

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Investování do nemovitostí

Kristýna Žikešová

© 2021 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Kristýna Žikešová

Ekonomika a management
Provoz a ekonomika

Název práce

Investování do nemovitostí

Název anglicky

Real estate investment

Cíle práce

Cílem práce je komparovat nabídky nemovitostí ve dvou regionech a vybrat nejefektivnější z nich z pohledu délky návratnosti do investice. Konkrétně budou porovnávány byty o velikosti jedné, dvou a tří obytných místností v okrese Rokycany a Příbram versus Praha 8 + Praha 9.

Dílčí cíle:

- deskripce poptávky, nabídky a vzniku tržní ceny,
- deskripce nemovitosti a související legislativy,
- deskripce investic.

Metodika

Teoretická část se bude zabírat nabídkou, poptávkou a jejich vlivem na vývoj tržní ceny nemovitostí na realitním trhu; možnostmi investování a návratností investic, vč. nájmu a jeho právní úpravou. V praktické části pak bude provedena analýza nabídky a poptávky bytů v období od počátku ledna 2020 do konce října 2020, komparace jejich vstupních cen, zisku z nájmu těchto nemovitostí a výpočet související délky návratnosti.

Doporučený rozsah práce

30-40 stran

Klíčová slova

daň z nemovitosti, investování, katastr nemovitostí, nabídka, nájem, návratnost, nemovitost, poptávka, realitní trh, tržní cena

Doporučené zdroje informací

JANKŮ, Martin. Nemovitosti – koupě a prodej. Brno : Computer press, 2003. str. 254. 80-7226-899-6.

JÍLEK, Josef. Finanční trhy a investování. Praha : Grada, 2009. str. 648. 978-80-247-1653-4.

KOHOUT, Pavel. Investiční strategie pro třetí tisíciletí, 7. aktualizované a přepracované vydání. Praha : Grada, 2013. str. 272. 978-80-247-5064-4.

KOUT, Petr. Daně a nemovitosti (koupě a prodej). Praha : Asociace realitních kanceláří České republiky, 2017. str. 37. 978-80-905736-1-1.

MANKIW, Gregory. Principles of Macroeconomics. 7. vyd. Stamford: Cengage Learning, 2014, ISBN 978-1-285-16591.

ORT, Petr. Analýza realitního trhu. Praha : Leges, 2019. str. 165. 978-80-7502-364-3.

SAMUELSON, Paul A a William D NORDHAUS. Economics. 19th ed. Boston: McGrawHill Irwin, c2010. ISBN isbn978-0-07-351129-0.

SEVEROVÁ, Lucie. Znalostní ekonomika a vzdělávání v mezinárodním kontextu. Davle: Kernberg, 2011. ISBN 978-80-87168-16-5.

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Pavel Hrdlička, MBA, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 10. 12. 2020

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 22. 1. 2021

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 15. 03. 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Investování do nemovitostí" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15.3.2021

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu práce Ing. Pavlu Hrdličkovi Ph.D. za odborné vedení, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu zpracování bakalářské práce věnoval.

Investování do nemovitostí

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá vyhodnocením ekonomické výhodnosti investice do nemovitostí z pohledu její návratnosti formou pronájmu. Vymezuje základní terminologii jako je, definice investice, nemovitosti jako takové, trh nemovitých věcí a je také popsáno, jak probíhá samotné oceňování nemovitých věcí. Praktická část je věnována konkrétním investicím do bytových jednotek, kdy je provedena analýza ekonomické výhodnosti návratnosti investice v konkrétních regionech, kterými jsou Rokycany a Příbram, tyto regiony budou v závěru práce z hlediska návratnosti porovnány mezi sebou. Dále bude provedena komparace doby návratnosti mezi městskými částmi Prahy 8 a Prahy 9. Pro veškeré typy bytových jednotek budou vypočítány náklady, které se pojí s vlastnictvím, opotřebením a pronájmem nemovitostí.

Analýza je provedena za pomoci porovnání průměrných cen nemovitostí v běžném prodeji a pronájmu. Závěrečná část se pak zaměřuje na vyhodnocení ekonomicky nejefektivnější bytové jednotky z pohledu doby návratnosti investice.

Klíčová slova: daň z nemovitosti, investování, katastr nemovitostí, nabídka, nájem, návratnost, nemovitost, poptávka, realitní trh, tržní cena

Real estate investment

Abstract

The bachelor's thesis deals with the evaluation of the profitability of real estate investments based on rental income. It defines the basic terminology, definitions of investments, real estate as such, the real estate market and describes the real estate valuation is carried out. The empirical part is devoted an analysis of the economic profitability of real estate in the regions of Rokycany and Přeborn and compares, these regions in terms of the return on rental properties. Furthermore, a comparison of payback periods between the city districts of Prague 8 and Prague 9 is made. For all housing units, the costs associated with ownership, wear and tear and renting out a unit are calculated.

The analysis is performed by comparing valuations based on rental income with real estate prices in recent sale. The final part focuses on the evaluation of the most effective return on investment on rental properties.

Key words: property tax, investment, real estate cadastre, supply, rental income, return on investment, demand, real estate market, market price

Obsah

1 Úvod	12
2 Cíl práce a metodika	13
3 Teoretická východiska	14
3.1 Investice	14
3.1.1 Investor	14
3.1.2 Investiční horizont	14
3.1.3 Finanční zdroje	15
3.1.4 Návratnost investice.....	18
3.2 Nemovitost	19
3.2.1 Pozemek.....	19
3.2.2 Stavba.....	20
3.2.3 Bytová jednotka	20
3.2.4 Legislativa a daně	20
3.2.5 Katastr nemovitostí (KN).....	24
3.2.6 Informační systém katastru nemovitostí (ISKN)	24
3.3 Trh nemovitých věcí	25
3.3.1 Vývoj realitního trhu v zemích EU.....	26
3.3.2 Realitní trh v České republice.....	26
3.3.3 Tržní poptávka	27
3.3.4 Tržní nabídka	27
3.3.5 Tržní hodnota.....	28
3.3.6 Tržní cena	28
3.3.7 Obvyklá cena	29
3.3.8 Cena zvláštní obliby.....	29
3.4 Oceňování nemovitých věcí.....	29
3.4.1 Odhadce	30
3.4.2 Hodnototvorné faktory.....	30
3.4.3 Oceňovací metody	31
4 Vlastní práce	32
4.1 Kritéria pro výběr nemovitosti.....	33
4.2 Kalkulace nákladů na rekonstrukci a údržbu nemovitosti	34
4.2.1 Bytové jednotky dispozice 1+1/ 1+kk v Rokycanech	40
4.2.2 Bytové jednotky 2+1/ 2+kk v Rokycanech.....	45
4.2.3 Bytové jednotky 3+1/ 3+kk v Rokycanech.....	50
4.2.4 Bytové jednotky 1+1/ 1+kk v Příbrami	55
4.2.5 Bytové jednotky 2+1 / 2+kk v Příbrami	59

4.2.6	Bytové jednotky 3+1/ 3+kk v Příbrami	64
4.2.7	Bytové jednotky 1+1/ 1+kk v Praze 8	68
4.2.8	Bytové jednotky 2+1/ 2+kk v Praze 8	73
4.2.9	Bytové jednotky 3+1/ 3+kk v Praze 8	76
4.2.10	Bytové jednotky 1+1/ 1+kk v Praze 9	81
4.2.11	Bytové jednotky 2+1 / 2+kk v Praze 9	86
4.2.12	Bytové jednotky 3+1 / 3+kk v Praze 9	89
5	Výsledky	94
5.1	Diskuse	98
6	Závěr	100
7	Seznam použitých zdrojů	102
8	Přílohy	109

Seznam tabulek

Tabulka 1	Poskytnuté úvěry bankami za období leden-červen 2020	16
Tabulka 2	Přehled základních ukazatelů vývoje stavebního spoření	18
Tabulka 3	Rekonstrukce koupelny v panelovém domě	35
Tabulka 4	Rekonstrukce koupelny bez umakartového jádra	36
Tabulka 5	Rekonstrukce kuchyně	37
Tabulka 6	Rekonstrukce obytných místností	37
Tabulka 7	Rekonstrukce podlah	38
Tabulka 8	Výměna oken	38
Tabulka 9	Výpočet poplatku do Fondu oprav	39
Tabulka 10	Výpočet daně z nemovitosti	39
Tabulka 11	Rekonstrukce 1+1 ulice Dukelská, Rokycany	40
Tabulka 12	Rekonstrukce 1+1 ulice Strašická, Rokycany	41
Tabulka 13	Rekonstrukce 1+kk ulice Družstevní	41
Tabulka 14	Bytové jednotky na prodej 1+1 v Rokycanech	41
Tabulka 15	Příspěvek na správu domu a pozemku	42
Tabulka 16	Nabídkové ceny nájmu 1+1/ 1+kk v Rokycanech	43
Tabulka 17	Výpočet čistého zisku z nájmu	44
Tabulka 18	Výpočet návratnosti investice 1+1/ 1+kk v Rokycanech	45
Tabulka 19	Rekonstrukce 2+1 ulice Josefa Knihy, Rokycany	46
Tabulka 20	Rekonstrukce 2+1 ulice Přemyslova, Rokycany	46
Tabulka 21	Rekonstrukce 2+kk ulice Boženy Němcové, Rokycany	46
Tabulka 22	Bytové jednotky na prodej 2+1/ 2+kk v Rokycanech	47
Tabulka 23	Příspěvek na správu domu a pozemku	48
Tabulka 24	Nabídkové ceny nájmu 2+1/ 2+kk v Rokycanech	48
Tabulka 25	Výpočet čistého zisku z nájmu	49
Tabulka 26	Výpočet návratnosti 2+1/ 2+kk v Rokycanech	50
Tabulka 27	Rekonstrukce 3+kk ulice Boženy Němcové	50
Tabulka 28	Rekonstrukce 3+kk ulice Plzeňská	51
Tabulka 29	Rekonstrukce 3+1 ulice Květnová	51
Tabulka 30	Bytové jednotky na prodej 3+1/ 3+kk v Rokycanech	52

Tabulka 31 Příspěvek na správu domu a pozemku.....	53
Tabulka 32 Nabídkové ceny nájmu 3+1/ 3+kk v Rokycanech.....	53
Tabulka 33 Výpočet čistého zisku z nájmu	54
Tabulka 34 Výpočet návratnosti investice 3+1/ 3+kk v Rokycanech	54
Tabulka 35 Rekonstrukce 1+kk ulice Bratří Čapků.....	55
Tabulka 36 Rekonstrukce 1+kk ulice Dlouhá.....	55
Tabulka 37 Bytové jednotky na prodej 1+1/ 1+kk v Příbrami	56
Tabulka 38 Příspěvek na správu domu a pozemku.....	57
Tabulka 39 Nabídkové ceny nájmu 1+1/ 1+kk v Příbrami.....	57
Tabulka 40 Výpočet čistého zisku z nájmu	58
Tabulka 41 Výpočet návratnosti investice 1+1/ 1+kk v Příbrami	59
Tabulka 42 Rekonstrukce 2+1 ulice Třída Osvobození.....	59
Tabulka 43 Rekonstrukce 2+1 ulice Jinecká	60
Tabulka 44 Rekonstrukce 2+kk ulice Pod Haldou	60
Tabulka 45 Bytové jednotky 2+1/ 2+kk na prodej v Příbrami	60
Tabulka 46 Příspěvek na správu domu a pozemku.....	62
Tabulka 47 Nabídkové ceny nájmu 2+1/ 2+kk v Příbrami.....	62
Tabulka 48 Výpočet čistého zisku z nájmu	63
Tabulka 49 Výpočet návratnosti investice 2+1/2+kk v Příbrami	63
Tabulka 50 Rekonstrukce 3+kk ulice Daleké Dušníky	64
Tabulka 51 Rekonstrukce 3+kk ulice Mariánská	64
Tabulka 52 Rekonstrukce 3+1 ulice Okružní	65
Tabulka 53 Bytové jednotky na prodej 3+1/ 3+kk v Příbrami	65
Tabulka 54 Příspěvek na správu domu a pozemku.....	66
Tabulka 55 Nabídkové ceny nájmu 3+1/ 3+kk v Příbrami.....	66
Tabulka 56 Výpočet čistého zisku z nájmu	67
Tabulka 57 Výpočet návratnosti investice.....	67
Tabulka 58 Rekonstrukce 1+1 ulice Vítkova	68
Tabulka 59 Rekonstrukce 1+1 ulice Libeňská.....	68
Tabulka 60 Rekonstrukce 1+kk ulice Kyselova	68
Tabulka 61 Bytové jednotky na prodej 1+1/1+kk v Praze 8	69
Tabulka 62 Příspěvek na správu domu a pozemku.....	70
Tabulka 63 Nabídkové ceny nájmu 1+1/ 1+kk v Praze 8.....	71
Tabulka 64 Výpočet čistého zisku z nájmu	72
Tabulka 65 Výpočet návratnosti investice 1+1/1+kk v Praze 8	73
Tabulka 66 Rekonstrukce 2+kk ulice Bínonova.....	73
Tabulka 67 Rekonstrukce 2+1 ulice Pernerova	73
Tabulka 68 Bytové jednotky na prodej 2+1/ 2+kk v Praze 8	73
Tabulka 69 Příspěvek na správu domu a pozemku.....	74
Tabulka 70 Nabídkové ceny nájmu 2+1/ 2+kk v Praze 8.....	75
Tabulka 71 Výpočet čistého zisku z nájmu	75
Tabulka 72 Výpočet návratnosti investice 2+1/2+kk v Praze 8	76
Tabulka 73 Rekonstrukce 3+kk ulice Molákova	77
Tabulka 74 Rekonstrukce 3+kk ulice Peckova.....	77
Tabulka 75 Rekonstrukce 3+1 ulice Dolákova.....	77
Tabulka 76 Bytové jednotky na prodej 3+1/ 3+kk v Praze 8	78
Tabulka 77 Příspěvek na správu domu a pozemku.....	79
Tabulka 78 Nabídkové ceny nájmu 3+1/ 3+kk v Praze 8.....	79
Tabulka 79 Výpočet čistého zisku z nájmu	80

Tabulka 80 Výpočet návratnosti investice 3+1/3+kk v Praze 8	80
Tabulka 81 Rekonstrukce 1+kk ulice Hlavenecká	81
Tabulka 82 Rekonstrukce 1+kk ulice Matějkova	81
Tabulka 83 Bytové jednotky na prodej 1+1/ 1+kk v Praze 9	81
Tabulka 84 Příspěvek na správu domu a pozemku.....	83
Tabulka 85 Nabídkové ceny nájmu 1+1/ 1+kk v Praze 9.....	83
Tabulka 86 Výpočet čistého zisku z nájmu	85
Tabulka 87 Výpočet návratnosti investice 1+1/ 1+kk v Praze 9	85
Tabulka 88 Rekonstrukce 2+1 ulice Nepilova.....	86
Tabulka 89 Bytové jednotky na prodej 2+1/ 3+kk v Praze 9	86
Tabulka 90 Příspěvek na správu domu a pozemku.....	87
Tabulka 91 Nabídkové ceny nájmu 2+1/ 2+kk v Praze 9.....	88
Tabulka 92 Výpočet čistého zisku z nájmu	88
Tabulka 93 Výpočet návratnosti investice 2+1/ 2+kk v Praze 9	89
Tabulka 94 Rekonstrukce 3+kk ulice Habartická.....	89
Tabulka 95 Rekonstrukce 3+kk ulice Mochovská.....	90
Tabulka 96 Rekonstrukce 3+1 ulice Letňanská.....	90
Tabulka 97 Bytové jednotky na prodej 3+1/ 3+kk v Praze 9	90
Tabulka 98 Příspěvek na správu domu a pozemku.....	91
Tabulka 99 Nabídkové ceny nájmu 3+1/ 3+kk v Praze 9.....	92
Tabulka 100 Výpočet čistého zisku z nájmu	92
Tabulka 101 Výpočet návratnosti investice 3+1/3+kk v Praze 9	93
Tabulka 102 Komparace bytových jednotek 1+1/ 1+kk Rokycany vs. Příbram.....	94
Tabulka 103 Komparace bytových jednotek 1+1/ 1+kk Praha 8 vs. Praha 9.....	95
Tabulka 104 Komparace bytových jednotek 2+1/ 2+kk Rokycany vs. Příbram.....	95
Tabulka 105 Komparace bytových jednotek 2+1/ 2+kk Praha 8 vs. Praha 9.....	96
Tabulka 106 Komparace bytových jednotek 3+1/3+kk Rokycany vs. Příbram.....	96
Tabulka 107 Komparace bytových jednotek 3+1/3+kk Praha 8 vs. Praha 9.....	96

Seznam obrázků

Obrázek 1 Ceny nemovitostí eurozóny.....	26
------------------------------------------	----

Seznam použitých zkratk

Airbnb	Air bed and breakfast (zprostředkovatel nájmu)
ARAD	System časových řad
ČNB	Česká národní banka
KN	Katastr nemovitostí
ISKN	Informační systém katastru nemovitostí
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
p.a.	Per anual – kolika procenty se zúročí vklad ročně na spořicímu účtu
b.j.	bytová jednotka

1 Úvod

Dnešní doba nabízí nespočet způsobů, jak investovat volné finanční prostředky. Jednou z možností investování, je investice do certifikátů, akcií, dluhopisů či do podílových fondů. Tento druh nazývá finanční investice a považuje za více rizikový. Variantou využití reálných investic, je nákup hmotného majetku, drahých kovů nebo uměleckých děl. Pořízení nemovité věci se také řadí mezi možnosti reálných investic a patří mezi velmi významná reálná aktiva. Investice do nemovitosti je velmi oblíbená především díky své odolnosti vůči inflaci. Vývoj finančního trhu nemá zásadní vliv na hodnotu nemovitostí, investorům může nemovitost přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos. Z těchto důvodů investoři často vkládají své finanční prostředky do nemovitostí, jako jsou stavby, pozemky, budovy či jen bytové a nebytové prostory. Pokud se investor rozhodne investovat své volné finanční prostředky do nemovitosti, je několik způsobů, jak ji získat. První a nejčastější možností, je koupě nemovitosti od vlastníka. Druhým způsobem, jak získat nemovitost, je nucená dražba, která bývá zpravidla levnější než běžná koupě. Zde je dražen majetek, který je postižen exekucí. Předměty dražby, na které je uvalena exekuce, se v nucené dražbě často prodávají s nižší pořizovací cenou. To je důvod, proč investoři často nakupují nemovitosti v exekucích. Tato bakalářská práce se, ale bude zabývat koupí nemovitosti od přímého vlastníka.

2 Cíl práce a metodika

Cíl práce

Cílem práce je komparovat nabídky nemovitostí ve dvou regionech a vybrat nejefektivnější z nich z pohledu délky návratnosti investice. Konkrétně budou porovnávány byty o velikosti jedné, dvou a tří obytných místností v okrese Rokycany a Příbram versus Praha 8 a Praha 9.

Dílčí cíle:

- deskripce poptávky, nabídky a vzniku tržní ceny;
- deskripce nemovitosti a související legislativy;
- deskripce investic.

Metodika

Teoretická část se bude zabývat nabídkou, poptávkou a jejich vlivem na vývoj tržní ceny nemovitostí na realitním trhu: možnostmi investování a návratností investic, a to včetně nájmu a jeho právní úpravou. V praktické části pak bude provedena analýza nabídky a poptávky bytů v období od počátku ledna 2020 do konce října 2020, komparace jejich vstupních cen, zisku z nájmu těchto nemovitostí a výpočet související délky návratnosti investice.

3 Teoretická východiska

3.1 Investice

Investice představují významný faktor rozvoje každé ekonomiky. Investice mají v makroekonomii dvě úlohy:

1. Jsou velkou a nestálou složkou výdajů: jejich prudké a neočekávané změny mohou mít značný vliv na agregátní poptávku, což ovlivňuje zaměstnanost (strana poptávky).
2. Investice vedou k akumulaci kapitálu, k nárůstu fixního kapitálu, což pozitivně ovlivňuje růst potenciálního produktu země: podporuje se tedy ekonomický růst v dlouhodobém horizontu (strana nabídky). (1)

Podle Synka lze investice také chápat jako: „*Aktiva, která nejsou určena pro bezprostřední spotřebu, ale jsou určena pro užití ve výrobě spotřebních statků nebo dalších kapitálových statků.*“ (2. s. 272)

3.1.1 Investor

Investor může být fyzická osoba, právnická osoba i subjekt bez právní subjektivity, který nějakým způsobem spravuje vlastní nebo třetími osobami svěřené peněžní prostředky. (3)

Investorem je také ten, kdo chce investovat své volné prostředky a optimálně je zhodnotit. Investory můžeme rozdělit do skupin podle ochoty riskovat, jeden druh však všechny skupiny spojuje a tím je investice do nemovitostí, která je považována za zajištěnou s předem stanoveným výnosem, především díky své dlouhé likviditě. (4)

3.1.2 Investiční horizont

Investiční horizont je předpokládaná časová perioda, po kterou chce mít investor v dané investici vázány své hotovostní prostředky, pro účely této práce nemovitou věc. Obvykle rozlišujeme krátký investiční horizont od jednoho roku do dvou let, střední investiční horizont dva až pět let a dlouhý investiční horizont nad pět let. Obvykle přitom platí, že čím delší investiční horizont předpokládáme, tím vyšší průměrný roční výnos od

dané investice očekáváme. (3). Štýbr ve své publikaci uvádí že: *„Investiční horizont, je také jedním z ukazatelů fundamentální analýzy, která nám umožňuje zkoumat, zda je aktivum nadhodnoceno či podhodnoceno. A protože je trh ve své podstatě svobodný a panuje na něm zákon vyrovnání hodnoty, pak lze očekávat srovnání cen“*. (5. s. 54)

3.1.3 Finanční zdroje

Vlastní bydlení se dá obecně financovat dvěma způsoby, pomocí vlastních zdrojů a pomocí cizích zdrojů. Pokud se kdokoli rozhodne pro financování za pomoci cizích zdrojů, otevře se více možností odkud peníze čerpat. Pro potřeby této práce uvedu nejdůležitější formy financování. (6)

Vlastní zdroje

Vlastní zdroje znázorňují peněžní prostředky jedince nebo instituce, které slouží především k zabezpečení bydlení. Do vlastních zdrojů lze zařadit vlastní úspory, či příjmy z prodaného majetku. Tento způsob financování je v porovnání s ostatními nejméně komplikovaný a také nejbezpečnější. Nevýhoda vlastních zdrojů je, že jejich získání je velmi zdoluhavé. Mezi vlastní zdroje patří také finanční majetek, který lze naspořit na stavebním spoření a je uložen na bankovních účtech, vlastní majetek, ale i půjčky od rodiny či přátel. (6)

Cizí zdroje

Cizí zdroje jsou finanční prostředky, které subjekt získá na trhu. Financování pomocí cizích zdrojů je nejvíce využíváné. Financování bydlení je nákladné, proto jsou využívány instituce, které zprostředkovávají transfer finančních prostředků od lidí, kteří je nabízejí těm, kteří tvoří poptávku a následně je užívají. (6)

Hypoteční úvěr

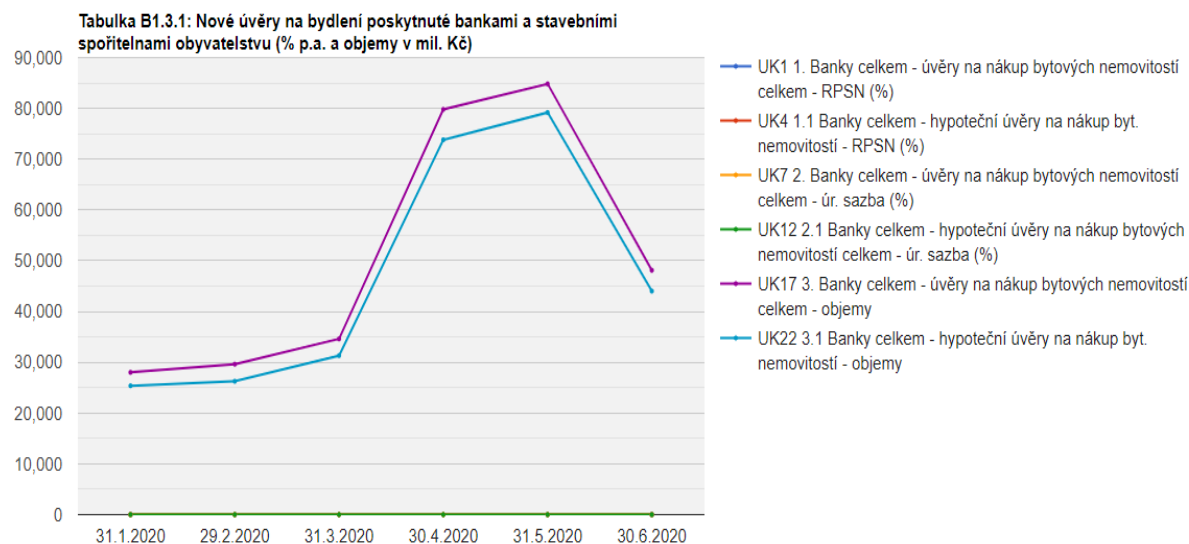
Hypoteční úvěr je ve vyspělých státech stále velice rozšířená forma financování bydlení. Jílek ve své publikaci uvádí, že: *„Pojem hypoteční úvěr představuje pohledávku zajištěnou reálným či finančním majetkem. Naopak hypotéka představuje pouhé zajištění pohledávky reálným či finančním majetkem.“* (7. s. 476) V běžném životě se ale lze setkat s užíváním pojmu „hypotéka“ ve smyslu hypotečního úvěru. Hypoteční úvěr je ve světě

zúžen na úvěry zajištěné pouze nemovitostmi. Věřitelem zde bývá daná finanční instituce a na pozici dlužníka domácnost. (7) Hypoteční úvěr je dlouhodobá půjčka na velký objem peněz, určená především ke koupi bytu či domu za účelem bydlení, případně modernizace. Použití peněz se v tomto případě nazývá účelové. Existuje i neúčelový hypoteční úvěr, který lze použít na cokoli. Peníze se mohou použít na cokoli, podmínkou je zastavení nemovitosti. (8)

V tabulce, která je vytvořena pomocí systému časových řad (ARAD) České národní banky jsou vidět dvě křivky, které znázorňují vývoj poskytnutých úvěrů a hypoték za období leden až červen 2020. Zvoleny jsou ukazatele poskytnutých úvěrů na nákup bytových nemovitostí a hypotečních úvěrů poskytnutý na stejný nákup od stejné finanční instituce.

Největší nárůst objemu poskytnutých úvěrů i hypoték je zaznamenán od března do května. Důvodem je pandemie způsobená Covid-19, která zasáhla celý svět i Českou republiku. Díky karanténním opatřením a zákazu cestování rapidně klesl zájem o Airbnb¹. Majitelům těchto nemovitostí se tak zastavily příjmy z pronájmů, a v důsledku toho se jich spousta rozhodla svou nemovitost prodat, nebo ji dát na trh s výrazně nižším nájmem. Na trhu se tato situace projevila zlevněním nemovitostí a také větší nabídkou. To vysvětluje nárůst poskytnutých hypoték a úvěrů. (9)

Tabulka 1 Poskytnuté úvěry bankami za období leden-červen 2020



Zdroj: (10)

¹ AIRBNB je webová platforma, propojující soukromé majitele volných nemovitostí a zájemce ze strany turistů a dalších lidí o pronájem krátkodobého i dlouhodobého ubytování

Stavební spoření

Stavební spoření se od hypoték zásadně liší. Rozdílem jsou úvěrové zdroje. Banky si předtím, než poskytnou hypotéku, půjčí finanční prostředky na finančním trhu. Půjčují si tak prostředky za aktuální úrokové sazby a ty následně půjčují dál poptávajícím. Stavební spořitelny mají ale jiné úvěrové zdroje. Úvěry na bydlení poskytují z přijímaných vkladů účastníků. Pro účastníky je tato možnost zajímavým produktem, především díky výhodným úrokovým sazbám, které se pohybují okolo 2 % p. a. (8)

V zásadě je stavební spoření rozloženo do dvou po sobě jdoucích fází. První fází je spoření a druhou úvěr. V první části uvažování o financování bydlení je velmi důležité promyslet výši cílové částky. Ta bývá omezena minimální hranicí, maximální částka bývá naopak libovolná. Dosažení cílové částky, kterou nelze překročit, je založeno na principu pravidelného ukládání částek na spořicí účet. Ty se díky úrokům stavebních spořitelů uročí. Na základě připisování státní podpory se naspořená částka každý rok zvyšuje o 10 % z naspořené částky, kterou může čerpat pouze fyzická osoba jednou za rok v maximální výši 2000 Kč. Na veškeré výnosy na stavebním spoření se nevztahuje daň z příjmu. První fázi lze považovat za období celé vázací doby, která trvá 6 let. V průběhu vázací doby účastník nesmí manipulovat s penězi, aby neztratil nárok na státní podporu. Pokud vázací doba uplyne přichází druhá fáze, kdy nastává možnost vyplacení naspořené obnosu, nebo lze zažádat o úvěr, případně překlenovací úvěr.

