



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## ANALÝZA TRHU S BYTY VE VYBRANÝCH REGIONECH ČR A VYHODNOCENÍ VÝHODNOSTI INVESTICE DO VLASTNICKÉHO BYDLENÍ

ANALYSIS OF THE HOUSING MARKET IN SELECTED REGIONS OF THE  
CZECH REPUBLIC AND EVALUATION OF THE ADVANTAGES OF  
INVESTMENT IN OWNER-OCCUPIED HOUSING

### DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Ondřej Tollinger

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Jaroslava Kosová

BRNO 2016

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2015/16

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Ondřej Tollinger

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

**Analýza trhu s byty ve vybraných regionech ČR a vyhodnocení výhodnosti investice do vlastnického bydlení**

v anglickém jazyce:

**Analysis of the housing market in selected regions of the Czech Republic and evaluation of the advantages of investment in owner-occupied housing**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Charakterizovat vybrané regiony a současný trh s byty v těchto regionech. Provést analýzu vývoje cen bytů, výše nájemného a dalších nákladů spojených s bydlením, včetně možnosti financování nákupu bytu. Provést vyhodnocení a posoudit výhodnost investice do vlastnického bydlení ve vybraných lokalitách v daném časovém horizontu.

Cíle diplomové práce:

Na základě analýzy vývoje cen bytů a nájemného posoudit, zda je ve vybraných lokalitách výhodnější investovat do koupě bytu nebo využívat pronájem

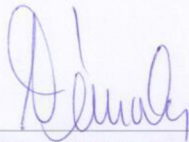
Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ  
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jaroslava Kosová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16.

V Brně, dne 22. 10. 2015



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu



## ***Abstrakt***

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby a každý má snahu tuto potřebu uspokojit. Následně se rozhodujeme, co je pro nás výhodnější a jaké bydlení vybrat, zda nájemní, nebo rovnou zvolit vlastní bydlení. Při volbě vlastního bydlení se dále rozhodujeme, jak toto bydlení pořídit. Ne každý si může dovolit zaplatit nemovitost v hotovosti a v tento moment do hry vstupují bankovní instituce, které nám na nemovitost půjčí. Otázkou, zda má smysl vzít si hypotéku, se zabývá tato práce. Každá osoba je zcela individuální a bude záležet na plánech a cílech konkrétní osoby. Obecně se dá říct, že za aktuálních podmínek je pořízení vlastního bydlení i na hypotéku vhodnou variantou, avšak rozdíl oproti nájemnímu bydlení není velký. Zároveň bydlení v nájmu může mít své výhody, a pokud správně nastavíme majetkový plán, může nám pomoci lépe k finanční nezávislosti než vlastnické bydlení.

## ***Abstract***

Having a home is one of the most basic human needs and everyone attempts to accommodate this need as well as possible. We consequently decide what approach is most advantageous for our needs - whether to rent a home or whether to buy and own one. If we decide owning a home is the right option, we then have to decide, how to go about purchasing it. Not everyone can afford paying for a property upfront in cash and at that is when banks come into play, lending us money to buy property. This paper focuses on whether having a mortgage is the correct strategy for acquiring a home. This will vary individual to individual based on his or her life goals and other factors. Generally, it can be said that purchasing a home using a mortgage can be advantageous, but the difference between renting and buying on a mortgage might not be that significant. Renting a home does have its own specific advantages, and when one's financial plans are managed correctly, it can be a better option for accomplishing financial independence.

## ***Klíčová slova***

Bydlení, byt, nemovitost, cena, hypotéka, nájem

## ***Keywords***

Home-owning, apartment, property, price, mortgage, rent

***Bibliografická citace***

TOLLINGER, O. Analýza trhu s byty ve vybraných regionech ČR a vyhodnocení výhodnosti investice do vlastnického bydlení. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 113 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Jaroslava Kosová.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Děkuji paní Ing. Jaroslavě Kosové za odborné vedení mé diplomové práce a cenné rady mi poskytnuté v průběhu jejího zpracování.

Dále děkuji Ing. Karlu Klečkovi a Ing. Ivaně Šťastné za odborné konzultace při zpracování mé diplomové práce.

# OBSAH

1	ÚVOD.....	10
2	TEORETICKÁ ČÁST.....	11
2.1	Rezidenční nemovitosti .....	11
2.1.1	Byty.....	11
2.2	Obecný postoj českých domácností k nájemnímu a vlastnickému bydlení .....	12
2.2.1	Vlastnické bydlení.....	12
2.2.2	Nájemní bydlení.....	13
2.3	Ekonomický vývoj ČR .....	13
2.4	Co ovlivňuje poptávku po nemovitostech .....	16
2.4.1	Stárnutí populace.....	16
2.4.2	Bytový fond .....	17
2.4.3	Příjmy domácností.....	18
2.5	Jak se určuje cena nemovitostí .....	19
2.5.1	Porovnávací způsob ocenění nemovitostí.....	19
2.5.2	Výnosový způsob ocenění nemovitostí.....	19
2.6	Hypotéky .....	20
2.7	Faktory ovlivňující pořízení hypotéky .....	22
2.8	Vybrané lokality .....	23
2.8.1	Jihlava .....	23
2.8.2	Praha .....	23
3	APLIKAČNÍ ČÁST A DISKUSE VÝSLEDKŮ .....	25
3.1	Náklady na bydlení .....	25
3.1.1	Vlastnické bydlení.....	25
3.1.1.1	Svoz komunálního odpadu.....	25
3.1.1.2	Pojištění.....	26



3.1.1.3	Příspěvky do SVJ .....	27
3.1.1.4	Daň z nemovitosti .....	28
3.1.1.5	Náklady na údržbu bytu.....	29
3.1.1.6	Ostatní náklady.....	30
3.1.2	Nájemní bydlení.....	30
3.2	Ceny nemovitostí .....	31
3.3	Cena nájmu .....	34
3.3.1	Porovnávací způsob ocenění nájmu .....	34
3.3.2	Výnosový způsob ocenění nájmu .....	34
3.4	Náklady hypotéky .....	35
3.5	Promítnutí nákladů na bydlení do cen bytů .....	38
3.5.1	Vlastnické bydlení.....	38
3.5.2	Nájemní bydlení.....	39
3.5.3	Srovnání vlastnického a nájemního bydlení .....	39
3.6	Vliv inflace .....	40
3.6.1	Inflační procento .....	40
3.6.2	Jak inflace ovlivňuje vlastnické bydlení .....	42
3.6.3	Jak inflace ovlivňuje nájemní bydlení .....	43
3.7	Vliv faktorů ovlivňujících cenu bytů ve sledovaném období.....	45
3.7.1	Ekonomické faktory .....	45
3.7.2	Populační vliv .....	47
3.7.3	Lokalita.....	50
3.7.4	Bytový fond .....	50
3.8	Hodnota nemovitostí v dlouhodobém horizontu .....	51
3.8.1	Dílčí závěr .....	53
3.9	Investování nejen do nemovitostí .....	54

3.10 Zhodnocení výsledků.....	54
4 ZÁVĚR .....	57
SEZNAM OBRÁZKŮ .....	58
SEZNAM TABULEK .....	59
SEZNAM PŘÍLOH .....	61
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	62
PŘÍLOHY .....	65

# 1 ÚVOD

Diplomová práce nás provede investováním do nemovitostí se zaměřením především na bytové jednotky. Cílí především na část populace, která si nemůže dovolit vlastní bydlení ze svých úspor.

Bydlení je základní lidská potřeba a má tedy velký význam pro každého z nás. Je potřeba uvědomit si, kdy je pro nás lepší investovat do vlastního bydlení a kdy je výhodnější bydlet v podnájmu. Ať už se ekonomika nachází v jakémkoliv hospodářském cyklu, tak vždy bude cílem bankéřů sjednat s vámi hypotéku a věřím, že velká část populace podléhá krásné pohádce o splněném snu, který znamená vlastnit nemovitost.

Je tak potřeba umět vyhodnotit, kdy a za jakých podmínek se vyplatí investovat do vlastního bydlení a kdy je lepší bydlet v pronajaté nemovitosti. Pokud si informace řádně nevyhodnotíte a nezávážíte vaše možnosti, může se stát, že váš sen se změní například v exekuci.

Na co si dát pozor při rozhodování o financování bydlení se dočtete v této diplomové práci. Zde se dozvíte informace, které hrají důležitou roli při rozhodování o uspokojení potřeby bydlet.

V této diplomové práci se zaměřím na dvě lokality s byty v České republice. První lokalitou je Praha, která je svým charakterem zcela odlišná od českého trhu a druhou lokalitou je Jihlava, krajské středně velké město. Dále se v této práci zaměřím na dvě kategorie nejčastějších dispozičních řešení bytů, a to na první kategorii bytů o dvou místnostech s kuchyňským koutem (2+kk) nebo s kuchyní (2+1). Do druhé kategorie bytů budou zařazeny byty o třech místnostech s kuchyňským koutem (3+kk) nebo s kuchyní (3+1).

## 2 TEORETICKÁ ČÁST

### 2.1 REZIDENČNÍ NEMOVITOSTI

Tato diplomová práce je zaměřená na rezidenční nemovitosti. Tento typ nemovitostí uspokojuje potřebu bydlení. Do této kategorie se řadí rodinné, bytové a polyfunkční domy a rekreační objekty. U polyfunkčního domu je část nemovitosti využívána pro komerci.

#### 2.1.1 Byty

Vyhláška o technických požadavcích na stavby 268/2009 sb., ve znění pozdějších předpisů, definuje byt jako „*soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.*“<sup>1</sup>

Pro účely normy ČSN 73 4301 Obytné budovy se bytem rozumí „*soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Stavebně technické uspořádání a vybavení bytu zahrnuje příslušenství, odpovídající požadavku trvalého bydlení a společné uzavření celého bytu.*“<sup>2</sup>

Podle nového občanského zákoníku 89/2012 sb., ve znění pozdějších předpisů, se místnostmi pro bydlení rozumí „*místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.*“<sup>3</sup>

Obecně se dá říct, že bydlení patří mezi základní potřeby člověka a byt tak musí tuto potřebu uspokojit. Byt nesmí poškozovat psychický a somatický stav člověka a musí umožňovat důstojné bydlení i pro slabší skupiny obyvatel, kdy podle nového občanského zákoníku, lze k bydlení pronajmout jakýkoliv prostor. V některých případech, tak může docházet k rozporu v případě důstojného bydlení. Průměrná podlahová plocha bytů se

---

<sup>1</sup> Vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> ČSN 73 4301, Obytné budovy, ve znění pozdějších předpisů

<sup>3</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

pohybuje okolo 68 m<sup>2</sup>, kdy zpravidla bydlí v bytech 2-3 obyvatelé. Průměrné stáří bytů v ČR je okolo 52 let. Lidé tak spíše preferují menší byty. V bytech se pak po většinu času věnují odpočinku a spaní, stravování, osobní hygieně a výchově dětí. Byt tak musí být navržen s ohledem na činnosti, které v nich lidé vykonávají.<sup>1</sup>

## **2.2 OBECNÝ POSTOJ ČESKÝCH DOMÁCNOSTÍ K NÁJEMNÍMU A VLASTNICKÉMU BYDLENÍ**

Jak již bylo zmíněno, bydlení patří mezi základní lidské potřeby. Lidé tuto potřebu uspokojují bydlením v bytech a rodinných domech. Obecně se nedá říct, jaké bydlení je lepší. Vždy bude záležet na Vaší aktuální situaci. Pokud pracujete v centru Prahy nebo Brna a budete chtít bydlet blízko své práce, tak pravděpodobně budete muset bydlet v bytě. Naopak v menším městě, kde není tolik vysoká hustota dopravy, můžete uvažovat o bydlení na kraji města v rodinném domě.

Dále se budete rozhodovat mezi nájemním a vlastnickým bydlením. V ČR bylo v roce 2011 z počtu obydlých bytů 55,9 % (2 294 250) užíváno jejich vlastníky, 22,4 % (920 405) užívali nájemníci. 9,4 % z obydlých bytů bylo obýváno v bytech družstevních, které se svojí povahou blíží vlastnickému bydlení. Další část obydlých bytů byla užívána osobami blízkými vlastníků bytů. Obecně lze tedy říct, že domácnosti zpravidla volí bydlení vlastnické.<sup>2</sup>

### **2.2.1 Vlastnické bydlení**

Vlastní bydlení může být jak u bytů v bytových domech, tak u rodinných domů. V bytových domech lze rozdělit do dvou skupin. Na byty v osobním vlastnictví, které mají podobný charakter jako pozemky a domy. Majitel s nimi může libovolně nakládat a jsou zapsané v katastru nemovitostí. Druhým typem vlastnictví bytů je družstevní bydlení, kdy byt vlastní bytové družstvo a fyzická osoba je členem tohoto družstva. Na základě rozhodnutí bytového družstva jsou pak členům byty pronajímány.

---

<sup>1</sup> ŠTÍPEK, J., PAROUBEK, J. Stavby pro bydlení. Praha: ČVUT, 2006. 75 s. ISBN 80-01-03441-0. str.

<sup>2</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY. Bydlení v České republice v číslech (září 2015). Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Odbor politiky bydlení, 2015. 34 s. ISBN 978-80-7538-029-6. str. 5

Mezi výhody vlastnického bydlení patří pocit bezpečí, pocit jistoty, a že nemovitost patří Vám a můžete s ní libovolně nakládat.

Nevýhody jsou především v mobilitě, kdy jste vázáni na jedno místo.

### **2.2.2 Nájemní bydlení**

Přední výhodou nájemního bydlení je jeho mobilita a možnost řídit svůj rozpočet. V řádu měsíců jste schopni se přestěhovat do menšího nebo většího bytu podle Vaší finanční situace. Další výhodou je, že nemusíte opravovat vadný kohoutek, rozbité topení. Poruchu, kterou nezpůsobíte vlastní vinou, nemusíte řešit.

Mezi nevýhody lze zařadit nižší pocit bezpečí. Především z pohledu finančního, kdy při odchodu na penzi jste například donuceni stěhovat se kvůli svým finančním možnostem. O této skutečnosti, kdy penzisté nemají mnoho finančních prostředků na své základní potřeby, pak slyšíme i ze zpráv.

Byty v bytových domech zpravidla pronajímají fyzické nebo právnické osoby, které do nemovitosti investují a očekávají přiměřené zhodnocení. Dále jsou pronajímány byty veřejným sektorem (obecní byty), charitativní organizací. Získat takovýto pronájem však není jednoduché a vyžaduje papírování. Často žadatel o takovéto byty na bydlení čeká i několik měsíců, než je mu byt přidělen. Výhodou oproti pronájmu od fyzických a právnických osob je nižší cena nájemného.

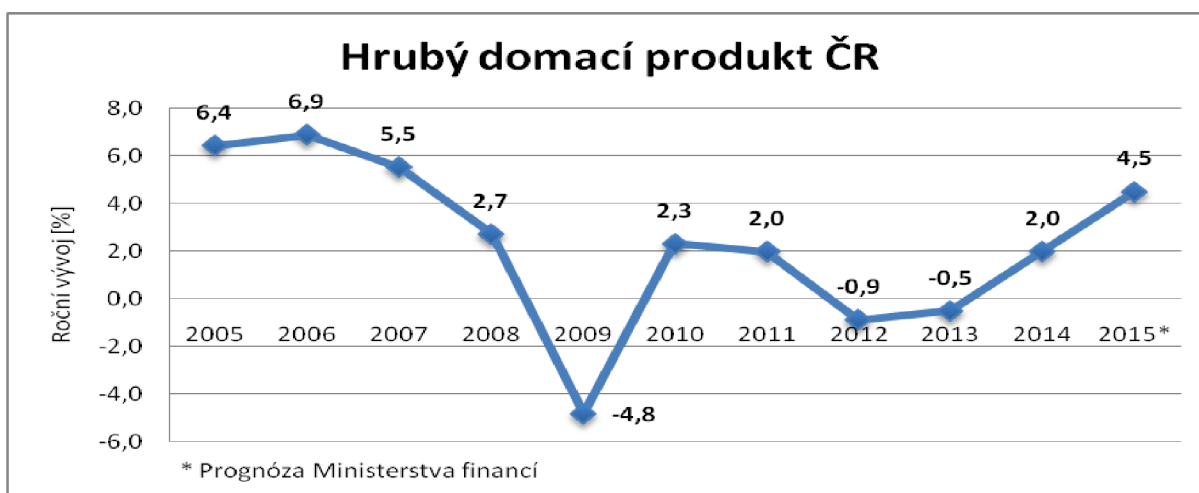
## **2.3 EKONOMICKÝ VÝVOJ ČR**

Ekonomice České republiky se daří nejlépe za posledních 7 let (viz. obrázek 1). Hrubý domácí produkt by podle prognózy Ministerstva financí měl v roce 2015 růst o 4,5 %. České ekonomice v růstu pomáhají peníze z dotačních programů Evropské unie, nízká cena ropy, růst důchodů a mezd státních úředníků. Dále růstu ekonomiky přispívá i silná důvěra domácností v ekonomiku, která táhne spotřebu.<sup>1</sup>

---

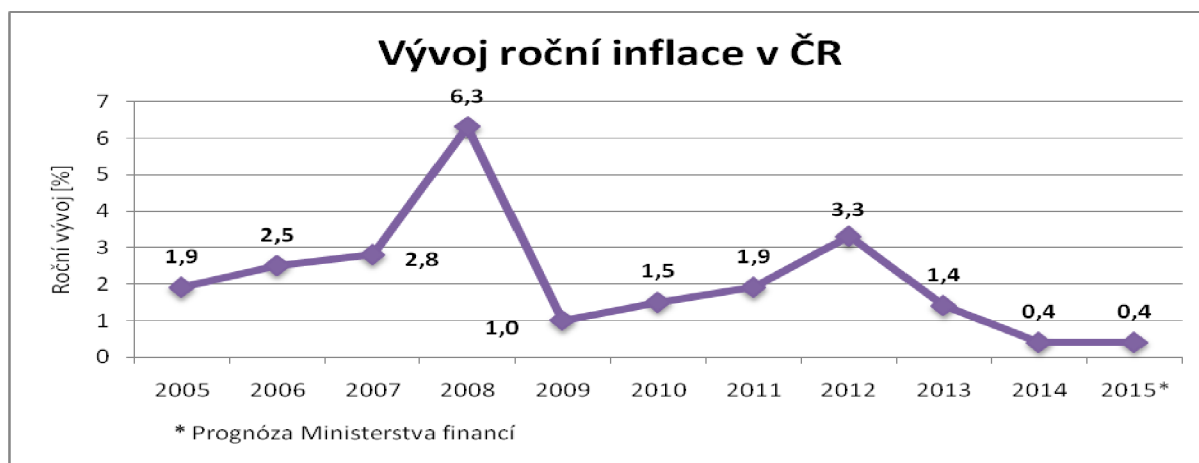
<sup>1</sup> PATRIA ONLINE, A.S. [online], 2015 [cit. 2015-11-19]. Dostupné z: <<http://www.patria.cz/zpravodajstvi/3044632/mf-zlepsilo-odhad-rustu-ekonomiky-pro-letosni-i-pristi-rok.html>>.

Ač si to možná neuvědomujeme, tak ekonomiku České republiky ovlivňuje i ta evropská. Především se jedná o kroky Evropské centrální banky (ECB), kdy podobné postupy následně volí i Česká národní banka (ČNB). V listopadu roku 2013 ČNB oslabila korunu a ovlivnila úspory domácností v ČR. V současné době ČNB prodlužuje horizont opuštění sazby 27 CZK/EUR přibližně do poloviny roku 2016. Důvodem je prodloužení a možné navýšení kvantitativního uvolňování ze strany ECB.



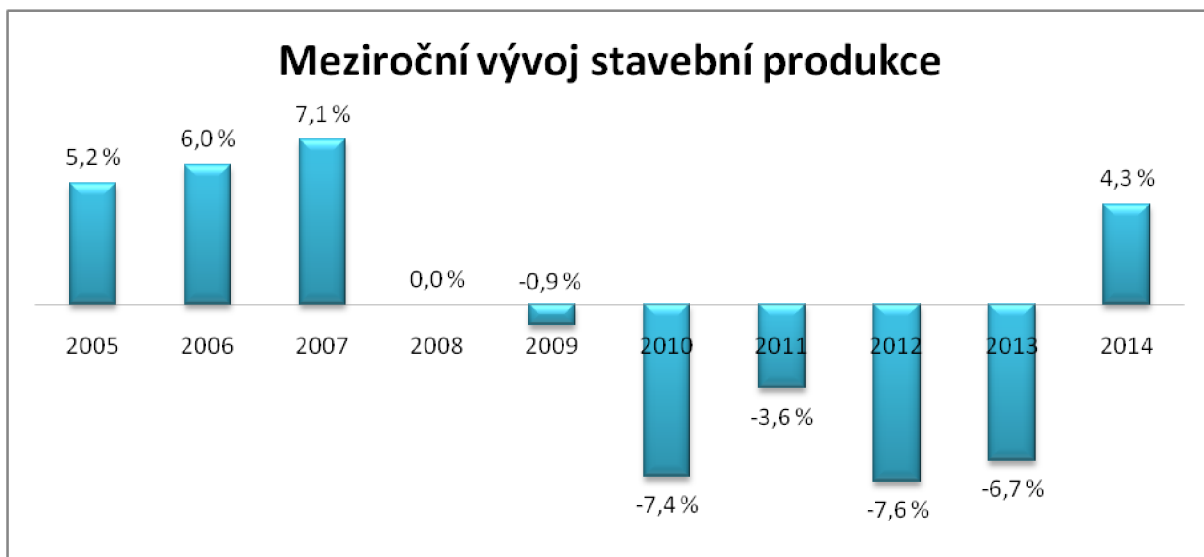
Obr. č. 1 - Roční vývoj HDP ČR, Zdroj: ČSÚ, Ministerstvo financí

Důležitým ukazatelem vývoje ekonomiky je inflace. Ta se v současné době nachází na nízkých úrovních nejen v České republice. Inflace se v posledních letech drží blízko 0 a nutí tak centrální banky uvolňovat svoji politiku. Česká národní banka (dále jen ČNB) jako opatření proti hrozící deflaci v roce 2013 znehodnotila Českou korunu (dále jen CZK) vůči evropské měně (dále jen EUR) na 27 EUR/CZK. Tuto hranici se rozhodla bránit proti případnému posílení CZK pod tuto hodnotu. Ministerstvo financí prognózuje inflaci pro rok 2015 na 0,4 %.

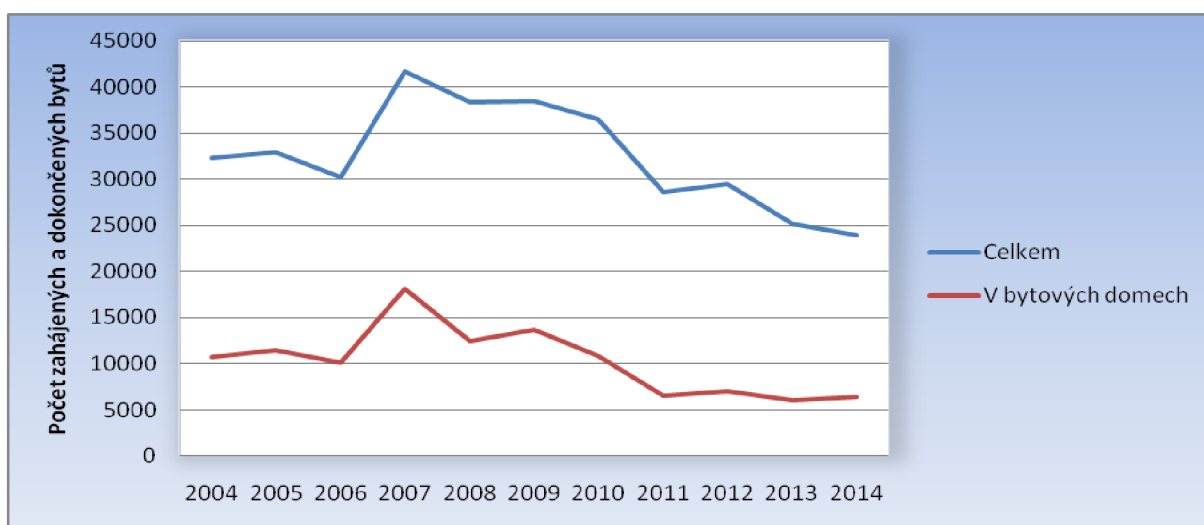


Obr. č. 2 - Vývoj roční inflace v ČR, Zdroj: ČSÚ, Ministerstvo financí

Vývoj stavební produkce je ekonomický ukazatel, který ukazuje sílu stavebního odvětví. Od krize v roce 2008 se stavebnictví nachází v útlumu. V posledních dvou letech oboru pomáhají již zmíněné dotační programy EU. I přes ekonomické oživení se stavební produkce stále nevrátila na hodnoty před rokem 2008.



Obr. č. 3 - Meziroční vývoj stavební produkce, Zdroj: ČSÚ



Obr. č. 4 - Počet zahájených a dokončených bytů, Zdroj: ČSÚ

I přesto, že stavebnictví začalo v roce 2014 růst, nových bytů bylo zahajováno a dokončováno stále méně, než v roce 2007. V roce 2013 bylo dokončeno a zahájeno pouze 6 049 bytů v bytových domech. V celkovém porovnání všech bytů byl nejhorší rok 2014, kdy bylo celkem zahájeno a dokončeno pouze 23 954 bytových jednotek. To je oproti roku 2007 (41 649 bytů) pokles o 42,5 %.



## 2.4 CO OVLIVŇUJE POPTÁVKU PO NEMOVITOSTECH

Nemovitostní trh se chová podobně jako zboží a služby, ale předvídat poptávku a nabídku po nemovitostech je mnohem důležitější pro budoucího majitele, než u nákupu jakéhokoliv jiného zboží, služeb či investice. Ve většině případů se jedná o investici na celý život. Špatné rozhodnutí, tak může znamenat finanční ztrátu.

### 2.4.1 Stárnutí populace

Jedním z nejdůležitějších vlivů, který určuje poptávku po bytech, je věková skladba obyvatel. Z této skladby lze sledovat, jaké je stáří obyvatel a lze indikovat budoucí poptávku. Mezi kupce nových bytů patří především mladí lidé, kteří dokončili své vzdělání a našli práci. Následně se chtějí osamostatnit a založit vlastní rodinu. Tato skupina obyvatel velice ovlivňuje poptávku po bydlení. Důležitá je také ekonomická situace, kdy v době ekonomické nejistoty chuť obyvatel kupovat nové bydlení klesá.

Jak můžete vidět na obrázku 5, nejpočetnější skupinu v ČR, která představuje 16,3 % celkové populace, tvoří lidé mezi 30 a 39 rokem života. Druhou nejpočetnější skupinou jsou lidé ve věku 40 až 49 let (14,2 % z celkové populace ČR). Obě tyto skupiny tvoří téměř celou třetinu populace ČR. Je důležité si tuto informaci uvědomit, protože velká část těchto lidí už své bydlení má. Většina z nich zakládá nebo už má založenou rodinu a stabilní práci a jejich budoucí ochota stěhovat se bude časem čím dál více klesat. A to nejen vlivem jejich pohodlí, ale především kvůli dětem, které stěhování obecně vnímají hůře.



Obr. č. 5 - Věkové složení obyvatel v ČR k 1. 1. 2014, Zdroj: ČSÚ

Naopak lidé ve věku 20 až 29 let (tvoří 12,8 % z celkové populace ČR) patří mezi obyvatele, kteří své bydlení hledají. Často se teprve rozhodují kde, s kým a jak budou bydlet. Přemýšlí nad velikostí své rodiny a v souvislosti s tím i nad velikostí svého budoucího bydlení.

Alarmující je fakt, že pokud nebudeme přihlížet k populaci ve věku 70 a více let, tak nejméně početnou skupinu obyvatel tvoří věková kategorie 10 až 19 let (8,9 % z celkové populace ČR). Lze tedy hovořit o budoucí nižší poptávce po bydlení mezi roky 2020 - 2024, kdy tato část populace bude dorůstat do věku, kdy budou uvažovat o svém vlastním bydlení. Tento fakt umocňuje realita, že populace v ČR do 19 roku života tvoří méně jak 20 % z celkové populace ČR.

Další významnou skupinu, která v budoucnu ovlivní trhy s byty, mohou tvořit lidé odcházející na penzi. Například v USA je běžné, že lidé při odchodu do penze prodají svou nemovitost a přestěhují se do menšího bytu či domu. Nebo si koupí obytné auto a cestují. V současné době penzisté ČR takovéto myšlení nemají a spíše své bydlení neopouštějí. Většinou své nemovitosti odkazují svým potomkům.

#### **2.4.2 Bytový fond**

Podle sčítání lidí, domů a bytů v roce 2011 bylo v bytovém fondu ČR celkem 4 756 572 bytů, přičemž obydlených bytů bylo 4 104 635. Celkově tak bytový fond představuje 454 všech bytů na 1 000 obyvatel, respektive 391 obydlených bytů na 1 000 obyvatel. Pro srovnání v Německu připadne na 1 000 obyvatel 496 bytů, respektive 452 obydlených bytů, v Polsku 341, respektive 332 obydlených bytů, ve Slovensku 360, respektive 322 obydlených bytů a v sousedním Rakousku je tento poměr 530, respektive 435 obydlených bytů na 1 000 obyvatel. Z celkového počtu bytů se v ČR 43,7 % nachází v rodinných domech a 55 % v domech bytových.<sup>1</sup>

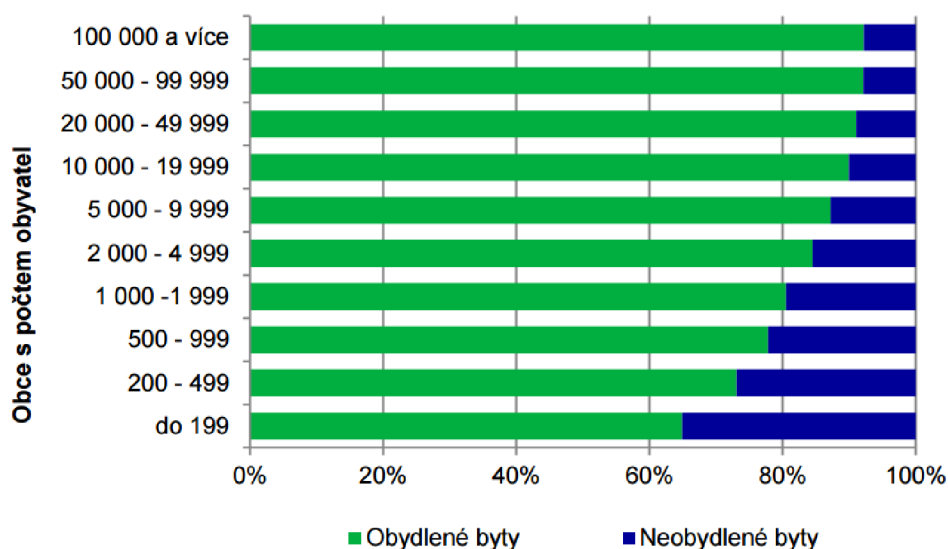
Průměrné stáří obydlených bytových domů podle posledního sčítání lidí, domů a bytů, bylo 52,4 let. V porovnání s ostatními zeměmi EU patří ČR mezi země se starším bytovým

---

<sup>1</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY. Bydlení v České republice v číslech (září 2015). Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Odbor politiky bydlení, 2015. 34 s. ISBN 978-80-7538-029-6. str. 5

fondem. Průměrná celková plocha obydleného bytu v bytovém domě činila 52,6 m<sup>2</sup>. I v tomto porovnání patří ČR k zemím s menší plochou bytů.<sup>1</sup>

Poměr obydlených bytů a neobydlených bytů se liší především podle velikosti obcí. Tento fakt ovlivňuje stěhování do velkých měst, kde je poměr neobydlených bytů nejmenší. Tento poměr narůstá směrem k nejmenším obcím, kde se nachází více jak 30 % neobydlených bytů.



