

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Investiční nemovitosti

Tereza Hochmanová

© 2023 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Tereza Hochmanová

Podnikání a administrativa

Název práce

Investiční nemovitosti

Název anglicky

Investment real estate

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je srovnání délky návratnosti investice při investování do shodného typu nemovitosti v okrese Písek a Tábor s městskými částmi Praha 7, Praha 8 a Praha 9.

Dílním cílem bakalářské práce je charakteristika základních principů mikroekonomie, charakteristika poptávky a jejího odvození, charakteristika nabídky a vzniku tržní ceny, charakteristika legislativy upravující nemovitostní trh, charakteristika daně z nemovitostí a daně z příjmů v případě nemovitostí.

Metodika

V teoretické části bakalářské práce bude provedena charakteristika pojmu ekonomie, charakteristika základních principů mikroekonomie, charakteristika poptávky a jejího odvození, charakteristika nabídky a vzniku tržní ceny, charakteristika legislativy upravující nemovitostní trh, charakteristika daně z příjmů v oblasti nemovitostí.

V praktické části práce bude identifikována doba návratnosti investice do nemovitostí při jejich nákupu a následném pronájmu v okresech Písek a Tábor s městskými částmi Praha 7, Praha 8 a Praha 9 pro nemovitosti typu bytová jednotka 1+kk, 2+kk, 3+kk (pokud budou tyto bytové jednotky ve sledovaném období v nabídce) při zohlednění všech nákladů spojených s držbou a pronájmem nemovitosti, vyjma nákladů implicitních a nákladů inflačních.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

investování, katastr nemovitostí, nabídka, nájem, návratnost, nemovitost, poptávka, tržní cena

Doporučené zdroje informací

BRČÁK, Josef, Bohuslav SEKERKA, Lucie SEVEROVÁ a Roman SVOBODA. Mikroekonomie: teorie a aplikace. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2020. ISBN 978-80-7380-818-1.

HOŘEJŠÍ, Bronislava. Mikroekonomie. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2010. ISBN 978-80-7261-218-5.

KOUT, Petr. Daně a nemovitosti: (koupě a prodej). 10. vydání. [Praha]: Asociace realitních kanceláří České republiky, 2015. ISBN 978-80-905736-1-1.

MANKIW, N. Gregory. Principles of microeconomics. 7.vydání Stamford, CT: Cengage Learning, c2015. ISBN 978-1-285-16590-5.

MAS-COLELL, A. – WHINSTON, M D. – GREEN, J R. *Microeconomic theory*. New York ; Oxford: Oxford University Press, 1995. ISBN 0-19-510268-1.

ORT, Petr. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3.

RILEY, J G. *Essential microeconomics*. Cambridge: Cambridge University Press, 2012. ISBN 9780521827478.

SAMUELSON, Paul A. a William D. NORDHAUS. Economics. 19th ed. Boston: McGraw-Hill Irwin, c2010. ISBN 978-0-07-351129-0.

Předběžný termín obhajoby

2022/23 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Pavel Hrdlička, MBA, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 13. 3. 2023

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 13. 3. 2023

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 30. 03. 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Investiční nemovitosti" 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 13.03.2023

Poděkování

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

Investiční nemovitostí

Abstrakt

Cílem bakalářské práce je srovnání délky návratnosti investice při investování do shodného typu nemovitosti v okrese Písek a Tábor s městskými částmi Praha 7, Praha 8 a Praha 9.

Dílčím cílem bakalářské práce je deskripce základních principů mikroekonomie, deskripce poptávky a jejího odvození, deskripce nabídky a vzniku tržní ceny, deskripce legislativy upravující nemovitostní trh, deskripce daně z příjmů v případě nemovitostí.

V teoretické části bakalářské práce bude provedena deskripce pojmu ekonomie, deskripce základních principů mikroekonomie, deskripce poptávky a jejího odvození, deskripce nabídky a vzniku tržní ceny, deskripce legislativy upravující nemovitostní trh, deskripce daně z příjmů v oblasti nemovitostí.

V praktické části práce bude identifikována doba návratnosti investice do nemovitostí při jejich nákupu a následném pronájmu v okresech Písek a Tábor s městskými částmi Praha 7, Praha 8 a Praha 9 pro nemovitosti typu bytová jednotka 1+kk, 2+kk, 3+kk (pokud budou tyto bytové jednotky ve sledovaném období v nabídce) při zohlednění všech nákladů spojených s držbou a pronájmem nemovitostí, vyjma nákladů implicitních a nákladů inflačních.

Klíčová slova: investování, katastr nemovitostí, nabídka, nájem, návratnost, nemovitost, poptávka, tržní cena

Investment real estate

Abstract

The aim of the bachelor's thesis is to compare the length of the return on investment in the same type of real estate in the district of Písek and Tábor with the city districts of Prague 7, Prague 8 and Prague 9.

The partial objective of the Bachelor thesis is the description of the basic principles of microeconomics, demand description and its inference, the description of supply and the emergence of a market price, the description of legislation governing the real estate market, the description of income tax in the case of real estate.

The theoretical part of the bachelor's thesis will be a description of the notion of economics, a description of the basic principles of microeconomics, a description of demand and its derivatives, a description of supply and the emergence of a market price, a description of real estate market legislation, a description of real estate income tax.

In the practical part of the work, the period of return on investment in real estate will be identified when buying it and then renting it out in the districts of Písek and Tábor the city districts of Prague 7, Prague 8 and Prague 9 for real estate types housing unit 1+kk, 2+kk, 3+kk (if these housing units are on offer in the surveyed period) taking into account all costs associated with the tenure and rental of real estate, excluding implicit and inflationary costs.

Keywords: investing, land registry, supply, rent, return, real estate, demand, market price

Obsah

Obsah	8
1. Úvod.....	12
2. Cíl práce a metodika	13
2.1 Cíl práce	13
2.2 Metodika	13
3. Teoretická část.....	14
3.1 Poptávka.....	14
3.1.1 Křivka poptávky	14
3.1.2 Kardinální teorie užítku	15
3.1.3 Ordinální teorie užítku	17
3.1.4 Statek v ekonomické teorii	18
3.1.5 Rozpočtové omezení spotřebitele	19
3.1.6 Optimum spotřebitele	20
3.1.7 Cenová spotřební křivka	20
3.1.8 Důchodová elasticita poptávky	22
3.1.9 Důchodová spotřební křivka.....	23
3.1.10 Elasticita poptávky	25
3.1.11 Cenová elasticita poptávky	25
3.1.12 Křížová cenová elasticita	26
3.1.13 Bodová elasticita poptávky	26
3.1.14 Tržní poptávka po statku.....	27
3.2 Nabídka	27
3.2.1 Křivka nabídky	28
3.2.2 Individuální nabídka	28
3.2.3 Tržní a agragátní nabídka	29
3.3 Tržní rovnováha	30
3.3.1 Oscilace tržní rovnováhy	31
3.4 Investice	33
3.5 Nemovitost	34
3.5.1 Bytová jednotka	35
3.5.2 Vlastnictví bytu	36
3.5.3 Společenství vlastníků jednotek.....	37
3.5.4 Daň z nemovitých věcí	39
3.5.5 Daň z příjmů fyzických osob	41
3.5.6 Daň z příjmů z prodeje nemovitosti.....	43
3.5.7 Daň z příjmu z pronájmu nemovitosti	44

3.5.8	Katastr nemovitostí	47
4.	Vlastní práce	49
4.1	Písek	53
4.2	Tábor	54
4.3	Praha 7	56
4.4	Praha 8	60
4.5	Praha 9	64
5.	Výsledky a diskuse	69
5.1	Výsledky	69
5.2	Diskuse	74
6.	Závěr	75
7.	Seznam použitých zdrojů	77
8.	Přílohy	93

Seznam grafů

- Graf č. 1:** Křivka poptávky
- Graf č. 2:** Celkový užitek
- Graf č. 3:** Mezní užitek
- Graf č. 4:** Přebytek spotřebitele
- Graf č. 5:** Individuální křivka poptávky
- Graf č. 6:** Indiferenční křivka
- Graf č. 7:** Indiferenční křivky
- Graf č. 8:** Optimum spotřebitele
- Graf č. 9:** Cenová spotřební křivka (PCC)
- Graf č. 10:** Odvození poptávkové křivky z PCC
- Graf č. 11:** Poptávková křivka
- Graf č. 12:** Grafické vyjádření křivky ICC
- Graf č. 13:** Různé tvary křivky ICC v závislosti na typu statku
- Graf č. 14:** Křivka nabídky
- Graf č. 15:** Změny nabídky
- Graf č. 16:** Tržní nabídka
- Graf č. 17:** Tržní rovnováha

- Graf č. 18:** Přebytek a nedostatek na trhu statků
- Graf č. 19:** Konvergující pavučina
- Graf č. 20:** Divergující pavučina
- Graf č. 21:** Stabilní pavučina
- Graf č. 22:** Výsledky jednotlivých lokalit doby návratnosti v měsících
- Graf č. 23:** Průměrné ceny nájmu bytových jednotek
- Graf č. 24:** Průměrné ceny bytových jednotek

Seznam tabulek

- Tabulka č. 1:** Cena kuchyňské linky se spotřebiči v Kč
- Tabulka č. 2:** Cena sociálního zařízení v Kč
- Tabulka č. 3:** Výpočet ceny za malování bytové jednotky za m²
- Tabulka č. 4:** Výpočet rekonstrukce podlahy
- Tabulka č. 5:** Výpočet výměny dveří
- Tabulka č. 6:** Výpočet elektroinstalace
- Tabulka č. 7:** Výpočet daně z nemovité věci
- Tabulka č. 8:** Vzorec pro výpočet doby návratnosti bytových jednotek
- Tabulka č. 9:** výpočet měsíční částky fondu oprav
- Tabulka č. 10:** Nájemné za bytové jednotky 1+kk, 3+kk v Písku
- Tabulka č. 11:** Výpočet čistého průměrného nájmu u bytových jednotek 1+kk a 3+kk v Písku
- Tabulka č. 12:** Bytové jednotky k prodeji 1+kk a 3+kk v Písku
- Tabulka č. 13:** Nájemné za bytové jednotky 1+kk, 2+kk, 3+kk v Táboře
- Tabulka č. 14:** Výpočet čistého průměrného nájmu u bytových jednotek v Táboře
- Tabulka č. 15:** Bytové jednotky k prodeji 1+kk, 2+kk, 3+kk v Táboře
- Tabulka č. 16:** Nájemné za bytové jednotky 1+kk v Praze 7
- Tabulka č. 17:** Nájemné za bytové jednotky 2+kk v Praze 7
- Tabulka č. 18:** Nájemné za bytové jednotky 3+kk v Praze 7
- Tabulka č. 19:** Výpočet čistého průměrného nájmu u bytových jednotek v Praze 7
- Tabulka č. 20:** Bytové jednotky k prodeji 1+kk v Praze 7
- Tabulka č. 21:** Bytové jednotky k prodeji 2+kk v Praze 7
- Tabulka č. 22:** Bytové jednotky k prodeji 3+kk v Praze 7

Tabulka č. 23: Nájemné za bytové jednotky 1+kk v Praze 8
Tabulka č. 24: Nájemné za bytové jednotky 2+kk v Praze 8
Tabulka č. 25: Nájemné za bytové jednotky 2+kk v Praze 8 (pokračování)
Tabulka č. 26: Nájemné za bytové jednotky 3+kk v Praze 8
Tabulka č. 27: Výpočet čistého průměrného nájmu u bytových jednotek v Praze 8
Tabulka č. 28: Bytové jednotky k prodeji 1+kk v Praze 8
Tabulka č. 29: Bytové jednotky k prodeji 2+kk v Praze 8
Tabulka č. 30: Bytové jednotky k prodeji 3+kk v Praze 8
Tabulka č. 31: Nájemné za bytové jednotky 1+kk v Praze 9
Tabulka č. 32: Nájemné za bytové jednotky 1+kk v Praze 9 (pokračování)
Tabulka č. 33: Nájemné za bytové jednotky 2+kk v Praze 9
Tabulka č. 34: Nájemné za bytové jednotky 3+kk v Praze 9
Tabulka č. 35: Výpočet čistého průměrného nájmu u bytových jednotek v Praze 9
Tabulka č. 36: Bytové jednotky k prodeji 1+kk v Praze 9
Tabulka č. 37: Bytové jednotky k prodeji 2+kk v Praze 9
Tabulka č. 38: Bytové jednotky k prodeji 3+kk v Praze 9
Tabulka č. 39: Výsledky jednotlivých lokalit doby návratnosti v měsících
Tabulka č. 40: Průměrná cena nájmu v Písku
Tabulka č. 41: Průměrná cena bytové jednotky v Písku
Tabulka č. 42: Průměrná cena nájmu v Táboře
Tabulka č. 43: Průměrná cena bytové jednotky v Táboře
Tabulka č. 44: Průměrná cena nájmu v Praze 7
Tabulka č. 45: Průměrná cena bytové jednotky v Praze 7
Tabulka č. 46: Průměrná cena nájmu v Praze 8
Tabulka č. 47: Průměrná cena bytové jednotky v Praze 8
Tabulka č. 48: Průměrná cena nájmu v Praze 9
Tabulka č. 49: Průměrná cena bytové jednotky v Praze 9
Tabulka č. 50 – Průměr souhrnných dob návratností bytových jednotek

1. Úvod

Investice jsou považovány za jeden z hlavních nástrojů, kterým mohou lidé zhodnocovat svůj majetek. Investice se rozdělují na reálné a finanční. Reálné investice jsou vázány na určité podnikatelské činnosti, nebo na předměty hmotného charakteru. Oproti tomu finanční investice se vyznačují lidskou transakcí, která je potvrzena papírovou formou neboli cenným papírem. Investice jsou jednorázové výdaje, které generují peněžní příjmy a znamenají okamžitou spotřebu bohatství. Riziko investičního projektu může být pozitivní a negativní. Pozitivní stránka je chápána jako dosažení požadovaného zisku, uplatnění na trhu a nadějí na úspěch. Negativní stránka může být chápána jako vznik neočekávané ztráty či případným bankrotem a to na základě zjištění zhoršujících se hospodářských výsledků.

Jednou z možností investování je investování do nemovitostí. Nemovitost je chápána jako pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem. Nemovitost se rozděluje na rezidenční nemovitosti, komerční nemovitosti a pozemky. Rezidenční nemovitosti jsou řešeny pro lidi jako nájemníky těchto nemovitostí. Komerční nemovitosti jsou vedeny jako pronájmy soukromým společnostem. Samotná investiční nemovitost je nemovitost, kterou si investor pořizuje za účelem pravidelného výnosu, nejčastěji to bývá formou pronájmu. U tohoto typu investování je efektivnější koupit menší investiční byty ve velkém městě z důvodu dobré dostupnosti a nižším cenám. Výsledkem bakalářské práce je komparace délky návratnosti investic do předem zadaných lokalit České republiky

2. Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je komparace délky návratnosti investice při investování do shodného typu nemovitosti v okrese Písek a Tábor s městskými částmi Praha 7, Praha 8 a Praha 9. Dílčím cílem bakalářské práce je deskripce základních principů mikroekonomie, deskripce poptávky a jejího odvození, deskripce nabídky a vzniku tržní ceny, deskripce legislativy upravující nemovitostní trh, deskripce daně z příjmů v případě nemovitostí.

2.2 Metodika

V teoretické části bakalářské práce bude provedena deskripce pojmu ekonomie, deskripce základních principů mikroekonomie, deskripce poptávky a jejího odvození, deskripce nabídky a vzniku tržní ceny, deskripce legislativy upravující nemovitostní trh, deskripce daně z příjmů v oblasti nemovitostí. V praktické části práce bude identifikována doba návratnosti investice do nemovitostí při jejich nákupu a následném pronájmu v okresech Písek a Tábor s městskými částmi Praha 7, Praha 8 a Praha 9 pro nemovitosti typu bytová jednotka 1+kk, 2+kk, 3+kk (pokud budou tyto bytové jednotky ve sledovaném období v nabídce) při zohlednění všech nákladů spojených s držbou a pronájmem nemovitosti, vyjma nákladů implicitních a nákladů inflačních.

3. Teoretická část

3.1 Poptávka

Poptávka charakterizuje chování kupujících. Jde o vztah mezi poptávaným množstvím domácností a tržní cenou za předpokladu, že ostatní vlivy, které na poptávku působí, jsou konstantní. (1)

Udává množství výrobků či služeb, které je spotřebitel ochoten a schopen nakoupit při různých cenách. Poptávka je určena množstvím (Q) poptávaných výrobků či služeb a jejich cenami (P). (5)

Mění-li se cena statku a ostatní determinanty, které na poptávku působí, jsou konstantní, dochází k posunu po křivce poptávky. Mění se pouze poptávané množství, nikoliv poptávka. (8)

3.1.1 Křivka poptávky

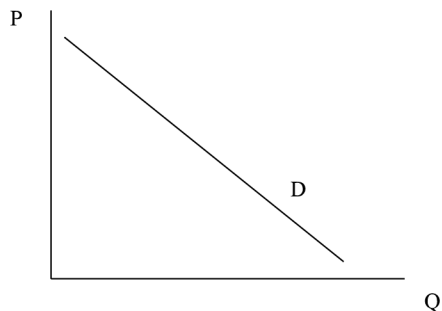
Grafickým zobrazením poptávkové funkce je poptávková křivka. Křivka je klesající, směřuje z levého horního rohu doprava dolů. Tato vlastnost je nazývána jako zákon klesající poptávky. Zákon klesající poptávky: Pokud se cena určitého zboží zvýší (za jinak stejných podmínek), mají kupující tendenci kupovat menší množství tohoto zboží. (3)

Křivka poptávky je klesající a je dána:

1. objemem zboží, které si chtějí kupující koupit v rámci svého rozpočtového omezení (Q)
2. cenou (P) za které je chtějí získat. (5)

Pokud je poptávková funkce znázorňována graficky křivkou poptávky, je předpokládána pouze závislost poptávaného množství na ceně. Změna ceny statku potom vede ke změně poptávaného množství, k posunu po křivce poptávky. Změna ostatních faktorů vede k posunu křivky poptávky. (2)

Graf č. 1: Křivka poptávky



Zdroj: (1)

Změna ceny je faktorem, který způsobuje pohyb (posun) po poptávkové křivce. Poptávka se přitom nemění. Posun po křivce je projevem takzvaného důchodového efektu, který může být kladný nebo záporný. Vyjadřuje skutečnost, že za stejný důchod si můžeme koupit větší množství zboží (jestliže cena klesla) nebo naopak menší množství (po cenovém růstu). Jsou-li determinanty ovlivňující poptávku po statku kromě jeho ceny konstantní, je pokles ceny provázen růstem množství poptávaného statku a růst ceny je provázen poklesem množství poptávaného statku. Změnu ceny sledovaného statku lze tedy znázornit pouze posunem po křivce poptávky. Může nastat teoreticky jednoduchý lineární průběh, který je spíše zjednodušením reálné funkce poptávky, zachycujícím základní princip a v reálném světě se bude jednat právě o křivku. (6) (8)

3.1.2 Kardinální teorie užitku

Kardinální teorie užitku tedy předpokládá, že užitek získaný spotřebitelem z daného statku nebo služby je měřitelný. Jestliže je tedy měřitelný, musí být také stanovena jednotka, ve které se velikost užitku bude udávat. Rozlišuje se celkový užitek a mezní užitek. (1)

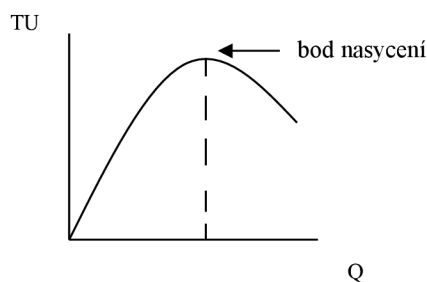
Celkový užitek (Total Utility, TU) vyjadřuje celkové uspokojení potřeb při spotřebě daného množství statku.