Úvěr ze stavebního spoření se nazývá řádný a lze ho zařadit mezi úvěry účelové. Pro jeho získání musí účastník splnit určité podmínky a doložit na co byly finanční prostředky použity. Druhou možností získání úvěru při stavebním spoření je překlenovací úvěr, který se také řadí mezi úvěry účelové. Jeho nevýhodou jsou vyšší úrokové sazby, které se platí z cílové částky. Tento typ úvěru je určen především pro účastníky, kteří nesplňují všechny podmínky pro získání řádného úvěru a potřebují se k finančním prostředkům dostat dříve. (6)(11)

Následující tabulka ukazuje vývoj základních ukazatelů stavebního spoření v celé České republice. V 1. pololetí roku 2020 bylo podle údajů stavebních spořitelů poskytnutých Ministerstvu financí uzavřeno 238 tis. nových smluv o stavebním spoření, přičemž průměrná cílová částka u smluv, které uzavřely fyzické osoby, dosáhla výše 434 tis. Kč. Ve sledovaném období roku 2020 bylo v porovnání se stejným obdobím roku 2019 uzavřeno o 33 tis. smluv více. K 30.06. 2020 bylo evidováno celkem 540 tis. úvěrů (ze stavebního spoření i tzv. překlenovacích), což představuje oproti stavu k 31.12. 2019 pokles

o 15 tis. úvěrů. Celkový objem úvěrů k 30.06. 2020 dosáhl hodnoty 285,4 mld. Kč, což je o 7,3 mld. Kč více než na konci roku 2019. Poměr objemu úvěrů k naspořené částce, činil k 30.06. 2020 80,6 %. Oproti konci roku 2019 vzrostl o 3,3 %. (12)

Tabulka 2 Přehled základních ukazatelů vývoje stavebního spoření

ZÁKLADNÍ UKAZATELE STAVBNÍHO SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE											
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2. q 2020
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	410 461	433 093	449 588	481 439	373 096	403 259	370 707	422 048	485 176	237 579
	Přírůstek (%)		5,5	3,8	7,1	-22,5	8,1	-8,1	13,8	15,0	-51,0
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami - občany	Objem (tis. Kč)	346,2	366,1	370,8	336,0	371,1	383,9	396,5	470,1	430,5	434,3
	Přírůstek (%)		5,7	1,3	-9,4	10,5	3,4	3,3	18,6	-8,4	0,9
Naspořená částka ¹⁾	Objem (mld. Kč)	433,433	434,986	429,110	413,576	384,225	362,603	358,904	355,037	359,732	354,298
	Přírůstek (%)		0,4	-1,4	-3,6	-7,1	-5,6	-1,0	-1,1	1,3	-1,5
Úvěry celkem ¹⁾	Počet	956 659	894 358	815 160	752 558	695 439	650 214	612 982	588 165	555 368	540 426
	v tom: ze stavebního spoření		552 999	521 312	471 441	425 508	380 873	339 809	307 668	282 587	267 225
překlenovací ²⁾		403 660	373 046	343 719	327 050	314 566	310 405	305 314	305 578	288 143	278 918
	Přírůstek (%)		-6,5	-8,9	-7,7	-7,6	-6,5	-5,7	-4,0	-5,6	-2,7
Úvěry celkem ¹⁾	Objem (mld. Kč)	293,115	282,217	261,411	249,625	242,655	240,594	245,689	262,945	278,106	285,422
	v tom: ze stavebního spoření		55,780	55,709	51,740	47,976	43,919	40,014	38,218	38,503	48,170
překlenovací ²⁾		237,335	226,508	209,671	201,649	198,736	200,579	207,471	224,441	229,936	230,317
	Přírůstek (%)		-3,7	-7,4	-4,5	-2,8	-0,8	2,1	7,0	5,8	2,6
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	67,6	64,9	60,9	60,4	63,2	66,4	68,5	74,1	77,3	80,6

Zdroj: (12)

Cizí zdroje (development)

Projektové financování, které lze nazývat i developerské umožňuje financovat koupi i výstavbu nemovitostí. Tento způsob financování by měl být využit především v situaci, kdy nemovitost bude sloužit především jako pasivní příjem formou nájemného, nebo zisk z prodeje nemovitosti. (13)

3.1.4 Návratnost investice

Doba návratnosti je počet let za kolik se splatí kapitálové výdaje peněžními příjmy. S termínem návratnosti se lze často setkat v účetnictví, které má v investování svůj význam. Právě díky ukazatelům v účetnictví, investor zjistí za jak dlouho se mu vložená investice vrátí. (14)

ROI je zkratka anglického Return of Investment vyjadřující návratnost investice. „*Termín návratnost do investice vyjadřuje čistý zisk nebo čistou ztrátu, která se počítá vůči počáteční investici.*“ (9. s. 44)

Základní vzorec pro výpočet návratnosti investice podle Jandy je následující.

*Návratnost investice = ((čistý zisk-počáteční investice) / (počáteční investice)) *100[%]*

(9. s.45)

Krátká doba návratnosti investice zvyšuje reálné dosažení očekávané výnosnosti. (14)

3.2 Nemovitost

Nemovitosti lze považovat svým způsobem za zboží jedinečné, stejně jako celý trh s nemovitostmi. V mnoha ekonomických i právních ohledech se příliš neliší od jiných druhů ekonomických statků jako je například ropa či umělecký artefakt nebo automobil. I nemovitosti reagují na celkové tržní prostředí, také na jeho cyklický vývoj stejně jako na mimoekonomické aspekty čímž může být právní či politické prostředí. Zákon nabídky a poptávky se zde projevuje podobně, jako u jiných komodit či statků. Nevýhodou nemovitosti, je v případě náhlé potřeby peněz její dlouhá likvidita (prodej), která souvisí s trhem nemovitých věcí. (15)

3.2.1 Pozemek

Z hlediska trhu s nemovitostmi lze pozemek definovat jako nereprodukovatelný přírodní zdroj, jedinečný svojí polohou. Základem hodnoty pozemku je proto jeho jedinečnost a neopakovatelnost polohy. Prakticky u všech jiných druhů zboží (s výjimkou např. nerostů s prokazatelně omezenými ložisky) lze v případě poptávky zvětšit nabídku, a tím dosáhnout nové rovnovážné polohy na trhu. U pozemku je jeho nabídka jednou provždy limitována, a na první pohled by tedy jeho cena měla neustále stoupat. (15)

3.2.2 Stavba

Stavbou lze chápat objekt (rozestavěný nebo dokončený) pevně s pozemkem spojený, který není součástí pozemku. Stavba je tedy věc, která vzniká na základě lidské činnosti. K tomu, aby mohla vzniknout, je mimo jiné zapotřebí pozemek, se kterým je spojena pevným základem. (16)(17)

3.2.3 Bytová jednotka

Občanský zákoník používá pojem byt, jako označení místa (např. sídlo v bytě, nájem bytu) nikoli věci, která je způsobilá být předmětem vlastnického práva. Taková věc je označována, jako jednotka. Zákon o vlastnictví bytů, který definoval pojem byt byl zrušen. Z daňových předpisů definuje byt pouze **zákon o DPH** pojem obytný prostor.

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá. (16) (17)

3.2.4 Legislativa a daně

Nájemné bydlení je vedle vlastnického práva nejrozšířenější formou bydlení. V legislativní terminologii jde o právní důvod k bydlení, kdy se právo nájemce byt užívat odvozuje od práva vlastníka bytu. Obě strany mají svá práva i povinnosti.

Stavebním kamenem nájemního vztahu je **zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**, kde je nájmu věnovaný § 2201 až § 2331. Nájmem bytů se zabývá § 2235 až 2301. Nový občanský zákoník tak vymezuje podstatu nájmu, jeho subjekty, práva a povinnosti.

„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. (20 §2202 odst.1)

Důležitý je také **zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty**. Tyto náležitosti představují hrazení záloh energií potřebných k bydlení, dále hrazení paušálů, nedoplatků či řešení případných námitek.

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, je předpis řešící drobné opravy a běžnou údržbu v bytě.

Rozúčtováním tepla a teplé vody se zabývá **vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům**. Tato vyhláška přesně vymezuje, jakým způsobem se náklady na teplo a vodu v bytových domech rozúčtovávají.

Důležitým předpisem pro pronajímatele i nájemníka je **nařízení vlády č. 351/2013 Sb.**, kterým se určuje výše úroků z dlužných plateb. (21)

Vznik a zánik nájemní smlouvy

Nájemné je obvykle vyjadřováno pevnou částkou za konkrétní platební období, a to podle zvláštního ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu **§ 2246 nájemné a platby, pododdíl 2, odst.1** v občanském zákoníku obsahuje vyvratitelnou domněnku, že se nájemné sjednává za jeden měsíc. Toto ustanovení však nevyklučuje možnost sjednat nájemné i za jiné období. Konkrétní výši nájemného si obě strany dohodnou v nájemní smlouvě, kde by nájemce i pronajímatel měli zohlednit stav, dispozice a polohu bytu i stav domu. Pokud by se strany nedohodly, je v ustanovení zakotveno pravidlo, podle kterého vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě a čase obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek. (3)

Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní doba nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi. (13)

Vlastnické právo

Vlastnické právo jedním z nejdůležitějších druhů majetkových práv, má absolutní povahu a vyznačuje se elasticitou (pokud je vlastnické právo omezeno, např. věcným břemenem, tak po odpadnutí omezení se obnovuje v původním rozsahu). Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. (22)

Základní úprava vlastnictví je zařazena v občanském zákoníku.

Vlastnická triáda (souhrn oprávnění příslušejících vlastníkovi věci):

- a. Právo věci užívat a požívat její plody a užitky,
- b. Právo s věcí disponovat,
- c. Právo věc držet. (16)(22)

Zástavní právo

Funkcí zástavního práva je zajištění dluhu. To znamená, že dlužník dostojí své povinnosti vůči věřiteli. Jeho hlavní výhodou a odlišností je jeho věcná povaha. Poskytnutím zástavy dává zástavce věřiteli záruku za splnění své povinnosti. Pokud dlužník včas svůj dluh věřiteli nesplatí, může se věřitel uspokojit z výtěžku prodeje zástavy. (23)

Daň z nabytí nemovitých věcí

V roce 2020 dochází ke změně daňového zákona, kdy daň z nabytí nemovitosti už nebude činit 4 % z kupní ceny. Všechny odsouhlasené vklady katastrům nemovitostí od prosince 2019 budou zpětně od daně osvobozeny. Další změnou daňového zákona je prodloužení časového testu (tedy doby, od které se nemusí příjmy z prodeje nemovitosti danit daní z příjmů) pro příjmy z prodeje nemovitých věcí určených k vlastnímu bydlení z 5 na 10 let. Prodloužení časového testu bude účinné pro nemovitosti nabyté po 1. lednu 2021 (24)

Daň z nemovitostí

Daň z nemovitostí tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Předmětem daně z pozemků, jsou pozemky na území České republiky evidované v Katastru nemovitostí. Povinnost zaplatit každoroční daň z nemovitosti vzniká novému majiteli, jakmile nemovitost získá. Osvobozeny od daně jsou především pozemky ve vlastnictví České republiky.

Zákon o dani z nemovitých věcí byl s účinností 1.7.2020 novelizován zákonem č. 299/2020 Sb., kterým se mění některé daňové zákony v souvislosti s výskytem koronaviru SARS CoV-19, ve znění pozdějších předpisů.

Novelizované znění § 17a zákona o dani z nemovitých věcí, jak vyplývá z důvodové zprávy k návrhu novely, rozšiřuje možnost mimořádně osvobodit nemovité věci, které byly postihnuty nejen živelnou pohromou, ale také jinými mimořádnými událostmi, zejména propuknutí pandemie, omezeními vyplývajícími z nouzového stavu, stavu ohrožení státu, válečného stavu nebo průmyslovými haváriemi. (25)

Daňové přiznání musí podat každý, kdo v předchozím roce nabyl (tzv. koupě, dědictví, dar) nemovitost a k 1.1. je jejím vlastníkem. Naopak daňové přiznání není potřeba podávat, pokud již vlastníci v uplynulých zdaňovacích obdobích přiznání k dani podali a zároveň nedošlo k výrazným změnám spojených s vlastnictvím. (25)

Daň z příjmů právnických osob

„Každá právnická osoba je účetní jednotkou. Pokud prodává právnická osoba nemovitou věc, účtuje o tomto případě. Postupuje podle vyhlášek ministerstva financí a Českých účetních standardů a příjem (výnos) z prodeje nemovitých věcí se promítne do výsledku hospodaření a následně do základu daně v daňovém přiznání“. (17 s. 24)

Daň z příjmů fyzických osob

Předmětem daně z příjmů jsou pro potřeby této bakalářské práce důležité příjmy z nájmu, mimo to mohou být předmětem i příjmy ze závislé či samostatné činnosti atd.

Poplatníky daně jsou fyzické osoby, dále daňový rezidenti České republiky či daňoví nerezidenti. Mezi rezidenty se řadí poplatníci, kteří mají daňovou povinnost, která se vztahuje na příjmy ze zdrojů na území České republiky stejně jako na příjmy ze zdrojů na území zahraničí. Platí, že pokud má převodce trvalé bydliště v nemovitosti více jak dva roky, nebo má-li nemovitost ve vlastnictví déle jak 5 let je od daně osvobozen. (26)

Daň z přidané hodnoty při prodeji

Daň z přidané hodnoty při prodeji platí výhradně pro plátce. Právní úprava zákon 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty uvádí:

„Předmětem daně mohou být pouze

- *Převody nemovitých věcí s místem plnění v tuzemsku, tedy nemovitých věcí na území ČR;*
- *Uskutečněné osobou povinnou k dani (podnikatelem či pronajímatelem nemovitého majetku) v rámci její ekonomické činnosti (při podnikání a při nájmu nemovitých věcí);*
- *Za úplatu“.* (17 s. 26)

V jiných státech se při převodu nemovitosti postupuje podle místních zákonů. Dnem převodu nemovité věci nabyvateli do užívání vzniká uskutečnění plnění, kde lze nalézt záznam o dni zápisu změny vlastnického práva. (17)

Daň z přidané hodnoty u nájmu

Daň z přidané hodnoty u nájmu se týká plátců daně. Dle § 56a odst. 3 ZDPH účinného od 1. 1. 2021 se plátce i nadále může rozhodnout, že u nájmu nemovité věci jinému

plátcí pro uskutečňování jeho ekonomické činnosti uplatní daň na výstupu, pro tuto možnost uplatnění daně na výstupu jsou stanoveny nové výjimky.

Podle ustanovení § 51 odst. 1 písm. g) ve spojení s ustanovením § 56a odst. 1 ZDPH je nájem nemovité věci osvobozen od daně bez nároku na odpočet daně s několika výjimkami, pro potřeby této bakalářské práce jsou zde uvedeny dva následující příklady.

- krátkodobý pronájem;
- poskytování ubytovacích služeb. (19)(56)

3.2.5 Katastr nemovitostí (KN)

Katastr nemovitostí je veřejný soubor údajů o nemovitých věcech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitým věcem.

Katastr nemovitostí je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky. Informace v systému slouží k ochraně práv k nemovitým věcem, pro daňové a poplatkové účely, k oceňování nemovitých věcí, pro účely vědecké a také pro tvorbu dalších informačních systémů.

Základní jednotkou je katastrální území a jeho operát tvoří:

- Soubor geodetických informací, včetně katastrální mapy;
- Soubor popisných informací, zahrnující údaje o katastrálních územích, o parcelách; o stavbách, bytových a nebytových jednotkách atd. (16)

3.2.6 Informační systém katastru nemovitostí (ISKN)

Katastr nemovitostí je jedním z datově nejrozsáhlejších informačních systémů státní správy. Pro optimální ukládání dat byla zvolena databáze Oracle, což je datový model pro uložení popisných a prostorových dat a dat týkajících se správních řízení. Tento systém poskytuje neustálé aktualizace popisných i prostorových dat a také udržení jejich vzájemné konzistence. Pro evidenci budov a bezešvých katastrálních map je využívána samostatná

evidence. Výhoda ISKN je instalace řady automatických kontrol do procesu KN a eventualita převzetí aktuálních dat z registru obyvatel a jiných informačních systémů.

Prioritou při vývoji informačního systému je bezpečnost ochrany dat i dostupnost.

ISKN využívá vlastní aplikaci a kombinace hardwarových prostředků pro zajištění maximální bezpečnosti. Ve **vyhlášce č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí** jsou zaznamenány pravidla pro poskytování informací z KN. Všechna katastrální pracoviště mohou poskytovat údaje katastru nemovitostí z celého území státu. Síť Internet je zprostředkovatelem veškerých dat a služeb na základně registrace a podle typu zákazníka.

Pro veřejnou správu jsou data poskytována zdarma a za úplaty pro soukromé účely.

Výpisy z katastru nemovitostí a snímky katastrální mapy jsou opatřovány elektronickou značkou a mají povahu veřejných elektronických listin. Tyto výstupy jsou oprávněni tzv. ověřující (notáři, Česká pošta a zejména pracoviště Czech POINT) převést z elektronické do listinné podoby veřejných listin. Přes jednu třetinu výstupů z katastru nemovitostí je aktuálně vyřizováno bez potřeby návštěvy příslušného katastrálního úřadu. (27)

3.3 Trh nemovitých věcí

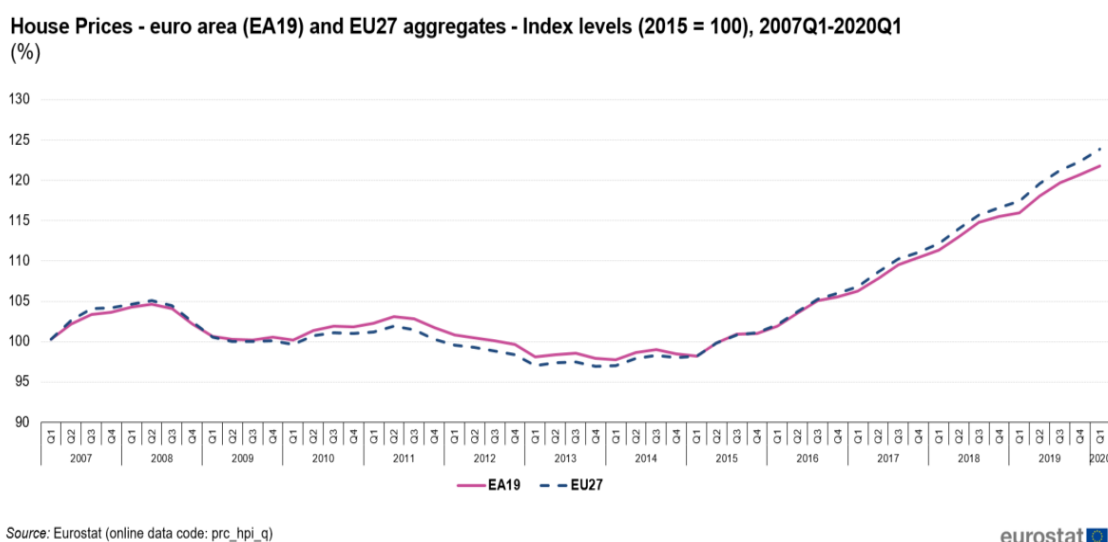
Trh s nemovitostmi může v mnoha směrech připomínat trh s cennými papíry. Cílem na obou trzích jsou očekávané výnosy. V případě nemovitostí jde především o nájemné a také kapitálové zhodnocení. Motiv zde může být spekulativní, nicméně většinu kupujících zajímá budoucnost vývoje ceny jejich nemovitosti. V porovnání s již zmíněným trhem cenných papírů se dá o trhu s nemovitostmi hovořit do určité míry jako o neefektivním a důvodem je existence velmi malého množství indexů cen nemovitostí. Malá likvidita, která byla zmíněna je důsledkem nespojitosti trhu.

Další charakteristikou trhu nemovitých věcí je jeho neprůhlednost či velký význam důvěrných informací, a to díky tomu, že každá nemovitost je svým způsobem unikátní. Expertní znalost trhu je nezbytná a její předností je možnost vytváření tlaku při sjednávání konečné ceny nemovitosti. (28)

3.3.1 Vývoj realitního trhu v zemích EU

Realitní trh a jeho vývoj se v letech před finanční krizí v roce 2008 a s tím související zadlužeností domácností přispěl k vytvoření makroekonomických nerovnováh. Před rokem 2008 se realitní trh vyznačoval dlouhodobým silným růstem spojeným s rostoucím objemem nových výstaveb a čerpaných úvěrů. Po hospodářském oživování přišel rok 2015 a 2016, kdy se ceny nemovitostí na trhu začaly zvyšovat o desítky procent. Tento rostoucí trend se nezměnil ani v roce 2020, ani přes pandemii covid-19 se ceny nemovitostí díky převyšující poptávce nezastavují. Některé evropské země zaznamenávají růst strmější, některé pomalejší. Z následujícího grafu lze vidět, že obecně je trend cen bydlení dlouhodobě rostoucí. (24)

Obrázek 1 Ceny nemovitostí eurozóny



Zdroj: (29)

3.3.2 Realitní trh v České republice

Ceny bydlení v České republice i nadále rostou, což snižuje jeho finanční dostupnost. Poptávka, která je velmi silná a naproti tomu omezená nabídka tlačí ceny nemovitostí vzhůru, zejména v největších městech. Cenová dostupnost se snižuje díky růstu cen, který je od roku 2019 stabilizovaný na mírnější úrovni, přičemž stále zůstává pod úrovní růstu mezd. Omezenou nabídku způsobují zdlouhavé postupy územního plánování a tím přispívá k neuspokojení poptávky, i přes nárůst nových výstaveb.

V důsledku omezení nabídky bydlení, nižší cenové dostupnosti a novým makroekonomickým opatřením Centrální banky klesl za rok 2019 objem nových hypotečních úvěrů. Zadlužení domácností ale i nadále roste a s ním i rostoucí ceny nemovitostí, které i přes svou nezávazně právní povahu a makroekonomické doporučení centrální banky mohou ve střednědobém horizontu představovat riziko pro finanční stabilitu.

Ukazatele ocenění trhu s bydlením poukazují na rostoucí míru nadhodnocení. Trh s bydlením byl v roce 2018 nadhodnocen přibližně o 6 %.

Ceny rezidenčních nemovitostí očištěné o inflaci trvale rostou rychleji než reálné mzdy, a to v průměru o 2,1 % za každé čtvrtletí od roku 2014, čímž se navzdory klesajícím výpůjčním nákladům zhoršila dostupnost bydlení. Podle indexu cen nemovitostí je Česká republika zemí s nejméně cenově dostupným vlastním bydlením ze srovnání dvanácti zemí EU.

V České republice panují značné rozdíly, mezi jednotlivými kraji v souvislosti s cenovou dostupností. Největší problémy jsou v Praze a dalších velkých městech, a to kvůli silné poptávce po luxusních nemovitostech, která vytváří tlak na cenu a také rostoucí poptávka tvořená vnitřní migrací. Díky těmto faktorům především v Praze narůstá míra nadhodnocení.

V Praze přibývá celkový počet nově zahájených staveb rezidenčních nemovitostí, což by mohlo ve střednědobém horizontu vyřešit problém s nedostatečnou nabídkou. (24)

3.3.3 Tržní poptávka

Tržní poptávka je součtem individuálních poptávek neboli poptávka jednotlivých kupujících. Důležité je zmínit význam elasticity tržní poptávky, ovlivňuje totiž výdaje kupujících, které jsou příjmy prodávajících. Na trhu s nemovitými věcmi představuje výdaje i příjmy nájemné či samotná kupní cena. Nemovitost kupující získává za cílem užítku ve smyslu vlastního užívání, nebo výnosu z nájmu. V každém případě bude chtít kupující minimalizovat náklady a maximalizovat užitek. Poptávku po nemovitostech ovlivňují především ceny nájmu na realitním trhu. (16)(30)

3.3.4 Tržní nabídka

V ekonomii rozlišujeme nabízené množství a nabídku, která je funkcí vyjadřující závislost nabízeného množství na ceně. Holman ve své publikaci uvádí: „*Tržní nabídka*

daného statku je součtem nabídek jednotlivých firem". (30 s.221) Tržní nabídku s nemovitostmi vytváří prodávající, kteří nemovitosti na trhu nabízejí ve chvíli kdy jejich užitek z vlastnictví klesá a nedosahuje jejich potřeb. Důvodů je několik. Jeden z nejčastějších je nedostačující kapacita a nekompatibilitnost nemovitosti. Mezi další důvody lze zařadit příliš vysoké náklady spojené s užíváním, ale i nevyhovující poloha. Nabídku nemovitostí významně ovlivňují také nové výstavby za účelem dosažení zisku, které jsou známé jako developerské projekty, kdy vlastníkem je zpravidla developer. Developer celý projekt realizuje za účelem prodeje celé stavby nebo jejích částí. (16)

3.3.5 Tržní hodnota

Definice tržní hodnoty podle mezinárodních i evropských oceňovacích standardů zní: *„Odhadovaná částka, za níž by měla být nemovitá věc nebo pohledávka převedena k datu ocenění z ochotného prodávajícího na ochotného kupujícího formou transakce mezi nezávislými subjekty po provedení řádného marketingu, kdy strany transakce jsou dobře informované, jednají rozvážně a bez nátlaku.“(31 str. 22)*

Charakteristické vlastnosti tržní hodnoty jsou tyto prvky:

- Cena by měla být uskutečnitelná na trhu nemovitých věcí. Zejména má vyjádřit pozici nemovitosti na trhu peněžní částkou.
- Tržní hodnota je platná pouze ke konkrétnímu datu.
- Nezávislost a racionálnost obou stran účastníků obchodu je žádoucí.
- Není pravidlem, že každá sjednaná cena nemovitosti na trhu musí odpovídat tržní hodnotě. (16)(32)

3.3.6 Tržní cena

O tržní ceně se hovoří jako o ekonomicko-konkrétní, na rozdíl od již zmíněné tržní hodnoty, která je ekonomicky obecná. Tržní cena informuje o konkrétním časovém údaji, kdy proběhl konkrétní prodej nemovitosti. Dosažená tržní cena by se neměla velmi lišit od tržní hodnoty, pokud byla správně stanovena odhadcem nebo znalcem. (15)

3.3.7 Obvyklá cena

Je to cena, za kterou by měla být možnost pořídit stejnou či podobnou nemovitost ve stejný čas a na stejném místě. V praxi se dá říct, že definice tržní hodnoty odpovídá definici obvyklé ceny podle §2 zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku. (33)

3.3.8 Cena zvláštní oblíbenosti

O ceně zvláštní oblíbenosti lze hovořit též i jako o ceně mimořádné. Tato cena většinou souvisí s vlastnostmi a pouty mezi vlastníkem a nemovitostí. Emoční vazby, unikátnost a zajímavosti mohou tržní hodnotu dělat mimořádnou. Cenu lze využít i při slučování nemovitostí. (3)(15)

3.4 Oceňování nemovitých věcí

Oceňování nemovitosti slouží ke stanovení hodnoty nemovitosti. Způsobilou osobou pro tento proces je znalec či odhadce. Ocenění nemovitostí se provádí za účelem převodu, přechodu, rozdělení dědictví, navyšování vlastnictví, financování, úvěrování, daňové účely nebo škody na majetku. Stanovení těchto účelů je velmi důležité především pro správně zvolený způsob ocenění nemovitosti.

Oceňování nemovitostí je odborná činnost a provádí se příslušnými metodami a pravidly. Mezi základní právní předpisy, kterými se tato činnost řídí patří **zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)**, který upravuje způsoby oceňování nemovitostí i věcí movitých, práv a dalších majetkových hodnot. **Prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů**, tato vyhláška upravuje koeficienty, ceny, srážky i přírážky a postupy při uplatňování oceňování věcí.

Zákon č. 526/1990Sb., o cenách, reguluje, kontroluje a uplatňuje ceny výkonů a služeb pro tuzemský trh. Je důležité zmínit že oceňování nemovitostí uplatňuje dva základní přístupy, které se odlišují rozdílnými metodami a pravidly; administrativní oceňování a tržní oceňování.

Administrativní oceňování nemovitostí: cena zjištěná tímto přístupem se nazývá administrativní, je uměle vytvořená a zjišťuje se pro potřeby státní správy a daňové účely a v případech, kdy se na tomto způsobu ocenění dohodnou obě strany (odhadce a vlastník).

Tržní oceňování je přístupem druhým, zde se cena nazývá tržní a je to konkrétní cena statku na daném trhu. (2)

3.4.1 Odhadce

Je osoba, která provádí odhad za účelem zjištění hodnoty nemovitosti. Tato znalecká činnost vyžaduje odborné znalosti s dostatkem zkušeností a může jí tedy provádět jen osoba kvalifikovaná. Tuto činnost upravuje **zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění a navazujících prováděcích vyhláškách**. Dále tuto činnost upravují i jiné právní předpisy jako trestní řád nebo občanský soudní řád. Znalce pro jednotlivé obory jmenuje ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu. Vedle znalců jednotlivců zde působí i znalecké ústavy. Poslední skupinou jsou odhadci, což jsou osoby provádějící oceňování majetku profesionálně jako podnikatelé. Odhadci jsou fyzické i právnické osoby jejichž činnost se řídí živnostenským zákonem. Podmínkou pro výkon oceňování majetku movitého, nemovitého, nehmotného a finančního je ukončené vysokoškolské vzdělání v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, popřípadě vyšší odborné s příslušnými roky praxe.

Povinnosti odhadce spočívají v dohodnutí se s klientem, o jakou nemovitost se jedná, kde se nachází, za jakým účelem je potřeba ji ocenit, v jaké lhůtě a za jakou cenu posudku. Dále má ověřovací povinnost, kdy odhadce potvrzuje její existenci, technický a morální stav že má vlastníka a je schopna prodeje. Katastr nemovitostí odhadci poskytuje důkazy o těchto skutečnostech, dále také kolaudační rozhodnutí. Fotodokumentace, územní rozhodnutí, nabyvací tituly a další specifické dokumenty to jsou důležité identifikační dokumenty, které odhadce také potřebuje při své činnosti.

Posledním krokem je realizace místního šetření odhadce, tedy průzkum nemovitostí. Po zpracování všech těchto dat vytváří znalecký posudek, ve kterém jsou zpracované všechny důležité informace týkající se nemovitosti, konečná cena nemovitosti a zdůvodněné metody využití při oceňování. (16)(24)

3.4.2 Hodnototvorné faktory

Na hodnotu nemovitostí má vazbu několik faktorů. Jedním z nejzásadnějších je poloha nemovitosti. Hodnotu ale ovlivňují i další faktory, například:

- Výše nájemného;
- Pronajímatelnost;

- Suma stavebních nákladů;
- Hodnota pozemku;
- Prodejnost na trhu;
- Specifické vlastnosti. (16)

3.4.3 Oceňovací metody

Na základně shrnutí jednotlivých hodnototvorných faktorů bylo v minulosti vyvinuto mnoho metod sloužících k oceňování majetku. Tři základní jsou: nákladová metoda, výnosová metoda a porovnávací přístup. Mimo tyto tři se uplatňují i další metody a jejich kombinace.

V České republice se aktuálně užívají dva způsoby, které se odlišují rozdílnými metodami a pravidly a obsahují principy výše zmíněné.

Administrativní oceňování

Administrativní cena je cena uměle vytvořená, obvykle podle pravidel a právních norem. Její stanovení je jednoznačné, administrativní cenu je potřeba znát pro daňové účely. (15)

Tržní ocenění

Tržní cena je tvořena na trhu podle vztahu nabídky a poptávky. Dále je konkrétní cenou statku na daném trhu. (15)

4 Vlastní práce

Praktická část bakalářské práce bude zaměřena na komparaci návratnosti investice do nemovitostí zakoupených s cílem pronajímání. K analýze návratnosti investice budou použita data, která byla zaznamenávána od ledna 2020 do října 2020 prostřednictvím realitních portálů.