Obr. č. 6 - Obydlenost bytového fondu (podíly) podle velikosti obcí k 26. 3. 2011

Zdroj: ČSÚ

### 2.4.3 Příjmy domácností

Tento ekonomický ukazatel přímo ovlivňuje poptávku po nemovitostech. V době ekonomické nestability chuť kupovat bude nízká a pronajímat se budou spíše menší byty. Naopak v době ekonomického růstu s růstem platů bude souviset i více prodaných bytů a budou se pronajímat větší byty.

Podle Českého statistického úřadu (ČSÚ) ze 4. 12. 2015 je čistý průměrný příjem na osobu v domácnosti 12 957,- Kč za měsíc. Průměrné čisté výdaje jsou pak 11 276,- Kč měsíčně, přičemž část, která jde na bydlení, tvoří 21,2 % (2 390,5 Kč na osobu za měsíc). Do této částky je potřeba ještě zahrnout náklady na vybavení a opravy, které představují 5,7 %.

<sup>1</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY. Bydlení v České republice v číslech (září 2015). Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Odbor politiky bydlení, 2015. 34 s. ISBN 978-80-7538-029-6. str. 5-6

Celkově jsou tak náklady na bydlení včetně vybavení a oprav 3 033,2 Kč měsíčně (26,9 %). Statistika je prováděna na 3 000 domácnostech. Ze statistiky vyplývá, že průměrná domácnost veškeré své příjmy rozpustí ve výdajích, kdy významnou část výdajů tvoří část na bydlení.

## 2.5 JAK SE URČUJE CENA NEMOVITOSTÍ

V současné době se používají tři způsoby tržního ocenění nemovitostí. Porovnávací, výnosový a nákladový způsob ocenění. Nákladový způsob nebude v této diplomové práci použit.

### 2.5.1 Porovnávací způsob ocenění nemovitostí

Princip porovnávací metody spočívá ve stanovení ceny nemovitosti srovnáním s cenami podobných nemovitostí. Přihlíží se k několika kritériím, kdy nás pro účely této práce zajímá především stav bytu, který lze jednoduše identifikovat.<sup>1</sup>

Důležité je zohledňovat zda se jedná o cenu nabízenou nebo cenu realizovanou. Pro jednodušší a lepší porovnání je dobré použít obdobné bytové jednotky. Metody cenového porovnání jsou dvě (přímá, nepřímá). Metoda přímá porovnává oceňovanou nemovitost přímo se srovnávacími nemovitostmi, zatímco nepřímá porovnává oceňovanou nemovitost se standardním objektem, který má přesně stanovenou cenu a vlastnosti.<sup>2</sup>

Porovnávacím způsobem lze zjistit jak cenu bytové jednotky, tak pronájmu. Částečně bude porovnávací metoda využita pro analýzu trhu s byty.

### 2.5.2 Výnosový způsob ocenění nemovitostí

*„Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.“<sup>3</sup>*

---

<sup>1</sup> SUPERATOVÁ, A. Současné oceňovací předpisy: Brno: VUT, 2014. 67 s. ISBN 978-80-214-5046-2. str. 32

<sup>2</sup> SUPERATOVÁ, A. Současné oceňovací předpisy: Brno: VUT, 2014. 67 s. ISBN 978-80-214-5046-2. str. 33

<sup>3</sup> BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0., str. 267

Tímto způsobem se oceňují domy s nájemními byty. Často se tento způsob používá s kombinací nákladového způsobu ocenění (např.: výrobní haly). Výnosový způsob lze jednoduše stanovit vzorcem, který je definován jako podíl čistého výnos z nemovitosti v Kč za rok a úrokové míry v procentech, kdy se výsledek vynásobí 100 krát.<sup>1</sup>

Výnosovým způsobem lze jednoduše zjistit, jaká je hodnota nemovitosti. Můžeme tak srovnat různé produkty na trhu a chovat se jako investor, který požaduje od své investice výnos srovnatelný s inflací, ke kterému přičte rizikovou přírážku.

## 2.6 HYPOTÉKY

Hypotéka slouží k financování bydlení. Je to půjčka, kterou si bereme od finanční instituce (banky) a zavazujeme se ji vrátit. Banka nám za úrok poskytne finanční prostředky. Hypotéka se sjednává vždy na nemovitou věc, kterou do doby splácení má v zástavním právu banka.

Zpravidla se sjednává na dobu mezi 20 až 30 lety. Hypotéční poradce nám vzhledem k našim příjmům může navrhnout hypotéku až na 40 let. Po dobu splácení platíme jak jistinu, tak úroky, kdy z počátku umožňujeme jistinu pomaleji. Úrok v hypotéce je sjednán při jejím pořízení. Zpravidla je z počátku fixován, ale později je úrok plovoucí. Po ukončení fixace se tak hypotéka může stát nebezpečnou, protože může dojít k nárůstu splátek a pokud s tímto výdajem nepočítáme, může nás silně ovlivnit.

Pro získání hypotéky musíte splňovat několik předpokladů. Důležité je, zda máte stabilní příjem. Dalším kritériem je výše úvěru, který budete požadovat. Na základě těchto skutečností v bance zjistí, zda si hypotéku můžete, nebo nemůžete dovolit, případně roste riziková přírážka. V lepším případě s Vámi podrobně proberou Vaše výdaje, počet lidí v domácnosti, jejich věk a další podrobné informace o Vašem životě. Tyto údaje pak budou hrát důležitou roli při stanovení výše úrokové sazby.

V současné době jsou sazby u hypoték velmi nízké. V následující tabulce je srovnání nejvýznamnějších bank v ČR nabízejících hypotéky. Jsou brány minimální úrokové sazby, které banky nabízejí.

---

<sup>1</sup> SUPERATOVÁ, A. Současné oceňovací předpisy. Brno: VUT, 2014. 67 s. ISBN 978-80-214-5046-2.  
str. 29

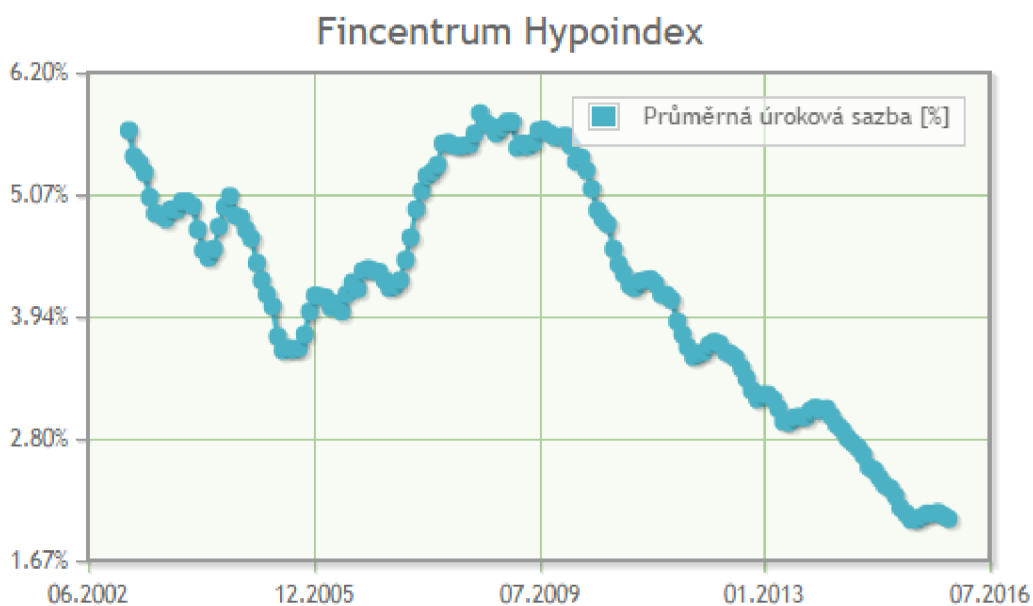
Tab. č. 1 - Úrokové sazby hypoték u nejvýznamnějších bank v ČR

Air Bank	1,89 % p.a.
Česká Spořitelna	1,85 % p.a.
ČSOB	1,99 % p.a.
Equa bank	1,99 % p.a.
Expo bank	2,74 % p.a.
Fio	1,69 % p.a.
GE Money Bank	1,99 % p.a.
Hypotéční banka	1,99 % p.a.
Komerční Banka	2,09 % p.a.
Raiffeisen Bank	2,19 % p.a.
Sberbank	1,79 % p.a.
UniCredit Bank	1,59 % p.a.
Wuestenrot	1,94 % p.a.

*Zdroj: jednotlivé stránky bank*

Výši úrokových sazeb ovlivňuje zpravidla dostupnost finančních prostředků na trhu. V době nízkých úrokových sazeb jsou peníze levné a banky si je půjčují za nízké úroky. V případě růstu úrokových sazeb centrálních bank začne růst i náklad na finanční prostředky, které banka půjčuje. Tyto zvýšené náklady následně banka promítne do úrokové sazby hypotéky. Další významný vliv na úrokové sazby má inflace. Při jejím růstu se snižují naše náklady na dluh, zároveň banky mají snahu ochránit své investice proti inflaci, a tak následně promítnou růst inflace do úrokových sazeb.

Informaci o tom, zda jsou současné úrokové sazby výrazně pod průměrem let minulých, nám ukazuje obrázek č. 7. Z obrázku je patrné, že úrokové míry jsou nejnižší za posledních 13 let. Zda výše hypoték v následujících letech bude růst, závisí na vývoji české a evropské ekonomiky. Jak bylo zmíněno v kapitole 2.3, kroky ČNB jsou do velké míry závislé na krocích ECB. V současné době tak zatím ČNB neuvažuje o zvýšení úrokových sazeb. Míra inflace aktuálně nepřispívá k jejich růstu. V současné době se inflace nachází kolem nuly. Tyto faktory nahrávají spíše tomu, že nebude docházet k prudkým nárůstům úrokových sazeb u hypoték, jako tomu bylo například v roce 2007.



*Obr. č. 7 - Úroková míra hypotečních úvěrů od února 2003 k 1.1.2016, Zdroj: [www.hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz)*

## 2.7 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ POŘÍZENÍ HYPOTÉKY

Ať si to připouštíme, či nikoli, mezi lidmi existují značné rozdíly. Sdružují se podle svého bohatství, které nemusí být pouze ekonomické. Na základě jednoduchého rozdělení tak můžeme určit, která ze skupin se nad pořízením bydlení více zamýšlí. I když by to ve své podstatě měl činit každý člověk.

Velkou výhodou tržního systému je, že ve skupině, kde se narodíme, nemusíme zůstat. Například člověk, který investuje čas a finance do nějakého projektu, tak může díky tomu získat a naopak bohatý může svými neodpovědnými kroky ztratit.

Ve společnosti jsou rozlišovány tři základní sociální třídy, vyšší, střední a nižší. Tyto třídy se někdy ještě dělí, ale ve skutečnosti je nelze přesně definovat. Velkou většinu lidí tak standardně řadíme do třídy střední. Je to dáno nejen tím, jaké je dosažené vzdělání, příjem či bohatství, ale také tím, jak se daří lidem obecně. Vlády usilují o celkovou spokojenost obyvatelstva, a tak se hranice pro stanovení střední třídy posouvají podle momentální situace ve společnosti.

V této diplomové práci se budu zabývat především lidmi, kteří patří do střední třídy, ale jejich finanční situace není natolik silná, aby si mohli dovolit koupit v hotovosti svou vlastní nemovitost. Často tak bydlení řeší hypotékou, která svým způsobem člověka svazuje. Bojí se ztráty zaměstnání, dluhů, které je zatíží a v případě pořízení vlastního bydlení na

hypotéku je často nevědomě svazuje do vlastní pasti, kdy se bojí požádat o zvýšení platu, či odejít ze svého současného zaměstnání. Stávají se tak svými zaměstnavateli lehce manipulovatelnými. Posun do vyšší třídy, zůstane pravděpodobně jenom snem.

Jak uvádí ve své knize Claudio Depeyrac „*V momentě, kdy člověk vyjde ze školy, je společensky tlačěn, aby se co nejdříve osamostatnil (tlak na spotřebu - kup si byt, kup si auto, atd.). Posléze pravděpodobně najde nějakou práci a nebude mít čas a ani sebevědomí, aby se mohl sám realizovat. Bude se čím dál více bát o svou práci, čelit zvyšování daní, zatímco platy budou pořád stejné. Jakmile založí rodinu, vzniknou mu vyšší náklady, které jeho situaci ještě značně ztíží (větší strach, vyšší výdaje = znatelnější závislost na systému).*“<sup>1</sup>

## 2.8 VYBRANÉ LOKALITY

Následující dvě lokality byly do práce zařazeny tak, aby šlo jednoduše porovnat, jak vychází cena bytů v největším městě České republiky a průměrném statutárním městě.

### 2.8.1 Jihlava

Jihlava je historické město přibližně uprostřed České republiky. Bylo založeno ve 13. století, kdy se město rozrůstalo kvůli stříbrným dolům. Dnes je statutárním městem Vysočiny a má přibližně 51 tisíc obyvatel (devatenácté největší město v ČR). Jeho poloha má v současné době také strategický význam, kdy leží přibližně na prostředku spojnice města Prahy a Brna. Zároveň poblíž města vede hlavní dálniční tah D1, ten městu stále umožňuje být obchodně a průmyslově významným místem v ČR.<sup>2</sup>

Průměrná měsíční hrubá mzda podle ČSÚ byla v roce 2015 v kraji Vysočina 23 977,- Kč měsíčně.

### 2.8.2 Praha

Hlavní město Praha je největší město v České republice. Historie města sahá až do 2. poloviny 9. století. V současné době má více jak 1,247 tisíc obyvatel. Velká část obchodu, průmyslu a služeb ČR je soustředěna právě do tohoto města, které je tak významným místem

---

<sup>1</sup> DEPEYRAC, C. Ukradený potenciál. Zlín: Mrháč Michal - Depeyarc, 2014. 247 s. ISBN 978-80-905915-0-9. str. 50

<sup>2</sup> ECONOMIA, A.S. [online], 2014 [cit. 2016-05-17]. Dostupné z: <<http://www.aktualne.cz/wiki/geografie/staty-a-mesta/jihlava/r~0ac0c2ccedbe11e3909b0025900fea04/>>.



nejen ČR, ale také střední Evropy. Trh se zde chová odlišně od zbytku ČR, a proto je toto město zohledněno v diplomové práci společně s městem Jihlava.<sup>1</sup>

Průměrná měsíční hrubá mzda podle ČSÚ byla v roce 2015 v Praze 33 852,- Kč měsíčně.

---

<sup>1</sup> BUSINESSINFO CZ. [online], 2011 [cit. 2016-05-17]. Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/charakteristika-hlavniho-mesta-prahy-7279.html>>.

### **3 APLIKAČNÍ ČÁST A DISKUSE VÝSLEDKŮ**

Úkolem aplikační části je zhodnotit realitní trhy ve vybraných lokalitách (v Jihlavě a v Praze), kde bude čerpáno z nabídek realitního portálu [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a následně stanovit průměrné ceny bytů v daných lokalitách, jak pro prodej do osobního vlastnictví, tak pro nájemní bydlení. Dále budou zpracovány náklady na bydlení, které vznikají jak u vlastnického, tak u nájemního bydlení. Na závěr dojde ke zhodnocení získaných dat, kde zjistíme jaké bydlení je při daných podmínkách výhodnější.

Hypotéka je často čerpána na 30 let. Sledované období, které bude v práci zpracováno, je nastaveno na stejnou hodnotu. Rodiny zpravidla kupují byty dispozičně řešené jako dvou a tři pokojové, což vychází z dat Českého statistického úřadu a z nabídek realitního serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz). Proto dojde ke zpracování bytů o těchto dispozicích, které jsou v diplomové práci rozděleny na dvě kategorie a to byty 2+ a 3+.

#### **3.1 NÁKLADY NA BYDLENÍ**

V této kapitole budou zmíněné náklady, které při pořízení nemovitosti musíme brát v úvahu a které souvisí s užíváním nemovitosti. Mezi nejobvyklejší náklady patří platba do fondu oprav, ale třeba i pojištění, kterým chráníme svůj majetek.

##### **3.1.1 Vlastnické bydlení**

Podrobně zde budou rozvedeny náklady na vlastnické bydlení. Komplikované však je, že tyto náklady nezle objektivně určit. Některé náklady ovlivňuje staří, hodnota a stav bytu. Vzorovou nemovitostí se stane byt o výměře 72 m<sup>2</sup> užitné plochy po rekonstrukci. Jednotlivé náklady následně budou přepočteny na měsíční pro snadné porovnání.

###### **3.1.1.1 Svoz komunálního odpadu**

Jedním z nákladů neboli poplatků, které majitel nemovitosti musí platit, je poplatek za svoz komunálního odpadu. Podle webu [www.praha.eu](http://www.praha.eu) v Praze tento poplatek hradí majitel nemovitosti. V Jihlavě je situace trochu jiná a podle webu [www.jihlava.cz](http://www.jihlava.cz), je plátcem poplatku osoba mající trvalý pobyt v nemovitosti. Přístup k poplatkům mezi těmito městy je rozdílný. V Jihlavě záleží na počtu osob v domácnosti a naopak v Praze se poplatek odvíjí od velikosti nádoby na odpad a četnosti svozu. Tento náklad však lze převést i na nájemce nemovitosti.

Tab. č. 2 - Poplatky za svoz komunálního odpadu za měsíc

	1 osoba	2 osoby
Jihlava	57,7 Kč	115,4 Kč
Praha	87 Kč	102 Kč

Zdroj: [www.praha.eu](http://www.praha.eu), [www.jihlava.cz](http://www.jihlava.cz)

### 3.1.1.2 Pojištění

Pojištění představuje další náklad, který při pořízení bytu do osobního vlastnictví musíme vzít v úvahu. Jedná se jak o samotné pojištění nemovitosti, při kterém si sjednáváme pojistku na živelné škody, poškození či zničení majetku při vloupání, vandalismus, vodovodní škody a například i pojištění odpovědnosti za škodu, ale do pojištění je potřeba vzít v úvahu i samotné pojištění osoby.

Tab. č. 3 - Poplatky za pojištění bytu o výměře 72m<sup>2</sup> užitné plochy v Jihlavě a v Praze za měsíc

	Cena bytu	Cena pojištění
Jihlava	2 050 000 Kč	147,25 Kč
Praha	4 980 000 Kč	286,33 Kč

Zdroj: [www.srovnovac.cz](http://www.srovnovac.cz)

V tabulce 3 je zahrnuto pojištění proti živelným a vodovodním škodám v celé výši ceny nemovitosti. Dále je v pojištění zahrnuta odpovědnost za škody (1 000 000,- Kč), odcizení stavebních součástí (100 000,- Kč), poškození nebo zničení pachatelem při vloupání (100 000,- Kč), vandalismus (30 000,- Kč), přepětí, nepřímý úder blesku, zatečení srážek (25 000,- Kč) a pojištění skel (10 000,- Kč).

Při schůzce s bankéři či finanční poradkyní jsem byl informován o potřebách pojištění pro případ neschopnosti splácet hypotéku. Tento problém klient musí řešit zpravidla pojištěním proti invaliditě 2. a 3. stupně (jedná se o zdravotní stav, při kterém nejsme schopni plně zastávat z části nebo celkově svou profesi). Tato pojistka řeší případ, kdy banka získá zůstatkovou cenu hypotéky z pojistky. Dále poradci zohledňují pojistku pro případ smrti. Tuto pojistku je nezbytně nutné sjednávat v případě, kdy osoba platící hypotéku má další osoby v domácnosti finančně nezaopatřené. V neposlední řadě je potřeba řešit i úrazovou pojistku při nedostatečné finanční likviditě majetku pořizovatele hypotéky.

Podle přílohy 1 je možné zjistit, že cena pojištění roste podle výše krytí. V pojistce je zahrnuto především pojištění proti invaliditě 2. a 3. stupně a vzorový příklad počítá

s pojištěním především pro splacení hypotéky v celé výši. Cenu pojištění je potřeba počítat v celé výši a je doporučeno případně pojistku navýšit, aby následné pojistné krytí krylo kromě splacení hypotéky, také naše životní výdaje. Zde postupem času může docházet ke snižování pojistného krytí z důvodu snižování jistiny hypotéky.

*Tab. č. 4 - Cena pojištění pro případ neschopnosti splácet hypotéku*

	<b>Cena bytu</b>	<b>Pojištění osoby</b>
<b>Jihlava</b>	2 050 000 Kč	720 Kč
<b>Praha</b>	4 980 000 Kč	1 050 Kč

*Zdroj: poradkyně Bonnet*

### **3.1.1.3 Příspěvky do SVJ**

Pro příspěvky na správu domu, opravy a údržbu ve Společenství vlastníků jednotek (SVJ) se v České republice vžilo označení fond oprav, které je tak z právního hlediska špatně formulováno. Platby do SVJ nepředstavují pouze náklady na současné a budoucí opravy, ale i náklady na společně užívané prostory nebo třeba poplatky za správu účetnictví.

Jak má být tato platba vysoká je velice diskutabilní a záleží na majitelích bytů, jak velkou částku si odhlasují. Do poplatků je případně zahrnuta i platba za úroky, které SVJ musí platit při nedostatečných úsporách a musí si tak vzít půjčku na větší opravy od banky. V extrémních případech se může jednat i o tisíce korun na byt a to v době, kdy SVJ udělá špatné rozhodnutí a prodraží připravovanou rekonstrukci o tisíce korun. Příspěvky v takových případech mohou zcela ovlivnit vhodnost koupě bytu a naopak nesou vysoké náklady, které majitel bytu bude muset odvádět ještě řadu let.<sup>1</sup>

Výše platby se zpravidla liší podle stáří bytového domu a očekávaných rekonstrukcí. Dále by mělo být počítáno na případné nečekané opravy. V praxi se však lze setkat s informací, kdy nízké platby do SVJ jsou uváděny jako výhoda a pokud je tato "výhoda" prezentována jako důvod ke zvýšení kupní ceny, tak se jedná o zcela špatný předpoklad. V momentě, kdy bude potřeba provést nečekané či nutné rekonstrukce, nebude v SVJ dostatek finančních prostředků. SVJ bude muset čerpat úvěr a ten následně splácí majitelé bytů v bytovém domě. I přehnaně nízké odvody do SVJ mohou být nevýhodné. U cihlových bytů

---

<sup>1</sup> ZEMAN, M. [online], 2014 [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: <<http://www.bankovnipoplatky.com/pravni-poradna-bp-pri-koupi-bytu-se-zajimejte-o-naklady-fondu-oprav-25897>>.

by se tato částka měla pohybovat okolo 20 až 25,- Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy. Změna výše plateb nemusí být jednoduchou záležitostí, rozhodnout totiž musí nadpoloviční většina přítomných hlasů (usnášení schopná se stává pouze pokud je přítomna více než polovina hlasujících) a hlasy se počítají podle počtu podílů na společných částech domu.<sup>1</sup>

V inzerátech nebývá uvedena částka, která se platí do fondu oprav a pokud ano, tak je popsána jako výhoda. Jak už bylo uvedeno výše, jedná se o špatnou interpretaci. Tabulka 5 srovnává odvody dle dostupných údajů v Jihlavě a Praze a dále řeší doporučenou částku, která by měla být přibližně 25,- Kč na m<sup>2</sup> užitné plochy.

*Tab. č. 5 - Měsíční platba do SVJ na m<sup>2</sup> užitné plochy*

	Zjištěná platba do SVJ (sreality)	Doporučená platba do SVJ	Platba celkem pro byt o výměře 72m <sup>2</sup>
Jihlava	15 Kč	25 Kč	1 800 Kč
Praha	13 Kč	25 Kč	1 800 Kč

*Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.kfp.cz](http://www.kfp.cz)*

S platbou do SVJ je potřeba při koupi bytu počítat a nelze se jí vyhnout. Proto je zde podrobně kalkulována, a bude dále zahrnuta v nákladech při pořízení vlastního bydlení.

#### **3.1.1.4 Daň z nemovitosti**

Daně jsou nákladem, který většina budoucích majitelů neřeší, ale jejich placení je ze zákona povinné. Daň se platí i z nabytí nemovité věci, kterou bezesporu byt je.

Daň z nabytí nemovité věci byla v ČR hrazena do března 2016 podle toho, jak se smluvní strany dohodly ve smlouvě. V případě, že ve smlouvě nebylo uvedeno jinak, hradil jí prodávající. Současná výše této daně je 4 %. Ministerstvo financí předpokládá, že od dubna 2016, kdy má tato daň přejít na kupujícího, klesne hodnota nemovitostí přibližně o 3,8 %. Zda tomu tak skutečně bude, ukáže čas. Databáze by tak mohla být aktualizována okolo září 2017, kdy by se zjistilo, zda k poklesu skutečně došlo. V této práci databáze byla vytvořena před změnou platby daně, a proto nebude brána v úvahu. Při koupi nemovitosti však nově s touto daní bude nutné počítat s platbou daně a mít finanční prostředky k jejímu uhrazení.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> STUHLÍK, J. [online], 2010 [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: <<http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/68661-fond-oprav-penize-ktete-muzou-slusne-zvednout-hodnotu-vaseho-bytu>>.

<sup>2</sup> NOVÁKOVÁ, J. [online], 2016 [cit. 2016-03-29]. Dostupné z: <[http://finance.idnes.cz/dan-z-nemovitosti-priklady-ddb-/p\\_dane.aspx?c=A160129\\_101346\\_p\\_dane\\_sov](http://finance.idnes.cz/dan-z-nemovitosti-priklady-ddb-/p_dane.aspx?c=A160129_101346_p_dane_sov)>.

Daň z nemovitých věcí je jedinou daní, která se hradí dopředu a rozhodující je vlastník nemovitosti k 1. lednu nového roku, který tuto daň platí. Je nutné s nabytím nové nemovitosti podat daňové přiznání. Následující roky, pokud nedojde ke změně výměry bytu, už jen finanční úřad zasílá složenky, a to i v případě, kdy dojde ke změně koeficientu pro výpočet daně. Podle zákona 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, je základní sazba daně pro bytové jednotky 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy. Tato částka se následně násobí koeficientem podle velikosti měst a koeficient může být ještě zvýšen.<sup>1</sup>

V roce 2016 je koeficient pro Prahu 5,00 a pro Jihlavu pak 4,50. Tabulka 6 ukazuje sazbu daně přepočtenou na měsíc, aby následně tato platba mohla být zohledněna v kapitole 3.5. Každá obce může obecně závaznou vyhláškou tento koeficient zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie. Praha pak má ze zákona možnost koeficient 4,5 zvýšit na koeficient 5, což také učinila.<sup>2</sup>

*Tab. č. 6 - Platba daně z nemovitých věcí přepočtena na měsíc pro byt o velikosti 72 m<sup>2</sup> užitné plochy*

	Měsíční sazba daně
Jihlava	54 Kč
Praha	60 Kč

*Zdroj: [www.penize.cz](http://www.penize.cz)*

### **3.1.1.5 Náklady na údržbu bytu**

Do nákladů k pořízení bytu je nezbytné kalkulovat i náklady na údržbu a opravu nemovitosti. Oproti tomu u nájmu hradí nájemník pouze drobné opravy. Tyto náklady se u vlastníka pohybují okolo 36 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy za měsíc při pořízení vlastního bydlení. Náklady se budou zvyšovat s tím, v jakém stavu se byt nachází. V této práci je uvažován byt po rekonstrukci, který bude mít náklady tedy 36 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy za měsíc. Mezi náklady údržby patří opravy podlah, kuchyňské linky, koupelny a i běžné drobné opravy. Při pohledu do odpisů je většina nemovitostí účetně a daňově odepsána 30 let. To znamená, že pokud po

---

<sup>1</sup> Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> DLOUHÁ, P. [online], 2015 [cit. 2016-03-31]. Dostupné z: <<http://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/306729-dan-z-nemovitych-veci-kolik-zaplatite-v-roce-2016>>.

dobu 30 let není do nemovitosti investováno, je tato nemovitost „odepsána“. Platba by tak v případě tohoto srovnání měla být výrazně vyšší.<sup>1</sup>

V tabulce 7 je uvedena částka, kterou by si majitel měl odkládat na budoucí výdaje, které do bytu bude muset vložit. Zpravidla však ukládání stranou nefunguje a vlastníci mají tendenci spíše koupit dražší věci, než které do bytu koupí z pohledu investora majitel, jenž byt pronajímá.

*Tab. č. 7 - Náklady na údržbu bytu o velikosti 72 m<sup>2</sup> užitné plochy za měsíc*

	Náklady za 1m <sup>2</sup>	Celkem
Jihlava	36 Kč	2 592 Kč
Praha	36 Kč	2 592 Kč

*Zdroj: [www.hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz)*

### **3.1.1.6 Ostatní náklady**

Mezi ostatní náklady jsem zařadil pravidelné platby, které vznikají i při užívání bytu nájemních, a není třeba je brát v úvahu. Jedná se například o platbu za elektrický proud, vodné a stočné či plyn.

