bc.

9. ČÚZK - Katastr nemovitostí. [Online] 2021. [Citace: 22. 2 2021.] https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti.aspx.

10. Česko. Část 4 Hlava 2 Díl 1 Oddíl 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový). *Sbírka zákonů České republiky.* [Online] 2012. [Citace: 2. 22 2021.] https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast4-hlava2-dil1-oddil2.

11. —. § 1105 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (nový). *Sbírka zákonů České republiky.* [Online] 2012. [Citace: 22. 2 2021.] https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#p1105.

12. T., Tomáš. Pasivní příjem v roce 2021 - Jak a proč ho vybudovat? *Finex.cz.* [Online] 2021. [Citace: 22. 2 2021.] https://finex.cz/pasivni-prijem/.

13. Česko. § 2 zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru. *Sbírka zákonů České republiky.* [Online] 2016. [Citace: 5. 4 2021.] https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257#p2.

14. —. § 28 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech. *Sbírka zákonů České republiky.* [Online] 2004. [Citace: 5. 4 2021.] https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190#p28.

15. Doporučení – Limity pro poskytování hypotečních úvěrů. *Česká národní banka.* [Online] 2021. [Citace: 5. 4 2021.] https://www.cnb.cz/cs/financni-

stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/.

16. Co je to fixace hypotéky. *Banky.cz.* [Online] 2021. [Citace: 11. 4 2021.] https://www.banky.cz/hypotecni-slovnik/fixace-hypoteky/.

17. Co je to RPSN. *Banky.cz.* [Online] 2021. [Citace: 27. 4 2021.]

18. Česko. Část 4 Hlava 2 Díl 2 Oddíl 3 Pododdíl 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (nový). *Sbírka zákonů České republiky.* [Online] 2012. [Citace: 15. 3 2021.] https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast4-hlava2-dil2-oddil3-pododdil1.

19. Termín podání daňového přiznání - Daňové přiznání. *Finanční správa.* [Online] 2021. [Citace: 11. 4 2021.] https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/danove-priznani/termin-podani-danoveho-priznani-1247.

20. Česko. Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí. *Sbírka zákonů České republiky.* [Online] 1992. [Citace: 22. 2 2021.] https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338#f1430647.

21. —. Zákon č. 586/1992 Sb., České národní rady o daních z příjmů. *Sbírka zákonů České republiky.* [Online] 1992. [Citace: 22. 2 2021.] https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586#f1457158.

22. Daňový portál: Daň z příjmů fyzických osob. *Měšec.cz.* [Online] 2021. [Citace: 6. 4 2021.] https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-prijmu/.

23. 2021: Přiznání k dani z příjmů FO za 2020 ke stažení. *Finance.cz.* [Online] 2021. [Citace: 6. 4 2021.] https://www.finance.cz/dane-a-mzda/danove-formulare/dan-z-prijmu-fo/.

24. Scholleová, Hana. *Investiční controlling.* Praha : Grada, 2009. 978-80-247-2952-7.

25. Prostějovská, Zita. *126RSP - Přednáška – Investiční rozhodování.* 2019.

26. What does it mean when NPV=0? Is it attractive and why?Thanks! *PrepLounge.com.* [Online] 2020. [Citace: 27. 2 2021.] https://www.preplounge.com/en/consulting-forum/what-does-it-mean-when-npv0-is-it-attractive-and-whythanks-6464.

27. *Dopravní podnik hlavního města Prahy.* [Online] 2021. [Citace: 4. 29 2021.] http://www.dpp.cz/.

28. *Mapy Google.* [Online] 2021. [Citace: 29. 4 2021.] https://www.google.cz/maps.

29. Prodej bytu 3+kk 66 m², Sokolovská, Praha 9 - Libeň. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 14. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-liben-sokolovska/2391719260#img=0&fullscreen=false.

30. Prodej bytu 3+kk 70 m², Prvního pluku, Praha 8 - Karlín. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 14. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-karlin-prvniho-pluku/1236925532#img=0&fullscreen=true.

31. Prodej bytu 3+kk 74 m², Rýmařovská, Praha 9 - Letňany. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 14. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-letnany-rymarovska/113712476#img=0&fullscreen=false.

32. Prodej bytu 3+kk 71 m², Slancova, Praha 8 - Kobylisy. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 14. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-kobylisy-slancova/905305436#img=0&fullscreen=true.

33. Prodej bytu 3+kk 73 m², Frýdecká, Praha 9 - Letňany. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 14. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-letnany-frydecka/3144424796#img=0&fullscreen=false.

34. Prodej bytu 3+kk 62 m², Františka Kadlece, Praha 8 - Libeň. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 14. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-liben-frantiska-kadlece/3218742620#img=2&fullscreen=false.

35. Prodej bytu 3+kk 73 m², Třeboradická, Praha 8 - Kobylisy. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 14. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-kobylisy-treboradicka/2647604572#img=13&fullscreen=false.

36. Prodej bytu 3+kk 56 m², K Olympiku, Praha 8 - Karlín. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 14. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-karlin-k-olympiku/2392550492#img=0&fullscreen=false.

37. Prodej bytu 3+kk 60 m², Ocelářská, Praha 9 - Libeň. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 14. 3 2021.]

38. Prodej bytu 3+kk 70 m², Škrábkových, Praha 9 - Letňany. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 14. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-letnany-skrabkovych/481004892#img=0&fullscreen=false.

39. Hypoteční kalkulačka - výpočet splátek. *MONETA Money Bank.* [Online] 2021. [Citace: 11. 4 2021.] https://www.moneta.cz/kalkulacky/kalkulacka-hypoteky.

40. Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí - od roku 2011 včetně . *Daňový portál: Elektronické podání.* [Online] 2021. [Citace: 6. 4 2021.] https://adisepo.mfcr.cz/adistc/adis/idpr_epo/epo2/form/form_uvod.faces?CPodani=bmbwD2Ef-Mk6ZpUgwpfzI0aB&nov=1&ext=t.

41. Pojištění nemovitosti a domácnosti. *UNIQA pojišťovna.* [Online] 2021. [Citace: 1. 5 2021.] https://www.uniqa.cz/pojisteni-nemovitosti-a-domacnosti/.

42. Vývoj na rezidenčním trhu. *Deloitte Česká republika.* [Online] 2021. [Citace: 1. 5 2021.] https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/vyvoj-na-rezidencnim-trhu-main.html.

43. *Český statistický úřad.* [Online] 2021. [Citace: 1. 5 2021.] https://www.czso.cz/.

44. Hypotéka - hypoteční kalkulačka. *RPSN & Výpočet hypotéky UniCredit Bank.* [Online] 2021. [Citace: 1. 5 2021.] https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html.

45. Pronájem bytu 3+kk 63 m², Šimůnkova, Praha 8 - Kobylisy. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 17. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-kobylisy-akatova/1876434268.

46. Pronájem bytu 3+kk 63 m², Akátová, Praha 8 - Kobylisy. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 17. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-kobylisy-akatova/1876434268#img=0&fullscreen=false.

47. Pronájem bytu 3+kk 67 m², Klíčanská, Praha 8 - Kobylisy. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 17. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-troja-pisecna/1984114012.

48. Pronájem bytu 3+kk 68 m², Štíbrova, Praha 8 - Kobylisy. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 17. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-kobylisy-stibrova/1940946012#img=0&fullscreen=false.

49. Pronájem bytu 3+kk 66 m², Lublinská, Praha 8 - Troja. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 17. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-bohnice-kostrinska/676207964.

50. Pronájem bytu 3+kk 80 m², Kostřínská, Praha 8 - Bohnice. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 17. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-liben-pomezni/3994872924.

51. Pronájem bytu 3+kk 80 m², Mirovická, Praha 8 - Kobylisy. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 17. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-kobylisy-klicanska/3960937820.

52. Pronájem bytu 3+kk 60 m², Bořanovická, Praha 8 - Kobylisy. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 17. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-kobylisy-mirovicka/2058173788.

53. Pronájem bytu 3+kk 77 m², Na pěšinách, Praha 8 - Kobylisy. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 17. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-kobylisy-boranovicka/1335283036.

54. Pronájem bytu 3+kk 80 m², Horňátecká, Praha 8 - Kobylisy. *Sreality.cz.* [Online] 2021. [Citace: 17. 3 2021.] https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-kobylisy-hornatecka/2476686428#img=0&fullscreen=false.