Investováno bude do nemovitostí s dispozicemi 1+1/1+kk, 2+1/2+kk a 3+1/3+kk v různých stavech tzv. před rekonstrukcí, dobrý, velmi dobrý a po rekonstrukci, všechny nalezené bytové jednotky budou v osobním vlastnictví. Následně proběhne jejich porovnávání z pohledu návratnosti v jednotlivých lokalitách, konkrétně v Rokycanech, Příbrami versus v Praze 8 a Praze 9. Porovnávány budou ceny nemovitostí v běžném prodeji a ceny nájmu. O prostředcích užitých k investování bude uvažováno jako o penězích z vlastních zdrojů. Z nasbíraných dat za sledované období budou vytvořeny tabulky pro nemovitosti v prodeji a pro nemovitosti inzerovaných k pronájmu. Veškeré ceny budou očištěny o extrémy pro větší vypovídající hodnotu výpočtu.

První část vlastní práce se bude zabývat výpočtem průměrných tržních cen bytů, které budou zjištěny pomocí aritmetického průměru. Následně bude pro bytové jednotky ve špatném stavu vypočítána cena rekonstrukce, o kterou budou následně ceny těchto bytů opraveny.

Dále budou opět pomocí sběru dat zjištěny průměrné výše cen nájmu jednotlivých dispozic bytových jednotek v daných lokalitách. V rámci výpočtu budou z databáze odstraněny extrémy a pomocí aritmetického průměru vypočteny průměrné ceny nájemného. Dále budou od průměrných cen nájmu odečteny daň z nemovitosti, daň z příjmu, opotřebení nemovitosti a další poplatky, které má pronajímatel povinnost hradit, konkrétně tedy poplatky do fondu oprav, či správní poplatky SVJ², mezi poplatky, které náleží vlastníkovi nemovitosti patří taky pojistné domu. Bytové domy mohou nebo nemusí být pojištěny, obvykle se ale doporučuje pojistku uzavřít. Výše pojistného se nastavuje dle hodnoty domu Ostatní poplatky jako je vodné, stočné, úklid domu apod. bude hradit nájemce sám též jako poplatky za elektřinu a plyn, které budou na nájemce přepsány u příslušné distribuční společnosti. Díky těmto výpočtům bude zjištěna výše čistého nájmu, se kterým bude dále kalkulováno při výpočtu návratnosti investice. Návratnost investice, bude výsledkem

² SVJ společenství vlastníků jednotek

výpočtů u jednotlivých skupin bytových jednotek, zjištěna bude na základě podílu průměrné nabídkové ceny nemovitosti a průměrného čistého ročního zisku z nájmu.

Poslední část práce se bude zabývat komparací, kdy z jednotlivých výsledků bude zjištěna ekonomicky nejefektivnější jednotka z hlediska doby návratnosti. Výsledkem analýzy bude zjištění, ve které lokalitě a do které dispozice bytu se investice nejvíce vyplatí.

4.1 Kritéria pro výběr nemovitosti

Komparovány budou bytové jednotky v Rokycanech (Plzeňský kraj) a v Příbrami (Středočeský kraj) versus Praha 8 a 9 (Hlavní město Praha). Výběr daných lokalit tedy bude jedním z nejdůležitějších kritérií.

Dalším kritériem budou dispozice bytů, pro jednotlivé z nich budou následně vypočítány průměrné tržní ceny ve sledovaném období. Dispozice budou zaznamenávány o jedné, dvou a třech obytných místnostech. Rozloha bytové jednotky, je při výběru nemovitosti, také velmi zásadní, proto bude tvořit další kritérium. Lokalita je jedno z dalších vybraných kritérií. Ta velmi ovlivňuje ceny nemovitostí především v hlavním městě. Značné rozdíly cen lze zaznamenat v jednotlivých obvodech hlavního města Prahy. Hlavním cenotvorným faktorem a kritériem je bezesporu stav, ve kterém se bytová jednotka nachází, mimo to má ale na cenu vliv také dopravní dostupnost, příroda v bezprostřední blízkosti či občanská vybavenost. V neposlední řadě je důležité, zda je byt v osobním či družstevním vlastnictví. Osobním vlastnictvím se rozumí, že vlastník má 100% podíl na své nemovitosti, v případě družstevního vlastnictví má vlastník pouze družstevní podíl celého domu, ve kterém se nachází bytové jednotky.

Pro přesnost bylo při zaznamenávání dat rozlišeno, zda je kuchyň součástí pokoje či nikoliv tzv. 1+1/1+kk.

Pro bytové jednotky před rekonstrukcí byly ceny detailně zpracovány dle jednotlivých řemesel. Uvedené ceny jsou stanovené na základě orientačních poptávek řemesel, slouží tedy orientačně. Ceny za materiál, byly získány na specializovaných e-shopech. Při výpočtu nákladů na rekonstrukci velmi záleží na zvolení daných materiálů, ty ovlivňují cenu i délku trvání příslušné rekonstrukce. Při výběru veškerého vybavení u všech příkladů bylo objektivnost počítáno s průměrným standardem kvality a cen.

Pokud se nemovitost kupuje za účelem pronájmu, měla by být nabízena v takovém stavu, aby pro trh byla co nejvíce atraktivní. Investor, který bude chtít zakoupit byt se

záměrem pronájmu, bude chtít pravděpodobně nemovitost pořídit co nejlevněji, tak aby pro něj investice byla výhodná. Koupě levné nemovitosti se většinou odrazí v nákladech na potřebnou rekonstrukci.

4.2 Kalkulace nákladů na rekonstrukci a údržbu nemovitosti

Nemovitosti jsou na trhu nabízeny v různých stavech. Při rekonstrukci starého bytu velmi záleží, zda se bytová jednotka nachází v cihlovém domě nebo v panelovém, to je jedno z kritérií při výběru. Od typu stavby se odvíjí následné kroky rekonstrukce. Ve starých panelových domech, bývají původní bytová jádra, která jsou součástí koupelen. Právě rekonstrukce bytového jádra bývá největší položkou na seznamu rekonstrukce. V původním bytě také lze vyměnit dřevěná okna za nová plastová, v poslední době se ale znovu stávají trendy původní dřevěná okna. Dále demontáže starých zařízení jako např.: kuchyňská linka, vana, umyvadlo, odstranění starých podlah a příprava zdí na novou výmalbu. V rámci rekonstrukce je důležité v rozpočtu počítat také s montáží zařízení připojených na vodovodní potrubí za pomoci instalatérů a v neposlední řadě výmalba, položení nových podlahových krytin, obkladačské práce a montáž nového vybavení bytu.

Obecně platí, že materiál je všude stejně drahý, pokud nejde o alternativní vlastní rekonstrukce. Cena práce a náklady spojené se samotnou rekonstrukcí se liší mezi malým městem a velkými městy například kvůli skládkovnému, odvozu a záborům, z toho vyplývá, že v Praze budou tyto náklady vyšší než na menším městě. (34)

Rekonstrukce přímo souvisí s vlastnictvím bytu, obvykle vlastníka rekonstrukce nemine, alespoň jednou za období vlastnictví ať své vlastní nemovitosti či nemovitosti určené k pronájmu. A to buďto přímo při koupi, nebo v rámci opotřebení v čase. Bytová jednotka se užíváním opotřebovává, proto je třeba ji v časovém horizontu 10 až 15 let zrekonstruovat. V této práci bude počítáno s potřebou rekonstrukce již za 10 let a tato varianta bude považována za pesimistickou. Níže bude uveden výčet rekonstrukcí jednotlivých částí bytu, výsledné ceny poté budou přičteny k nabídkovým cenám bytových jednotek před rekonstrukcí.

Jako první bude uvedena kalkulace rekonstrukce koupelny. Při rekonstrukci je velmi důležité dbát na to, v jakém typu domu se koupelna nachází. Pokud jde o byt v cihlovém domě, lze zde počítat s méně náročným typem rekonstrukce, v případě panelového domu

bude s největší pravděpodobností nutnost přestavby původního bytového jádra, které už bývá v panelových bytech původního stavu obvyklé.

Při výpočtu bude uvažováno se dvěma typy rekonstrukcí, a to s koupelnovou rekonstrukcí včetně bytového jádra a rekonstrukcí bez přestavby bytového jádra. Při kalkulaci nákladů budou použity takové rozměry koupelen, kdy u bytových jednotek 1+1 a 1+kk bude výměra koupelny 4 m², dále u bytů 2+1 a 2+kk bude počítáno s 6 m² a u bytových jednotek se třemi obytnými místnostmi bude výměra koupelny 9 m².

Při rekonstrukci koupelny je důležité dbát na správné pořadí jednotlivých stavebních úkonů. V mnoha případech, kdy lidé rekonstruují bez poradenství s odborníky dochází k mnoha problémům. Jedním z problémů, který může nastat je například nepasující nábytek na vyvedené odpady, či vyvedené elektrické rozvody a opět nepasující zařízení. Tyto chyby mohou rekonstrukci výrazně prodražit. (34)

V tabulce č. 3 jsou uvedeny ceny, se kterými je nutné kalkulovat při rekonstrukci koupelny v bytech dispozic 1+1/1+kk, 2+1/2+kk a 3+1/3+kk v panelovém domě. V panelových domech se obvykle nachází koupelny v původním stavu, tedy s umakartovým jádrem, které bude třeba při rekonstrukci vybourat. Výsledná cena bude proto rozdílná u rekonstrukce koupelny v cihlovém domě a panelovém domě.

Tabulka 3 Rekonstrukce koupelny v panelovém domě

Rekonstrukce koupelny a bytového jádra v panelovém domě				
název položky/práce	cena za m ²	4 m ²	6 m ²	9 m ²
		1+1/1+kk	2+1/2+kk	3+1/3+kk
Likvidace jádra	3 000 Kč	12 000 Kč	18 000 Kč	27 000 Kč
Zdění nového jádra + materiál	3 200 Kč	12 800 Kč	19 200 Kč	28 800 Kč
Rozvod vody materiál + montáž	3 000 Kč	12 000 Kč	18 000 Kč	27 000 Kč
Rozvod odpadu materiál + montáž	2 500 Kč	10 000 Kč	15 000 Kč	22 500 Kč
Dlažba materiál + položení	2 000 Kč	8 000 Kč	12 000 Kč	18 000 Kč
Obklad materiál + položení	2 500 Kč	10 000 Kč	15 000 Kč	22 500 Kč
Malování stropu a stěn	1 200 Kč	4 800 Kč	7 200 Kč	10 800 Kč
Sprchový kout	3 964 Kč	3 964 Kč	3 964 Kč	3 964 Kč
Sprchová baterie	3 070 Kč	3 070 Kč	3 070 Kč	3 070 Kč
Umyvadlo	868 Kč	868 Kč	868 Kč	868 Kč
WC mísa	3 745 Kč	3 745 Kč	3 745 Kč	3 745 Kč
Koupelnový nábytek	2 992 Kč	2 992 Kč	2 992 Kč	2 992 Kč
Stropní svítidlo	690 Kč	690 Kč	690 Kč	690 Kč
Baterie umyvadlo	1 058 Kč	1 058 Kč	1 058 Kč	1 058 Kč
Topný koupelnový žebřík	1 263 Kč	1 263 Kč	1 263 Kč	1 263 Kč

Suma celkem / Údržba 10 let		87 250 Kč	122 050 Kč	174 250 Kč
Opotřebení vybavení za rok		8 725 Kč	12 205 Kč	17 425 Kč
Opotřebení vybavení za měsíc		727 Kč	1 017 Kč	1 452 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (34)(35)(36)(37)(38)(39)(40)(41)

Z výsledných cen uvedených v tabulce č. 3 vyplývá, že cena rekonstrukce koupelny v panelovém domě se pohybuje v závislosti na dispozici bytové jednotky od 87 250 Kč u bytů 1+1/ 1+kk, přes byty velikosti 2+1/ 2+kk, kde je cena vyčíslena na 122 050 Kč až po byty 3+1/3+kk, kde je cena přestavby 174 250 Kč.

Tabulka č. 4 obsahuje rozpočet na rekonstrukci koupelny v cihlovém domě. Tato kalkulace bude sloužit i pro výpočet rekonstrukce koupelny v panelovém domě, ale pouze za předpokladu, že bude v koupelně již hotové zděné jádro. (34)

Tabulka 4 Rekonstrukce koupelny bez umakartového jádra

Rekonstrukce koupelny / Údržba koupelny (životnost 10 let)				
		4 m ²	6 m ²	9 m ²
název položky/práce	cena za m ² / jednotka	1+1/1+kk	2+1/2+kk	3+1/3+kk
Rozvod odpadu materiál + montáž	2 500 Kč	10 000 Kč	15 000 Kč	22 500 Kč
Dlažba materiál + položení	2 000 Kč	8 000 Kč	12 000 Kč	18 000 Kč
Obklad materiál + položení	2 500 Kč	10 000 Kč	15 000 Kč	22 500 Kč
Malování stropu a stěn	1 200 Kč	4 800 Kč	7 200 Kč	10 800 Kč
Sprchový kout	3 964 Kč	3 964 Kč	3 964 Kč	3 964 Kč
Sprchová baterie	3 070 Kč	3 070 Kč	3 070 Kč	3 070 Kč
Umyvadlo	868 Kč	868 Kč	868 Kč	868 Kč
WC mísa	3 745 Kč	3 745 Kč	3 745 Kč	3 745 Kč
Koupelnový nábytek	2 992 Kč	2 992 Kč	2 992 Kč	2 992 Kč
Baterie umyvadlo	1 058 Kč	1 058 Kč	1 058 Kč	1 058 Kč
Topný koupelnový žebřík	1 263 Kč	1 263 Kč	1 263 Kč	1 263 Kč
Stropní svítidlo	2 030 Kč	2 030 Kč	2 030 Kč	2 030 Kč
Suma celkem/ Údržba 10 let		51 790 Kč	68 190 Kč	92 790 Kč
Opotřebení vybavení za rok		5 179 Kč	6 819 Kč	9 279 Kč
Opotřebení vybavení za měsíc		432 Kč	568 Kč	773 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (34)(35)(36)(37)(38)(39)(40)(41)

Z výsledné kalkulace v tabulce č. 4 lze vidět, že u rekonstrukce koupelny bez potřeby přestavby bytového jádra se náklady výrazně sníží. Při výpočtu bylo opět počítáno s nejlevnějšími variantami, které byly čerpány z příslušných internetových zdrojů, které nabízejí buďto služby nebo zařízení.

Celková suma bude v tomto případě použita také na vyčíslení opotřebení koupelny. Při výpočtech bude počítáno s pesimistickou variantou, ta bude představovat potřebu rekonstrukce po 10 letech užívání. Cena opotřebení je vypočítána za rok i za měsíc, tato částka bude později odečtena jako výdaj při výpočtu zisku z nájemného.

Tabulka 5 Rekonstrukce kuchyně

Rekonstrukce kuchyně / Údržba kuchyně (životnost 10 let)	
	1+1/1+kk, 2+1/2+kk, 3+1/3+kk
Likvidace původní kuchyně	300 Kč
Set kuchyně se spotřebiči SIKO	49 990 Kč
Dřezová baterie SIKO	2 719 Kč
Suma celkem/ Údržba 10 let	53 009 Kč
Opotřebení vybavení za rok	5301 Kč
Opotřebení vybavení za měsíc	442 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (42)(43)(44)

Tabulka č. 5 obsahuje rozpočet rekonstrukce kuchyně. Výsledná částka se může lišit od zvolení materiálů a značek spotřebičů. V tomto případě bude pro všechny bytové jednotky počítáno se stejnou variantou vybavení kuchyně.

Výsledná cena rekonstrukce kuchyňské linky včetně spotřebičů je 53 009 Kč. Z výsledné sumy bylo opět vypočítáno opotřebení za rok a měsíc za předpokladu rekonstrukce po 10 letech, výsledné opotřebení bude později použito pro výpočet čistého nájemného

Tabulka 6 Rekonstrukce obytných místností

Rekonstrukce obytných místností a doplňky / Údržba místností (životnost 10 let)				
		30 m ²	50 m ²	70 m ²
název položky/práce	cena za m ² / jednotku	1+1/1+kk	2+1/2+kk	3+1/3+kk
Malíři a kompletní výmalba (včetně obroušení zdí)	200 Kč	6 000 Kč	10 000 Kč	14 000 Kč
Stropní svítidlo	2 030 Kč	6 090 Kč	8 120 Kč	10 150 Kč
Celkem/ Údržba 10 let		12 090 Kč	18 120 Kč	24 150 Kč
Opotřebení za rok		1 209 Kč	1 812 Kč	2 415 Kč
Opotřebení za měsíc		101 Kč	151 Kč	201 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (45)(46)

Jako další je uvedena rekonstrukce obytných místností, výsledné sumy budou použity jak pro výpočet ceny vstupní rekonstrukce, tak pro výpočet čistého nájemného, kde budou částky použity jako výdaj.

Při rekonstrukci obytných místností, jak je zde uvedeno bylo v případě malířských prací počítáno s průměrnou částkou 200 Kč/m², která zahrnuje veškeré úkony spojené s výmalbou. Průměrná částka pak byla roznásobena průměrnými rozlohami bytových jednotek. Při výpočtu cen za výmalbu bylo použito předlohy na specializovaném webu. K přesnému výpočtu plochy výmalby je nutné znát rozměry jednotlivých místností, lze využít vzorce, kdy součin šířky a výšky místnosti dá plochu k vymalování.

Tabulka 7 Rekonstrukce podlah

Druh podlahové krytiny	cena za m ²	1+1/1+kk		2+1/2+kk			3+1/ 3+kk		
		33 m ²	34 m ²	50 m ²	53 m ²	54 m ²	70 m ²	71 m ²	73 m ²
Kompletní renovace parket	420 Kč	13 860 Kč	14 280 Kč	21 000 Kč	22 260 Kč	22 680 Kč	29 400 Kč	29 820 Kč	30 660 Kč
Vinylová podlaha	543 Kč	17 919 Kč	18 462 Kč	27 150 Kč	28 779 Kč	29 322 Kč	38 010 Kč	38 553 Kč	39 639 Kč
pokládka	540 Kč	17 820 Kč	18 360 Kč	27 000 Kč	28 620 Kč	29 160 Kč	37 800 Kč	38 340 Kč	39 420 Kč
Linoleum	369 Kč	12 177 Kč	12 546 Kč	18 450 Kč	19 557 Kč	19 926 Kč	25 830 Kč	26 199 Kč	26 937 Kč
pokládka	680 Kč	22 440 Kč	23 120 Kč	34 000 Kč	36 040 Kč	36 720 Kč	47 600 Kč	48 280 Kč	49 640 Kč
PVC	545 Kč	17 985 Kč	18 530 Kč	27 250 Kč	28 885 Kč	29 430 Kč	38 150 Kč	38 695 Kč	39 785 Kč
pokládka	450 Kč	14 850 Kč	15 300 Kč	22 500 Kč	23 850 Kč	24 300 Kč	31 500 Kč	31 950 Kč	32 850 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (47)(48)(49)(50)(51)

V tabulce č. 7 je uveden přehled cen za jednotlivé druhy podlahových krytin. Při výpočtech bude počítáno následovně. V případě, že v bytové jednotce budou původní parkety, bude v rámci rekonstrukce započítána jejich renovace, ta zahrnuje broušení, tmelení, 1x lakování základním lakem, 2x lakování vrchním lakem. Druhou možností bude kompletní renovace podlah, v této situaci bude kalkulováno s pokládkou vinylové podlahy.

Tabulka 8 Výměna oken

Rekonstrukce oken	
výměna okna včetně montáže	cena za lks
jednokřídlé plastové okno	5 233 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (52)

Při výměně původních oken za nová plastová je důležité dbát na kvalitu. Dřevěná okna jsou ale také stále oblíbená i přes jejich méně příznivé vlastnosti. Cena 5 233 Kč, která je uvedena v tabulce č. 8 zahrnuje i montáž a demontáž původního jednokřídlového okna.

Při výpočtech nákladů na rekonstrukce jednotlivých bytových jednotek, nebude ani v jednom případě rekonstrukce kalkulováno s výměnou oken, ve většině nalezených bytových jednotkách již plastová okna byly. Pokud se v bytové jednotce budou nacházet zchovalá dřevěná okna, též nebude do nákladů započítána jejich výměna. Plastová okna se často renovují hromadně v rámci společných oprav domu.

Tabulka 9 Výpočet poplatku do Fondu oprav

Fond oprav
17 Kč * podlahová plocha bytové jednotky (m ²)

Zdroj: vlastní zpracování dle (53)

Dále je nezbytné do nákladů započítat také poplatky spojené s vlastnictvím bytu. Poplatky do fondu oprav a správní poplatky hradí vždy majitel bytu. Výše poplatků závisí na daném společenství vlastníků (dále SVJ). Příslušné SVJ si nastavuje výše záloh na základě plánů budoucích investic, dále se poplatky odvíjí od služeb, které SVJ využívá např. úklid. (53)

Nejčastěji se výše příspěvku do fondu oprav vypočítává dle podlahové plochy. Částka uvedená v tabulce tedy 17 Kč za m², vychází z obvyklých cen, které se aktuálně využívají v nynějších SVJ při výpočtu poplatků.

Tabulka 10 Výpočet daně z nemovitosti

Výpočet daně z nemovité věci				
Lokalita	základ daně * 1,20	sazba daně	koeficient	místní koeficient
Rokycany	rozloha bytové jednotky *1,20	2 Kč	2	nevyplněno
Příbram	rozloha bytové jednotky *1,20	2 Kč	2,5	2
Praha 8	rozloha bytové jednotky *1,20	2 Kč	5	2
Praha 9	rozloha bytové jednotky *1,20	2 Kč	2,5	2

Zdroj: vlastní zpracování dle (54)(55)

Daň z nemovitosti, to je částka, kterou je nutné v rámci vlastnictví nemovitosti zaplatit, počítá se jako součin výměry nemovitosti s příslušnými sazbami a místními koeficienty, které jsou v jednotlivých lokalitách rozdílné a liší se podle umístění nemovitosti a velikosti obce. Pro tento výpočet je nutné vědět, o jaký konkrétní typ nemovitosti se jedná. Parametry, které lze o bytové jednotce vyčíst z katastru nemovitostí je poté potřeba uvést do

daňového priznání. V případě staveb a jednotek se dále zohledňuje výměra, zastavená plocha v m² nebo třeba počet nadzemních podlaží.

Při zjišťování koeficientů lze využít nahlížení do katastru nemovitostí, kde budou pomocí vyhledání konkrétní bytové jednotky zjištěny konkrétní informace o parcele, tyto informace budou následně použity na portálu finanční správy, při zjištění místních koeficientů

4.2.1 Bytové jednotky dispozice 1+1/ 1+kk v Rokycanech

V Rokycanech bylo nalezeno několik bytových jednotek dispozic 1+1 a 1+kk, za sledované období byly nalezeny tři jednotky, ve stavu před rekonstrukcí, proto bude následující tabulka obsahovat také opravy nabídkových cen o ceny rekonstrukcí. Při sběru dat byly odstraněny extrémní, které by mohly výsledky výpočtů zkreslovat.

Rekonstrukce bytových jednotek 1+1/ 1+kk v Rokycanech

Za sledované období byly v Rokycanech nalezeny 3 bytové jednotky, které bude nutné před zahájením pronájmu zrekonstruovat. Nyní jsou zde uvedeny konkrétní kalkulace nákladů na rekonstrukce u nalezených bytových jednotek. Ceny byly vypočítány dle tabulek č. 3,4,5,6,7.

Tabulka 11 Rekonstrukce 1+1 ulice Dukelská, Rokycany

Rekonstrukce 1+1 panelový dům 39 m ²			
položka	druh	cena za ks	cena
nabídková cena			890 900 Kč
koupelna	včetně bytového jádra		87 250 Kč
kuchyň	komplet		53 009 Kč
výmalba	celý byt		12 090 Kč
podlaha	parkety	420 Kč	16 380 Kč
cena za rekonstrukci			168 729 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Cena rekonstrukce bytové jednotky 1+1 v ulici Dukelská o výměře 39 m², která se nachází v panelovém domě v Rokycanech je **168 729 Kč**. V rámci rekonstrukce proběhne renovace koupelny, kuchyně, nové výmalby a parket.

Tabulka 12 Rekonstrukce 1+1 ulice Strašická, Rokycany

Rekonstrukce 1+1 cihlový dům 32 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena nemovitosti			1 060 000 Kč
Koupelna	bez bytového jádra		51 790 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		12 090 Kč
Podlaha	Renovace parket	420 Kč	24 360 Kč
cena za rekonstrukci			141 249 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Rekonstrukce provedená v bytové jednotce cihlového domu v ulici Strašická, bude po vypočítání jednotlivých položek stát **141 249 Kč**. Nová nabídková cena této jednotky bude 1 201 609 Kč.

Tabulka 13 Rekonstrukce 1+kk ulice Družstevní

Rekonstrukce 1+1 cihlový dům 31 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			928 900 Kč
Koupelna	bez bytového jádra		51 790 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		12 090 Kč
Podlaha	Vinylová	1 083 Kč	35 739 Kč
cena za rekonstrukci			152 628 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná cena rekonstrukce bytové jednotky výměry 31 m² v cihlovém domě v Rokycanech, ulici Družstevní je **152 628 Kč**.

Tabulka 14 Bytové jednotky na prodej 1+1 v Rokycanech

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena	Rekonstrukce	Výsledná cena
prodej	1+1	39 m ²	před rekonstrukcí	panel	Dukelská, Rokycany	890 900 Kč	168 729 Kč	1 059 661 Kč
prodej	1+1	32 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Strašická, Rokycany	1 060 000 Kč	141 249 Kč	1 201 609 Kč
prodej	1+1	39 m ²	po rekonstrukci	cihla	Ke Koupališti Rokycany	1 800 000 Kč		1 800 000 Kč
prodej	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Plzeňská, Rokycany-Plzeňské předměstí	1 600 000 Kč		1 600 000 Kč
prodej	1+1	31 m ²	velmi dobrý	smíšená	Rokycany-Strašice	1 300 000 Kč		1 300 000 Kč
prodej	1+1	35 m ²	po rekonstrukci	panel	Ke Koupališti Rokycany	1 660 000 Kč		1 660 000 Kč

prodej	1+1	33 m ²	velmi dobrý	cihla	ul. Družstevní	1 300 000 Kč		1 300 000 Kč
prodej	1+1	36 m ²	velmi dobrý	cihla	Ke Koupališti Rokycany	1 320 000 Kč		1 320 000 Kč
prodej	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Jeřabinova, Rokycany	1 370 000 Kč		1 370 000 Kč
prodej	1+1	39 m ²	po rekonstrukci	cihla	K trhlíně, Rokycany	1 760 000 Kč		1 760 000 Kč
prodej	1+kk	28 m ²	po rekonstrukci	cihla	Dělostřelců Rokycany	1 500 000 Kč		1 500 000 Kč
prodej	1+kk	41 m ²	velmi dobrý	cihla	Ke Střelnici, Rokycany	1 400 000 Kč		1 400 000 Kč
prodej	1+kk	30 m ²	velmi dobrý	cihla	Horymírova-Rokycany, Předměstí	1 270 000 Kč		1 270 000 Kč
prodej	1+kk	41 m ²	po rekonstrukci	panel	Hrádek u Rokycan	1 890 000 Kč		1 890 000 Kč
prodej	1+kk	31 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Družstevní Rokycany	930 000 Kč	152 628 Kč	1 081 609 Kč
prodej	1+kk	28 m ²	velmi dobrý	cihla	Armádní, Rokycany Střed	1 260 000 Kč		1 260 000 Kč
prodej	1+kk	28 m ²	velmi dobrý	cihla	Dělostřelců Rokycany	1 250 000 Kč		1 250 000 Kč
prodej	1+kk	31 m ²	dobrý	panel	Lomená, Rokycany	1 330 000 Kč		1 330 000 Kč
prodej	1+kk	29 m ²	velmi dobrý	cihla	Rokycany Střed	1 290 000 Kč		1 290 000 Kč
prodej	1+kk	41 m ²	novostavba	cihla	Dělostřelců Rokycany	1 780 000 Kč		1 780 000 Kč
Průměrná cena 1+1/ 1+kk v Rokycanech								1 421 144 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

V tabulce č. 14 je uveden přehled nashromážděných bytových jednotek, které byly za sledované období nalezeny. K výpočtu průměrné nabídkové ceny, bylo nutné k bytovým jednotkám ve stavu před rekonstrukcí přičíst náklady na příslušnou rekonstrukci. V případě bytu 1+1 v panelovém domě, bylo uvažováno kompletní rekonstrukce včetně koupelny s bytovým jádrem a renovace dřevěných parket. V případě 1+1 a 1+kk v cihlovém domě, tvoří náklady na rekonstrukci oprava koupelny, všech obytných místností včetně výmalby, nové kuchyňské linky a pokládka nové vinylové podlahy.

Po přičtení nákladů na rekonstrukci u příslušných bytových jednotek zjištěna průměrná rozloha 33 m² a průměrná nabídková cena, která činí **1 421 144 Kč**.

Tabulka 15 Příspěvek na správu domu a pozemku

1+1/1+kk (33 m²)	
poplatky	Pronajímatel-správní poplatky domu a pozemku
Dlouhodobá záloha na opravy 17 Kč m ² * plocha	561 Kč
Pojištění domu	24 Kč

Správa SVJ	180 Kč
Celkem za 1 měsíc	765 Kč
Celkem za 1 rok	9 180 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (53)

Nájemci rozhodně nelze do poplatků zahrnout fond oprav, poplatků za správu domu, odměny členům výboru a pojištění domu. Veškeré tyto položky jsou povinností úhrady pronajímatele a měly by být součástí nájemného, nikoli součástí poplatků za služby. (56)

Uvedené ceny byly čerpány z internetových portálů, které poskytují služby pro společenství vlastníků. Výše pojistky domu se liší od lokality, stáří a velikosti domu. Poplatky pro správu mohou být také individuální. Ceny ostatních služeb byly zjištěny na základě analýzy trhu a nalezených dat na internetu.