Je potřeba si uvědomit, že i registrace nemovitosti není zdarma. Návrh na vklad do katastru nemovitostí je zpoplatněn částkou 1 000,- Kč. Dále je důležité nedělat unáhlená rozhodnutí pod vlivem tlaku realitních makléřů, kteří mohou při první návštěvě předložit k podpisu kupní smlouvu. Klient je po podepsání zpravidla zavázán zaplatit nevratnou rezervační zálohu za nemovitost.<sup>2</sup>

### **3.1.2 Nájemní bydlení**

U nájemního bydlení je zpravidla vše zahrnuto v ceně kromě plateb za energie (elektrina, plyn, vodné a stočné), které se zpravidla pohybují ve stejné výši jako u vlastnického bydlení.

Prakticky jediným nákladem, který vzniká při užívání v nájmu, je tedy povinnost hradit drobné opravy a provádět běžnou údržbu. Popis toho, co je ještě drobná oprava či

---

<sup>1</sup> ZÁMEČNÍK, P. [online], 2016 [cit. 2016-04-02]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/proc-si-nekupovat-byt-pro-vlastni-bydleni/>>.

<sup>2</sup> ZELENÝ, J. [online], 2015 [cit. 2016-04-02]. Dostupné z: <<http://janzeleny.networkreality.cz/jak-spravne-vyplnit-navrh-na-vklad-do-katastru-nemovitosti/>>.

údržba, najdete v novém občanském zákoně č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (konkrétně nařízením vlády č. 308/2015, které platí od 1. 1. 2016), který dále vymezuje i maximální sazby, které nájemník může ročně hradit. Například mezi drobné opravy patří výměna lišt a prahů včetně opravy vrchní části podlahové krytiny, výměna jističů, osvětlovacích těles, vypínačů, ale patří sem i třeba oprava vodovodních výtoků. Podle zákona se tak jedná o úpravu a údržbu zařízení a částí bytu, které se při dlouhodobém užívání opotřebovávají. Náklad na jednu opravu nesmí přesáhnout 1 000,- Kč a roční náklady na údržbu a opravy nesmí přesáhnout 100,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy za kalendářní rok. Do plochy se počítají i sklepy, balkóny, terasy a lodžie, které se započítají jen z jedné poloviny.<sup>1</sup>

V tabulce 8 je přepočítaný maximální roční výdaj na měsíční. Je potřeba brát v úvahu, že se jedná o maximální výdaj, který ne vždy bude dosažen. Dále je tento náklad přepočten na 1 m<sup>2</sup> za měsíc pro snadné porovnání s kapitolou 3.1.1.5

*Tab. č. 8 - Náklady na drobné opravy a běžnou údržbu bytu o výměře 72 m<sup>2</sup> užitné plochy za měsíc*

	<b>Celkem</b>	<b>1m<sup>2</sup>/měsíc</b>
<b>Jihlava</b>	600 Kč	8,33 Kč
<b>Praha</b>	600 Kč	8,33 Kč

*Zdroj: Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*

## **3.2 CENY NEMOVITOSTÍ**

Úkolem této kapitoly je stanovit cenu vzorového bytu po rekonstrukci o výměře 72 m<sup>2</sup> užitné plochy v Jihlavě a Praze. Pro stanovení ceny je použita porovnávací metoda ocenění nemovitosti popsána v kapitole 2.5.1. Vzorový typ stavby je cihlový.

V příloze 2 a 3 jsou byty rozděleny podle stavu na čtyři kategorie (novostavba, po rekonstrukci, dostatečná a špatná), které jsou následně hodnoceny stupnicí 1 až 4. Kategorie dostatečná zahrnuje byty, jež jsou ve stavu vhodném k nastěhování, avšak je u nich potřeba v následujících letech provést rekonstrukci. Do kategorie špatné jsou zahrnuty byty, které nutně rekonstrukci potřebují.

Trh bytů v Jihlavě je rozdělen v příloze 2, ze které vyplývá, že nejvíce bytů v Jihlavě je cihlových a panelových v osobním vlastnictví. Minimální nabídka je u bytů družstevních.

---

<sup>1</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů



V příloze 3 je rozdělen trh s byty v Praze 1 až 10 (obrázek 8), kdy v diplomové práci zohledňuji pouze Prahu 3 až 10. Praha 1 a 2 jsou v historickém centru hlavního města a zde je cena vlivem k hodnotě pozemků značně vyšší než cena v ostatních částech Prahy, což je patrné z tabulky 9 a 10. V Praze se nejčastěji nacházejí stavby cihlové v osobním vlastnictví. Zde je nabídka velice rozsáhlá.



Obr. č. 8 - Rozdělení Prahy, Zdroj: [www.benadus.cz](http://www.benadus.cz)

Kompletní analýzu trhu s byty ve vybraných regionech naleznete v příloze 4. Z analýzy je patrné, že v Jihlavě a historické části Prahy 1 a 2 se nacházejí byty zpravidla po rekonstrukci, či v horším stavu. V těchto lokalitách je jen minimální počet novostaveb, kromě bytů 3+kk a 3+1 v Jihlavě, kde výsledné hodnocení je 1,85.

V tabulce 9 je srovnání všech bytů 2+kk a 2+1 ze sestavené databáze o výměře bytu 47 až 74 m<sup>2</sup>. Ve výše uvedených lokalitách se tyto byty nejčastěji vyskytují. Následně je cena přepočítána pro byt o velikosti 72 m<sup>2</sup> užitné plochy. V Praze 3 až 10 je cena výsledného bytu zprůměrována. Cena za nájemní bydlení bude dále zpracována v kapitole 3.4.

V tabulce 10 je srovnání bytů 3+kk a 3+1 o výměře 70 až 97 m<sup>2</sup> užitné plochy. Je zde uvedena také výše pronájmů u nájemních bytů, se kterou se stejně jako u tabulky 9 bude pracovat v kapitole 3.4.

Tab. č. 9 - Průměrná cena bytu 2+kk a 2+1 za 1 m<sup>2</sup> o výměře 47 - 74 m<sup>2</sup> užitné plochy

2+kk, 2+1 (za m <sup>2</sup> ) - výměra 47-74 m <sup>2</sup>			Přibližná cena bytu 72 m <sup>2</sup>	
	Vlastnictví osobní	Nájemní bydlení (za měsíc)	Vlastnictví osobní	Nájemní bydlení (za měsíc)
Jihlava	27 258 Kč	108 Kč	1 962 576 Kč	7 776 Kč
Praha 1	128 441 Kč	400 Kč	9 247 752 Kč	28 800 Kč
Praha 2	85 306 Kč	407 Kč	6 142 032 Kč	29 304 Kč
Praha 3	72 527 Kč	257 Kč	5 221 944 Kč	18 504 Kč
Praha 4	55 095 Kč	266 Kč	3 966 840 Kč	19 152 Kč
Praha 5	80 371 Kč	279 Kč	5 786 712 Kč	20 088 Kč
Praha 6	77 797 Kč	239 Kč	5 601 384 Kč	17 208 Kč
Praha 7	90 626 Kč	201 Kč	6 525 072 Kč	14 472 Kč
Praha 8	61 143 Kč	234 Kč	4 402 296 Kč	16 848 Kč
Praha 9	51 921 Kč	213 Kč	3 738 312 Kč	15 336 Kč
Praha 10	63 918 Kč	220 Kč	4 602 096 Kč	15 840 Kč

Průměrná cena (Praha 3 až 10):  
Vlastnictví osobní 4 980 582,- Kč,  
Nájemní bydlení 17 181,- Kč

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Důvodem pro výběr zjišťovaného bytu o výměře 72 m<sup>2</sup> užitné plochy je přibližná velikost průměrného bytu v ČR, do něhož jsou zařazeny byty menší a větší než 2+kk a 3+1. Vzhledem k aktuální nabídce na trhu s nemovitostmi jsem následně zvolil byt o této výměře.

Tab. č. 10 - Průměrná cena bytu 3+kk a 3+1 za 1 m<sup>2</sup> o výměře 70 - 97 m<sup>2</sup> užitné plochy

3+kk, 3+1 (za m <sup>2</sup> ) - výměra 70-97 m <sup>2</sup>			Přibližná cena bytu 72 m <sup>2</sup>	
	Vlastnictví osobní	Nájemní bydlení (za měsíc)	Vlastnictví osobní	Nájemní bydlení (za měsíc)
Jihlava	30 545 Kč	124 Kč	2 199 240 Kč	8 928 Kč
Praha 1	133 718 Kč	460 Kč	9 627 696 Kč	33 120 Kč
Praha 2	95 115 Kč	327 Kč	6 848 280 Kč	23 544 Kč
Praha 3	78 094 Kč	261 Kč	5 622 768 Kč	18 792 Kč
Praha 4	58 882 Kč	198 Kč	4 239 504 Kč	14 256 Kč
Praha 5	69 841 Kč	175 Kč	5 028 552 Kč	12 600 Kč
Praha 6	84 568 Kč	216 Kč	6 088 896 Kč	15 552 Kč
Praha 7	74 488 Kč	194 Kč	5 363 136 Kč	13 968 Kč
Praha 8	73 567 Kč	174 Kč	5 296 824 Kč	12 528 Kč
Praha 9	54 426 Kč	193 Kč	3 918 672 Kč	13 896 Kč
Praha 10	59 336 Kč	209 Kč	4 272 192 Kč	15 048 Kč

Průměrná cena (Praha 3 až 10):  
Vlastnictví osobní 4 978 818,- Kč,  
Nájemní bydlení 14 580,- Kč

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

V Jihlavě je průměrná cena bytu o velikost 72 m<sup>2</sup> 2+kk a 2+1 1 962 576,- Kč a bytu 3+kk a 3+1 2 199 240,- Kč. **Cena, se kterou bude dále kalkulováno pro byty v Jihlavě je 2 050 000,- Kč.** Průměrná cena obou dispozic je podobná a pro zjednodušení následujících

výpočtů byla stanovena jedna cena pro obě kategorie. Tato cena je přibližným průměrem cen bytů obou velikostí.

V Praze 3 až 10 je průměrná cena bytu o velikost 72 m<sup>2</sup> 2+kk a 2+1 4 980 582,- Kč a bytu 3+kk a 3+1 4 978 818,- Kč. **Cena, se kterou bude dále kalkulováno pro byty v Praze je 4 980 000,- Kč.** Tato cena je pro zjednodušení stanovena stejně jako v Jihlavě.

Při porovnání tabulek 9, 10 a přílohy 4 dojdeme k závěru, že ceny bytů průměrných se zpravidla výrazně neliší od zvolených modelových bytů, se kterými bude dále pracováno.

### 3.3 CENA NÁJMŮ

Podle kapitoly 2.5 je možné zvolit pro ocenění nájemného porovnávací a výnosový způsob ocenění.

#### 3.3.1 Porovnávací způsob ocenění nájmů

V přílohách 2 a 3 nalezneme také trh s nájemními byty pro Jihlavu a Prahu. Zde je opět vidět, že zpravidla se v těchto lokalitách nacházejí cihlové byty. Malá nabídka bytů 3+kk a 3+1 se nachází v Jihlavě. V této kategorii ve sledovaném období bylo zaznamenáno pouze minimum inzerátů.

Detailní analýza trhu s nájemními byty se nachází v příloze 5, kde je kromě průměrné ceny nájemního bytu za 1 m<sup>2</sup> za měsíc užitné plochy uvedeno i hodnocení bytů. Hodnocení je totožné jako v kapitole 3.2. U cihlových bytů je hodnocení okolo stupnice 2 což značí, že se v lokalitách nacházejí zpravidla byty po rekonstrukci. U panelových staveb je hodnocení horší a tyto byty jsou ve špatném stavu. V kapitole 3.2 jsou v tabulkách 9 a 10 uvedené ceny pro nájemní byty. Tyto ceny se výrazně neliší od cen v příloze 5.

V Jihlavě je průměrné měsíční nájemné za byt o velikosti 72 m<sup>2</sup> **2+kk a 2+1 7 776,- Kč** a za byt **3+kk a 3+1 8 928,- Kč.**

V Praze 3 až 10 je průměrné měsíční nájemné za byt o velikost 72 m<sup>2</sup> **2+kk a 2+1 17 181,- Kč** a byt **3+kk a 3+1 14 580,- Kč.**

V obou lokalitách se nájemní ceny bytů výrazně liší podle dispozic bytů.

#### 3.3.2 Výnosový způsob ocenění nájmů

Výnosový způsob ocenění je popsán v kapitole 2.5. V kapitole však není uvedena nejdůležitější údaj s jakým výnosovým procentem počítat. Pro tento příklad je převzat údaj od

zkušeného investora do nemovitostí, kterým je Ken McElroy. On pro své výpočty používá jako základní údaj 6 %. McElroy jako investor požaduje od nemovitosti určitou míru návratnosti a není ochoten kupovat předražené nemovitosti. Zpravidla investuje do bytových domů. Jeho údaj vychází z několikaleté zkušenosti.<sup>1</sup>

McElroy ale pracuje s daty v USA. Při pohledu do ČR se výnosové procento pohybuje okolo 5 %. Spíše případně níže, ale zpravidla se v ČR počítá již čisté nájemné, které se má očistit o poplatky, které majitel musí hradit. Cílem této práce není určit náklady na nájemní bydlení, a proto v této diplomové práci budu počítat s 5,5 %. Pokud se budeme chovat jako investor, budeme očekávat spíše vyšší výnos z nemovitosti a v tomto případě bychom se spíše přikláněli k 6 %. Tabulka 10 nám ukazuje, při jaké míře výnosového procenta bude vycházet hodnota nemovitosti podle výnosové metody. Data jsou použita z kapitoly 3.3.1 a stanovují je od 4,5 % do 6 %.<sup>2</sup>

*Tabulka 11 - Cena bytu o výměře 72 m<sup>2</sup> užitné plochy stanovená výnosovou metodou*

	Nájemné	Cena při 4,5 %	Cena při 5 %	Cena při 5,5 %	Cena při 6 %
<b>Jihlava 2+</b>	7 776 Kč	2 073 600 Kč	1 866 240 Kč	1 696 582 Kč	1 555 200 Kč
<b>Jihlava 3+</b>	8 928 Kč	2 380 800 Kč	2 142 720 Kč	1 947 927 Kč	1 785 600 Kč
<b>Praha 2+</b>	17 181 Kč	4 581 600 Kč	4 123 440 Kč	3 748 582 Kč	3 436 200 Kč
<b>Praha 3+</b>	14 580 Kč	3 888 000 Kč	3 499 200 Kč	3 181 091 Kč	2 916 000 Kč

*Zdroj: vlastní výpočty*

Z tabulky 11 tak vidíme, že v Jihlavě při 5 % výnosovém procentu se přibližně dostáváme na tržní hodnotu nemovitosti, kterou jsem stanovil na 2 050 000,- Kč. Naopak v Praze i při 4,5 % výnosovém procentu se nedostáváme na tržní cenu nájemného. Při 5,5 % cena nájemného v Praze vychází na 22 825,- Kč/měsíc při ceně nemovitosti 4 980 000,- Kč. V Jihlavě je to pak 9 396,- Kč/měsíc při ceně nemovitosti 2 050 000,- Kč.

### **3.4 NÁKLADY HYPOTÉKY**

Podrobné informace k hypotékám naleznete v kapitole 2.6, kde jsou v tabulce 1 uvedené nejnižší sazby hypoték. Současné nízké sazby ovlivňují především centrální banky.

---

<sup>1</sup> MCELROY, K. Mistrovství v investování do REALIT. Praha: incommunity, 2011. 176 s. ISBN 978-80-87524-07-7. str. 25

<sup>2</sup> JERMÁŘ, P. [online], 2009 [cit. 2016-04-09]. Dostupné z: < <http://www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>>.

Konkrétně v ČR aktuálně tyto sazby nepřímo ovlivňují kroky ECB. K 4. 4. 2016 je depozitní sazba v Evropské měnové unii -0,4 %. To znamená, že banky platí za uložení peněz u ECB. Banky v celé Evropě tedy levně půjčují peníze.<sup>1</sup>

Podle dvou nezávislých serverů [www.porovnej24.cz](http://www.porovnej24.cz) a [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz), vychází úroková sazba včetně všech poplatků na **3,04 % p.a.** při 100% hypotéce. Pokud zvolíme 80% hypotéku, úroková sazba klesne na **1,89 % p.a.** Tyto aktuální nabídky jsou k 4. 4. 2016 a jsou zcela zdarma bez nutnosti další výdajů. Některé banky si totiž nechávají platit za odhad nemovitosti či za sjednání hypotéky. Někdy bývá nižší úroková sazba podmíněna aktivním běžným účtem v bance nebo dalšími doplňkovými službami. Dále rozhoduje doba fixace, která byla v aktuálních případech zvolena na nejdelší možnou dobu 5 let. Tuto fixaci doporučují jak bankovní poradci (příloha 6), tak investiční poradci (příloha 1). Aktuální úrokové sazby se nemění na základě doby splácení, která tak má vliv pouze na výši měsíční splátky.

Zajímavé tedy bude, pokud si zvolíme hypotéku na 5 let se stejnou fixační dobou. V takovém případě se v Jihlavě při 100% hypotéce dostáváme na částku 36 872,- Kč/měsíčně, kdy celková cena uhrazená za nemovitost (včetně úroků) po splacení hypotéky bude 2 212 320,- Kč a v Praze pak splátka činí 89 573,- Kč/měsíčně a celková cena zaplacená za nemovitost následně bude 5 374 380,- Kč. V takto krátkém časovém horizontu nedojde ke změně úrokové míry, protože hypotéka je na tuto dobu fixní, a vy víte přesně, kolik za nemovitost zaplatíte. Naopak po fixační době se vaše hypotéka stává variabilní a pravděpodobně se bude vracet k průměrné úrokové míře, která se pohybuje okolo 4 % p.a. při 80% hypotéce.

V kapitole 2.4.3 je uvedeno, jaký je průměrný příjem na osobu v domácnosti. Je to 12 957,- Kč za měsíc, a když budeme počítat čtyřčlennou domácnost, pak příjem této domácnosti bude 51 828,- Kč měsíčně, z čehož na bydlení připadá 12 132,8 Kč včetně oprav a vybavení. Bez oprav a vybavení se potom jedná o částku 9 562,- Kč za měsíc. Z čehož vychází, že průměrná domácnost pak dokáže měsíčně uspořit 6 724,- Kč. Z toho vyplývá, že průměrná domácnost bez rezerv není schopna dosáhnout v Praze, ale ani v Jihlavě na pětiletou hypotéku.

---

<sup>1</sup> PUTNA, M. [online], 2016 [cit. 2016-04-04]. Dostupné z: <<http://www.patria.cz/zpravodajstvi/3150556/tyden-na-menach-ecb-tentokrat-nezklamala.html>>.

Důležité je uvědomit si, že pokud chceme 80% hypotéku, musíme mít 20 % z vlastních zdrojů. V Jihlavě při ceně bytu 2 050 000,- Kč je to 410 000,- Kč a v Praze pak z 4 980 000,- Kč 20 % je 996 000,- Kč. V případě průměrné domácnosti o 4 osobách a průměrných příjmech podle ČSÚ vychází, že na 410 000,- Kč tato domácnost bude spořit 61 měsíců (což je více jak 5 let) a na částku 996 000,- Kč bude spořit dokonce 149 měsíců (což je více jak 12 let) bez započtení kladných úroků.

Obdobná situace nastává, pokud podle kapitoly 2.8 porovnáme průměrné mzdy ve vybraných lokalitách. V Jihlavě pro bezdětnou osobu vychází průměrná čistá mzda na 18 579,- Kč a v Praze pak na 25 387,- Kč. I pokud by taková osoba dokázala uspořit veškeré své čisté příjmy, bude v Jihlavě na 20% jistinu spořit přibližně 2 roky a v Praze pak více jak 3 roky. Reálně lze taková čísla brát v úvahu, pokud budeme počítat, že v domácnosti jsou dvě osoby s průměrnou mzdou.

Tab. č. 12 - Výpočet ceny nemovitosti s 80% a 100% hypotékou

	80% hypotéka (v tis. Kč)		100% hypotéka (v tis. Kč)	
	Jihlava	Praha	Jihlava	Praha
<b>Cena nemovitosti</b>	2 050,00 Kč	4 980,00 Kč	2 050,00 Kč	4 980,00 Kč
<b>Vlastní zdroje</b>	410,00 Kč	996,00 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Výše hypotéky</b>	1 640,00 Kč	3 984,00 Kč	2 050,00 Kč	4 980,00 Kč
<b>Měsíční splátka - 30 let</b>	5,97 Kč	14,51 Kč	8,69 Kč	21,10 Kč
<b>Celková cena nemovitosti</b>	2 559,92 Kč	6 218,52 Kč	3 127,32 Kč	7 597,08 Kč
<b>Výše dluhu po skončení fixace</b>	1 426,92 Kč	3 466,38 Kč	1 823,91 Kč	4 430,76 Kč
<b>Měsíční splátka po konci fixace (3,89 % a 5,04 % p.a.)</b>	7,45 Kč	18,09 Kč	10,71 Kč	26,01 Kč
<b>Náklady obětované příležitosti (5 % p.a.)</b>	1 361,1 Kč	3 308,66 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Přibližná cena nemovitosti</b>	<b>4 363,82 Kč</b>	<b>10 601,18 Kč</b>	<b>3 732,72 Kč</b>	<b>9 067,68 Kč</b>

Zdroj: vlastní výpočty, [www.hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz), [www.morningstar.com](http://www.morningstar.com)

Podle tabulky 12 byla stanovena přibližná cena nemovitosti při 80% a 100% hypotéce. Základní měsíční splátka byla stanovena dle současných úrokových mír 1,89 % p.a. a 3,04 % p.a., kdy splácení bylo nastaveno na 30 let. Jednoduchým násobením zjistíme, kolik za nemovitost zaplatíme. Do hry však vstupují další aspekty a jedním z nich je konec fixačního období. Po fixačním období se úroková míra u hypotéky stává variabilní a její výše se stanovuje dle tržních podmínek. Pokud se podíváme na obrázek 7 v kapitole 2.6. zjistíme, že průměrná úroková míra se nachází okolo 4 % p.a. K současné úrokové míře u hypoték byly připočteny 2 %, kdy se takováto výše hypoték přibližuje průměrné úrokové míře Hypoindexu

Fincentra (od roku 2003 do března 2016 je průměrná úroková míra u hypoték 4,14 % p.a.). Následně je počítána měsíční splátka ze zbytkové jistiny hypotéky.<sup>1</sup>

Dalším aspektem jsou náklady obětované příležitosti, kdy současné finance můžeme zhodnotit jinak dle současných tržních podmínek. U výpočtu jsou stanoveny na 5 % p.a. z důvodů historických výnosů na trzích. Akciové trhy mají dlouhodobé průměrné zhodnocení větší jak 7 % p.a. a dluhopisové portfolia se dlouhodobě pohybují přes 2 % p.a. Data jsou čerpána z [www.moringstar.com](http://www.moringstar.com).

Po sečtení lze z tabulky 12 zjistit, že 80% hypotéka je v tomto případě méně výhodná než 100% hypotéka. Promítnutí nákladu obětované příležitosti výrazně prodraží pořízení 80% hypotéky a to už od 3,47 % p.a. Z těchto důvodů se v této práci budu dále zabývat výhradně 100% hypotékou, která se na první pohled zdá pro klienta dražší, ale reálně tomu tak nemusí být. Další zajímavostí je, že průměrná domácnost o 4 osobách na hypotéku v Praze nemůže dosáhnout.

### 3.5 PROMÍTNUTÍ NÁKLADŮ NA BYDLENÍ DO CEN BYTŮ

V této části se propojí již zmíněné informace z kapitol 3.1, 3.2, 3.3 a 3.4, z nichž získáme dílčí závěr, který bude sloužit k základnímu srovnání vlastnického a nájemního bydlení.

#### 3.5.1 Vlastnické bydlení

Do vlastnického bydlení lze tedy zahrnout náklady na svoz komunálního odpadu (kapitola 3.1.1.1), pojištění (kapitola 3.1.1.2), fond oprav (kapitola 3.1.1.3), daň z nemovitostí (kapitola 3.1.1.4), náklady na údržbu nemovitosti (kapitola 3.1.1.5) a náklady na pořízení nemovitosti, které jsou uvedeny v kapitole 3.4.

Tab. č. 13 - Celkové měsíční náklady na vlastnické bydlení

	Svoz odpadu	Pojištění nemovitosti	Pojištění osoby	Fond oprav	Daň	Náklady na údržbu	Splátka hypotéky	Celkem
Jihlava	115 Kč	147 Kč	720 Kč	1 800 Kč	54 Kč	2 592 Kč	8 690 Kč	<b>14 119 Kč</b>
Praha	102 Kč	286 Kč	1 050 Kč	1 800 Kč	60 Kč	2 592 Kč	21 100 Kč	<b>26 990 Kč</b>

Zdroj: vlastní výpočty

---

<sup>1</sup> ZÁMEČNÍK, P. [online], 2015 [cit. 2016-04-23]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/david-chmelar-zvysovani-urokovych-sazeb-hypotek-nas-nemine/>>.

V tabulce 13 je součet předchozích nákladů včetně měsíční splátky hypotéky. V součtu vychází měsíční platba v Jihlavě 14 119,- Kč a v Praze 26 990,- Kč. Pokud se naše pravidelná měsíční platba za hypotéku změní na variabilní a přiblíží se k průměrné úrokové míře, bude pak pravidelná měsíční platba vyšší než aktuální. Konkrétně v Jihlavě 16 139,- Kč a v Praze 31 900,- Kč. Jednou z možností jak platbu snížit, je následná reinvestice hypotéky v době, kdy bude splacena 20% jistina, případně dříve nebo později podle toho, zda hodnota nemovitosti vzroste nebo klesne.

### 3.5.2 Nájemní bydlení

U nájemního bydlení je potřeba kromě samotné ceny nájmu (kapitola 3.3.1) počítat také s náklady na drobnou opravu (kapitola 3.1.2) a v Jihlavě s náklady na svoz odpadu v případě, že osoby převedou trvalý pobyt do nájemního bytu (kapitola 3.1.1.1).

Z tabulky 14 je patrné, kolik skutečně v nájmu zaplatíme měsíčně za byt o velikosti 2+kk, 2+1 v Jihlavě (8 491,- Kč) a v Praze (17 781,- Kč). Zároveň je zde uvedeno také srovnání bytu 3+kk, 3+1 v Jihlavě (9 643,- Kč) a v Praze (15 180,- Kč).

Tab. č. 14 - Celkové měsíční náklady na nájemní bydlení

	Jihlava		Praha	
	2+kk, 2+1	3+kk, 3+1	2+kk, 2+1	3+kk, 3+1
Nájemné	7 776 Kč	8 928 Kč	17 181 Kč	14 580 Kč
Náklady na drobné opravy	600 Kč	600 Kč	600 Kč	600 Kč
Svoz odpadu	115 Kč	115 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Celkem</b>	<b>8 491 Kč</b>	<b>9 643 Kč</b>	<b>17 781 Kč</b>	<b>15 180 Kč</b>

Zdroj: vlastní výpočty

### 3.5.3 Srovnání vlastnického a nájemního bydlení

Pokud srovnáme tabulku 13 a 14 dostaneme v tabulce 15 aktuální měsíční rozdíl, který vznikne nižší platbou za nájemní bydlení oproti vlastnickému bydlení.

Tab. č. 15 - Porovnání vlastnického a nájemního bydlení

	Jihlava		Praha	
	2+kk, 2+1	3+kk, 3+1	2+kk, 2+1	3+kk, 3+1
Vlastnické bydlení	14 119 Kč	14 119 Kč	26 990 Kč	26 990 Kč
Nájemní bydlení	8 491 Kč	9 643 Kč	17 781 Kč	15 180 Kč
<b>Rozdíl</b>	<b>5 628 Kč</b>	<b>4 476 Kč</b>	<b>9 209 Kč</b>	<b>11 810 Kč</b>

Zdroj: vlastní výpočty



V Jihlavě tento rozdíl činí až 5 628,- Kč měsíčně ve prospěch nájemního bydlení. V Praze se tento rozdíl ještě zvyšuje, dosahuje až částky 11 810,- Kč za měsíc. Tento rozdíl u vlastnického bydlení kompenzuje hodnota nemovitosti, která nám po splacení zůstane, a naše měsíční platby klesnou o hypotéku. Tento stav nám znázorňuje tabulka 16, ve které jsou porovnány náklady na bydlení bez započtení hypotéky. Jedná se o stav, kdy je nemovitost pořízena ze svých úspor nebo kdyby za aktuálního stavu byla nemovitost již splacena.

*Tab. č. 16 - Porovnání vlastnického a nájemního bydlení bez započtení hypotéky*

	Jihlava		Praha	
	2+kk, 2+1	3+kk, 3+1	2+kk, 2+1	3+kk, 3+1
Vlastnické bydlení (bez hypotéky)	5 429 Kč	5 429 Kč	5 890 Kč	5 890 Kč
Nájemní bydlení	8 491 Kč	9 643 Kč	17 781 Kč	15 180 Kč
<b>Rozdíl</b>	<b>-3 062 Kč</b>	<b>-4 214 Kč</b>	<b>-11 891 Kč</b>	<b>-9 290 Kč</b>

*Zdroj: vlastní výpočty*

Rozdíl ve prospěch vlastnického bydlení bez započtení hypotéky v Jihlavě činí až 4 214,- Kč měsíčně a v Praze až 11 891,- Kč za měsíc.

Jak již bylo zmíněno, po splacení hypotéky zůstane vlastníkovu nemovitost. Jenomže hodnota nemovitosti v té době bude jiná než je dnes a i náklady na bydlení se budou s postupem času měnit a to jak u vlastnického bydlení, tak i u nájemního bydlení. Do hry vstupuje hned několik vlivů. Kromě inflace, růstu nebo poklesu ceny bytů, má vliv i ochota kupovat a prodávat nemovitosti. Tyto vlivy tedy budou do kalkulace podrobně zpracovány v následujících kapitolách.