6 Seznam příloh

PŘÍLOHA 1 – BYT Č.1 – SOKOLOVSKÁ, PRAHA 9 (29) 45

PŘÍLOHA 2 – BYT Č.2 – PRVNÍHO PLUKU, PRAHA 8 (30) 46

PŘÍLOHA 3 – BYT Č.3 - RÝMAŘOVSKÁ, PRAHA 18 (31) 47

PŘÍLOHA 4 – BYT Č.4 – SLANCOVA, PRAHA 8 (32) 48

PŘÍLOHA 5 – BYT Č.5 – FRÝDECKÁ, PRAHA 18 (33) 49

PŘÍLOHA 6 – BYT Č.6 – FRANTIŠKA KADLECE, PRAHA 8 (34) 50

PŘÍLOHA 7 – BYT Č.7 – TŘEBORADICKÁ, PRAHA 8 (35) 51

PŘÍLOHA 8 – BYT Č.8 – K OLYMPIKU, PRAHA 8 (36) 52

PŘÍLOHA 9 – BYT Č.9 – OCELÁŘSKÁ, PRAHA 9 (37) 53

PŘÍLOHA 10 – BYT Č.10 – ŠKRÁBKOVÝCH, PRAHA 18 (38) 54

PŘÍLOHA 11 – BYT N1 – ŠIMŮNKOVA, PRAHA (45) 55

PŘÍLOHA 12 – BYT N2 – AKÁTOVÁ, PRAHA (46) 56

PŘÍLOHA 13 – BYT N3 – KLÍČANSKÁ, PRAHA (47) 57

PŘÍLOHA 14 – BYT N4 – ŠTÍBROVA, PRAHA (48) 58

PŘÍLOHA 15 – BYT N5 – LUBLINSKÁ, PRAHA (49) 59

PŘÍLOHA 16 – BYT N6 – KOSTŘÍNSKÁ, PRAHA (50) 60

PŘÍLOHA 17 – BYT N7 – MIROVICKÁ, PRAHA (51) 61

PŘÍLOHA 18 – BYT N8 – BOŘANOVICKÁ, PRAHA (52) 62

PŘÍLOHA 19 – BYT N9 – NA PĚŠINÁCH, PRAHA (53) 63

PŘÍLOHA 20 – BYT N10 – HORŇÁTECKÁ, PRAHA (54) 64

PŘÍLOHA 21 – 25 ..... SOUČÁSTÍ PŘILOŽENÉHO SOUBORU VE FORMÁTU EXCEL

7 Seznam obrázků

OBR. 1 – HYPOTEČNÍ ÚVĚR 20

OBR.2 - VÝPOČET DANĚ Z NEMOVITOSTI) 22

OBR.3 – POJIŠTĚNÍ 23

OBR.4 – HYPOTEČNÍ ÚVĚR UPRAVENÝ 31

8 Seznam tabulek

TAB.1 – HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH BYTŮ 19

TAB.2 – VÝPOČET ANUITNÍ SPLÁTKY 20

TAB.3 – VÝŠE A SLOŽENÍ MĚSÍČNÍCH SPLÁTEK V PRVNÍM ROCE 21

TAB.4 – STANOVENÍ DAŇOVÝCH ODPISŮ 24

TAB.5 – DAŇ Z PŘÍJMU V PRVNÍM ROCE 24

TAB.6 – DAŇ Z PŘÍJMU VE DRUHÉM ROCE 25

TAB.7 – PRŮMĚRNÁ VÝŠE NÁJMU 25

TAB.8 – VÝŠE NÁJEMNÉHO DLE DAT Z ROKU 2017 A 2018 26

TAB.9 – CASHFLOW BEZ VLIVU FINANCOVÁNÍ OD 35. DO 39. ROKU 27

TAB.10 – CASHFLOW S VLIVEM FINANCOVÁNÍ OD 44. DO 48. ROKU 27

TAB.11 – SROVNÁNÍ ZPŮSOBŮ VYPOČTU DANĚ Z PŘÍJMU Z PRONÁJMU PO 31. ROCE 32

TAB.12 – UPRAVENÉ CASHFLOW BEZ VLIVU FINANCOVÁNÍ OD 26. DO 30 ROKU 33

TAB.13 – UPRAVENÉ CASHFLOW S VLIVEM FINANCOVÁNÍ OD 31. DO 35. ROKU 33

9 Seznam rovnic

ROV.1 – VÝPOČET ANUITNÍ SPLÁTKY 5

ROV.2 – VÝPOČET ČISTÉHO CELKOVÉHO PŘÍJMU 9

ROV.3 – VÝPOČET PRŮMĚRNÉHO ROČNÍHO PŘÍJMU 9

ROV.4 – VÝPOČET RENTABILITY INVESTICE 9

ROV.5 – VÝPOČET DOBY NÁVRATNOSTI 10

ROV.6 – VÝPOČET ČISTÉ SOUČASNÉ HODNOTY 10

ROV.7 – VZOREC PRO VÝPOČET VNITŘNÍHO VÝNOSOVÉHO PROCENTA 12

ROV.8 – VZOREC PRO ODVOZENÍ DODATEČNÉHO PENĚŽNÍHO TOKU 13

ROV.9 – VÝPOČET DODATEČNÉHO PENĚŽNÍHO TOKU 13

ROV.10 – VÝPOČET INDEXU ZISKOVOSTI 14

ROV.11 – VÝPOČET CELKOVÉHO POČTU BODŮ 16

10 Seznam grafů

GRAF 1 – NEKONVENČNÍ PENĚŽNÍ TOK 11

GRAF 2 – PROFIL NPV 12

GRAF 3 – URČENÍ DODATEČNÉHO PENĚŽNÍHO TOKU 13

GRAF 4 – VÝŠE NÁJEMNÉHO V ROCE 2019 26

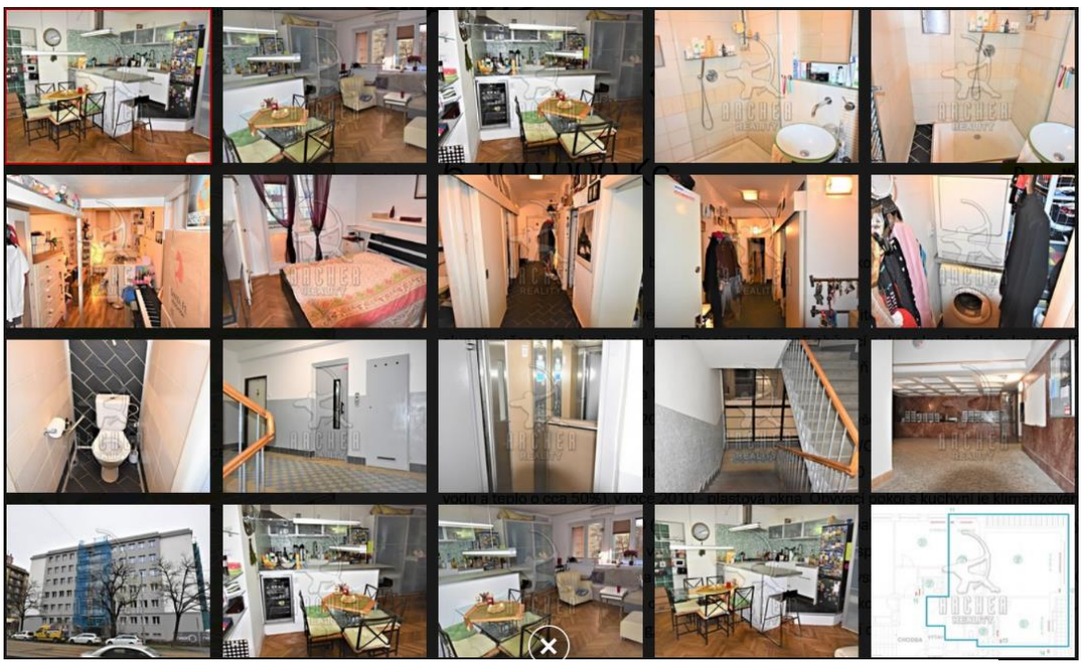
GRAF 5 - VÝVOJ NA REZIDENČNÍM TRHU V BŘEZNU ROKU 2021 – DYNAMIKA NABÍDKY 29

GRAF 6 – VÝVOJ NA REZIDENČNÍM TRHU V BŘEZNU ROKU 2021 – CENOVÁ HLADINA NABÍDKY 30

GRAF 7 – POČET ZAHÁJENÝCH BYTŮ V PRAZE 30

11 Přílohy

Příloha 1 – Byt č.1 – Sokolovská, Praha 9 (29)