Tabulka 16 Nabídkové ceny nájmu 1+1/ 1+kk v Rokycanech

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena
pronájem	1+1	35 m ²	po rekonstrukci	cihla	Rokycany Borek, Pražská	7 000 Kč
pronájem	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Rokycany-Strašice	5 400 Kč
pronájem	1+1	35 m ²	po rekonstrukci	panel	Na Pátku, Rokycany Střed	9 250 Kč
pronájem	1+1	33 m ²	po rekonstrukci	cihla	Josefa Knihy	8 000 Kč
pronájem	1+1	36 m ²	velmi dobrý	cihla	Plzeňské předměstí, Alešova	9 980 Kč
pronájem	1+1	41 m ²	po rekonstrukci	panel	Na Pátku, Rokycany Střed	10 000 Kč
pronájem	1+1	36 m ²	velmi dobrý	cihla	ul. Družstevní	7 000 Kč
pronájem	1+1	28 m ²	velmi dobrý	cihla	Boženy Němcové Rokycany	5 500 Kč
pronájem	1+kk	34 m ²	dobry	cihla	Boženy Němcové Rokycany	6 000 Kč
pronájem	1+kk	27 m ²	po rekonstrukci	cihla	Hrádek u Rokycan	7 700 Kč
pronájem	1+kk	30 m ²	dobry	panel	Družstevní Rokycany	5 400 Kč
pronájem	1+kk	30 m ²	dobry	panel	Ke Střelnici, Rokycany	7 600 Kč
pronájem	1+1	31 m ²	velmi dobrý	cihla	Baarova, Rokycany	8 450 Kč
pronájem	1+kk	29 m ²	po rekonstrukci	cihla	K Hrádku, Rokycan	8 700 Kč
pronájem	1+1	41 m ²	velmi dobrý	cihla	Rokycany Borek, Pražská	8 980 Kč
pronájem	1+kk	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Rokycany-Strašice	6 000 Kč

pronájem	1+1	25 m ²	po rekonstrukci	cihla	Na Pátku, Rokycany Střed	9 000 Kč
pronájem	1+kk	29 m ²	velmi dobrý	cihla	Josefa Knihy	6 000 Kč
pronájem	1+kk	43 m ²	velmi dobrý	cihla	Plzeňské předměstí, Alešova	8 300 Kč
pronájem	1+kk	30 m ²	dobrý	panel	Na Pátku, Rokycany Střed	5 400 Kč
pronájem	1+1	41 m ²	velmi dobrý	cihla	Boženy Němcové Rokycany	8 000 Kč
pronájem	1+kk	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Hrádek u Rokycan	6 000 Kč
pronájem	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Družstevní Rokycany	6 300 Kč
pronájem	1+kk	38 m ²	dobrý	cihla	Ke Střelnici, Rokycany	6 800 Kč
pronájem	1+1	33 m ²	po rekonstrukci	cihla	Baarova, Rokycany	10 700 Kč
pronájem	1+1	33 m ²	velmi dobrý	cihla	K Hrádku, Rokycan	6 500 Kč
Průměrná výše nabídkové ceny nájmu v Rokycanech						7 460 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (55)

V tabulce č. 16 jsou zaznamenány nabídkové ceny nájmu, které byly nalezeny dle zadaných kritérií v Rokycanech. Ceny, které jsou v tabulce jsou uvedeny bez poplatků. U nalezených inzercí byly vždy poplatky, náležití nájemci uvedeny zvlášť.

Na základě sebíraných dat nabídkových cen nájmu, bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena nájmu bytových jednotek v Rokycanech o velikosti 1+1 a 1+kk je **7 460 Kč**.

Dalším krokem je výpočet čistého zisku z nájmu. Při výpočtu budou použity již vypočítané sumy za náklady na opotřebení, z předešlých kalkulací.

Tabulka 17 Výpočet čistého zisku z nájmu

Čisté nájemné	
Bytová jednotka	Rokycany
Dispozice	1+1 / 1+kk (33 m ²)
daň z nemovitosti	13 Kč
Průměrné měsíční nájemné	7 460 Kč
Paušální výdaje 30 %	2 238 Kč
Základ daně	5 222 Kč
Daň z příjmu 15 %	783 Kč
Fond oprav	765 Kč
opotřebení kuchyně	442 Kč
opotřebení sociálního zařízení	432 Kč

opotřebenění výmalby	101 Kč
opotřebenění podlahových krytin	273 Kč
Zisk z nájenného za měsíc	4 651 Kč
Zisk z nájenného za rok	55 808 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 17 obsahuje výpočet čistý zisk z nájenného za 1 rok. Při výpočtu bylo počítáno následovně, z průměrného měsíčního nájenného, které bylo zjištěno v tabulce č. 13 byla vypočítána 15% daň z příjmu, od které byla odečtena daň z nemovitosti dle vzorce k výpočtu daně v tabulce č.10, dále byly odečteny náklady na příspěvky do fondu oprav viz tabulka č. 9 a opotřebenění bytové jednotky. Z tohoto výpočtu byl zjištěn průměrný čistý zisk z nájenného u bytových jednotek velikosti 1+1 a 1+kk s průměrnou rozlohou 33 m² v Rokycanech, který činí 55 808 Kč.

Tabulka 18 Výpočet návratnosti investice 1+1/ 1+kk v Rokycanech

Výpočet průměrné doby návratnosti bytových jednotek 1+1/ 1+kk v Rokycanech		
Průměrná nabídková cena nemovitosti	Průměrný čistý zisk z nájenného	Návratnost (zaokrouhlena na celé roky)
1 421 144 Kč	55 808 Kč	25 let

Zdroj: vlastní zpracování

Návratnost u bytové jednotky 1+1 a 1+kk při rozloze 33 m² byla zjištěna jako podíl průměrné nabídkové ceny a průměrného čistého zisku z nájenného. Výsledkem je, že v Rokycanech je návratnost investice **305,5 měsíců**. V tabulce je návratnost zaokrouhlena na celé roky, její délka je tedy 25 let.

4.2.2 Bytové jednotky 2+1/ 2+kk v Rokycanech

Bytových jednotek o velikosti 2+1/ 2+kk bylo v Rokycanech nalezeno 23. Před zahájením výpočtu, byly odstraněny extrémní nabídkové ceny, nadprůměrné či podprůměrné rozlohy bytových jednotek a také byty nacházející se v budoucích developerských projektech.

Rekonstrukce bytových jednotek 2+1/ 2+kk v Rokycanech

V Rokycanech byly za sledované období nalezeny 3 bytové jednotky, které jsou ve stavu před rekonstrukcí.

Nyní budou uvedeny kalkulace nákladů rekonstrukcí těchto bytových jednotek.

Tabulka 19 Rekonstrukce 2+1 ulice Josefa Knihy, Rokycany

Rekonstrukce 2+1 panelový dům 58 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			1 756 000 Kč
Koupelna	včetně bytového jádra		122 050 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		18 120 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	62 814 Kč
Cena za rekonstrukci			255 993 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Vyčíslená cena rekonstrukce bytové jednotky v Rokycanech v ulici Josefa Knihy je 255 993 Kč. Bytová jednotka se nachází v panelovém domě, proto je do rekonstrukce koupelny započítána také přestavba bytového jádra. Rozloha tohoto bytu je 58 m².

Tabulka 20 Rekonstrukce 2+1 ulice Přemyslova, Rokycany

Rekonstrukce 2+1 panelový dům 51 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			1 300 000 Kč
Koupelna	včetně bytového jádra		122 050 Kč
Kuchyň	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		18 120 Kč
Podlaha	Renovace parket	420 Kč	21 420 Kč
Cena za rekonstrukci			214 599 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Cena rekonstrukce bytové jednotky 2+1 v panelovém domě o rozloze 51 m² je **214 599 Kč**.

V rámci rekonstrukce je započítána kompletní přestavba koupelny, kuchyňského koutu se spotřebiči, ale také výmalba a renovace původních parket.

Tabulka 21 Rekonstrukce 2+kk ulice Boženy Němcové, Rokycany

Rekonstrukce 2+kk cihlový dům 49 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			1 800 000 Kč
Koupelna	bez bytového jádra		68 190 Kč
Kuchyň	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		18 120 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	53 067 Kč
Cena za rekonstrukci			192 386 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 21 je vypočítána výsledná cena rekonstrukce bytové jednotky 2+kk v cihlovém domě. Rozloha této bytové jednotky je 49 m², přičemž v rámci rekonstrukce je započítána pokládka vinylové podlahy, výmalba celého bytu, výměna kuchyňské linky a rekonstrukce koupelny bez přestavby bytového jádra.

Tabulka 22 Bytové jednotky na prodej 2+1/ 2+kk v Rokycanech

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena	Rekonstrukce	Výsledná cena
prodej	2+1	58 m ²	dobrý	cihla	Josefa Knihy	2 390 000 Kč		2 390 000 Kč
prodej	2+kk	60 m ²	po rekonstrukci	panel	Nové město, Rokycanova	2 760 000 Kč		2 760 000 Kč
prodej	2+1	59 m ²	dobrý	panel	K trhlíně, Rokycany	2 430 000 Kč		2 430 000 Kč
prodej	2+1	67 m ²	po rekonstrukci	cihla	Ke Koupališti Rokycany	2 950 000 Kč		2 950 000 Kč
prodej	2+1	70 m ²	velmi dobrý	cihla	Boženy Němcové Rokycany	2 490 000 Kč		2 490 000 Kč
prodej	2+1	59 m ²	dobrý	cihla	Nové město, Rokycanova	2 300 000 Kč		2 300 000 Kč
prodej	2+kk	43 m ²	po rekonstrukci	panel	Dělostřelců Rokycany	2 890 000 Kč		2 890 000 Kč
prodej	2+1	67 m ²	velmi dobrý	cihla	Strašická, Rokycany	2 350 000 Kč		2 350 000 Kč
prodej	2+1	58 m ²	po rekonstrukci	cihla	Ke Střelnici, Rokycany	1 990 000 Kč		1 990 000 Kč
prodej	2+kk	60 m ²	velmi dobrý	cihla	Dukelská	2 760 000 Kč		2 760 000 Kč
prodej	2+kk	62 m ²	dobrý	cihla	Horymírova-Rokycany, Předměstí	2 250 000 Kč		2 250 000 Kč
prodej	2+1	58 m ²	před rekonstrukcí	panel	Josefa Knihy	1 756 000 Kč	2 559 933 Kč	2 011 933 Kč
prodej	2+kk	43 m ²	velmi dobrý	cihla	Boženy Němcové Rokycany	1 980 000 Kč		1 980 000 Kč
prodej	2+1	62 m ²	velmi dobrý	cihla	Dukelská, Rokycany	1 995 000 Kč		1 995 000 Kč
prodej	2+1	65 m ²	dobrý	cihla	Ke Koupališti Rokycany	2 200 000 Kč		2 200 000 Kč
prodej	2+kk	57 m ²	po rekonstrukci	panel	Boženy Němcové Rokycany	2 957 000 Kč		2 957 000 Kč
prodej	2+kk	61 m ²	po rekonstrukci	panel	Plzeňské předměstí, Alešova	2 890 000 Kč		2 890 000 Kč
prodej	2+1	48 m ²	dobrý	cihla	Boženy Němcové Rokycany	1 700 000 Kč		1 700 000 Kč
prodej	2+1	50 m ²	před rekonstrukcí	panel	Přemyslova, Rokycany-Plzeňské předměstí	1 300 000 Kč	214 599Kč	1 514 599 Kč
prodej	2+1	59 m ²	dobrý	cihla	Gottliebova, Rokycany Střed	1 990 000 Kč		1 990 000 Kč

prodej	2+kk	49 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Boženy Němcové Rokycany	1 800 000 Kč	192 386 Kč	1 992 386 Kč
prodej	2+1	67 m ²	velmi dobrý	cihla	Dukelská, Rokycany	1 700 000 Kč		1 700 000 Kč
prodej	2+kk	60 m ²	velmi dobrý	panel	Plzeňská, Rokycany-Plzeňské předměstí	2 300 000 Kč		2 300 000 Kč
Průměrná nabídková cena 2+1/ 2+kk v Rokycanech								2 289 644 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

Při rekonstrukci bylo uvažováno s kompletními rekonstrukcemi u všech tří bytových jednotek. Cena rekonstrukce bytové jednotky v panelovém domě zahrnuje renovaci koupelny včetně bytového jádra, dále kuchyně a malířské práce. **Průměrná nabídková cena bytu 2+1/ 2+kk s průměrnou rozlohou 52 m² činí 2 289 644 Kč.**

Tabulka 23 Příspěvek na správu domu a pozemku

2+1/ 2+kk (52 m ²)	
poplatky	Pronajímatel-správní poplatky domu a pozemku
Dlouhodobá záloha na opravy 17 Kč m ² * plocha	884 Kč
Pojištění domu	24 Kč
Správa SVJ	180 Kč
Celkem za 1 měsíc	1 088Kč
Celkem za 1 rok	13 056 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (53)

Roční příspěvek do fondu oprav bytu o s průměrnou rozlohou 52 m² činí 884 Kč, byl vypočítán jako násobek průměrné podlahové plochy a částky 17 Kč. **Za rok bude výše příspěvku na správu domu a pozemku po sečtení 13 056 Kč.** Měsíční výše poplatku bude později použita jako výdaj, při výpočtu čistého zisku z nájemného.

Tabulka 24 Nabídkové ceny nájmu 2+1/ 2+kk v Rokycanech

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena
pronájem	2+1	61 m ²	dobrý	cihla	ul. Družstevní	10 980 Kč
pronájem	2+kk	46 m ²	po rekonstrukci	cihla	Strašická, Rokycany	8 500 Kč
pronájem	2+1	60 m ²	po rekonstrukci	cihla	Plzeňská, Rokycany-Plzeňské předměstí	10 000 Kč
pronájem	2+1	62 m ²	velmi dobrý	smíšená	Plzeňská, Rokycany-Plzeňské předměstí	10 000 Kč
pronájem	2+1	65 m ²	dobrý	cihla	Družstevní Rokycany	11 700 Kč
pronájem	2+kk	57 m ²	po rekonstrukci	panel	Dělostřelců Rokycany	11 700 Kč
pronájem	2+1	61 m ²	dobrý	cihla	Boženy Němcové Rokycany	10 000 Kč
pronájem	2+kk	60 m ²	novostavba	cihla	Nové město, Rokycanova	12 980 Kč

pronájem	2+kk	43 m ²	po rekonstrukci	cihla	Strašická, Rokycany	11 160 Kč
pronájem	2+1	57 m ²	velmi dobrý	smíšená	Dělostřelců Rokycany	11 200 Kč
pronájem	2+kk	51 m ²	po rekonstrukci	cihla	Boženy Němcové Rokycany	13 000 Kč
pronájem	2+kk	54 m ²	velmi dobrý	cihla	Nové město, Rokycanova	11 500 Kč
pronájem	2+1	55 m ²	po rekonstrukci	panel	Boženy Němcové Rokycany	13 000 Kč
pronájem	2+1	45 m ²	velmi dobrý	smíšená	Horymírova-Rokycany, Předměstí	9 000 Kč
pronájem	2+1	71 m ²	dobrý	panel	Rokycany-Strašice	11 000 Kč
pronájem	2+kk	54 m ²	velmi dobrý	cihla	Josefa Knihy	12 100 Kč
pronájem	2+kk	67 m ²	novostavba	cihla	Plzeňské předměstí, Alešova	18 000 Kč
pronájem	2+1	43 m ²	velmi dobrý	cihla	Dělostřelců Rokycany	8 000 Kč
pronájem	2+1	41 m ²	po rekonstrukci	panel	Plzeňská, Rokycany-Plzeňské předměstí	11 160 Kč
pronájem	2+1	66 m ²	velmi dobrý	cihla	Rokycany-Strašice	13 000 Kč
pronájem	2+kk	62 m ²	dobrý	cihla	Přemyslova, Rokycany-Plzeňské předměstí	11 000 Kč
pronájem	2+1	56 m ²	velmi dobrý	cihla	Josefa Knihy	9 000 Kč
Průměrné nájemné 2+1/ 2+kk v Rokycanech						11 272 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

Z nashromážděných dat, byla zjištěna průměrná nabídková nájemní cena bytových jednotek o velikosti 2+1 a 2+kk. Před výpočtem průměrné ceny, byly odečteny extrémní, které by mohly ovlivnit výslednou sumu. Ta byla vypočítána pomocí aritmetického průměru.

Tabulka 25 Výpočet čistého zisku z nájmu

Čisté nájemné	
Bytová jednotka	Rokycany
Dispozice	2+1 / 2+kk (52 m ²)
Daň z nemovitosti	18 Kč
Průměrné měsíční nájemné	11 272 Kč
Paušální výdaje 30 %	3 382 Kč
Základ daně	7 890 Kč
Daň z příjmu 15 %	1 184 Kč
Fond oprav a správní poplatky	1 088 Kč
opotřebení kuchyně	568 Kč
opotřebení sociálního zařízení	1 017 Kč
opotřebení výmalby	151 Kč
opotřebení podlahových krytin	469 Kč
Zisk z nájemného za měsíc	10 987 Kč
Zisk z nájemného za rok	131 844 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Při výpočtu čistého zisku z nájmu, byl pomocí odečtení paušálních výdajů od průměrného měsíčního nájemného zjištěn základ daně, který je nutné znát k výpočtu daně z příjmu. Daň z nemovitosti, byla vypočítána dle příslušného vzorce, konkrétně součinu průměrné rozlohy bytové jednotky a koeficientů stanovených pro příslušnou lokalitu. (viz tabulka č. 10). Od nájemného byly kromě daně z nemovitosti a daně z příjmu dále odečteny výše opotřebení majetku a příspěvek do fondu oprav.

Tabulka 26 Výpočet návratnosti 2+1/ 2+kk v Rokycanech

Výpočet průměrné doby návratnosti bytových jednotek 2+1/ 2+kk v Rokycanech		
Průměrná nabídková cena nemovitosti	Průměrný čistý zisk z nájemného	Návratnost (zaokrouhleno na celé roky)
2 289 644 Kč	131 844 Kč	17 let

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná doba návratnosti u bytových jednotek s dvěma obytnými místnostmi a průměrnou rozlohou 52 m² je 209 měsíců. Doba návratnosti byla zaokrouhlena na roky, výsledkem je tedy délka 17 let.

4.2.3 Bytové jednotky 3+1/ 3+kk v Rokycanech

V Rokycanech bylo za sledované období nalezeno několik bytových jednotek velikosti 3+1 a 3+kk. V Rokycanech je po těchto velikostech bytů velká poptávka, ale menší nabídka, příčinou je velké množství rodin s dětmi mezi obyvateli.

Rekonstrukce bytových jednotek 3+1/ 3+kk v Rokycanech

Při sběru dat byly v Rokycanech nalezeny 3 bytové jednotky dispozic 3+1 a 3+kk, které vyhovují daným kritériím. Nyní je níže uvedena kalkulace nákladů na příslušné rekonstrukce.

Tabulka 27 Rekonstrukce 3+kk ulice Boženy Němcové

Rekonstrukce 3+kk panelový dům 70 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			2 160 000 Kč
Koupelna	včetně bytového jádra		174 250 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		24 150 Kč

podlaha	vinylová	1 083 Kč	75 810 Kč
Cena za rekonstrukci			327 219 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Cena rekonstrukce pro bytovou jednotku 3+kk v panelovém domě je vyčíslena na **327 219 Kč**.

Tabulka 28 Rekonstrukce 3+kk ulice Plzeňská

Rekonstrukce 3+kk cihlový dům 70 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			2 000 000 Kč
Koupelna	Bez bytového jádra		92 790 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		24 150 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	75 810 Kč
Cena za rekonstrukci			245 759 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

V případě rekonstrukce bytové jednotky v ulici Plzeňská dispozice 3+kk a podlahové plochy 70 m² je cena kompletní rekonstrukce **245 759 Kč**.

Tabulka 29 Rekonstrukce 3+1 ulice Květnová

Rekonstrukce 3+1 cihlový dům 78 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			2 300 000 Kč
Koupelna	bez bytového jádra		92 790 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		24 150 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	84 474 Kč
Cena za rekonstrukci			254 423 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Celková suma za rekonstrukci v bytové jednotce 3+1 v ulici Květnová je **254 423 Kč**.

Tabulka 30 Bytové jednotky na prodej 3+1/ 3+kk v Rokycanech

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena	Rekonstrukce	Výsledná cena
prodej	3+kk	70 m ²	před rekonstrukcí	panel	Boženy Němcové Rokycany	2 160 000 Kč	348 151 Kč	2 487 219 Kč
prodej	3+1	70 m ²	velmi dobrý	cihla	Družstevní Rokycany	2 600 000 Kč		2 600 000 Kč
prodej	3+kk	70 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Plzeňská, Rokycany-Plzeňské předměstí	2 000 000 Kč	245 759 Kč	2 245 759 Kč
prodej	3+1	76 m ²	po rekonstrukci	panel	Gottliebova, Rokycany Střed	2 700 000 Kč		2 700 000 Kč
prodej	3+1	78 m ²	velmi dobrý	cihla	Baarova, Rokycany	2 890 000 Kč		2 890 000 Kč
prodej	3+kk	65 m ²	po rekonstrukci	cihla	Družstevní Rokycany	4 890 000 Kč		4 890 000 Kč
prodej	3+1	78 m ²	dobrý	cihla	Družstevní Rokycany	3 050 000 Kč		3 050 000 Kč
prodej	3+kk	63 m ²	velmi dobrý	cihla	Boženy Němcové Rokycany	2 110 000 Kč		2 110 000 Kč
prodej	3+1	72 m ²	dobrý	cihla	Nové město, Rokycanova	3 400 000 Kč		3 400 000 Kč
prodej	3+kk	68 m ²	po rekonstrukci	panel	Ke Koupališti Rokycany	2 560 000 Kč		2 560 000 Kč
prodej	3+kk	63 m ²	novostavba	cihla	Pšeničná, Rokycany	3 090 000 Kč		3 090 000 Kč
prodej	3+kk	69 m ²	velmi dobrý	smíšená	Jiráskova, Nové město- Rokycany	2 300 000 Kč		2 300 000 Kč
prodej	3+1	78 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Květnová Rokycany	2 300 000 Kč	254 423 Kč	2 554 423 Kč
prodej	3+1	76 m ²	po rekonstrukci	panel	Družstevní Rokycany	2 867 000 Kč		2 867 000 Kč
Průměrná nabídková cena 3+1/3+kk v Rokycanech								2 884 511 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

Před výpočtem průměrné nabídkové ceny, byly z nasbíraných dat odstraněny extrémy, které by mohly výsledky ovlivňovat. Nabídkové ceny bytových jednotek před rekonstrukcí byly opraveny o ceny příslušných rekonstrukcí. Rekonstrukce byly vypočítány

dle výše uvedených kalkulací (viz. Tabulky č. 3,4,5,6,7). **Průměrná nabídková cena bytových jednotek 3+1 a 3+kk v Rokycanech je 2 779 786 Kč. Průměrná rozloha jednotek je 70 m².**

Tabulka 31 Příspěvek na správu domu a pozemku

3+1/3+kk (70 m ²)	
poplatky	Pronajímatel-správní poplatky domu a pozemku
Dlouhodobá záloha na opravy 17 Kč m ² * plocha	1190 Kč
Pojištění domu	24 Kč
Správa SVJ	180 Kč
Celkem za 1 měsíc	1394 Kč
Celkem za 1 rok	16 728 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (53)

V případě výpočtu výše měsíčního poplatku na správu domu, bylo postupováno dle vzorce, sloužícího ke zjištění dlouhodobých záloh na opravy. Částky pojištění domu a poplatků na správu SVJ, byly stanoveny dle příslušných internetových zdrojů.

Tabulka 32 Nabídkové ceny nájmu 3+1/ 3+kk v Rokycanech

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena
pronájem	3+kk	65 m ²	před rekonstrukcí	panel	Hrádek u Rokycan	12 000 Kč
pronájem	3+kk	71 m ²	před rekonstrukcí	panel	Nové město, Rokycanova	10 980 Kč
pronájem	3+kk	73 m ²	před rekonstrukcí	panel	Plzeňské předměstí, Záhumní	11 000 Kč
pronájem	3+1	75 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Hrádek u Rokycan	10 500 Kč
pronájem	3+1	72 m ²	dobrý	cihla	Plzeňské předměstí, Záhumní	13 000 Kč
pronájem	3+kk	68 m ²	po rekonstrukci	panel	Josefa Knihy	14 000 Kč
pronájem	3+kk	69 m ²	velmi dobrý	smíšená	Ke Koupališti Rokycany	13 500 Kč
pronájem	3+kk	60 m ²	velmi dobrý	cihla	Rokycany - Střed	12 000 Kč
pronájem	3+kk	70 m ²	po rekonstrukci	panel	Nové město, Rokycanova	16 000 Kč
pronájem	3+kk	61 m ²	dobrý	cihla	Dělostřelců Rokycany	13 000 Kč
pronájem	3+kk	57 m ²	velmi dobrý	smíšená	Josefa Knihy	11 100 Kč

pronájem	3+1	69 m ²	po rekonstrukci	cihla	Dělostřelců Rokycany	16 000 Kč
pronájem	3+1	70 m ²	velmi dobrý	cihla	Strašická, Rokycany	14 000 Kč
Průměrná nájemní cena 3+1/ 3+kk Rokycany						12 852 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

Průměrná nájemní cena činí u bytových jednotek dispozic 3+1 a 3+kk po výpočtu pomocí aritmetického průměru 12 852 Kč. Průměrná rozloha těchto bytových jednotek je 70 m².

Tabulka 33 Výpočet čistého zisku z nájmu

Čisté nájemné	
Bytová jednotka	Rokycany
Dispozice	3+1 / 3+kk (70 m ²)
Daň z nemovitosti	28 Kč
Průměrné měsíční nájemné	12 582 Kč
Paušální výdaje 30 %	3 775 Kč
Základ daně	8 807 Kč
Daň z příjmu 15 %	1 321 Kč
Fond oprav	1 394 Kč
opotřebení kuchyně	442 Kč
opotřebení sociálního zařízení	773 Kč
opotřebení výmalby	201 Kč
opotřebení podlahových krytin	632 Kč
Zisk z nájemného za měsíc	7 791 Kč
Zisk z nájemného za rok	93 492 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Při výpočtu čistého zisku z nájmu byl po odečtení uvedených výdajů zjištěn výsledek 93 492 Kč. Měsíční suma činí 7 791 Kč.

Tabulka 34 Výpočet návratnosti investice 3+1/ 3+kk v Rokycanech

Výpočet průměrné doby návratnosti bytových jednotek 3+1/ 3+kk v Rokycanech		
Průměrná nabídková cena nemovitosti	Průměrný čistý zisk z nájemného	Návratnost v letech (zaokrouhлено na celé roky)
2 884 511 Kč	93 492 Kč	31 let

Zdroj: vlastní zpracování

Celková doba návratnosti investice byla zjištěna jako podíl kupní ceny a zisku z nájemného. **Výsledná doba návratnosti je 370 měsíců, po zaokrouhlení na roky, je výsledkem 30 let.**

4.2.4 Bytové jednotky 1+1/ 1+kk v Příbrami

V této podkapitole bude vypočítána průměrná doba návratnosti investice do bytových jednotek o jedné obytné místnosti v Příbrami.

Rekonstrukce bytových jednotek 1+1/1+kk v Příbrami

V Příbrami byly ve sledovaném období nalezeny dvě bytové dispozice 1+kk, které se nacházely ve špatném stavu.

Tabulka 35 Rekonstrukce 1+kk ulice Bratří Čapků

Rekonstrukce 1+kk panelový dům 22 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			1 100 000 Kč
Koupelna	včetně bytového jádra		87 250 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		12 090 Kč
Podlaha	vinylová	420 Kč	9 240 Kč
Cena za rekonstrukci			161 589 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná cena rekonstrukce bytu v panelovém domě velikosti 1+kk je **161 589 Kč**.

Tabulka 36 Rekonstrukce 1+kk ulice Dlouhá

Rekonstrukce 1+1 cihlový dům 31 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			1 360 000 Kč
Koupelna	včetně bytového jádra		51 790 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		12 090 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	35 739 Kč
Cena za rekonstrukci			152 628 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 36 je uvedena kalkulace nákladů na rekonstrukci pro bytovou jednotku 1+kk v cihlovém domě. Rekonstrukce, která zahrnuje kompletní výměnu podlah, výmalbu, výměnu kuchyňské linky a rekonstrukci koupelny je vyčíslena na **152 628 Kč**.

Tabulka 37 Bytové jednotky na prodej 1+1/ 1+kk v Příbrami

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena	Rekonstrukce	Výsledná cena
prodej	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Čechovská, Příbram VIII	1 780 000 Kč		1 780 000 Kč
prodej	1+1	46 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram, Příbram VIII	2 100 000 Kč		2 100 000 Kč
prodej	1+kk	33 m ²	dobry	cihla	Bratří Čapků, Příbram VII	1 660 000 Kč		1 660 000 Kč
prodej	1+kk	25 m ²	dobry	panel	Ve Dvoře, Příbram VII	1 360 000 Kč		1 360 000 Kč
prodej	1+kk	29 m ²	po rekonstrukci	cihla	Daleké Dušníky, Příbram	1 730 000 Kč		1 730 000 Kč
prodej	1+1	34 m ²	velmi dobrý	panel	Příbram VIII, Čechovská	1 780 000 Kč		1 780 000 Kč
prodej	1+1	35 m ²	dobry	panel	Příbram VII, Příbram	2 020 000 Kč		2 020 000 Kč
prodej	1+kk	23 m ²	dobry	panel	Příbram I, Plzeňská	1 600 000 Kč		1 600 000 Kč
prodej	1+kk	23 m ²	dobry	cihla	Ve Dvoře, Příbram VII	1 360 000 Kč		1 360 000 Kč
prodej	1+1	34 m ²	dobry	cihla	Příbram VII, Pod Haldou	1 350 000 Kč		1 350 000 Kč
prodej	1+kk	22 m ²	před rekonstrukcí	panel	Bratří Čapků, Příbram VII	1 100 000 Kč	189 661 Kč	1 289 661 Kč
prodej	1+kk	41 m ²	po rekonstrukci	panel	Daleké Dušníky, Příbram	1 400 000 Kč		1 400 000 Kč
prodej	1+kk	31 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Dlouhá, Příbram II	1 360 000 Kč	151 609 Kč	1 511 609 Kč
prodej	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram VII, Pod Haldou	2 100 000 Kč		2 100 000 Kč
prodej	1+kk	28 m ²	velmi dobrý	cihla	Dlouhá, Příbram II	2 350 000 Kč		2 350 000 Kč
prodej	1+kk	41 m ²	po rekonstrukci	panel	Třída osvobození, Příbram VII	2 350 000 Kč		2 350 000 Kč
prodej	1+1	31 m ²	velmi dobrý	smíšená	Daleké Dušníky, Příbram	2 100 000 Kč		2 100 000 Kč
prodej	1+kk	28 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram VIII, Čechovská	1 990 000 Kč		1 990 000 Kč
prodej	1+1	35 m ²	novostavba	cihla	Příbram VII, Pod Haldou	2 500 000 Kč		2 500 000 Kč
prodej	1+kk	41 m ²	po rekonstrukci	cihla	Daleké Dušníky, Příbram	2 020 000 Kč		2 020 000 Kč
prodej	1+kk	31 m ²	dobry	panel	Příbram, Boženy Němcové	1 760 000 Kč		1 760 000 Kč
prodej	1+1	33 m ²	velmi dobrý	cihla	Milínská	1 780 000 Kč		1 780 000 Kč

prodej	1+kk	29 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram VII, Příbram	2 003 000 Kč	2 003 000 Kč
prodej	1+1	36 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram V-Zdaboř, Brodská	2 060 000 Kč	2 060 000 Kč
prodej	1+kk	39 m ²	po rekonstrukci	cihla	Příbram VI-Březové hory, Rožmitálská	2 200 000 Kč	2 200 000 Kč
prodej	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram I, Plzeňská	2 150 000 Kč	2 150 000 Kč
prodej	1+1	39 m ²	po rekonstrukci	cihla	Politických vězňů, Příbram VII	2 250 000 Kč	2 250 000 Kč
Průměrná nabídková cena bytů 1+1 a 1+kk v Příbrami							1 872 380 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (55)

V tabulce č. 37 je uveden výpočet průměrné nabídkové ceny bytových jednotek 1+1 a 1+kk v Příbrami. Zaznamenaná data byla očištěna o extrémy. Ceny příslušných rekonstrukcí byly kalkulovány dle předchozích tabulek (viz. Tabulky č. 3,4,5,6,7), kde byly vypočítány sumy rekonstrukcí jednotlivých částí bytu. Výsledná průměrná nabídková cena bytů 1+1 a 1+kk s průměrnou rozlohou 33 m² v Příbrami činí **1 872 380 Kč**.