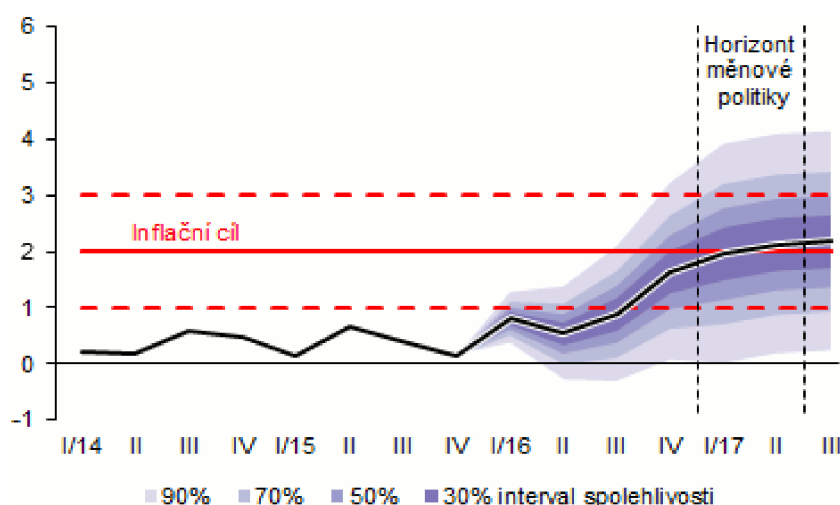
### **3.6 VLIV INFLACE**

Inflace ovlivňuje vlastnické i nájemní bydlení. Ne všechny náklady však u vlastnického bydlení rostou. V této kapitole dojde ke zpracování nákladů, na které má inflace vliv.

#### **3.6.1 Inflační procento**

Inflace České republiky je v současné době na velmi nízkých úrovních (obrázek 2) a eurozóna se nachází v deflaci, to znamená, že zde dochází dokonce k poklesu cen. Aktuálně se do cen výrazně promítá nízká cena komodit v čele s ropou. ČNB proti hrozící deflaci a na podporu exportu zavedla intervenční režim ke kurzu eura s korunou na 27 EUR/CZK. Současný i pravděpodobně nově zvolený guvernér, který nastoupí v červnu 2016 na místo

současného, chtějí tento závazek držet přibližně do poloviny roku 2017. Jedním z hlavních ukazatelů, kdy opustí intervenční pásmo, bude právě inflace. Protože pravděpodobně po té bude inflace reagovat poklesem.<sup>1</sup>



Obr. č. 9 - Prognóza inflace v ČR, Zdroj: [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)

Česká národní banka cílí inflaci ke 2 %. Očekává inflaci pro první polovinu roku 2017 ve výši 2 % a v druhé polovině roku dokonce 2,1 %. Pravděpodobný scénář má však nastaven mezi 0-4 %, což je znázorněné na obrázku 9.<sup>1</sup>

Tabulka 17 zobrazuje dlouhodobou inflaci od roku 2005 do roku 2015, kdy se zpravidla pohybujeme +/- 1 % okolo cíle ČNB. Zároveň vidíme, že průměrná dlouhodobá inflace se pohybuje přibližně 2 %. Konkrétně v těchto letech byla 2,12 %.

Tab. č. 17 - Vývoj inflace od roku 2005 do roku 2015

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Průměr
Inflace (v %)	1,9	2,5	2,8	6,3	1	1,5	1,9	3,3	1,4	0,4	0,3	<b>2,12</b>

Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

I v krátkodobém horizontu je tedy prognózu inflace složité určit. Ani sama ČNB nedokáže přesněji odhadnout, jaký bude vývoj inflace v následujícím roce, natož pak v horizontu 30 let. Navíc z krátkodobého hlediska může uvolněním intervenčního pásma dojít k poklesu inflace a pak bude těžké přiblížit se ke 2 %, které cílí ČNB. Dlouhodobý průměr

<sup>1</sup> ČTK. [online], 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <[http://ekonomika.idnes.cz/cnb-mela-podle-singera-korunu-oslabit-drive-a-razantneji-p29-/ekonomika.aspx?c=A160425\\_092830\\_ekonomika\\_nio](http://ekonomika.idnes.cz/cnb-mela-podle-singera-korunu-oslabit-drive-a-razantneji-p29-/ekonomika.aspx?c=A160425_092830_ekonomika_nio)>.

však ukazuje, že cíl centrální banky je možné plnit a krátkodobý pokles nebo nárůst nemá z dlouhodobého hlediska rozhodující váhu. Na základě toho lze tedy pracovat s cílem ČNB a počítám s 2% roční inflací.

### 3.6.2 Jak inflace ovlivňuje vlastnické bydlení

Inflace ovlivňuje cenu nemovitosti. Při vysoké inflační míře má hodnota nemovitosti tendenci růst a zachovávat si svojí hodnotu. Česká republika zažila tento stav po pádu komunistického režimu, kdy po roce 1989 prudce vzrostla inflace a zároveň hodnota nemovitostí. Tento extrémní stav již v dnešní době neplatí a hodnota nemovitostí se mění i na základě dalších skutečností. Inflace má tendenci korelovat s vývojem úrokových sazeb, které dále ovlivňují nemovitosti. Podrobněji bude zpracováno v kapitole 3.8.<sup>2</sup>

Pozitivní vliv má inflace pro náklady na splácení hypotečního úvěru. I když jak již bylo zmíněno, inflace koreluje s úrokovými sazbami. To znamená, že při vyšší inflaci rostou zpravidla i úrokové sazby a na základě nich i náklady hypoték. Tento efekt se pravděpodobně negativně projeví po skončení fixačního období, kdy má inflace vykazovat přibližně roční 2% růst. V tabulce 12 jsou uvedené měsíční splátky po skončení fixace v Jihlavě na 10 707,- Kč z 8 687,- Kč a v Praze na 26 005,- Kč z 21 103,- Kč. Toto zvýšení je tedy zcela reálné, ale následně už by se po zbývajících 25 let nemělo výrazně měnit, pokud budeme brát v úvahu, že úrokové sazby u hypoték se budou dlouhodobě nacházet na současném průměru. Celkové náklady na hypotéku zůstávají stejné jako v tabulce 12, kdy za 30 let zaplatíme v Jihlavě 3 732 720,- Kč a v Praze pak 9 067 680,- Kč za nemovitost.

Inflace se bude projevovat u již stanovených nákladů v kapitole 3.1. Ty tak budou s postupem času narůstat zpravidla v podobné výši jako inflace. Pro zjednodušení bude počítáno právě s inflačním procentem pro všechny náklady, kromě pojištění osob, kdy dojde ke snížení procentuálního pojištění bytu pro případ neschopnosti splácet hypotéku. Toto pojištění nebylo poradci doporučeno navyšovat a pro bankovní instituce je dostatečné to, které si osoba zřídí na začátku hypotečního úvěru. Například náklad, kterým je daň, ovlivňuje stát. Zde bude z dlouhodobého horizontu pravděpodobně docházet ke zvyšování právě na základě

---

<sup>1</sup> ČNB. [online], 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <[https://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/prognoza/index.html?cnb\\_css=true#inflace](https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/index.html?cnb_css=true#inflace)>.

<sup>2</sup> GLASA, F. [online], 2012 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <<http://cz.ako-investovat.sk/clanek/36/reality-jako-ochrana-proti-inflaci>>.

inflace, i když zvýšení může proběhnout i z jiných důvodů. Podobné důvody lze nalézt i u ostatních nákladů, proto dochází ke zjednodušení.

Tab. č. 18 - Celkové náklady na vlastnické bydlení za 30 let (2016 až 2046)

	Jihlava			Praha		
	Měsíční platba 2016	Měsíční platba 2046	Celkem	Měsíční platba 2016	Měsíční platba 2046	Celkem
Svoz odpadu	115 Kč	205 Kč	56 179 Kč	102 Kč	181 Kč	49 655 Kč
Pojištění nemovitosti	147 Kč	261 Kč	71 684 Kč	286 Kč	508 Kč	139 390 Kč
Pojištění osoby	720 Kč	720 Kč	259 200 Kč	1 050 Kč	1 050 Kč	378 000 Kč
Fond oprav	1 800 Kč	3 197 Kč	876 271 Kč	1 800 Kč	3 197 Kč	876 271 Kč
Daň	54 Kč	96 Kč	26 288 Kč	60 Kč	107 Kč	29 209 Kč
Náklady na údržbu	2 592 Kč	4 603 Kč	1 261 830 Kč	2 592 Kč	4 603 Kč	1 261 830 Kč
Splátka hypotéky	8 687 Kč	10 705 Kč	3 732 720 Kč	21 103 Kč	26 005 Kč	9 067 680 Kč
<b>Celkem s hypotékou</b>	<b>14 116 Kč</b>	<b>19 787 Kč</b>	<b>6 284 172 Kč</b>	<b>26 993 Kč</b>	<b>35 651 Kč</b>	<b>11 802 035 Kč</b>
<b>Celkem bez hypotéky</b>	<b>5 429 Kč</b>	<b>9 082 Kč</b>	<b>2 551 452 Kč</b>	<b>5 890 Kč</b>	<b>9 646 Kč</b>	<b>2 734 355 Kč</b>

Zdroj: vlastní výpočty

V tabulce 18 jsou sečteny celkové náklady vložené do nemovitosti za 30 let se započtením inflace. Ve sloupci celkem nalezneme pro danou lokalitu celkovou částku pro konkrétní náklad a následně na konci tabulky je spočtena celková částka s hypotékou a bez započtení hypotéky. Náklady na hypotéku jsou zohledněné včetně měsíčních splátek na začátku období a na konci období. Celkově tak za 30 let za nemovitost s hypotékou bude zapláceno v Jihlavě 6 284 172,- Kč a v Praze 11 802 035,- Kč. Pokud odečteme náklady hypotéky, kdy například bydlení bude pořízeno z vlastních zdrojů, pak tyto částky jsou podobné v obou lokalitách, kdy v Jihlavě se jedná o částku 2 551 452,- Kč a v Praze 2 734 355,- Kč. K těmto částkám je následně potřeba připočíst pořizovací cenu bytu. V Jihlavě pak celková částka vložená do nemovitosti po 30 let činí 4 601 452,- Kč a v Praze 7 614 355,- Kč.

### 3.6.3 Jak inflace ovlivňuje nájemní bydlení

Kromě inflace se do nájemního bydlení promítá i cena nemovitostí. Obzvláště pokud je nemovitost pořízena jako investiční. Následně se počítá výnosovým procentem, i když jak je znázorněno v kapitole 3.3.2, tak především v Praze jsou ceny nájmu nižší, než odpovídá

očekávanému výnosu z nemovitosti. O kolik a jak může být nájemné zvýšeno, je uvedeno v novém občanském zákoně č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kde je uvedeno, že nájemné je možné zvýšit pouze jednou za dvanáct měsíců a za poslední tři roky nesmí dojít k navýšení o více než 20 %. Zároveň má cena nájemného odpovídat nájemnému v místě a čase obvyklém. Pronajímatel musí nájemce písemně upozornit tři měsíce před chystaným zvýšením nájmu.<sup>1</sup>

Nejjednodušší cestou, jak pronajímatel může nájemci zvednout nájemné, je pomocí inflační doložky. Ta se uvádí přímo ve smlouvě. Stanovuje, kdy ke zvyšování bude docházet a i z jakých dat bude čerpáno. Zpravidla ke zvyšování dochází jednou ročně a data jsou nejčastěji čerpána z Českého statistického úřadu, který pravidelně zveřejňuje inflační data. Pokud však inflační doložka ve smlouvě chybí, musí pronajímatel postupovat podle předchozího odstavce. Doporučuje se smlouvu inflační doložkou opatřit.<sup>2</sup>

*Tab. č. 19 - Celkové náklady na nájemní bydlení za 30 let*

	Jihlava			Praha		
	Cena k 2016	Cena k 2046	Celkem	Cena k 2016	Cena k 2046	Celkem
<b>2+kk, 2+1</b>						
Nájemné	7 776 Kč	14 085 Kč	3 785 489 Kč	17 181 Kč	31 121 Kč	8 364 002 Kč
Náklady na drobné opravy	600 Kč	1 087 Kč	292 090 Kč	600 Kč	1 087 Kč	292 090 Kč
Svoz odpadu	115 Kč	208 Kč	55 984 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Celkem</b>	<b>8 491 Kč</b>	<b>15 380 Kč</b>	<b>4 133 563 Kč</b>	<b>17 781 Kč</b>	<b>32 208 Kč</b>	<b>8 656 092 Kč</b>
<b>3+kk, 3+1</b>						
Nájemné	8 928 Kč	16 172 Kč	4 346 302 Kč	14 580 Kč	26 410 Kč	7 097 791 Kč
Náklady na drobné opravy	600 Kč	1 087 Kč	292 090 Kč	600 Kč	1 087 Kč	292 090 Kč
Svoz odpadu	115 Kč	208 Kč	55 984 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Celkem</b>	<b>9 643 Kč</b>	<b>17 467 Kč</b>	<b>4 694 376 Kč</b>	<b>15 180 Kč</b>	<b>27 496 Kč</b>	<b>7 389 881 Kč</b>

*Zdroj: vlastní výpočty*

<sup>1</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> FATTER, R. W. [online], 2015 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz/clanky/jak-casto-a-o-kolik-vam-mohou-zvysit-najemne-z-bytu/>>.

V tabulce 19 bude počítáno se zvýšením nájmů o inflaci z kapitoly 3.6.1, které zde bylo stanoveno na 2 % ročně. Na základě toho jsou přepočítány náklady na nájemní bydlení (kapitoly 3.1.1.1, 3.1.2 a 3.3.1), které tvoří nájemné, náklady na drobné opravy a v případě Jihlavy náklady na svoz komunálního odpadu. Pro jednotlivé dispozice nájemních bytů je tento výpočet stanoven zvlášť, kdy v případě levnějšího bytu 2+kk, 2+1 v Jihlavě jsou náklady na tento byt za 30 let 4 133 563,- Kč. Dražší byt 3+kk, 3+1 vychází za sledované období o 560 813,- Kč více. V Praze je levnějším bytem byt 3+kk, 3+1, kde celkové náklady za 30 let jsou 7 389 881,- Kč. Dražší byt 2+kk, 2+1 vychází zde o 1 266 211,- Kč více, než byt dispozičně řešený jako třípokojový.

### **3.7 VLIV FAKTORŮ OVLIVŇUJÍCÍCH CENU BYTŮ VE SLEDOVANÉM OBDOBÍ**

Tato kapitola je zaměřená na konkrétní vlivy, které přímo ovlivňují hodnotu nemovitosti během třicetiletého období.

#### **3.7.1 Ekonomické faktory**

Mezi ekonomické faktory patří inflace, která byla rozebrána v kapitole 3.6. Inflaci sleduje ČNB a na základě její prognózy stanovuje úrokové sazby (tzv. repo sazby). Efekt se zpravidla dostaví podle odhadů odborníků za 18 až 24 měsíců. Proto ČNB nesleduje aktuální vývoj inflace, ale prognózy. Úrokové sazby však kromě inflace ovlivňují i další ukazatele jako je hospodářský růst, výše mezd a nezaměstnanost. Nízké úrokové sazby zlevňují peníze a dovolují společnostem a občanům více utrácet nebo investovat. Naopak vysoké úrokové sazby brání přehřátí ekonomiky. Podporují také domácí měnu, kdy investice zpravidla proudí do země s vyšší úrokovou sazbou.<sup>1</sup>

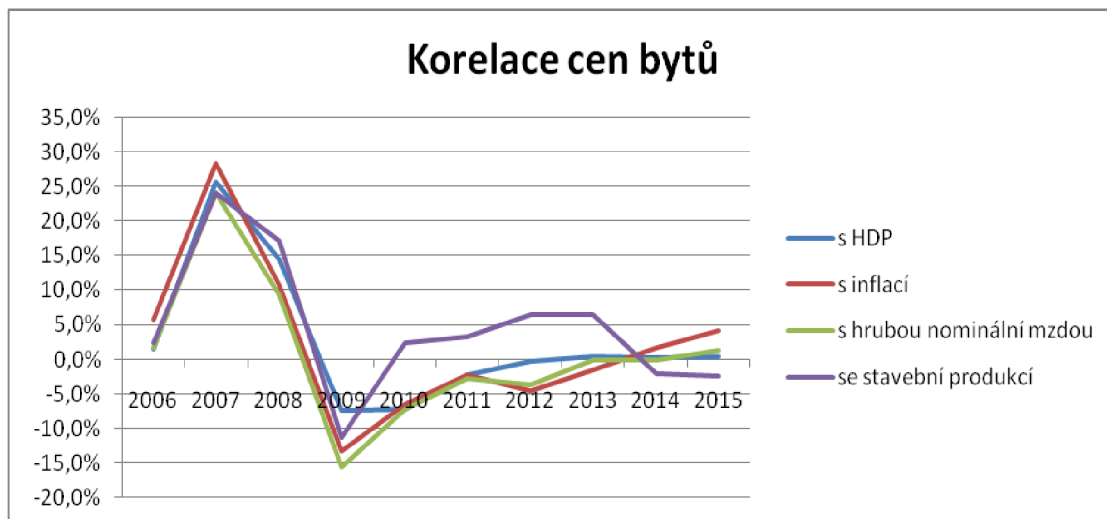
Nízké úrokové sazby pomáhají jak stavebním firmám, tak občanům. Firmy si levněji půjčí a mohou stavět více a zároveň občané mají dostupné levné úvěry. Aktuální stav, kdy se sazby nacházejí na nule nebo pod ní (úrokové sazby ECB), nemůže vydržet věčně. V následujících letech však nelze očekávat prudký růst, ale spíše pozvolný růst na základě dobrých makrodat z trhu. Stejně jako se aktuálně děje v USA, kde Federální rezervní systém (centrální banka USA) držel úrokové sazby na faktické nule až do konce roku 2015. Na

---

<sup>1</sup> PEKAŘ, J. [online], 2008 [cit. 2016-04-26]. Dostupné z: <<http://www.penize.cz/ekonomika/42255-co-se-stane-kdyz-cnb-zvysi-nebo-snizi-uroky>>.

prosincovém zasedání došlo k jejich zvýšení o 25 bps na 0,25 až 0,5 %. Tehdy plán počítal, že se úrokové sazby o 25 bps budou zvedat v průběhu roku 2016 čtyřikrát. Už teď je však jasné, že zvyšování bude pozvolnější a očekává se maximální zvýšení o 50 bps za rok 2016.<sup>1</sup>

Aktuální úrovně nízké inflace a nízkých úrokových sazeb tak ještě nějakou dobu budou trvat. Minimálně v Evropě tomu tak bude.



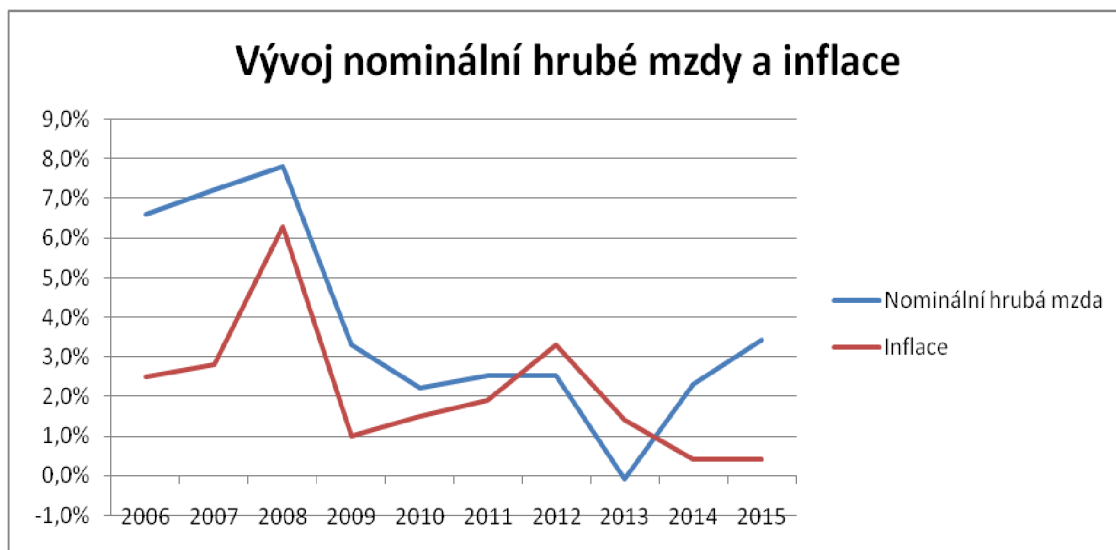
Obr. č. 10 - Korelace ceny bytů s HDP, inflací, hrubou mzdou a stavební produkcí v %, zdroj: ČSÚ

Na obrázku 10 je znázorněna korelace mezi vývojem cen bytů a inflací, která představuje červenou čáru. Okolo +/- 5 % se korelace pohybuje až v posledních letech. Mezi lety 2006-2010 ceny bytů nejdříve rostly o více než 5 % nad inflací a následně se v roce 2009 ceny bytů dostaly až na -13,3 % oproti inflaci. Mezi roky 2006 až 2015 se průměrná míra inflace byla 2,15 %. Ceny bytů rostly ve stejném období průměrně o 4,43 %.

Dalším ekonomickým faktorem je HDP, který také ovlivňuje cenu nemovitostí. HDP byl rozebrán v kapitole 2.3. Jeho růst pozitivně ovlivňuje mimo jiné i vývoj mezd. Vyšší příjmy obyvatel znamenají větší chuť utrácet. Tento efekt pozitivně působí na hodnotu nemovitostí. Naopak pokles HDP se projeví v poklesu cen nemovitostí. Z dlouhodobého hlediska cena nemovitostí a tedy bytů má tendenci růst podobně jako HDP. Korelace je znázorněna v obrázku 10, kdy dokonce od roku 2012 se ceny bytů vyvíjejí téměř shodně

<sup>1</sup> KVARDA, J. [online], 2016 [cit. 2016-04-26]. Dostupné z: <<https://www.highsky.cz/usa-zapis-fedu-zvyseni-ur.-sazby-muze-prijit-drive#buttonsTop>>.

s HDP (korelace je zde do +/- 0,4 %). Průměrně však za zobrazené období HDP rostlo o 1,93 % ročně. Oproti 4,43 % růstu cen bytů.<sup>1</sup>



Obr. č. 11 - Vývoj nominální hrubé mzdy a inflace, zdroj: ČSÚ

Již zmíněný vývoj mezd má velký význam na spotřebu. Pokud se mzdy zvýší o určité procento, neznamená to zároveň, že stejným poměrem vzrostou náklady na bydlení, které jsou kalkulované v kapitole 2.4.3. Stejně tak neroste cena bytů. Na obrázku 10 nalezneme korelaci s vývojem mezd. Zde je za sledované období průměrné roční zhodnocení 3,77 % a je tak nejbližší růstu cen bytů (4,43 % ročně). Zajímavostí je, že se růst mezd vyvíjí podobně jako inflace, kdy najdeme na obrázku 11 srovnání vývoje od roku 2006 do roku 2015. Průměrně mzdy rostou o 1,62 % ročně rychleji než inflace.

Stavební produkce, která znázorňuje vývoj ve stavebnictví a měla by tak poukazovat na stavbu nových bytových domů, se zcela liší od ostatních ukazatelů. Na obrázku 10 je patrné, že ceny bytů se stavební produkcí korelují nejméně. Stavební produkce průměrně ročně za sledované období klesá o 0,17 %. I z tohoto důvodu lze usuzovat, že na vývoj cen bytů má pouze minimální vliv.

### 3.7.2 Populační vliv

Věkovým složením obyvatel lze částečně předvídat potřebu občanů uspokojit své bydlení. V kapitole 2.4.1 bylo rozebráno věkové složení populace České republiky. Z obrázku

---

<sup>1</sup> KOHOUT, P. [online], 2005 [cit. 2016-04-26]. Dostupné z: <[http://finance.idnes.cz/vydelate-na-investicich-do-nemovitosti-fce-/uver.aspx?c=A051123\\_105914\\_fi\\_osobni\\_vra](http://finance.idnes.cz/vydelate-na-investicich-do-nemovitosti-fce-/uver.aspx?c=A051123_105914_fi_osobni_vra)>.



5 je patrné, jak je věková skupina obyvatel mezi 10 až 19 lety početně slabá. Tato věková skupina bude v následujících letech hledat své bydlení. Zpravidla se tak děje na základě potřeby uspokojit bydlení a dalších vlivů, o kterých je možné se dočíst v kapitole 2.7.

K udržení stabilního počtu obyvatel je potřeba přibližná porodnost 2,1 dítěte na jednu ženu. Pokud je číslo vyšší, populace dané země roste a naopak. V zemích, kde převládá městská industrializace, je zpravidla toto číslo menší. Lidé své děti často podporují do 20 let a více. Rodiny často mají dvě a méně dětí. Naopak ve společnosti závislé především na zemědělství představuje dítě produkční faktor. Jednoduché práce dokáže dítě dělat již od 6 let a děti tak jsou pro domácnost zdrojem příjmu. Čím více jich mají, tím je jejich příjem větší a tím lépe se jim vede. Navíc děti pak své rodiče podporují v pokročilém věku. V současné době v České republice můžeme pozorovat spíše první scénář, kdy pro rodinu by byla ekonomická sebevražda mít například 8 dětí. V ČR byla za rok 2014 porodnost 1,53 dítěte na jednu ženu. Porodnost v roce 2012 byla 1,45 a v roce 2013 1,46. Aktuálně tak trend pozvolna začíná růst, avšak do čísla 2,1 má ještě daleko. Na základě těchto informací by populace České republiky měla klesat. Jedním z řešení nízké porodnosti je migrace, kdy v USA je porodnost přibližně 1,9 dítěte na ženu, ale populace se vlivem migrace stále zvyšuje. Zmenšující se populace může mít negativní důsledky na nemovitostní trh.<sup>1</sup>

V roce 2015 v ČR počet obyvatel vzrostl díky migraci o 15,6 tisíce, kdy se přistěhovalo do ČR o 16,0 tisíc lidí více, než se odstěhovalo. Průměrný věk se zvýšil k 42 letům. Děti se nejvíce narodilo za posledních 5 let, ale výrazně přibylo úmrtí. V prvním čtvrtletí loňského roku šlo dokonce o nejvyšší číslo od roku 1993. Zajímavostí je úbytek rozvodů, kdy 26 100 rozvodů je nejnižší číslo za posledních 16 let.<sup>2</sup>

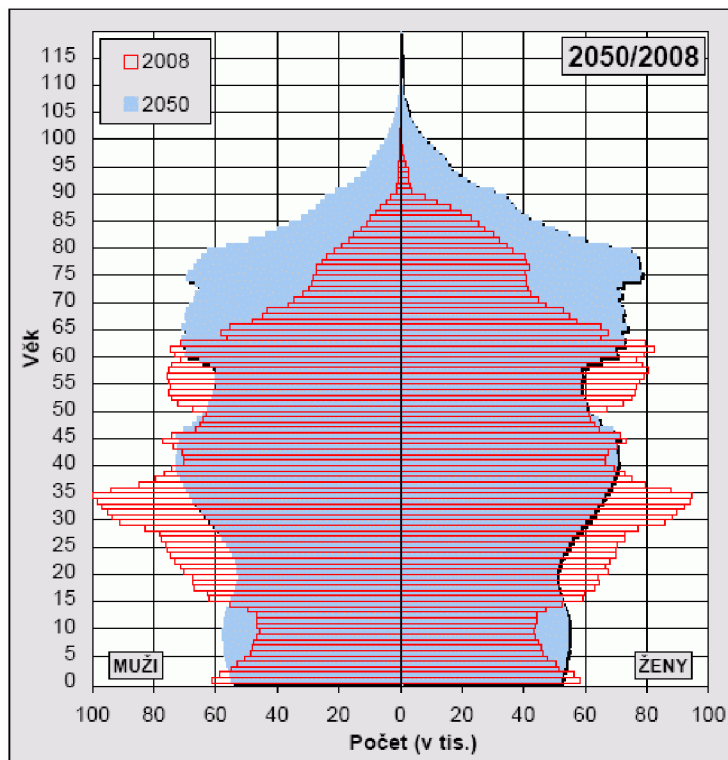
Již zmíněný rozvod je důvodem k pořízení vlastního bydlení. Pokud exmanželé bydlí v jedné nemovitosti, zpravidla spolu dále nechtějí žít. Následný rozvod znamená, že každý z partnerů chce žít samostatně a partner, kterému nezůstane nemovitost, si zpravidla bude hledat nové bydlení. Má nárok na polovinu hodnoty společného majetku. To znamená, že takováto osoba má dostatečné prostředky na nákup nového bydlení do osobního vlastnictví.

---

<sup>1</sup> FRIEDMAN, G. [online], 2015 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <<http://www.patria.cz/zpravodajstvi/2854215/vikendar-nebojme-se-starnuti-populace-bude-lip.html>>.

<sup>2</sup> BĀČOVĀ, P. [online], 2016 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatel-ceske-republiky-pribylo>>.

Ročně tak na trh přichází tisíce lidí, kteří jsou v produktivním věku s dostatečným kapitálem a hledají nové bydlení.<sup>1</sup>



Obr. č. 12 - Věková struktura obyvatel pro rok 2008 a 2050, zdroj: RNDr. Boris Burcin, Ph.D., RNDr. Tomáš Kučera, CSc

Přínos migrace je sporný. Aktuálně můžeme nalézt příklad v Německu, které pozvalo do Evropy imigranty ze zemí postižených válkou. Bude záležet na jejich integraci do společnosti, kdy po úspěšné integraci budou také potřebovat uspokojit své nároky na bydlení. V tomto případě budou pozitivně působit na růst cen nemovitostí.<sup>2</sup>

Pokud se potvrdí scénář RNDr. Boris Burcin, Ph.D. a RNDr. Tomáš Kučera, CSc, kdy postupně bude docházet k nárůstu osob ve věku 65+ (obrázek 12), může se stát, že dojde k poklesu růstového výnosu nemovitostí. Velká část osob důchodového věku má své bydlení

<sup>1</sup> VESELÁ, L. [online], 2015 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <<http://www.portalobydleni.cz/zpravy/614-breznovy-serial-bydleni-manzelu-po-rozvodu-manzelstvi/>>.

<sup>2</sup> KROPÁČKOVÁ, R. [online], 2015 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <[http://www.rozhlas.cz/plus/dnesniplus/\\_zprava/integrace-migrantu-je-vyzvou-hlavne-pro-zakladni-a-stredni-skolstvi-tvrdi-rector-bek--1556768](http://www.rozhlas.cz/plus/dnesniplus/_zprava/integrace-migrantu-je-vyzvou-hlavne-pro-zakladni-a-stredni-skolstvi-tvrdi-rector-bek--1556768)>.

vyřešené, což indikuje kapitola 2.4.2, kde si můžeme všimnout, že pouze 22,4 % bytů v ČR je užíváno nájemníky.