Mezní užitek (Marginal Utility, MU) vyjadřuje změnu celkového užitku vyvolanou změnou spotřebovaného množství statku o jednotku. (2)

Zákon klesajícího mezního užitku vyjadřuje skutečnost, že s růstem spotřebovaného množství určitého statku celkový užitek roste až do bodu nasycení, ale čím dál tím pomaleji. Neboli mezní užitek s růstem spotřebovaného množství klesá. (1)

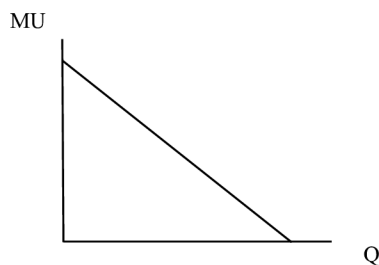
Funkce užitku znázorňuje závislost užitku na množství statku. Je projevem preferencí spotřebitele. Konkrétní vývoj užitku závisí také na psychologických faktorech, zkušenostech spotřebitele, tradicích a podobně. Celkový užitek roste s růstem spotřebovaného množství statku, ale přírůstky užitku se zpomalují; mezní užitek je tedy klesající. Předpoklad zpomalujících se přírůstků celkového užitku je natolik významný, že hovoříme o zákonu klesajícího mezního užitku. (2)

Graf č. 2: Celkový užitek



Zdroj: (8)

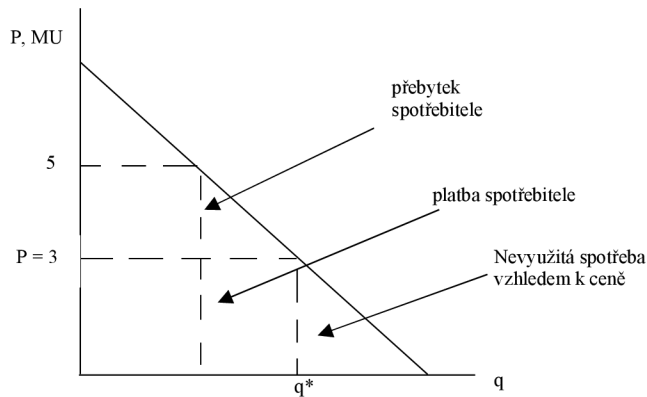
Graf č. 3: Mezní užitek



Zdroj: (8)

Pod přebytkem spotřebitele je rozuměn rozdíl mezi tím, kolik je kupující ochoten za statek zaplatit, a tím, co ve skutečnosti zaplatí. Neboli rozdíl mezi celkovým užitekem, který spotřebitel získá z daného množství statku nebo služby, a náklady, které musel na toto množství vynaložit. Přebytek spotřebitele je vlastně renta spotřebitele. Přebytek spotřebitele se rovná rozdílu mezi mezním užitekem dané jednotky statku či služby v Kč a jeho tržní cenou. Pokud by tedy například spotřebitel nakupoval housky, cena jedné housky by byla rovna $P = 3$ Kč za kus a mezní užitek třetí housky by se rovnal $MU(3) = 5$ Kč, tak přebytek spotřebitele bude roven $MU(3) - P = 5 - 3 = 2$. (8)

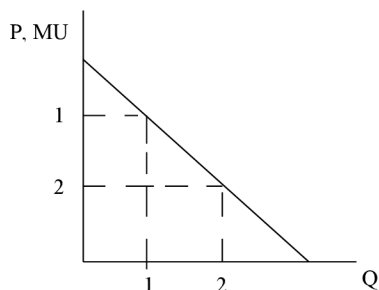
Graf č. 4: Přebytek spotřebitele



Zdroj: (8)

Jelikož tedy s růstem množství dochází k poklesu mezního užítku, klesá také ochota spotřebitele platit. Proto lze funkci mezního užítku ztotožnit s inverzní funkcí individuální poptávky. Funkce individuální poptávky je shodná s funkcí mezního užítku daného statku či služby. (1)

Graf č. 5: Individuální křivka poptávky



Zdroj: (1)

3.1.3 Ordinální teorie užítku

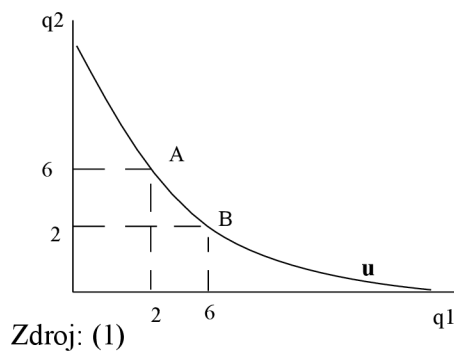
Ordinální teorie považuje užitek za natolik subjektivní veličinu, že ji nelze měřit. Ordinalisté zároveň odmítají předpoklad kardinalistů o tom, že užitek z jednoho statku je nezávislý na spotřebovaném množství ostatních statků. Podle ordinální teorie se spotřebitel vždy rozhoduje o určité kombinaci různých statků. (1)

Spotřebitel je schopen říci, kterou spotřební situaci preferuje, ale ne jak velký je její užitek. Dále je možno určit, zda celkový užitek s růstem množství spotřebovávaného statku

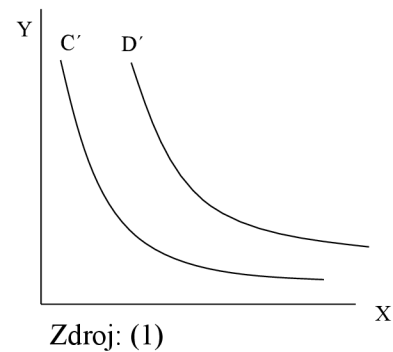
roste a mezní užitek je tedy kladný, či zda celkový užitek klesá a mezní užitek je záporný. Z toho plyne, že spotřebitel je schopen seřadit kombinace statků podle jejich užitku, avšak není schopen určit velikost užitku těchto kombinací. (2)

Indiferenční křivka znázorňuje všechny kombinace dvou statků, jejichž spotřeba přinese stejný užitek. Protože úroveň užitku není podstatná, můžeme indiferenční křivky přenést do dvojrozměrného grafu, neboli budeme znázorňovat pouze množství statků X a Y a nikoliv úroveň užitku. Indiferenční křivky je tedy možno použít pro ordinální přístup jako znázornění kombinací dvou statků se stejným užitekem. V kardinálním pojetí by bylo možno každé indiferenční křivce přiřadit určitou konkrétní úroveň užitku. (1) (2)

Graf č. 6: Indiferenční křivka



Graf č. 7: Indiferenční křivky



3.1.4 Statek v ekonomické teorii

Statek je věc nebo služba, která slouží k uspokojení potřeb ekonomických subjektů.

Z hlediska vlivu změny důchodu spotřebitele na výši spotřeby rozlišujeme statky:

Normální statek, jehož poptávané (nakupované) množství roste s růstem důchodu spotřebitele. Normální statky se dále dělí na:

1. Statky luxusní, u kterých růst poptávky po statku je větší než růst důchodu. Čím má spotřebitel vyšší důchod, tím více se zaměřuje na nákup luxusních statků, např. dražší sýry.
2. Statky nezbytné, u kterých je růst poptávky po statku menší než růst důchodu. Čím má spotřebitel vyšší důchod, tím méně nakupuje tyto statky, např. chleba.

Inferiorní statek (méněcenný statek), jehož poptávané množství s růstem důchodu klesne na nulu. Příkladem může být margarín. (1)

Zvýší-li se poptávka s růstem důchodu, jde o normální statek. Pro nezbytné statky přitom roste poptávané množství pomaleji než důchod, pro luxusní statky roste rychleji než

důchod. Pokud s růstem důchodu poptávka klesá, jde o méněcenný statek. Je zřejmé, že s růstem důchodu se mění i optimální kombinace statků a tedy spotřebované množství obou statků. (2)

Dělení statků z hlediska jejich vzájemných vztahů:

1. Substituty jsou statky, které se navzájem nahrazují (mají podobné užitné vlastnosti).
2. Komplementy jsou statky navzájem se doplňující.
3. Indiferentní statky jsou statky, které nemají spolu nic společného, jsou na sobě z pohledu spotřebitele nezávislé.

Dělení poptávky:

Individuální poptávka (značíme d) - množství daného statku nebo služby, které je spotřebitel (kupující) ochoten a schopen kupovat při dané ceně v určitém období.

Tržní poptávka (značíme D) – souhrn všech individuálních poptávek po určitém statku nebo službě v určitém období

Agregátní poptávka (značíme AD) – poptávka všech lidí v určitém státě v určitém období po všech možných statcích a službách. (1)

3.1.5 Rozpočtové omezení spotřebitele

Statky se kupují za cenu vyjádřenou v penězích, kde má spotřebitel k dispozici určitou výši důchodu (počet peněžních jednotek), nazývaného Y , a ceny statků za jednotku množství nazývanou P_1 a P_2 . Podmínku pro výši spotřeby lze zapsat takto:

$$P_1 \times q_1 + P_2 \times q_2 = Y$$

P_1 je cena prvního statku,

q_1 je množství prvního statku,

P_2 je cena druhého statku,

q_2 je množství druhého statku a

Y je důchod spotřebitele. (8)

Spotřebitel se neřídí jenom svými preferencemi, ale také finančními možnostmi pořídit si ten či onen statek. (1)

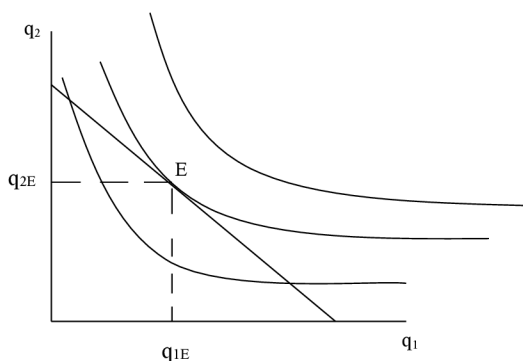
3.1.6 Optimum spotřebitele

Spotřebitel, který se na základě svých preferencí pokouší o co nejlepší rozdělení důchodu, kterým je vybaven, mezi dva statky, jejichž ceny jsou dány. Takové rozhodování nazýváme optimální a stav, kterého se spotřebitel snaží dosáhnout, nazýváme optimum spotřebitele. Spotřebitel se snaží o maximální celkový užitek při daném důchodu, daných cenám dvou statků a preferencích ve vztahu k těmto dvěma statkům.

Optimem spotřebitele nazýváme možný (dosažitelný) stav, který je pro spotřebitele ze všech možných (dosažitelných) stavů nejlepší. Jakákoliv změna jeho situace zhoršuje, protože každý jiný stav je horší než optimální.

Preference spotřebitele jsou vyjádřeny indifferenčními křivkami. Kromě toho platí omezení důchodem a cenami obou statků a cílem spotřebitele je dosáhnout maximálního možného užitku. Optimální kombinace musí být finančně dostupná, tedy musí ležet na rozpočtové přímkce a současně na indifferenční křivce, která je co nejvíce vzdálená od počátku, představuje tedy největší celkový dosažitelný užitek, ale musí mít alespoň jeden společný bod s rozpočtovou přímkou. (8)

Graf č. 8: Optimum spotřebitele



Zdroj: (8)

3.1.7 Cenová spotřební křivka

Optimální volba množství statku q_1 a q_2 při daných cenách obou statků P_1 , P_2 a důchodu Y se nazývá rovnováha spotřebitele a představuje ji spotřebitelem požadovaný spotřební koš. Dojde-li ke změně cen některého ze statků nebo změně důchodu, spotřebitelova optimální volba se nutně změní. Například při snížení ceny prvního statku, bude spotřebitel kupovat vyšší množství tohoto statku a velmi pravděpodobně sníží požadované množství druhého statku. Zvýší-li se spotřebitelův důchod, bude nejspíš kupovat

větší množství obou statků. Nezmění-li se optimální volba množství statku q_1 a q_2 , tak ceny těchto statků a důchod spotřebitele musí být konstantní (nezměnily se).

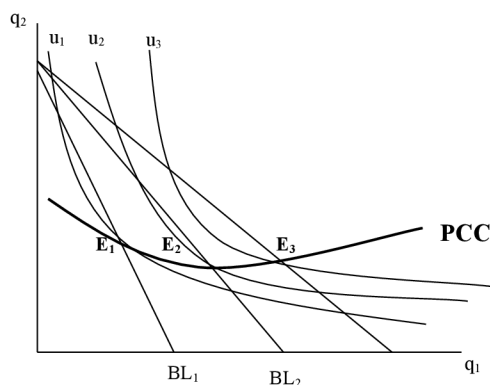
Cenová spotřební křivka (Price Consumption Curve – PCC) spojuje body vyjadřující optimální volby spotřebitele při různých cenách P_1 . Při snižování P_1 se sklon rozpočtové přímky snižuje a ta se stává plošší. Pro každou změnu ceny P_1 se změní sklon rozpočtové přímky a změní se i indifferenční křivka, která je tečnou k dané rozpočtové přímce. Spojením takto vzniklých bodů vzniká konstrukce cenové spotřební křivky. (8)

Pokud PCC klesá (posun z bodu E_1 do bodu E_2), tak v bodech optima se poptávané množství statku X zvyšuje (na ose q_1) a poptávané množství statku Y se snižuje (na ose q_2). Pokud PCC roste (posun z E_2 do E_3), tak poptávané množství statku X opět roste (na ose q_1) a poptávané množství statku Y také roste (na ose q_2). (9)

Křivka zachycuje optimální volbu množství q_1 pro každou úroveň ceny P_1 . Je vidět, že funkci poptávky můžeme odvodit z modelu optimální volby spotřebitele prostřednictvím cenové spotřební křivky. Poptávková křivka je vyjádřením funkce $q_1 = f(P_1, P_2, Y)$, kde se P_2 a Y považují za konstanty. Při určité úrovni ceny prvního statku P_1 je spotřebitel ochoten koupit jeho množství q_1 , které odpovídá bodu optima při rovnováze spotřebitele. Obvykle platí, že pokud se bude cena určitého statku zvyšovat, poptávka po něm bude klesat a naopak. Sklon poptávkové křivky je tedy zpravidla záporný. (8)

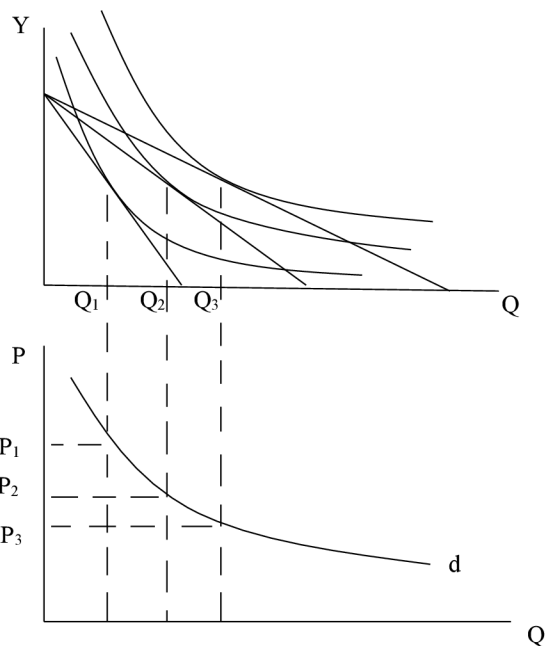
Body PCC jsou základem pro odvození křivky poptávky po statku q_1 . Každé úrovni ceny statku P_1 odpovídá jiná optimální kombinace statku q_1 a q_2 . Změna ceny a tedy posun po PCC se projeví jako posun po křivce poptávky. (1)

Graf č. 9: Cenová spotřební křivka (PCC)



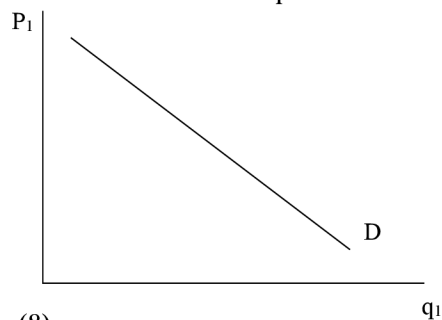
Zdroj: (8)

Graf č. 10: Odvození poptávkové křivky z PCC



Zdroj: (1)

Graf č. 11: Poptávková křivka



Zdroj: (8)

3.1.8 Důchodová elasticita poptávky

Důchodová elasticita vyjadřuje závislost změny poptávaného množství na změnu důchodu při konstantní ceně statku a cenách ostatních statků. Důchodová elasticita přibližně říká, o kolik procent se změní poptávané množství, změní-li se důchod spotřebitele o jedno procento. Protože poptávané množství a příjem (důchod) se pohybují ve stejném směru, má důchodová elasticita ve většině případů kladné znaménko. Když poptávané množství roste pomaleji než důchod, jde o důchodově neelastickou poptávku. Pokud poptávané množství a důchod rostou stejně rychle, pak se jedná o jednotkovou důchodovou pružnost poptávky.

Důchodová elasticita poptávky je definována vztahem:

$$E_Y = \frac{Q_1 - Q_0}{Y_1 - Y_0} \times \frac{Y_1 + Y_0}{Q_1 + Q_0}$$

Kde: E_Y je důchodová elasticita poptávky,

Y_1 je nový příjem (důchod) spotřebitele,

Y_0 je původní příjem (důchod) spotřebitele,

Q_1 je nové poptávané množství statku nebo služby,

Q_0 je původní poptávané množství statku nebo služby (1)

Podle výsledné hodnoty koeficientu důchodové elasticity poptávky rozlišujeme normální a méněcenné statky:

Pro luxusní statky poptávané množství roste rychleji než důchod, koeficient důchodové elasticity $E_Y > 1$, tzn. Že změna důchodu o 1% vyvolá změnu spotřebu statku o více než 1%.

Pro nezbytné statky poptávané množství roste pomaleji než důchod $E_Y < 1$, takzvané že změna důchodu o 1% vyvolá změnu poptávky po nezbytném statku nižší než 1%.

Pro inferiorní (méněcenné) statky s růstem důchodu poptávané množství klesá a koeficient důchodové elasticity poptávky je $E_Y < 0$. Hodnota tohoto koeficientu bude záporná.

(1)

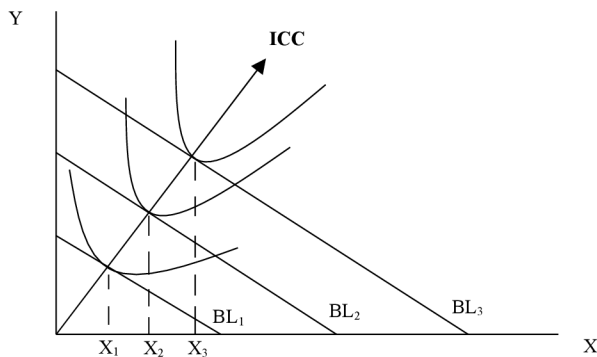
3.1.9 Důchodová spotřební křivka

Důchodová spotřební křivka vychází z předpokladu, že se mění množství prvního statku q_1 v závislosti na změně důchodu Y zatímco ceny obou statků jsou konstantní. Změna důchodu spotřebitele vede k rovnoběžnému posunu rozpočtové přímky. Posun rozpočtové přímky je rovnoběžný, protože se nemění ceny statků a tudíž se nemění její sklon. Při zvýšení důchodu se rozpočtová přímka posouvá doprava a při jeho snížení doleva. Tím se mění optimální množství statků, které spotřebitel může nakoupit a současně se mění i užitek ze spotřeby těchto statků (jiná indifferenční křivka). Optimální množství statků, které odpovídají různým úrovním důchodu, vytváří důchodovou spotřební křivku (Income Consumption Curve ICC). Změna důchodu spotřebitele vede k rovnoběžnému posunu rozpočtové přímky. Posun rozpočtové přímky je rovnoběžný, protože se nemění ceny statků a tudíž se nemění její sklon. Při zvýšení důchodu se rozpočtová přímka posouvá doprava a při jeho snížení

doleva. Tím se mění optimální množství statků, které spotřebitel může nakoupit a současně se mění i užitek ze spotřeby těchto statků. (8)

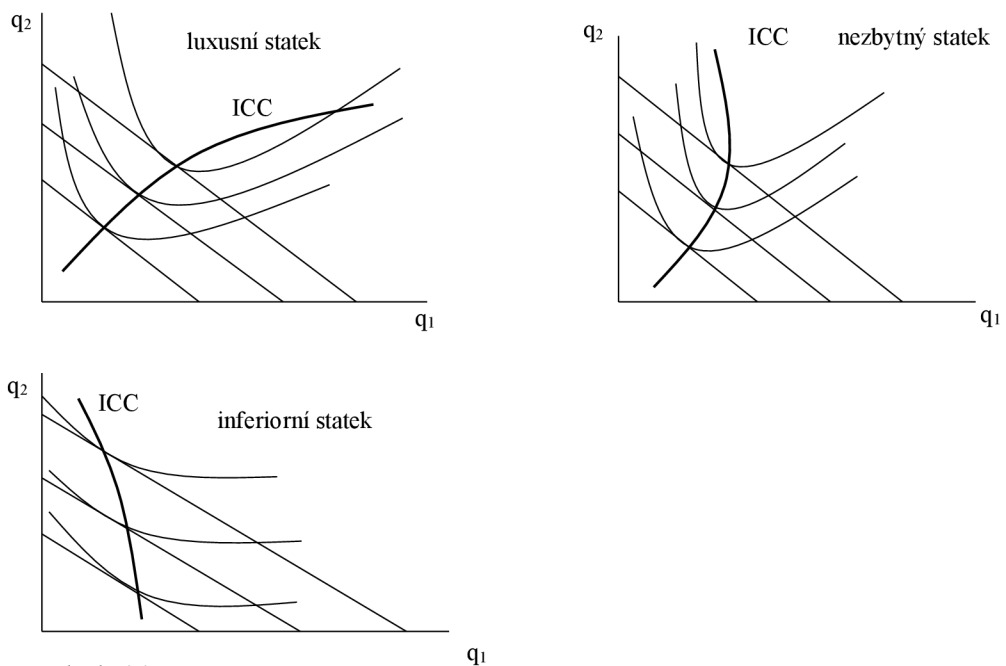
Změna důchodu vede k posunu křivky poptávky. Pro normální statky růst důchodu způsobí posun křivky poptávky doprava (růst poptávky), pokles důchodu vede k poklesu poptávky a posunu křivky poptávky doleva. Pro méněcenné statky vede růst důchodu k poklesu poptávky – posunu křivky poptávky doleva. Efekt poklesu důchodu je opačný. Pro normální statky se s růstem důchodu zvyšuje i nakupované množství. Jde-li o méněcenný statek, s růstem důchodu nakupované množství klesá. (12)

Graf č. 12: Grafické vyjádření křivky ICC



Zdroj: (9)

Graf č. 13: Různé tvary křivky ICC v závislosti na typu statku



Zdroj: (1)

3.1.10 Elasticita poptávky

Elasticita poptávky je číselné vyjádření reakce spotřebitelů při rozhodování o změně množství (nákupu) na změnu ceny, důchodu a změnu ceny jiného statku nebo služby. Tato reakce na trhu statků je u jednotlivých statků odlišná. Rozeznáváme cenovou, důchodovou a křížovou elasticitu poptávky. (1)

3.1.11 Cenová elasticita poptávky

Zachycuje míru reakce poptávaného množství statku na změnu jeho ceny. Cenová elasticita přibližně říká, o kolik procent se změní poptávané množství, změnila-li se cena o procento. Vzhledem k charakteru křivky poptávky (je klesající) je cenová elasticita číslo záporné nebo nulové. Hodnota cenové elasticity se pro normální statky pohybuje od minus nekonečna k nule. Cenová elasticita poptávky je počítána dle vzorce: (1)

$$E_{DP} = \frac{\Delta Q}{\Delta P} \times \frac{P}{Q}$$

E_{DP} = cenová elasticita poptávky,

$\Delta Q / Q$ = změna množství / původní množství,

$\Delta P / P$ = změna ceny / původní cena (1)

Podle hodnoty koeficientu se určí, zda se jedná o poptávku:

Dokonale neelastická poptávka – vyvolá-li jednocentní růst ceny nižší než jednocentní pokles poptávaného množství

Neelastická poptávka – vyvolá-li jednocentní růst ceny nižší než jednocentní pokles poptávaného množství

Jednotkově elastická poptávka - pokud se cena normálního statku zvýší o jedno procento, jeho poptávané množství klesne o jedno procento

Elastická poptávka – vyvolá-li růst ceny o jedno procento změnu vyšší než jedno procento poptávaného množství

Dokonale elastická poptávka – vyvolá-li jednocentní změna tržní ceny nekonečně velkou změnu v poptávaném množství (1)

3.1.12 Křížová cenová elasticita

Křížová cenová elasticita vyjadřuje závislost poptávaného množství jednoho statku Q_A na změně ceny jiného statku P_B . Křížová elasticita Q_A na P_B přibližně říká, o kolik procent se změní poptávané množství Q_A statku A, změní-li se cena statku P_B o jedno procento. Křížová cenová elasticita je definována vztahem: (1)

$$E_{A,B} = \frac{Q_{A1} - Q_{A0}}{P_{B1} - P_{B0}} \times \frac{P_{B1} + P_{B0}}{Q_{A1} + Q_{A0}}$$

Kde: $E_{A,B}$ je křížová cenová elasticita poptávky po statku A,

Q_{A1} je nové poptávané množství statku A,

Q_{A0} je původní poptávané množství statku A,

P_{B1} je nová cena statku B,

P_{B0} je původní cena statku B (1)

Pro zboží substituční A a B je hodnota křížové cenové pružnosti kladná ($E > 0$) Růst ceny substitučního statku B vyvolá i růst poptávky po statku A, který se stává relativně levnějším.