Tabulka 38 Příspěvek na správu domu a pozemku

1+1/1+kk (33 m²)	
poplatky	Pronajímatel-správní poplatky domu a pozemku
Dlouhodobá záloha na opravy 17 Kč m ² * plocha	561 Kč
Pojištění domu	24 Kč
Správa SVJ	180 Kč
Celkem za 1 měsíc	765 Kč
Celkem za 1 rok	9 180 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (53)

Příspěvek do fondu oprav byl vypočítán dle příslušného vzorce v tabulce č. 9. Celková suma příspěvku do fondu oprav činí dle výpočtu **9 180 Kč** ročně. Měsíční částka bude při výpočtu čistého zisku z nájmu odečtena jako výdaj.

Tabulka 39 Nabídkové ceny nájmu 1+1/ 1+kk v Příbrami

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena
pronájem	1+1	43 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram-Ryneček	6 000 Kč
pronájem	1+kk	27 m ²	dobrý	cihla	Příbram VII, 28. října	7 000 Kč
pronájem	1+kk	25 m ²	dobrý	panel	Příbram VII, Pod čertovým pahorkem	9 000 Kč
pronájem	1+kk	33 m ²	dobrý	panel	Příbram VI-Březové hory, Rožmitálská	9 000 Kč
pronájem	1+1	34 m ²	velmi dobrý	panel	Příbram VIII, Čechovská	9 000 Kč
pronájem	1+kk	23,1m ²	dobrý	cihla	Příbram I, Plzeňská	6 800 Kč

pronájem	1+kk	41 m ²	velmi dobrý	cihla	Sedlčanská, Příbram V	9 000 Kč
pronájem	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Daleké Dušníky, Příbram	8 200 Kč
pronájem	1+kk	25 m ²	dobrý	cihla	Okružní, Příbram VII	6 000 Kč
pronájem	1+1	36 m ²	velmi dobrý	cihla	Sedlčanská, Příbram V	9 600 Kč
pronájem	1+kk	25 m ²	po rekonstrukci	cihla	Příbram, Boženy Němcové	11 000 Kč
pronájem	1+1	41 m ²	po rekonstrukci	panel	Příbram VI-Březové hory, Rožmitálská	10 000 Kč
pronájem	1+kk	29 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram VIII, Fialková	9 000 Kč
pronájem	1+1	36 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram VII, Pod Haldou	6 000 Kč
pronájem	1+kk	30 m ²	dobrý	panel	Příbram, Budovatelů	7 000 Kč
pronájem	1+kk	29 m ²	po rekonstrukci	cihla	Čechovská, Příbram VIII	9 000 Kč
pronájem	1+kk	41 m ²	velmi dobrý	cihla	Třída osvobození, Příbram VII	6 900 Kč
pronájem	1+1	34 m ²	dobrý	cihla	Daleké Dušníky, Příbram	6 000 Kč
pronájem	1+kk	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Daleké Dušníky, Příbram	7 500 Kč
pronájem	1+kk	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram VII, Řipská	7 500 Kč
pronájem	1+kk	38 m ²	dobrý	cihla	Daleké Dušníky, Příbram	7 000 Kč
pronájem	1+1	27 m ²	po rekonstrukci	cihla	Ve Dvoře, Příbram VII	8 500 Kč
pronájem	1+kk	33 m ²	po rekonstrukci	cihla	Příbram VI-Březové hory	8 500 Kč
pronájem	1+1	30 m ²	dobrý	panel	Příbram VI-Březové hory, Rožmitálská	10 000 Kč
pronájem	1+kk	33 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram VIII, Zelená	8 200 Kč
Průměrná výše nabídkové ceny pronájmu v Příbrami						8 068 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (55)

Nájemné v Příbrami u bytových jednotek dispozic 1+1 a 1+kk s průměrnou rozlohou 33 m² činí průměrně **8 068 Kč**. Tato částka bude použita při výpočtu zisku z čistého nájemného.

Tabulka 40 Výpočet čistého zisku z nájmu

Čisté nájemné	
Bytová jednotka	Příbram
Dispozice	1+1 / 1+kk (33 m ²)
Daň z nemovitosti	33 Kč
Průměrné měsíční nájemné	8 068 Kč
Paušální výdaje 30 %	2 420 Kč
Základ daně	5 648 Kč
Daň z příjmu 15 %	847 Kč
Fond oprav	765 Kč
opotřebení kuchyně	442 Kč

opotrebení sociálního zařízení	432 Kč
opotrebení výmalby	101 Kč
opotrebení podlahových krytin	273 Kč
Zisk z nájenného za měsíc	5 175 Kč
Zisk z nájenného za rok	62 098 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (53)

V tabulce č. 40 je obsažen výpočet čistého zisku z nájenného. Po odečtení daně z příjmu a daně z nemovitosti bylo také od průměrného měsíčního nájenného odečteno opotrebení bytové jednotky, které bylo vypočítáno již dříve, nebo poplatků do fondu oprav. Zisk z nájenného bytů 1+1 a 1+kk v Příbrami činí **62 098 Kč**.

Tabulka 41 Výpočet návratnosti investice 1+1/ 1+kk v Příbrami

Výpočet průměrné doby návratnosti bytových jednotek 1+1/ 1+kk v Příbrami		
Průměrná nabídková cena nemovitosti	Průměrný čistý zisk z nájenného	Návratnost (zaokrouhleno na celé roky)
1 872 380 Kč	62 098 Kč	30 let

Zdroj: vlastní zpracování

Návratnost investice byla zaokrouhlena na celé roky. Na základě příslušných výpočtů bylo zjištěno, že **návratnost investice** do nájenného bydlení o velikosti **1+1 a 1+kk s průměrnou rozlohou 33 m² v Příbrami je 361,8 měsíců a po zaokrouhlení na roky 30 let.**

4.2.5 Bytové jednotky 2+1 / 2+kk v Příbrami

Nyní bude za pomoci jednotlivých kroků výpočtů zjištěna průměrná doba návratnosti investice do bytové jednotky 2+1 a 2+kk v Příbrami.

Rekonstrukce bytových jednotek 2+1/ 2+kk v Příbrami

V následujících tabulkách jsou vypočítány náklady na rekonstrukce pro konkrétní 3 nalezené bytové jednotky, které je nutné před zahájením pronájmu zrekonstruovat.

Tabulka 42 Rekonstrukce 2+1 ulice Třída Osvobození

Rekonstrukce 2+1 cihlový dům 68 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			2 600 000 Kč

Koupelna	včetně bytového jádra		68 190 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		18 120 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	73 644 Kč
Cena za rekonstrukci			212 963 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Cena rekonstrukce bytové jednotky 2+1 v cihlovém domě rozlohy 68 m² je 212 963 Kč.

Tabulka 43 Rekonstrukce 2+1 ulice Jinecká

Rekonstrukce 2+1 panelový dům 58 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			2 148 937 Kč
Koupelna	včetně bytového jádra		122 050 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		18 120 Kč
Podlaha	parkety	420 Kč	24 360 Kč
Cena za rekonstrukci			217 539 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 43 obsahuje kalkulaci nákladů na kompletní rekonstrukci panelového bytu 2+1, která činí 217 539 Kč.

Tabulka 44 Rekonstrukce 2+kk ulice Pod Haldou

Rekonstrukce 2+1 panelový dům 50 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			1 980 000 Kč
Koupelna	včetně bytového jádra		122 050 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		18 120 Kč
Podlaha	parkety	420 Kč	21 000 Kč
Cena za rekonstrukci			214 179 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná cena rekonstrukce bytové jednotky 2+kk o rozloze 50 m² je 214 179 Kč.

Tabulka 45 Bytové jednotky 2+1/ 2+kk na prodej v Příbrami

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena	Rekonstrukce	Výsledná cena
prodej	2+1	66 m ²	po rekonstrukci	panel	Daleké Dušníky, Příbram	2 780 000 Kč		2 780 000 Kč
prodej	2+kk	52 m ²	dobrý	panel	Boženy Němcové, Příbram	3 500 000 Kč		3 500 000 Kč
prodej	2+1	62 m ²	dobrý	cihla	Daleké Dušníky, Příbram	3 090 000 Kč		3 090 000 Kč

prodej	2+1	49 m ²	po rekonstrukci	panel	Politických vězňů, Příbram VII	2 490 000 Kč		2 490 000 Kč
prodej	2+1	68 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Třída osvobození, Příbram VII	2 600 000 Kč	212 963 Kč	2 812 963 Kč
prodej	2+1	67 m ²	po rekonstrukci	cihla	Příbram VII, Příbram	2 900 000 Kč		2 900 000 Kč
prodej	2+1	60 m ²	Po rekonstrukci	cihla	Ve Dvoře, Příbram VII	2 950 000 Kč		2 950 000 Kč
prodej	2+1	58 m ²	po rekonstrukci	cihla	Politických vězňů, Příbram VII	3 200 000 Kč		2 200 000 Kč
prodej	2+kk	60 m ²	velmi dobrý	smíšená	Příbram VII, PŘÍBRAM	2 600 000 Kč		2 600 000 Kč
prodej	2+kk	62 m ²	dobrý	cihla	Okružní, Příbram VII	2 490 000 Kč		2 490 000 Kč
prodej	2+1	58 m ²	před rekonstrukcí	panel	Jinecká-Příbram	1 931 000 Kč	217 539 Kč	2 117 539 Kč
prodej	2+1	59 m ²	po rekonstrukci	panel	Dlouhá, Příbram II	3 200 000 Kč		3 200 000 Kč
prodej	2+1	62 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram I, Plzeňská	2 950 000 Kč		2 950 000 Kč
prodej	2+1	65 m ²	dobrý	cihla	Příbram, Budovatelů	2 600 000 Kč		2 600 000 Kč
prodej	2+kk	57 m ²	po rekonstrukci	panel	Příbram VII, S.K. Neumanna	3 120 000 Kč		3 120 000 Kč
prodej	2+kk	45 m ²	po rekonstrukci	panel	Daleké Dušníky, Příbram	2 685 000 Kč		2 685 000 Kč
prodej	2+1	48 m ²	dobrý	cihla	Příbram VII, Pod čertovým pahorkem	2 490 000 Kč		2 490 000 Kč
prodej	2+kk	50 m ²	před rekonstrukcí	panel	Příbram VII, Pod Haldou	1 980 000 Kč	214 179 Kč	2 194 179 Kč
prodej	2+1	59 m ²	dobrý	cihla	Příbram VII, Pod Haldou	2 385 000 Kč		2 385 000 Kč
prodej	2+kk	50 m ²	velmi dobrý	smíšená	Třída osvobození, Příbram VII	2 600 000 Kč		2 600 000 Kč
Průměrná cena 2+1/ 2+kk Příbram								2 758 268 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

Pro bytové jednotky o dvou obytných místnostech v Příbrami byla vyčíslena průměrná nabídková cena. Výsledku bylo dosaženo v první fázi, opravou nabídkových cen bytů ve špatném stavu o cenu rekonstrukce. Následně bylo z nových cen pomocí aritmetického průměru zjištěno výsledku, tím je **průměrná nabídková cena 2 758 268 Kč. Průměrná rozloha těchto bytových jednotek je 50 m².**

Tabulka 46 Příspěvek na správu domu a pozemku

2+1/2+kk (50 m ²)	
poplatky	Pronajímatel-správní poplatky domu a pozemku
Dlouhodobá záloha na opravy * plocha 17 Kč m ²	850 Kč
Pojištění domu	24 Kč
Správa SVJ	180 Kč
Celkem za 1 měsíc	1 054 Kč
Celkem za 1 rok	12 648 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (53)

Výše příspěvku na správu domu a pozemku činí v případě bytových jednotek 2+1 a 2+kk v Příbrami s průměrnou rozlohou 50 m² po sečtení jednotlivých položek 1 054 Kč.

Tabulka 47 Nabídkové ceny nájmu 2+1/ 2+kk v Příbrami

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena
pronájem	2+kk	44 m ²	velmi dobrý	panel	Příbram VI-Březové hory, Rožmitálská	10 000 Kč
pronájem	2+kk	45 m ²	dobry	panel	Příbram VII, Pod čertovým pahorkem	8 500 Kč
pronájem	2+1	56 m ²	po rekonstrukci	panel	Příbram VII, 28. října	8 500 Kč
pronájem	2+1	55 m ²	dobry	cihla	Příbram, Boženy Němcové	9 000 Kč
pronájem	2+1	65 m ²	velmi dobrý	cihla	Politických vězňů, Příbram VII	13 000 Kč
pronájem	2+kk	57 m ²	po rekonstrukci	panel	Dlouhá, Příbram II	12 700 Kč
pronájem	2+1	61 m ²	dobry	cihla	Příbram VII, Náměstí Fráni Kučery	11 000 Kč
pronájem	2+kk	43 m ²	po rekonstrukci	cihla	Příbram VI-Březové hory, Rožmitálská	14 000 Kč
pronájem	2+1	66 m ²	po rekonstrukci	cihla	Příbram VII, Pod čertovým pahorkem	12 400 Kč
pronájem	2+1	57 m ²	velmi dobrý	smíšená	Příbram VII, Pod Haldou	13 700 Kč
pronájem	2+kk	54 m ²	dobry	cihla	Bratří Čapků, Příbram VII	14 000 Kč
pronájem	2+1	55 m ²	po rekonstrukci	panel	Sedlčanská, Příbram V	14 800 Kč
pronájem	2+1	45 m ²	velmi dobrý	smíšená	Příbram VII, Pod Haldou	8 401 Kč
pronájem	2+kk	41 m ²	po rekonstrukci	panel	Dlouhá, Příbram II	13 900 Kč
pronájem	2+1	43 m ²	po rekonstrukci	panel	Daleké Dušníky, Příbram	15 500 Kč
pronájem	2+1	63 m ²	po rekonstrukci	panel	Sedlčanská, Příbram V	16 300 Kč
pronájem	2+1	66 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram VII, PŘÍBRAM	12 300 Kč
pronájem	2+kk	62 m ²	dobry	cihla	Třída osvobození, Příbram VII	12 500 Kč
Průměrné nájemné 2+1/2+kk Příbram						12 250 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

Na základě aritmetického průměru bylo zjištěno průměrného nájemného, které bylo vyčísleno na 12 250 Kč. Tato částka bude použita v dalších krocích výpočtu návratnosti investice do bytových jednotek velikosti 2+kk a 2+1 v Příbrami.

Tabulka 48 Výpočet čistého zisku z nájmu

Čisté nájemné	
Bytová jednotka	Příbram
Dispozice	2+1 / 2+kk (50 m ²)
Daň z nemovitosti	50 Kč
Průměrné měsíční nájemné	12 250 Kč
Paušální výdaje 30 %	3 675 Kč
Základ daně	8 575 Kč
Daň z příjmu 15 %	1 286 Kč
Fond oprav a poplatky	1 054 Kč
opotřebení kuchyně	442 Kč
opotřebení sociálního zařízení	568 Kč
opotřebení výmalby	151 Kč
opotřebení podlahových krytin	451 Kč
Zisk z nájemného za měsíc	8 248 Kč
Zisk z nájemného za rok	98 976 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 48 obsahuje výpočet čistého zisku z nájemného, ten byl zjištěn pomocí výpočtu daní z nemovitosti a příjmu, které byly od průměrného měsíčního nájemného společně s dalšími výdaji odečteny. **Výsledkem je roční čistý zisk 98 976 Kč.**

Tabulka 49 Výpočet návratnosti investice 2+1/2+kk v Příbrami

Výpočet průměrné doby návratnosti bytových jednotek 1+1/ 1+kk v Rokycanech		
Průměrná nabídková cena nemovitosti	Průměrný čistý zisk z nájemného	Návratnost v letech (zaokrouhleno na celé roky)
3 607 070 Kč	98 976 Kč	37 let

Zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky lze vyčíst, že délka návratnosti investice do nemovitosti velikosti 2+1/2+kk v Příbrami je 37 let. **V přepočtu na měsíce je doba návratnosti 444 měsíců.**

4.2.6 Bytové jednotky 3+1/ 3+kk v Příbrami

Tato podkapitola obsahuje postup, kterým bude zjištěna průměrná doba návratnosti bytových jednotek příslušné dispozice v Příbrami.

Rekonstrukce bytových jednotek 3+1/ 3+kk v Příbrami

V Příbrami byly ve sledovaném období nalezeny 3 bytové jednotky, pro které bylo nezbytné provést kalkulaci nákladů na rekonstrukci.

Tabulka 50 Rekonstrukce 3+kk ulice Daleké Dušníky

Rekonstrukce 3+kk cihlový dům 70 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			2 300 000 Kč
Koupelna	bez bytového jádra		92 790 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		24 150 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	75 810 Kč
Cena za rekonstrukci			245 759 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná cena rekonstrukce bytové jednotky 3+kk v cihlovém domě činí **245 759 Kč. Rozloha tohoto bytu je 70 m².**

Tabulka 51 Rekonstrukce 3+kk ulice Mariánská

Rekonstrukce 3+kk panelový dům 71 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			2 340 000 Kč
Koupelna	bez bytového jádra		174 250 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		24 150 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	76 893 Kč
Cena za rekonstrukci			328 302 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Celková rekonstrukce u bytové jednotky 3+kk v panelovém domě v Rokycanech je vyčíslena na **328 302 Kč.**

Tabulka 52 Rekonstrukce 3+1 ulice Okružní

Rekonstrukce 3+1 cihlový dům 70 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			2 520 000 Kč
Koupelna	bez bytového jádra		92 790 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		24 150 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	75 810 Kč
Cena za rekonstrukci			245 759 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

V panelovém bytě 3+1 s rozlohou 70 m² byla vyčíslena cena kompletní rekonstrukce na **245 759 Kč**.

Tabulka 53 Bytové jednotky na prodej 3+1/ 3+kk v Příbrami

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena	Rekonstrukce	Výsledná cena
prodej	3+kk	71 m ²	po rekonstrukci	cihla	Daleké Dušníky, Příbram	3 275 000 Kč		3 275 000 Kč
prodej	3+1	68 m ²	dobrý	cihla	Třída osvobození, Příbram VII	2 800 000 Kč		2 800 000 Kč
prodej	3+kk	70 m ²	velmi dobrý	cihla	Milínská	2 950 000 Kč		2 950 000 Kč
prodej	3+kk	70 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Daleké Dušníky, Příbram	2 300 000 Kč	245 759 Kč	2 545 759 Kč
prodej	3+1	76 m ²	po rekonstrukci	panel	Bratří Čapků, Příbram VII	3 390 000 Kč		3 390 000 Kč
prodej	3+1	78 m ²	velmi dobrý	cihla	Daleké Dušníky, Příbram	2 800 000 Kč		2 800 000 Kč
prodej	3+kk	65 m ²	po rekonstrukci	cihla	Milínská	3 750 000 Kč		3 750 000 Kč
prodej	3+1	78 m ²	dobrý	cihla	Sedlčanská, Příbram V	2 980 000 Kč		2 980 000 Kč
prodej	3+kk	71 m ²	před rekonstrukcí	panel	Mariánská, Příbram VII	2 340 000 Kč	328 302 Kč	2 668 302 Kč
prodej	3+1	79 m ²	po rekonstrukci	panel	Daleké Dušníky, Příbram	3 390 000 Kč		3 390 000 Kč
prodej	3+kk	63 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram-Ryneck	3 390 000 Kč		3 390 000 Kč
prodej	3+1	72 m ²	dobrý	cihla	Příbram VI-Březové hory, Rožmitálská	3 010 000 Kč		3 010 000 Kč
prodej	3+kk	68 m ²	po rekonstrukci	panel	Příbram V-Zdaboř, Brodská	4 300 000 Kč		4 300 000 Kč
prodej	3+kk	69 m ²	velmi dobrý	smíšená	Příbram VII, Pod čertovým pahorkem	3 420 000 Kč		3 420 000 Kč
prodej	3+1	70 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Okružní, Příbram VII	2 520 000 Kč	245 759 Kč	2 765 759 Kč
prodej	3+1	76 m ²	po rekonstrukci	panel	Příbram VII, Náměstí Fráni Kučery	4 230 000 Kč		4 230 000 Kč

Průměrná nabídková cena 3+1/3+kk v Příbrami	3 230 371 Kč
----------------------------------------------------	---------------------

Zdroj: vlastní zpracování (55)

Průměrná nabídková cena bytů 3+1 a 3+kk v Příbrami byla zjištěna na základě provedeného sběru dat. U jednotek, které byly zaznamenány v nežádoucím stavu, byly vyčísleny ceny rekonstrukcí, které byly vypočítány dle výše uvedených kalkulací nákladů na rekonstrukci. **Výsledná cena u jednotek s průměrnou rozlohou 70 m² činí 3 230 371 Kč.**

Tabulka 54 Příspěvek na správu domu a pozemku

3+1/ 3+kk (70 m ²)	
poplatky	Pronajímatel-správní poplatky domu a pozemku
Dlouhodobá záloha na opravy 17 Kč m ² * plocha	1 190 Kč
Pojištění domu	24 Kč
Správa SVJ	180 Kč
Celkem za 1 měsíc	1 394 Kč
Celkem za 1 rok	16 728 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (53)

Příspěvek na správu domu a pozemku byl vyčíslen ročně na 16 728 Kč.

Tabulka 55 Nabídkové ceny nájmu 3+1/ 3+kk v Příbrami

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena
pronájem	3+kk	72 m ²	dobry	cihla	Příbram VII, PŘÍBRAM	9 800 Kč
pronájem	3+kk	64 m ²	po rekonstrukci	cihla	Příbram, Dobříšská	13 000 Kč
pronájem	3+kk	73 m ²	velmi dobrý	panel	Příbram VII, Pod Haldou	14 700 Kč
pronájem	3+1	74 m ²	velmi dobrý	cihla	Třída osvobození, Příbram VII	12 800 Kč
pronájem	3+1	72 m ²	dobry	cihla	Příbram VII, 28. října	11 990 Kč
pronájem	3+kk	71 m ²	po rekonstrukci	panel	Příbram VII, Edvarda Beneše	10 200 Kč
pronájem	3+kk	65 m ²	velmi dobrý	cihla	Ve Dvoře, Příbram VII	13 600 Kč
pronájem	3+1	60 m ²	po rekonstrukci	panel	Příbram VIII, Čechovská	13 200 Kč
pronájem	3+kk	70 m ²	po rekonstrukci	panel	Třída osvobození, Příbram VII	14 500 Kč
pronájem	3+kk	61 m ²	dobry	cihla	Čechovská, Příbram VIII	10 500 Kč
pronájem	3+1	69 m ²	po rekonstrukci	cihla	Příbram I, Hradební	14 500 Kč
pronájem	3+kk	71 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram VI- Březové hory, Rožmitálská	13 800 Kč
pronájem	3+kk	69 m ²	po rekonstrukci	cihla	Příbram VII, Pod Haldou	15 780 Kč
pronájem	3+1	70 m ²	velmi dobrý	cihla	Příbram, Dobříšská	14 200 Kč

Průměrné nájemné 3+1/3+kk v Příbrami	13 041 Kč
---------------------------------------------	------------------

Zdroj: vlastní zpracování (55)

Prostřednictvím sesbíraných dat inzerovaných bytových jednotek dispozic 3+1 a 3+kk byla zjištěna průměrná nabídková cena nájmu v Příbrami, která je 13 041 Kč.

Tabulka 56 Výpočet čistého zisku z nájmu

Čisté nájemné	
Bytová jednotka	Příbram
Dispozice	3+1/ 3+kk (70 m ²)
Daň z nemovitosti	70 Kč
Průměrné měsíční nájemné	13 041 Kč
Paušální výdaje 30 %	3 912 Kč
Základ daně	9 129 Kč
Daň z příjmu 15 %	1 369 Kč
Fond oprav a poplatky	1 394 Kč
opotřebení kuchyně	442 Kč
opotřebení sociálního zařízení	773 Kč
opotřebení výmalby	201 Kč
opotřebení podlahových krytin	632 Kč
Zisk z nájmeného	8 160 Kč
Zisk z nájmeného za rok	97 916 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Čistý zisk z nájmeného v Příbrami byl vyčíslen na **97 916 Kč**. Bylo tak zjištěno na základě odečtení příslušných položek jako výdajů od průměrného měsíčního nájmeného.

Tabulka 57 Výpočet návratnosti investice

Výpočet průměrné doby návratnosti bytových jednotek 3+1/ 3+kk v Příbrami		
Průměrná nabídková cena nemovitosti	Průměrný čistý zisk z nájmeného	Návratnost (zaokrouhleno na celé roky)
3 230 371 Kč	97 916 Kč	33 let

Zdroj: vlastní zpracování

Návratnost investice do bytové jednotky 3+1 a 3+kk je průměrně 33 let.

4.2.7 Bytové jednotky 1+1/ 1+kk v Praze 8

Tato podkapitola obsahuje postup ke zjištění průměrné doby návratnosti bytových jednotek 1+1 a 1+kk v Praze 8

Rekonstrukce bytových jednotek 1+1/ 1+kk v Praze 8

Tabulka 58 Rekonstrukce 1+1 ulice Vítkova

Rekonstrukce 1+1 panelový dům 26 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			2 270 000 Kč
Koupelna	včetně bytového jádra		87 250 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		12 090 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	28 158 Kč
Cena za rekonstrukci			180 507 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Cena rekonstrukce bytové jednotky 1+1 v panelovém domě činí 180 507 Kč.

Tato cena zahrnuje kompletní rekonstrukci, která byla vypočítána na základě rozlohy bytové jednotky a cen příslušných řemesel a materiálů.

Tabulka 59 Rekonstrukce 1+1 ulice Libeňská

Rekonstrukce 1+1 cihlový dům 32 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			2 800 000 Kč
Koupelna	bez bytového jádra		51 790 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		12 090 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	34 656 Kč
Cena za rekonstrukci			151 545 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Rekonstrukce bytu 1+1 v Libeňském bytě, cihlového domu je vyčíslena na **151 545 Kč**.

Tabulka 60 Rekonstrukce 1+kk ulice Kyselova

Rekonstrukce 1+1 cihlový dům 31 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			1 680 000 Kč
Koupelna	bez bytového jádra		51 790 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč

Výmalba	Celá b. j.		12 090 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	33 573 Kč
Cena za rekonstrukci			150 462 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 60 je uvedena výsledná cena kompletní rekonstrukce bytové jednotky 1+1 v cihlovém domě. Tato cena bude následně přičtena k původní nabídkové ceně nemovitosti, a bude s ní dál počítáno při zjišťování průměrné nabídkové ceny bytů v Praze 8.