Prodej bytu 3+kk 66 m²

Sokolovská, Praha 9 - Libeň

6 100 000 Kč

D | MÉNĚ ÚSPORNÁ

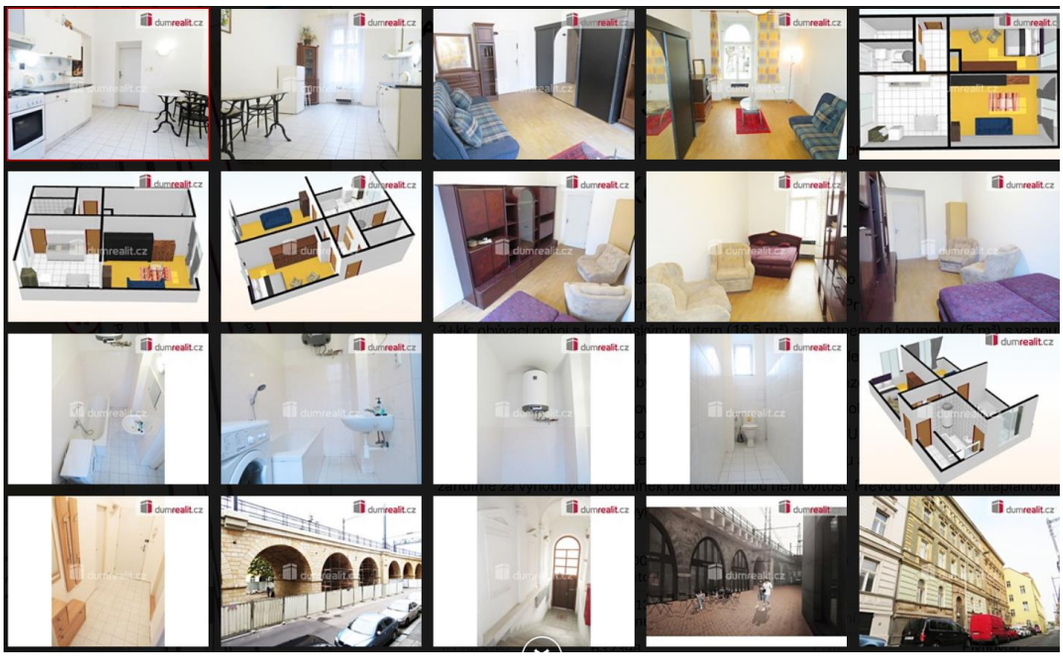
Spočítat hypotéku

Exkluzivně nabízíme k prodeji byt 3+kk/B/S v OV, 63 m2, balkon 3 m2, Praha 9 - Libeň, ul. Sokolovská.

Byt se nachází ve 2. NP cihlového domu ve vyhledávané lokalitě Prahy 9 - Libeň. Je velmi světlý a slunný, určen spíše k rekonstrukci. Dispozici bytu tvoří obývací pokoj s kuchyňským koutem (25,8 m2), ložnice (12,4 m2) s balkonem, dětský pokoj (11,6 m2), předsíň (8 m2), šatna (1,9 m2), koupelna se sprchovým koutem (2,6 m2) a WC (1 m2).
Byt byl rekonstruován v roce 2008 (koupelna a WC, předsíň, všechny pokoje, veškeré zednické úpravy, nová elektroinstalace v mědi). Dlažba - předsíň, koupelna a WC, dřevěné parkety - obývací pokoj s kuchyní, ložnice, plovoucí podlaha - dětský pokoj. V roce 2020 - nové topení (snížení poplatků SVJ za vodu a teplo o cca 50%), v roce 2010 - plastová okna. Obývací pokoj s kuchyní je klimatizován. Dům prošel revitalizací v roce 2020 (nová fasáda, zateplení, nový balkon, vstupní dveře na čip, nový výtah). Ve společných prostorách lze využívat kočárkárnu, kolárnu a společný sklep.
Dobrá dopravní dostupnost na metro B - stanice Českomoravská, zastávka tramvaje Divadlo Gong 1 minuta chůze. V okolí veškerá občanská vybavenost - školy, školky, zdravotní zařízení, lékárny, pošta, obchody, fitness, divadlo Gong, sportovní areál, park, nákupní centrum galerie Harfa.

Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování s nízkou úrokovou sazbou.
Doporučujeme prohlídku.

Příloha 2 – Byt č.2 – Prvního pluku, Praha 8 (30)



Prodej bytu 3+kk 70 m²

Prvního pluku, Praha 8 - Karlín Panorama

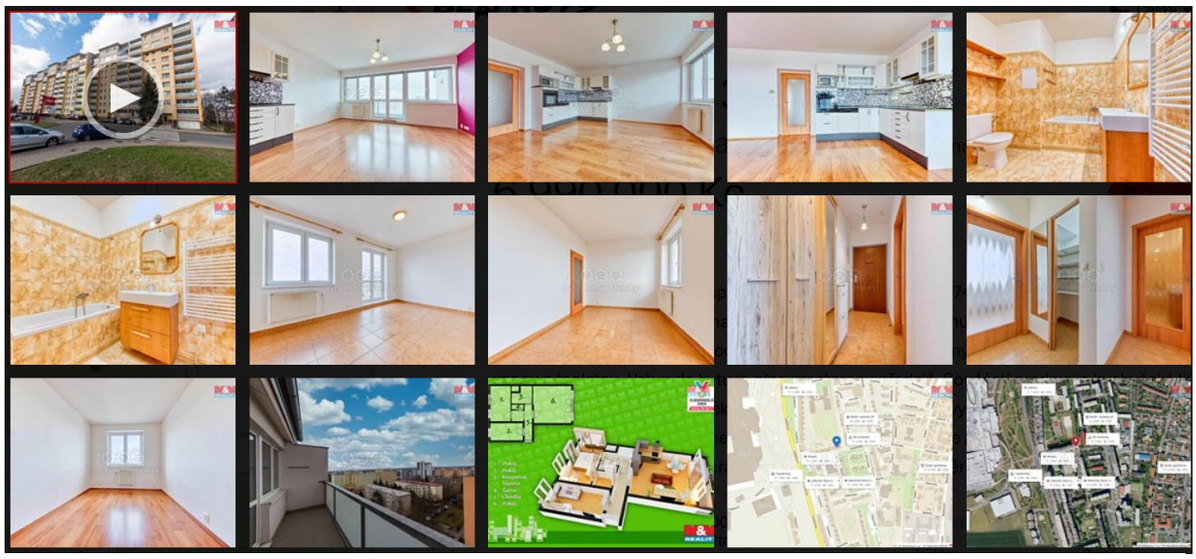
4 990 000 Kč

E | NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivně koupi světlého bytu 3+kk, v 1.patře cihlového domu v Praze 8 – Karlín, pouze 2 minuty od metra B – Florenc, ulice Prvního Pluku. Dispozici tohoto bytu tvoří 3+kk: obývací pokoj s kuchyňským koutem (18,5 m²) se vstupem do koupelny (5 m²) s vanou, pračkou a umyvadlem, ložnice (21 m²), pokoj (18 m²), samostatná toaleta (3 m²) a předsíň (4,2 m²) s menším prostorem na věci (0,2 m²). K bytu patří sklepní kóje. Na podlaze v celém bytě je PVC a dlažba, okna jsou původní, dřevěná, špaletová. Vytápění je pomocí WAW (lokální plynové), ohřev vody je pomocí elektrického bojleru. Pokoje jsou neprůchozí. V domě je O2 a UPC. Tento byt je v původním, udržovaném stavu, je v družstevním vlastnictví s nesplacenou anuitou – více info v RK. Hypoteční úvěr zařídíme za výhodných podmínek při ručení jinou nemovitost. Převod do OV není naplánován. V okolí bytu je maximální občanská vybavenost. Ev. číslo: 631784.