### 3.7.3 Lokalita

I když prodejci mohou lokalitu přehlížet, nelze na ní zapomenout. Místo kde žijeme je pro nás důležité. I přesto, že má lokalita velký význam, nedá se jednoduše určit, zda je pro konkrétní osobu dobrá nebo špatná. Vždy záleží na jednotlivci, zda chce žít v centru města, blízkosti obchodního centra, či naopak na kraji města v blízkosti zeleně. Obecně lze určit, zda se nemovitost nachází na špatném místě. Mezi špatné umístění patří železniční trať, hluková zátěž v oblasti rušné komunikace a letiště, průmyslová oblast, znečištění prachy od sousedních farem a továren, skládky a místa s recyklací odpadu. Pozitivně naopak na cenu nemovitosti má vliv, zda se v blízkosti nachází zastávka MHD, zdravotní péče, zábavní a nákupní zóny, zeleň a školy.<sup>1</sup>

Při výběru lokality je dobré nahlédnout do územního plánu, protože budoucí projekty, plochy a zóny jsou v něm již zakresleny. Například po nahlédnutí do územního plánu hlavního města Prahy se můžeme dozvědět, kudy povede nově plánovaná linka metra, kde je plánována nová obchodní zóna nebo kde povede rušná komunikace. Je možné takto předejít nežádoucím komplikacím. Naopak faktorem zvyšujícím cenu nemovitosti bude koupení bytu v oblasti předpokládané výstavby pozitivně působících staveb.

### 3.7.4 Bytový fond

Stav bytového fondu je rozebrán v kapitole 2.4.2. Aktuálně se nachází 2 616 114 bytů v bytových domech. Obsazenost ve větších městech jako je Jihlava nebo Praha přesahuje 90 % (obrázek 6). Při srovnání s Německem nebo Rakouskem je v ČR bytový fond na osobu menší, ale oproti Polsku a Slovensku je naopak větší. Česká republika spolu s Rakouskem dosahuje nejvyššího počtu neobydlených bytů v průměru na osobu. Bytový fond v ČR je tak z tohoto pohledu dostatečně velký. Stáří bytů u nás je negativním ukazatelem, kdy 52,4 let je v EU nadprůměrné číslo. Obecně ale tento stav není důvodem k extrémní nové výstavbě bytů. Zároveň pokud dochází téměř ke stagnaci počtu obyvatel. V případě, kdy obsazenost

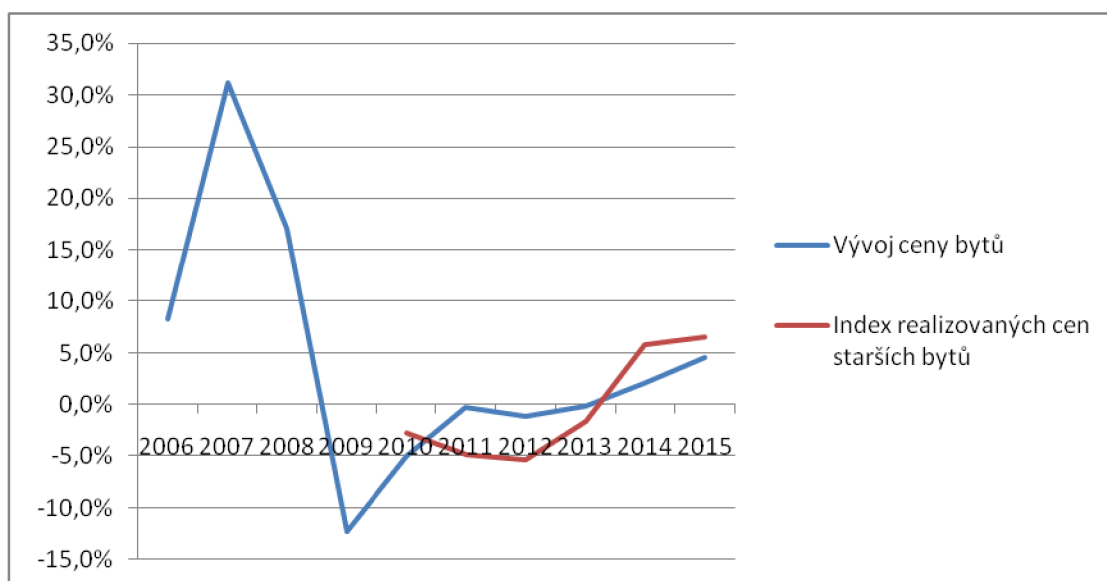
---

<sup>1</sup> SKLENÁŘ, L. [online], 2016 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <  
<http://expertnaprodejnemovitosti.cz/lokalita-lokalita-lokalita/>>.

bytů bude klesat, tak se tento efekt projeví nepříznivě do ceny nemovitostí a naopak pokud obsazenost poroste, dojde pravděpodobně k růstu cen nemovitostí.

### 3.8 HODNOTA NEMOVITOSTÍ V DLOUHODOBÉM HORIZONTU

Z dlouhodobého horizontu je velice obtížné predikovat vývoj hodnoty nemovitostí. Ceny bytů se nevyvíjejí konstantně a v některých dobách mohou i klesat. Tento stav zobrazuje obrázek 13, kde doby dvojciferného zhodnocení ukončila ekonomická krize, která se v České republice naplno projevila v roce 2009, kdy cena nemovitostí klesla dokonce o 12,3 %.

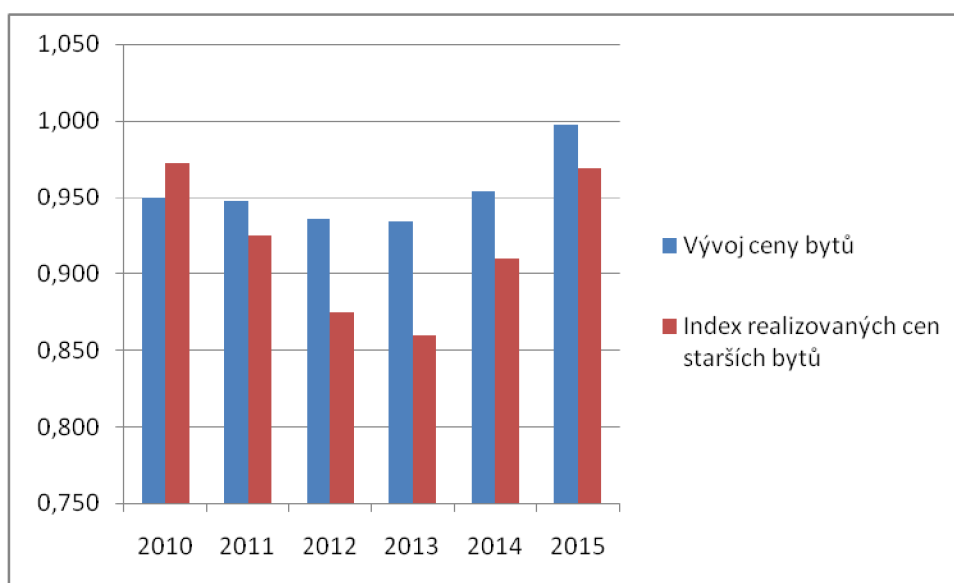


Obr. č. 13 - Vývoj ceny všech bytů a starších bytů, zdroj: ČSÚ

Ceny bytů v roce 2015 rostly v ČR o 4,6 %. Lépe je na tom Praha, kde ceny bytů rostly dokonce o 5,6 %. Podobný vývoj jako v roce 2015 očekávají developři i v roce 2016. Aktuálně na růst cen působí zvýšená poptávka po bytech, která roste především díky nízkým úrokovým sazbám. Zároveň růstu cen pomáhá stavební produkce, která od roku 2014 začala také růst. V následujících letech se očekává další růst cen stavebních prací a to bude dále zdražovat nově stavěné byty. V Praze na zvyšující cenu bytů má vliv hlavně poptávka po luxusních bytech, která dlouhodobě převyšuje nabídku. U těchto bytů roste cena průměrně o 4 % ročně. Realitní makléři očekávají v následujících třech letech zhodnocení okolo 4 - 5 % ročně. Jedná se zejména o byty v Praze 1. Průměrné ceny bytů však podle odhadů porostou ve stejném období přibližně o 3 % ročně. Mezi lety 2017 a 2020 by se do cen mohlo promítat

dokončení současných a plánovaných developerských projektů, které tak v tomto období mohou napomáhat růstu cen bytů.<sup>1</sup>

Průměrné ceny bytů od ekonomické krize však dosahují pouze podobných hodnot jako v roce 2009, kdy se ekonomika ČR dostala do recese. Na obrázku 14 vidíme cenu bytů od roku 2009 (= 1) do roku 2015. Cena všech bytů se od roku 2009 dostala v roce 2015 na hodnotu 0,997 a její průměrné zhodnocení za toto období je téměř rovno nule. Hůře jsou na tom starší byty, které končí v roce 2015 na hodnotě 0,969 a reálná hodnota těchto bytů poklesla o více jak 3 %.



Obr. č. 14 - Pokles cen bytů v letech 2010 - 2015, zdroj: ČSÚ

Od roku 2006 do roku 2015 je však průměrné zhodnocení všech bytů na tom výrazně lépe a ročně vykazuje průměrně 4,4 %. Výrazně se na této hodnotě podílí rok 2007, kdy růst cen bytů překročil hodnotu 30 %. Pravděpodobně se trh realit v ČR bude přibližovat rozvinutým zemím jako jsou státy západní Evropy nebo USA, kde se výnosy nemovitostí pohybují přibližně mezi 3-6 % ročně. Této skutečnosti nasvědčuje fakt, že ceny za m<sup>2</sup> plochy bytů se v Praze dostávají na úroveň cen bytů v Berlíně nebo třeba Bruselu. Společnost

---

<sup>1</sup> ZÁMEČNÍKOVÁ, J. [online], 2016 [cit. 2016-04-30]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/ceny-bytu-rostly-a-rust-budou/>>.

Deloitte, která každý rok sestavuje zprávu o vývoji nemovitostí, se spíše přiklání k dolní hranici tohoto pásma.<sup>1</sup>

Alternativou můžou být kancelářské prostory, kde se zpravidla růst cen nemovitostí pohybuje vyšším tempem. V Praze je průměrný roční výnos okolo 8,5 %. Průměrně ceny rostou okolo 6,5 % ročně, což je pořád výrazně výše, než ceny bytů. Přitom se jedná o podobně bezpečnou investici. Oproti bytu komerční nemovitost zpravidla není určena k trvalému bydlení. Avšak podle legislativních předpisů je dnes možné pronajímat jakékoliv prostory k bydlení.<sup>2</sup>

### 3.8.1 Dílčí závěr

Stanovit přesnou cenu, kterou bude byt mít, není lehké. Proto následující tabulka 20 ukazuje, jakou hodnotu bude mít byt při určitém procentu zhodnocení. Zhodnocení je počítáno od 2 % p.a., které vychází v případě, kdy by se nemovitost zhodnocovala pouze o inflaci. Pravděpodobně však zhodnocení bude vyšší, kdy se bude pohybovat okolo ekonomického vývoje. Zajímavá korelace nastává při porovnání s růstem hrubé nominální mzdy a HDP, což je patrné z obrázku 10. Reálně je tak možné, že se nemovitosti v ČR budou v následujících letech zhodnocovat průměrným tempem okolo 3,5 % ročně.

Tab. č. 20 - Cena bytu v Jihlavě a Praze za 30 let

	Jihlava	Praha
Současná cena	2 050 000 Kč	4 980 000 Kč
2,0 % p.a.	3 713 291 Kč	9 020 581 Kč
3,0 % p.a.	4 975 888 Kč	12 087 767 Kč
<b>3,5 % p.a.</b>	<b>5 753 927 Kč</b>	<b>13 977 833 Kč</b>
4,0 % p.a.	6 648 965 Kč	16 152 120 Kč
5,0 % p.a.	8 859 982 Kč	21 523 273 Kč
6,0 % p.a.	11 774 157 Kč	28 602 586 Kč

*Zdroj: vlastní výpočty*

---

<sup>1</sup> MCELROY, K. Mistrovství v investování do REALIT. Praha: incommunity, 2011. 176 s. ISBN 978-80-87524-07-7. str. 24

<sup>2</sup> OPLUŠTIL, M. [online], 2015 [cit. 2016-04-30]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/investicni-tip-zkuste-misto-bytu-koupit-na-pronajem-kancelar/>>.

### 3.9 INVESTOVÁNÍ NEJEN DO NEMOVITOSTÍ

Podle výše uvedených kapitol je zřejmé, že pořízení bytu je investicí. Jinak by nedávalo smysl si na pořízení sjednat hypotéku. Pro srovnání je tedy důležité vědět, jak se chovají i další investiční nástroje na trhu. Takto lze jednoduše určit náklady ušlé příležitosti.

Tab. č. 201 - Vývoj nejznámějších akciových indexů a dluhopisů

	S&P 500	Dow Jones	Dow Jones (1979 - 2009)	Dluhopisy
Roční výnos	7,81 %	7,47 %	7,23 %	2,66 %
Za (let)	40	40	30	30

Zdroj: [www.google.com/finance](http://www.google.com/finance), [www.morningstar.com](http://www.morningstar.com)

V tabulce 21 nalezneme srovnání nejznámějších akciových indexů, kdy například americký akciový index Dow Jones i v nejhrošším období mezi roky 1979-2009 (poslední hodnota z nejnižšího dna v roce 2009) vykazoval růst o 7,23 % ročně. Pokud bychom své portfolio rovnoměrně rozložily mezi dluhopisy a akcie, bude se průměrně takové portfolio pohybovat okolo 5 % ročně.

### 3.10 ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ

Cena bytu v Jihlavě by v roce 2046 pravděpodobně mohla být okolo 5 754 000,- Kč a v Praze pak 13 978 000,- Kč. Dále je potřeba do této kalkulace zahrnout náklady, které po dobu 30 let do bydlení vložíme.

Tab. č. 21 - Náklady na bydlení

	Jihlava	Praha
Celkem s hypotékou	6 284 172 Kč	11 802 035 Kč
Celkem bez hypotéky	2 551 452 Kč	2 734 355 Kč
Nájemní byt 2+kk, 2+1	4 133 563 Kč	8 656 092 Kč
Nájemní byt 3+kk, 3+1	4 694 376 Kč	7 389 881 Kč
<b>Rozdíl s hypotékou a levnějším nájemním bytem</b>	<b>2 150 609 Kč</b>	<b>4 412 154 Kč</b>
<b>Rozdíl bez hypotéky s levnějším nájemním bytem</b>	<b>- 1 582 111 Kč</b>	<b>- 4 655 546 Kč</b>

Zdroj: vlastní výpočty

Podle tabulky 22 je možné dojít ke zjištění, že i v případě levnějšího nájemního bytu cena nemovitosti za 30 let převyší úsporu, kterou představuje rozdíl mezi levnějším nájemním bydlením a pořízením bytu s hypotékou, který v Jihlavě činí 2 150 609,- Kč (pro byt 2+kk, 2+1) a v Praze 4 412 154,- Kč (pro byt 3+kk, 3+1). Toto by platilo za předpokladu, že

finanční prostředky nebudou zhodnocovány. Proto je důležité zahrnout do výpočtů zhodnocení volných finančních prostředků, které se pohybují podle kapitoly 3.9 okolo 5 % ročně při investování na kapitálových trzích. Tabulka 23 ukazuje, kolik by vynesla úspora mezi nájemním bydlením oproti vlastnickém za 30 let, při zhodnocení mezi 2-7 % p.a.

Tab. č. 22 - Skutečná úspora z rozdílu mezi nájemním a vlastnickým bydlením

		2,0%	3,5%	5,0%	7,0%
Jihlava	2+kk, 2+1	2 995 802 Kč	3 890 074 Kč	<b>5 100 148 Kč</b>	7 413 931 Kč
	3+kk, 3+1	2 244 594 Kč	2 940 575 Kč	<b>3 885 429 Kč</b>	5 697 832 Kč
Praha	2+kk, 2+1	4 483 495 Kč	5 908 924 Kč	<b>7 847 592 Kč</b>	11 572 533 Kč
	3+kk, 3+1	6 179 581 Kč	8 052 714 Kč	<b>10 590 201 Kč</b>	15 447 163 Kč

Zdroj: vlastní výpočty

Při očekávaném zhodnocení nemovitosti o 3,5 % p.a. a výnosů 5 % p.a. z úspory při nájemním bydlení, bude rozdíl ve prospěch vlastnického bydlení ve výši 653 852,- Kč v Jihlavě. V Praze je pak tento rozdíl 3 387 800,- Kč. Výsledné ceny jsou počítané pro nižší nájemné. Výnos 5,653 % ročně z volných finančních prostředků způsobí, že v Jihlavě dojde k nulovému rozdílu. Při výnosu 6,477 % ročně z volných finančních prostředků dojde v Praze k vyrovnání obou částek. Při dosahování vyšších výnosů než zmíněných 5,653 % a 6,477 % se začíná vyplácet nájemní bydlení. V opačném případě je vhodnější variantou pořízení vlastního bydlení na hypotéku.

Pokud se osoba v nižším věku uskromní a nepořídí si do nájmu rovnou velký, ale menší a levnější byt (kapitola 2.7), bude rozdíl v majetku za 30 let větší ve prospěch nájemního bydlení. Dále je potřeba si uvědomit, že majetek ve finančních prostředcích je mnohem lépe dostupný a po 30. roce mohou sloužit výnosy z finančního majetku k pokrytí veškerých nákladů na bydlení.

Tab. č. 23 - Výsledná úspora v tis. Kč při bydlení ve vlastním bytě po 30 letech

	Jihlava			Praha		
	100% hypotéka	80% hypotéku	v hotovosti	100% hypotéka	80% hypotéku	v hotovosti
Počáteční investice	0 Kč	410 Kč	2 050 Kč	0 Kč	996 Kč	4 980 Kč
Hodnota nemovitosti	5 754 Kč	5 754 Kč	5 754 Kč	13 978 Kč	13 978 Kč	13 978 Kč
Náklad ušlé příležitosti	0 Kč	- 1 772 Kč	- 8 860 Kč	0 Kč	- 4 305 Kč	- 21 523 Kč
Ušlý zisk při nájemním bydlení	- 5 100 Kč	- 2 500 Kč	3 846 Kč	- 10 590 Kč	- 4 273 Kč	14 328 Kč
<b>Výsledek</b>	<b>654 Kč</b>	<b>1 892 Kč</b>	<b>2 790 Kč</b>	<b>3 388 Kč</b>	<b>6 396 Kč</b>	<b>11 763 Kč</b>

Zdroj: vlastní výpočty



V tabulce 24 je srovnání rozdílu v majetku mezi pořízením nemovitosti v hotovosti, 80% a 100% hypotéce, kterého majitel dosáhne po 30 letech. Výsledný rozdíl je spočítán sečtením počáteční investice a hodnoty majetku, od které je následně odečten náklad ušlé příležitosti z počáteční investice a ušlý zisk, který vzniká při bydlení v nájemním bytě. Nejvýhodnější variantou je pořízení vlastního bydlení v hotovosti, kdy máme dostatek finančních prostředků na nákup nemovitosti. Následně se jeví jako vhodnou variantou 80% hypotéka, kdy ale pořad musí budoucí majitel mít dostatečné finanční prostředky k pořízení nemovitosti a následně 100% hypotéka, která jak již bylo zmíněno, se nejvíce přibližuje nájemnímu bydlení.

## 4 ZÁVĚR

Bydlení vždy bylo a bude nutnou potřebou pro každou osobu. Nelze se tak nákladům za bydlení vyhnout, ale naopak přemýšlet nad nimi. V případě, kdy ještě nemáme představu o své budoucnosti, se nájemní bydlení jeví jako vhodná volba. Naopak v případě, kdy již máme své plány jasně definované a nepočítáme s přílišnými změnami, můžeme zvolit variantu vlastního bytu.

Tato práce slouží jako názorná ukázka porovnání mezi nájemním a vlastnickým bydlením při využití hypotéky, kdy byly srovnávány ceny v Jihlavě a v Praze. Lépe se jeví v obou městech vlastnické bydlení (o kolik a kde), kdy výhodnější z těchto dvou měst se stala Praha. V Jihlavě se výsledný rozdíl příliš nelišil v případě 100% hypotéky. Trh bytů je v Praze mnohem rozsáhlejší a výrazně cenově výše než v Jihlavě. Zároveň se ukázal z pohledu vlastnického jako výhodnější. Vzhledem k rozsahu trhu a lepšímu růstu cen nemovitostí oproti jiným obcím v ČR se zde pořízení vlastního bytu jeví jako lepší varianta.

Za současných podmínek lze tvrdit, že je vhodné pořízení bytu s hypotékou. Je potřeba počítat s tím, že úrokové sazby mohou a pravděpodobně budou v následujících letech růst. Tento efekt zapříčiní, že náklady na pořízení vlastního bytu budou růst.

Zároveň je potřeba doufat, že dojde ke zvýšení růstu cen nemovitostí. Za poslední roky vývoj cen nebyl příliš zajímavý a od roku 2009 vykazuje průměrné zhodnocení okolo 0 %. Před rokem 2009 však docházelo k výraznému růstu a průměrné zhodnocení tak značně zkresluje. Bylo to v době, kdy Česká republika zaostávala za zeměmi, jako je například Německo. Aktuálně však již průměrná cena bytů v Praze dosahuje stejných hodnot jako v Berlíně. Je tedy potřeba počítat s nižším růstem cen nemovitostí, který může být okolo 3,5 % ročně.

## SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. č. 1 - Roční vývoj HDP ČR.....</i>	14
<i>Obr. č. 2 - Vývoj roční inflace v ČR .....</i>	14
<i>Obr. č. 3 - Meziroční vývoj stavební produkce .....</i>	15
<i>Obr. č. 4 - Počet zahájených a dokončených bytů .....</i>	15
<i>Obr. č. 5 - Věkové složení obyvatel v ČR k 1. 1. 2014.....</i>	16
<i>Obr. č. 6 - Obydlenost bytového fondu (podíly) podle velikosti obcí k 26. 3. 2011 .....</i>	18
<i>Obr. č. 7 - Úroková míra hypotečních úvěrů od února 2003 k 1. 1. 2016 .....</i>	22
<i>Obr. č. 8 - Rozdělení Prahy .....</i>	32
<i>Obr. č. 9 - Prognóza inflace v ČR .....</i>	41
<i>Obr. č. 10 - Korelace ceny bytů s HDP, inflací, hrubou mzdou a stavební produkcí v % .....</i>	46
<i>Obr. č. 11 - Vývoj nominální hrubé mzdy a inflace .....</i>	47
<i>Obr. č. 12 - Věková struktura obyvatel pro rok 2008 a 2050 .....</i>	49
<i>Obr. č. 13 - Vývoj ceny všech bytů a starších bytů .....</i>	51
<i>Obr. č. 14 - Pokles cen bytů v letech 2010 - 2015 .....</i>	52

## SEZNAM TABULEK

<i>Tab. č. 1 - Úrokové sazby hypoték u nejvýznamnějších bank v ČR</i> .....	21
<i>Tab. č. 2 - Poplatky za svoz komunálního odpadu za měsíc</i> .....	26
<i>Tab. č. 3 - Poplatky za pojištění bytu o výměře 72m<sup>2</sup> užitné plochy v Jihlavě a v Praze za měsíc</i> .....	26
<i>Tab. č. 4 - Cena pojištění pro případ neschopnosti splácet hypotéku</i> .....	27
<i>Tab. č. 5 - Měsíční platba do SVJ na m<sup>2</sup> užitné plochy</i> .....	28
<i>Tab. č. 6 - Platba daně z nemovitých věcí přepočtena na měsíc pro byt o velikosti 72 m<sup>2</sup> užitné plochy</i> .....	29
<i>Tab. č. 7 - Náklady na údržbu bytu o velikosti 72 m<sup>2</sup> užitné plochy za měsíc</i> .....	30
<i>Tab. č. 8 - Náklady na drobné opravy a běžnou údržbu bytu o výměře 72 m<sup>2</sup> užitné plochy za měsíc</i> .....	31
<i>Tab. č. 9 - Průměrná cena bytu 2+kk a 2+1 za 1 m<sup>2</sup> o výměře 47 - 74 m<sup>2</sup> užitné plochy</i> .....	33
<i>Tab. č. 10 - Průměrná cena bytu 3+kk a 3+1 za 1 m<sup>2</sup> o výměře 70 - 97 m<sup>2</sup> užitné plochy</i> .....	33
<i>Tabulka 11 - Cena bytu o výměře 72 m<sup>2</sup> užitné plochy stanovená výnosovou metodou</i> .....	35
<i>Tab. č. 12 - Výpočet ceny nemovitosti s 80% a 100% hypotékou</i> .....	37
<i>Tab. č. 13 - Celkové měsíční náklady na vlastnické bydlení</i> .....	38
<i>Tab. č. 14 - Celkové měsíční náklady na nájemní bydlení</i> .....	39
<i>Tab. č. 15 - Porovnání vlastnického a nájemního bydlení</i> .....	39
<i>Tab. č. 16 - Porovnání vlastnického a nájemního bydlení bez započtení hypotéky</i> .....	40
<i>Tab. č. 17 - Vývoj inflace od roku 2005 do roku 2015</i> .....	41
<i>Tab. č. 18 - Celkové náklady na vlastnické bydlení za 30 let (2016 až 2046)</i> .....	43
<i>Tab. č. 19 - Celkové náklady na nájemní bydlení za 30 let</i> .....	44
<i>Tab. č. 21 - Vývoj nejznámějších akciových indexů a dluhopisů</i> .....	54

<i>Tab. č. 22 - Náklady na bydlení.....</i>	<i>54</i>
<i>Tab. č. 23 - Skutečná úspora z rozdílu mezi nájemním a vlastnickým bydlením .....</i>	<i>55</i>
<i>Tab. č. 24 - Výsledná úspora v tis. Kč při bydlení ve vlastním bytě po 30 letech .....</i>	<i>55</i>

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 - Finanční plán zpracovaný finanční poradkyní .....	65
Příloha 2 - Trh s byty v Jihlavě.....	71
Příloha 3 - Trh s byty v Praze .....	74
Příloha 4 - Analýza trhu s byty .....	106
Příloha 5 - Analýza trhu s nájemnými byty .....	107
Příloha 6 - Plán na sjednání hypotéky z GE Money Bank.....	108

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BÁČOVÁ, P. [online], 2016 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatel-ceske-republiky-pribylo>>
- [2] BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630- 0
- [3] BUSINESSINFO CZ. [online], 2011 [cit. 2016-05-17]. Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/charakteristika-hlavniho-mesta-prahy-7279.html>>
- [4] ČNB. [online], 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <[https://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/prognoza/index.html?cnb\\_css=true#inflace](https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/index.html?cnb_css=true#inflace)>
- [5] ČSN 73 4301, Obytné budovy, ve znění pozdějších předpisů
- [5] ČTK. [online], 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <[http://ekonomika.idnes.cz/cnb-mela-podle-singera-korunu-oslabit-drive-a-razantneji-p29-/ekonomika.aspx?c=A160425\\_092830\\_ekonomika\\_nio](http://ekonomika.idnes.cz/cnb-mela-podle-singera-korunu-oslabit-drive-a-razantneji-p29-/ekonomika.aspx?c=A160425_092830_ekonomika_nio)>
- [6] DEPEYRAC, C. Ukradený potenciál. Zlín: Mrháč Michal - Depeyarc, 2014. 247 s. ISBN 978-80-905915-0-9
- [7] DLOUHÁ, P. [online], 2015 [cit. 2016-03-31]. Dostupné z: <<http://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/306729-dan-z-nemovitych-veci-kolik-zaplatite-v-roce-2016>>
- [8] ECONOMIA, A.S. [online], 2014 [cit. 2016-05-17]. Dostupné z: <<http://www.aktualne.cz/wiki/geografie/staty-a-mesta/jihlava/r~0ac0c2ccedbe11e3909b0025900fea04/>>
- [9] FATTER, R. W. [online], 2015 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz/clanky/jak-casto-a-o-kolik-vam-mohou-zvysit-najemne-z-bytu/>>
- [10] FRIEDMAN, G. [online], 2015 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <<http://www.patria.cz/zpravodajstvi/2854215/vikendar-nebojme-se-starnuti-populace-bude-lip.html>>
- [11] GLASA, F. [online], 2012 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <<http://cz.ako-investovat.sk/clanek/36/reality-jako-ochrana-proti-inflaci>>
- [12] JERMÁŘ, P. [online], 2009 [cit. 2016-04-09]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>>
- [13] KROPÁČKOVÁ, R. [online], 2015 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <[http://www.rozhlas.cz/plus/dnesniplus/\\_zprava/integrace-migrantu-je-vyzvou-hlavne-pro-zakladni-a-stredni-skolstvi-tvrdi-rector-bek--1556768](http://www.rozhlas.cz/plus/dnesniplus/_zprava/integrace-migrantu-je-vyzvou-hlavne-pro-zakladni-a-stredni-skolstvi-tvrdi-rector-bek--1556768)>

- [14] KOHOUT, P. [online], 2005 [cit. 2016-04-26]. Dostupné z: <[http://finance.idnes.cz/vydelate-na-investicich-do-nemovitosti-fce-luver.aspx?c=A051123\\_105914\\_fi\\_osobni\\_vra](http://finance.idnes.cz/vydelate-na-investicich-do-nemovitosti-fce-luver.aspx?c=A051123_105914_fi_osobni_vra)>
- [15] KVARDA, J. [online], 2016 [cit. 2016-04-26]. Dostupné z: <<https://www.highsky.cz/usa-zapis-fedu-zvyseni-ur.-sazby-muze-prijit-drive#buttonsTop>>
- [16] MCELROY, K. Mistrovství v investování do REALIT. Praha: incommunity, 2011. 176 s. ISBN 978-80-87524-07-7
- [17] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY. Bydlení v České republice v číslech (září 2015). Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Odbor politiky bydlení, 2015. 34 s. ISBN 978-80-7538-029-6
- [18] NOVÁKOVÁ, J. [online], 2016 [cit. 2016-03-29]. Dostupné z: <[http://finance.idnes.cz/dan-z-nemovitosti-priklady-ddb-p\\_dane.aspx?c=A160129\\_101346\\_p\\_dane\\_sov](http://finance.idnes.cz/dan-z-nemovitosti-priklady-ddb-p_dane.aspx?c=A160129_101346_p_dane_sov)>
- [19] OPLUŠTIL, M. [online], 2015 [cit. 2016-04-30]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/investicni-tip-zkuste-misto-bytu-koupit-na-pronajem-kancelar/>>
- [20] PATRIA ONLINE, A.S. [online], 2015 [cit. 2015-11-19]. Dostupné z: <<http://www.patria.cz/zpravodajstvi/3044632/mf-zlepsilo-odhad-rustu-ekonomiky-pro-letosni-i-pristi-rok.html>>
- [21] PEKAŘ, J. [online], 2008 [cit. 2016-04-26]. Dostupné z: <<http://www.penize.cz/ekonomika/42255-co-se-stane-kdyz-cnb-zvysi-nebo-snizi-uroky>>
- [22] PUTNA, M. [online], 2016 [cit. 2016-04-04]. Dostupné z: <<http://www.patria.cz/zpravodajstvi/3150556/tyden-na-menach-ecb-tentokrat-nezklamala.html>>
- [23] STUHLÍK, J. [online], 2010 [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: <<http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/68661-fond-oprav-penize-ktere-muzou-slusne-zvednout-hodnotu-vaseho-bytu>>
- [24] SUPERATOVÁ, A. Současné oceňovací předpisy. Brno: VUT, 2014. 67 s. ISBN 978-80-214-5046-2
- [25] ŠTÍPEK, J., PAROUBEK, J. Stavby pro bydlení. Praha: ČVUT, 2006. 75 s. ISBN 80-01-03441-0
- [26] VESELÁ, L. [online], 2015 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <<http://www.portalobydleni.cz/zpravy/614-breznovy-serial-bydleni-manzelu-po-rozvodu-manzelstvi/>>



- [27] ZÁMEČNÍK, P. [online], 2016 [cit. 2016-04-02]. Dostupné z: <  
<http://www.hypindex.cz/proc-si-nekupovat-byt-pro-vlastni-bydleni/>>
- [28] ZÁMEČNÍK, P. [online], 2015 [cit. 2016-04-23]. Dostupné z: <  
<http://www.hypindex.cz/david-chmelar-zvysovani-urokovych-sazeb-hypotek-nas-nemine/>>
- [29] ZÁMEČNÍKOVÁ, J. [online], 2016 [cit. 2016-04-30]. Dostupné z:  
<<http://www.hypindex.cz/ceny-bytu-rostly-a-rust-budou/>>
- [30] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [31] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
- [32] ZELENÝ, J. [online], 2015 [cit. 2016-04-02]. Dostupné z:  
<<http://janzeleny.networkreality.cz/jak-spravne-vyplnit-navrh-na-vklad-do-katastru-nemovitosti/>>
- [33] ZEMAN, M. [online], 2014 [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: <  
<http://www.bankovnipoplatky.com/pravni-poradna-bp-pri-koupi-bytu-se-zajimejte-o-naklady-fondu-oprav-25897>>

# PŘÍLOHY

## Příloha 1 - Finanční plán zpracovaný finanční poradkyní

### ZAJIŠTĚNÍ PRO PŘÍPAD VÝPADKŮ PŘÍJMŮ

#### Doporučení (obecné):

V pořadí důležitosti jednotlivých rizik je na prvním místě pojištění pro případ **invalidity** (jakoukoliv příčinou). Důvod spočívá v tom, že v daném stavu již člověk nemusí být úplně samostatný, znamená určitou formu zátěže, a je závislý na invalidním důchodu od státu. Proto je primární pokrýt právě toto riziko.