Jsou-li zboží A a B komplementární, je hodnota křížové cenové pružnosti záporná ($E < 0$). Růst ceny komplementárního zboží B je provázen snížením množství statku A, ale i statku B. (1)

3.1.13 Bodová elasticita poptávky

Bodová elasticita vyjadřuje, jak reaguje závisle proměnná Q na změnu nezávislé proměnné P v případě, že je změna nezávislé proměnné P velmi malá, blíží se nule.

Bodová elasticita je definována vztahem: (1)

$$E_D = \frac{dQ}{dP} \times \frac{P}{Q}$$

Kde: E_D je bodová cenová elasticita poptávky,

P je cena statku nebo služby,

Q je poptávané množství

Výsledné hodnoty poptávky po statku lze rozlišovat následovně:

Je-li koeficient elasticity $E_D=1$, hovoříme o jednotkové pružnosti.

Pokud je koeficient elasticity $E_D<1$, jedná se o neelastickou poptávku.

Je-li koeficient elasticity $E_D>1$, jedná se o elastickou poptávku. (1)

3.1.14 Tržní poptávka po statku

Dělení poptávky:

Individuální poptávka (značíme d) - množství daného statku nebo služby, které je spotřebitel (kupující) ochoten a schopen kupovat při dané ceně v určitém období.

Tržní poptávka (značíme D) – souhrn všech individuálních poptávek po určitém statku nebo službě v určitém období

Agregátní poptávka (značíme AD) – poptávka všech lidí v určitém státě v určitém období po všech možných statcích a službách. (1)

3.2 Nabídka

Nabídka představuje množství statků, které jsou firmy ochotny vyrábět a prodávat. Nabídka určuje vztah mezi cenou statku P a nabízeným množstvím Q v určitém časovém období. Graf funkce nabídky představuje křivku nabídky, která má pozitivní sklon. Nabídka nereaguje na změnu důchodu domácností ani na změnu ceny jiného statku, proto se rozlišuje pouze bodovou cenovou elasticitu nabídky a intervalovou cenovou elasticitu nabídky. (5)

(1)

Nabídku je možné rozlišit na:

- a) Individuální – nabídka jednoho výrobce určitého statku nebo služby; množství daného statku, které je výrobce (prodávající) ochoten a schopen prodávat při dané ceně v určitém období
- b) Tržbní (dílní) – nabídka všech výrobců určitého statku nebo služby
- c) Agregátní – celková nabídka v ekonomice; objem výroby všech výrobců v závislosti na cenách, za které chtějí své výrobky prodat (1)

Nabízené množství závisí na celé řadě faktorů. Determinanty nabídky jsou faktory ovlivňující nabízené množství daného produktu. Mezi nejdůležitější patří:

- tržní cena statku;
- ceny výrobních faktorů použitých k výrobě;

- úroveň technologie;
- klimatické podmínky a počasí;
- očekávání výrobců;
- počet nabízejících výrobců (8)

3.2.1 Křivka nabídky

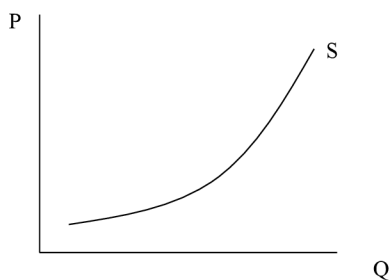
Nabídková funkce (nabídková křivka) určitého statku vyjadřuje vztah mezi tržní cenou a množstvím statku, které budou výrobci za jinak stejných podmínek ochotni vyrábět a prodávat. (3)

Základní veličiny jsou cena (P) a objem (Q). Cena je tedy nezávislá a objem závislá proměnná. (5)

Ačkoli je dlouhodobá tržní nabídka rostoucí, je méně strmá než nabídka krátkého období. Je to proto, že v krátkém období se produkce zvyšuje pouze nadměrným využíváním kapacit firem, které jsou na trhu, zatímco v dlouhém období se produkce zvyšuje příchodem nových firem. (7)

Nabídková funkce lze zobrazit nabídkovou křivkou. Nabídková křivka je rostoucí. To znamená, že při růstu ceny bude – za jinak stejných podmínek – nabízené množství stoupat. Tato vlastnost nabídkové se nazývá zákon rostoucí nabídky. Na vodorovné ose je nabízené množství zboží Q a na svislé ose je jednotková cena P. Křivka je rostoucí, což znamená, že pokud je cena nízká, nabízené množství je nízké, když se cena zvýší, nabízené množství se také zvýší. (16)

Graf č. 14: Křivka nabídky



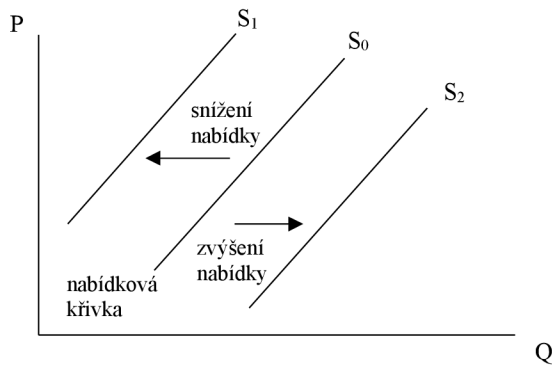
Zdroj: (1)

3.2.2 Individuální nabídka

Individuální poptávka udává, jaké množství určitého statku či služby je spotřebitel ochoten a schopen nakoupit při různých cenách. Jejími základními determinanty je cena statku, nominální důchod spotřebitele, ceny ostatních statků, preference spotřebitele a

očekávání spotřebitele. Jakákoli změna, která zvýší nabízené množství při každé ceně, posune nabídkovou křivku doprava. Podobně, jakákoliv změna, která sníží nabízené množství při každé ceně, posune nabídkovou křivku doleva. (13)(15)

Graf č. 15: Změny nabídky

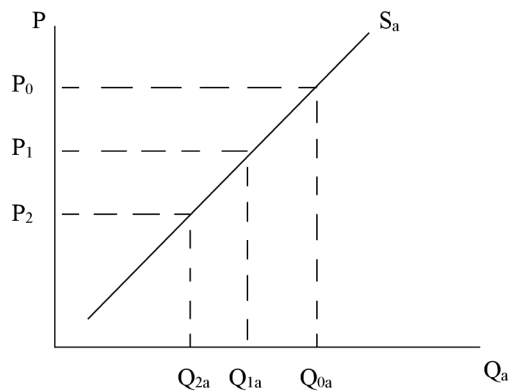


Zdroj: (13)

3.2.3 Tržní a agragátní nabídka

Tržní nabídka je součtem nabídek jednotlivých firem. Dělí se na tržní nabídku krátkého a dlouhého období. Souhrn všech individuálních nabídek jednotlivých výrobců tvoří tržní nabídku statku. (7) (8)

Graf č. 16: Tržní nabídka



Zdroj: (8)

Nabídka krátkého období (short-run-supply). Nabídka v období, které je příliš krátké na to, aby firmy mohly na trh přicházet a z trhu odcházet (počet firem na trhu se nemění), a kdy některé náklady jsou fixní. Nabídková křivka je v krátkém období strmější než v dlouhém období. Tržní nabídku krátkého období lze získat jako součet krátkodobých

nabídek firem, které jsou na trhu. Nabídka firmy v krátkém období je totožná s částí její křivky mezních nákladů, přičemž počátečním bodem nabídkové křivky je minimum funkce průměrných variabilních nákladů. (18) (19)

Nabídka dlouhého období (long-run supply). Nabídka v období, které je dost dlouhé na to, aby firmy mohly na trh přicházet a z trhu odcházet (počet firem na trhu se může měnit), a kdy všechny náklady firem jsou variabilní. Nabídková křivka je v dlouhém období méně strmá než v krátkém období. Nabídku firmy v dlouhém období udává bod minima její křivky průměrných nákladů. Dlouhodobá tržní nabídka mívá rostoucí průběh, protože růst produkce statku zvyšuje poptávku po specifických faktorech nutných k jeho výrobě. Protože je množství specifických výrobních faktorů omezeno, rostou jejich ceny. Růst produkce tak vyvolává rostoucí náklady. (18) (19)

Agregátní nabídka (Aggregate Supply) je celková nabídka v ekonomice. Je to objem výroby všech výrobců v závislosti na cenách, za které chtějí své výrobky prodat a také souhrn všech zamýšlených prodejů na trhu statků a služeb všech firem v určitém státu a v určitém čase. (8)

3.3 Tržní rovnováha

Rovnováha na trhu jednoho statku je taková situace na trhu, kdy nabízené množství Q_S se rovná poptávanému množství Q_D a zároveň cena nabídky P_S se rovná ceně poptávky P_D . Rovnovážné množství je takové množství, kdy nabízené množství se rovná poptávanému množství. (1)

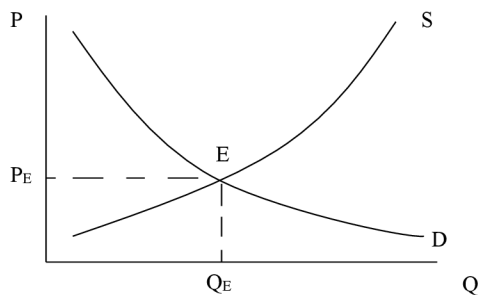
Rovnovážná cena množství se ustálí na úrovni, kdy se množství, které jsou výrobci ochotni nabízet, rovná množství, které spotřebitelé dobrovolně poptávají. Na konkurenčním trhu tuto rovnováhu nalezneme v průsečku poptávkové a nabídkové křivky. Při rovnovážné ceně neexistují žádné nedostatky nebo přebytky. (3)

Existuje pouze jedna cena, při které se poptávané množství právě rovná nabízenému množství. Tato cena se nazývá rovnovážná cena. Rovnovážná cena odráží současně mezní užitek spotřebitelů i mezní náklady výrobců.

Na trhu mohou vzniknout dva typy nerovnováhy. Prvním typem je nedostatek. Při něm poptávané množství převyšuje nabízené množství. Nedostatek vzniká, když je cena nižší než rovnovážná cena. Na to reagují výrobci zvyšováním ceny. Druhým typem nerovnováhy je přebytek. Při něm množství převyšuje poptávané množství. Přebytek vzniká, když je cena vyšší než rovnovážná cena. Výrobci na to reagují snižováním ceny.

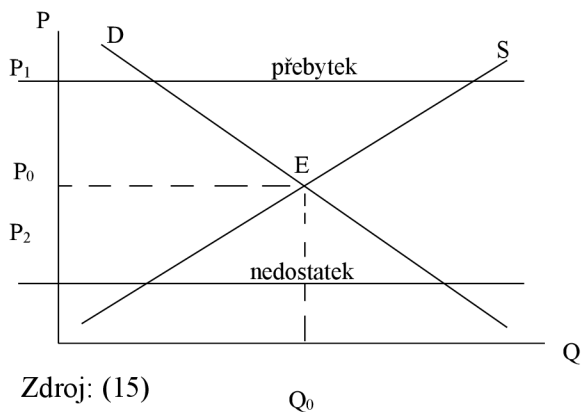
Kritériem ekonomické efektivity je porovnání mezního užítku a mezních nákladů. Z toho vyplývá, že společensky efektivní tržní produkcí je taková produkce statku, jejíž mezní užitek se rovná mezním nákladům. (7)

Graf č. 17: Tržní rovnováha



Zdroj: (1)

Graf č. 18: Přebytek a nedostatek na trhu statků



Zdroj: (15)

3.3.1 Oscilace tržní rovnováhy

Teorém pavučin je dynamický pohled na utváření tržní rovnováhy. Ve skutečnosti reakce tržních subjektů na změněnou situaci na trhu trvají určitý čas. Většinou trvá déle přizpůsobit změně nabídku než poptávku (poptávka se přizpůsobuje jako první).

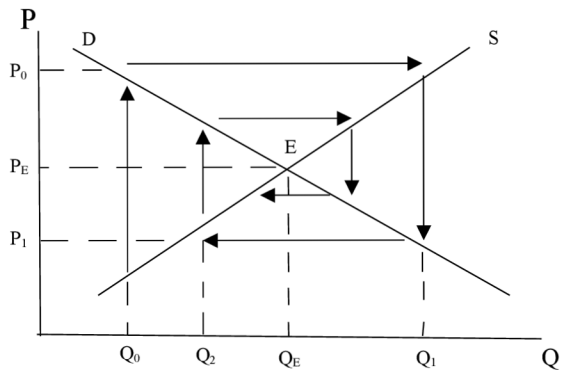
Konvergující pavučina (trh s tlumenými oscilacemi)

- křivka nabídky má větší sklon než křivky poptávky ($n > b$)
- v tomto případě se na trhu obnovuje rovnováha (1)

Při nabídce Q_0 a při ceně P_0 se vytváří nesoulad mezi nabídkou a poptávkou vzhledem k ceně. Cena P_0 , kterou spotřebitelé při nabízeném množství Q_0 platí, podniky výrobce se zpožděním o jedno období zvýší množství nabídky na Q_1 . Tato situace se také

často nazývá konvergující pavučinou, protože tržní cena konverguje (přibližuje se) k rovnovážné tržní ceně. (8)

Graf č. 19: Konvergující pavučina



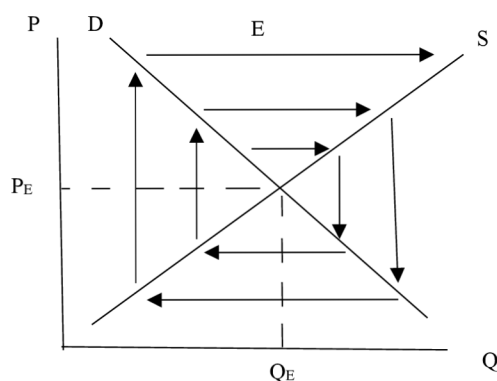
Zdroj: (8)

Divergující pavučina (trh s explozivními oscilacemi)

- Křivka poptávky má větší sklon než křivka nabídky ($b > n$)
- V tomto případě se trh vzdaluje od bodu rovnováhy (prohlubuje se nerovnováha na trhu) (1)

Křivka nabídky je elastičtější než křivka poptávky, výrobci rychleji reagují změnou nabízeného množství Q_S na změny tržní ceny P než spotřebitelé. Tato situace se také často nazývá divergující pavučinou, protože tržní cena diverguje (odchyluje se) od rovnovážné tržní ceny. (8)

Graf č. 20: Divergující pavučina



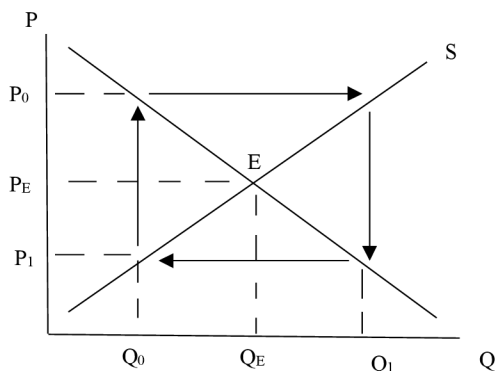
Zdroj: (8)

Stabilní pavučina (stabilní oscilace)

- sklon křivky poptávky je stejný jako sklon křivky nabídky ($b = n$)
- nerovnováha na trhu se ani neprohlubuje ani neodstraňuje (1)

V případě stabilních oscilací nedochází ani k přibližování se k tržní ceně, ani k oddalování se od tržní ceny, proto se tato situace rovněž nazývá stabilní pavučina. (8)

Graf č. 21: Stabilní pavučina



Zdroj: (8)

3.4 Investice

Investice lze charakterizovat jako jednorázové výdaje, které budou generovat peněžní příjmy během delšího časového období. (10)

Investice je možno rozdělit na dva základní druhy, a to na „investice reálné“ a „investice finanční“.

Relané investice bývají vázány buď na určité konkrétní podnikatelské činnosti, nebo na předměty hmotného charakteru, typické věci nemovitě. (22)

Koncept současné hodnoty je důležitý pro pochopení rozdílu mezi úsporami a investováním. V případě úspor (odložená spotřeba) se jedná o obětování dnešní hodnoty s cílem získat budoucí bohatství – hodnotu, která je neurčitá v čase a tudíž riziková. Na druhou stranu, investice znamená okamžitou spotřebu bohatství. (40)

Bez ohledu na objekt investování (hmotné, nehmotné, finanční investice) ovlivňuje investici po dobu živostnosti množství faktorů, jejichž vývoj není možné předem pevně stanovit nebo předpokládat. Riziko investičního projektu má dvě stránky – pozitivní a negativní. Pozitivní stránka je spjata s nadějí na úspěch, uplatněním na trhu a dosažením požadovaného zisku. Negativní stránka se projevuje nebezpečím dosažení horších

hospodářských výsledků, než bylo předpokládáno, takzvaně vznikem neočekávané ztráty, případně bankrotem. (10)

3.5 Nemovitost

Nemovitost je souhrnný název pro pozemek nebo stavbu spojenou se zemí pevným základem (dům, bytový dům, zahrada, nebytové prostory a podobně). Samostatnou nemovitostí může být i podzemní stavba (sklep). (26)

Nemovitosti lze dělit na tři hlavní skupiny:

1. Rezidenční nemovitosti – jedná se o nemovitosti s lidmi jako nájemníky. Patří sem rodinné domy, bytové domy a samostatné byty, případně garáže.
2. Komerční nemovitosti – jedná se o pronájmy soukromým společnostem. Může jít o kanceláře, obchodní centra, sklady, hotely a tak dále.
3. Pozemky (35)

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. (27)

Nemovité věci se dělí na:

- 1) pozemky,
- 2) podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- 3) věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením
- 4) práva, která za nemovité věci prohlásí zákon,
- 5) předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty,
- 6) jednotky,
- 7) některé stavby spojené se zemí pevným základem,
- 8) inženýrské sítě,
- 9) dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku. (36)

3.5.1 Bytová jednotka

Dle §1159 Sbírký občanského zákoníku 89/2012 bytová jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá. (32)

Bytový dům je souborem bytů v osobním vlastnictví. Bytem se podle nového občanského zákoníku rozumí prostorově oddělená část domu sloužící k bydlení. Prostorově oddělenou částí domu je jakýkoli konkrétně vymezený prostor. Pokud takový konkrétně vymezený prostor slouží k bydlení, jedná se o byt. Pojem bytu navíc není vázán na rozhodnutí stavebního úřadu.

Vznik bytové jednotky je důležitým okamžikem zejména ve vztahu k možnosti vlastníka podílet se na právech a povinnostech spojených se správou domu. Typickým příkladem je povinnost vlastníka jednotky v bytovém domě s více vlastníky přispívat do fondu oprav. V okamžiku vzniku nemusí jednotka fakticky existovat nebo být plně zařízeným bytem k okamžitému bydlení. Bytová jednotka je prostorově oddělená část domu sloužící k bydlení. Vznik jednotky je tedy vymezení určitého prostoru za účelem následného bydlení.

Zákon připouští tři možné způsoby vzniku bytové jednotky. Prvním způsobem je výstavba, druhým je zápis do veřejného seznamu, tedy zápis do evidence katastru nemovitostí, vedené katastrálním úřadem. Ve třetím případě může vzniknout na základě rozhodnutí soudu. (33)

Zavázaly-li se k tomu strany v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, vznikne jednotka výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.

Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne i v případě, že si to ujednají spoluvlastníci při oddělení ze spoluvlastnictví nebo při jeho zrušení a vypořádání, nebo že si to ujednají manželé při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění.

Jednotka vznikne, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění. (32)

3.5.2 Vlastnictví bytu

Je-li byt v osobním vlastnictví, je vlastník bytové jednotky přímým majitelem této bytové jednotky a má rovněž podíl na společných částech domu, což je zastavěná plocha (pozemek), chodby a schodiště a případně i výtah, sklep nebo zahrada. Jméno vlastníka je zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví. Všichni majitelé bytů dohromady tvoří společenství vlastníků jednotek, což je podle zákona právnická osoba, která automaticky vzniká v domech s minimálně pěti bytovými jednotkami a třemi různými spoluvlastníky. (28)

Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty. Společnými částmi domu jsou ty části nemovitosti, které ze své povahy slouží vlastníků jednotek společně. (32) (33)

Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou. Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v době náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. (32)

Koupí družstevního bytu je naopak vlastník členem družstva a má tak podíl v družstvu. Vlastník bytu však není, tím je samotné družstvo, vlastník jako člen pouze získává svým podílnictvím právo byt obývat. Není přímým vlastníkem daného bytu, není zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví. Tam je zapsáno družstvo, což je podle zákona právnická osoba, která je vlastníkem a členové družstva jsou pouze nájemci bytu. V tomto případě se jedná o takzvané kolektivní vlastnictví. (28)

Družstevním bytem se rozumí i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu. Bytové družstvo může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Bytové družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. (39) (40)

Práva a povinnostmi člena bytového družstva plynoucími z členství v tomto družstvu jsou také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. (41) (42)

Převodem družstevního bytu do vlastnictví člena družstva zaniká členství nabyvatele bytu v družstvu. Pokud však majetková účast člena v družstvu po převodu bytu dosahuje alespoň výše základního členského vkladu, členství v družstvu nezanikne. Nabyvatel bytu a družstvo se o zachování členství nabyvatele v družstvu mohou i dohodnout. Družstevnictví vychází z dlouhodobých zkušeností a tradic. (37)

3.5.3 Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na spolčených částech. (32)

Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků. Je-li v domě méně než pět jednotek, může být společenství vlastníků založeno, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek. Společenství vlastníků se založí schválením stanov; společenství vlastníků může založit i jediný vlastník všech jednotek. Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku. Nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanoví, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Shromáždění je způsobilé usnášet se za

přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. (32)

Do působnosti shromáždění patří:

- a) Změna stanov,
- b) Volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) Schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření,
- d) Schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- e) Rozhodování o členství společenství vlastníků v právnické osobě a o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části
- f) Udělování předchozího souhlasu:
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
- h) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě nebo počet vlastníků jednotek klesl na méně než pět. V takovém

případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech. (32)

3.5.4 Daň z nemovitých věcí

Předmětem daně, o které hovoří zákon č. 338/1992 Sb., jsou nemovitosti – pozemky a stavby. Daň ze staveb se týká domů, bytů, nebytových prostor, rekreačních objektů a dalších typů nemovitostí. Plátcem daně jsou majitelé nemovitostí. (29)

Předmětem daně ze staveb a jednotek je, nachází-li se na území České republiky,

- a) Zdanitelná stavba, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí dokončená nebo užívaná
 1. budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona,
 2. inženýrská stavba
- b) zdanitelná jednotka, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí jednotka dokončená nebo užívaná.

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky. (44)

Základní sazba daně činí

- a) U budovy obytného domu 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy; u ostatní budovy tvořící příslušenství k budově obytného domu z výměry přesahující 16 m² zastavěné plochy 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy,
- b) U budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu využívané pro rodinnou rekreaci 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy a u staveb, která plní doplňkovou funkci k těmto budovám, s výjimkou garáže, 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy,
- c) U garáže vystavěné odděleně od budov obytných domů a u jednotky, jejíž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž, 8 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
- d) Zdanitelné stavby a u jednotky, jejichž převažující část zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy jednotky je užívána k

1. Podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy
 2. Podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy
 3. Ostatním druhům podnikání 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy, (44)
- e) U ostatní zdanitelné stavby 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy,
f) U ostatní jednotky 2 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy.

Základní sazba daně u budovy obytného domu a u ostatní jednotky (2 Kč za 1 m²), případně zvýšená sazba daně u zdanitelné stavby, se násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu:

- 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel
- 1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel
- 1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel
- 2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel
- 2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel
- 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech
- 4,5 v Praze;

Pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven, zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie v členění koeficientů; koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0.

Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovitosti na území celé obce stanovit jeden místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo jednotek, popřípadě jejich souhrny. (44)

Nepřesáhne-li roční daň z nemovitých věcí částku 5 000 Kč, je splatná najednou, a to nejpozději do 31. května zdaňovacího období. Ke stejnému datu lze daň z nemovitých věcí zaplatit najednou i při vyšší částce. (30)

Daň z nemovitých věcí se stanoví na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň stanovována. Daň z nemovitých věcí lze stanovit platebním výměrem, dodatečným platebním výměrem nebo hromadným předpisným seznamem; stanovení daně

hromadným seznamem se neodůvodňuje. V případech, kdy se daňové přiznání nepodává, počne běžet lhůta pro stanovení daně dnem 31. ledna zdaňovacího období. (30)

3.5.5 Daň z příjmů fyzických osob

Poplatníky daně z příjmů fyzických osob jsou fyzické osoby. Poplatníci jsou daňovými rezidenty České republiky, nebo daňovými nerezidenty. Poplatníci jsou daňovými rezidenty České republiky, pokud mají na území České republiky bydliště nebo se zde obvykle zdržují. Daňoví rezidenti České republiky mají daňovou povinnost, která se vztahuje jak na příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky, tak i na příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí. Poplatníci jsou daňovými nerezidenty, pokud nesplňují předchozí znění o daňových rezidentech nebo to o nich stanoví mezinárodní smlouvy. Daňoví nerezidenti mají daňovou povinnost, která se vztahuje jen na příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky. Poplatníci, kteří se na území České republiky zdržují pouze za účelem studia nebo léčení, jsou daňovými nerezidenty a mají daňovou povinnost, která se vztahuje pouze na příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky, i v případě, že se na území České republiky obvykle zdržují. (45)

Předmětem daně z příjmů fyzických osob jsou

- a) příjmy ze závislé činnosti
- b) příjmy ze samostatné činnosti
- c) příjmy z kapitálového majetku
- d) příjmy z nájmu
- e) ostatní příjmy

Příjmy ze závislé činnosti jsou plnění v podobě:

- a) příjmu ze současného nebo dřívějšího pracovněprávního, služebního nebo členského poměru a obdobného poměru, v nichž poplatník při výkonu práce po plátce příjmu je povinen dbát příkazů plátce,
- b) funkčního požitku

Příjmem ze samostatné činnosti je:

- a) příjem ze zemědělské výroby, lesního a vodního hospodářství,
- b) příjem ze živnostenského podnikání,
- c) příjem z jiného podnikání neuvedeného v písmenech a) a b), ke kterému je potřeba podnikatelské oprávnění,

- d) podíl společníka veřejné obchodní společnosti a komplementáře komanditní společnosti na zisku (45)

Příjmy z kapitálového majetku jsou:

- a) podíly na zisku obchodní korporace nebo podílového fondu
- b) podíly ze zisku tichého společníka z účasti na podnikání
- c) úroky, výhry a jiné výnosy z vkladů na vkladních knížkách
- d) výnos z jednorázového vkladu
- e) dávky penzijního připojištění se státním příspěvkem
- f) plnění ze soukromého životního pojištění
- g) úroky a jiné výnosy z poskytnutých úvěrů nebo zápůjček
- h) úrokové a jiné výnosy z držby směnek
- i) plnění ze zisku svěřenského fondu nebo rodinné fundace. (45)

Příjmy z nájmu jsou:

- a) příjmy z pronájmu nemovitostí (jejich částí) nebo bytů (jejich částí) nezahrnutých do podnikání
- b) příjmy z pronájmu movitých věcí nezahrnutých do podnikání, kromě příležitostného pronájmu (38)

Ostatní příjmy, při kterých dochází ke zvýšení majetku, jsou zejména:

- a) příjmy z příležitostných činností nebo z příležitostného nájmu movitých věcí
- b) příjmy z úplatného převodu
 1. nemovité věci,
 2. cenného papíru a
 3. jiné věci,
- c) příjmy z převodu účasti na společnosti s ručením omezeným
- d) příjmy ze zděděných práv z průmyslového a jiného duševního vlastnictví
- e) přijaté výživné, důchody a obdobné opakující se požitky
- f) výhry z hazardních her, a jiné (45)

Základem daně (dílčím základem daně) jsou příjmy uvedené výše snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. Příjem z nájmu plynoucí poplatníkům, s výjimkou příjmů z nájmu nemovitých věcí nebo bytů, samostatným základem daně pro zdanění zvláštní sazbou daně.

Daňové přiznání je povinen podat každý, jehož roční příjmy, které jsou předmětem daně z příjmů fyzických osob, přesáhly 15 000 Kč, pokud se nejedná o příjmy od daně

osvobozené nebo o příjmy, z nichž je daň vybírána srážkovou podle zvláštní sazby daně. Daňové příznání je povinen podat i ten, jehož roční příjmy, které jsou předmětem daně z příjmů fyzických osob, nepřesáhly 15 000 Kč, ale vykazuje daňovou ztrátu. (45)

Daň z příjmů fyzických osob bez daňového poradce musí být uhrazena nejpozději 1. dubna. V případě daňového poradce platba daně je nejpozději k 1. červenci. (46)

Plátcem daně z přidané hodnoty je podnikatel (fyzická nebo právnická osoba), který vykonává ekonomickou činnost a jeho obrat¹ za nejvýše 12 bezprostředně předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců přesáhl částku 1 000 000 Kč. Povinně musí být plátcem DPH i podnikatel, který podniká mezinárodně v rámci Evropské unie. (47)

3.5.6 Daň z příjmů z prodeje nemovitosti

Prodej nemovitosti podléhá dani z příjmu. Výše daně záleží na tom, jestli nemovitost prodáváte jako fyzická osoba nebo firma. Fyzická osoba zaplatí daň z příjmu ve výši 15 %. Příjem nad částku 1 701 100 Kč se pak daní dokonce 23 %. U právnických osob je sazba daně z příjmu ve výši 19 %. Daň se platí ze zisku, nikoli z prodejní ceny. Základem daně pro výpočet je rozdíl mezi příjmem a výdejem, což v případě nemovitostí znamená rozdíl mezi prodejní cenou a částkou, za kterou byla nemovitost pořízena. Takzvaně, že příjmem je prodejní cena z prodeje a výdaj je cena, za kterou byla původně nemovitost koupena. Mezi další nejčastější výdaje se pak řadí například právní náklady, posudky, opravy, technické hodnocení, náklady za realitní kancelář a jiné. (48) (53)

Daň z příjmu z prodeje nemovitosti musí být uvedena v daňovém příznání k dani z příjmu, které musí být podáno příslušnému finančnímu úřadu do 31. března za uplynulý kalendářní rok. Do tohoto data musí být také zaplacen daň z příjmu. Od daně z příjmu při prodeji družstevního bytu je fyzická osoba osvobozena, pokud je byt prodán po 5 letech od nabytí. (48)

Daň z příjmu z prodeje nemovitosti nemusí být zaplacená, jestliže je splněn alespoň jeden z bodů:

- nemovitost byla vlastněna alespoň 5 let,
- nemovitost byla trvale obydlena alespoň 2 roky,
- peníze získané prodejem byly využity k uspokojení bytové potřeby.

¹ Obrat je množství peněz přijatých za konkrétní účetní období. (55)

U zděděných nemovitostí se pětiletý časový test zkracuje o dobu, po kterou vlastnil nemovitost zůstavitel. (53)

3.5.7 Daň z příjmu z pronájmu nemovitosti

Příjmy z nájmu jsou:

- a) příjmy z nájmu nemovitých věcí nebo bytů,
- b) příjmy z nájmu movitých věcí, kromě příležitostného nájmu.

Platby za nájemné je třeba rozdělit na samotné nájemné a zálohy na služby. Zálohy na služby nejsou příjem (jedná se pouze o zálohy na služby a energie, které se později zúčtují nájemníkům). Příjem je pouze nájemné. Co lze vést jako zálohy na služby a co nikoliv upravuje zákon (například zálohy na služby, vodné, stočné, energie, plyn, teplo). Za příjmy z nájmu (pronájmu) lze považovat nájem, který je obvykle sjednán jednorázově na delší časové období v řádech měsíců nebo let – typicky se jedná o nájem bytů nebo rodinných domů za účelem dlouhodobého bydlení. (51) (52)

Základem daně je částka, o kterou příjmy plynoucí poplatníkovi ve zdaňovacím období přesahují výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení, pokud dále u jednotlivých příjmů není stanoveno jinak. U poplatníka, kterému plynou ve zdaňovacím období souběžně dva nebo více druhů příjmů, je základem daně součet dílčích základů daně zjištěných podle jednotlivých druhů příjmů. Sazba daně činí:

- a) 15 % pro část základu daně do 48násobku průměrné mzdy a
- b) 23 % pro část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy. (45)

Daň se vypočte ze základu daně sníženého o nezdánitelné části základu daně a o odčitatelné položky od základu daně a zaokrouhleného na celá sta Kč dolů, a to jako součet součinů příslušné části takového základu daně a sazby pro tuto část základu daně.

Sazba daně pro samostatný základ daně činí 15 %.

Daň se vypočte ze základu daně sníženého o nezdánitelné části základu daně a o odčitatelné položky od základu daně a zaokrouhleného na celá sta Kč dolů, a to jako součet součinů příslušné části takového základu daně a sazby pro tuto část základu daně.

Daň poplatníka se vypočte jako součet daně snížené o slevy na dani. Pokud je daňový bonus vyšší nebo roven dani, sníží se o tuto daň daňový bonus a daň poplatníka se rovná nule. Pokud je daňový bonus nižší než daň, daňový bonus je roven nule a daň poplatníka se rovná dani snížené o daňový bonus.

Zdaňovacím obdobím daně z příjmů fyzických osob je kalendářní rok. (45)

Dle § 7, odstavce 7 Zákona o daních z příjmu, neuplatní-li poplatník výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmu, může uplatnit výdaje ve výši: 30 % z příjmů z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku; nejvýše lze však uplatnit výdaje do částky 600 000 Kč,

Způsob uplatnění výdajů podle tohoto odstavce nelze zpětně měnit.

Uplatní-li poplatník výdaje, má se za to, že v částce výdajů jsou zahrnuty veškeré výdaje poplatníka vynaložené v souvislosti s dosahováním příjmů ze samostatné činnosti.

(45)

V případě uplatnění konkrétních výdajů lze uplatnit například úroky z hypotéky a pojištění vztahující se k pronajímanému bytu, daň z nemovitostí, odměnu makléři za zprostředkování nájmu, náklady na opravy a údržbu bytu, náklady na automobil, odpisy nebo platby do fondu oprav (za splnění specifických podmínek). Při uplatnění skutečných výdajů je vždy nutné dodržet podmínku, že výdaje byly vynaložené na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů z pronájmu. (50)

Pro účely odstavce 7 se příjmy rozumí příjmy, podle tohoto zákona, které by poplatník měl, pokud by nebyl účetní jednotkou. Poplatník, který uplatňuje výdaje způsobem podle odstavce 7, je povinen vždy vést záznamy o příjmech podle odstavce 7 a evidenci pohledávek vzniklých v souvislosti s činností, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti.

Daňovou evidencí se pro účely daní z příjmů rozumí evidence pro účely stanovení základu daně a daně z příjmů. Tato evidence obsahuje údaje o:

- a) příjmech a výdajích, v členění potřebném pro zjištění základu daně,
- b) majetku a dlužích. (45)

Plátce se může rozhodnout, že se u nájmu nemovité věci jinému plátcovi pro účely uskutečňování jeho ekonomické činnosti uplatňuje daň; to neplatí pro nájem:

- a) stavby rodinného domu podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí,
- b) obytného prostoru,
- c) jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,
- d) stavby, v níž je alespoň 60 % podlahové plochy této stavby nebo části stavby, je-li pronajímána tato část, tvořena obytným prostorem,
- e) pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu, obytný prostor nebo stavba podle písmene d), s níž je tento pozemek pronajímán,

f) práva stavby, jehož součástí je stavba rodinného domu nebo stavba podle písmene d), s níž je právo stavby pronajímáno. (49)

Pronajímatel bytu má daňovou povinnost, která se zohlední v daňovém přiznání. Příjmy z pronájmu jsou osvobozeny od daně z přidané hodnoty v případě, že jsou pouze zanedbatelné velikosti, nejsou to příjmy ze samostatné výdělečné činnosti a nejsou to pravidelné příjmy. Za splnění těchto podmínek může být i příjem z pronájmu osvobozen od daně z příjmu:

- pokud jsou i jiné zdanitelné příjmy (například zaměstnání nebo ze samostatné výdělečné činnosti), pak jsou osvobozeny od daně příjmy do 6 000 Kč ročně.
- pokud jiné zdanitelné příjmy nejsou (například rodičovské dovolené nebo čerpání starobního důchodu), pak se tento roční limit zvyšuje na 15 000 Kč.

Tyto příjmy ale nesmí být pravidelné a soustavné, to by znamenalo, že se jedná o zdanitelné příjmy. Další výjimkou příjmu, ze kterého se neplatí daň z příjmu, je přijetí vratné kauce od nájemníka při začátku nájemního vztahu. Tato kauce je vratná a jako taková není předmětem daně z příjmu. (56)

Jako osoba samostatně výdělečně činná nebo zaměstnanec, který si dosáhne pronájmem více než 6 000 Kč ročně, musí přiznat daň z příjmů z pronájmu. Daňové přiznání vyplňují také ti, kteří pronajímají jen část svého bytu či domu – ať už jednu místnost nebo celé patro. Při výpočtu daně je potřeba sečíst veškeré příjmy z minulého roku. Patří sem čistý příjem z pronájmu a platby za energie. Od těchto příjmů se odečtou výdaje. Výdaje se odečtou buď sečtením reálných výdajů nebo použitím paušálu. Při reálných výdajích se spočítají všechny náklady spojené s pronájmem. V případě použití paušálních výdajů stačí od všech příjmů odečíst 30 %, maximálně ale 300 000 Kč. Při odečtení výdajů od příjmů zůstane základ daně, ze kterého pak je potřeba uhradit 15 % daň. Pokud osoba není zaměstnanec a vydělává 15 tisíc korun a více, musí podat daňové přiznání. Daňové přiznání se odevzdává finančnímu úřadu do konce března. (57) (58)

Soustavný pronájem nemovitosti je z pohledu daně z přidané hodnoty ekonomickou činností. Pokud celkové příjmy z pronájmu nemovitostí překročily za 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců částku 1 milion korun, vzniká povinnost registrace k dani z přidané hodnoty. V takovém případě je nutnost z příjmů z pronájmu nemovitostí, které nejsou osvobozeny od daně z přidané hodnoty (typicky pronájem garážových či parkovacích stání nebo krátkodobý pronájem nemovité věci), daň z přidané hodnoty odvádět. (59)

Osoba povinná k dani se pak stává plátcem DPH od prvního dne druhého měsíce následujícího po měsíci, ve kterém překročila stanovený obrat. Přihlášku k registraci je nutné podat do 15 dnů po skončení kalendářního měsíce, ve kterém je překročen stanovený obrat. (60)

Při povinnosti podání daňového přiznání kvůli příjmům z pronájmu, je také zároveň povinnost zaplatit daň z příjmu. Při odevzdání daňového přiznání papírovou formou, je povinnost zaplatit daň nejpozději 1. dubna. Pokud bude daňové přiznání podáno elektronicky, tak nejpozdějším termínem pro zaplacení daně je 2. května. (56)

3.5.8 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí České republiky je soubor údajů o nemovitostech 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 nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících. Je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky, kde základní územní jednotkou je katastrální území a jeho operát mimo jiné tvoří:

- soubor geodetických informací, které zahrnuje katastrální mapu (včetně jejího číselného vyjádření ve stanovených katastrálních územích).
- soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálních územích, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech, stanovených zákonem. (25)

Zápisem týkajícím se práv do katastru nemovitostí se rozumí zápis věcných práv, práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu do katastru. Existují tři druhy zápisů do katastru nemovitostí: vklad, záznam a poznámka, avšak podle nové právní úpravy se všechna věcná práva zapisují vkladem. (54)

Převod nemovitosti řeší vždy oficiální vlastník nemovitosti, ať stávající, nebo budoucí – prodejce či kupující. Je také možné pověřit převodem třetí osobu, zpravidla to bývá realitní kancelář či specializovaný právník, kdy zmocněná osoba musí mít vždy udělenou úředně ověřenou plnou moc. Nejčastější důvody převodu nemovitosti jsou: prodej nemovitosti, koupě nemovitosti, dědictví, darování. V případě prodeje a koupě je potřeba vlastnit kupní smlouvu, na jejímž základě se podá žádost o vklad nemovitosti do katastru.