Příloha 3 – Byt č.3 - Rýmařovská, Praha 18 (31)



Prodej bytu 3+kk 74 m²

Rýmařovská, Praha 9 - Letňany Panorama

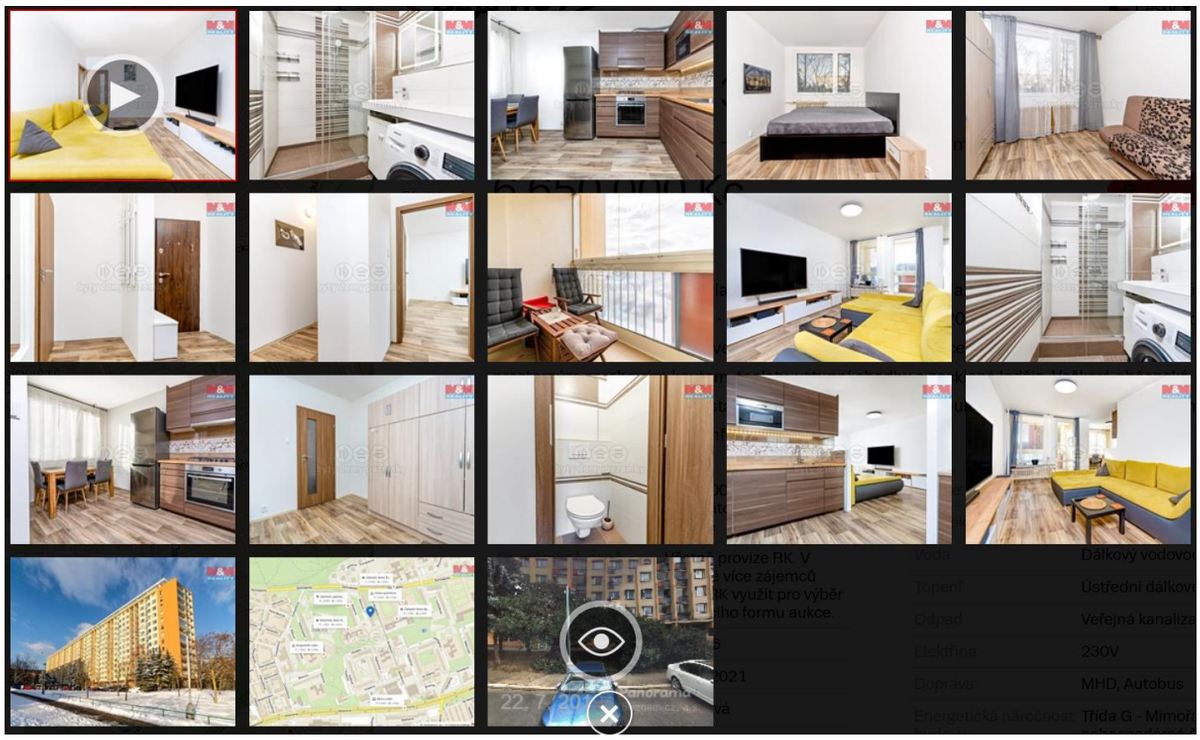
6 990 000 Kč

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Prodej bytu z roku 2008, o dispozici 3+kk, o podlahové ploše 74 m², který se nachází v 10. patře nástavby panelového domu, na Praze 9 – Letňany. Byt disponuje prostorným obývacím pokojem s kuchyňským koutem, velkou lodžií a 2 ložnicemi se samostatnými vstupy. Dále je zde velká koupelna s vanou a toaletou. Vstup do bytu je přes prostornou předsíň. Součástí prodeje je kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči. Nedaleko domu je výborná občanská vybavenost (OC Letňany, Zimní stadion , plavecký bazén). V blízkosti metra C Letňany. Financování zde zajišťuje Ing. Lenka Kvapilová, ze společnosti M&M finance, která Vám zajistí nejvýhodnější úvěr napříč všemi bankami.

Příloha 4 – Byt č.4 – Slancova, Praha 8 (32)



Prodej bytu 3+kk 71 m²

Slancova, Praha 8 - Kobylisy Panorama

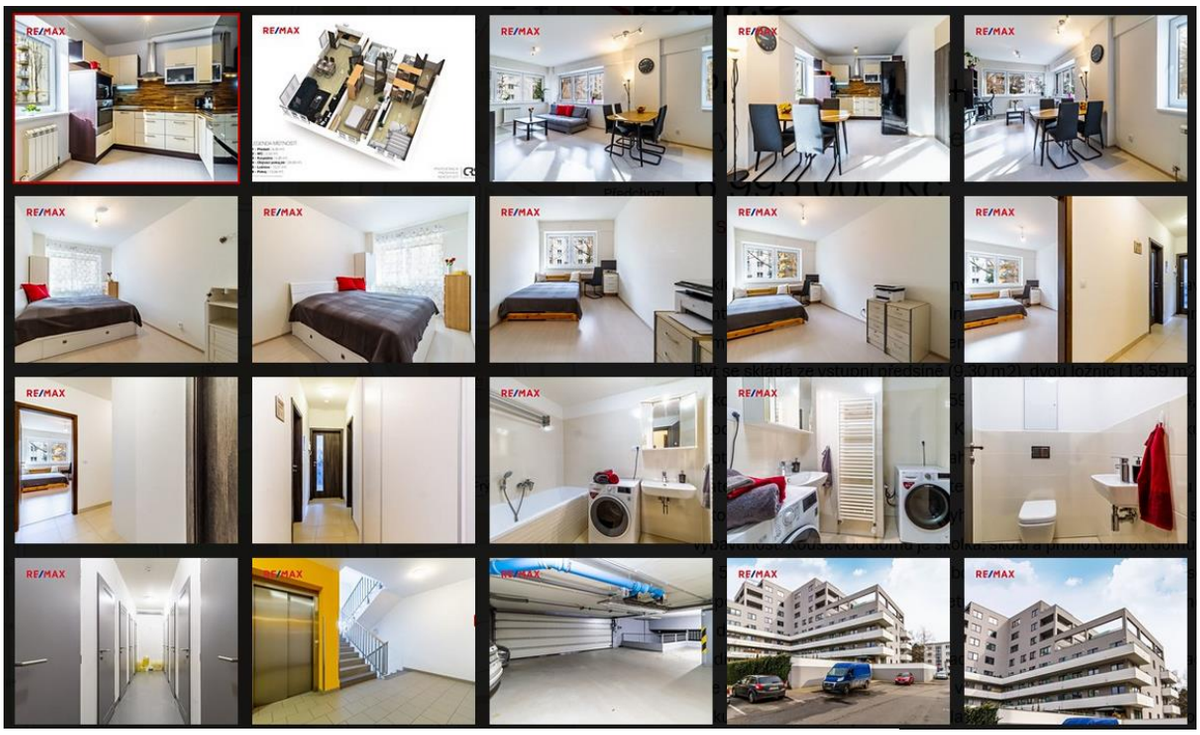
6 650 000 Kč

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Prodej bytu 3+kk v osobním vlastnictví ve 2. nadzemním podlaží panelového domu, o celkové ploše 71 m2, v žádané lokalitě Prahy 8 - Kobylisy. Byt prošel v roce 2020 kompletní rekonstrukcí a skládá se z obývacího pokoje s plně vybavenou kuchyňskou linkou, ložnice, dětského pokoje, koupelny s prostorným sprchovým koutem, toalety, vstupní chodby a zasklené lodžie. Veškerá občanská vybavenost v místě bydliště, stanice metra Ládví vzdálena pouhých 450 metrů od domu. Velmi nízké náklady na bydlení. Pro více informací kontaktujte makléře.

Příloha 5 – Byt č.5 – Frýdecká, Praha 18 (33)