Druhý v pořadí – nicméně se stejnou mírou důležitosti – je připojištění pro případ **smrti**. V tomto případě je částkou vykompenzován úbytek příjmu v rozpočtu a zabezpečení několika nadcházejících let pro Vaši rodinu.

Připojištění **závažných onemocnění** je doplňkem k připojištění invalidity. To z toho důvodu, že toto pojištění pokrývá pouze vyjmenované nemoci a neřeší obecný stav neschopnosti generovat příjmy.

**Trvalé následky** jsou dalším doplňkem – jedná se o levnou formu zajištění pro případ nahodilých událostí, které byly způsobeny úrazem. Statisticky mají daleko menší výskyt.

Posledním důležitým zajištěním je pojištění pro případ **pracovní neschopnosti** – toto zajištění pokrývá zejména krátkodobé (do jednoho roku) nemoci, omezení, kdy je člověk závislý na nemocenských dávkách a není aktivně zapojený do pracovního procesu.

Pro případy **drobných úrazů** či **hospitalizace** doporučuji pokračovat v tvorbě likvidní rezervy. Pojištění těchto rizik by zbytečně zvyšovalo cenu pojištění. A potenciální finanční dopad je malý.

## Zajištění příjmu - brigáda

Připojištění:	Ondřej Tillinger				
	Způsob	Aegon	PČS	ČPP	Uniqa
Úmrtí		0	10.000	5.000	30.000
Invalidita 3. stupeň	kles.PČ	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Invalidita 2. stupeň	kles.PČ	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Invalidita 1. stupeň	kles.PČ	700.000	700.000	700.000	600.000
Závažná onemocnění	konst.PČ	100.000	100.000	100.000	100.000
Trvalé následky úrazem	plnění až 500%	750.000	750.000	750.000	750.000
CENA		500 Kč	505 Kč	475 Kč	511 Kč

Pojistné krytí je nastaveno na aktuální situaci – tedy na příjem pocházející z brigády (dohody). Krátkodobější výpadky příjmu toto zajištění zatím neobsahuje. Důvodem je jednak aktuální stav – pracovní neschopenku není možné připojistit, pokud někdo pracuje na dohodu. Druhým důvodem je permanentní držení peněz na běžném/spočicím účtu ve výši alespoň 30.000 Kč, což Vám kryje právě krátkodobé záležitosti typu lehčí nachlazení, lehčí úraz, hospitalizaci apod. U těchto situací je dopad na rozpočet malý.

Pojistka je tedy zaměřena hlavně na dlouhodobé dopady, které by mohly mít značný dopad na budoucí chod rozpočtu. Stěžejní krytí vidím v pojištění invalidity, jak toho nejvážnějšího (třetího) stupně, tak i toho nižšího (prvního a druhého), kdy je příjem od státu nejnižší. Pojistné částky jsou nastaveny s klesající tendencí, tzn. s věkem se nastavená částka snižuje. Výhodou je nižší cena a také možnost nastavit vyšší částky.

Pojištění invalidity doplňuje pojištění závažných onemocnění. Plní se při diagnóze jednorázovou výplatou.

Trvalé následky z důvodu úrazu kryjí jak lehčí úrazy či vážnější zranění, pokud zanechají trvalé poškození. Plní se s progresí (až 500%), tzn. u nejvážnějších úrazů je možné čerpat až 3.750.000 Kč.

Všechna uvedená pojištění jsou velmi variabilní – kdykoliv s nimi jde hýbat. Navýšit pojistné částky, ponížít je. Přidat další rizika – např. ta krátkodobá (pracovní neschopenka, denní odškodné, hospitalizace).

## Zajištění příjmu - zaměstnání

Ondřej Tillinger					
Připojištění:	Způsob	Aegon	PČS	ČPP	Uniqa
Úmrtí		0	10.000	5.000	30.000
Invalidita 3. stupeň	kles.PČ	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Invalidita 2. stupeň	kles.PČ	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Invalidita 1. stupeň	kles.PČ	800.000	800.000	800.000	800.000
Závažná onemocnění	konst.PČ	120.000	120.000	120.000	120.000
Trvalé následky úrazem	plnění až 500%	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
CENA		720 Kč	701 Kč	727 Kč	754 Kč

Tabulka „Zajištění příjmu – zaměstnání“ zobrazuje ta samá pojištění jako předchozí tabulka s tím rozdílem, že je modelována na situaci zaměstnání na HPP (pracovní smlouva), kde jsme prozatím uvažovali čistý příjem 23.000 Kč.

Opět zobrazuje krytí hlavně dlouhodobých a vážnějších stavů, kdy člověk není schopen dlouhodobě generovat svůj příjem.

V této variantě potom doporučuji (např. s hypotékou) zajistit také pracovní neschopenku, která dokrývá ušlý příjem v 1. roce nemoci či úrazu. Pracovní neschopenka se při příjmu 23.000 Kč pohybuje okolo 13.100 Kč. Aegon pojišťovna umožňuje pojistit pracovní neschopenku od 29. dne, Pojišťovna České spořitelny od 15./29./57. dne, Česká podnikatelská poj. od 15./22./29./60./90. dne a Uniqa od 15./29./42. dne.

## Zajištění příjmu - maximální limity

Ondřej Tillinger					
Připojištění:	Způsob	Aegon	PČS	ČPP	Uniqa
Úmrtí		0	10.000	5.000	30.000
Invalidita 3. stupeň	kles.PČ	4.000.000	5.000.000	3.000.000	2.800.000
Invalidita 2. stupeň	kles.PČ	4.000.000	5.000.000	3.000.000	2.800.000
Invalidita 1. stupeň	kles.PČ	800.000	5.000.000	1.500.000	1.100.000
Závažná onemocnění	konst.PČ	120.000	120.000	120.000	120.000
Trvalé následky úrazem	plnění až 500%	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
CENA		910 Kč	1 204 Kč	818 Kč	827 Kč

Třetí tabulka zobrazuje ta samá připojištění jako výše s rozdílem nastavení pojistných částek na maximální limit tak, aby pojišťovna nezkoumala příjem a detailněji zdravotní stav (HIV testy, krevní testy). U takto vyšších částek je součástí vstupu do pojištění (kromě zdravotního dotazníku) lékařská prohlídka a výpis ze zdravotní dokumentace.

## KOMPLEXNÍ PROGRAM FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

### Kombinace stavebního spoření, hypotéky a investičního programu

Vlastní kapitál		375 000 Kč	délka splácení investičního programu		20	roků
cena nemovitosti		2 500 000 Kč	úvěr bude splacena za		15	roků
stavební spoření			délka splácení úvěru		30	roků
čerpaný úvěr		2 125 000 Kč	úroková míra		1,89%	
potřebný vlastní kapitál		- Kč	daňová skupina		15%	
ROK	ANUITA (roční splátka)	ÚMOR	ÚROK	DLUH (nesplacená část hypotéky)	úspora na dani z příjmu ročně	měsíční platba
0	-	-	-	2 125 000	ročně	
1	93 452	53 290	40 163	2 071 710	6 024 Kč	7 788 Kč
2	93 452	54 297	39 155	2 017 414	5 873 Kč	7 788 Kč
3	93 452	55 323	38 129	1 962 091	5 719 Kč	7 788 Kč
4	93 452	56 369	37 084	1 905 722	5 563 Kč	7 788 Kč
5	93 452	57 434	36 018	1 848 288	5 403 Kč	7 788 Kč
6	93 452	58 519	34 933	1 789 769	5 240 Kč	7 788 Kč
7	93 452	59 625	33 827	1 730 144	5 074 Kč	7 788 Kč
8	93 452	60 752	32 700	1 669 391	4 905 Kč	7 788 Kč
9	93 452	61 901	31 551	1 607 491	4 733 Kč	7 788 Kč
10	93 452	63 070	30 382	1 544 420	4 557 Kč	7 788 Kč
11	93 452	64 262	29 190	1 480 158	4 378 Kč	7 788 Kč
12	93 452	65 477	27 975	1 414 681	4 196 Kč	7 788 Kč
13	93 452	66 715	26 737	1 347 966	4 011 Kč	7 788 Kč
14	93 452	67 975	25 477	1 279 991	3 821 Kč	7 788 Kč
15	93 452	69 260	24 192	1 210 731	3 629 Kč	7 788 Kč
16	93 452	70 569	22 883	1 140 162	3 432 Kč	7 788 Kč
17	93 452	71 903	21 549	1 068 259	3 232 Kč	7 788 Kč
18	93 452	73 262	20 190	994 997	3 029 Kč	7 788 Kč
19	93 452	74 647	18 805	920 350	2 821 Kč	7 788 Kč
20	93 452	76 057	17 395	844 293	2 609 Kč	7 788 Kč
21	93 452	77 495	15 957	766 798	2 394 Kč	7 788 Kč
22	93 452	78 960	14 492	687 838	2 174 Kč	7 788 Kč
23	93 452	80 452	13 000	607 396	1 950 Kč	7 788 Kč
24	93 452	81 972	11 480	525 414	1 722 Kč	7 788 Kč
25	93 452	83 522	9 930	441 892	1 490 Kč	7 788 Kč
26	93 452	85 100	8 352	356 792	1 253 Kč	7 788 Kč
27	93 452	86 709	6 743	270 083	1 012 Kč	7 788 Kč
28	93 452	88 347	5 105	181 736	766 Kč	7 788 Kč
29	93 452	90 017	3 435	91 719	515 Kč	7 788 Kč
30	93 452	91 719	1 733	000	260 Kč	7 788 Kč
<b>SUMA</b>	<b>2 803 561</b>	<b>2 125 000</b>	<b>678 561</b>		<b>101 784 Kč</b>	

Za 15 let zapláceno celkem:	1 401 780 Kč
Úspora na daních:	
Na investicích zapláceno:	900 000 Kč
Daňová úspora z pojistky:	
MĚSÍČNÍ PLATBA (bez investic):	7 788 Kč
invest. program na splacení úvěru:	5 000 Kč
<b>MĚSÍČNÍ PLATBA CELKEM:</b>	<b>12 788 Kč</b>

Celkové náklady na hypotéku 2125000 Kč pak jsou :

**2 301 780 Kč**

Úspora proti klasické anuitní splátce:

**222 990 Kč**

## KOMPLEXNÍ PROGRAM FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

### Pro porovnání hypotéka anuitní splátka

cena nemovitosti	2 500 000 Kč			délka splácení hypotéky	15	roků
stavební spoření	- Kč			úroková míra	1,89%	
výše hypotéky	2 125 000 Kč			daňová skupina	15%	
potřebný vlastní kapitál	375 000 Kč					
ROK	ANUITA (roční splátka)	ÚMOR	ÚROK	DLUH (nesplacená část hypotéky)	úspora na dani z příjmu ročně	měsíční platba
0	-	-	-	2 125 000	ročně	
1	164 021	123 859	40 163	2 001 141	6 024 Kč	13 668 Kč
2	164 021	126 200	37 822	1 874 942	5 673 Kč	13 668 Kč
3	164 021	128 585	35 436	1 746 357	5 315 Kč	13 668 Kč
4	164 021	131 015	33 006	1 615 342	4 951 Kč	13 668 Kč
5	164 021	133 491	30 530	1 481 850	4 579 Kč	13 668 Kč
6	164 021	136 014	28 007	1 345 836	4 201 Kč	13 668 Kč
7	164 021	138 585	25 436	1 207 251	3 815 Kč	13 668 Kč
8	164 021	141 204	22 817	1 066 047	3 423 Kč	13 668 Kč
9	164 021	143 873	20 148	922 174	3 022 Kč	13 668 Kč
10	164 021	146 592	17 429	775 582	2 614 Kč	13 668 Kč
11	164 021	149 363	14 658	626 219	2 199 Kč	13 668 Kč
12	164 021	152 186	11 836	474 033	1 775 Kč	13 668 Kč
13	164 021	155 062	8 959	318 971	1 344 Kč	13 668 Kč
14	164 021	157 993	6 029	160 979	904 Kč	13 668 Kč
15	164 021	160 979	3 042	000	456 Kč	13 668 Kč
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
<b>SUMA</b>	<b>2 460 319</b>	<b>2 125 000</b>	<b>335 319</b>		<b>50 298 Kč</b>	

ZAPLACENO CELKEM:	2 460 319 Kč
ÚSPORA NA DANÍCH:	50 298 Kč
ČISTÁ PLATBA:	2 410 021 Kč
Pojistka na krytí úvěru:	638 Kč
MĚSÍČNÍ PLATBA	14 306 Kč

Celkové náklady na hypotéku 2125000 Kč pak jsou : **2 524 771 Kč**

## Rekapitulace návrhu investičního programu Active Invest

**CONSEQ™**  
JÍŽ OD 1994

<b>Jméno klienta:</b>	Ondřej Tillinger	<b>Datum narození:</b>	02.03.1991
<b>Název programu:</b>	Peníze na splacení hypotéky	<b>Datum návrhu:</b>	29.02.2016
<b>Investiční konzultant:</b>	Ing. Ivana Mikulecká	<b>Společnost:</b>	Chytrý Honza, a. s.

**Cílová doba (počet let):** 20

**Strategie: Dynamická strategie**

### Pravidelné investice

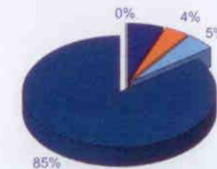
- výše	2 000 Kč
- doba pravidelné investice (počet let)	20
- periodicita	Měsíčně
- <b>cílová částka</b>	<b>480 000 Kč</b>
- <b>hodnota na konci *</b>	<b>1 193 639 Kč</b>
- vstupní poplatek	
- varianta	Běžná
- výše	17 280 Kč, tj. 75% z prvních 11,5 vkladů
- procentní sazba	3,60%

peněžní trh - základní měna	0%
dluhopisy - základní měna	6%
dluhopisy - cizí měna	4%
speciální (např. nemovitosti)	5%
akcie	85%

pozn.: uvedené rozložení je pouze orientační a ve skutečnosti se může lišit, aktuální naleznete na [www.conseq.cz](http://www.conseq.cz)

- předpokládané roční zhodnocení \*

- dynamická složka	9,00%
- konzervativní složka	4,00%

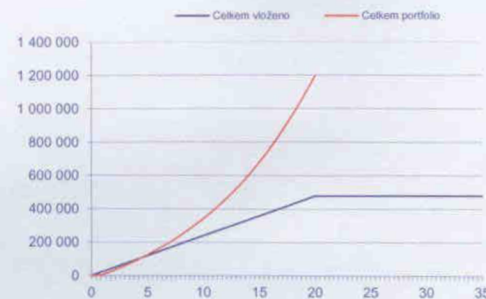


### Jednorázové investice

- počet jednorázových vkladů	---
- <b>plánované jednorázové vklady</b>	---
- <b>hodnota na konci *</b>	---
- vstupní poplatek	
- výše	---
- procentní sazba (průměr)	---

### Investice celkem (jednorázové + pravidelné)

- plánované vklady celkem	480 000 Kč
- <b>hodnota na konci *</b>	<b>1 193 639 Kč</b>



**Příloha 2 - Trh s byty v Jihlavě**

Typ	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (kč)	Cena za m <sup>2</sup>	Stav	Hodnocení
<b>2+kk, 2+1</b>					
Vlastnictví osobní					
Stavba panelová					
	55	750000	13636	špatné	4
	54	1290000	23889	dostatečný	3
	68	1490000	21912	špatné	4
	55	1760000	32000	po rekonstrukci	2
	60	1550000	25833	dostatečný	3
	55	1220000	22182	špatné	4
	55	1751000	31836	po rekonstrukci	2
	60	1460000	24333	dostatečný	3
	55	1690000	30727	po rekonstrukci	2
	55	1760000	32000	po rekonstrukci	2
	57	1350000	23684	dostatečný	3
	50	1260000	25200	dostatečný	3
	49	1180000	24082	dostatečný	3
			25486		2,9230769
Stavba cihlová					
	44	1325000	30114	po rekonstrukci	2
	60	1249000	20817	po rekonstrukci	2
	70	1450000	20714	špatné	3
	70	1450000	20714	špatné	3
	66	1939000	29379	po rekonstrukci	2
	75	1980000	26400	po rekonstrukci	2
	56	1250000	22321	po rekonstrukci	2
	50	1799000	35980	po rekonstrukci	2
	70	3089000	44129	Novostavba	1
	94	4390000	46702	Novostavba	1
	82	2639000	32183	Novostavba	1
	73	2462000	33726	Novostavba	1
	68	1450000	21324	špatné	4
	53	1550000	29245	po rekonstrukci	2
	54	1499000	27759	po rekonstrukci	2
	66	1110500	16826	špatné	4
	60	1450000	24167	dostatečný	3
	34	990000	29118	dostatečný	3
	79	1980000	25063	po rekonstrukci	2
	65	1645000	25308	po rekonstrukci	2
			28099		2,2
<b>Vlastnictví družstevní</b>					
Stavba cihlová					
	77	1824000	23688	Doplatit cca 774000 po rekonstrukci	2



			23688		2
<b>Nájemní</b>					
Stavba panelová					
	40	6500	163	po rekonstrukci	2
			163		2
Stavba cihlová					
	47	6900	147	Novostavba	1
	60	7000	117	po rekonstrukci	2
	68	5000	74	po rekonstrukci	2
	60	6000	100	po rekonstrukci	2
	60	8000	133	po rekonstrukci	2
	87	9000	103	po rekonstrukci	2
	60	7000	117	po rekonstrukci	2
			113		1,8571429
<b>3+kk, 3+1</b>					
<b>Vlastnictví osobní</b>					
Stavba panelová					
	73	1850000	25342	dostatečný	3
	75	1980000	26400	dostatečný	3
	71	1790000	25211	dostatečný	3
	68	1500000	22059	dostatečný	3
	73	1550000	21233	dostatečný	3
	68	1560000	22941	dostatečný	3
	74	1400000	18919	dostatečný	3
	74	1890000	25541	po rekonstrukci	2
	74	1899000	25662	dostatečný	3
	72	1361980	18916	špatné	4
			23222		3
Stavba cihlová					
	98	3190000	32551	Novostavba	1
	105	2980000	28381	po rekonstrukci	2
	66	1499000	22712	po rekonstrukci	2
	92	1999000	21728	špatné	4
	112	2200000	19643	po rekonstrukci	2
	109	2800000	25688	po rekonstrukci	2
	99	2700000	27273	po rekonstrukci	2
	112	3950000	35268	Novostavba	1
	91	2399000	26363	po rekonstrukci	2
	79	2780000	35190	po rekonstrukci	2
	133	2950000	22180	po rekonstrukci	2
	74	2299000	31068	po rekonstrukci	2
	91	2399000	26363	po rekonstrukci	2
	73	2133000	29219	Novostavba	1
	92	2749000	29880	po rekonstrukci	2
	99	2200000	22222	po rekonstrukci	2
	81	2795000	34506	Novostavba	1

	165	3990000	24182		po rekonstrukci	2
	139	3290000	23669		Novostavba	1
	84	2890000	34405		po rekonstrukci	2
			27625			1,85
<b>Vlastnictví družstevní</b>						
Stavba cihlová						
	61	1896000	31082	Doplatit cca 1006000	po rekonstrukci	2
			31082			2
<b>Nájemní</b>						
Stavba panelová						
	75	10000	133		dostatečný	3
	68	12000	176		dostatečný	3
	75	8000	107		dostatečný	3
			139			3
Stavba cihlová						
	81	10000	123		po rekonstrukci	2
	70	8700	124		po rekonstrukci	2
			124			2

**Příloha 3 - Trh s byty v Praze**

Typ	Výměra (m2)	Cena (kč)	Cena za m2	Stav	Hodnocení
<b>2+kk, 2+1</b>					
<b>PRAHA 1</b>					
Vlastnictví osobní					
Stavba cihlová					
	62	10812000	174387	po rekonstrukci	2
	70	6030000	86143	po rekonstrukci	2
	45	6603750	146750	po rekonstrukci	2
	58	9500000	163793	po rekonstrukci	2
	64	6400000	100000	po rekonstrukci	2
	44	6955506	158080	po rekonstrukci	2
	106	16800000	158491	po rekonstrukci	2
	70	7390000	105571	po rekonstrukci	2
	169	17990000	106450	po rekonstrukci	2
	62	7990000	128871	dostatečný	3
	55	9235600	167920	dostatečný	3
	150	9800000	65333	dostatečný	3
	93	16582598	178308	po rekonstrukci	2
	80	5900000	73750	dostatečný	3
	101	14500000	143564	Novostavba	1
	76	7950000	104605	dostatečný	3
	74	11500000	155405	Novostavba	1
	80	7490000	93625	po rekonstrukci	2
	76	9554880	125722	po rekonstrukci	2
	88	9500000	107955	Novostavba	1
	65	9200000	141538	po rekonstrukci	2
	69	5900000	85507	po rekonstrukci	2
	47	5999000	127638	po rekonstrukci	2
	50	6340000	126800	po rekonstrukci	2
	41	4550700	110993	po rekonstrukci	2
	77	8240000	107013	po rekonstrukci	2
	67	8300000	123881	po rekonstrukci	2
	68	5952000	87529	po rekonstrukci	2
	43	5890000	136977	po rekonstrukci	2
	71	7290000	102676	po rekonstrukci	2
	83	8353000	100639	po rekonstrukci	2
	71	6570450	92542	po rekonstrukci	2
	83	10082400	121475	po rekonstrukci	2
	57	7490000	131404	po rekonstrukci	2
	100	20000000	200000	po rekonstrukci	2
	52	7840000	150769	po rekonstrukci	2
	69	6600000	95652	po rekonstrukci	2
	110	11500000	104545	po rekonstrukci	2
	86	9800000	113953	po rekonstrukci	2

	49	7838700	159973	po rekonstrukci	2
	51	7860000	154118	po rekonstrukci	2
	60	9900000	165000	po rekonstrukci	2
	55	8880000	161455	po rekonstrukci	2
	71	10800000	152113	po rekonstrukci	2
	80	11200000	140000	po rekonstrukci	2
	57	7490000	131404	po rekonstrukci	2
	81	12000000	148148	po rekonstrukci	2
			128052		2,042553
<hr/>					
Vlastnictví družstevní					
Stavba cihlová					
	77	8240000	107013	po rekonstrukci	2
	60	9900000	165000	po rekonstrukci	2
			136006		
<hr/>					
Nájemní					
Stavba cihlová					
	70	31000	443	dostatečný	3
	80	21000	263	po rekonstrukci	2
	48	20000	417	po rekonstrukci	2
	40	17000	425	po rekonstrukci	2
	80	25000	313	po rekonstrukci	2
	56	17500	313	po rekonstrukci	2
	56	17000	304	po rekonstrukci	2
	46	30000	652	po rekonstrukci	2
	113	23000	204	po rekonstrukci	2
	74	23500	318	po rekonstrukci	2
	35	15800	451	dostatečný	3
	70	27000	386	po rekonstrukci	2
	57	25000	439	po rekonstrukci	2
	92	34500	375	po rekonstrukci	2
	59	17000	288	dostatečný	3
	55	13000	236	dostatečný	3
	84	18500	220	po rekonstrukci	2
	126	47000	373	po rekonstrukci	2
	42	12500	298	po rekonstrukci	2
	85	60000	706	po rekonstrukci	2
	80	21990	275	dostatečný	3
	73	45400	622	po rekonstrukci	2
	94	51478	548	po rekonstrukci	2
	120	35000	292	Novostavba	1
	76	29000	382	Novostavba	1
	70	25000	357	dostatečný	3
	108	32500	301	dostatečný	3
			378		2,185185

3+kk, 3+1

Vlastnictví osobní  
 Stavba panelová  
 Stavba cihlová

Nejsou

87	13700000	157471	Novostavba	1
120	21700000	180833	Novostavba	1
84	11700000	139286	Novostavba	1
86	12100000	140698	Novostavba	1
87	13980000	160690	Novostavba	1
78	7390000	94744	Novostavba	1
91	7990000	87802	dostatečný	3
86	15400000	179070	po rekonstrukci	2
115	26990000	234696	po rekonstrukci	2
143	23546550	164661	po rekonstrukci	2
91	8750000	96154	po rekonstrukci	2
123	17698500	143890	po rekonstrukci	2
73	6190000	84795	po rekonstrukci	2
104	13500000	129808	po rekonstrukci	2
85	10500000	123529	po rekonstrukci	2
80	9150000	114375	dostatečný	3
104	13585000	130625	dostatečný	3
112	15652000	139750	špatné	4
120	23280000	194000	po rekonstrukci	2
89	12390000	139213	po rekonstrukci	2
125	17330000	138640	po rekonstrukci	2
110	24900000	226364	po rekonstrukci	2
88	15800000	179545	po rekonstrukci	2
149	15790000	105973	po rekonstrukci	2
121	12200000	100826	dostatečný	3
103	15814260	153537	po rekonstrukci	2
143	8990000	62867	po rekonstrukci	2
126	7000000	55556	špatné	4
143	24322500	170087	po rekonstrukci	2
123	17950000	145935	po rekonstrukci	2
99	12405626	125309	po rekonstrukci	2
154	27774000	180351	po rekonstrukci	2
		140034		2,0625

Vlastnictví družstevní

Nájemní

Stavba panelová

Nejsou

Stavba cihlová

104	67600	650	Novostavba	1
86	33000	384	Novostavba	1
80	18000	225	Novostavba	1
68	28000	412	dostatečný	3
170	35000	206	po rekonstrukci	2
110	20000	182	po rekonstrukci	2

75	14000	187	po rekonstrukci	2
102	39000	382	po rekonstrukci	2
144	42000	292	po rekonstrukci	2
104	28000	269	po rekonstrukci	2
82	29000	354	po rekonstrukci	2
145	42000	290	po rekonstrukci	2
87	24900	286	po rekonstrukci	2
163	75000	460	po rekonstrukci	2
100	28000	280	po rekonstrukci	2
82	60000	732	po rekonstrukci	2
165	35000	212	po rekonstrukci	2
103	29900	290	po rekonstrukci	2
132	57000	432	po rekonstrukci	2
132	57000	432	po rekonstrukci	2
110	55000	500	po rekonstrukci	2
98	45000	459	po rekonstrukci	2
82	60000	732	po rekonstrukci	2
117	16000	137	dostatečný	3
110	26000	236	dostatečný	3
80	25000	313	po rekonstrukci	2
68	28000	412	po rekonstrukci	2
165	35000	212	po rekonstrukci	2
102	39000	382	po rekonstrukci	2
114	32000	281	po rekonstrukci	2
110	55000	500	po rekonstrukci	2
141	45000	319	po rekonstrukci	2
110	55000	500	po rekonstrukci	2
97	60000	619	po rekonstrukci	2
105	49394	470	po rekonstrukci	2
120	24900	208	po rekonstrukci	2
127	21000	165	po rekonstrukci	2
		362		2

Typ	Výměra (m2)	Cena (kč)	Cena za m2	Stav	Hodnocení
2+kk, 2+1					
PRAHA 2					

Vlastnictví osobní

Stavba cihlová

61	3340000	54754	špatné	4
39	3500000	89744	špatné	4
52	8500000	163462	Novostavba	1
81	5750000	70988	špatné	4
73	5400000	73973	po rekonstrukci	2
81	7990000	98642	po rekonstrukci	2