Smlouva, respektive podpisy na ní musí být úředně ověřeny. Při dědictví se o přepis nemovitosti většinou postará notář, který má na starost dědické řízení. Jestli je nemovitost získána darem, je nutná k přepisu darovací smlouva. O převod pak může požádat jak darující či obdarovaný, tak i zmocněná osoba s plnou mocí. Pro zápis nového majitele do katastru nemovitostí je zapotřebí vyplnit formulář „Návrh na vklad do katastru nemovitostí“; vkladovou listinu (kupní či darovací smlouvu); případné přílohy jako prohlášení vlastníka či geometrický plán a zaplatit správní poplatek 1 000 Kč. Po doručení všech potřebných dokumentů katastrálnímu úřadu je na nemovitost vyznačena takzvaná plomba. Zápis do katastru pak proběhne nejpozději do 30 dní. Převod nemovitosti je kompletní v momentě zápisu do katastru nemovitostí. (43)

Aplikace umožňuje získávat vybrané údaje o parcelách, stavbách, jednotkách (bytech nebo nebytových prostorech) a právech stavby, evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů. (20)

Katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické.

V katastru se evidují:

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- c) budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby
- d) jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
- e) jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- f) právo stavby,
- g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis. (31)

4. Vlastní práce

Předmětem praktické práce je komparace nemovitostí, přesněji řečeno bytů v okrese Písek a Tábor a porovnání výsledků s Prahou 7, Prahou 8 a Prahou 9. Dostupné informace byly čerpány ze serveru Sreality.cz. Celkem došlo k analýze 88 komparací bytových jednotek, tedy k celkovému počtu 176 bytových jednotek k pronájmu i k prodeji. Konkrétně se jednalo o dispozice bytu 1+kk, 2+kk a 3+kk. Data byla nasbírána od dubna 2022 do října 2022. Komparace byla provedena tak, aby ke každé bytové jednotce určené k pronájmu s danou rozlohou bytové jednotky byla přiřazena podobná bytová jednotka určená k prodeji s nejvíce přírodněnou rozlohou dané jednotky.

Ceny bytových jednotek byly očištěny o poplatky, fyzického opotřebení bytové jednotky a následně dle čistého nájmu, kterým byla dělena celková cena bytové jednotky se zjistila návratnost investic ke konkrétním bytovým jednotkám a jejich lokalitě. U bytových jednotek k prodeji byla cena očištěna také o daň z koupi nemovitých věcí. Poplatky byly určeny dle reálných získaných vyúčtování poplatků u jednotlivých dispozic bytových jednotek, konkrétně 1+kk, 2+kk a 3+kk. Nejvíce dostupné bytové jednotky se nacházely na území Prahy 7, Prahy 8 a Prahy 9.

V roce 2022 neplatí při prodeji či nákupu 4% daň z přidané hodnoty prodávané nemovitosti ani prodávající ani kupující. (61)

Inzerované ceny bytových jednotek nemohou být shodné s pořizovací cenou bytového jednotky. V důsledku zaplacení daně z koupě bytové jednotky novým nájemcem je zapotřebí počítat s nižší částkou neboli slevou od prodejce bytové jednotky.

Téměř všechny bytové jednotky obsahovaly základní vybavení – kuchyňská linka se spotřebiči. Zcela všechny obsahovaly sociální zařízení skládající se z toalety, umyvadla a sprchového koutu či vany.

Bytová dispozice 2+kk v Písku nemohla být podrobena výzkumu z důvodu nízké nabídky, proto není součástí této práce.

Tabulka č. 1 – Cena kuchyňské linky se spotřebiči v Kč

Kuchyňská linka, životnost 15 let	1+kk	2+kk	3+kk
Kuchyňská linka	15 444	19 812	30 651
Montáž kuchyňské linky	6 499	6 499	6 499
Kombinovaná lednice	14 990	14 990	14 990
Kombinovaný sporák	13 899	13 899	13 899
Vestavěná myčka	6 990	6 990	6 990
Mikrovlnná trouba	2 799	2 799	2 799
Digestoř	1 739	1 739	1 739
Instalatérské práce	1 250	1 250	1 250
Elektrikářské práce	2 460	2 460	2 460
Suma za rekonstrukci	66 070	70 438	81 277
Opotřebení vybavení za rok	4405	4696	5418
Opotřebení vybavení za měsíc	367	391	452

Zdroj: Vlastní zpracování dle (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71)

Suma za rekonstrukci byla vydělena životností, tj. 15 let a dále rozpočítána na měsíce k potřebám dalších výpočtů.

Tabulka č. 2 – Cena sociálního zařízení v Kč

Sociální zařízení - životnost 15 let	1+kk, 2+kk, 3+kk
Toaleta	6 990
Umyvadlo	2 699
Sprchový kout	10 990
Sprchová vanička	7 290
Instalatérské práce	9 300
Suma za rekonstrukci	37 269
Opotřebení vybavení za rok	2485
Opotřebení vybavení za měsíc	207

Zdroj: Vlastní zpracování dle (74) (75) (76) (77) (87)

Celková částka 19 439 Kč bude vynaložena na kompletní rekonstrukci sociálního zařízení, které bude opotřebeno po 15-ti letech. Částka opotřebení sociálního zařízení je dále rozdělení na roční a měsíční opotřebení, které bude sloužit k dalším výpočtům.

Tabulka č. 3 – Výpočet ceny za malování bytové jednotky za m²

Vymalování, životnost 5 let	Cena
Škrábání	35 Kč / m ²
Penetrace	25 Kč / m ²
Malování barva	60 Kč / m ²
Broušení	25 Kč / m ²
Celkem	145 Kč / m²
Plocha k vymalování	Plocha bytu * koeficient 3

Zdroj: Vlastní zpracování dle (78) (88)

Tabulka č. 4 – Výpočet rekonstrukce podlahy

Podlaha, životnost 15 let	Cena
Vinylová podlaha	469 Kč / m ²
Práce	185 Kč / m ²
Demontáž PVC (linoleum)	25 Kč / m ²
Demontáž plovoucích podlah	40 Kč / m ²
Celkem	719 Kč / m²

Zdroj: Vlastní zpracování dle (79) (80)

Tabulka č. 5 – Výpočet výměny dveří

Dveře, životnost 15 let	1+kk	2+kk	3+kk
Dveře - interiér	9300	12400	15500
Vchodové dveře	5900	5900	5900
Suma za opravu dveří	15200	18300	21400
Opotřebením vybavení za rok	1013	1220	1427
Opotřebením vybavení za měsíc	84	102	119

Zdroj: Vlastní zpracování dle (89) (90)

Tabulka č. 6 – Výpočet elektroinstalace

Elektroinstalace, životnost 25 let	1+kk	2+kk	3+kk
Cena	23 000	50 000	70 000
Opotřebení za rok	920	2 000	2 800
Opotřebení za měsíc	77	167	233

Zdroj: Vlastní zpracování dle (24)

Tabulka č. 7 – Výpočet daně z nemovité věci

Lokalita	Základ daně	Sazba daně	Koeficient podle velikosti obce	Místní koeficient
Praha 7	velikost jednotky * 1,2	2 Kč	5	2
Praha 8	velikost jednotky * 1,2	2 Kč	5	2
Praha 9	velikost jednotky * 1,2	2 Kč	2,5	2
Písek	velikost jednotky * 1,2	2 Kč	3,5	1
Tábor	velikost jednotky * 1,2	2 Kč	2,5	2

Zdroj: Vlastní zpracování dle (72) (73)

Tabulka č. 8 – Vzorec pro výpočet doby návratnosti bytových jednotek

Vzorec	výnos / investice
Doba návratnosti v měsících	výsledek
Doba návratnosti v letech	zaokrouhлено na celé roky

Zdroj: Vlastní zpracování dle (21)

Bytové jednotky budou analyzovány dle jednotlivých dispozic a následně dle zadaných lokalit. V položce investice jsou započítány veškeré náklady včetně rekonstrukcí.

Tabulka č. 9 – Výpočet měsíční částky fondu oprav

Fond oprav
17 Kč * cena za m ² podlahové plochy

Zdroj: Vlastní zpracování dle (86)

4.1 Písek

V Písku je nabídka bytových jednotek nízká. Za dané období bylo dohledáno 5 komparací, tedy 10 bytových jednotek k prodeji a pronájmu v rozložení 1+kk a 3+kk. Bytové jednotky 2+kk nesplňovaly požadavky pro komparaci a tudíž nemohly být měřeny s ostatními komparacemi bytových jednotek.

Tabulka č. 10 – Nájemné za bytové jednotky 1+kk, 3+kk v Písku

	1 A	2 A	3 A	4 A	55 A
Písek	40 m ² (1+kk)	85 m ² (3+kk)	78 m ² (3+kk)	77 m ² (3+kk)	83 m ² (3+kk)
Nájemné	9 000	16 850	15 146	21 500	17 000
Paušální daň	945	1 769	1 590	2 258	1 785
Nájemné po zdanění	8 055	15 081	13 556	19 243	15 215
Daň z nemovitých věcí	28	60	55	54	58
Fond oprav	680	1445	1326	1309	1411
Kuchyňské vybavení	367	452	452	452	452
Sociální zařízení	207	207	207	207	207
Podlaha	160	340	312	308	332
Vymalování	290	616	566	558	602
Dveře	84	119	119	119	119
Elektroinstalace	77	233	233	233	233
Čistý příjem z nájmu	6 162 Kč	11 609 Kč	10 287 Kč	16 002 Kč	11 801 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle (81) (82) (83) (84) (85)

Tabulka č. 11 – Výpočet čistého průměrného nájmu u bytových jednotek 1+kk a 3+kk v Písku

Typ bytové jednotky	Součet průměrného nájemného	Počet bytových jednotek	Průměrný čistý nájem
1+kk	6 162	1	6 162
3+kk	49 700	4	12 425

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 12 – Bytové jednotky k prodeji 1+kk a 3+kk v Písku

Č. bytu	Prodejní cena	Vstupní rekonstrukce	Celková pořizovací cena	Zjištěný čistý příjem z nájmu	Doba návratnosti v měsících	Doba návratnosti v letech
1 B	2 890 000	66 070 ²	2 956 070	6 177	479	40
2 B	5 650 000	-	5 650 000	11 640	485	40
3 B	6 500 000	-	6 500 000	10 315	630	53
4 B	5 990 000	-	5 990 000	16 030	374	31
55 B	5 600 000	-	5 600 000	11 831	473	39

Zdroj: Vlastní zpracování dle (99) (100) (101) (102) (103)

V Písku je průměrná doba návratnosti bytové jednotky velikosti 1+kk 479 měsíců. Bytová jednotka velikosti 2+kk nebyla v Písku nalezena. Průměrná doba návratnosti bytové jednotky velikosti 3+kk činí 491 měsíců.

4.2 Tábor

V Táboře byla nabídka bytových jednotek opět nižší. Za dané období bylo dohledáno 8 komparací, tedy 16 bytových jednotek k prodeji a pronájmu v rozložení 1+kk, 2+kk a 3+kk.

² Nutná rekonstrukce kuchyňské linky dle tabulky č. 1

Tabulka č. 13 – Nájemné za bytové jednotky 1+kk, 2+kk, 3+kk v Táboře

	5 A	6 A	51 A	58 A	26 A	54 A	57 A	56 A
Tábor	34 m ² (1+kk)	30 m ² (1+kk)	20 m ² (1+kk)	33 m ² (1+kk)	50 m ² (2+kk)	60 m ² (2+kk)	65 m ² (2+kk)	82 m ² (3+kk)
Nájemné	10 500	8 880	8 700	11 900	12 300	13 300	12 900	15 300
Paušální daň	1 103	932	914	1 250	1 292	1 397	1 355	1 607
Nájemné po zdanění	9 398	7 948	7 787	10 651	11 009	11 904	11 546	13 694
Daň z nemovitých věcí	34	30	20	33	50	60	35	83
Fond oprav	578	510	340	561	850	1 020	1 105	1 394
Kuchyňské vybavení	367	367	367	367	391	391	391	452
Sociální zařízení	207	207	207	207	207	207	207	207
Podlaha	136	120	80	132	200	240	260	328
Vymalování	247	218	145	239	363	435	471	595
Dveře	84	84	84	84	102	102	102	119
Ostatní opotřebení	77	77	77	77	167	167	167	233
Čistý příjem z nájmu	7 668	6 335	6 467	8 950	8 679	9 282	8 808	10 283

Zdroj: Vlastní zpracování dle (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98)

Tabulka č. 14 – Výpočet čistého průměrného nájmu u bytových jednotek v Táboře

Typ bytové jednotky	Součet průměrného nájmného	Počet bytových jednotek	Průměrný čistý nájem
1+kk	29 420	4	7 355
2+kk	26 769	3	8 923
3+kk	10 283	1	10 283

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 15 – Bytové jednotky k prodeji 1+kk, 2+kk, 3+kk v Táboře

Č. bytu	Celková pořizovací cena	Zjištěný čistý příjem z nájmu	Doba návratnosti v měsících	Doba návratnosti v letech
5 B (1+kk)	3 250 000	7 668	424	35
6 B (1+kk)	2 300 000	6 335	363	30
51 B (1+kk)	2 360 000	6 467	365	30
58 B (1+kk)	2 650 000	8 950	296	25
26 B (2+kk)	4 490 000	8 679	517	43
54 B (2+kk)	5 190 000	9 282	559	47
57 B (2+kk)	3 600 000	8 808	409	34
56 B (3+kk)	5 990 000	10 283	583	49

Zdroj: Vlastní zpracování dle (104) (105) (106) (107) (108) (109) (110) (111)

Bytové jednotky k prodeji v Táboře jsou novostavba nebo ve velmi dobrém či dobrém stavu obsahující kuchyňské i sociální zařízení. Z tohoto důvodu není nutná rekonstrukce ani u jedné z nich.

V Táboře je průměrná doba návratnosti bytové jednotky velikosti 1+kk 362 měsíců. Průměrná doba návratnosti u bytové jednotky velikosti 2+kk je 495 měsíců. Průměrná doba návratnosti bytové jednotky velikosti 3+kk činí 583 měsíců.

4.3 Praha 7

V Praze 7 byla nabídka bytových jednotek vysoká. Za dané období bylo dohledáno 19 komparací, tedy 38 bytových jednotek k prodeji a pronájmu v rozložení 1+kk, 2+kk a 3+kk.

Tabulka č. 16 - Nájemné za bytové jednotky 1+kk v Praze 7

	7 A	8 A	9 A
Praha 7	34 m ²	24 m ²	33 m ²
Nájemné	26 000	12 600	18 000
Paušální daň	2 730	1 323	1 890
Nájemné po zdanění	23 270	11 277	16 110
Daň z nemovitých věcí	68	48	66
Fond oprav	578	408	561
Kuchyňské vybavení	367	367	367
Sociální zařízení	207	207	207
Podlaha	136	96	132
Vymalování	247	174	239
Dveře	84	84	84
Ostatní opotřebení	77	77	77
Čistý příjem z nájmu	21 507	9 816	14 377

Zdroj: Vlastní zpracování dle (112) (113) (114)

Tabulka č. 17 - Nájemné za bytové jednotky 2+kk v Praze 7

	10 A	11 A	12 A	13 A	14 A	15 A	16 A	17 A	18 A	19 A
Praha 7	70 m ²	63 m ²	48 m ²	51 m ²	70 m ²	52 m ²	50 m ²	62 m ²	60 m ²	52 m ²
Nájemné	31 224	22 500	23 088	29 600	47 500	39 500	22 200	25 500	24 000	17 500
Paušální daň	3 279	2 363	2 424	3 108	4 988	4 148	2 331	2 678	2 520	1 838
Nájemné po zdanění	27 945	20 138	20 664	26 492	42 513	35 353	19 869	22 823	21 480	15 663
Daň z nemovitých věcí	140	126	96	102	140	104	100	124	120	104
Fond oprav	1 190	1 071	816	867	1 190	884	850	1 054	1 020	884
Kuchyňské vybavení	391	391	391	391	391	391	391	391	391	391
Sociální zařízení	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207
Podlaha	280	252	192	204	280	208	200	248	240	208
Vymalování	508	457	348	370	508	377	363	450	435	377
Dveře	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102
Ostatní opotřebení	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
Čistý příjem z nájmu	24 961	17 365	18 345	24 083	39 528	32 913	17 490	20 080	18 798	13 223

Zdroj: Vlastní zpracování dle (118) (119) (120) (121) (122) (123) (124) (125) (126) (127)

Tabulka č. 18 - Nájemné za bytové jednotky 3+kk v Praze 7

	20 A	21 A	22 A	23 A	24 A	25 A
Praha 7	119 m ²	80 m ²	101 m ²	101 m ²	78 m ²	74 m ²
Nájemné	38 490	41 197	57 000	54 000	29 920	29 055
Paušální daň	4 041	4 326	5 985	5 670	3 142	3 051
Nájemné po zdanění	34 449	36 871	51 015	48 330	26 778	26 004
Daň z nemovitých věcí	238	160	202	202	156	148
Fond oprav	2 023	1 360	1 717	1 717	1 326	1 258
Kuchyňské vybavení	452	452	452	452	452	452
Sociální zařízení	207	207	207	207	207	207
Podlaha	475	320	403	403	312	296
Vymalování	863	580	732	732	566	537
Dveře	119	119	119	119	119	119
Ostatní opotřebení	233	233	233	233	233	233
Čistý příjem z nájmu	29 838	33 441	46 949	44 264	23 408	22 755

Zdroj: Vlastní zpracování dle (138) (139) (140) (141) (142) (143)

Tabulka č. 19 - Výpočet čistého průměrného nájmu u bytových jednotek v Praze 7

Typ bytové jednotky	Součet průměrného nájmného	Počet bytových jednotek	Průměrný čistý nájem
1+kk	45 700	3	15 233
2+kk	226 786	10	22 679
3+kk	200 656	6	33 443

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 20 - Bytové jednotky k prodeji 1+kk v Praze 7

Č. bytu	Celková pořizovací cena	Zjištěný čistý příjem z nájmu	Doba návratnosti v měsících	Doba návratnosti v letech
7 B	6 250 000	21 507	291	24
8 B	4 300 000	9 516	452	38
9 B	5 250 000	14 377	365	30

Zdroj: Vlastní zpracování dle (115) (116) (117)

Tabulka č. 21 – Bytové jednotky k prodeji 2+kk v Praze 7

Č. bytu	Požizovací cena	Vstupní rekonstrukce	Celková požizovací cena	Zjištěný čistý příjem z nájmu	Doba návratnosti v měsících	Doba návratnosti v letech
10 B	9 890 000	-	9 890 000	24 961	396	33
11 B	9 700 000	-	9 700 000	17 365	559	47
12 B	7 933 000	-	7 933 000	18 345	432	36
13 B	8 790 000	-	8 790 000	24 083	365	30
14 B	9 890 000	-	9 890 000	39 528	250	21
15 B	6 490 000	-	6 490 000	32 913	197	16
16 B	7 200 000	-	7 200 000	17 490	412	34
17 B	8 770 000	-	8 770 000	20 080	437	36
18 B	8 850 000	-	8 850 000	18 798	471	39
19 B	8 690 000	70438 ³	8 760 438	13 223	663	55

Zdroj: Vlastní zpracování dle (128) (129) (130) (131) (132) (133) (134) (135) (136) (137)

Tabulka č. 22 – Bytové jednotky k prodeji 3+kk v Praze 7

Č. bytu	Požizovací cena	Vstupní rekonstrukce	Celková požizovací cena	Zjištěný čistý příjem z nájmu	Doba návratnosti v měsících	Doba návratnosti v letech
20 B	20 700 000	-	20 700 000	29 838	694	58
21 B	15 452 000	-	15 452 000	33 441	462	39
22 B	17 900 000	-	17 900 000	46 949	381	32
23 B	12 500 000	-	12 500 000	44 264	282	24
24 B	9 980 000	81 277 ⁴	10 061 277	23 408	430	36
25 B	13 900 000	-	13 900 000	22 755	611	51

Zdroj: Vlastní zpracování dle (144) (145) (146) (147) (148) (149)

V Praze 7 je průměrná doba návratnosti bytové jednotky velikosti 1+kk 369 měsíců. Průměrná doba návratnosti u bytové jednotky velikosti 2+kk je 418 měsíců. Průměrná doba návratnosti bytové jednotky velikosti 3+kk činí 477 měsíců.

³ Nutná rekonstrukce kuchyňské linky dle tabulky č. 1

⁴ Nutná rekonstrukce kuchyňské linky dle tabulky č. 1

4.4 Praha 8

V Praze 8 byla nabídka bytových jednotek opět vysoká. Za dané období bylo dohledáno 27 komparací, tedy 54 bytových jednotek k prodeji a pronájmu v rozložení 1+kk, 2+kk a 3+kk.