Prodej bytu 3+kk 73 m²

Frýdecká, Praha 9 - Letňany Panorama

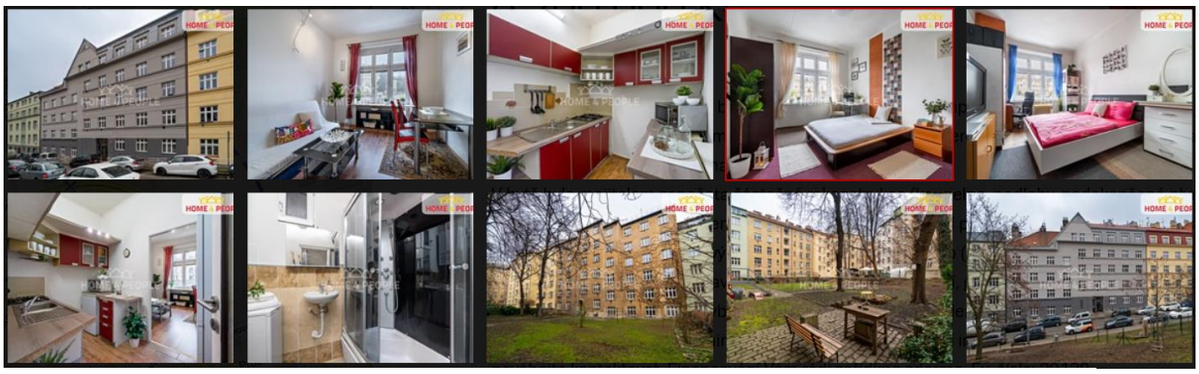
6 995 000 Kč

B | VELMI ÚSPORNÁ

Spočítat hypotéku

Exkluzivně nabízíme k prodeji krásný, slunný a útulný byt v novostavbě z roku 2014.
Tento byt nabízí příjemné a pohodlné bydlení. Bytová jednotka je umístěna ve 2.nadzemním podlaží, kam se dostanete pohodlně výtahem.
Byt se skládá ze vstupní předsíně (9,30 m2), dvou ložnic (13,59 m2 a 13,27 m2), velkého obývacího pokoje s kuchyňským koutem (28,59 m2), samostatné koupelny (4,95 m2) a WC (2,34 m2). Na chodbě je dále komora (1,50 m2) . Kuchyně je vybavena moderní kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. Jsou zde plovoucí podlahy nebo dlažba.
Máte obavu, že večer nezaparkujete? Vaše obavy jsou liché. K bytu totiž náleží parkovací stání.
Tato lokalita je velmi oblíbenou a vyhledávanou k bydlení. Nachází se zde veškerá občanská vybavenost. Kousek od domu je školka, škola a přímo naproti domu najdete supermarket Albert.
Do 5 min.pěšky se dostanete do Obchodního centra Letňany, kde seženete od potravin, přes oblečení až po elektroniku téměř vše. Na metro Letňany se pohodlně dostanete autobusem, který staví kousek od domu.
Rádi sportujete tak v blízkosti se nachází plavecký bazén, zimní stadion, případně skydiving aréna, kde si můžete vyzkoušet pohyb při volném pádu.
Pokud hledáte aktivity vhodné k relaxaci, tak cca do 20 minut se dostanete do pražské ZOO, botanické zahrady nebo do Stromovky, kde si užijete příjemné procházky.
Zálohy na služby činí cca 6.000 Kč/ měsíc včetně elektřiny.
Tak co , zamilovali jste si tuto lokalitu a především tento byt? Myslím, že ano. Pokud chcete více informací, domluvte si prohlídku. Těšíme se na vás. Pořízení bytu je možné financovat hypotečním úvěrem s jehož vyřízením Vám rádi pomůžeme.

Příloha 6 – Byt č.6 – Františka Kadlece, Praha 8 (34)



Prodej bytu 3+kk 62 m²

Františka Kadlece, Praha 8 - Libeň

6 200 000 Kč

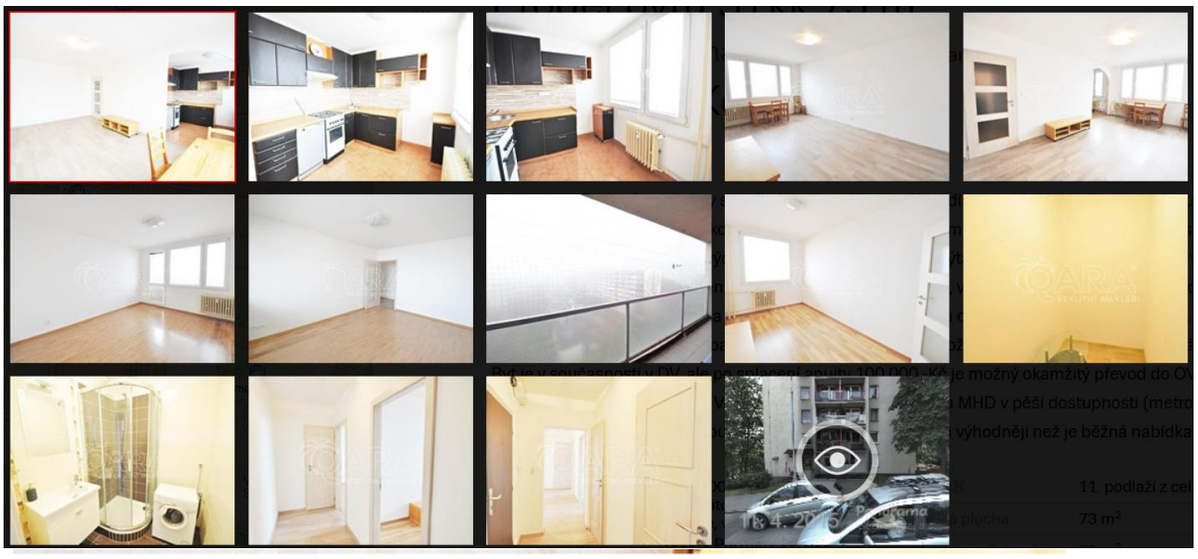
G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Zprostředkujeme Vám prodej bytu o dispozici 3+kk 62m² v 3np. v ulici Františka Kadlece. Byt je celý orientován do ulice s výhledem na park a vilovou čtvrť na severovýchod. Dům prošel revitalizací střechy a fasády, plastová okna.

V bytě byla majitelem započata částečná rekonstrukce (koupelna, podlahy, nedokončené plynové topení). Byt je dispozičně řešen, na 3 samostatné neprůchozí pokoje (kuchyňská linka samostatně, bez okna).V koupelně sprchový kout s WC. K bytu náleží sklep (místnost). Internet je možno připojit přes UPC. Možnost využití uzavřeného vnitrobloku k posezení, grilování, hry s dětmi, které zde budou v bezpečí. Veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti, zastávka MHD Bulovka je 250 m od domu, stanice Metra C 4min od domu. V případě doplnění informací nebo domluvení prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Financování Vám rádi zařídíme zdarma. Ev. číslo: 29138.

Příloha 7 – Byt č.7 – Třeboradická, Praha 8 (35)



Prodej bytu 3+kk 73 m²

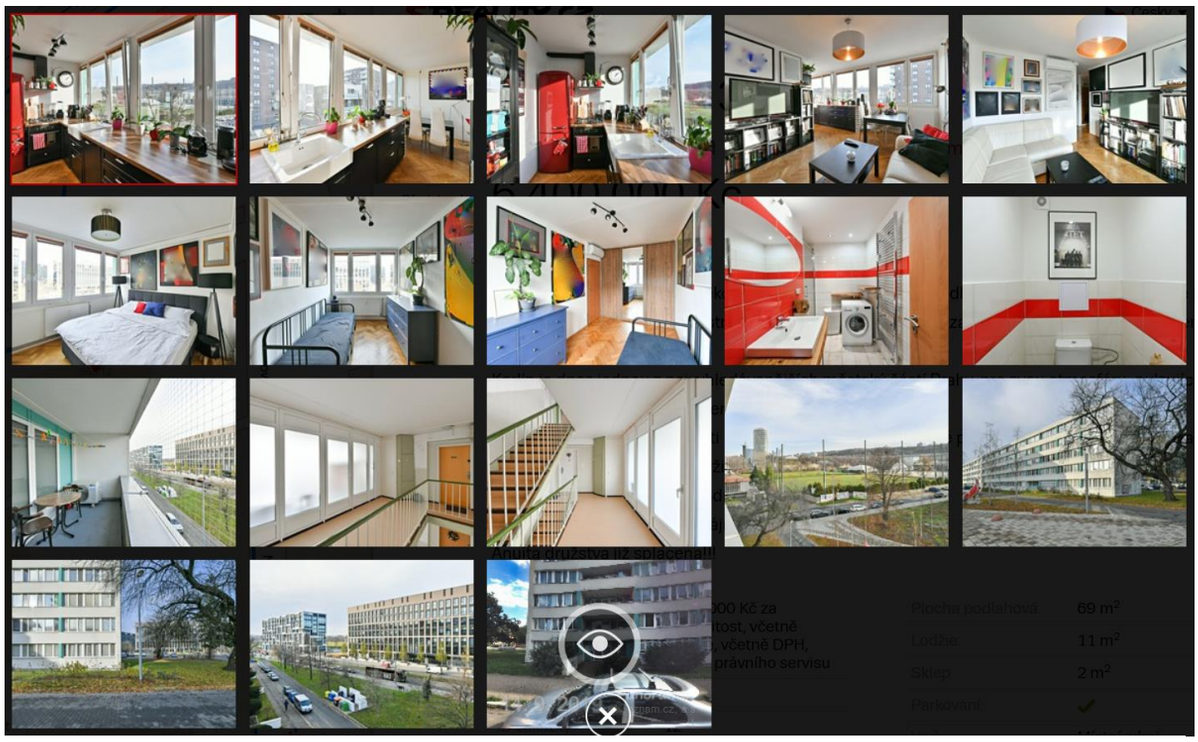
Třeboradická, Praha 8 - Kobylisy Panorama

6 390 000 Kč

Spočítat hypotéku

Prodej bytu Praha 8 - Kobylisy s možným převodem do OV, s dispozicí 3+kk/ lodžie a výměrou 73m2, který se nachází v 9.patře zrekonstruovaného panelového domu. Dům je po kompletní rekonstrukci včetně střechy, zateplení, nových vstupů, dvou prostorných výtahů, rozvodů vody a odpadů a v současnosti probíhá dokončení renovace společných prostor, včetně instalace bezpečnostních kamer. V bytě byly vyměněny všechna okna, rozvody elektřiny, vody a odpadů a následně nové štuky. Podlahovou krytinu tvoří dlažba a plovoucí podlahy. Nové obložkové dveře. V bytě je prostorná komora. Byt je v současnosti v DV, ale po splacení anuity 100,000,-Kč je možný okamžitý převod do OV. Většina bytů v domě je již převedeno. Veškerá občanská vybavenost a MHD v pěší dostupnosti (metro C 3 min). Lze financovat hypotékou, kterou vám zařídíme rychle a výhodněji než je běžná nabídka na trhu.