137	7090000	51752	po rekonstrukci	2
70	6400000	91429	po rekonstrukci	2
47	2690000	57234	po rekonstrukci	2
50	3600000	72000	po rekonstrukci	2
48	3300000	68750	po rekonstrukci	2
62	3750000	60484	po rekonstrukci	2
56	5100000	91071	dostatečný	3
58	6250000	107759	po rekonstrukci	2
82	6100000	74390	dostatečný	3
68	4700000	69118	dostatečný	3
50	3550000	71000	po rekonstrukci	2
55	9990000	181636	po rekonstrukci	2
40	3250000	81250	po rekonstrukci	2
58	3990000	68793	po rekonstrukci	2
		84911		2,4
<hr/>				
Vlastnictví družstevní				
Stavba cihlová				
95	6500000	68421	po rekonstrukci	2
61	3340000	54754	dostatečný	3
		61588		2,5
<hr/>				
Nájemní				
Stavba cihlová				
55	24000	436	po rekonstrukci	2
46	12000	261	dostatečný	3
64	19000	297	po rekonstrukci	2
57	17000	298	po rekonstrukci	2
38	16000	421	po rekonstrukci	2
68	35000	515	po rekonstrukci	2
55	24000	436	po rekonstrukci	2
80	18000	225	po rekonstrukci	2
75	12000	160	špatné	4
50	12000	240	po rekonstrukci	2
121	29500	244	dostatečný	3
38	19600	516	po rekonstrukci	2
57	23900	419	po rekonstrukci	2
46	27400	596	po rekonstrukci	2
68	13900	204	po rekonstrukci	2
55	22000	400	po rekonstrukci	2
60	12500	208	dostatečný	3
56	24000	429	po rekonstrukci	2
42	11500	274	po rekonstrukci	2
56	17000	304	po rekonstrukci	2
60	25200	420	po rekonstrukci	2
38	16000	421	po rekonstrukci	2
60	10500	175	dostatečný	3

61	13500	221	dostatečný	3
56	25000	446	po rekonstrukci	2
50	19000	380	po rekonstrukci	2
55	24000	436	po rekonstrukci	2
68	25000	368	po rekonstrukci	2
50	22000	440	po rekonstrukci	2
60	49800	830	Novostavba	1
60	35000	583	po rekonstrukci	2
60	57700	962	po rekonstrukci	2
57	29300	514	Novostavba	1
74	23500	318	po rekonstrukci	2
41	27400	668	Novostavba	1
69	36300	526	Novostavba	1
		405		2,083333

3+kk,  
3+1

Vlastnictví osobní

Stavba panelová Nejsou

Stavba cihlová

109	8950000	82110	po rekonstrukci	2
85	8199000	96459	po rekonstrukci	2
109	8175000	75000	po rekonstrukci	2
88	8982000	102068	po rekonstrukci	2
127	9300000	73228	po rekonstrukci	2
94	5790000	61596	po rekonstrukci	2
78	4400000	56410	špatné	4
105	12900000	122857	po rekonstrukci	2
187	11834000	63283	po rekonstrukci	2
88	9082000	103205	po rekonstrukci	2
88	8982000	102068	po rekonstrukci	2
94	7425000	78989	po rekonstrukci	2
125	16700000	133600	po rekonstrukci	2
112	6840000	61071	po rekonstrukci	2
128	12500000	97656	po rekonstrukci	2
104	12251985	117808	po rekonstrukci	2
78	9090000	116538	po rekonstrukci	2
109	8175000	75000	po rekonstrukci	2
99	8490000	85758	Novostavba	1
82	7015050	85549	Novostavba	1
110	7490000	68091	Novostavba	1
63	6300000	100000	po rekonstrukci	2
129	9400000	72868	špatné	4
110	7550000	68636	špatné	4
		87494		2,125

Vlastnictví družstevní



Stavba cihlová      Nejsou

Nájemní

Stavba panelová      Nejsou

Stavba cihlová

65	20000	308	po rekonstrukci	2
121	46000	380	Novostavba	1
172	75000	436	Novostavba	1
172	90000	523	Novostavba	1
100	50000	500	Novostavba	1
106	15000	142	špatné	4
90	12000	133	po rekonstrukci	2
84	27000	321	po rekonstrukci	2
98	25000	255	po rekonstrukci	2
84	17000	202	dostatečný	3
92	36800	400	po rekonstrukci	2
80	22000	275	po rekonstrukci	2
88	16000	182	po rekonstrukci	2
110	22000	200	dostatečný	3
98	30000	306	po rekonstrukci	2
93	40000	430	po rekonstrukci	2
65	20000	308	po rekonstrukci	2
66	20000	303	po rekonstrukci	2
70	25000	357	po rekonstrukci	2
143	28000	196	po rekonstrukci	2
85	36400	428	po rekonstrukci	2
107	52000	486	dostatečný	3
56	25000	446	po rekonstrukci	2
110	32000	291	po rekonstrukci	2
80	36400	455	po rekonstrukci	2
108	29766	276	po rekonstrukci	2
		328		2,038462

Typ	Výměra (m2)	Cena (kč)	Cena za m2	Stav	Hodnocení
2+kk, 2+1					
PRAHA 3					

Vlastnictví osobní

Stavba cihlová

60	3188000	53133	Novostavba	1
46	4000000	86957	Novostavba	1
42	3590000	85476	po rekonstrukci	2
50	3650000	73000	dostatečný	3
51	2800000	54902	dostatečný	3
56	3800000	67857	po rekonstrukci	2

55	3899000	70891	po rekonstrukci	2
68	5200000	76471	po rekonstrukci	2
57	3791025	66509	po rekonstrukci	2
58	3360000	57931	po rekonstrukci	2
66	6361000	96379	po rekonstrukci	2
91	5699000	62626	Novostavba	1
38	2490000	65526	špatné	4
67	3450000	51493	dostatečný	3
72	8490000	117917	Novostavba	1
71	5240000	73803	po rekonstrukci	2
54	2923000	54130	dostatečný	3
70	3300000	47143	dostatečný	3
60	4900000	81667	po rekonstrukci	2
63	4200000	66667	po rekonstrukci	2
52	2880000	55385	dostatečný	3
55	3899000	70891	po rekonstrukci	2
48	2780000	57917	po rekonstrukci	2
43	2671000	62116	po rekonstrukci	2
57	4503000	79000	Novostavba	1
50	4000000	80000	po rekonstrukci	2
69	5234880	75868	po rekonstrukci	2
		70061		2,111111
<hr/>				
Stavba cihlová				
Vlastnictví družstevní				
49	3950000	80612	po rekonstrukci	2
50	3200000	64000	po rekonstrukci	2
80	2700000	33750	špatné	4
47	3290000	70000	po rekonstrukci	2
79	4850000	61392	špatné	4
55	2900000	52727	po rekonstrukci	2
		60414		2,666667
<hr/>				
Vlastnictví osobní				
Stavba panelová				
45	2300000	51111	dostatečný	3
48	2500000	52083	dostatečný	3
		51597		
<hr/>				
Nájemní				
Stavba cihlová				
54	10000	185	po rekonstrukci	2
52	14500	279	po rekonstrukci	2
80	17000	213	po rekonstrukci	2
90	14000	156	po rekonstrukci	2
53	11000	208	dostatečný	3
42	14000	333	po rekonstrukci	2
52	14500	279	po rekonstrukci	2

50	13500	270	po rekonstrukci	2
45	15000	333	po rekonstrukci	2
67	12500	187	dostatečný	3
57	18000	316	po rekonstrukci	2
59	17000	288	po rekonstrukci	2
62	14000	226	po rekonstrukci	2
80	17000	213	po rekonstrukci	2
50	9500	190	po rekonstrukci	2
48	11000	229	dostatečný	3
73	10000	137	dostatečný	3
70	13000	186	po rekonstrukci	2
101	15000	149	po rekonstrukci	2
43	13000	302	po rekonstrukci	2
60	11000	183	dostatečný	3
56	19800	354	po rekonstrukci	2
66	19400	294	Novostavba	1
70	17000	243	Novostavba	1
		240		2,125

---

Stavba panelová

3+kk,  
3+1

Vlastnictví osobní

Stavba panelová

73	4050000	55479	dostatečný	3
78	3490000	44744	špatné	4
		50112		3,5

---

Stavba cihlová

94	8290400	88196	Novostavba	1
70	4890000	69857	po rekonstrukci	2
125	7495000	59960	Novostavba	1
116	7990000	68879	Novostavba	1
76	6620380	87110	Novostavba	1
72	4154550	57702	Novostavba	1
115	7900000	68696	po rekonstrukci	2
65	6461000	99400	po rekonstrukci	2
55	4510000	82000	po rekonstrukci	2
89	8717000	97944	po rekonstrukci	2
69	4950000	71739	dostatečný	3
176	9950000	56534	po rekonstrukci	2
97	7300000	75258	po rekonstrukci	2
71	5199000	73225	po rekonstrukci	2
115	7900000	68696	po rekonstrukci	2
107	6800000	63551	špatné	4
85	7250000	85294	po rekonstrukci	2

188	15990000	85053	po rekonstrukci	2
55	4510000	82000	po rekonstrukci	2
80	7121000	89013	po rekonstrukci	2
89	4990000	56067	po rekonstrukci	2
127	6990000	55039	špatné	4
129	8299000	64333	dostatečný	3
		74154		2,043478

#### Vlastnictví družstevní

##### Stavba panelová

76	3300000	43421	špatné	4
67	2663599	39755	špatné	4
81	3770000	46543	po rekonstrukci	2
		43240		3,333333

##### Stavba cihlová

66	3425000	51894	dostatečný	3
80	5090000	63625	dostatečný	3
96	5300000	55208	špatné	4
121	8400000	69421	po rekonstrukci	2
110	2550000	23182	špatné	4
		52666		3,2

#### Nájemní

##### Stavba panelová

Nejsou

##### Stavba cihlová

77	13000	169	po rekonstrukci	2
142	23000	162	Novostavba	1
95	46000	484	po rekonstrukci	2
96	25000	260	po rekonstrukci	2
190	89000	468	po rekonstrukci	2
79	18000	228	po rekonstrukci	2
74	18000	243	po rekonstrukci	2
74	18000	243	po rekonstrukci	2
112	30000	268	po rekonstrukci	2
97	23000	237	po rekonstrukci	2
139	35000	252	Novostavba	1
86	18000	209	po rekonstrukci	2
90	25000	278	po rekonstrukci	2
100	21000	210	po rekonstrukci	2
100	25000	250	po rekonstrukci	2
		264		1,866667

Typ	Výměra (m2)	Cena (kč)	Cena za m2	Stav	Hodnocení
2+kk, 2+1					
PRAHA 4					

Vlastnictví osobní

Stavba panelová

35	1890000	54000	dostatečný	3
52	2400000	46154	dostatečný	3
48	2300000	47917	dostatečný	3
40	2700000	67500	po rekonstrukci	2
62	2850000	45968	po rekonstrukci	2
44	2190000	49773	po rekonstrukci	2
74	3150000	42568	po rekonstrukci	2
49	2550000	52041	dostatečný	3
43	2510000	58372	dostatečný	3
		51588		2,555556

Stavba cihlová

141	3857000	27355	Novostavba	1
63	3276000	52000	Novostavba	1
91	6390000	70220	Novostavba	1
53	3360000	63396	Novostavba	1
57	7490000	131404	Novostavba	1
70	4350000	62143	Novostavba	1
48	2890000	60208	špatné	4
33	2472300	74918	po rekonstrukci	2
57	2800000	49123	špatné	4
52	2600000	50000	po rekonstrukci	2
40	2921200	73030	po rekonstrukci	2
118	5419000	45924	po rekonstrukci	2
54	2500000	46296	po rekonstrukci	2
99	5200000	52525	špatné	4
69	4200000	60870	po rekonstrukci	2
70	3540000	50571	po rekonstrukci	2
53	3590000	67736	po rekonstrukci	2
		61042		2

Vlastnictví družstevní

Stavba panelová

50	3400000	68000	po rekonstrukci	2
61	3217800	52751	po rekonstrukci	2
60	2563000	42717	po rekonstrukci	2
56	2999999	53571	dostatečný	3
53	2490000	46981	dostatečný	3
		52804		2,4

Stavba cihlová

Nejsou

Nájemní

Stavba cihlová

45	14500	322	po rekonstrukci	2
46	11999	261	po rekonstrukci	2

54	11000	204	dostatečný	3
55	11500	209	po rekonstrukci	2
80	12000	150	po rekonstrukci	2
44	11500	261	po rekonstrukci	2
71	11500	162	po rekonstrukci	2
43	10500	244	po rekonstrukci	2
50	25000	500	po rekonstrukci	2
40	8000	200	dostatečný	3
50	11000	220	po rekonstrukci	2
60	12000	200	dostatečný	3
89	15990	180	po rekonstrukci	2
69	15000	217	špatné	4
50	11850	237	po rekonstrukci	2
55	16000	291	dostatečný	3
88	17000	193	po rekonstrukci	2
58	13000	224	Novostavba	1
61	11800	193	Novostavba	1
46	12000	261	Novostavba	1
46	11500	250	Novostavba	1
		237		2,095238

Stavba panelová

39	8000	205	po rekonstrukci	2
43	8000	186	po rekonstrukci	2
45	11500	256	po rekonstrukci	2
54	9800	181	po rekonstrukci	2
43	11000	256	dostatečný	3
71	11500	162	po rekonstrukci	2
42	10000	238	po rekonstrukci	2
46	15000	326	po rekonstrukci	2
41	9500	232	po rekonstrukci	2
45	9000	200	po rekonstrukci	2
		224		2,1

3+kk,  
3+1

Vlastnictví osobní

Stavba panelová

65	3029000	46600	dostatečný	3
67	3100000	46269	dostatečný	3
78	3190000	40897	po rekonstrukci	2
68	3750000	55147	špatné	4
79	3249000	41127	špatné	4
68	3750000	55147	dostatečný	3
64	3390000	52969	po rekonstrukci	2
72	3390000	47083	po rekonstrukci	2
56	2990000	53393	po rekonstrukci	2

		48737			2,777778
Stavba cihlová					
101	6450000	63861	po rekonstrukci	2	
83	4900000	59036	dostatečný	3	
68	3990000	58676	dostatečný	3	
118	5519000	46771	po rekonstrukci	2	
99	5472000	55273	Novostavba	1	
100	6890000	68900	Novostavba	1	
95	4699000	49463	po rekonstrukci	2	
84	4700000	55952	po rekonstrukci	2	
85	5757839	67739	po rekonstrukci	2	
87	4320000	49655	špatné	4	
85	4999000	58812	po rekonstrukci	2	
74	4362180	58948	po rekonstrukci	2	
80	4990000	62375	po rekonstrukci	2	
98	5505000	56173	Novostavba	1	
		57974			2,071429
Vlastnictví družstevní					
Stavba panelová					
62	2790000	45000	dostatečný	3	
69	4017000	58217	po rekonstrukci	2	
65	2800000	43077	dostatečný	3	
68	3250000	47794	dostatečný	3	
64	2590000	40469	dostatečný	3	
		46911			2,8
Stavba cihlová		téměř nejsou			
Nájemní					
Stavba cihlová					
81	17000	210	po rekonstrukci	2	
168	20000	119	po rekonstrukci	2	
110	16000	145	po rekonstrukci	2	
102	20600	202	Novostavba	1	
115	30000	261	po rekonstrukci	2	
95	19000	200	po rekonstrukci	2	
75	13500	180	po rekonstrukci	2	
98	22000	224	po rekonstrukci	2	
84	16000	190	po rekonstrukci	2	
90	20000	222	po rekonstrukci	2	
88	16500	188	po rekonstrukci	2	
115	55000	478	Novostavba	1	
77	12500	162	špatné	4	
65	20000	308	Novostavba	1	
100	18000	180	po rekonstrukci	2	
		218			1,933333

Stavba panelová

70	10500	150	dostatečný	3
70	10000	143	po rekonstrukci	2
72	13000	181	po rekonstrukci	2
76	14800	195	po rekonstrukci	2
75	12000	160	po rekonstrukci	2
77	15000	195	po rekonstrukci	2
72	17000	236	po rekonstrukci	2
66	12500	189	po rekonstrukci	2
80	14500	181	po rekonstrukci	2
78	14000	179	po rekonstrukci	2
78	13000	167	po rekonstrukci	2
70	11500	164	po rekonstrukci	2
		178		2,083333

Typ	Výměra (m2)	Cena (kč)	Cena za m2	Stav	Hodnocení
2+kk, 2+1					
PRAHA 5					

Vlastnictví osobní

Stavba panelová

45	2690000	59778	po rekonstrukci	2
48	2590000	53958	po rekonstrukci	2
47	2350000	50000	dostatečný	3
55	2990000	54364	dostatečný	3
43	2190000	50930	špatné	4
43	2499000	58116	dostatečný	3
		54524		2,833333

Stavba cihlová

63	5970000	94762	po rekonstrukci	2
56	5400000	96429	po rekonstrukci	2
56	2800000	50000	špatné	4
111	4526000	40775	Novostavba	1
57	5014072	87966	Novostavba	1
52	3380000	65000	Novostavba	1
73	4220500	57815	Novostavba	1
66	3190000	48333	dostatečný	3
64	5250000	82031	po rekonstrukci	2
60	3800000	63333	po rekonstrukci	2
58	5082000	87621	po rekonstrukci	2
71	3928000	55324	po rekonstrukci	2
54	4200000	77778	po rekonstrukci	2
72	6170000	85694	po rekonstrukci	2
44	5500000	125000	po rekonstrukci	2
76	5900000	77632	po rekonstrukci	2



	55	3770000	68545	dostatečný	3
			74355		2
<hr/>					
Vlastnictví družstevní					
Stavba panelová					
	65	2350000	36154	špatné	4
	78	2790000	35769	dostatečný	3
	45	2400000	53333	dostatečný	3
	69	2750000	39855	dostatečný	3
	45	2600000	57778	po rekonstrukci	2
	41	2350000	57317	po rekonstrukci	2
			46701		2,833333
<hr/>					
Stavba cihlová					
	64	4160000	65000	po rekonstrukci	2
	42	2490000	59286	po rekonstrukci	2
	53	2300000	43396	špatné	4
	60	3632550	60543	po rekonstrukci	2
	52	2450000	47115	dostatečný	3
			55068		2,6
<hr/>					
Nájemní					
Stavba cihlová					
	45	9500	211	špatné	4
	63	12000	190	po rekonstrukci	2
	50	12500	250	dostatečný	3
	90	38000	422	po rekonstrukci	2
	54	15000	278	Novostavba	1
	50	25500	510	po rekonstrukci	2
	63	11500	183	po rekonstrukci	2
	52	19500	375	po rekonstrukci	2
	68	14800	218	po rekonstrukci	2
	65	13900	214	po rekonstrukci	2
	50	14500	290	po rekonstrukci	2
	36	15900	442	po rekonstrukci	2
	59	10000	169	dostatečný	3
	52	9000	173	po rekonstrukci	2
	63	24500	389	po rekonstrukci	2
	66	12000	182	po rekonstrukci	2
	38	9500	250	po rekonstrukci	2
	48	15000	313	po rekonstrukci	2
	45	12000	267	po rekonstrukci	2
	68	16500	243	Novostavba	1
	55	17000	309	po rekonstrukci	2
			280		2,095238
<hr/>					
Stavba panelová					
	46	10500	228	po rekonstrukci	2

46	10500	228	po rekonstrukci	2
47	12000	255	dostatečný	3
54	11500	213	po rekonstrukci	2
47	7800	166	dostatečný	3
45	8700	193	po rekonstrukci	2
41	8400	205	dostatečný	3
47	10000	213	po rekonstrukci	2
		213		2,375

3+kk,  
3+1

Vlastnictví osobní

Stavba panelová

79	2990000	37848	dostatečný	3
89	4250000	47753	špatné	4
89	4499000	50551	po rekonstrukci	2
79	3890000	49241	po rekonstrukci	2
71	3100000	43662	dostatečný	3
78	4300000	55128	po rekonstrukci	2
80	3999999	50000	dostatečný	3
78	4300000	55128	po rekonstrukci	2
78	3390000	43462	dostatečný	3
77	3590000	46623	dostatečný	3
		47940		2,7

Stavba cihlová

73	4542855	62231	Novostavba	1
92	10645000	115707	po rekonstrukci	2
67	4200000	62687	po rekonstrukci	2
73	4711275	64538	Novostavba	1
176	18896000	107364	po rekonstrukci	2
85	4795500	56418	Novostavba	1
90	5590000	62111	po rekonstrukci	2
89	4400000	49438	po rekonstrukci	2
144	6900000	47917	po rekonstrukci	2
82	4495700	54826	špatné	4
219	17000000	77626	po rekonstrukci	2
63	5600000	88889	po rekonstrukci	2
94	5600000	59574	po rekonstrukci	2
116	4338000	37397	po rekonstrukci	2
68	4835000	71103	po rekonstrukci	2
80	4990000	62375	po rekonstrukci	2
		67512		1,9375

Vlastnictví družstevní

Stavba panelová

80	2799000	34988	špatné	4
----	---------	-------	--------	---

82	3250000	39634	po rekonstrukci	2
72	3199000	44431	dostatečný	3
64	3821000	59703	po rekonstrukci	2
64	3700000	57813	dostatečný	3
82	3100000	37805	špatné	4
		45729		3

Stavba cihlová téměř nejsou

Nájemní

Stavba cihlová

104	25000	240	po rekonstrukci	2
83	26000	313	Novostavba	1
85	21000	247	Novostavba	1
78	13000	167	po rekonstrukci	2
96	17000	177	po rekonstrukci	2
63	24500	389	po rekonstrukci	2
85	22000	259	dostatečný	3
85	26000	306	Novostavba	1
81	17000	210	po rekonstrukci	2
63	21000	333	po rekonstrukci	2
85	12000	141	po rekonstrukci	2
110	19000	173	po rekonstrukci	2
150	28000	187	po rekonstrukci	2
85	21000	247	Novostavba	1
72	15000	208	po rekonstrukci	2
96	17000	177	po rekonstrukci	2
80	11460	143	po rekonstrukci	2
180	55000	306	Novostavba	1
		235		1,777778

Stavba panelová

78	11500	147	po rekonstrukci	2
75	16000	213	po rekonstrukci	2
72	13500	188	po rekonstrukci	2
72	10000	139	špatné	4
75	12500	167	dostatečný	3
84	9800	117	dostatečný	3
		162		2,666667

Typ	Výměra (m2)	Cena (kč)	Cena za m2	Stav	Hodnocení
2+kk, 2+1					
PRAHA 6					

Vlastnictví osobní

Stavba panelová

55	3300000	60000	špatné	4
----	---------	-------	--------	---

48	2550000	53125	po rekonstrukci	2
55	3200000	58182	dostatečný	3
47	2390000	50851	dostatečný	3
42	2300000	54762	špatné	4
43	2990000	69535	po rekonstrukci	2
67	3420000	51045	dostatečný	3
		56786		3

---

Stavba cihlová

67	5990000	89403	po rekonstrukci	2
58	3990000	68793	po rekonstrukci	2
58	3928432	67732	Novostavba	1
40	2820000	70500	dostatečný	3
106	5990000	56509	po rekonstrukci	2
68	4695000	69044	po rekonstrukci	2
60	3494000	58233	dostatečný	3
120	6200000	51667	po rekonstrukci	2
45	3400000	75556	po rekonstrukci	2
71	6220000	87606	po rekonstrukci	2
82	6490000	79146	po rekonstrukci	2
78	9775000	125321	Novostavba	1
80	8490000	106125	po rekonstrukci	2
58	4300000	74138	po rekonstrukci	2
		77127		2

---

Vlastnictví družstevní

Stavba panelová      Nejsou

Stavba cihlová      Téměř nejsou

Nájemní

Stavba cihlová

70	11900	170	po rekonstrukci	2
64	13800	216	po rekonstrukci	2
50	7000	140	po rekonstrukci	2
56	11000	196	po rekonstrukci	2
66	14000	212	po rekonstrukci	2
67	13990	209	po rekonstrukci	2
68	18000	265	po rekonstrukci	2
71	16000	225	po rekonstrukci	2
61	13500	221	po rekonstrukci	2
51	15500	304	Novostavba	1
43	12000	279	po rekonstrukci	2
43	9500	221	po rekonstrukci	2
54	18000	333	po rekonstrukci	2
50	15000	300	Novostavba	1
54	9500	176	dostatečný	3

53	15000	283	Novostavba	1
94	20000	213	po rekonstrukci	2
48	15000	313	po rekonstrukci	2
61	18500	303	po rekonstrukci	2
50	15500	310	po rekonstrukci	2
		244		1,9
<hr/>				
Stavba panelová				
44	9900	225	dostatečný	3
60	11500	192	po rekonstrukci	2
43	9500	221	po rekonstrukci	2
44	9000	205	dostatečný	3
43	9000	209	špatné	4
42	8000	190	po rekonstrukci	2
55	12000	218	dostatečný	3
		209		2,714286

3+kk,  
3+1

Vlastnictví osobní

Stavba panelová

75	3290000	43867	dostatečný	3
72	4650000	64583	po rekonstrukci	2
78	3499000	44859	dostatečný	3
76	3800000	50000	po rekonstrukci	2
80	2980000	37250	dostatečný	3
70	3990000	57000	po rekonstrukci	2
82	3300000	40244	po rekonstrukci	2
83	4280000	51566	po rekonstrukci	2
78	2790000	35769	špatné	4
		47238		2,555556

Stavba cihlová

104	5999999	57692	po rekonstrukci	2
82	8023000	97841	po rekonstrukci	2
120	7200000	60000	Novostavba	1
96	7182800	74821	po rekonstrukci	2
98	4100000	41837	po rekonstrukci	2
105	6950000	66190	po rekonstrukci	2
106	7990000	75377	po rekonstrukci	2
104	4695000	45144	po rekonstrukci	2
64	3300000	51563	po rekonstrukci	2
95	7699000	81042	po rekonstrukci	2
142	6935000	48838	po rekonstrukci	2
113	8500000	75221	po rekonstrukci	2
124	10790000	87016	Novostavba	1
106	7700000	72642	po rekonstrukci	2
57	3500000	61404	dostatečný	3

## Vlastnictví družstevní

Stavba panelová      Téměř nejsou

Stavba cihlová      Nejsou

## Nájemní

## Stavba cihlová

103	24000	233	po rekonstrukci	2
70	17000	243	po rekonstrukci	2
120	38000	317	po rekonstrukci	2
90	25000	278	po rekonstrukci	2
104	24000	231	po rekonstrukci	2
84	19000	226	po rekonstrukci	2
85	14900	175	po rekonstrukci	2
80	13700	171	po rekonstrukci	2
80	17000	213	po rekonstrukci	2
69	11000	159	Novostavba	1
73	15000	205	po rekonstrukci	2
80	20000	250	Novostavba	1
125	17500	140	dostatečný	3
95	35000	368	Novostavba	1
100	22900	229	po rekonstrukci	2
110	17500	159	po rekonstrukci	2
		225		1,875

## Stavba panelová

55	11000	200	po rekonstrukci	2
50	9500	190	dostatečný	3
76	12500	164	po rekonstrukci	2
76	13000	171	po rekonstrukci	2
72	12900	179	dostatečný	3
		181		2,4

Typ	Výměra (m2)	Cena (kč)	Cena za m2	Stav	Hodnocení
2+kk, 2+1					
PRAHA 7					

## Vlastnictví osobní

Stavba panelová      Nejsou

## Stavba cihlová

61	4400000	72131	po rekonstrukci	2
51	4100000	80392	po rekonstrukci	2
62	7400000	119355	po rekonstrukci	2

62	3690000	59516	Novostavba	1
48	2990000	62292	dostatečný	3
52	3910000	75192	Novostavba	1
45	3200000	71111	po rekonstrukci	2
43	3099000	72070	po rekonstrukci	2
41	3699000	90220	po rekonstrukci	2
58	3200000	55172	dostatečný	3
53	4800000	90566	Novostavba	1
103	4800000	46602	po rekonstrukci	2
49	2769936	56529	Novostavba	1
84	7890000	93929	Novostavba	1
		74648		1,785714

Vlastnictví družstevní

Stavba panelová      Nejsou

Stavba cihlová

90	4950000	55000	po rekonstrukci	2
99	5700000	57576	špatné	4
63	3450000	54762	po rekonstrukci	2
47	2550000	54255	po rekonstrukci	2
90	4900000	54444	po rekonstrukci	2
56	3500000	62500	dostatečný	3
		56423		2,5

Nájemní

Stavba cihlová

42	8000	190	dostatečný	3
70	11900	170	dostatečný	3
67	13900	207	po rekonstrukci	2
65	13000	200	po rekonstrukci	2
60	13000	217	po rekonstrukci	2
53	11000	208	po rekonstrukci	2
86	15000	174	Novostavba	1
55	12000	218	dostatečný	3
55	12000	218	po rekonstrukci	2
55	10000	182	po rekonstrukci	2
43	9000	209	po rekonstrukci	2
56	10000	179	po rekonstrukci	2
45	9500	211	po rekonstrukci	2
100	20000	200	po rekonstrukci	2
		199		2,142857

Stavba panelová

58	11000	190	po rekonstrukci	2
50	11000	220	po rekonstrukci	2
49	11000	224	po rekonstrukci	2

3+kk,  
3+1

Vlastnictví osobní

Stavba panelová      Nejsou

Stavba cihlová

104	6800000	65385	po rekonstrukci	2
109	9500000	87156	po rekonstrukci	2
86	8300000	96512	po rekonstrukci	2
95	6120000	64421	Novostavba	1
75	6200000	82667	po rekonstrukci	2
90	5300000	58889	po rekonstrukci	2
85	4390000	51647	po rekonstrukci	2
64	5465650	85401	po rekonstrukci	2
94	4499000	47862	dostatečný	3
91	6379000	70099	po rekonstrukci	2
162	8790322	54261	Novostavba	1
112	7490000	66875	Novostavba	1
102	5690000	55784	po rekonstrukci	2
76	6620700	87114	po rekonstrukci	2
		69577		1,857143

Vlastnictví družstevní

Stavba panelová      Nejsou

Stavba cihlová

72	5390000	74861	po rekonstrukci	2
113	4190000	37080	dostatečný	3
93	7190000	77312	po rekonstrukci	2
116	9795000	84440	po rekonstrukci	2
90	4849000	53878	po rekonstrukci	2
		65514		2,2

Nájemní

Stavba cihlová

96	15900	166	po rekonstrukci	2
106	16000	151	po rekonstrukci	2
104	20600	198	po rekonstrukci	2
78	18000	231	po rekonstrukci	2
95	16500	174	po rekonstrukci	2
110	45000	409	po rekonstrukci	2
69	18000	261	po rekonstrukci	2
132	25000	189	po rekonstrukci	2
111	25000	225	Novostavba	1