Tabulka č. 23 - Nájemné za bytové jednotky 1+kk v Praze 8

	27 A	28 A	29 A	30 A	31 A	32 A	33 A
Praha 8	37 m ²	56 m ²	32 m ²	37 m ²	31 m ²	30 m ²	30 m ²
Nájemné	15 700	23 490	17 500	13 000	18 900	17 200	14 000
Paušální daň	1 649	2 466	1 838	1 365	1 985	1 806	1 470
Nájemné po zdanění	14 052	21 024	15 663	11 635	16 916	15 394	12 530
Daň z nemovitých věcí	74	112	768	74	62	60	60
Fond oprav	629	952	544	629	527	510	510
Kuchyňské vybavení	367	367	367	367	367	367	367
Sociální zařízení	207	207	207	207	207	207	207
Podlaha	148	224	128	148	124	120	120
Vymalování	268	406	232	268	225	218	218
Dveře	84	84	84	84	84	84	84
Ostatní opotřebení	77	77	77	77	77	77	77
Čistý příjem z nájmu	12 197	18 595	13 256	9 781	15 243	13 752	10 888

Zdroj: Vlastní zpracování dle (150) (151) (152) (153) (154) (155) (156)

Tabulka č. 24 - Nájemné za bytové jednotky 2+kk v Praze 8

	34 A	35 A	36 A	37 A	38 A	39 A	40 A	41 A	42 A
Praha 8	48 m ²	52 m ²	43 m ²	50 m ²	48 m ²	42 m ²	43 m ²	43 m ²	48 m ²
Nájemné	24 000	19 500	19 300	24 500	19 769	19 990	21 000	19 500	17 500
Paušální daň	2 520	2 048	2 027	2 573	2 076	2 099	2 205	2 048	1 838
Nájemné po zdanění	21 480	17 453	17 274	21 928	17 693	17 891	18 795	17 453	15 663
Daň z nemovitých věcí	96	104	86	100	96	84	86	86	96
Fond oprav	816	884	731	850	816	714	731	731	816
Kuchyňské vybavení	391	391	391	391	391	391	391	391	391
Sociální zařízení	207	207	207	207	207	207	207	207	207
Podlaha	192	208	172	200	192	168	172	172	192
Vymalování	348	377	312	363	348	305	312	312	348
Dveře	102	102	102	102	102	102	102	102	102
Ostatní opotřebení	167	167	167	167	167	167	167	167	167
Čistý příjem z nájmu	19 161	15 013	15 106	19 548	15 375	15 754	16 627	15 285	13 344

Zdroj: Vlastní zpracování dle (164) (165) (166) (167) (168) (169) (170) (171) (172)

Tabulka č. 25 - Nájemné za bytové jednotky 2+kk v Praze 8 (pokračování)

	43 A	44 A	45 A	46 A	47 A	48 A	49 A	50 A
Praha 8	62 m ²	55 m ²	37 m ²	52 m ²	41 m ²	50 m ²	58 m ²	45 m ²
Nájemné	28 000	28 200	16 750	19 000	17 000	22 250	22 000	17 990
Paušální daň	2 940	2 961	1 759	1 995	1 785	2 336	2 310	1 889
Nájemné po zdanění	25 060	25 239	14 991	17 005	15 215	19 914	19 690	16 101
Daň z nemovitých věcí	124	110	74	104	82	100	116	90
Fond oprav	1 054	935	629	884	697	850	986	765
Kuchyňské vybavení	391	391	391	391	391	391	391	391
Sociální zařízení	207	207	207	207	207	207	207	207
Podlaha	248	220	148	208	164	200	232	180
Vymalování	450	399	268	377	297	363	421	326
Dveře	102	102	102	102	102	102	102	102
Ostatní opotřebení	167	167	167	167	167	167	167	167
Čistý příjem z nájmu	22 318	22 709	13 005	14 565	13 108	17 535	17 069	13 873

Zdroj: Vlastní zpracování dle (173) (174) (175) (176) (177) (178) (179) (180)

Tabulka č. 26 - Nájemné za bytové jednotky 3+kk v Praze 8

	52 A	53 A	81 A
Praha 8	84 m ²	95 m ²	61 m ²
Nájemné	31 216	31 800	33750
Paušální daň	3 278	3 339	3 544
Nájemné po zdanění	27 938	28 461	30 206
Daň z nemovitých věcí	168	190	122
Fond oprav	1 428	1 615	1 037
Kuchyňské vybavení	452	452	452
Sociální zařízení	207	207	207
Podlaha	336	379	244
Vymalování	609	689	442
Dveře	119	119	119
Ostatní opotřebení	233	233	233
Čistý příjem z nájmu	24 387	24 577	27 350

Zdroj: Vlastní zpracování dle (198) (199) (248)

Tabulka č. 27 - Výpočet čistého průměrného nájmu u bytových jednotek v Praze 8

Typ bytové jednotky	Součet průměrného nájmného	Počet bytových jednotek	Průměrný čistý nájem
1+kk	93 712	7	13 387
2+kk	279 395	17	16 435
3+kk	76 314	3	25 438

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 28 – Bytové jednotky k prodeji 1+kk v Praze 8

Č. bytu	Požizovací cena	Vstupní rekonstrukce	Celková pořizovací cena	Zjištěný čistý příjem z nájmu	Doba návratnosti v měsících	Doba návratnosti v letech
27 B	5 590 000	-	5 590 000	12 197	458	38
28 B	6 930 000	66 070 ⁵	6 996 070	18 595	376	31
29 B	5 650 952	-	5 650 952	13 256	426	36
30 B	6 250 000	-	6 250 000	9 781	639	53
31 B	3 990 000	-	3 990 000	15 243	262	22
32 B	4 999 000	-	4 999 000	13 752	364	30
33 B	3 149 999	-	3 149 999	10 888	289	24

Zdroj: Vlastní zpracování dle (157) (158) (159) (160) (161) (162) (163)

⁵ Nutná rekonstrukce kuchyňské linky dle tabulky č. 1

Tabulka č. 29 – Bytové jednotky k prodeji 2+kk v Praze 8

Č. bytu	Celková pořizovací cena	Vstupní rekonstrukce	Celková pořizovací cena	Zjištěný čistý příjem z nájmu	Doba návratnosti v měsících	Doba návratnosti v letech
34 B	7 290 000	-	7 290 000	19 161	380	32
35 B	6 690 000	-	6 690 000	15 013	446	37
36 B	5 490 000	-	5 490 000	15 106	363	30
37 B	5 500 000	70 438 ⁶	5 570 438	19 548	285	24
38 B	5 099 000	-	5 099 000	15 375	332	28
39 B	5 500 000	-	5 500 000	15 754	349	29
40 B	5 590 000	-	5 590 000	16 627	336	28
41 B	5 810 000	-	5 810 000	15 285	380	32
42 B	6 000 000	-	6 000 000	13 344	450	37
43 B	10 490 000	-	10 490 000	22 318	470	39
44 B	9 500 000	-	9 500 000	22 709	418	35
45 B	7 300 000	-	7 300 000	13 005	561	47
46 B	6 390 000	-	6 390 000	14 565	439	37
47 B	5 300 000	-	5 300 000	13 108	404	34
48 B	6 250 000	-	6 250 000	17 535	356	30
49 B	9 800 000	-	9 800 000	17 069	574	48
50 B	5 250 000	-	5 250 000	13 873	378	32

Zdroj: Vlastní zpracování dle (181) (182) (183) (184) (185) (186) (187) (188) (189) (190) (191) (192) (193) (194) (195) (196) (197)

Tabulka č. 30 – Bytové jednotky k prodeji 3+kk v Praze 8

Č. bytu	Celková pořizovací cena	Zjištěný čistý příjem z nájmu	Doba návratnosti v měsících	Doba návratnosti v letech
52 B	13 800 000	24387	566	47
53 B	9 690 000	24577	394	33
81 B	6 090 000	27350	223	19

Zdroj: Vlastní zpracování dle (200) (201) (249)

⁶ Nutná rekonstrukce kuchyňské linky dle tabulky č. 1

V Praze 8 je průměrná doba návratnosti bytové jednotky velikosti 1+kk 402 měsíců. Průměrná doba návratnosti u bytové jednotky velikosti 2+kk je 407 měsíců. Průměrná doba návratnosti bytové jednotky velikosti 3+kk činí 394 měsíců.

4.5 Praha 9

V Praze 9 byla nabídka bytových jednotek opět vysoká. Za dané období bylo dohledáno 29 komparací, tedy 58 bytových jednotek k prodeji a pronájmu v rozložení 1+kk, 2+kk a 3+kk.

Tabulka č. 31 - Nájemné za bytové jednotky 1+kk v Praze 9

	59 A	60 A	61 A	62 A	63 A	64 A	65 A	82 A
Praha 9	35 m ²	48 m ²	26 m ²	38 m ²	30 m ²	25 m ²	41 m ²	48 m ²
Nájemné	15 000	19 800	18 400	18 800	20 389	10 000	24 486	18 900
Paušální daň	1 575	2 079	1 932	1 974	2 141	1 050	2 571	1 985
Nájemné po zdanění	13 425	17 721	16 468	16 826	18 248	8 950	21 915	16 916
Daň z nemovitých věcí	35	48	26	38	30	25	41	48
Fond oprav	595	816	442	646	510	425	697	816
Kuchyňské vybavení	367	367	367	367	367	367	367	367
Sociální zařízení	207	207	207	207	207	207	207	207
Podlaha	140	192	104	152	120	100	164	192
Vymalování	254	348	189	276	218	181	297	348
Dveře	84	84	84	84	84	84	84	84
Ostatní opotřebení	77	77	77	77	77	77	77	77
Čistý příjem z nájmu	11 666	15 582	14 973	14 980	16 636	7 484	19 981	14 777

Zdroj: Vlastní zpracování dle (202) (203) (204) (205) (206) (207) (208) (232)

Tabulka č. 32 - Nájemné za bytové jednotky 1+kk v Praze 9 (pokračování)

	66 A	67 A	68 A	69 A	70 A	71 A	72 A	73 A
Praha 9	33 m ²	32 m ²	37 m ²	33 m ²	46 m ²	24 m ²	39 m ²	48 m ²
Nájemné	16 500	18 546	19 400	22 000	14 000	14 500	16 000	18 900
Paušální daň	1 733	1 947	2 037	2 310	1 470	1 523	1 680	1 985
Nájemné po zdanění	14 768	16 599	17 363	19 690	12 530	12 978	14 320	16 916
Daň z nemovitých věcí	33	32	37	33	46	24	39	48
Fond oprav	561	544	629	561	782	408	663	816
Kuchyňské vybavení	367	367	367	367	367	367	367	367
Sociální zařízení	207	207	207	207	207	207	207	207
Podlaha	132	128	148	132	184	96	156	192
Vymalování	239	232	268	239	334	174	283	348
Dveře	84	84	84	84	84	84	84	84
Ostatní opotřebení	77	77	77	77	77	77	77	77
Cistý příjem z nájmu	13 067	14 928	15 546	17 990	10 450	11 541	12 444	14 777

Zdroj: Vlastní zpracování dle (209) (210) (211) (212) (213) (214) (215) (216)

Tabulka č. 33 - Nájemné za bytové jednotky 2+kk v Praze 9

	74 A	75 A	76 A	77 A	78 A	79 A	80 A
Praha 9	55 m ²	62 m ²	40 m ²	77 m ²	71 m ²	60 m ²	59 m ²
Nájemné	20 500	19 500	18 500	23 400	31 500	17 950	22 000
Paušální daň	2 153	2 048	1 943	2 457	3 308	1 885	2 310
Nájemné po zdanění	18 348	17 453	16 558	20 943	28 193	16 065	19 690
Daň z nemovitých věcí	55	62	40	77	71	60	59
Fond oprav	935	1 054	680	1 309	1 207	1 020	1 003
Kuchyňské vybavení	391	391	391	391	391	391	391
Sociální zařízení	207	207	207	207	207	207	207
Podlaha	220	248	160	308	284	240	236
Vymalování	399	450	290	558	515	435	428
Dveře	102	102	102	102	102	102	102
Ostatní opotřebení	167	167	167	167	167	167	167
Cistý příjem z nájmu	15 872	14 772	14 521	17 824	25 249	13 444	17 098

Zdroj: Vlastní zpracování dle (234) (235) (236) (237) (238) (239) (240)

Tabulka č. 34 - Nájemné za bytové jednotky 3+kk v Praze 9

	83 A	84 A	85 A	86 A	87 A	88 A
Praha 9	73 m ²	91 m ²	70 m ²	81 m ²	74 m ²	80 m ²
Nájemné	33 800	37 500	28 000	41 000	28 200	27 200
Paušální daň	3 549	3 938	2 940	4 305	2 961	2 856
Nájemné po zdanění	30 251	33 563	25 060	36 695	25 239	24 344
Daň z nemovitých věcí	73	91	70	81	74	80
Fond oprav	1 241	1 547	1 190	1 377	1 258	1 360
Kuchyňské vybavení	452	452	452	452	452	452
Sociální zařízení	207	207	207	207	207	207
Podlaha	292	363	280	324	296	320
Vymalování	529	660	508	587	537	580
Dveře	119	119	119	119	119	119
Ostatní opotřebení	233	233	233	233	233	233
Čistý příjem z nájmu	27 105	29 890	22 002	33 315	22 064	20 993

Zdroj: Vlastní zpracování dle (250) (251) (252) (253) (254) (255)

Tabulka č. 35 - Výpočet čistého průměrného nájmu u bytových jednotek v Praze 9

Typ bytové jednotky	Součet průměrného nájmného	Počet bytových jednotek	Průměrný čistý nájem
1+kk	226 822	16	14 176
2+kk	118 780	7	16 969
3+kk	155 369	6	25 895

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 36 – Bytové jednotky k prodeji 1+kk v Praze 9

Č. bytu	Celková pořizovací cena	Vstupní rekonstrukce	Celková pořizovací cena	Zjištěný čistý příjem z nájmu	Doba návratnosti v měsících	Doba návratnosti v letech
59 B	3 950 000	-	3 950 000	11 666	339	28
60 B	4 800 000	-	4 800 000	15 582	308	26
61 B	4 600 000	-	4 600 000	14 973	307	26
62 B	5 920 000	-	5 920 000	14 980	395	33
63 B	6 150 000	-	6 150 000	16 636	370	31
64 B	5 000 000	-	5 000 000	7 484	668	56
65 B	4 800 000	-	4 800 000	19 981	240	20
66 B	5 200 000	-	5 200 000	13 067	398	33
67 B	5 099 000	-	5 099 000	14 928	342	28
68 B	4 390 000	-	4 390 000	15 546	282	24
69 B	4 750 000	66 070 ⁷	4 816 070	17 990	268	22
70 B	5 699 000	-	5 699 000	10 450	545	45
71 B	4 290 000	-	4 290 000	11 541	372	31
72 B	4 700 000	-	4 700 000	12 444	378	31
73 B	4 156 945	66 070 ⁸	4 223 015	14 777	286	24
82 B	3 990 000	66 070 ⁹	4 056 070	14 777	274	23

Zdroj: Vlastní zpracování dle (217) (218) (219) (220) (221) (222) (223) (224) (225) (226) (227) (228) (229) (230) (231) (233)

Tabulka č. 37 – Bytové jednotky k prodeji 2+kk v Praze 9

Č. bytu	Celková pořizovací cena	Zjištěný čistý příjem z nájmu	Doba návratnosti v měsících	Doba návratnosti v letech
74 B	8 500 000	15 872	536	45
75 B	7 700 000	14 772	521	43
76 B	4 690 000	14 521	323	27
77 B	6 250 000	17 824	351	29
78 B	11 999 990	25 249	475	40
79 B	9 900 000	13 444	736	61
80 B	7 190 000	17 098	421	35

Zdroj: Vlastní zpracování dle (241) (242) (243) (244) (245) (246) (247)

⁷ Nutná rekonstrukce kuchyňské linky dle tabulky č. 1

⁸ Nutná rekonstrukce kuchyňské linky dle tabulky č. 1

⁹ Nutná rekonstrukce kuchyňské linky dle tabulky č. 1

Tabulka č. 38 – Bytové jednotky k prodeji 3+kk v Praze 9

Č. bytu	Celková pořizovací cena	Zjištěný čistý příjem z nájmu	Doba návratnosti v měsících	Doba návratnosti v letech
83 B	6 580 000	27 105	243	20
84 B	14 400 000	29 890	482	40
85 B	7 999 000	22 002	364	30
86 B	16 890 000	33 315	507	42
87 B	7 380 000	22 064	334	28
88 B	10 990 000	20 993	524	44

Zdroj: Vlastní zpracování dle (256) (257) (258) (259) (260) (261)

V Praze 9 je průměrná doba návratnosti bytové jednotky velikosti 1+kk 361 měsíců. Průměrná doba návratnosti u bytové jednotky velikosti 2+kk je 480 měsíců. Průměrná doba návratnosti bytové jednotky velikosti 3+kk činí 409 měsíců.

5. Výsledky a diskuse

5.1 Výsledky

Tabulka č. 39 – Výsledky jednotlivých lokalit doby návratnosti v měsících

Dispozice	Písek	Tábor	Praha 7	Praha 8	Praha 9
1+kk	479	362	369	402	361
2+kk	-	495	418	407	480
3+kk	491	583	477	394	409

Zdroj: Vlastní zpracování

Doba návratnosti u bytových jednotek 1+kk je nejvyšší v Písku a to 479 měsíců, tedy přibližně 40 let. Bytové jednotky 2+kk mají nejdelší dobu návratnosti v Táboře s 495 měsíci, tedy zhruba 41 let. U bytových jednotek 3+kk je nejdelší doba návratnosti také v Táboře s 583 měsíci, tedy přibližně 49 lety.

Tabulka č. 40 – Průměrná cena nájmu v Písku

Součet průměrného nájemného	Počet bytových jednotek	Průměrný nájem
55 862	5	11 172

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 41 – Průměrná cena bytové jednotky v Písku

Součet cen jednotek	Počet bytových jednotek	Průměrná cena jednotek
26 696 070	5	5 339 214

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 42 – Průměrná cena nájmu v Táboře

Součet průměrného nájemného	Počet bytových jednotek	Průměrný nájem
66 472	8	8 309

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 43 – Průměrná cena bytové jednotky v Táboře

Součet cen jednotek	Počet bytových jednotek	Průměrná cena jednotek
29 830 000	8	3 728 750

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 44 – Průměrná cena nájmu v Praze 7

Součet průměrného nájemného	Počet bytových jednotek	Průměrný nájem
473 142	19	24 902

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 45 – Průměrná cena bytové jednotky v Praze 7

Součet cen jednotek	Počet bytových jednotek	Průměrná cena jednotek
192 435 000	19	10 128 158

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 46 – Průměrná cena nájmu v Praze 8

Součet průměrného nájemného	Počet bytových jednotek	Průměrný nájem
449 421	27	16 645

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 47 – Průměrná cena bytové jednotky v Praze 8

Součet cen jednotek	Počet bytových jednotek	Průměrná cena jednotek
179 525 459	27	6 649 091

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 48 – Průměrná cena nájmu v Praze 9

Součet průměrného nájemného	Počet bytových jednotek	Průměrný nájem
500 971	29	17 275

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 49 – Průměrná cena bytové jednotky v Praze 9

Součet cen jednotek	Počet bytových jednotek	Průměrná cena jednotek
198 162 145	29	6 833 177

Zdroj: Vlastní zpracování

V Praze je dle výpočtů nejnižší průměrný nájem 16 645 Kč a to konkrétně v Praze 8. V jihočeském kraji je to v Táboře a to s průměrem 8 309 Kč. Zato nejvyšší průměrný nájem v Praze byl 24 902 Kč a to v Praze 7. U jihočeského kraje to byl Písek s průměrem 11 172 Kč měsíčně.

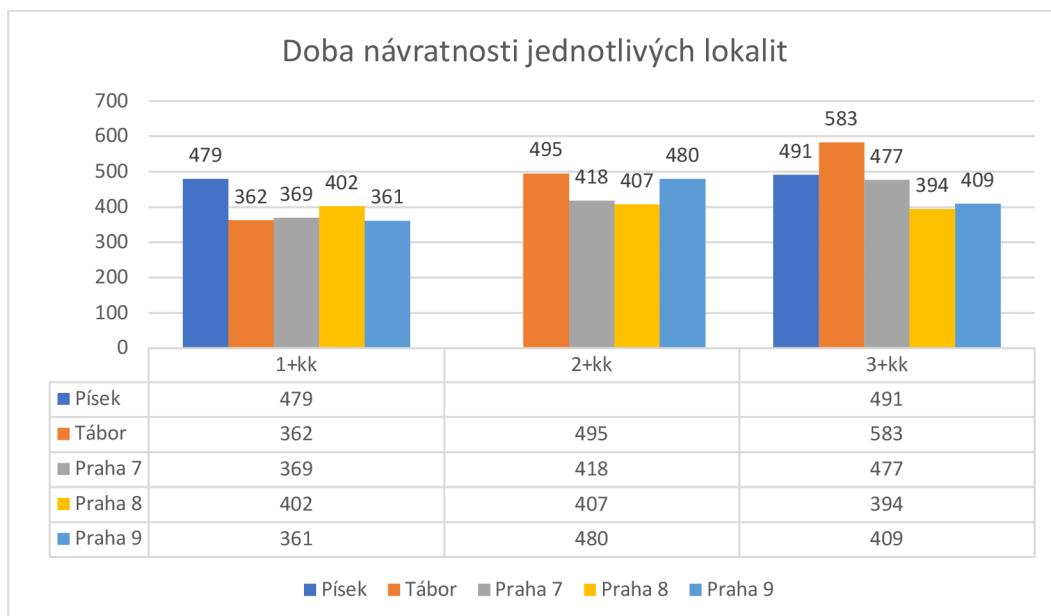
U prodeje bytových jednotek v Praze byla nejvyšší suma opět v Praze 7, konkrétně 10 128 158 Kč. V jihočeském kraji to bylo v Písku s 5 339 214 Kč. Nejnižší průměrná cena jednotek v Praze byla 6 649 091 Kč v Praze 8 a 3 728 750 Kč v jihočeském kraji v Táboře.