Příloha 8 – Byt č.8 – K Olympiku, Praha 8 (36)



Prodej bytu 3+kk 56 m²

K Olympiku, Praha 8 - Karlín Panorama

6 400 000 Kč

Spočítat hypotéku

Exkluzivní prodej světlého zrekonstruovaného bytu 3+kk o podlahové ploše 56 m2 v oblíbené pražské čtvrti Karlín. Byt prošel rekonstrukcí před 5 lety včetně klimatizace a je přizpůsoben pro moderní bydlení.

Karlín je dnes jednou z nejvyhledávanějších městský částí Prahy, pro svou atmosféru, pulzující moderní život a dostupnost centra Prahy.

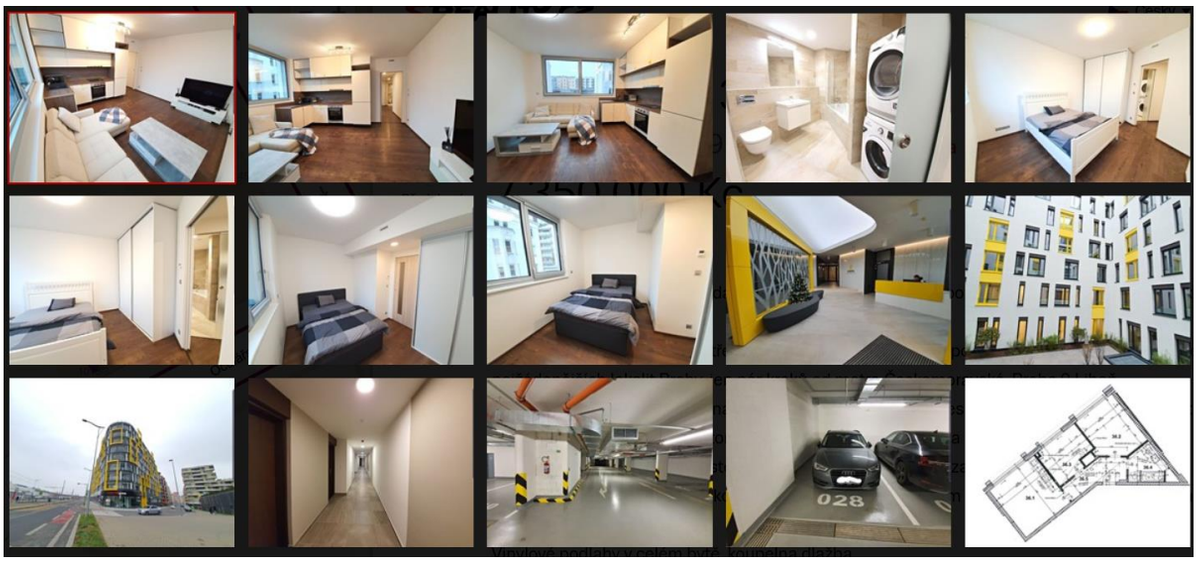
Nemovitost je v těsné blízkosti Sport Centra Čechie a pražské páteřní cyklostezky A2, která nabízí celou řadu volno časového vyžití.

K nemovitosti náleží sklep a sdílená lodžie o velikosti 11 m2.

Možnost dlouhodobého pronájmu dvou parkovacích míst.

Anuita družstva již splacena!!!

Příloha 9 – Byt č.9 – Ocelářská, Praha 9 (37)



Prodej bytu 3+kk 60 m²

Ocelářská, Praha 9 - Libeň Panorama

7 350 000 Kč

Spočítat hypotéku

V exkluzivním zastoupení prodáváme byt v novostavbě o dispozici 3+kk + garážové stání + sklep 5m2, o celkově užitné ploše 73m2.

Byt se nachází ve druhém patře novostavby z roku 2020 od společnosti Central Group v jedné z nejžádanějších lokalit Prahy, jen pár kroků od metra Českomoravská, Praha 9 Libeň.

V ceně nová kuchyňská linka na míru, sklokeramická varná deska, možnost přenechání nábytku viz foto. Dostatek úložného prostoru a velká koupelna s pračkou a sušičkou.

Dvě samostatné ložnice s místem pro vestavěné skříně, a se zabudovanou klimatizací.

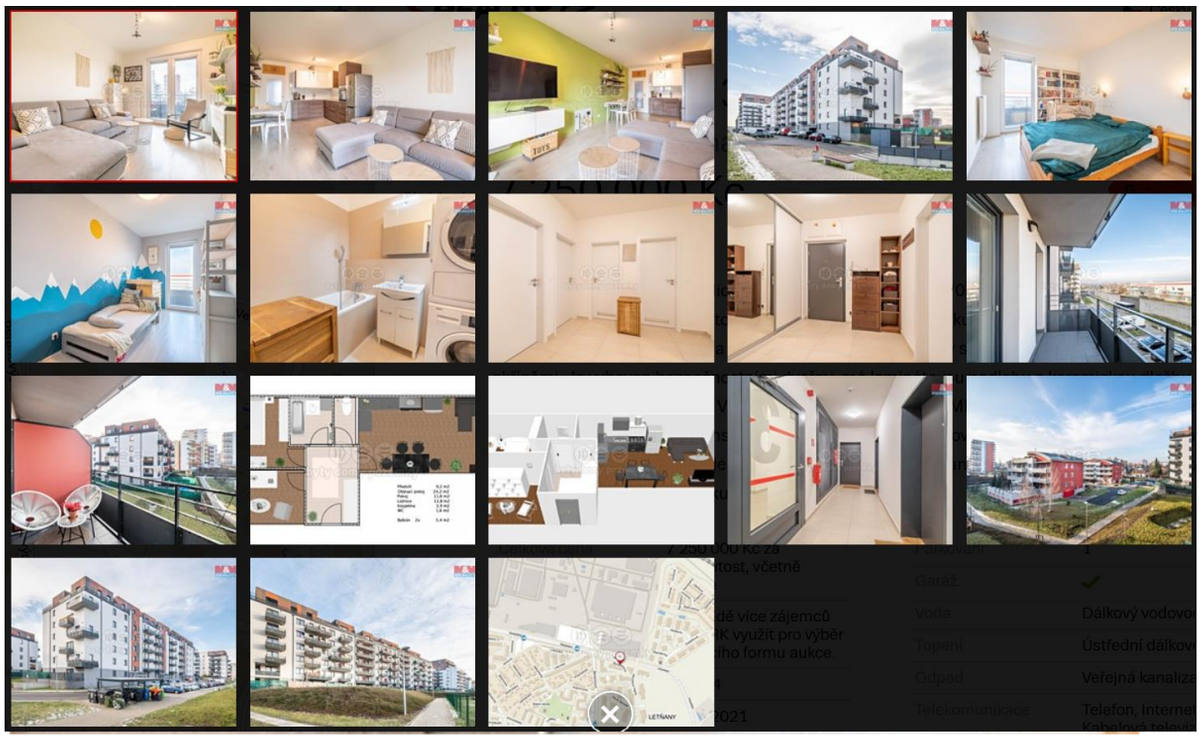
Obývací pokoj s kuchyňským koutem a nadstandardně velkým oknem pro více světla (orientace bytu severozápad).

Vinylové podlahy v celém bytě, koupelna dlažba.

Jste mladá rodina či pár upřednostňují novostavby a chcete mít centrum města na dosaha ruky? Tak právě pro Vás je tato nemovitost určena.

Pro více informací a případnou prohlídku volejte makléře.

Příloha 10 – Byt č.10 – Škrábkových, Praha 18 (38)



Prodej bytu 3+kk 70 m²

Škrábkových, Praha 9 - Letňany

7 250 000 Kč

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Nabízíme slunný byt 3+kk v klidné lokalitě Letňan, o výměře 70 m2 + 2x balkón 5,6 m2. Byt se nachází ve 4. NP. Má dvě ložnice, prostornou předsíň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelnu a samostatnou toaletu. Byt je na prodej včetně kuchyňské linky se spotřebiči a dvěma vestavěnými skříněmi. Je vybaven bezpečnostními dveřmi, má laminátovou podlahu a keramickou dlažbu. K bytu náleží sklep a garážové stání. Výborná dopravní dostupnost, MHD (3 minuty chůze), metro Letňany (5 minut MHD), kompletní občanská vybavenost a bohaté sportovní vyžití. Byt je vhodný i jako investice k případnému pronájmu vzhledem k velikosti a lokalitě. Lze financovat hypotečním úvěrem, pro více informací kontaktujte makléřku.