Tabulka 61 Bytové jednotky na prodej 1+1/1+kk v Praze 8

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena	Rekonstrukce	Výsledná cena
prodej	1+1	43 m ²	velmi dobrý	cihla	Rohanské nábřeží, Kobylisy	5 769 000 Kč		5 769 000 Kč
prodej	1+kk	27 m ²	dobrý	cihla	Vítkova, Praha 8 Karlín	2 740 000 Kč		2 740 000 Kč
prodej	1+kk	25 m ²	dobrý	panel	Sosnovecká, Praha 8 Troja	2 750 000 Kč		2 750 000 Kč
prodej	1+kk	30 m ²	po rekonstrukci	panel	Poznaňská Praha 8-Bohnice	3 643 000 Kč		3 643 000 Kč
prodej	1+1	26 m ²	před rekonstrukcí	panel	Vítkova, Praha 8 Karlín	2 270 000 Kč	180 507 Kč	2 450 507 Kč
prodej	1+1	32 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Libeňská, Praha 8	2 800 000 Kč	151 545 Kč	2 951 545 Kč
prodej	1+kk	33 m ²	dobrý	panel	U Stírky, Praha 8	3 990 000 Kč		3 990 000 Kč
prodej	1+1	34 m ²	velmi dobrý	panel	Na Žertvách, Libeň Praha 8	3 390 000 Kč		3 390 000 Kč
prodej	1+1	35 m ²	dobrý	panel	Jelínkova, Praha 8-Kobylisy	3 500 000 Kč		3 500 000 Kč
prodej	1+kk	22 m ²	dobrý	panel	Čimice-Praha 8	2 650 000 Kč		2 650 000 Kč
prodej	1+kk	23 m ²	dobrý	cihla	Zelenohorská, Praha 8-Bohnice	2 690 000 Kč		2 690 000 Kč
prodej	1+1	34 m ²	dobrý	cihla	Řešovská, Bohnice	3 350 000 Kč		3 350 000 Kč
prodej	1+kk	41 m ²	velmi dobrý	cihla	Olštýnská, Praha 8- Troja	3 490 000 Kč		3 490 000 Kč
prodej	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	U Pazderek, Bohnice	3 750 000 Kč		3 750 000 Kč
prodej	1+kk	32 m ²	po rekonstrukci	cihla	Praha 8 Čimice	3 900 000 Kč		3 900 000 Kč
prodej	1+kk	41 m ²	velmi dobrý	cihla	Šimůnkova-Praha 8 Kobylisy	3 250 000 Kč		3 250 000 Kč
prodej	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Pernerova, Praha 8 Karlín	5 100 000 Kč		5 100 000 Kč
prodej	1+kk	41 m ²	po rekonstrukci	panel	Vošmikových, Praha 8 Libeň	2 999 999 Kč		2 999 999 Kč
prodej	1+1	31 m ²	velmi dobrý	smíšená	Křížkova, Praha 8 Karlín	3 300 000 Kč		3 300 000 Kč

prodej	1+kk	28 m ²	velmi dobrý	cihla	Konšelská, Praha 8 Libeň	3 390 000 Kč		3 390 000 Kč
prodej	1+1	35 m ²	novostavba	cihla	Břnonova, Praha 8	5 100 000 Kč		5 100 000 Kč
prodej	1+kk	41 m ²	po rekonstrukci	cihla	Lodžská, Praha 8- Bohnice	4 400 000 Kč		4 400 000 Kč
prodej	1+kk	31 m ²	dobrý	panel	Křižíkova, Praha 8 Karlín	2 759 000 Kč		2 759 000 Kč
prodej	1+1	33 m ²	velmi dobrý	cihla	Prosecká, Praha 8	3 200 000 Kč		3 200 000 Kč
prodej	1+kk	29 m ²	velmi dobrý	cihla	Bukolská, Bohnice	3 480 000 Kč		3 480 000 Kč
prodej	1+1	36 m ²	velmi dobrý	cihla	U Mlýnského kanálu	3 990 000 Kč		3 990 000 Kč
prodej	1+kk	39 m ²	po rekonstrukci	cihla	Vratislavská, Bohnice	4 790 000 Kč		4 790 000 Kč
prodej	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Na Žertvách, Libeň Praha 8	3 900 000 Kč		3 900 000 Kč
prodej	1+1	39 m ²	po rekonstrukci	cihla	Pernerova, Praha 8 Karlín	4 890 000 Kč		4 890 000 Kč
prodej	1+kk	41 m ²	po rekonstrukci	panel	Třeboradická, Praha 8 Kobylisy	5 498 000 Kč		5 498 000 Kč
prodej	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Jirsíkova, Praha 8 Karlín	2 895 000 Kč		2 895 000 Kč
prodej	1+1	39 m ²	po rekonstrukci	cihla	Peckova, Karlín Praha 8	3 900 000 Kč		3 900 000 Kč
prodej	1+kk	31 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Kyselova, Praha 8 Kobylisy	1 680 000 Kč	150 462 Kč	1 830 462 Kč
prodej	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Třeboradická, Praha 8 Kobylisy	4 200 000 Kč		4 200 000 Kč
prodej	1+1	40 m ²	velmi dobrý	cihla	Čimice Praha 8	2 340 000 Kč		2 340 000 Kč
Průměrná nabídková cena 1+1/1+kk v Praze 8								3 607 070 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

V tabulce č. 61 je uveden přehled sesbíraných bytových jednotek, které byly za sledované období v Praze 8 nalezeny. Před výpočtem průměrné nabídkové ceny bylo nutné, k bytovým jednotkám ve stavu před rekonstrukcí přičíst náklady na příslušnou rekonstrukci. V případě bytu 1+1 v panelovém domě, bylo uvažováno kompletní rekonstrukce včetně koupelny s bytovým jádrem a pokládky nové vinylové podlahy. V případě 1+1 a 1+kk v cihlovém domě, tvoří náklady na rekonstrukci oprava koupelny, všech obytných místností včetně výmalby, nové kuchyňské linky a pokládka nové vinylové podlahy.

Za pomoci aritmetického průměru byla zjištěna průměrná rozloha bytových jednotek 33 m² a průměrná nabídková cena, která činí **3 607 070 Kč**.

Tabulka 62 Příspěvek na správu domu a pozemku

1+1/1+kk (34 m ²)	
poplatky	Pronajímatel-správní poplatky domu a pozemku

Dlouhodobá záloha na opravy * plocha	17 Kč m ²	578 Kč
Pojištění domu		24 Kč
Správa SVJ		180 Kč
Celkem za 1 měsíc		782 Kč
Celkem za 1 rok		9 384 Kč

Zdroj: vlastní pracování (53)

Příspěvek do fondu oprav byl vypočítán dle příslušného vzorce jako 17*násobek podlahové plochy. Celková suma příspěvku do fondu oprav činí dle výpočtu **9 384 Kč** ročně. Měsíční částka 782 Kč bude při výpočtu čistého zisku z nájmu odečtena jako výdaj.

Tabulka 63 Nabídkové ceny nájmu 1+1/ 1+kk v Praze 8

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena
pronájem	1+1	37 m ²	po rekonstrukci	cihla	Vřesová, Praha 8-Troja	13 700 Kč
pronájem	1+kk	41 m ²	velmi dobrý	cihla	Čumpelíkova, Praha 8 Troja	12 000 Kč
pronájem	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Sokolovská, Karlín	15 000 Kč
pronájem	1+1	43 m ²	velmi dobrý	cihla	Sokolovská, Karlín	14 990 Kč
pronájem	1+kk	27 m ²	dobry	cihla	Pernerova, Praha 8 Karlín	11 000 Kč
pronájem	1+kk	25 m ²	dobry	panel	Na Truhlárce, Praha 8 Libeň	10 500 Kč
pronájem	1+kk	33 m ²	dobry	panel	Mirovická, Praha 8 - Kobylysy	12 600 Kč
pronájem	1+1	34 m ²	velmi dobrý	panel	Za Vodárnou, Libeň	10 500 Kč
pronájem	1+1	35 m ²	dobry	panel	Sokolovská, Praha 8 Karlín	11 500 Kč
pronájem	1+kk	22 m ²	dobry	panel	Ke Hřišti, Praha 8 Čimice	7 500 Kč
pronájem	1+kk	23 m ²	dobry	cihla	Mirovická, Praha 8 - Kobylysy	9 000 Kč
pronájem	1+1	34 m ²	dobry	cihla	Střížkovská, Praha 8	10 500 Kč
pronájem	1+kk	41 m ²	velmi dobrý	cihla	Pobřežní, Praha 8	10 500 Kč
pronájem	1+1	34 m ²	dobry	cihla	Písečná, Troja Praha 8	11 200 Kč
pronájem	1+kk	23 m ²	dobry	panel	K Haltýři, Troja	10 000 Kč
pronájem	1+kk	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Vosmíkových, Praha 8 Libeň	11 000 Kč
pronájem	1+kk	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Hlivická, Praha 8-Bohnice	9 000 Kč
pronájem	1+kk	38 m ²	dobry	cihla	Toruňská, Praha 8	13 000 Kč
pronájem	1+1	27 m ²	po rekonstrukci	cihla	Čimpelíkova, Praha 8	11 500 Kč
pronájem	1+kk	33 m ²	po rekonstrukci	cihla	Vřesová, Praha 8-Troja	9 500 Kč
pronájem	1+1	30 m ²	dobry	panel	Pobřežní, Praha 8	13 500 Kč
pronájem	1+kk	33 m ²	velmi dobrý	cihla	Šimůnkova-Praha 8 Kobylysy	12 500 Kč

pronájem	1+kk	30 m ²	dobry	panel	Na Hlavní, Praha 8	9 500 Kč
pronájem	1+1	28 m ²	velmi dobrý	cihla	Křížkova, Praha 8 Karlín	13 000 Kč
Průměrné nájemné 1+1/1+kk v Praze 8						11 375 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

Na základě sebíraných dat nabídkových cen nájmu, bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena nájmu bytových jednotek v Praze 8 s průměrnou rozlohou o 34 m² a o velikosti 1+1 a 1+kk je **11 375 Kč**.

Tabulka 64 Výpočet čistého zisku z nájmu

Čisté nájemné	
Bytová jednotka	Praha 8
Dispozice	1+1 / 1+kk (34 m ²)
Daň z nemovitosti	68 Kč
Průměrné měsíční nájemné	11 375 Kč
Paušální výdaje 30 %	3 413 Kč
Základ daně	7 962 Kč
Daň z příjmu 15 %	1 194 Kč
Fond oprav a poplatky	782 Kč
opotřebení kuchyně	442 Kč
opotřebení sociálního zařízení	432 Kč
opotřebení v ýmalby	101 Kč
opotřebení podlahových krytin	273 Kč
Zisk z nájmeného	8 083 Kč
Zisk z nájmeného za rok	96 996 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 64 obsahuje výpočet čistého zisku z nájmeného za 1 rok a za 1 měsíc. Při výpočtu bylo počítáno následovně, z průměrného měsíčního nájmeného byla vypočítána 15% daň z příjmu, od které byla odečtena daň z nemovitosti dle vzorce k výpočtu daně v tabulce č.10, dále byly odečteny náklady na příspěvky do fondu oprav viz tabulka č. 9 a opotřebení bytové jednotky. Z tohoto výpočtu byl zjištěn průměrný čistý zisk z nájmeného u bytových jednotek velikosti 1+1 a 1+kk s průměrnou rozlohou 34 m², ten činí **96 996 Kč**.

Tabulka 65 Výpočet návratnosti investice 1+1/1+kk v Praze 8

Výpočet průměrné doby návratnosti bytových jednotek 1+1/ 1+kk v Rokycanech		
Průměrná nabídková cena nemovitosti	Průměrný čistý zisk z nájemného	Návratnost (zaokrouhleno na celé roky)
3 607 070 Kč	96 996 Kč	37 let

Zdroj: vlastní zpracování

Návratnost u bytových jednotek 1+1 a 1+kk v Praze 8 je 444 měsíců po zaokrouhlení na celé roky je délka návratnosti 37 let. Tento výsledek bude později použit pro komparaci.

4.2.8 Bytové jednotky 2+1/ 2+kk v Praze 8

Rekonstrukce bytových jednotek 2+1/ 2+kk v Praze 8

Tabulka 66 Rekonstrukce 2+kk ulice Bínonova

Rekonstrukce 2+1 panelový dům 58 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			4 200 000 Kč
Koupelna	včetně bytového jádra		122 050 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		18 120 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	62 814 Kč
Cena za rekonstrukci			255 993 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 66 je obsažen rozpočet nákladů na rekonstrukci bytové jednotky 2+kk, jejíž rozloha je **58 m²**.

Tabulka 67 Rekonstrukce 2+1 ulice Pernerova

Rekonstrukce 2+1 cihlový dům 49 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			3 600 000 Kč
Koupelna	Bez bytového jádra		68 190 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		18 120 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	53 067 Kč
Cena za rekonstrukci			192 386 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Cena rekonstrukce bytové jednotky v cihlovém domě v Praze 8, Karlíně je **192 386 Kč**.

Tabulka 68 Bytové jednotky na prodej 2+1/ 2+kk v Praze 8

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena	Rekonstrukce	Výsledná cena
-----	-----------	---------	------	----------	----------	------	--------------	---------------

prodej	2+kk	58 m ²	po rekonstrukci	panel	Konzumní, Praha 9 Hloubětín	4 480 000 Kč		4 480 000 Kč
prodej	2+kk	55 m ²	po rekonstrukci	cihla	Vojenova, Praha 8 Libeň	5 490 000 Kč		5 490 000 Kč
prodej	2+1	60 m ²	po rekonstrukci	panel	Prosecká, Praha 8	5 850 000 Kč		5 850 000 Kč
prodej	2+kk	44 m ²	velmi dobrý	panel	Počernická	4 650 000 Kč		4 650 000 Kč
prodej	2+kk	45 m ²	dobry	panel	Hnězdenská, Praha 8- Troja	4 890 000 Kč		4 890 000 Kč
prodej	2+1	56 m ²	po rekonstrukci	panel	Františka Kadlece, Libeň	5 190 000 Kč		5 190 000 Kč
prodej	2+1	61 m ²	dobry	cihla	Lodžská, Praha 8- Bohnice	4 499 000 Kč		4 499 000 Kč
prodej	2+kk	60 m ²	po rekonstrukci	panel	Sokolovská, Praha Libeň	5 868 300 Kč		5 868 300 Kč
prodej	2+kk	58 m ²	před rekonstrukcí	panel	Bínonova, Praha 8	4 200 000 Kč	255 993 Kč	4 455 993 Kč
prodej	2+1	51 m ²	velmi dobrý	cihla	K Olympiku, Praha 8- Karlín	6 500 000 Kč		6 500 000 Kč
prodej	2+1	54 m ²	dobry	cihla	Cafourkova, Praha 8- Bohnice	4 635 000 Kč		4 635 000 Kč
prodej	2+kk	57 m ²	po rekonstrukci	panel	Vratislavská, Bohnice	5 390 000 Kč		5 390 000 Kč
prodej	2+kk	43 m ²	po rekonstrukci	cihla	Zelenohorská, Praha 8- Bohnice	5 190 000 Kč		5 190 000 Kč
prodej	2+1	48 m ²	dobry	cihla	Sokolovská, Praha 8- Libeň	4 641 000 Kč		4 641 000 Kč
prodej	2+1	45 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Pernerova, Praha 8 Karlín	3 600 000 Kč	188 054 Kč	3 788 054 Kč
prodej	2+1	59 m ²	dobry	cihla	Chocholouškova, Praha 8- Libeň	5 000 000 Kč		5 000 000 Kč
prodej	2+kk	60 m ²	velmi dobrý	smíšená	U Libeňského pivovaru	4 950 000 Kč		4 950 000 Kč
prodej	2+1	59 m ²	dobry	cihla	Turnovská, Praha 8	5 197 000 Kč		5 197 000 Kč
prodej	2+1	49 m ²	velmi dobrý	cihla	Sokolovská, Praha 8 Libeň	4 800 000 Kč		4 800 000 Kč
Průměrná nabídková cena 2+1/ 2+kk v Praze 8								5 024 068 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

V Praze 8 byla po opravě původních nabídkových cen bytových jednotek před rekonstrukcí, **zjištěna průměrná nabídková cena 5 024 068 Kč**. Průměrná rozloha bytových jednotek je **53 m²**.

Tabulka 69 Příspěvek na správu domu a pozemku

2+1/ 2+kk (53 m²)	
poplatky	Pronajímatel-správní poplatky domu a pozemku
Dlouhodobá záloha na opravy 17 Kč m ² * plocha	901 Kč
Pojištění domu	140 Kč
Správa SVJ	62 Kč
Celkem za 1 měsíc	1 223 Kč
Celkem za 1 rok	14 654 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (53)

V tabulce č. 69 je uveden výpočet příspěvku na správu domu a pozemku. Výše dlouhodobých záloh činí 901 Kč. Pojištění domu bude v Praze 8 zastoupeno částkou 62 Kč z důvodu, že hodnota domů je zde výrazně vyšší, nežli v předešlých lokalitách jako jsou Rokycany a Příbram. *Na základě konzultace s odborníkem ze společnosti Direct, byla zjištěna orientační cena ročního pojistného bytových domů v Praze, ta byla vyčíslena na 20 000 Kč. Částka 62 Kč byla vypočítána jako podíl sumy 20 000 Kč a 26, jako průměrný počet bytů, který je v panelových domech 40 a v cihlových 12. Příspěvek na správu domu činí 14 652 Kč.*

Tabulka 70 Nabídkové ceny nájmu 2+1/ 2+kk v Praze 8

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena
pronájem	2+kk	56 m ²	velmi dobrý	cihla	Troja, Nad Vavruškou	15 000 Kč
pronájem	2+1	61 m ²	dobrý	cihla	Zenklova, Praha 8, Libeň	13 000 Kč
pronájem	2+kk	60 m ²	po rekonstrukci	panel	Střížkovská, Praha 8	17 500 Kč
pronájem	2+1	58 m ²	po rekonstrukci	panel	Písečná, Troja Praha 8	15 800 Kč
pronájem	2+kk	44 m ²	velmi dobrý	panel	Lindnerova, Praha 8- Libeň	13 000 Kč
pronájem	2+kk	45 m ²	dobrý	panel	Vidimská, Praha 8 Čimice	12 500 Kč
pronájem	2+1	55 m ²	po rekonstrukci	panel	U Sluncové, Praha 8 Karlín	13 800 Kč
pronájem	2+1	45 m ²	velmi dobrý	smíšená	Heydukova, Praha 8- Libeň	13 000 Kč
pronájem	2+kk	41 m ²	po rekonstrukci	panel	V Zahradách, Praha 8	14 800 Kč
pronájem	2+1	43 m ²	velmi dobrý	cihla	Služská, Praha 8 Kobylisy	15 000 Kč
pronájem	2+1	41 m ²	po rekonstrukci	panel	Frýdlantská, Praha 8	15 000 Kč
pronájem	2+1	43 m ²	po rekonstrukci	panel	Střížkovská, Praha 8	16 500 Kč
pronájem	2+1	66 m ²	velmi dobrý	cihla	Na Rokytce, Praha 8	13 989 Kč
pronájem	2+kk	62 m ²	dobrý	cihla	Novákových, Praha 8 Libeň	14 200 Kč
pronájem	2+kk	54 m ²	dobrý	cihla	Křížkova, Praha 8 Karlín	16 000 Kč
Průměrná nabídková cena nájmu 2+1/ 2+kk v Praze 8						14 606 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

Průměrné nájemné u bytových jednotek s dvěma obytnými místnostmi v Praze 8 byla vyčíslena na 14 606 Kč.

Tabulka 71 Výpočet čistého zisku z nájmu

Čisté nájemné	
Bytová jednotka	Praha 8

Dispozice	2+1/ 2+kk (53 m ²)
Daň z nemovitosti	106 Kč
Průměrné měsíční nájemné	14 606
Paušální výdaje 30 %	4 382 Kč
Základ daně	10 224 Kč
Daň z příjmu 15 %	1 534 Kč
Fond oprav a poplatky	1 143 Kč
opotřebení kuchyně	442 Kč
opotřebení sociálního zařízení	568 Kč
opotřebení výmalby	151 Kč
opotřebení podlahových krytin	478 Kč
Zisk z nájemného	10 184 Kč
Zisk z nájemného za rok	122 212 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

U bytových jednotek velikosti 2+1/ 2+kk a jejich průměrné rozlohy 53 m² bylo vyčísleno průměrného čistého zisku z nájmu. Po vyčíslení daně z nemovitosti a daně z příjmu, které byly následně odečteny od měsíčního nájemného společně s ostatními výdaji.

Výsledkem je čistý roční zisk 122 212 Kč.

Tabulka 72 Výpočet návratnosti investice 2+1/2+kk v Praze 8

Výpočet průměrné doby návratnosti bytových jednotek 1+1/ 1+kk v Rokycanech		
Průměrná nabídková cena nemovitosti	Průměrný čistý zisk z nájemného	Návratnost (zaokrouhleno na celé roky)
5 024 068 Kč	122 212 Kč	41let

Zdroj: vlastní zpracování

Z výpočtu délky návratnosti investice bylo zjištěno, že potrvá 492 měsíců, než se investorovi jeho investice vrátí. **Pokud budou měsíce zaokrouhleny na roky, výsledkem bude doba návratnosti 41 let.**

4.2.9 Bytové jednotky 3+1/ 3+kk v Praze 8

V Praze 8 bylo nalezeno několik bytových jednotek dispozic 3+1 a 3+kk. Byty se většinou vyskytovaly v panelových domech na sídlištích v Pražských Bohnicích, ale také v Karlíně v cihlových činžovních domech. Z databáze byly odstraněny bytové jednotky

nacházející se v novostavbách, ve kterých se tyto typy bytových jednotek často vyskytují, ale jejich cena je příliš vysoká a ovlivnila by běžné ceny.

Rekonstrukce bytových jednotek 3+1/ 3+kk v Praze 8

Tabulka 73 Rekonstrukce 3+kk ulice Molákova

Rekonstrukce 3+kk panelový dům 70 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			7 845 000 Kč
Koupelna	včetně bytového jádra		174 250 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		24 150 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	75 810 Kč
Cena za rekonstrukci			327 219 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná cena rekonstrukce bytové jednotky 3+kk v ulici Molákova činí 327 219 Kč.

Tabulka 74 Rekonstrukce 3+kk ulice Peckova

Rekonstrukce 3+kk cihlový dům 78 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			5 845 000 Kč
Koupelna	Bez bytového jádra		92 790 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		24 150 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	84 474 Kč
Cena za rekonstrukci			254 423 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Cena rekonstrukce bytové jednotky 3+kk v cihlovém domě o velikosti 78 m² je 254 423 Kč.

Tabulka 75 Rekonstrukce 3+1 ulice Dolákova

Rekonstrukce 3+kk cihlový dům 70 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			5 990 000 Kč
Koupelna	bez bytového jádra		92 790 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		24 150 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	75 810 Kč
Cena za rekonstrukci			245 759 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná cena rekonstrukce bytové jednotky 3+kk v cihlovém domě s rozlohou 70 m² je 245 759 Kč

Tabulka 76 Bytové jednotky na prodej 3+1/ 3+kk v Praze 8

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena	Rekonstrukce	Výsledná cena
prodej	3+kk	70 m ²	před rekonstrukcí	panel	Molákova, Praha 8-Karlín	7 845 000 Kč	327 219 Kč	8 172 219 Kč
prodej	3+1	80 m ²	po rekonstrukci	panel	Březenská, Libeň	8 500 000 Kč		8 500 000 Kč
prodej	3+1	78 m ²	velmi dobrý	cihla	Rohanské nábřeží, Karlín	9 527 000 Kč		9 527 000 Kč
prodej	3+kk	56 m ²	dobrý	cihla	Lodžská, Praha 8-Bohnice	4 499 000 Kč		4 499 000 Kč
prodej	3+kk	65 m ²	po rekonstrukci	cihla	Pod Hnilištěm, Praha 8-Kobylisy	9 200 000 Kč		9 200 000 Kč
prodej	3+1	78 m ²	dobrý	cihla	Taussigova, Praha 8-Kobylisy	5 900 000 Kč		5 900 000 Kč
prodej	3+kk	79 m ²	po rekonstrukci	cihla	Pobřežní, Praha 8	7 200 000 Kč		7 200 000 Kč
prodej	3+kk	77 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Peckova, Praha 8-Karlín	5 845 000 Kč	254 423 Kč	6 099 423 Kč
prodej	3+1	79 m ²	po rekonstrukci	panel	Hnězdenská, Praha 8-Troja	9 590 000 Kč		9 590 000 Kč
prodej	3+kk	63 m ²	velmi dobrý	cihla	Novákových, Praha 8 Libeň	6 800 000 Kč		6 800 000 Kč
prodej	3+1	72 m ²	dobrý	cihla	Ferťekova, Bohnice	7 950 000 Kč		7 950 000 Kč
prodej	3+kk	68 m ²	po rekonstrukci	panel	Pobřežní, Praha 8	7 200 000 Kč		7 200 000 Kč
prodej	3+kk	69 m ²	velmi dobrý	smíšená	Taussigova, Praha 8-Kobylisy	6 900 000 Kč		6 900 000 Kč
prodej	3+kk	67 m ²	velmi dobrý	cihla	Prvního pluku, Praha 8 Karlín	7 250 000 Kč		7 250 000 Kč
prodej	3+1	70 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Dolákova, Praha 8-Bohnice	5 990 000 Kč	245 759 Kč	6 235 759 Kč
prodej	3+1	76 m ²	po rekonstrukci	panel	Bedřichovská, Libeň	10 650 000 Kč		10 650 000 Kč
Průměrná nabídková cena 3+1/ 3+kk v Praze 8								7 605 901 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

Tabulka č. 76 obsahuje výpočet průměrné nabídkové ceny bytových jednotek dispozic 3+1 a 3+kk v Praze 8. K bytovým jednotkám ve stavu před rekonstrukcí byly vyčísleny sumy dle příslušných tabulek č. 3,4,5,6,7. Rekonstrukce zahrnují kompletní renovaci koupelny, kuchyňské linky, výmalby, pokládky vinylové podlahy a také výměnu oken.

Tabulka 77 Příspěvek na správu domu a pozemku

3+1/ 3+kk (71 m ²)	
poplatky	Pronajímatel-správní poplatky domu a pozemku
Dlouhodobá záloha na opravy 17 Kč m ² * plocha	1 207 Kč
Pojištění domu	62 Kč
Správa SVJ	180 Kč
Celkem za 1 měsíc	1 449 Kč
Celkem za 1 rok	17 388 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (53)

V tabulce č. 77 je uveden výpočet příspěvku na správu domu a pozemku. Výše dlouhodobých záloh činí 1 207 Kč. Výsledná cena měsíčního příspěvku je 1 449 Kč.

Tabulka 78 Nabídkové ceny nájmu 3+1/ 3+kk v Praze 8

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena
pronájem	3+kk	80 m ²	po rekonstrukci	panel	Bohnice, Vodňanská	20 000 Kč
pronájem	3+kk	67 m ²	dobrý	cihla	Troja, K Haltýři	15 999 Kč
pronájem	3+kk	79 m ²	dobrý	cihla	Čimice, Krivenecká	18 000 Kč
pronájem	3+1	76 m ²	dobrý	panel	Troja, Hnězdenská	18 000 Kč
pronájem	3+kk	72 m ²	dobrý	panel	Troja, Glowackého	18 000 Kč
pronájem	3+kk	60 m ²	velmi dobrý	cihla	Řešovská, Bohnice	15 400 Kč
pronájem	3+1	60 m ²	po rekonstrukci	panel	Přádova, Libeň	16 270 Kč
pronájem	3+kk	70 m ²	po rekonstrukci	panel	Šaldova, Praha 8	16 000 Kč
pronájem	3+kk	61 m ²	dobrý	cihla	Kotlaska, Libeň Praha 8	12 000 Kč
pronájem	3+1	69 m ²	po rekonstrukci	cihla	Nekvasilova, Karlín	23 000 Kč
pronájem	3+kk	71 m ²	velmi dobrý	cihla	Molákova, Praha 8-Karlín	16 000 Kč
pronájem	3+kk	54 m ²	dobrý	cihla	Ústavní, Bohnice Praha 8	12 600 Kč
pronájem	3+kk	66 m ²	po rekonstrukci	cihla	Bezručova, Kobylisy	15 000 Kč
pronájem	3+1	70 m ²	velmi dobrý	cihla	Štřbrova, Kobylisy	19 300 Kč
pronájem	3+1	72 m ²	dobrý	cihla	Na Rokytce, Praha 8	13 899 Kč
pronájem	3+kk	58 m ²	po rekonstrukci	panel	U Mlýnského kanálu	18 100 Kč
pronájem	3+kk	69 m ²	velmi dobrý	smíšená	Feřtekova, Bohnice	13 000 Kč
Průměrná cena nájmu 3+1/ 3+kk v Praze 8						16 504 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

Z nasbíraných dat bylo pomocí aritmetického průměru zjištěno průměrné nabídkové ceny nájmu v Praze 8. **Výsledná cena měsíčního nájemného činí 16 504 Kč. Bytové jednotky, se kterými bylo kalkulováno mají průměrnou rozlohu 71 m².**

Tabulka 79 Výpočet čistého zisku z nájmu

Čisté nájemné	
Bytová jednotka	Praha 8
Dispozice	3+1/ 3+kk (71 m ²)
Daň z nemovitosti	142 Kč
Průměrné měsíční nájemné	16 504
Paušální výdaje 30 %	4 951 Kč
Základ daně	11 553 Kč
Daň z příjmu 15 %	1 733 Kč
Fond oprav a poplatky	1 449 Kč
opotřebení kuchyně	442 Kč
opotřebení sociálního zařízení	773 Kč
opotřebení výmalby	201 Kč
opotřebení podlahových krytin	641 Kč
Zisk z nájemného	11 123 Kč
Zisk z nájemného za rok	133 477 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výše čistého ročního zisku z nájemného v Praze 8 u bytových jednotek s průměrnou rozlohou 71 m² činí 133 477 Kč.

Tabulka 80 Výpočet návratnosti investice 3+1/3+kk v Praze 8

Výpočet průměrné doby návratnosti bytových jednotek 1+1/ 1+kk v Rokycanech		
Průměrná nabídková cena nemovitosti	Průměrný čistý zisk z nájemného	Návratnost v letech (zaokrouhлено na celé roky)
7 605 901 Kč	133 477 Kč	57 let

Zdroj: vlastní zpracování

Doba návratnosti investice do bytové jednotky koupené za účelem pronájmu se při průměrném ročním čistém zisku 133 477 Kč investorovi vrátí za 684 měsíců. V přepočtu na roky bude uvažováno 57 let.

4.2.10 Bytové jednotky 1+1/ 1+kk v Praze 9

V Praze 9 bylo ve sledovaném období nalezeno největší množství bytových jednotek 1+1 a 1+kk ze všech sledovaných oblastí. Důvodem může být vysoká koncentrace sídlišť, která se v Praze 9 nachází, v panelových domech jsou tyto dispozice bytových jednotek velmi časté.

Rekonstrukce bytových jednotek 1+1/ 1+kk v Praze 9

K rekonstrukci byly nalezeny 2 bytové jednotky a to konkrétně 1+1 v panelovém a cihlovém domě.

Tabulka 81 Rekonstrukce 1+kk ulice Hlavenecká

Rekonstrukce 1+1 panelový dům 30 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			1 940 000 Kč
Koupelna	včetně bytového jádra		87 250 Kč
Kuchyň	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	celý byt		12 090 Kč
Podlaha	Renovace parket	420 Kč	12 600 Kč
Cena za rekonstrukci			164 949 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná cena rekonstrukce příslušné bytové jednotky je **164 949 Kč**.

Tabulka 82 Rekonstrukce 1+kk ulice Matějkova

Rekonstrukce 1+1 cihlový dům 31 m ²			
Položka	Druh	cena za ks	cena
Nabídková cena			2 800 000 Kč
Koupelna	včetně bytového jádra		51 790 Kč
Kuchyň	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	celý byt		12 090 Kč
Podlaha	Renovace parket	1 083 Kč	33 573 Kč
Cena za rekonstrukci			150 462 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná cena rekonstrukce příslušné bytové jednotky 1+1 v cihlovém domě je **150 462 Kč**.