Tabulka č. 50 – Průměr souhrnných dob návratností bytových jednotek

Dispozice	Praha	Písek	Tábor	Průměr
1+kk	1132	479	362	658
2+kk	1305	-	495	900
3+kk	1280	491	583	785
Průměr	1239	485	480	

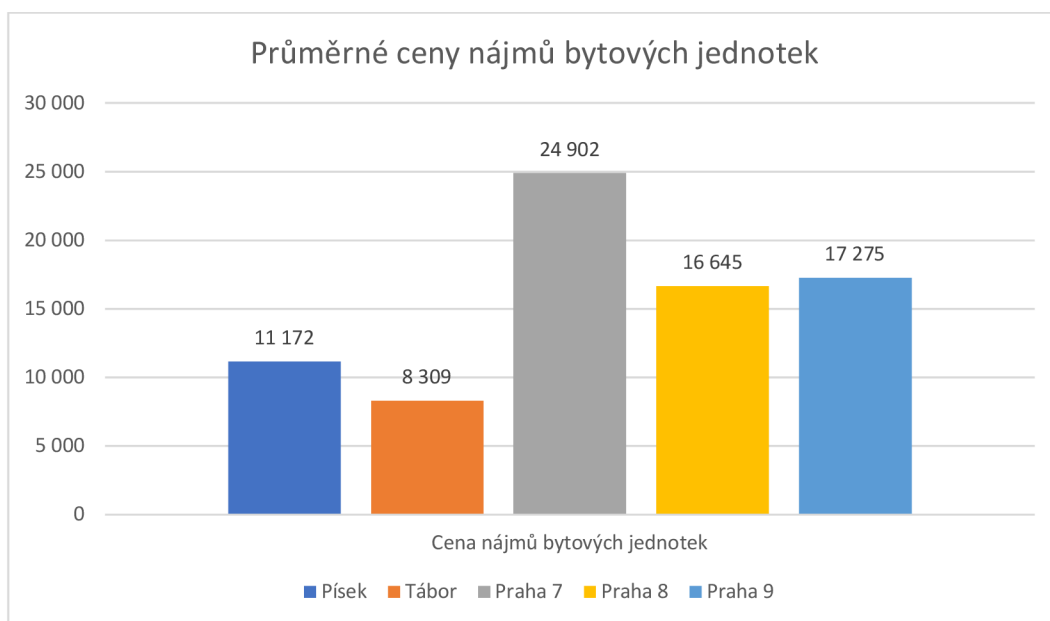
Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 22 - Výsledky jednotlivých lokalit doby návratnosti v měsících



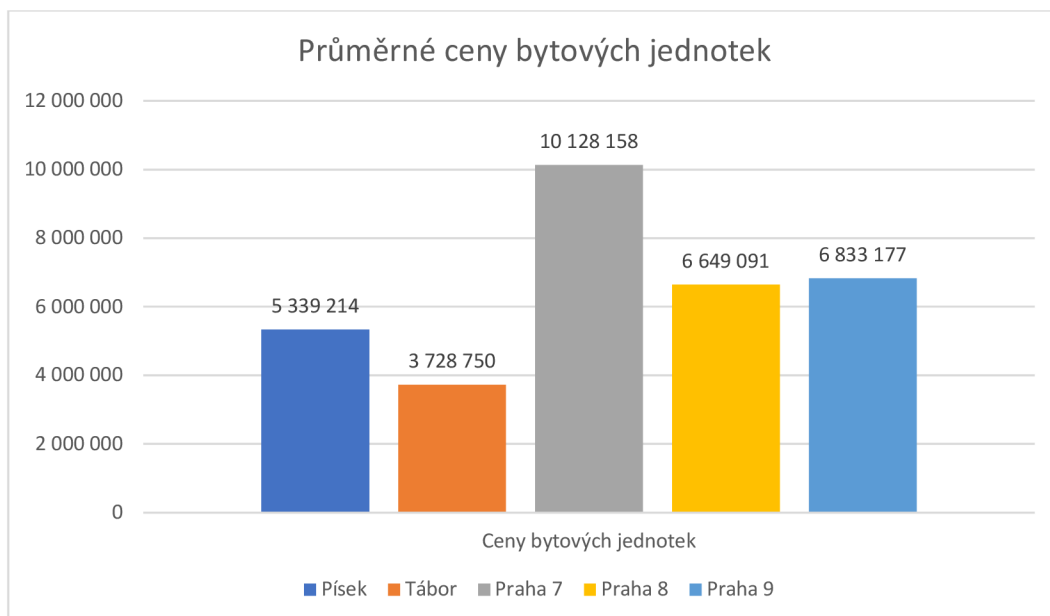
Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 23 – Průměrné ceny nájmu bytových jednotek



Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 24 – Průměrné ceny bytových jednotek



Zdroj: Vlastní zpracování

5.2 Diskuse

V bakalářské práci byly uvedeny pronájmy a prodeje bytových jednotek. Guangsheng Wang uvádí, že největší rizikové faktory investování do nemovitostí jsou politické změny, kdy navrhované změny politiky vyžadují vědecké posouzení, aby se zlepšilo řízení rizik. Další faktor je finanční nebezpečí, které díky změnám úrokových sazeb nebo úvěrových podmínek zvyšují rizika investic do nemovitostí. Při cenovém riziku dochází ke zdražení stavebních materiálů, které následně ovlivňují celkové náklady projektu. Poslední uvedené riziko je riziko projektu. U tohoto rizika dochází k zaostávání harmonogramu, vady kvality, a z těchto a mnoha dalších důvodů se projekty vymykají kontrole. Následně způsobují zpoždění ve vývoji, což má za následek, že nemovitosti nejsou zhotoveny včas a tím dojde k ekonomickým ztrátám. (262)

Dle výsledků bakalářské práce byly byty v Praze dražší než byty v jihočeském kraji. Dle Michala Hlaváčka a Luboše Komárka je Praha považována za nejrizikovější region dle ukazatele výnosu z pronájmu bytu. Zato ale má vyšší přírůstky stěhování a nižší nezaměstnanost. Regiony s nižšími cenami se jeví jako méně rizikové. Dále bylo uvedeno, že růst cen bytů je způsoben růstem cen pozemků a růstem nájemného. (263)

V bakalářské práci byly uvedeny jednotlivé položky investic do realitních nemovitostí. Gregory Chun a James Shilling uvádí, že investice do nemovitostí mají poměrně vysoké průměrné výnosy v poměru ke svému riziku a že má smysl investovat do nemovitostí z důvodu zmírnění rizika v oblasti nemovitostí. Ve své studii uvádí též hypotézu, která předpokládá, že vysoká diskontní sazba sníží ceny nemovitostí a poměry cen nájemného a bude tak signalizovat vysoké následné výnosy. Nemovitosti mají tendenci být odolné vůči recesi a mají delší výkyvy v důsledku delší doby potřebné k vyrovnání kapitálu. Gregory Chun a James Shilling také citují, že nemovitosti zajišťují výkyvy změn proměnných tudíž, že reálné nemovitosti umožňují investorům zajistit se proti inflaci. (61)

6. Závěr

Cílem bakalářské práce byla komparace délky návratnosti investice při investování do shodného typu nemovitosti v okrese Písek a Tábor s městskými částmi Praha 7, Praha 8 a Praha 9.

Bylo zjištěno, že doba návratnosti u bytových jednotek 1+kk je nejvyšší v Písku a to 479 měsíců, zatímco nejnižší doba návratnosti je v Praze 9 a to 361 měsíců. Bytové jednotky 2+kk mají nejdelší dobu návratnosti v Táboře s 495 měsíci a nejnižší dobu návratnosti v Praze 8 a to s 407 měsíci. U bytových jednotek 3+kk je nejdelší doba návratnosti také v Táboře s 583 měsíci, ale nejnižší je v Praze 8 s 394 měsíci.

Průměrná doba návratnosti v Praze je 1239 měsíců. V Písku je průměrná doba návratnosti 485 měsíců a v Táboře se jedná o 480 měsíců. Z hlediska dispozic bytových jednotek 1+kk je průměrná doba návratnosti 658 měsíců. Průměrná doba návratnosti bytových jednotek u dispozic 2+kk je 900 měsíců a u dispozic bytových jednotek 3+kk je to 785 měsíců.

Z procentuálního hlediska je doba návratnosti v Písku kratší o 60,86% oproti průměrné době návratnosti v Praze. U Tábora je doba návratnosti kratší o 61,26% než průměrná doba návratnosti v Praze.

Dílčím cílem bakalářské práce byl popis základních principů mikroekonomie, deskripce poptávky a jejího odvození, deskripce nabídky a vzniku tržní ceny, deskripce legislativy upravující nemovitostní trh, deskripce daně z příjmů v případě nemovitostí.

Poptávka charakterizuje chování kupujících. Jde o vztah mezi poptávaným množstvím domácností a tržní cenou za předpokladu, že ostatní vlivy, které na poptávku působí, jsou konstantní. Udává množství výrobků či služeb, které je spotřebitel ochoten a schopen nakoupit při různých cenách. Poptávka je určena množstvím (Q) poptávaných výrobků či služeb a jejich cenami (P). (1) (5)

Nabídka představuje množství statků, které jsou firmy ochotny vyrábět a prodávat. Nabídka určuje vztah mezi cenou statku P a nabízeným množstvím Q v určitém časovém období. Graf funkce nabídky představuje křivku nabídky, která má pozitivní sklon. (5)

Rovnováha na trhu jednoho statku je taková situace na trhu, kdy nabízené množství Q_S se rovná poptávanému množství G_D a zároveň cena nabídky P_S se rovná ceně poptávky P_D . Rovnovážné množství je takové množství, kdy nabízené množství se rovná poptávanému množství. (1)

Existuje pouze jedna cena, při které se poptávané množství právě rovná nabízenému množství. Tato cena se nazývá rovnovážná cena. Rovnovážná cena odráží současně mezní užitek spotřebitelů i mezní náklady výrobců. (7)

Předmětem daně, o které hovoří zákon č. 338/1992 Sb., jsou nemovitosti – pozemky a stavby. Daň ze staveb se týká domů, bytů, nebytových prostor, rekreačních objektů a dalších typů nemovitostí. Plátcem daně jsou majitelé nemovitostí. (29)

U daně z příjmu z prodeje nemovitosti výše daně záleží na tom, jestli nemovitost prodáváte jako fyzická osoba nebo firma. Fyzická osoba zaplatí daň z příjmu ve výši 15 %. U právnických osob je sazba daně z příjmu ve výši 19 %. Daň se platí ze zisku, nikoli z prodejní ceny. Základem daně pro výpočet je rozdíl mezi příjmem a výdejem, což v případě nemovitostí znamená rozdíl mezi prodejní cenou a částkou, za kterou byla nemovitost pořízena. (48)

Daň z příjmu z pronájmu nemovitostí obsahuje příjmy z nájmu nemovitých věcí nebo bytů a příjmy z nájmu movitých věcí, kromě příležitostného nájmu. Platby za nájemné je třeba rozdělit na samotné nájemné a zálohy na služby. Zálohy na služby nejsou příjem (jedná se pouze o zálohy na služby a energie, které se později zúčtují nájemníkům). Příjem je pouze nájemné. Sazba daně pro samostatný základ daně činí 15 %. Základem daně je částka, o kterou příjmy plynoucí poplatníkovi ve zdaňovacím období přesahují výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení, pokud dále u jednotlivých příjmů není stanoveno jinak. U poplatníka, kterému plynou ve zdaňovacím období souběžně dva nebo více druhů příjmů, je základem daně součet dílčích základů daně zjištěných podle jednotlivých druhů příjmů. Sazba daně činí: 15 % pro část základu daně do 48násobku průměrné mzdy a 23 % pro část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy. (51)

(45)

7. Seznam použitých zdrojů

- (1) BRČÁK, Josef, Bohuslav SEKERKA, Lucie SEVEROVÁ a Roman SVOBODA. *Mikroekonomie: teorie a aplikace*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2020. ISBN 978-80-7380-818-1.
- (2) HOŘEJŠÍ, Bronislava. *Mikroekonomie*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2010. ISBN 978-80-7261-218-5.
- (3) SAMUELSON, Paul A. a William D. NORDHAUS. *Economics*. 19th ed. Boston: McGraw-Hill Irwin, c2010. ISBN 978-0-07-351129-0.
- (4) Křivka poptávky a elasticita poptávky. *Ekonomie, finanční trhy a Excel on-line | Finance v praxi* [online]. Finance v praxi 2017 [cit. 24.04.2022]. Dostupné z: <<https://www.financevpraxi.cz/mikroekonomie-analyza-poptavky>>.
- (5) FALTOVÁ LEITMANOVÁ, Ivana, Jiří ALINA, Filip PETRÁCH, Jaroslav ŠETEK a Tomáš VOLEK. *Mikroekonomie 1: pro bakalářské studium*. Jesenice: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-48-4.
- (6) FUCHS, Kamil. *Mikroekonomie: distanční studijní opora*. Brno: Masarykova univerzita v Brně, Ekonomicko-správní fakulta, 2005. ISBN 80-210-3808-x.
- (7) HOLMAN, Robert. *Ekonomie*. 4., aktualiz. vyd. Praha: C.H. Beck, 2005. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-7179-891-6.
- (8) BRČÁK, Josef, Bohuslav SEKERKA a Roman SVOBODA. *Mikroekonomie: teorie a praxe*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-453-4.
- (9) MORAVCOVÁ, Lenka. *Základy digitálního marketingu*. [Praha]: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2017. ISBN 978-80-87839-86-7.
- (10) POLÁCH, Jiří. *Reálné a finanční investice*. V Praze: C.H. Beck, 2012. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-436-0.
- (11) REŽŇÁKOVÁ, Mária. *Efektivní financování rozvoje podnikání*. Praha: Grada, 2012. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-1835-4.
- (12) *Fakulta informatiky a managementu Univerzity Hradec Králové* [online]. [cit. 2022-07-17]. Dostupné z: <https://edu.uhk.cz/~jindrvo1/files/miek2/texty/03_poptavka.pdf>.
- (13) MANKIW, N. Gregory. *Zásady ekonomie*. Praha: Grada, 1999. Profesionál. ISBN 80-7169-891-1.
- (14) JUREČKA, Václav. *Makroekonomie*. Praha: Grada, 2010. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3258-9.
- (15) PAVELKA, Tomáš. *Mikroekonomie: základní kurz*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2010. ISBN 978-80-86730-52-3.
- (16) HRBKOVÁ, Jana. *Společenské vědy pro techniky*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2020. Expert (Grada). ISBN 978-80-271-2876-1.
- (17) JUREČKA, Václav. *Mikroekonomie*. Praha: Grada, 2010. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3259-6.
- (18) HOLMAN, Robert. *Ekonomie*. 5. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2011. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-006-5.
- (19) HOLMAN, Robert. *Mikroekonomie: středně pokročilý kurz*. 2., aktualiz. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2007. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7179-862-0.
- (20) Český úřad zeměměřický a katastrální. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2023-03-08]. Dostupné z: <<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>>.

- (21) JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?*. Praha: Grada, 2011. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9.
- (22) REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.
- (23) KUČEROVÁ, Dagmar. Podnikatel.cz. *Co je to cash flow? Čtete jednoduchý výklad i zajímavé tipy*. [online]. [cit. 2022-07-31]. Poslední revize: 4.7.2011. <<https://www.podnikatel.cz/clanky/cash-flow-poskytne-obraz-o-financni-situaci/>>.
- (24) Elektroelara.cz. *Kolik stojí nová elektroinstalace v bytech* [online]. [cit. 2022-11-25]. Dostupné z: <<https://www.elektroelara.cz/kolik-stoji-nova-elektroinstalace-v-byt-.html>>.
- (25) Český úřad zeměměřický a katastrální. *Účel katastru* [online]. [cit. 2022-08-24]. Dostupné z: <<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>>.
- (26) *Banky.cz: Nemovitost* [online]. [cit. 2022-07-31]. Poslední revize: 6.3.2023. Dostupné z: <<https://www.banky.cz/slovník/nemovitost/>>.
- (27) ELIÁŠ, Karel. *UZ č. 900 - Nový občanský zákoník*. Ostrava: Sagit, 2012, ISBN 978-80-7208-920-8.
- (28) MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH. *Osobní finance*. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5157-7.
- (29) SCHWARTZHOFFOVÁ, Eva. *Ekonomika a legislativa ziskových a neziskových subjektů*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2018. ISBN 978-80-244-5417-7.
- (30) MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony: úplná znění platná k 1.1.2018*. Praha: Grada, 2017. ISBN 978-80-271-0766-7.
- (31) BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7598-615-3.
- (32) ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník - znění od 6.1.2023.
- (33) PŠENKO, Robert a Lukáš OBŠASNÍK. *Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku*. Brno: BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0265-4.
- (34) MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. *Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice*. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7.
- (35) SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 3. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2020. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-2886-0.
- (36) Businessinfo.cz. *Nemovité věci obecně, druhy a jejich zatížení* [online]. [cit. 2022-08-05]. Poslední revize: 30.11.2021. Dostupné z: <<https://www.businessinfo.cz/navody/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi/#deleni-veci-nemovite-a-movite-veci>>.
- (37) TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2006. Právo pro každého (Grada). ISBN 80-247-0480-3.
- (38) JAROŠ, Tomáš. *Zdanění příjmů v roce 2011: komplexní průvodce*. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3822-2.
- (39) ČESKO. Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích - znění od 01.01.2021.
- (40) „ČESKO. Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích § 727 (2) a § 727 (3) - znění od 01.01.2021.“
- (41) „ČESKO. Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích § 733 (2) - znění od 01.01.2021.“

- (42) „ČESKO. Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích § 734 (3) - znění od 01.01.2021“
- (43) ČSOB pojišťovna. *Převod nemovitosti: Jak na to, aby šlo vše hladce?* [online]. [cit. 2022-08-24]. Poslední revize: 13.9.2021. Dostupné z: <<https://www.csobpoj.cz/blog/prevod-nemovitosti-jak-na-to-aby-slo-vse-hladce>>.
- (44) ČESKO. Zákon č. 338/1992 Sb., České národní rady o dani z nemovitých věcí - znění od 1. 1. 2021.
- (45) ČESKO. Zákon č. 586/1992 Sb., České národní rady o daních z příjmů - znění od 1. 7. 2022.
- (46) Podnikatel.cz. *Platba daně z příjmů* [online]. [cit. 2022-08-25]. Dostupné z: <<https://www.podnikatel.cz/danovy-portal/dan-z-prijmu/termin-platby-dane-z-prijmu/>>.
- (47) SRPOVÁ, Jitka. *Začínáme podnikat: s případovými studiemi začínajících podnikatelů*. Praha: Grada Publishing, 2020. Expert (Grada). ISBN 978-80-271-2253-0.
- (48) Remaxalfa.cz. *Daň z příjmu při prodeji nemovitosti v roce 2022* [online]. [cit. 2022-09-03]. Poslední revize: 4.1.2023. Dostupné z: <<https://www.remaxalfa.cz/dan-z-prijmu-pri-prodeji-nemovitosti/>>.
- (49) ČESKO. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty - znění od 1. 7. 2022.
- (50) Právo pro podnikatele: *Zdaňování příjmu z pronájmu bytu* [online]. [cit. 2022-09-05]. Dostupné z: <<https://pravopropodnikatele.cz/zdanovani-prijmu-z-pronajmu-bytu/>>.
- (51) JERMÁŘ, Petr. Banky.cz. *Jak zdanit příjem z pronájmu? Daně* [online]. [cit. 2022-09-05]. Poslední revize: 4.2.2020. Dostupné z: <<https://www.banky.cz/poradna/jak-zdanit-prijem-z-pronajmu/>>.
- (52) POKORNÁ, Lenka. Podnikatel.cz. *Máte příjmy z nájmu? Pozor na jejich zdanění, může se jednat o ubytovací službu* [online]. [cit. 2022-09-05]. Poslední revize: 31.5.2021. Dostupné z: <<https://www.podnikatel.cz/clanky/zdanujete-spravne-prijmy-z-najmu-nemovitosti/>>.
- (53) MEČÍROVÁ, Lucie. Finance.cz. *Jak a od kdy se změnilly podmínky u daně z příjmu z prodeje nemovitosti?* [online]. [cit. 2022-09-05]. Poslední revize: 21.4.2022. Dostupné z: <<https://www.finance.cz/531986-zpriseni-podminek-dan-z-prodeje-nemovitosti/>>.
- (54) Český úřad zeměměřický a katastrální. *Zápisy do KN* [online]. [cit. 2022-09-05]. Dostupné z: <<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>>.
- (55) Komerční banka. *Obrat* [online]. [cit. 2022-09-08]. Dostupné z: <<https://www.kb.cz/cs/podpora/slovník/vyrazy-zacinajici-na-o/obrat>>.
- (56) BARTUŠKOVÁ, Hana. Hypoindex. *Kdy není nutné podávat daňové priznání, i když máte příjem z pronájmu?* [online]. [cit. 2022-09-18]. Poslední revize: 3.3.2022. Dostupné z: <<https://www.hypoindex.cz/clanky/kdy-neni-nutne-podavat-danove-priznani-i-kdyz-mate-prijem-z-pronajmu/>>.
- (57) Money S3 Blog. *Kolik zaplatíte na dani z pronájmu bytu v roce 2022? Máme pro vás návod, jak to spočítat* [online]. [cit. 2022-09-21]. Poslední revize: 20.1.2023. Dostupné z: <<https://money.cz/novinky-a-tipy/dane/kolik-zaplatite-dani-pronajmu-bytu-mame-vas-navod-spoctat/>>.