Příloha 11 – Byt N1 – Šimůnkova, Praha (45)

Pronájem bytu 3+kk 63 m²

Šimůnkova, Praha 8 - Kobylisy

14 500 Kč za měsíc

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Pronájem vzdušného bytu 3+kk s komorou, 63 m2, ve 4. patře panelového domu v Praze 8 – Kobylisy, ulice Šimůnkova. Byt je vybaven novou kompletně zařízenou kuchyňskou linkou a vestavěnými skříněmi na chodbě, jinak nezařízený. V pokojích jsou koberce, ve vstupní chodbě je částečně dlažba a koberec. Přípojka TV, domácí telefon. Veškerá občanská vybavenost v blízkém okolí, metro na trase C stanice Ládví cca 8 min. autobusem. V okolí Ďáblický háj. Byt je volný ihned. Měsíční nájemné 14.500 Kč + zálohy 2.000 Kč + elektřina a plyn cca 2.000 Kč (převod elektroměru a plynoměru na nájemce). V případě zájmu o prohlídku kontaktujte p. Matějku na tel. 731 401 678.

Příloha 12 – Byt N2 – Akátová, Praha (46)

Pronájem bytu 3+kk 63 m²

Akátová, Praha 8 - Kobylisy Panorama

13 000 Kč za měsíc

3+kk, 63 m2, Akátová, Praha 8 Kobylisy. 3+kk, 63 m2, Akátová, Praha 8 Kobylisy. Jedná se o zařízený byt ve 4. patře zatepleného pětipatrového panelového domu. 2 samostatné pokoje. Kuchyňská linka vč. spotřebičů (lednice, sporák, myčka). Koupelna s vanou + pračka, WC samostatně. Podlahy plovoucí, dlažba. Ohřev vody na plyn - karma. V bytě je komora. Možnost internetu UPC. V těsné blízkosti lesopark Ďáblický háj. 4 min bus na metro C Ládví. Ihned k nastěhování. Nájemné 13.000 Kč/měs + 3600 Kč/měs veškeré poplatky pro 2 osoby, 1 x nájem vč. poplatků vratná kauce, odměna RK 13.000 Kč.

Příloha 13 – Byt N3 – Klíčanská, Praha (47)

Pronájem bytu 3+kk 67 m²

Klíčanská, Praha 8 - Kobylisy Panorama

16 500 Kč za měsíc

C | ÚSPORNÁ

Nabízíme krásný byt 3+kk s lodžií, která nabízí hezký výhled na město, v dobře dostupné lokalitě Praha 8 - Kobylisy. Byt o celkové rozloze 67m2 + lodžie 5 m2 se nachází v 2. patře panelového domu. Byt se nabízí kompletně zařízený. Moderní kuchyňská linka se spotřebiči - sklokeramická varná deska, elektrická kombinovaná trouba, myčka a lednice s mrazákem. V obývacím pokoji se nachází jídelní stůl se židlemi, sedací souprava a obývací stěna. V chodbě se nachází několik vestavěných šatních skříní. Ložnice s manželskou postelí, pokoj s jednolůžkem, psacími stoly a knihovnou. V koupelně sprchový kout, pračka a toaleta. Plovoucí podlaha, dlažba. Vytápění vlastním plynovým kotlem. K bytu náleží i sklepní koje. Převod elektřiny a plynu na nájemce. V okolí domu veškerá občanská vybavenost. Skvělá dopravní dostupnost - autobusová zastávka se nachází 2 minuty od domu, v blízkosti metra C - Kobylisy. Byt je volný od 15.5.2021. Ukazatel energetické náročnosti C.

Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 10067966.

Příloha 14 – Byt N4 – Štíbrova, Praha (48)

Pronájem bytu 3+kk 68 m²

Štíbrova, Praha 8 - Kobylisy

15 500 Kč za měsíc

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

K dlouhodobému podnájmu nabízíme moderní byt o dispozici 3+kk na ulici Štíbrova v Praze - Kobylisy. Byt o celkové výměře 68 m2 se nachází v šestém patře odhlučněného panelového domu s výtahem. K bytu náleží balkon a sklep.

Byt se nabízí částečně vybavený. Kuchyňský kout disponuje moderní linkou s vestavěnými spotřebiči - sklokeramická deska, elektrická trouba, digestoř, mikrovlnná trouba, lednice s mrazákem. Kuchyně je od zbytku místnosti, kde se nachází skříň s úložným prostorem, oddělena barovým pultem a naskýtá tak prostor pro jídelní kout. Z obývacího pokoje vede přístup na balkon s výhledem na Prahu. Balkon je opatřen sítěmi. Jedna z ložnic je vybavena vestavěnou šatní skříní s úložným prostorem. Koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem, zrcadlem, skříňkami, pračkou a topným žebříkem je od toalety oddělena. V předsíni je možné využít další úložné prostory ve vestavěných skříních. Byt je individuálně řešený na přání majitele.

V okolí domu se nachází veškerá občanská vybavenost - obchody, restaurace, kulturní dům, poliklinika, školy, školky, koupaliště, společenské a sportovní vyžití. Výborná dopravní dostupnost - autobusová zastávka Poliklinika Čumpelíkova hned za rohem, metro linky C - Ládví v docházkové blízkosti.

Byt je volný k nastěhování ihned. Majitel preferuje zájemce bez domácích mazlíčků.

Uvedena energetická kategorie G, jelikož nemáme k dispozici PENB.

Byt pronajímá Ideální nájemce - služba, se kterou budete bydlet bezstarostně a za férových podmínek. Když se něco přihodí, k dispozici jsou správci, kteří s vámi vše vyřeší. Pomůžeme s veškerou administrativou, s nastavením plateb a zajistíme vám speciální pojištění. Pojďte bydlet s námi!

Příloha 15 – Byt N5 – Lublinská, Praha (49)

Pronájem bytu 3+kk 66 m²

Lublinská, Praha 8 - Troja Panorama

16 500 Kč za měsíc

B | VELMI ÚSPORNÁ

Pro milovníky klidného bydlení v blízkosti přírody a s výbornou občanskou vybaveností nabízíme prostorné 3+kk v Praze 8 - Troji. Ocitáte se v čisté lokalitě mnoha možností. Pro běžném denní potřeby stojí za rohem obchodní centrum Krakov (pošta, lékárna, Billa, DM, papírnictví, knihkupectví, oblečení, elektro, zverimex), pro zpestření dne kulturní dům s kroužky pro děti i dospělé a knihovnou. Praktické i odborné lékaře poskytne blízká Poliklinika Mazurská, v docházkové vzdálenosti je školka, škola. Pro rychlý nákup poslouží Penny Market přímo před domem.

Milovníci sportu zde najdou mnoho využití - park s naučnou stezkou Velká skála, cyklostezku, běžecké trasy nejen v lese okolo Botanické zahrady (do které mají obyvatelé roční vstupné za symbolickou stokorunu), pěšky nebo jednu zastávku autobusem můžete navštívit ZOO. V okolí je mnoho dětských hřišť, pro malé cyklisty dopravní hřiště, které se v zimě mění na veřejné bruslení, v létě vás osvěží vodní prvky za OC Krakov, konají se zde pravidelné farmářské trhy. Myslíme i na indoorové aktivity: ve zmíněném OC Krakov můžete relaxovat v sauně nebo ve fitnesscentru, nejen během cvičení můžete využít hlídání v přilehlém dětském koutku. V okolí je mnoho služeb: kadeřnictví, mani/pedi, masáže. Nedaleko bytu leží známé Aquacentrum Šutka.

Ze zastávky Dunajecká (4 min) dojedete za 5 minut na metro C - Kobylisy. Zastávka Krakov (3 min) Vás nasměruje do ZOO nebo linkou 177 na Ládví, Prosek, Opatov, Chodov či Skalku.