Tabulka 83 Bytové jednotky na prodej 1+1/ 1+kk v Praze 9

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena	Rekonstrukce	Výsledná cena
prodej	1+kk	41 m ²	velmi dobrý	cihla	Praha 9, Černý most	3 569 000 Kč		3 569 000 Kč

prodej	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Bryksova, Praha 9	3 469 000 Kč		3 469 000 Kč
prodej	1+kk	32 m ²	novostavba	cihla	Kadečkové, Praha 9	3 680 000 Kč		3 680 000 Kč
prodej	1+kk	37 m ²	po rekonstrukci	panel	Praha 9, Černý most	3 569 000 Kč		3 569 000 Kč
prodej	1+1	38 m ²	velmi dobrý	cihla	Trmická, Praha 9 Prosek	3 990 000 Kč		3 990 000 Kč
prodej	1+kk	27 m ²	dobrý	cihla	Děčínská, Praha 9 Střížkov	2 689 000 Kč		2 689 000 Kč
prodej	1+kk	25 m ²	dobrý	panel	Bílinská, Prosek Praha 9	2 421 500 Kč		2 421 500 Kč
prodej	1+kk	35 m ²	po rekonstrukci	cihla	U Svobodárny, Praha 9 Libeň	4 190 000 Kč		4 190 000 Kč
prodej	1+kk	33 m ²	dobrý	panel	Letňanská, Praha 9 Letňany	2 920 500 Kč		2 920 500 Kč
prodej	1+1	34 m ²	velmi dobrý	panel	Bryksova, Praha 9	3 469 000 Kč		3 469 000 Kč
prodej	1+1	35 m ²	dobrý	panel	Mochovská, Hloubětín	3 975 000 Kč		3 975 000 Kč
prodej	1+kk	22 m ²	dobrý	panel	Klánovická, Praha 9	2 010 000 Kč		2 010 000 Kč
prodej	1+kk	21 m ²	dobrý	cihla	Sokolovská, Praha 9 Vysočany	2 300 000 Kč		2 300 000 Kč
prodej	1+1	34 m ²	dobrý	cihla	Ocelářská, Vysočany Praha 9	3 090 000 Kč		3 090 000 Kč
prodej	1+kk	30 m ²	před rekonstrukcí	panel	Hlavenecká, Prosek Praha 9	1 940 000 Kč	164 949 Kč	2 104 949 Kč
prodej	1+kk	37 m ²	velmi dobrý	cihla	Černý most, Praha 9	3 569 000 Kč		3 569 000 Kč
prodej	1+1	32 m ²	po rekonstrukci	cihla	Hejtmánkova, Praha 9	3 250 000 Kč		3 250 000 Kč
prodej	1+1	38 m ²	po rekonstrukci	cihla	Tupolevova, Letňany	4 489 000 Kč		4 489 000 Kč
prodej	1+1	41 m ²	dobrý	panel	Lovosická, Praha 9 Letňany	3 466 666 Kč		3 466 666 Kč
prodej	1+kk	41 m ²	po rekonstrukci	panel	Habartická, Střížkov	3 990 000 Kč		3 990 000 Kč
prodej	1+1	31 m ²	velmi dobrý	smíšená	Lovosická, Praha 9 Letňany	3 500 000 Kč		3 500 000 Kč
prodej	1+kk	28 m ²	velmi dobrý	cihla	Tupolevova, Letňany	2 478 000 Kč		2 478 000 Kč
prodej	1+1	35 m ²	novostavba	cihla	Tupolevova, Letňany	5 990 000 Kč		5 990 000 Kč
prodej	1+kk	41 m ²	po rekonstrukci	cihla	Jablonecká, Praha 9	4 500 000 Kč		4 500 000 Kč
prodej	1+kk	31 m ²	dobrý	panel	Matějkova, Praha 9	2 743 500 Kč		2 743 500 Kč
prodej	1+1	33 m ²	velmi dobrý	cihla	Na prosecké vyhlídce	3 200 000 Kč		3 200 000 Kč
prodej	1+kk	29 m ²	velmi dobrý	cihla	Kolbenova, Hloubětín	3 050 000 Kč		3 050 000 Kč
prodej	1+1	36 m ²	velmi dobrý	cihla	Na prosecké vyhlídce	3 760 000 Kč		3 760 000 Kč
prodej	1+kk	39 m ²	po rekonstrukci	cihla	Mochovská, Hloubětín	4 200 000 Kč		4 200 000 Kč
prodej	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Českolipská, Praha 9	3 850 000 Kč		3 850 000 Kč

prodej	1+1	39 m ²	po rekonstrukci	cihla	Trmická, Praha 9 Prosek	5 800 000 Kč		5 800 000 Kč
prodej	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Mochovská, Hloubětín	3 900 000 Kč		3 900 000 Kč
prodej	1+1	39 m ²	po rekonstrukci	cihla	Míroslava Hajna, Letňany	3 590 000 Kč		3 590 000 Kč
prodej	1+kk	31 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Matějkova, Praha 9	2 800 000 Kč	150 462 Kč	2 950 462 Kč
prodej	1+1	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Klánovická, Praha 9	2 800 000 Kč		2 800 000 Kč
Průměrná nabídková cena								3 501 716 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

V tabulce č. 83 je uveden výpočet průměrné nabídkové ceny bytových jednotek 1+1 a 1+kk v Praze 9. Zaznamenaná data byla předem očištěna o extrémní hodnoty. Ceny příslušných rekonstrukcí byly kalkulovány dle předchozích tabulek, kde byly vypočítány sumy rekonstrukcí jednotlivých částí bytu. Konkrétně zde byla započítána kompletní rekonstrukce panelového a cihlového bytu. V případě panelového bytu spadá do ceny rekonstrukce přestavba koupelny, výměna kuchyňské linky, oken a také výmalba včetně nových podlah. U cihlového domu bylo kalkulováno s kompletní rekonstrukcí mimo výměny oken. Výsledná průměrná nabídková cena bytů 1+1 a 1+kk s průměrnou rozlohou 34 m² v Praze 9 činí **3 501 716 Kč**.

Tabulka 84 Příspěvek na správu domu a pozemku

1+1/1+kk (34 m ²)	
poplatky	Pronajímatel-správní poplatky domu a pozemku
Dlouhodobá záloha na opravy 17 Kč m ² * plocha	578 Kč
Pojištění domu	24 Kč
Správa SVJ	180 Kč
Celkem za 1 měsíc	782 Kč
Celkem za 1 rok	9 384 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (53)

Příspěvek do fondu oprav byl vypočítán dle příslušného vzorce. Celková suma příspěvku do fondu oprav činí dle výpočtu **9 384 Kč** ročně. Měsíční částka bude následně při výpočtu čistého zisku z nájmu odečtena jako výdaj.

Tabulka 85 Nabídkové ceny nájmu 1+1/ 1+kk v Praze 9

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena
pronájem	1+1	34 m ²	po rekonstrukci	cihla	Kurta Konráda, Praha 9	10 000 Kč
pronájem	1+1	43 m ²	velmi dobrý	cihla	Kolbenova, Vysočany	11 500 Kč
pronájem	1+kk	27 m ²	dobrý	cihla	Cukrovarská	9 400 Kč

pronájem	1+kk	25 m ²	dobrý	panel	Dářská, Praha 9	9 200 Kč
pronájem	1+kk	33 m ²	dobrý	panel	Sokolovská, Praha 9	12 000 Kč
pronájem	1+1	34 m ²	velmi dobrý	panel	Praha 9, Černý most	11 500 Kč
pronájem	1+1	35 m ²	dobrý	panel	Litoměřická, Praha 9	9 400 Kč
pronájem	1+kk	22 m ²	dobrý	panel	Hrdlořezy, Nad Smetánkou	11 700 Kč
pronájem	1+kk	23,1m ²	dobrý	cihla	Na Břehu, Praha 9	8 700 Kč
pronájem	1+1	34 m ²	dobrý	cihla	Tupolevova, Letňany	10 000 Kč
pronájem	1+kk	41 m ²	velmi dobrý	cihla	Na Proseku, Praha 9 Prosek	13 900 Kč
pronájem	1+1	34 m ²	dobrý	cihla	Vašátkova, Praha 9	13 500 Kč
pronájem	1+kk	32 m ²	velmi dobrý	cihla	Mandloňová	9 400 Kč
pronájem	1+kk	32 m ²	velmi dobrý	cihla	modrého, Hloubětín	10 500 Kč
pronájem	1+kk	38 m ²	dobrý	cihla	Dářská, Praha 9	10 000 Kč
pronájem	1+1	27 m ²	po rekonstrukci	cihla	Tupolevova, Letňany	12 500 Kč
pronájem	1+kk	33 m ²	po rekonstrukci	cihla	Litoměřická, Praha 9	11 000 Kč
pronájem	1+1	30 m ²	dobrý	panel	Skloněná	7 900 Kč
pronájem	1+kk	33 m ²	velmi dobrý	cihla	Lovosická, Praha 9 Letňany	10 500 Kč
pronájem	1+1	30 m ²	po rekonstrukci	panel	Na Břehu, Praha 9	10 000 Kč
pronájem	1+1	31 m ²	dobrý	cihla	Děčínská, Praha 9 Střížkov	9 100 Kč
pronájem	1+kk	30 m ²	dobrý	panel	Českolipská Praha 9	11 990 Kč
pronájem	1+1	28 m ²	velmi dobrý	cihla	Bryksova, Praha 9	11 380 Kč
pronájem	1+kk	34 m ²	po rekonstrukci	cihla	Dářská, Praha 9	12 490 Kč
Průměrné nájemné 1+1/ 1+kk v Praze 9						10 732 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (55)

Na základě sebraných dat nabídkových cen nájmu, bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena nájmu bytových jednotek v Rokycanech o velikosti 1+1 a 1+kk je **10 732 Kč**. Před výpočtem byly z databáze odstraněny extrémní. Příslušné nabídkové ceny nájmu byly zaznamenávány bez poplatků.

Tabulka 86 Výpočet čistého zisku z nájmu

Čisté nájemné	
Bytová jednotka	Praha 9
Dispozice	1+1 / 1+kk (34 m ²)
Daň z nemovitosti	34 Kč
Průměrné měsíční nájemné	10 732 Kč
Paušální výdaje 30 %	3 220 Kč
Základ daně	7 512 Kč
Daň z příjmu 15 %	1 127 Kč
Fond oprav	782 Kč
opotřebení kuchyně	442 Kč
opotřebení sociálního zařízení	432 Kč
opotřebení výmalby	101 Kč
opotřebení podlahových krytin	273 Kč
Zisk z nájemného	7 541 Kč
Zisk z nájemného za rok	90 494 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 86 obsahuje výpočet čistého zisku z nájemného za 1 rok. Při výpočtu bylo počítáno následovně, z průměrného měsíčního nájemného, které bylo zjištěno v tabulce č. 13 byla vypočítána 15% daň z příjmu, od které byla odečtena daň z nemovitosti dle vzorce k výpočtu daně v tabulce č.10, dále byly odečteny náklady na příspěvky do fondu oprav viz tabulka č. 9 a opotřebení bytové jednotky. Z tohoto výpočtu byl zjištěn průměrný čistý zisk z nájemného u bytových jednotek velikosti 1+1 a 1+kk s průměrnou rozlohou 34 m² v Praze 9, který činí **90 494 Kč**.

Tabulka 87 Výpočet návratnosti investice 1+1/ 1+kk v Praze 9

Výpočet průměrné doby návratnosti bytových jednotek 1+1/ 1+kk v Praze 9		
Průměrná nabídková cena nemovitosti	Průměrný čistý zisk z nájemného	Návratnost v letech (zaokrouhleno na roky)
3 501 716 Kč	90 494 Kč	37 let

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě výpočtu byla zjištěna doba návratnosti investice v Praze 9. Investice se dle výpočtu vrátí za 444 měsíců tedy za 37 let, výsledek byl zaokrouhlen na celá čísla.

4.2.11 Bytové jednotky 2+1 / 2+kk v Praze 9

Bytových jednotek dispozic 2+1 a 2+kk bylo na trhu ve sledovaném období také dostatek. Z databáze byly odstraněny bytové jednotky nacházející se v nových developerských projektech, které se staví především na okrajích Prahy 9.

Rekonstrukce bytových jednotek 2+1/ 2+kk v Praze 9

V Praze 9 byla ve sledovaném období nalezena pouze jedna bytová jednotka k rekonstrukci.

Tabulka 88 Rekonstrukce 2+1 ulice Nepilova

Rekonstrukce 2+1 panelový dům 51 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			3 600 000 Kč
Koupelna	včetně bytového jádra		122 050 Kč
Kuchyňská linka	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		18 120 Kč
Podlaha	Renovace parket	420 Kč	21 420 Kč
Cena za rekonstrukci			214 599 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná cena rekonstrukce bytové jednotky 2+1 v panelovém domě činí **214 599 Kč**.

Tabulka 89 Bytové jednotky na prodej 2+1/ 3+kk v Praze 9

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena	Rekonstrukce	Výsledná cena
prodej	2+1	50 m ²	velmi dobrý	cihla	Nehvizdy, Praha 9	3 890 000 Kč		3 890 000 Kč
prodej	2+kk	60 m ²	po rekonstrukci	panel	Nehvizdy, Praha 9	4 999 999 Kč		4 999 999 Kč
prodej	2+1	51 m ²	po rekonstrukci	panel	Čelákovice, Praha 9	3 450 000 Kč		3 450 000 Kč
prodej	2+1	60 m ²	po rekonstrukci	panel	Paříková, Praha 9 Vysočany	4 900 000 Kč		4 900 000 Kč
prodej	2+kk	44 m ²	velmi dobrý	panel	Kdoulová, Hloubětín	3 890 000 Kč		3 890 000 Kč
prodej	2+kk	45 m ²	dobrý	panel	Na Harfě, Vysočany, Praha 9	3 544 000 Kč		3 544 000 Kč
prodej	2+1	56 m ²	po rekonstrukci	panel	Praha 9, Prosek	5 100 000 Kč		5 100 000 Kč
prodej	2+1	51 m ²	před rekonstrukcí	panel	Nepilova, Praha Vysočany	3 600 000 Kč	214 599 Kč	3 814 599 Kč
prodej	2+kk	43 m ²	velmi dobrý	cihla	K Lipám, Praha 9	3 600 000 Kč		3 600 000 Kč
prodej	2+1	62 m ²	velmi dobrý	cihla	Pod Harfou, Praha 9	5 000 000 Kč		5 000 000 Kč

prodej	2+1	65 m ²	dobrý	cihla	U Svobodárny, Praha 9 Libeň	4 400 000 Kč	4 400 000 Kč
prodej	2+kk	61 m ²	po rekonstrukci	panel	Pod Harfou, Praha 9	5 930 000 Kč	5 930 000 Kč
prodej	2+kk	43 m ²	po rekonstrukci	cihla	Zelenáčská, Hloubětín	4 650 000 Kč	4 650 000 Kč
prodej	2+1	48 m ²	dobrý	cihla	Mandloňová	3 990 000 Kč	3 990 000 Kč
prodej	2+1	53 m ²	dobrý	cihla	Nepilova, Praha Vysočany	4 900 000 Kč	4 900 000 Kč
prodej	2+1	62 m ²	velmi dobrý	cihla	Bílinská, Prosek Praha 9	4 890 000 Kč	4 890 000 Kč
prodej	2+kk	60 m ²	velmi dobrý	smíšená	Sokolovská, Praha 9 Vysočany	4 550 000 Kč	4 550 000 Kč
prodej	2+1	52 m ²	dobrý	cihla	Doležalova, Černý Most	4 200 000 Kč	4 200 000 Kč
prodej	2+kk	45 m ²	po rekonstrukci	panel	Hrdlořezy, Praha 9	4 299 000 Kč	4 299 000 Kč
prodej	2+1	57 m ²	velmi dobrý	cihla	Dářská, Praha 9	4 840 000 Kč	4 840 000 Kč
Průměrná nabídková cena 2+1/ 2+kk v Praze 9							4 442 698 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

V Praze 9 byly sesbírány data o bytových jednotkách velikosti 3+1 a 3+kk. Na základě inzerovaných nabídkových cen byla vypočítána průměrná kupní cena. Ve sledovaném období byla nalezena jedna bytová jednotka, kterou je před pronajímáním nutné zrenovovat. Příslušná cena rekonstrukce zahrnuje kompletní rekonstrukci bytového jádra, koupelny, podlah, výmalby a také výměnu 3ks plastových oken. **Po opravení ceny rekonstrukce je výsledná průměrná nabídková cena 4 442 698 Kč, průměrná rozloha těchto bytových jednotek je 53 m².**

Tabulka 90 Příspěvek na správu domu a pozemku

2+1/ 2+kk (53 m ²)	
poplatky	Pronajímatel-správní poplatky domu a pozemku
Dlouhodobá záloha na opravy 17 Kč m ² * plocha	901 Kč
Pojištění domu	62 Kč
Správa SVJ	180 Kč
Celkem za 1 měsíc	1 143 Kč
Celkem za 1 rok	13 716 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (53)

Náklady na zaplacení poplatků do fondu oprav a správních poplatků SVJ činí v případě bytových jednotek velikosti 2+1 v Praze 9 průměrně **13 716 Kč ročně**, to je po přepočtu na měsíce 1 143 Kč, s touto částkou je nutné počítat jako s výdajem při výpočtu čistého zisku z nájemného.

Tabulka 91 Nabídkové ceny nájmu 2+1/ 2+kk v Praze 9

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena
pronájem	2+1	61 m ²	dobrý	cihla	Nepilova, Praha Vysočany	11 000 Kč
pronájem	2+kk	44 m ²	velmi dobrý	panel	Hajní, Praha 9 Kyje	13 000 Kč
pronájem	2+kk	45 m ²	dobrý	panel	Nepilova, Praha Vysočany	13 000 Kč
pronájem	2+1	56 m ²	po rekonstrukci	panel	Kdoulová, Hloubětín	12 000 Kč
pronájem	2+1	55 m ²	po rekonstrukci	panel	Tupolevova, Letňany	14 000 Kč
pronájem	2+kk	47 m ²	velmi dobrý	cihla	Miroslava Hajna, Letňany	14 500 Kč
pronájem	2+1	45 m ²	velmi dobrý	smíšená	Bohušovická	13 500 Kč
pronájem	2+kk	54 m ²	velmi dobrý	cihla	Poděbradská, Vysočany	15 000 Kč
pronájem	2+kk	41 m ²	po rekonstrukci	panel	Poděbradská	13 960 Kč
pronájem	2+1	43 m ²	velmi dobrý	cihla	Lovosická, Praha 9 Letňany	11 000 Kč
pronájem	2+1	45 m ²	po rekonstrukci	panel	Breicletova, Praha 9	13 000 Kč
pronájem	2+1	43 m ²	po rekonstrukci	panel	Jiřická, Praha 9	14 900 Kč
pronájem	2+1	63 m ²	po rekonstrukci	panel	U Svobodárny, Praha 9 Libeň	14 900 Kč
pronájem	2+1	66 m ²	velmi dobrý	cihla	Kdoulová, Hloubětín	15 000 Kč
pronájem	2+kk	62 m ²	dobrý	cihla	Ocelářská, Vysočany Praha 9	12 600 Kč
pronájem	2+kk	51 m ²	po rekonstrukci	cihla	Vysočanská, Prosek	13 000 Kč
pronájem	2+kk	54 m ²	dobrý	cihla	Mratínská, Prosek, Praha 9	11 990 Kč
Průměrná nabídková cena nájmu 2+1/2+kk						13 315 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

V Praze 9 byla vyčíslena průměrná nájemní cena 13 315 Kč. Zkoumány byly bytové jednotky o velikosti 2+1/ 2+kk s průměrnou rozlohou 54 m².

Tabulka 92 Výpočet čistého zisku z nájmu

Čisté nájemné	
Bytová jednotka	Praha 9
Dispozice	2+1/ 2+kk (53 m ²)
Daň z nemovitosti	53 Kč
Průměrné měsíční nájemné	13 315 Kč
Paušální výdaje 30 %	3 995 Kč
Základ daně	9 321 Kč
Daň z příjmu 15 %	1 398 Kč
Fond oprav a poplatky	1 143 Kč
opotřebení kuchyně	442 Kč
opotřebení sociálního zařízení	568 Kč
opotřebení výmaly	151 Kč
opotřebení podlahových krytin	478 Kč
Zisk z nájemného	9 082 Kč
Zisk z nájemného za rok	108 983 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrný čistý roční zisk z nájemného u bytových jednotek s průměrnou rozlohou 53 m² a dispozicí 2+1/ 2+kk byl vyčíslen na **108 983 Kč**.

Tabulka 93 Výpočet návratnosti investice 2+1/ 2+kk v Praze 9

Výpočet průměrné doby návratnosti bytových jednotek 2+1/ 2+kk v Praze 9		
Průměrná nabídková cena nemovitosti	Průměrný čistý zisk z nájemného	Návratnost (zaokrouhleno na celé roky)
4 442 698 Kč	108 983 Kč	41let

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná doba návratnosti u bytových jednotek 2+1 a 2+kk v městské části Praha 9 je 492 měsíců, po přepočtení na roky bude délka návratnosti 41 let.

4.2.12 Bytové jednotky 3+1 / 3+kk v Praze 9

V Praze 9 bylo nalezeno několik bytových jednotek velikosti 3+1 a 3+kk. Pro 3 z nich byla provedena kalkulace nákladů na nezbytnou rekonstrukci. Dále bude pomocí průměrných nabídkových cen zjištěn průměrný čistý zisk z nájemného. V poslední fázi bude zjištěna návratnost investice.

Rekonstrukce bytových jednotek 3+1/ 3+kk v Praze 9

K rekonstrukci byly v Praze 9 nalezeny 3 bytové jednotky. Pro ty jsou nyní uvedeny jednotlivé kalkulace nákladů na rekonstrukce.

Tabulka 94 Rekonstrukce 3+kk ulice Habartická

Rekonstrukce 3+kk cihlový dům 77 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			4 600 000 Kč
Koupelna	bez bytového jádra		92 790 Kč
Kuchyň	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		24 150 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	83 391 Kč
Cena za rekonstrukci			253 340 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Rekonstrukce bytu 3+kk v cihlovém domě o rozloze 77 m² byla vyčíslena na **253 340 Kč**.

Tabulka 95 Rekonstrukce 3+kk ulice Mochovská

Rekonstrukce 3+kk panelový dům 73 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			5 050 000 Kč
Koupelna	včetně bytového jádra		174 250 Kč
Kuchyň	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		24 150 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	79 059 Kč
Cena za rekonstrukci			330 468 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Rekonstrukce bytu 3+kk v cihlovém domě o rozloze 77 m² byla vyčíslena na **253 340 Kč.**

Tabulka 96 Rekonstrukce 3+1 ulice Letňanská

Rekonstrukce 3+kk cihlový dům 70 m ²			
Položka	Druh	Cena za ks	Cena celkem
Nabídková cena			5 480 000 Kč
Koupelna	včetně bytového jádra		92 790 Kč
Kuchyň	kompletní		53 009 Kč
Výmalba	Celá b. j.		24 150 Kč
Podlaha	vinylová	1 083 Kč	75 810 Kč
Cena za rekonstrukci			245 759 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Celková cena rekonstrukce bytové jednotky 3+kk v cihlovém domě je **245 759 Kč.**

Tabulka 97 Bytové jednotky na prodej 3+1/ 3+kk v Praze 9

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena	Rekonstrukce	Výsledná cena
prodej	3+kk	77 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Habartická, Střížkov	4 600 000 Kč	253 340 Kč	4 853 340 Kč
prodej	3+1	77 m ²	po rekonstrukci	panel	Bryksova, Praha 9	8 119 000 Kč		8 119 000 Kč
prodej	3+kk	65 m ²	po rekonstrukci	cihla	Sadská, Hloubětín Praha 9	5 360 000 Kč		5 360 000 Kč
prodej	3+1	78 m ²	dobrý	cihla	Bohušovická	5 790 000 Kč		5 790 000 Kč
prodej	3+kk	73 m ²	před rekonstrukcí	panel	Mochovská, Hloubětín	5 050 000 Kč	330 468 Kč	5 380 468 Kč
prodej	3+1	79 m ²	po rekonstrukci	panel	K Šafránce, Praha 9	5 390 000 Kč		5 390 000 Kč
prodej	3+kk	63 m ²	velmi dobrý	cihla	Na Harfě, Vysočany, Praha 9	5 500 000 Kč		5 500 000 Kč
prodej	3+1	72 m ²	dobrý	cihla	Letňanská, Praha 9 Letňany	7 200 000 Kč		7 200 000 Kč

prodej	3+kk	68 m ²	po rekonstrukci	panel	Na Harfě, Vysočany, Praha 9	6 300 000 Kč		6 300 000 Kč
prodej	3+kk	69 m ²	velmi dobrý	smíšená	Na Harfě, Vysočany, Praha 9	5 600 000 Kč		5 600 000 Kč
prodej	3+1	70 m ²	před rekonstrukcí	cihla	Letňanská, Praha 9 Letňany	5 480 000 Kč	245 759 Kč	5 725 759 Kč
prodej	3+1	76 m ²	po rekonstrukci	panel	Na Harfě, Vysočany, Praha 9	5 740 000 Kč		5 740 000 Kč
prodej	3+kk	89 m ²	po rekonstrukci	panel	Vašátkova, Praha 9	5 950 000 Kč		5 950 000 Kč
prodej	3+1	64 m ²	dobrý	cihla	Vašátkova, Praha 9	4 790 000 Kč		4 790 000 Kč
Průměrná nabídková cena rekonstrukce 3+1/ 3+kk v Praze 9								5 837 114 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet průměrné nabídkové ceny bytových jednotek příslušných kritérií byl dosažen pomocí sběru dat a za použití aritmetického průměru byla vyčíslena cena 5 837 114 Kč za jednotku. Pro 3 bytové jednotky byla provedena kalkulace rekonstrukce dle uvedených tabulek č. 3,4,5,6 a 7. V případě bytové jednotky nacházející se v panelovém domě byla provedena kompletní rekonstrukce, včetně výměny 4 ks plastových oken a pokládky nové vinylové podlahy. U bytové jednotky nacházející se v cihlovém domě bylo uvažováno, také s kompletní rekonstrukcí vyjma renovace oken.

Průměrná rozloha těchto jednotek je 73 m².

Tabulka 98 Příspěvek na správu domu a pozemku

3+1/ 3+kk (73 m ²)	
poplatky	Pronajímatel-správní poplatky domu a pozemku
Dlouhodobá záloha na opravy 17 Kč m ² * plocha	1 241 Kč
Pojištění domu	62 Kč
Správa SVJ	180 Kč
Celkem za 1 měsíc	1 483 Kč
Celkem za 1 rok	17 796 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (53)

Příspěvek na správu domu tvoří dlouhodobá záloha na opravy, pojištění domu a správa SVJ. Pojistka domu není povinností, některé bytové domy ji sjednanou mít vůbec nemusí. **V tomto případě byla celková částka vyčíslena na 17 796 Kč. Při výpočtu záloh na opravy bylo počítáno s průměrnou rozlohou 53 m².**

Tabulka 99 Nabídkové ceny nájmu 3+1/ 3+kk v Praze 9

Typ	Dispozice	Rozloha	Stav	Typ domu	Lokalita	Cena
pronájem	3+kk	65 m ²	před rekonstrukcí	panel	Kynická, Újezd Praha 9	16 590 Kč
pronájem	3+kk	56 m ²	dobrý	cihla	Na prosecké vyhlídce	15 000 Kč
pronájem	3+kk	60 m ²	velmi dobrý	cihla	Kolbenova, Hloubětín	17 990 Kč
pronájem	3+1	60 m ²	po rekonstrukci	panel	Na prosecké vyhlídce	14 300 Kč
pronájem	3+kk	70 m ²	po rekonstrukci	panel	Odlehlá, Praha 9	14 500 Kč
pronájem	3+kk	61 m ²	dobrý	cihla	Slaná, Kbely	14 990 Kč
pronájem	3+1	82 m ²	po rekonstrukci	cihla	Plzákova, Kbely	17 000 Kč
pronájem	3+kk	57 m ²	velmi dobrý	smíšená	Svitavská, Praha 9	14 000 Kč
pronájem	3+1	69 m ²	po rekonstrukci	cihla	Bryksova, Praha 9	16 000 Kč
pronájem	3+kk	71 m ²	velmi dobrý	cihla	Mratínská, Prosek, Praha 9	16 500 Kč
pronájem	3+kk	54 m ²	dobrý	cihla	Lipkovská	15 300 Kč
pronájem	3+kk	66 m ²	po rekonstrukci	cihla	Bryksova, Praha 9	14 600 Kč
pronájem	3+1	70 m ²	velmi dobrý	cihla	Mratínská, Prosek, Praha 9	16 000 Kč
pronájem	3+1	72 m ²	dobrý	cihla	Harrachovská, Praha 9	14 500 Kč
pronájem	3+kk	69 m ²	po rekonstrukci	smíšená	Tupolevova, Letňany	19 000 Kč
Průměrné nájemné 3+1/ 3+kk v Praze 9						15 751 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (55)

**Průměrné hrubé měsíční nájemné bylo pomocí aritmetického průměru
vyčísleno na 15 751 Kč**

Tabulka 100 Výpočet čistého zisku z nájmu

Čisté nájemné	
Bytová jednotka	Praha 9
Dispozice	3+1/ 3+kk (73 m ²)
Daň z nemovitosti	32 Kč
Průměrné měsíční nájemné	15 751
Paušální výdaje 30 %	4 725 Kč
Základ daně	11 026 Kč
Daň z příjmu 15 %	1 654 Kč
Fond oprav a poplatky	1 483 Kč
opotřebení kuchyně	442 Kč
opotřebení sociálního zařízení	773 Kč
opotřebení výmalby	201 Kč
opotřebení podlahových krytin	478 Kč
Zisk z nájemného	10 688 Kč

Zisk z nájemného za rok	128 258 Kč
-------------------------	------------

Zdroj: vlastní zpracování

Po odečtení daňových nákladů a příslušných poplatků bylo zjištěno, že roční čistý zisk plynoucí z pronájmu bude v případě nemovitostí 2+1 a 2+kk v Praze 9 128 258 Kč.

Tabulka 101 Výpočet návratnosti investice 3+1/3+kk v Praze 9

Výpočet průměrné doby návratnosti bytových jednotek 1+1/ 1+kk v Rokycanech		
Průměrná nabídková cena nemovitosti	Průměrný čistý zisk z nájemného	Návratnost (zaokrouhлено na celé roky)
5 837 114 Kč	128 258 Kč	46

Zdroj: vlastní zpracování

Délka návratnosti investice byla dle příslušného postupu vyčíslena na 552 měsíců, což je 46 let.

5 Výsledky

Poslední kapitola bude zaměřena na komparaci a vyhodnocení doby návratnosti investice do nemovitostí z hlediska efektivnosti. Dále bude určena výnosnost investice. Pomocí zjištěných průměrných tržních a nájemních cen ve sledovaných regionech bude zjištěna nejlepší investice. Při výpočtu bude počítáno pro potřeby práce pouze s vlastními finančními prostředky. V první řadě budou od příjmů z nájemného odečteny výdaje na rekonstrukci, která se obvykle během 10 až 15 let musí v bytě provést. V tomto případě bude počítáno s pesimistickou verzí, bude tedy předpokládáno, že potřeba rekonstrukce bude již za 10 let. V dalších krocích budou vypočítány náklady na údržbu nemovitosti, které k vlastnictví nemovitosti neodmyslitelně patří. Důležitou položkou ve výpočtu je také daň z nemovitosti, poplatky do fondu oprav a výše pojistky domu. Poplatky za elektřinu a plyn budou vždy převedeny na nájemníka. Po odečtení všech zjištěných položek bude určena doba návratnosti a výnosnost investice.