- (58) Money S3 Blog. *Pronajímáte byt? Zjistěte, jak správně platit daně a jaké hrozi pokuty* [online]. [cit. 2022-09-21]. Poslední revize: 20.1.2023. Dostupné z: <<https://money.cz/novinky-a-tipy/dane/pronajimate-byt-zjistete-spravne-platit-dane-jake-hrozi-pokuty/>>.
- (59) Moneus.cz. *Pronájem nemovitosti a DPH. Jak na to?* [online]. [cit. 2022-09-28]. Poslední revize: 11.6.2019. Dostupné z: <https://www.moneus.cz/pronajem-nemovitosti-a-dph/#1_Jsem_najemce>.
- (60) JINDROVÁ, Blanka. Podnikatel.cz. *Obrat dph, nájem §9, §7 příjmy* [online]. [cit. 2022-09-28]. Dostupné z: <<https://www.podnikatel.cz/poradna/danova-poradna-2/3322/>>.
- (61) CHUN, Gregory H., J. SA-AADU a James D. SHILLING. The Role of Real Estate in an Institutional Investor's Portfolio Revisited. *The Journal of Real Estate Finance and Economics* [online]. 2004, **29**(3), 295-320 [cit. 2023-01-23]. ISSN 0895-5638. Dostupné z: doi:10.1023/B:REAL.0000036675.46796.21
- (62) Datart.cz. *Chladnička s mrazničkou*. [online]. [cit. 2022-10-17]. Dostupné z: <https://www.datart.cz/chladnicka-s-mraznickou-lg-gbp62dsncn1.html?gclid=EAIAIQobChMIwbm308Hn-gIVFb53Ch0D5AfKEAQYASABEgJlivD_BwE>.
- (63) Datart.cz. *Sklokeramický sporák*. [online]. [cit. 2022-10-17]. Dostupné z: <https://www.datart.cz/sklokeramicky-sporak-electrolux-lkr64020ax-nerez.html?gclid=EAIAIQobChMIkaPQ78Ln-gIVSvZ3Ch2GpQVYEAQYFCABEgJqzvD_BwE>.
- (64) Datart.cz. *Myčka nádobí*. [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <https://www.datart.cz/mycka-nadobi-beko-dis35020.html?gclid=EAIAIQobChMIgfLxzaXp-gIVhQGLCh2IjgxuEAYYBiABEgIlbfD_BwE>.
- (65) Datart.cz. *Mikrovltná trouba*. [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.datart.cz/mikrovltna-trouba-eta-mirello-2209-90000-nerez.html>>.
- (66) Ikea.com. *Kuchyně ENHET*. [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.ikea.com/cz/cs/p/enhet-kuchyne-antracit-seda-ram-s39337440/>>.
- (67) Ikea.com. *Kuchyně ENHET*. [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.ikea.com/cz/cs/p/enhet-kuchyne-antracit-bila-s99338106/>>.
- (68) Ikea.com. *Kuchyně ENHET*. [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.ikea.com/cz/cs/p/enhet-rohova-kuchyne-bila-sedy-ram-s89477292/>>.
- (69) Okay.cz. *Odsávač par*. [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <https://www.okay.cz/products/odsavac-par-mora-op-630-x?variant=39678010818602&gclid=EAIAIQobChMI3paM0LLp-gIV9YODbx2LWQDzEAQYCCABEgJBKPD_BwE>.
- (70) Instalater-sluzby.cz. *Instalatérské práce*. [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.instalater-sluzby.cz/instalaterske-prace/>>.
- (71) Elrobo.cz. *Elektroinstalace* [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.elrobo.cz/elektroinstalace-cenik.html>>.
- (72) Měšec.cz. *Místní koeficienty* [online]. [cit. 2022-11-07]. Dostupné z: <<https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/mistni-koeficienty/>>.
- (73) Portál.pohoda.cz. *Daň z nemovitých věcí – daň ze staveb a jednotek* [online]. [cit. 2022-10-18]. Poslední revize: 11.4.2014. Dostupné z: <<https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ostatni-dane/majetkove-dane/dan-z-nemovitosti-dan-ze-staveb/>>.

- (74) Siko.cz. *WC kombi komplet*. [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.siko.cz/wc-kombi-komplet-sat-brevis-vario-odpad-satbre031rrexvp/p/SATBRE031RREXVP>>.
- (75) OBI.cz. *Umyvadlová skříňka*. [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <https://www.obi.cz/umyvadla-se-skrinkou/cersanit-umyvadlova-skrinka-vc-umyvadla-elisa-50-cm/p/5917927?wt_mc=gs.pla.Koupelna.Koupelnov%C3%BDnabytek.Umyvadlovesetyadesky&wt_cc1=17531066859&wt_cc4=c&wt_cc9=139608472924&gclid=EAIaIQobChMIqPrmuczp-gIVzu13Ch1NQgRqEAQYEiABEgLQxPD_BwE>.
- (76) Siko.cz. *Sprchový kout*. [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.siko.cz/sprchovy-kout-ctvrtkruh-90x90-cm-sat-tex-sikotexs90crt/p/SIKOTEXS90CRT>>.
- (77) Porovnej24.cz. *Kolik stojí jednotlivé instalačerské práce?* [online]. [cit. 2022-10-18]. Poslední revize: 6.4.2021. Dostupné z: <<https://www.porovnej24.cz/clanky/kolik-stoji-jednotlive-instalaterske-prace>>.
- (78) Malířství-dočekal.cz. *Ceník malířských prací pro rok 2022* [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://malirstvi-docekal.cz/cenik-malirskych-praci/>>.
- (79) Vinylove.cz. *Vinylová podlaha*. [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.vinylove.cz/podlahy/detail/1835-vinylov-aacute-podlaha-conceptline-dub-klasik-voskov-yacute-30102>>.
- (80) PD-michal.cz. *Ceník podlahářských prací 2022* [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<http://www.pd-michal.cz/cenik>>.
- (81) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Písek*. [cit. 2022-11-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/pisek-vnitri-mesto-velke-namesti/1486674268>>.
- (82) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Písek*. [cit. 2022-11-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/pisek-budejovicke-predmesti-harantova/1575483740>>.
- (83) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Písek*. [cit. 2022-11-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/pisek-prazske-predmesti-vinarickeho/2256304220>>.
- (84) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Písek*. [cit. 2022-11-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/pisek-budejovicke-predmesti-v-oudoli/1346537564>>.
- (85) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Písek*. [cit. 2022-11-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/pisek-vnitri-mesto-soukenicka/1755219532>>.
- (86) Svjpredseda.cz. *Kolik se má platit do „fonde oprav“?* [online]. [cit. 2022-11-06]. Dostupné z: <<https://svjpredseda.cz/kolik-se-ma-platit-fonde-oprav/>>.
- (87) Siko.cz. *Sprchová vanička*. [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.siko.cz/sprchova-vanicka-ctvrtkruhova-sat-90x90-cm-lity-mramor-arc2-halfround-symmetr/p/SIKOLIMCC90S>>.
- (88) Malir-gruner.cz. *Ceník prací* [online]. [cit. 2022-11-10]. Dostupné z: <<https://www.malir-gruner.cz/cenik/>>.
- (89) Hornbach.cz. *Interiérové dveře* [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.hornbach.cz/p/interierove-dvere-solodoor-zenit-23-prosklene-80-l-dub-canyon-na-objednavku-do-2-tydnu/6116093/>>.
- (90) Hornbach. *Vchodové dveře* [online]. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.hornbach.cz/p/vchodove-dvere-ats507-90-l-orech/10600561/>>.

- (91) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Tábor*. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/tabor-tabor-nad-rekou/2657741148>>.
- (92) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Tábor*. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/tabor-tabor-budejovicka/4279715932>>.
- (93) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Tábor*. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/tabor--/1475946844>>.
- (94) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Tábor*. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/tabor-tabor-jaselska/2970814812>>.
- (95) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Tábor*. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/tabor-tabor-vancurova/2743174732>>.
- (96) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Tábor*. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/tabor-tabor-palackeho/2485749324>>.
- (97) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Tábor*. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/tabor-tabor-budejovicka/3053480284>>.
- (98) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Tábor*. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/tabor-tabor-u-arealu/2316200284>>.
- (99) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Písek*. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/pisek-budejovicke-predmesti-smetanovo-nam-/2231560284>>.
- (100) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Písek*. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/pisek-budejovicke-predmesti-lipovaaalej/510773596>>.
- (101) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Písek*. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/pisek-vaclavske-predmestilesnicka/2041006172>>.
- (102) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Písek*. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/pisek-budejovicke-predmestiprokopova/1466231132>>.
- (103) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Písek*. [cit. 2022-10-18]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/pisek-budejovicke-predmestijeronymova/2604185948>>.
- (104) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Tábor*. [cit. 2022-11-19]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/tabor-tabor-bydlinskeho/534391644>>.
- (105) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Tábor*. [cit. 2022-11-19]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/tabor-tabor-nam--f-krizika/2739947612>>.
- (106) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Tábor*. [cit. 2022-11-19]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/tabor-tabor-stitneho/1110698332>>.
- (107) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Tábor*. [cit. 2022-11-19]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/tabor-tabor-buzulucka/1176480092>>.

- (108) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Tábor*. [cit. 2022-11-19]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/tabor-tabor-nerudova/4014319180>>.
- (109) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Tábor*. [cit. 2022-11-19]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/tabor-tabor-nad-rekou/3243723100>>.
- (110) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Tábor*. [cit. 2022-11-19]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/tabor-tabor-sezimova/2374207052>>.
- (111) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Tábor*. [cit. 2022-11-19]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/tabor-tabor-/1460901452>>.
- (112) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-bubenec-ovenecka/2698094940>>.
- (113) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-holesovice-pplk--sochora/3688024412>>.
- (114) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-holesovice-namaninach/1611057500>>.
- (115) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-holesovice-simackova/1801910620>>.
- (116) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-holesovice-v-zavetri/2937273180>>.
- (117) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-holesovice-kamenicka/533850972>>.
- (118) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-holesovice-simackova/2608843100>>.
- (119) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-bubenec-malirska/2886449500>>.
- (120) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-holesovice-hermanova/1482611036>>.
- (121) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-holesovice-sanderova/2873674076>>.
- (122) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-troja-povltavska/829102172>>.
- (123) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-bubenec-smeralova/3260733788>>.
- (124) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-bubenec-korunovacni/2933193052>>.

- (125) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-holesovice-varhulikove/149698908>>.
- (126) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-holesovice-osadni/1072744796>>.
- (127) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-holesovice-rezacovonamesti/4149635164>>.
- (128) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-holesovice-uranie/1489660764>>.
- (129) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-holesovice-dukelskychhrdinu/63687004>>.
- (130) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-bubenec-navytinach/2142259292>>.
- (131) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-holesovice-schnirchova/740026460>>.
- (132) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-holesovice-uranie/1489660764>>.
- (133) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-holesovice-malapllynarni/2264783196>>.
- (134) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-holesovice-vrbenskeho/1021229404>>.
- (135) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-holesovice-bubenska/1346894172>>.
- (136) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-holesovice-namaninach/1072863580>>.
- (137) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-holesovice-upergamenky/3457506140>>.
- (138) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-holesovice-ovenecka/1442725468>>.
- (139) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-holesovice-vhaji/3051153756>>.
- (140) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-holesovice-hermanova/788449628>>.

- (141) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-holesovice-hermanova/3749853532>>.
- (142) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-holesovice-antoninska/2130766172>>.
- (143) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-holesovice-simackova/3496622428>>.
- (144) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-holesovice-sanderova/2467924316>>.
- (145) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-bubenec-navsinach/3484436572>>.
- (146) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-holesovice-sanderova/2966092124>>.
- (147) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-holesovice-pristavni/960551260>>.
- (148) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-bubenec-kamenicka/4039809372>>.
- (149) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-bubenec-havanska/2888022620>>.
- (150) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-liben-u-libenskeho-pivovaru/2669754716>>.
- (151) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-kobylisy-vrsni/10828124>>.
- (152) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-karlin-sokolovska/1967995228>>.
- (153) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-troja-hnezdenska/2426624092>>.
- (154) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-karlin-peckova/19732572>>.
- (155) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-karlin-u-sluncove/2715290460>>.
- (156) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-liben-na-uboci/843159644>>.
- (157) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-troja-vresova/3687053404>>.
- (158) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-kobylisy-vrsni/2576697436>>.

- (159) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-liben-na-zertvach/964048988>>.
- (160) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-karlin-u-mlynskeho-kanalu/2713098588>>.
- (161) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-liben-na-varte/1158281308>>.
- (162) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-liben-u-libenskeho-pivovaru/3149838428>>.
- (163) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-liben-pod-labutkou/1072032092>>.
- (164) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-liben-novakovych/1734682972>>.
- (165) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-troja-pod-pisecnou/2386790748>>.
- (166) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-kobylisy-frydlantska/2490698076>>.
- (167) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-troja-velka-skala/843909468>>.
- (168) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-karlin-nekvasilova/1504844124>>.
- (169) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-bohnice-kostrinska/1582229852>>.
- (170) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-kobylisy-frydlantska/4241889628>>.
- (171) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-karlin-sokolovska/422316380>>.
- (172) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-liben-na-zertvach/2246642012>>.
- (173) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-karlin-rohanske-nabrezi/4239403356>>.
- (174) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-liben-na-korabe/3513588060>>.
- (175) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-liben-novakovych/1809717596>>.

- (176) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-liben-narokytce/2048928092>>.
- (177) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-kobylisy-rajmonova/2067605852>>.
- (178) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-karlin-sokolovska/1463077212>>.
- (179) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-karlin-peckova/1913243996>>.
- (180) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-06]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-kobylisy-kurkova/2576345436>>.
- (181) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-karlin-prvniho-pluku/3864414300>>.
- (182) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-liben-ve-vrchu/2675497308>>.
- (183) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-bohnice-hackerova/3158190428>>.
- (184) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-liben-frantiska-kadlece/1402014044>>.
- (185) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-kobylisy-simunkova/3976272220>>.
- (186) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-bohnice-ratiborska/262576476>>.
- (187) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-bohnice-zelenohorska/1671117148>>.
- (188) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-liben-pivovarnicka/2729179484>>.
- (189) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-liben-narokytce/4233304412>>.
- (190) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-karlin-pernerova/4014323804>>.
- (191) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-liben-v-zahradach/3650234716>>.

- (192) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-liben-novakovych/1482410332>>.
- (193) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-liben-v-holesovickach/2206435676>>.
- (194) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-bohnice-lindavska/2067478876>>.
- (195) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-liben-novakovych/675297628>>.
- (196) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-karlin-u-mlynskeho-kanalu/3442260316>>.
- (197) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-kobylysi-bojasova/3890293084>>.
- (198) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-liben-novakovych/3634337356>>.
- (199) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-karlin-sokolovska/2701224284>>.
- (200) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-liben-novakovych/1165428828>>.
- (201) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-liben-brenzenska/17541212>>.
- (202) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-kyje-slevacska/977294924>>.
- (203) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-prosek-prosecka/2581681740>>.
- (204) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-liben-novovysocanska/1144944204>>.
- (205) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-strizkov-makedonska/1749702220>>.
- (206) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-vysocany-podebradska/755963468>>.
- (207) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-hostavice-bastyrska/3728459340>>.

- (208) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-vysocany-strnadovych/3159426636>>.
- (209) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-letnany-kadeckove/3827127884>>.
- (210) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-vysocany-parikova/3967637068>>.
- (211) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-letnany-skrabkovych/3801638476>>.
- (212) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-vysocany-jana-pribika/589190732>>.
- (213) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-hlobetin-zelenecka/621696588>>.
- (214) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-vinor-mladoboleslavska/1024550476>>.
- (215) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-kyje-sicherova/1141979484>>.
- (216) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-prosek-nad-krocinkou/904820300>>.
- (217) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-vinor-ceskodubska/97846860>>.
- (218) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-vysocany-podkovarska/726988364>>.
- (219) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-liben-novovysocanska/4117898828>>.
- (220) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-liben-kovarska/4125763148>>.
- (221) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-hlobetin-saarinenova/576443980>>.
- (222) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-liben-novovysocanska/202061916>>.
- (223) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-hlobetin-modreho/364206428>>.
- (224) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-letnany-skrabkovych/1302882396>>.

- (225) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-vysocany-strnadovych/1093350988>>.
- (226) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-hloubetin-nademlejska/3158890844>>.
- (227) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-liben-novovysocanska/1124563292>>.
- (228) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-kbely-plzakova/2463979868>>.
- (229) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-vysocany-freyova/1171454300>>.
- (230) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-kbely-zeleznobrodská/2562004556>>.
- (231) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-kbely-lustenicka/2754104156>>.
- (232) Sreality.cz. *Pronájem bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-prosek-nad-krocinkou/904820300>>.
- (233) Sreality.cz. *Prodej bytu 1+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-kbely-lustenicka/2754104156>>.
- (234) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-vysocany-moravcovych/2954352460>>.
- (235) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-letnany-krivoklatska/3236353868>>.
- (236) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-cerny-most-bryksova/3974641484>>.
- (237) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-vysocany-sousedikova/1069991756>>.
- (238) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-prosek-valecovska/1863092044>>.
- (239) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-cakovice-bermanova/111339340>>.
- (240) Sreality.cz. *Pronájem bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-klanovice-slavetinska/1327118156>>.

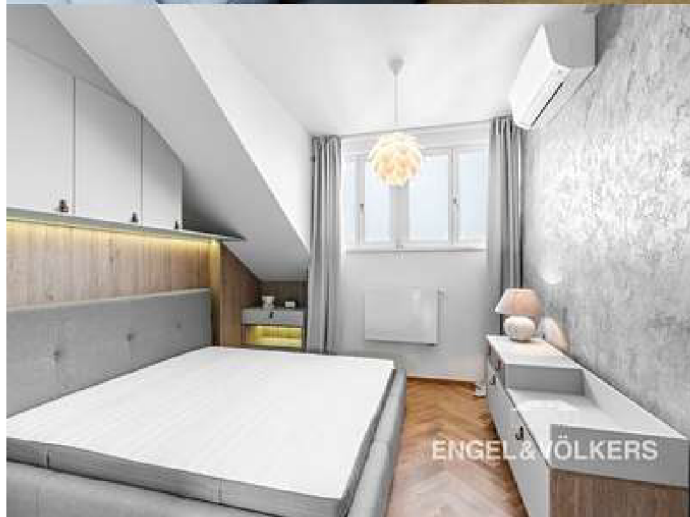
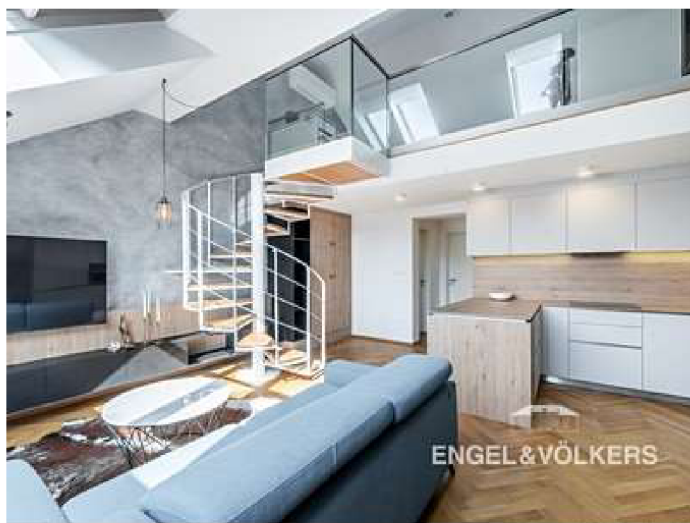
- (241) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-cerny-most-rudolfaholeky/2530351452>>.
- (242) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-horni-pocernice-mezilesi/3261072972>>.
- (243) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-cerny-most-bryksova/3686598220>>.
- (244) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-kyje-sicherova/3109652300>>.
- (245) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-prosek-valecovska/1468483148>>.
- (246) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-letnany-tupolevova/2876229452>>.
- (247) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-strizkov-zaksinska/1319208780>>.
- (248) Sreality.cz. *Prodej bytu 2+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-strizkov-zaksinska/1319208780>>.
- (249) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-karlin-sokolovska/980866892>>.
- (250) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-cerny-most-breitcetlova/2107950924>>.
- (251) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-liben-kurta-konrada/2853553996>>.
- (252) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-hloubetin-zelenecka/3215382348>>.
- (253) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-vysocany-ocelarska/193627980>>.
- (254) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-vysocany-pod-harfou/4245031260>>.
- (255) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-ujezd-nad-lesy-staroujezdsko/2988828492>>.
- (256) Sreality.cz. *Pronájem bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-ujezd-nad-lesy-staroujezdsko/2988828492>>.

- (257) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Praha*. [online]. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-letnany-tupolevova/2155857740>>.
- (258) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-prosek-kytlicka/2293946188>>.
- (259) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-vysocany-zakrejckem/2411833164>>.
- (260) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-letnany-frycovicka/3057489484>>.
- (261) Sreality.cz. *Prodej bytu 3+kk Praha*. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-hloubetin-nademlejska/4033668684>>.
- (262) WANG, Guangsheng. Assessment and Control of Investment Risk in Real Estate Projects. *Modern Economics & Management Forum* [online]. 2022, **3**(6), 343-345 [cit. 2023-01-20]. ISSN 2717-6053. Dostupné z: doi:10.32629/memf.v3i6.1074
- (263) HLAVÁČEK, Michal a Luboš KOMÁREK. Equilibrium Development of Housing Prices in the Czech Republic. *Politická ekonomie* [online]. 2010, **58**(3), 326-342 [cit. 2023-01-23]. ISSN 00323233. Dostupné z: doi:10.18267/j.polek.733

8. Přílohy

- | | | |
|------|---------|--|
| I. | Příloha | Byt k pronájmu Praha 7 – Holešovice (byt č. 22 A) |
| II. | Příloha | Byt k pronájmu Písek – Vnitřní Město (byt č. 55 A) |
| III. | Příloha | Byt k prodeji Tábor (byt č. 58 B) |

Příloha I.



Zdroj: (140)

Příloha II.



Zdroj: (85)

Příloha III.



Zdroj: (107)