Byt o rozloze 66,8 m2 se nachází se v 3. patře 11ti patrového panelového domu s dvěma výtahy v ulici Lublinská. Dispozičně se byt skládá z prostorné chodby, 2 neprůchozích ložnic a obývacího pokoje s kuchyní. Kuchyňská linka s dřezem je vybavena sklokeramickou varnou deskou a elektrickou troubou, k dispozici máte také lednici, myčku a novou digestoř. Dále zde najdete koupelnu s vanou a samostatnou toaletu. Byt je pronajímán se čtyřmi šatními skříněmi, které nabídnou dostatek úložného prostoru a předsíňovou stěnou s botníkem. Pro méně používané věci můžete využít sklepní kóji s policemi umístěnou na patře.

Dům je velmi klidný a dobře opečovávaný. Pro vlastníka bytu hledáme dlouhodobého solidního nájemce, rodinu nebo pár. Potěší nás, když zde stráví mnoho spokojených let.

Provizi realitní kanceláři neplatíte!

Výše měsíčních zálohových plateb závisí na počtu osob v bytě. Odběr elektřiny přihlásíme přímo na vás, abyste měli kontrolu nad vlastní spotřebou. Při podpisu nájemní smlouvy skládáte 2 měsíční kauce, které vám budou vráceny na konci nájemního vztahu. Měsíční zálohy na služby pro 4 osoby vychází na 3 611 Kč měsíčně a to včetně bleskurychlého internetového připojení (1 000 Mbit/s oboustranně). Třída energetické náročnosti budovy je v kategorii B, zateplení budovy proběhlo v roce 2009.

Pokud potřebujete více informací, nebo se chcete do bytu podívat, kontaktujte prosím Honzu Šebka na uvedených kontaktních údajích.

Příloha 16 – Byt N6 – Kostřínská, Praha (50)

Pronájem bytu 3+kk 80 m²

Kostřínská, Praha 8 - Bohnice Panorama

17 000 Kč za měsíc

B | VELMI ÚSPORNÁ

Ve výhradním zastoupení majitele bytu nabízíme k dlouhodobému pronájmu nový byt. Byt je dispozičně řešen jako 3+kk s prostornou lodžií. Krásná kuchyně, která je vyrobena na míru, je vybavena veškerými spotřebiči. V předsíni se nachází vestavěná skříň V bytě je i prostorná komora. Na podlahách dlažba a plovoucí podlaha. V jedné ložnici je také vestavěná skříň na míru. Koupelna se sprchovým koutem, WC zvlášť. K bytu patří sklep. Z bytu je krásný výhled do okolí Zastávka busu cca 200 m. Veškerá vybavenost v místě. Prohlídky po domluvě kdykoliv. Volný ihned. V případě zájmu, kontaktujte makléře.

Příloha 17 – Byt N7 – Mirovická, Praha (51)

Pronájem bytu 3+kk 80 m²

Mirovická, Praha 8 - Kobylisy Panorama

16 500 Kč za měsíc

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Exkluzivně Vám nabízíme částečně vybavený byt 3+kk situovaný v 1. podlaží zrekonstruovaného panelového domu v Praze 8 – Kobylisy, ul.Mírovická č.or.46.

Byt má celkovou plochu 73m2 s lodžií o ploše 7m2 a sestává se z prostorné předsíně, dvou ložnic, koupelny s rohovou vanou a wc a z obývacího pokoje s kuchyňským koutem se spotřebiči (plynový sporák, myčka, lednice s mrazákem, mikrovlnná trouba), z kterého je vstup na lodžii (uzavíratelná pomocí skleněných panelů).

Poplatky činí 2.000,- Kč + spotřeba el.energie. Dlouhodobý pronájem vítán. Dle požadavků majitele by měl mít nájemce bez záznamu rejstřík trestů a registr exekucí. Byt se pronajímá vybevný – viz.foto, možno dovybavit TV. K dispozici je komora (hned vedle vstupu do bytu).

Pozor, velkou výhodou pro potenciální nájemce je, že byt je v profesionální správě společnosti Bohemian Estates, jenž správu pro majitele tohoto bytu vykonává. Nájemci je k dispozici kontaktní osoba, která řeší veškeré záležitosti s nájmem spojené (údržba, platby nájemného, vyúčtování, dodatky, a pod.). Nájemci je tak zajištěno bezproblémové užívání bytu s kompletním servisem.

Jedná se o skvěle dostupnost lokalitu – pár kroků od zastávky autobusu, který je za pár minut na metru C Kobylisy, zároveň jen několik minut od Ďáblického/Čimického háje.

Nechcete ztrácet čas? V případě zájmu Vám rád pošlu odkaz na virtuální prohlídku, abyste měli úplnou představu o nabízené nemovitosti (360° prohlídka s možností orientace ve videu dle vašich představ).

Příloha 18 – Byt N8 – Bořanovická, Praha (52)

Pronájem bytu 3+kk 60 m²

Bořanovická, Praha 8 - Kobylisy Panorama

20 000 Kč za měsíc

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Moderní zařízený byt k pronájmu 3+kk (60m2) s terasou 8m2 se nachází v prvním patře cihlové novostavby v ulici Bořanovická, Praha 8, Kobylisy. Byt se nachází v klidné lokalitě s výbornou dostupností na stanici tramvají, autobusů a stanici metra Kobylisy, linka C (pouze 2minuty chůzí). V kuchyni je dvoukřídlá lednice s mrazákem, sklokeramická deska, myčka, elektr. trouba a mikrovlnná trouba. V koupelně je sprchový kout, pračka se sušičkou a toaleta. Topení ústřední. Na podlahách parkety a dlažba. K dispozici je internetové připojení a kabelová televize UPC. Občanská vybavenost - restaurace, lékárna, supermarket, divadla, školy a další. Dopravní dostupnost - 2 minuty na stanici tramvají, autobusů a stanici metra Kobylisy, linka C. Ihned k nastěhování.

Příloha 19 – Byt N9 – Na Pěšinách, Praha (53)

Pronájem bytu 3+kk 77 m²

Na pěšinách, Praha 8 - Kobylisy Panorama

22 000 Kč za měsíc

B | VELMI ÚSPORNÁ

Volné od 1/5/2021. Exklusivně Vám nabízíme pronájem nového zrekonstruovaného bytu 3+kk situovaného v přízemí cihlového domu ve vynikající lokalitě Prahy 8 – Kobylisy, ul. Na pěšinách. Bytová jednotka má celkovou plochu 77m2 a právě prošla kompletní rekonstrukcí. Sestává se z prostorné předsíně, dětského pokoje/pracovny (vybavena komodami a pracovním stolem), ložnice (vybavena vestavěnou skříní, komodou a manželskou postelí s matrací), prostorné koupelny s wc, bidetem, velké rohové vany a dvěma umyvadly a z velkého obývacího pokoje s velmi kvalitní kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči (myčka Bosch, trouba Gorenje, lednice s mrazákem Gorenje), jež je vybaven jídelním stolem se 4 židlemi a rozkládací pohovkou. Každá z místností obsahuje ethernetový výstup (internet zajišťuje O2 -VDSL). Vstup do domu je přes snímač otisku prstu. Plánek rádi pošleme na vyžádání.

Vytápění zajišťuje plynový kotel (vytápěno podlahovým vytápěním). Zálohy činí 3.000,- Kč/měs. (voda, teplo, odpad, atp.) + spotřeba el.energie dle skutečné potřeby. Z chodby je též přístupná terasa s příjemným posezením (velikost cca 4,2 x 4,5m). Na chodbě je místo na kočár/kola atp. Dlouhodobý pronájem vítán. Jedná se o velmi dobře dostupnou lokalitu (TRAM/metro C Kobylisy je cca 2 min chůzí), ač velmi klidnou.

Příloha 20 – Byt N10 – Horňátecká, Praha (54)

Pronájem bytu 3+kk 80 m²

Horňátecká, Praha 8 - Kobylisy Panorama

16 000 Kč za měsíc

Pěkný nově zrekonstruovaný byt s balkonem 3+kk 80 m2, Praha 8 - Kobylisy, Horňátecká ul., koupelna 7m2 s rohovou vanou, nové podlahy po celém bytě. Venkovní vyhrazené parkovací stání. Pěkná zelená lokalita přímo u metra Kobylisy. PENB:G

Příloha 21 – Splátkový kalendář pro hypoteční úvěr od banky Moneta (Příloha je součástí přiloženého souboru ve formátu Excel)

Příloha 22 – CF bez vlivu financování (Příloha je součástí přiloženého souboru ve formátu Excel)

Příloha 23 – CF s vlivem financování (Příloha je součástí přiloženého souboru ve formátu Excel)

Příloha 24 – Splátkový kalendář pro hypoteční úvěr od banky Unicredit Bank (Příloha je součástí přiloženého souboru ve formátu Excel)

Příloha 25 – Upravené CF s vlivem financování (Příloha je součástí přiloženého souboru ve formátu Excel)