Jako první bude uvedena komparace návratnosti investice bytových jednotek o dispozici 1+1 a 1+kk v Rokycanech, Příbrami versus v Praze 8 a 9, všechny bytové jednotky, se kterými bude počítáno jsou ve stavu, kdy jsou připravené k nastěhování.

Nyní bude provedena komparace neefektivnějších investic do nemovitostí, které budou zakoupeny za účelem pronájmu.

Tabulka 102 Komparace bytových jednotek 1+1/ 1+kk Rokycany vs. Příbram

KOMPARACE EFEKTIVNOSTI NÁVRATNOSTI INVESTICE					
Lokalita	Dispozice	Rozloha (m ²)	Nabídková cena	Čistý roční zisk	Návratnost
Rokycany	1+1/1+kk	33	1 421 144 Kč	55 808 Kč	25 let
Příbram	1+1/1+kk	33	1 872 380 Kč	62 098 Kč	30 let

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 102 vyplývá, že pokud budou mezi sebou komparovány bytové jednotky v Rokycanech a Příbrami, vyplatí se z hlediska doby návratnosti investovat do bytu v Rokycanech. Pokud se podíváme na zisky, bude výhodnější investice v Příbrami. V obou regionech byla ve sledovaném období výrazně nižší nabídka nemovitostí jak ke koupi, tak k pronájmu v porovnání s Prahou, poptávka se zde ale zvyšuje.

V Rokycanech je aktuálně několik developerských projektů, které do budoucna rozšíří nabídku nemovitostí a situace se tak s místním trhem zlepšuje.

Tabulka 103 Komparace bytových jednotek 1+1/ 1+kk Praha 8 vs. Praha 9

KOMPARACE EFEKTIVNOSTI NÁVRATNOSTI INVESTICE					
Lokalita	Dispozice	Rozloha (m ²)	Nabídková cena	Čistý roční zisk	Návratnost (zaokrouhleno na roky)
Praha 8	1+1/1+kk	34	3 607 070 Kč	96 996 Kč	37 let
Praha 9	1+1/1+kk	34	3 501 716 Kč	90 494 Kč	37 let

Zdroj: vlastní zpracování

Při pohledu na porovnání doby návratnosti investice mezi Prahou 8 a 9, není vidět zásadní rozdíl. V tomto případě se výrazně neliší ani nabídková cena v porovnání se ziskem z nemovitosti. U bytových jednotek dispozice 1+1 a 1+kk je doba návratnosti investice stejná.

Pokud se výsledky porovnají i s Rokycanami a Příbramí je zřejmé, že z pohledu doby návratnosti je výhodnější investovat v Příbrami či Rokycanech, pokud ale půjde o dlouhodobé zisky může pro některé investory být díky tomu atraktivnější investice v Praze.

Tabulka 104 Komparace bytových jednotek 2+1/ 2+kk Rokycany vs. Příbram

KOMPARACE EFEKTIVNOSTI NÁVRATNOSTI INVESTICE					
Lokalita	Dispozice	Rozloha (m ²)	Nabídková cena	Čistý roční zisk	Návratnost (zaokrouhleno na roky)
Rokycany	2+1/2+kk	50	2 289 644 Kč	131 849 Kč	17 let
Příbram	2+1/2+kk	50	3 607 070 Kč	98 976 Kč	37 let

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 104 je provedena komparace efektivity návratnosti investice bytových jednotek 2+1 a 2+kk v Rokycanech a Příbrami. Na první pohled lze spatřit, že z pohledu doby návratnosti i čistého ročního zisku je nejvýhodnější investovat v Rokycanech. Příčinou je, že díky vysoké poptávce a menší nabídce u bytů 2+1 a 2+kk, jsou v Rokycanech vyšší nájmy, ale prodejní ceny zde nerostou tak rychle. Výsledkem je, že díky nižší nabídkové ceně a vyšším dlouhodobým ziskům se investice do nemovitosti vrátí již za 17 let.

V Příbrami je situace jiná, nájmy zde nejsou tak vysoké, protože nabídka zde není natolik omezená jako v Rokycanech, zatímco nabídkové ceny nemovitostí zde rostou rychleji.

Tabulka 105 Komparace bytových jednotek 2+1/ 2+kk Praha 8 vs. Praha 9

KOMPARACE EFEKTIVNOSTI NÁVRATNOSTI INVESTICE					
Lokalita	Dispozice	Rozloha (m ²)	Nabídková cena	Čistý roční zisk	Návratnost (zaokrouhleno na roky)
Praha 8	2+1/2+kk	53	5 024 068 Kč	122 212 Kč	41 let
Praha 9	2+1/2+kk	54	4 442 698 Kč	108 983 Kč	41let

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná doba návratnosti u komparace bytových jednotek 2+1 a 2+kk mezi městskými částmi Prahy 8 a 9 je totožná, rozdílem je zisk plynoucí z nájmu, ten je díky vyšším cenám Prahy 8 dlouhodobě vyšší, mohl by to být tedy faktor, který může investora při rozhodování ovlivnit.

Pokud by se investor měl rozhodnout pro nejefektivnější jednotku ze všech čtyř porovnávaných lokalit, měl by své finanční prostředky investovat do bytové jednotky v Rokycanech.

Tabulka 106 Komparace bytových jednotek 3+1/3+kk Rokycany vs. Příbram

KOMPARACE EFEKTIVNOSTI NÁVRATNOSTI INVESTICE					
Lokalita	Dispozice	Rozloha (m ²)	Nabídková cena	Čistý roční zisk	Návratnost (zaokrouhleno na roky)
Rokycany	3+1/3+kk	70	2 884 511 Kč	93 429 Kč	31 let
Příbram	3+1/3+kk	71	3 230 371 Kč	97 961 Kč	33 let

Zdroj: vlastní zpracování

V komparaci bytových jednotek 3+1 a 3+kk je efektivnější bytová jednotka v Rokycanech, rozdíl zde není v porovnání příliš výrazný, a to ani v plynoucích ziscích z nájmu. Průměrně se tedy investice v těchto konkrétních regionech vrátí za 31-33 let.

Tabulka 107 Komparace bytových jednotek 3+1/3+kk Praha 8 vs. Praha 9

KOMPARACE EFEKTIVNOSTI NÁVRATNOSTI INVESTICE					
Lokalita	Dispozice	Rozloha (m ²)	Nabídková cena	Čistý roční zisk	Návratnost (zaokrouhleno na roky)
Praha 8	3+1/3+kk	71	7 605 901 Kč	133 477 Kč	57 let
Praha 9	3+1/3+kk	73	5 837 114 Kč	128 258 Kč	46 let

Zdroj: vlastní zpracování

Při komparaci bytových jednotek o velikosti 3+1 a 3+kk v Praze 8 a Praze 9 se nejdelší průměrná doba návratnosti vyčíslila na 57 let, to je zároveň úplně nejdelší doba návratnosti napříč všemi porovnávanými lokalitami a dispozicemi bytových jednotek. Konkrétně se tak stalo u bytových jednotek v Praze 8. Tato investice se tak nedá pokládat za příliš ekonomicky efektivní. To investice v Praze 9 bude přinášet investorovi podobný zisk, ale délka návratnosti je zde o 11 let kratší. Příčinou tak dlouhé doby návratnosti investice v Praze 8, je aktuální situace na trhu, v Praze 8 byl během sledovaného období zaznamenán velmi dynamický vývoj cen především nabídkových cen v prodeji.

Nejefektivnější bytovou jednotkou z pohledu doby návratnosti investice ze všech komparovaných lokalit je opět byt v Rokycanech a z pohledu příjmů bytová jednotka v Praze 8.

5.1 Diskuse

V praxi je pro hodnocení efektivnosti investic využíváno mnoha metod. Mohou to být zejména průměrné roční náklady, diskontované náklady čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, průměrná výnosnost nebo doba návratnosti. (61) Každá z uvedených metod udává jiný úhel pohledu. Rozhodující jsou vždy preference investora, který se rozhoduje i v situaci, kdy dochází k rozdílným výsledkům u jednoho projektu. (21) Použití metody doby návratnosti jako nástroje k hodnocení efektivnosti se nejčastěji uvádí v měsících. Toto časové období, za které se vrátí investované finanční prostředky zpět za pomoci zisku nabytého z investice, se ale může přepočítat na roky. Výše zmíněný nástroj, který byl také použit v této práci je obecný, v praxi se dá využít v mnoha různých oblastech, ale také při různých druzích investic. Výpočet doby návratnosti je založen na podílu nákladů, které byly použity na nákup investičního produktu a zisku plynoucího z nich, zisk se nejčastěji udává v peněžních jednotkách. Jedním z kroků při zjišťování čistého zisku, může být výpočet daní a poplatků, které jsou nutné od čistého zisku z nájemného odečíst. Mezi náklady, které úzce souvisí s vlastnictvím investičního produktu, spadají daně a poplatky či finanční prostředky, které byly vynaloženy na práci jako je montáž či renovace. Největším nákladem je bezesporu jeho pořizovací cena. Na základě očištěného zisku plynoucího z nájemného lze zjistit přesnější dobu návratnosti. Tato zjištěná doba návratnosti se nazývá diskontovaná a říká, jak dlouho je nutné investiční produkt provozovat, aby se investice vyplatila. (62)

Metoda použitá k výpočtu doby návratnosti v této práci slouží k vypočítání doby návratnosti vložených peněžních prostředků do investičního produktu, konkrétně bytové jednotky. V tomto případě je investorem fyzická osoba, která veškeré náklady financuje z vlastních zdrojů. Náklady na příslušnou bytovou jednotku se skládají z pořizovací ceny, případně ceny rekonstrukce, která se odvíjí od stavu, ve kterém se bytová jednotka nachází. Ceny rekonstrukcí jsou uvedeny včetně demontáže starého zařízení, práce řemeslníků při montáži nového zařízení a potřebného materiálu. Přínos, který plyne z bytové jednotky je vyčíslen jako čistý zisk z nájemného. Zisk z nájemného je zjištěn jako hrubý měsíční nájem, který byl vyčíslen na základě sběru dat, od něj byla následně odečtena daň z příjmu a daň z nemovitosti, která byla vždy vypočítána pro příslušnou lokalitu a rozlohu bytu. Dále opravy a údržba sociálního zařízení, kuchyňské linky, podlah či výmalby. Odečteny byly také poplatky do fondu oprav. Po odečtení těchto položek byl zjištěn čistý měsíční zisk z nájemného. Příslušné náklady spojené s bytovou jednotkou jsou vyděleny čistým ziskem

z nájemného a výsledkem je doba návratnosti v měsících, která je následně přepočtena na roky.

Výsledkem je komparace průměrných dob návratnosti dle lokality a dispozice, čímž vzniká velmi jednoduchý přehled, která z dispozic je v komparovaných lokalitách tedy v Rokycanech, Příbrami versus v Praze 8 a Praze 9 ekonomicky nejefektivnější. Čím je kratší doba splatnosti, tím je investice lepší. Základním pravidlem je, aby doba návratnosti byla kratší než doba životnosti investice. (63)

6 Závěr

Hlavním cílem této bakalářské práce byla komparace nabídky bytových jednotek ve dvou různých regionech, kterými jsou Rokycany a Příbram a vybrat nejefektivnější z nich z pohledu návratnosti investice. Porovnávány byly bytové jednotky o jedné, dvou a třech obytných místnostech v okrese Rokycany, Příbram versus Praha 8 a Praha 9.

Ve vlastní práci byl splněn hlavní cíl a tím je komparace návratnosti investice do nemovitosti. Celkem bylo porovnáváno přes 100 bytových jednotek. U všech těchto bytových jednotek byla zjištěna pořizovací cena prostřednictvím webových portálů, které inzerují bytové jednotky k prodeji a pronájmu. V případě potřeby byla u některých jednotek dopočítána cena rekonstrukce, dle příslušných kalkulací, které byly vypočítány na základě aktuálních cen daných řemesel a materiálů. Ceny nájmu byly zaznamenávány výhradně s cenou bez poplatků, v případě že byla výše poplatků zahrnuta do měsíčního nájemného byl tento inzerát odstraněn před výpočtem, díky tomu byla zvýšena vypovídací hodnota průměrného měsíčního nájemného. K potřebě výpočtu zjištěn čistý zisk z nájemného, který byl dosažen odečtením daní a poplatků od hrubého měsíčního nájemného. U každé bytové jednotky byla zjištěna průměrná doba návratnosti investice za pomoci podílu čistého zisku z nájemného a pořizovací ceny. Následně byly jednotlivé průměrné doby návratnosti porovnány z hlediska lokality a dispozic.

Bylo zjištěno, že v Rokycanech jsou doby návratnosti stejné nebo velmi podobné jako v Příbrami, naopak ale v porovnání s Prahou, je v Rokycanech a Příbrami doba návratnosti v některých případech i poloviční. Nejkratší průměrná doba návratnosti byla zjištěna v Rokycanech u bytů dispozic 2+1 a 2+kk, která trvala 17 let a byla nejkratší dobou z daných lokalit. V Příbrami byla návratnost u stejné bytové jednotky o 20 let delší a v komparaci s bytovými jednotkami v Praze byla návratnost až o 24 let delší. Nejdražší bytové jednotky se nachází v Praze 8. Zde byla i nejvyšší daň z nemovitosti, v komparaci s Prahou 9 jsou zde v případě bytových jednotek o velikosti 1+1 a 1+kk ceny velmi podobné.

Nejdelší doba návratnosti byla zjištěna u bytových jednotek 3+1 a 3+kk v Praze 8, kde se délka návratnosti blíží k 60 rokům. V porovnání s Prahou 9 je to pouze o 3 déle. Tyto doby návratnosti byly porovnány také se stejnými bytovými jednotkami v Rokycanech a Příbrami, v těchto případech je doba návratnosti o 30 let kratší.

V průběhu sběru dat bylo zjištěno, že Rokycanech a Příbrami je výrazně nižší nabídka nemovitostí. Tento fakt může být způsoben nižším počtem obyvatel a také menší rozlohou lokalit.

Na základě analýzy byla za ekonomicky nejefektivnější jednotku z hlediska doby návratnosti vybrána bytová jednotka 2+1/2+kk v Rokycanech s průměrnou dobou návratnosti investice 17 let.

7 Seznam použitých zdrojů

1. POLÁCH, Jiří. Reálné a finanční investice. V Praze: C.H. Beck, 2012. Beckova edice ekonomie. ISBN 9788074004360.
2. SYNEK, Miloslav. Manažerská ekonomika. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2007. ISBN 8024719924.
3. HAVLÍČEK, David a Michal STUPAVSKÝ. Investor 21. století: jak ovládnout vlastní emoce a uvažovat o zajištění na stáří. Praha: Plot, 2013. ISBN 978-80-7428-191-4.
4. Investor. Capital [online]. Česká republika: Capital Com SV Investments, 2020, 2020 [cit. 2020-09-14]. Dostupné z: <https://capital.com/cs/investor-definice>
5. ŠTÝBR, David, Petr KLEPETKO a Pavlína ONDRÁČKOVÁ. Začínáme investovat a obchodovat na kapitálových trzích. Praha: Grada, 2011. Finance pro každého. ISBN 9788024736488
6. VICHNAROVÁ, L. - NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení. Brno: Era group, spol. s r.o., 2007. ISBN 987-80-7366-079-6
7. JÍLEK, Josef. Finanční trhy a investování. Praha: Grada, 2009. Finanční trhy a instituce. ISBN 978-80-247-1653-4.
8. SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4
9. JANDA, Josef. Spořit nebo investovat?. Praha: Grada, 2011. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9.
10. ARAD: systém časových řad. Česká národní banka: Graf [online]. Praha: ČNB, 2020, 2020 [cit. 2020-08-25]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_sestuid=60322&p_uka=1,4,7,12,17,22&p_strid=AAABAD&p_sort=2&p_od=202001&p_do=202006&p_period=1&p_des=50&p_format=4&p_decsep=,&p_lang=CS
11. PRČÍK, Tomáš. Stavební spoření v kostce. Brno: ERA group, 2002. ISBN 80-86517-29-2
12. Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 30.6.2020 včetně Komentáře. MFČR [online]. Česká republika: MFČR, 2020, 2020 [cit. 2020-09-14]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2020/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-39276>

13. VESELÁ, Lenka. Jak bydlet a podnikat v nájmu. Praha: Grada, 2020. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-2590-6.
14. MÁČE, Miroslav. Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití. Praha: Grada, 2006. Finanční řízení. ISBN 80-247-1557-0.
15. ORT, Petr. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3.
16. DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. ISBN 978-80-245-2110-7.
17. KOUT, Petr. Daně a nemovitosti: (koupě a prodej). Jedenácté, aktualizované vydání. [Praha]: Asociace realitních kanceláří České republiky, 2017. ISBN 978-80-905736-2-8.
18. VŠECH 6 PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, KTERÉ SE VĚNUJÍ NÁJMU. Ulovdomov.cz [online]. Česká republika: ulovdomov.cz [cit. 2020-09-17]. Dostupné z: <https://radce.ulovdomov.cz/zakony>
19. JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-6135-9.
20. Nový občanský zákoník- Oddíl 3- Nájem. Podnikatel.cz [online]. Česká republika: Internet Info, 2020 [cit. 2020-09-17]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/f4585909/>
21. SCHOLLEOVÁ, Hana. Investiční controlling: jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice. Praha: Grada Publishing, 2009. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-2952-7.
22. FIALA, Josef, Věra KORECKÁ a Vladimír KURKA. Vlastnictví a nájem bytů: podle stavu k 1.7.2000. Praha: Linde, 2000. ISBN 9788072012411.,
23. Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2019. Česká národní banka [online]. Praha: ČNB, 2020, 31.1.2020 [cit. 2020-08-25]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Oficialni-statistika-novych-uveru-na-bydleni-za-rok-2019/>
24. Výtah z pracovního dokumentu útvarů Evropské komise: Zpráva o České republice 2020. Odhadce a oceňování majetku. Praha: Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců, 2020, 26(4), 34-40. ISSN 1213-8223.

25. Zákon č. 90/2012 Sb. Zákony pro lidi [online]. Česká republika: AION CS, 2020, 2012 [cit. 2020-09-14]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-90>
26. Zákon č. 586/1992 Sb.: Zákon České národní rady o daních z příjmů. Zákony pro lidi [online]. Praha [cit. 2020-08-25]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586#cast1>
27. Informační systém katastru nemovitostí - ISKN. In: Státní správa zeměměřictví a katastru: Informační systém katastru nemovitostí - ISKN [online]. Praha 8: ČÚZK, 2014 [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>
28. KOHOUT, Pavel. Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 7., aktualiz. a přeprac. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-5064-4.
29. House Prices - Index levels. In: Eurostat [online]. Luxembourg: eurostat, 2020 [cit. 2020-09-24]. Dostupné z: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:House_Prices_-_euro_area_\(EA19\)_and_EU27_aggregates_-_Index_levels_\(2015_%3D_100\),_2007Q1-2020Q1_\(%25\).png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:House_Prices_-_euro_area_(EA19)_and_EU27_aggregates_-_Index_levels_(2015_%3D_100),_2007Q1-2020Q1_(%25).png)
30. HOLMAN, Robert. Dějiny ekonomického myšlení. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2005. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-7179-380-9.
31. INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. IVSC [online]. United Kingdom: International Valuation Standards Council, 2016, 2016 [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/812>
32. Výtah z pracovního dokumentu útvarů Evropské komise: Zpráva o České republice 2020. Odhadce a oceňování majetku. Praha: Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců, 2020, 26(4), 34-40. ISSN 1213-8223.
33. Zákon o oceňování majetku. In: . Česká republika: parlament, 1997, ročník 1997, 54/1997, číslo 151. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151/zneni-20210101>
34. Stavím bydlím.cz: Rekonstrukce koupelny – cena, stavební povolení a tipy na rekonstrukci [online]. Zábřeh na Moravě: Stavimbydlim.cz, 2020 [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://stavimbydlim.cz/rekonstrukce-koupelny-cena-stavebni-povoleni-a-tipy-na-rekonstrukci/>

35. Koupelny a topeni.cz [online]. Kroměříž: Koupelny a topeni.cz, 2021 [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.koupelnyatopeni.cz/p/avice-deska-110x50cm-old-wood/>
36. Koupelny a topeni.cz [online]. Kroměříž: Koupelny a topeni.cz, 2021 [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.koupelnyatopeni.cz/p/roca-gap-7346471000-zavesny-klozet-clean-rimless-106067/>
37. Koupelny a topeni.cz [online]. Kroměříž: Koupelny a topeni.cz, 2021 [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.koupelnyatopeni.cz/p/xenia-umyvadlova-baterie-1109-02-42813/>
38. Koupelny a topeni.cz [online]. Kroměříž: Koupelny a topeni.cz, 2021 [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.koupelnyatopeni.cz/p/rea-sprchovy-set-s-termostatem-vigo-rea-p7001/>
39. Koupelny a topeni.cz [online]. Kroměříž: Koupelny a topeni.cz, 2021 [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: https://www.koupelnyatopeni.cz/p/rea-sprchova-stena-80x185-flexi-rea-k1901/?utm_source=biano.cz&utm_medium=cpc&utm_content=118458527&utm_campaign=biano%2Bsprchove-zasteny&utm_term=11eb7b75-cc11-2c4a-bc50-0cc47a74df3a
40. Koupelny a topeni.cz [online]. Kroměříž: Koupelny a topeni.cz, 2021 [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.koupelnyatopeni.cz/p/sofia-umyvadlo-41x34-5/>
41. Koupelny a topeni.cz [online]. Kroměříž: Koupelny a topeni.cz, 2021 [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.koupelnyatopeni.cz/p/koralux-linear-comfort-900-600-bily-47957/>
42. SIKO KOUPELNY a.s. [online]. Praha: SIKO, 2021 [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.siko.cz/akcni-set-kuchyne-se-spotrebici-naturel-easy-360-cm-kuchset803/p/KUCHSET803>
43. SIKO KOUPELNY a.s. [online]. Praha: SIKO, 2021 [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.siko.cz/drezova-baterie-novaservis-nobless-tina-s-otocnym-raminkem-cerna-38714-5/p/38714.5>
44. Montáže nábytku [online]. Žabovřesky: Montáže nábytku, 2021 [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.montaze-nabytku.cz/cenik.php>

45. Svět-svitidel.cz [online]. Blansko: Svět svítidel, 2021 [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.svet-svitidel.cz/led-stropni-svitidlo-s-dalkovym-ovladacem-siena-led-30w-230v-350x80mm/>
46. Malby Černý [online]. Praha: Malby Černý, 2021 [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.malir-pokoju-naterac.cz/malovani-cenik-natery/>
47. Renovace podlah Praha [online]. Praha: Mojepodlaha.cz, 2021 [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: <https://www.renovace-podlah-praha.cz/cenik>
48. Moje podlaha [online]. Praha: Mojepodlaha.cz, 2021 [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: <https://www.mojepodlaha.cz/cenik-podlahy/>
49. Moje podlaha [online]. Praha: Mojepodlaha.cz, 2021 [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: <https://www.mojepodlaha.cz/katalog/laminatova-podlaha-1floor-dub-botti/>
50. Moje podlaha [online]. Praha: Mojepodlaha.cz, 2021 [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: <https://www.mojepodlaha.cz/katalog/pvc-podlaha-gerflor-walnut-dark/>
51. Moje podlaha [online]. Praha: Mojepodlaha.cz, 2021 [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: <https://www.mojepodlaha.cz/katalog/laminatova-podlaha-balterio-vitality-dub-chateau/>
52. OKNOSERVIS: Ceník plastových oken [online]. Brno: Mojepodlaha.cz, 2021 [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: <http://www.dvere-okna-plastova-hlinikova.cz/cenik-plastova-okna>
53. SVJ předseda [online]. Praha: svjpredseda.cz, 2021 [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: <https://svjpredseda.cz/kolik-se-ma-platit-fondu-oprav/>
54. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2021 [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberBudovu/Stavba/InformaceO>
55. Sreality.cz [online]. Praha: Seznam.cz, 2021 [cit. 2021-03-10]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>
56. Finanční správa [online]. Praha: Finanční správa [cit. 2021-03-13]. Dostupné z: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-novinky/Info_DPH-u-najmu-NV-od-20210101.pdf
57. Jak při pronájmu bytu správně účtovat poplatky za služby [online]. Praha: Mirek Rybín- realitní makléř a poradce, 2017 [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: <http://www.mirekrybin.cz/clanek-30197-jak-pri-pronajmu-bytu-spravne-uctovat-poplatky-za/>

58. UM spol s.r.o.: Vzory výstupů [online]. Praha: UM spol s.r.o. - správa nemovitostí-účetnictví- daně, 2012 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <http://www.vase-dane.cz/dokumenty/evidencni%20list%20maly.pdf>
59. ČÚZK: Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2021 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberBudovu/Stavba/InformaceO>
60. Daňový portál: Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí [online]. Praha: Generální finanční ředitelství, 2021 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: http://adisreg.mfcr.cz/adistc/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces
61. VALACH, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2., přeprac. vyd. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9.
62. FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. Praha: Grada Publishing, 2005. Expert (Grada). ISBN 80-247-0939-2.
63. Krutina, V., & Novotná, M. (2009). Ekonomika podniku (cvičení). České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích Ekonomická fakulta.

LEGISLATIVA

1. Zákon č. 89/2014 Sb., občanský zákoník
2. Zákon č. 90/2014 Sb., zákon o obchodních korporacích
3. Zákon č. 586/1992 Sb.: Zákon České národní rady o daních z příjmů
4. Důvodová zpráva k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
5. Zákon č. 237/2020 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

8 Přílohy

Příloha I Evidenční list SVJ

Příloha II CUZKN Nahlížení do katastru nemovitostí

Příloha III Finanční správa

Příloha I Evidenční list SVJ

Tisk dne 4.9.2012

EVIDENČNÍ LIST

pro výpočet měsíční úhrady za užívání bytu platný od **01.01.12**

Správce		Adresát	
U.M., spol. s r.o.		Vzor Antonín	
141 00	Na Záhonech 993/55 Praha 4 vedená u RS Praha pod značkou C 27844	120 00	Vzorová 22 Praha 2
Vlastník		SVJ	
VZOR ANTONÍN		Společenství vlastníků Vzorová 22	
120 00	Vzorová 22 Praha 2	12000	Vzorová 22 Praha 2 IČ: 22222222

Datum narození

Číslo prostoru 1335 9

Variabilní symbol **0901**

Počet osob pro služby **3,00**

Výměr úhrad za užívání bytu (služeb) platný od **01.01.12**

Položka předpisu	Výpočet	Na jednotku	Počet jed	Částka
záloha na teplo	STA	77,86	13,01	1013,00
záloha na TUV	OS	261,00	3,00	783,00
záloha na odpad	OS	35,00	3,00	105,00
záloha na úklid	OS	61,00	3,00	183,00
záloha na elektřinu	OS	26,00	3,00	78,00
záloha na SV	OS	120,00	3,00	360,00
záloha na výtah	OS	12,00	3,00	36,00
pojištění	STA	77,86	0,80	62,00
správa	JED	150,00	1,00	150,00
členství SMBD	JED	10,00	1,00	10,00
odměny statutářům	JED	175,00	1,00	175,00
pronájem 1337	JED	34,00	1,00	34,00
dlouhodobá záloha na opravy	STA	77,86	14,31	1114,00
Celkem				4103,00

Plaťte na číslo účtu 99999999/1111 pod VS 0901



U.M., spol. s r.o.
Na Záhonech 993/55
141 00 Praha 4
DIČ: CZ61456772

.....
Vlastník

.....
Správce / SVJ

Vysvětlivky

STA stanoveno
OS na osoby
JED na jednotku
PRO procentem (např. dle podílu)
PSV pes do vyúčtování

Datum

Zdroj: (58)

Příloha II CUZK Nahlížení do katastru nemovitostí

14. 3. 2021

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 114/1
Obec:	Rokycany [559717]
Katastrální území:	Rokycany [740691]
Číslo LV:	4169
Výměra [m ²]:	558
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Z důvodu vysokého nárůstu počtu přístupů do aplikace je zobrazování náhledu mapy dočasně vypnuto



[Zobrazení mapy](#)

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Střed [406597] ; č. p. 118; stavba pro administrativu
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 114/1
Stavební objekt:	č. p. 118
Ulice:	Malé náměstí
Adresní místa:	Malé náměstí č. p. 118

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Generální finanční ředitelství, Lazarská 15/7, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

* Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany](#)

<https://nahlizeniokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=LUM6T3UJ2k8B-CHXQJsl8nc3KpUCk9b-erM7rS7V9m6X8BqCORXUNowitpImY...> 1/2

14. 3. 2021

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.03.2021 10:00.

© 2004 - 2021 [Český úřad zeměměřičství a katastrální](#)

Verze aplikace 6.0.6 build 1

<https://nahlizeniokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=LUM6T3UJ2k8B-CHXQJsl8nc3KpUCk9b-erM7rS7V9m6X8BqCORXUNowitpImY...> 2/2

Zdroj: (59)

Příloha III Daňový portál

DAŇOVÝ PORTÁL

Elektronické služby Finanční správy České republiky

Daňový portál » DNE - vyhledání koeficientů Dnes je 14.3.2021

Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí

Zdaňovací období:

Název katastrálního území: Kód:


Název obce:

Pozemek Stavba nebo jednotka

Předmět daně:

Kód souboru lesních typů:

Parcelní číslo: /

Generální finanční ředitelství
Lazarská 7, 117 22 Praha 1 | Technická podpora: [ePodpora](#)  [Licenční podmínky](#) [Mapa stránek](#) [Vypnout styly](#)
Verze: 41.25.2 ze dne 08.03.2021 07:24

DAŇOVÝ PORTÁL

Elektronické služby Finanční správy České republiky

Daňový portál » DNE - vyhledání koeficientů Dnes je 14.3.2021

Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí

Zdaňovací období:

Název katastrálního území: Kód:

Název obce:


Pozemek Stavba nebo jednotka

Předmět daně:

Číslo popisné nebo evidenční:

Parcelní číslo: /

315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona - vyplňte pouze u zdanitelných staveb H až O a jednotek R až Z	2.0
325	Místní koeficient podle § 12 zákona	nevyplněno

Generální finanční ředitelství
Lazarská 7, 117 22 Praha 1 | Technická podpora: [ePodpora](#)  [Licenční podmínky](#) [Mapa stránek](#) [Vypnout styly](#)
Verze: 41.25.2 ze dne 08.03.2021 07:24

Zdroj: (60)