	82	17000	207	po rekonstrukci	2
			221		1,9
<hr/>					
Stavba panelová		Nejsou			
Typ	Výměra (m2)	Cena (kč)	Cena za m2	Stav	Hodnocení
2+kk, 2+1					
PRAHA 8					
Vlastnictví osobní					
Stavba panelová					
	44	2390000	54318	špatné	4
	45	2660000	59111	po rekonstrukci	2
	44	2390000	54318	špatné	4
	43	2100000	48837	dostatečný	3
	41	2290000	55854	po rekonstrukci	2
	41	2490000	60732	po rekonstrukci	2
	48	2480000	51667	dostatečný	3
	59	2790000	47288	po rekonstrukci	2
	63	2940000	46667	dostatečný	3
			53199		2,777778
<hr/>					
Stavba cihlová					
	57	3100000	54386	špatné	4
	55	3400000	61818	po rekonstrukci	2
	48	3890000	81042	dostatečný	3
	65	3490000	53692	po rekonstrukci	2
	101	3800000	37624	Novostavba	1
	69	6090000	88261	Novostavba	1
	55	3400000	61818	po rekonstrukci	2
	55	3400000	61818	po rekonstrukci	2
	66	6615000	100227	Novostavba	1
	50	2550000	51000	po rekonstrukci	2
	50	3400000	68000	po rekonstrukci	2
	160	9424000	58900	Novostavba	1
	117	6554446	56021	Novostavba	1
	68	4750000	69853	po rekonstrukci	2
			64604		1,857143
<hr/>					
Vlastnictví družstevní					
Stavba panelová					
	44	2150000	48864	po rekonstrukci	2
	57	2350000	41228	špatné	4
	44	2490000	56591	po rekonstrukci	2
	64	2980000	46563	dostatečný	3
	56	2150000	38393	po rekonstrukci	2
	56	2370000	42321	špatné	4

			45660		2,833333
<hr/>					
Stavba cihlová					
	76	3461855	45551	po rekonstrukci	2
	65	4221000	64938	dostatečný	3
	77	4700000	61039	po rekonstrukci	2
	44	3600000	81818	Novostavba	1
	52	2650000	50962	po rekonstrukci	2
	53	2350000	44340	dostatečný	3
	64	2499000	39047	dostatečný	3
	58	2720000	46897	po rekonstrukci	2
			54324		2,25
<hr/>					

Nájemní

Stavba cihlová

	85	18000	212	po rekonstrukci	2
	58	12500	216	po rekonstrukci	2
	71	16500	232	po rekonstrukci	2
	47	12000	255	po rekonstrukci	2
	47	12500	266	po rekonstrukci	2
	43	9500	221	Novostavba	1
	74	16500	223	po rekonstrukci	2
	43	12000	279	po rekonstrukci	2
	71	12000	169	po rekonstrukci	2
	60	13000	217	Novostavba	1
	50	15500	310	po rekonstrukci	2
	66	12999	197	po rekonstrukci	2
	50	16000	320	Novostavba	1
			240		1,769231
<hr/>					

Stavba panelová

	36	9000	250	po rekonstrukci	2
	62	9000	145	po rekonstrukci	2
	45	10000	222	po rekonstrukci	2
	43	8490	197	po rekonstrukci	2
	45	10000	222	dostatečný	3
	48	10000	208	po rekonstrukci	2
	45	10000	222	dostatečný	3
	43	10000	233	po rekonstrukci	2
	59	11000	186	po rekonstrukci	2
	49	7500	153	po rekonstrukci	2
			204		2,2
<hr/>					

3+kk,  
3+1

Vlastnictví osobní

Stavba panelová

	56	2999000	53554	po rekonstrukci	2
--	----	---------	-------	-----------------	---

	75	3100000	41333	špatné	4
	80	3500000	43750	po rekonstrukci	2
	75	3400000	45333	po rekonstrukci	2
	61	3190000	52295	po rekonstrukci	2
	79	3790000	47975	dostatečný	3
	120	5302789	44190	po rekonstrukci	2
	65	3000000	46154	dostatečný	3
			46823		2,5
<hr/>					
Stavba cihlová					
	109	5999900	55045	Novostavba	1
	132	9250000	70076	po rekonstrukci	2
	86	5890000	68488	po rekonstrukci	2
	95	7600000	80000	po rekonstrukci	2
	83	6990000	84217	po rekonstrukci	2
	82	8700000	106098	Novostavba	1
	78	4300000	55128	po rekonstrukci	2
	74	4729000	63905	Novostavba	1
	93	7700000	82796	Novostavba	1
	76	4600000	60526	dostatečný	3
	173	9384000	54243	Novostavba	1
	66	3590000	54394	po rekonstrukci	2
	156	20000000	128205	Novostavba	1
	95	7600000	80000	po rekonstrukci	2
			74509		1,642857
<hr/>					
Vlastnictví družstevní					
Stavba panelová					
	57	2520000	44211	dostatečný	3
	87	3250000	37356	po rekonstrukci	2
	71	3500000	49296	docela ujde	3
	58	2800000	48276	po rekonstrukci	2
	69	3590000	52029	po rekonstrukci	2
	57	3100000	54386	špatné	4
	75	2790000	37200	dostatečný	3
			46108		2,714286
<hr/>					
Stavba cihlová					
	137	8500000	62044	po rekonstrukci	2
	66	3590000	54394	po rekonstrukci	2
	75	3399000	45320	po rekonstrukci	2
	119	4990000	41933	po rekonstrukci	2
	65	2199000	33831	po rekonstrukci	2
	106	6360006	60000	po rekonstrukci	2
			49587		2
<hr/>					
Nájemní					
Stavba cihlová					
	80	14490	181	po rekonstrukci	2

63	16600	263	po rekonstrukci	2
113	22000	195	po rekonstrukci	2
104	47000	452	Novostavba	1
66	15000	227	po rekonstrukci	2
72	14000	194	po rekonstrukci	2
100	19000	190	Novostavba	1
88	13000	148	po rekonstrukci	2
69	13900	201	po rekonstrukci	2
		228		1,777778

Stavba panelová

72	14000	194	po rekonstrukci	2
66	12000	182	po rekonstrukci	2
70	13500	193	dostatečný	3
64	11000	172	po rekonstrukci	2
72	14000	194	po rekonstrukci	2
68	13000	191	dostatečný	3
		188		2,333333

Typ	Výměra (m2)	Cena (kč)	Cena za m2	Stav	Hodnocení
2+kk, 2+1					
PRAHA 9					

Vlastnictví osobní

Stavba panelová

54	3000000	55556	po rekonstrukci	2
64	3300000	51563	po rekonstrukci	2
52	2690000	51731	po rekonstrukci	2
52	2790000	53654	po rekonstrukci	2
45	1900000	42222	dostatečný	3
52	2690000	51731	po rekonstrukci	2
60	3180000	53000	po rekonstrukci	2
44	2100000	47727	po rekonstrukci	2
		50898		2,125

Stavba cihlová

69	3150000	45652	po rekonstrukci	2
47	3125000	66489	po rekonstrukci	2
59	3536629	59943	Novostavba	1
51	2900000	56863	po rekonstrukci	2
49	2699000	55082	po rekonstrukci	2
52	2490000	47885	po rekonstrukci	2
50	2822000	56440	Novostavba	1
63	3450000	54762	Novostavba	1
82	4437000	54110	Novostavba	1
45	2935000	65222	po rekonstrukci	2
52	2740000	52692	dostatečný	3

69	3880000	56232	Novostavba	1
64	3650000	57031	po rekonstrukci	2
58	1962000	33828	Novostavba	1
54	1860000	34444	po rekonstrukci	2
		53112		1,666667

Vlastnictví družstevní

Stavba panelová

62	2400000	38710	dostatečný	3
		38710		3

Stavba cihlová

52	3224779	62015	Novostavba	1
47	2390000	50851	po rekonstrukci	2
52	1950000	37500	dostatečný	3
42	2269000	54024	po rekonstrukci	2
54	2690000	49815	dostatečný	3
60	2700000	45000	po rekonstrukci	2
		49867		2,166667

Nájemní

Stavba cihlová

64	10990	172	Novostavba	1
70	9300	133	Novostavba	1
57	10000	175	Novostavba	1
80	13000	163	po rekonstrukci	2
39	10000	256	po rekonstrukci	2
83	11000	133	po rekonstrukci	2
60	11500	192	Novostavba	1
50	9500	190	po rekonstrukci	2
70	16000	229	po rekonstrukci	2
50	11000	220	Novostavba	1
50	8000	160	dostatečný	3
52	9999	192	po rekonstrukci	2
44	11000	250	po rekonstrukci	2
50	11600	232	po rekonstrukci	2
70	15500	221	po rekonstrukci	2
		194		1,733333

Stavba panelová

45	10000	222	po rekonstrukci	2
59	16000	271	po rekonstrukci	2
30	9000	300	dostatečný	3
67	13000	194	po rekonstrukci	2
		247		2,25

3+kk,  
3+1

Vlastnictví osobní

Stavba panelová

75	3400000	45333	dostatečný	3
76	3390000	44605	po rekonstrukci	2
79	3320000	42025	po rekonstrukci	2
73	3250000	44521	po rekonstrukci	2
74	2990000	40405	po rekonstrukci	2
80	3120000	39000	po rekonstrukci	2
60	3290000	54833	po rekonstrukci	2
61	3075000	50410	po rekonstrukci	2
77	3400000	44156	po rekonstrukci	2
62	3200000	51613	po rekonstrukci	2
66	2600000	39394	špatné	4
85	4490416	52828	po rekonstrukci	2
53	3150000	59434	po rekonstrukci	2
		46812		2,230769

Stavba cihlová

71	4300000	60563	po rekonstrukci	2
125	5803500	46428	Novostavba	1
142	7027000	49486	Novostavba	1
75	4189999	55867	po rekonstrukci	2
66	3590000	54394	po rekonstrukci	2
81	4850000	59877	Novostavba	1
72	3421000	47514	po rekonstrukci	2
76	5990000	78816	po rekonstrukci	2
81	4594858	56727	Novostavba	1
118	8500000	72034	po rekonstrukci	2
95	5233095	55085	Novostavba	1
77	3900000	50649	Novostavba	1
81	4300000	53086	Novostavba	1
81	5177300	63917	Novostavba	1
73	2144000	29370	po rekonstrukci	2
110	8190000	74455	Novostavba	1
68	3650000	53676	Novostavba	1
		56585		1,411765

Vlastnictví družstevní

Stavba panelová

80	3660000	45750	špatné	4
70	2990000	42714	po rekonstrukci	2
54	2550000	47222	po rekonstrukci	2
74	2990000	40405	dostatečný	3
80	3830000	47875	po rekonstrukci	2
70	3250000	46429	po rekonstrukci	2
82	2799000	34134	špatné	4
84	2999999	35714	po rekonstrukci	2

	66	2995000	45379 42847	po rekonstrukci	2 2,555556
<hr/>					
Stavba cihlová					
	85	4947043	58201	Novostavba	1
	94	3950000	42021	dostatečný	3
	95	4500000	47368	po rekonstrukci	2
			49197		2

Nájemní

Stavba cihlová

	150	16900	113	po rekonstrukci	2
	90	17000	189	Novostavba	1
	90	17000	189	Novostavba	1
	76	12000	158	Novostavba	1
	75	17000	227	po rekonstrukci	2
	112	9000	80	dostatečný	3
	75	17000	227	Novostavba	1
	97	26000	268	Novostavba	1
	86	17500	203	po rekonstrukci	2
	84	13000	155	po rekonstrukci	2
	75	14000	187	po rekonstrukci	2
			181		1,636364

Stavba panelová

	76	11000	145	po rekonstrukci	2
	75	12000	160	po rekonstrukci	2
	74	12000	162	po rekonstrukci	2
	78	15500	199	po rekonstrukci	2
	74	12000	162	po rekonstrukci	2
	79	15600	197	po rekonstrukci	2
	74	12000	162	po rekonstrukci	2
	82	14000	171	po rekonstrukci	2
	67	9500	142	dostatečný	3
			167		2,111111

Typ	Výměra (m2)	Cena (kč)	Cena za m2	Stav	Hodnocení
2+kk, 2+1					
PRAHA 10					

Vlastnictví osobní

Stavba panelová

	50	3350000	67000	po rekonstrukci	2
	36	2250000	62500	po rekonstrukci	2
	43	3500000	81395	po rekonstrukci	2
	44	2400000	54545	po rekonstrukci	2
	33	2250000	68182	po rekonstrukci	2

	68	3190000	46912	po rekonstrukci	2
	62	3250000	52419	po rekonstrukci	2
	43	2200000	51163	dostatečný	3
	55	2690000	48909	po rekonstrukci	2
	53	2200000	41509	dostatečný	3
			57454		2,2
<hr/>					
Stavba cihlová					
	54	2900000	53704	Novostavba	1
	74	4289000	57959	Novostavba	1
	48	3149000	65604	po rekonstrukci	2
	66	3900000	59091	po rekonstrukci	2
	67	3990000	59552	dostatečný	3
	65	3797000	58415	po rekonstrukci	2
	48	3300000	68750	po rekonstrukci	2
	51	3940000	77255	Novostavba	1
	60	3100000	51667	dostatečný	3
	78	3797000	48679	po rekonstrukci	2
	52	3300000	63462	Novostavba	1
	56	3390000	60536	po rekonstrukci	2
	54	3700000	68519	Novostavba	1
	54	2651943	49110	Novostavba	1
	54	3840000	71111	po rekonstrukci	2
	47	3061500	65138	Novostavba	1
	55	3989900	72544	Novostavba	1
			61829		1,647059
<hr/>					
Vlastnictví družstevní					
Stavba panelová					
	57	2500000	43860	po rekonstrukci	2
	51	2600000	50980	po rekonstrukci	2
	52	3150000	60577	po rekonstrukci	2
	43	2145000	49884	dostatečný	3
	63	2790000	44286	po rekonstrukci	2
	53	2990000	56415	po rekonstrukci	2
	43	2249999	52326	po rekonstrukci	2
	54	2790000	51667	po rekonstrukci	2
			51249		2,125
<hr/>					
Stavba cihlová					
	50	2400000	48000	po rekonstrukci	2
	80	3890000	48625	po rekonstrukci	2
	43	2190000	50930	po rekonstrukci	2
	54	2380000	44074	Novostavba	1
	51	2450000	48039	dostatečný	3
	61	3599000	59000	po rekonstrukci	2
	56	2540000	45357	Novostavba	1
			49147		1,857143
<hr/>					



## Nájemní

## Stavba cihlová

43	6500	151	po rekonstrukci	2
57	12000	211	Novostavba	1
56	12000	214	po rekonstrukci	2
59	11500	195	Novostavba	1
56	11900	213	Novostavba	1
90	14900	166	Novostavba	1
50	7500	150	po rekonstrukci	2
82	15000	183	po rekonstrukci	2
58	11000	190	po rekonstrukci	2
31	9990	322	po rekonstrukci	2
45	9900	220	po rekonstrukci	2
48	14000	292	po rekonstrukci	2
80	12000	150	po rekonstrukci	2
85	13200	155	po rekonstrukci	2
40	6500	163	dostatečný	3
49	12500	255	po rekonstrukci	2
88	26400	300	po rekonstrukci	2
		208		1,823529

## Stavba panelová

39	8500	218	po rekonstrukci	2
52	7500	144	dostatečný	3
41	7999	195	po rekonstrukci	2
40	10000	250	po rekonstrukci	2
43	8000	186	po rekonstrukci	2
54	8500	157	po rekonstrukci	2
42	11000	262	po rekonstrukci	2
40	13000	325	po rekonstrukci	2
43	7500	174	po rekonstrukci	2
44	11200	255	po rekonstrukci	2
52	7995	154	po rekonstrukci	2
		211		2,090909

3+kk,  
3+1

## Vlastnictví osobní

## Stavba panelová

84	4122000	49071	po rekonstrukci	2
77	2999000	38948	po rekonstrukci	2
73	3100000	42466	po rekonstrukci	2
75	3399000	45320	špatné	4
74	3290000	44459	špatné	4
76	3390000	44605	špatné	4
76	3980000	52368	po rekonstrukci	2

	88	4500000	51136	po rekonstrukci	2
	70	3350000	47857	po rekonstrukci	2
			46248		2,666667
<hr/>					
Stavba cihlová					
	95	5878417	61878	Novostavba	1
	99	4360000	44040	Novostavba	1
	78	4800000	61538	po rekonstrukci	2
	101	4990000	49406	Novostavba	1
	78	4899000	62808	po rekonstrukci	2
	86	5780000	67209	Novostavba	1
	80	4590000	57375	Novostavba	1
	101	3349000	33158	po rekonstrukci	2
	105	8500000	80952	po rekonstrukci	2
	93	4690000	50430	Novostavba	1
	131	11900000	90840	Novostavba	1
	75	5670000	75600	po rekonstrukci	2
	78	3990000	51154	po rekonstrukci	2
	82	3750000	45732	po rekonstrukci	2
			59437		1,5
<hr/>					

#### Vlastnictví družstevní

##### Stavba panelová

	87	3180000	36552	po rekonstrukci	2
	68	3420000	50294	po rekonstrukci	2
	79	2990000	37848	po rekonstrukci	2
	68	3200000	47059	po rekonstrukci	2
	65	2890000	44462	špatné	4
	72	2880000	40000	po rekonstrukci	2
	70	3100000	44286	po rekonstrukci	2
	68	3050000	44853	po rekonstrukci	2
			43169		2,25
<hr/>					

##### Stavba cihlová

	126	7900000	62698	dostatečný	3
	75	4350000	58000	po rekonstrukci	2
	65	2299000	35369	po rekonstrukci	2
	64	2999000	46859	po rekonstrukci	2
	83	4140000	49880	dostatečný	3
	130	5657500	43519	po rekonstrukci	2
	100	4490000	44900	dostatečný	3
			48747		2,428571
<hr/>					

#### Nájemní

##### Stavba cihlová

	80	13500	169	dostatečný	3
	107	27000	252	Novostavba	1
	100	15000	150	po rekonstrukci	2

72	17900	249	po rekonstrukci	2
124	20000	161	po rekonstrukci	2
90	12000	133	po rekonstrukci	2
83	14000	169	Novostavba	1
84	18500	220	po rekonstrukci	2
65	12500	192	Novostavba	1
72	17900	249	po rekonstrukci	2
68	13500	199	po rekonstrukci	2
90	17500	194	po rekonstrukci	2
		195		1,833333

#### Stavba panelová

105	14200	135	dostatečný	3
70	12000	171	po rekonstrukci	2
73	10500	144	po rekonstrukci	2
75	13000	173	po rekonstrukci	2
80	5500	69	špatné	4
135	23000	170	po rekonstrukci	2
70	10900	156	po rekonstrukci	2
		146		2,428571

#### Příloha 4 - Analýza trhu s byty

	2+kk, 2+1 (za m2)							
	Vlastnictví osobní				Vlastnictví družstevní			
	Stavba cihlová	Hodnocení	Stavba panelová	Hodnocení	Stavba cihlová	Hodnocení	Stavba panelová	Hodnocení
Jihlava	28 099 Kč	2,20	25 486 Kč	2,92	23 688 Kč	2,00	-	-
Praha 1	128 052 Kč	2,04	-	-	136 006 Kč	2,00	-	-
Praha 2	84 911 Kč	2,40	-	-	61 588 Kč	2,50	-	-
Praha 3	70 061 Kč	2,11	51 597 Kč	3,00	60 414 Kč	2,67	-	-
Praha 4	61 042 Kč	2,00	51 588 Kč	2,56	-	-	52 804 Kč	2,40
Praha 5	74 335 Kč	2,00	54 524 Kč	2,83	55 068 Kč	2,60	46 701 Kč	2,83
Praha 6	77 127 Kč	2,00	56 786 Kč	3,00	-	-	-	-
Praha 7	74 648 Kč	1,79	-	-	56 423 Kč	2,50	-	-
Praha 8	64 604 Kč	1,86	53 199 Kč	2,78	54 324 Kč	2,25	45 660 Kč	2,83
Praha 9	53 112 Kč	1,67	50 898 Kč	2,13	49 867 Kč	2,17	38 710 Kč	3,00
Praha 10	61 829 Kč	1,65	57 457 Kč	2,20	49 147 Kč	1,86	51 249 Kč	2,13

	3+kk, 3+1 (za m2)							
	Vlastnictví osobní				Vlastnictví družstevní			
	Stavba cihlová	Hodnocení	Stavba panelová	Hodnocení	Stavba cihlová	Hodnocení	Stavba panelová	Hodnocení
Jihlava	27 625 Kč	1,85	23 222 Kč	3,00	31 082 Kč	2,00	-	-
Praha 1	140 034 Kč	2,06	-	-	-	-	-	-
Praha 2	87 494 Kč	2,13	-	-	-	-	-	-
Praha 3	74 154 Kč	2,04	50 112 Kč	3,50	52 666 Kč	3,20	43 240 Kč	3,33
Praha 4	57 974 Kč	2,07	48 737 Kč	2,78	-	-	46 911 Kč	2,80
Praha 5	67 512 Kč	1,94	47 940 Kč	2,70	-	-	45 729 Kč	3,00
Praha 6	66 442 Kč	1,93	47 238 Kč	2,56	-	-	-	-
Praha 7	69 577 Kč	1,86	-	-	65 514 Kč	2,20	-	-
Praha 8	74 509 Kč	1,64	46 823 Kč	2,50	49 578 Kč	2,00	46 108 Kč	2,71
Praha 9	56 585 Kč	1,41	46 812 Kč	2,23	49 197 Kč	2,00	42 847 Kč	2,56
Praha 10	59 437 Kč	1,50	46 248 Kč	2,67	48 747 Kč	2,43	43 169 Kč	2,25

Příloha 5 - Analýza trhu s nájemními byty

<b>2+kk, 2+1 (za m2)</b>				
<b>Nájemní bydlení (za měsíc)</b>				
	<b>Stavba cihlová</b>	<b>Hodnocení</b>	<b>Stavba panelová</b>	<b>Hodnocení</b>
<b>Jihlava</b>	113 Kč	1,86	163 Kč	2,00
<b>Praha 1</b>	378 Kč	2,19	-	-
<b>Praha 2</b>	405 Kč	2,08	-	-
<b>Praha 3</b>	240 Kč	2,13	-	-
<b>Praha 4</b>	237 Kč	2,10	224 Kč	2,10
<b>Praha 5</b>	280 Kč	2,10	213 Kč	2,38
<b>Praha 6</b>	244 Kč	1,90	209 Kč	2,71
<b>Praha 7</b>	199 Kč	2,14	211 Kč	2,00
<b>Praha 8</b>	240 Kč	1,77	204 Kč	2,20
<b>Praha 9</b>	194 Kč	1,73	247 Kč	2,25
<b>Praha 10</b>	208 Kč	1,82	211 Kč	2,09

<b>3+kk, 3+1 (za m2)</b>				
<b>Nájemní bydlení (za měsíc)</b>				
	<b>Stavba cihlová</b>	<b>Hodnocení</b>	<b>Stavba panelová</b>	<b>Hodnocení</b>
<b>Jihlava</b>	124 Kč	2,00	139 Kč	3,00
<b>Praha 1</b>	362 Kč	2,00	-	-
<b>Praha 2</b>	328 Kč	2,04	-	-
<b>Praha 3</b>	264 Kč	1,87	-	-
<b>Praha 4</b>	218 Kč	1,93	178 Kč	2,08
<b>Praha 5</b>	235 Kč	1,78	162 Kč	2,67
<b>Praha 6</b>	225 Kč	1,88	181 Kč	2,40
<b>Praha 7</b>	221 Kč	1,90	-	-
<b>Praha 8</b>	228 Kč	1,78	188 Kč	2,33
<b>Praha 9</b>	181 Kč	1,64	167 Kč	2,11
<b>Praha 10</b>	195 Kč	1,83	146 Kč	2,43

## Příloha 6 - Plán na sjednání hypotéky z GE Money Bank



# GE Money Bank

Nabídka úvěru GE Money Bank, a.s. ze dne 23.3.2016

### Údaje o úvěru zajištěném nemovitostí

zvolený typ	HYPOTÉKA GEMB 80%
výše úvěru	2.000.000,- Kč
účel úvěru	Koupě
vámi zvolená úroková sazba	1,88% platná při plnění podmínek služby Aktivní účet
základní sazba	<del>2,40%</del>
doba fixace úrokové sazby	5 let
doba splatnosti	30 let
jednorázový poplatek za zpracování úvěru	0,-Kč
měsíční splátka úvěru	7.272,95 Kč
pojištění schopnosti splácet	363,- Kč
poplatek za vedení úvěrového účtu	0,- Kč
celková měsíční splátka	7.635,95 Kč
orientační daňová úspora v 1 roce	5.640,-Kč

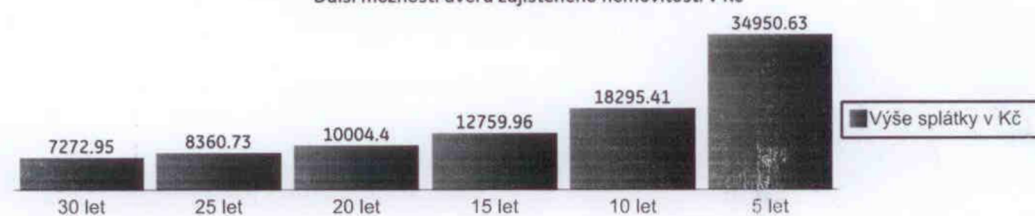
### Klientské údaje

jméno a příjmení klienta	Ondřej Tollinger
vlastní zdroje	
celkové příjmy	18.000,- Kč
celkové výdaje	0,- Kč
maximální výše úvěru	2.115.861,- Kč

Tato nabídka je nezávazná a Banka si vyhrazuje právo, na základě individuálního posouzení žádosti klienta, úvěr neposkytnout.

Uvedená úroková sazba platí za předpokladu plnění podmínek služby Aktivní účet – měsíční pravidelný kreditní příjem klienta min. ve výši 15 000,-Kč na běžný účet klienta u GEMB určeného ke splácení hypotečního úvěru. Měsíční kreditním příjmem klienta se rozumí souhrn částek za kalendářní měsíc připsaný ve prospěch běžného účtu Klienta. Do Měsíčního kreditního příjmu se nezapočítávají zejména převody mezi vlastními účty Klienta vedenými u Banky.

Další možnosti úvěru zajištěného nemovitostí v Kč



### Pojištění úvěru

Banka Vám na Vaši žádost zprostředkuje pojištění úvěru u smluvní pojišťovny BNP Paribas Cardif Pojišťovna, a.s., která Vám zajistí pomoc při bezproblémovém splácení Vašeho úvěru i po dobu nemoci, a dále pro případ invalidity III. stupně. To vše za bezkonkurenční cenu, kdy měsíční pojistné za ošetření těchto rizik činí 4,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor A). Pojištění lze rozšířit i na riziko ztráty zaměstnání. Cena tohoto produktu je 6,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor B). Obsahuje vše, co soubor pojištění A + kryje riziko ztráty zaměstnání. U

GE Money Bank, a.s., Vyskočilova 1422/1a, 140 28 Praha 4, Michle, zapsáno u MS v Praze, odd. B 5403, IČ 25672720, tel.: +420 224 443 636

1/7



# GE Money Bank

obou pojistných souborů je navíc možnost využít připojištění druhé osoby (spolužadatele o úvěr) v rámci jednoho hypotečního úvěru díky souborům AA nebo BB, zpoplatněných dle platného Sazebníku Banky.

## Identifikace pobočky a bankéře

jméno a příjmení: Petr Píža  
mobil: 604247301, email: 212554518@mail.ad.ge.com

Adresa:  
Lidická 31, 658 34 Brno



## Evropský standardizovaný informační přehled

Tyto standardizované informace jsou součástí "Dobrovolného kodexu chování pro poskytování informací o úvěru na bydlení před uzavřením smlouvy", jehož kopii můžete získat u Vašeho zprostředkovatele. Tento dokument není právně závaznou nabídkou. Číselné údaje jsou podávány v dobré víře a přesně vyjadřují nabídku, kterou činí poskytovatel úvěru za aktuálních tržních podmínek vycházejících z poskytnutých informací. Číselné údaje mohou kolísat v závislosti na tržních podmínkách. Poskytnutím těchto informací se poskytovatel úvěru nezavazuje k poskytnutí úvěru.

1. Poskytovatel úvěru	<b>GE Money Bank, a.s., Vyskočilova 1422/1a, 14028 Praha 4 - Michle,</b> zapsáno u Městského soudu v Praze odd. B, vl. 5403, IČ: 25672720, www.gemoney.cz
2. Popis produktu	<b>HYPOTÉKA GEMB 80%</b> <b>Účelový hypoteční úvěr.</b> Výše hypotečního úvěru od 300.000,-Kč. Zajištění úvěru je zástavním právem k nemovitosti. Maximální výše úvěru je 80 tržní ceny nemovitosti/nemovitostí. Způsob splácení anuitní.
3. Druh sazby a délka pevně stanovené lhůty	Úroková sazba je vyhlášována prostřednictvím Úrokového lístku GE Money Bank, a.s. Délka Úrokového období (fixace úrokové sazby) je <b>5 let</b> .
4. Výše úrokové sazby platné pro první úrokové období	1,88% platná při plnění podmínek služby Aktivní účet
5. Výše poskytnutého úvěru a měna	2.000.000,- Kč
6. Délka splatnosti hypotečního úvěru	360
7. Výše anuitní splátky	7.272,95 Kč
8. RPSN - roční procentní sazba nákladů	1,90% Uvedený modelový výpočet vychází z celkové sazby a za předpokladu, že se úroková sazba nezmění v prvním roce trvání úvěru.
9. Jednorázové náklady a poplatky	Poplatek za uzavření smlouvy o hypotečním úvěru je 0,-Kč. Poplatek za ocenění předmětu zajištění je 0,- Kč. Poplatek za pořízení výpisu z katastru nemovitostí a snímku katastrální mapy ke schválení úvěru 0,- Kč. Čerpání hypotečního úvěru na základě podaného návrhu na vklad zástavního práva 1.000,- Kč Poplatek za čerpání 500,- Kč/čerpání. Poplatek za vyhotovení dodatku ke smlouvě o hypotečním úvěru 3 000,- Kč. Smluvní pokuta za nevyčerpání Úvěru: 3 % z nevyčerpané částky, pokud Klient nevyčerpá více než 20% z dohodnuté výše Úvěru.



10. Opakující se náklady a poplatky	<p><u>Pravidelné periodicky se opakující náklady:</u> Poplatek za vedení úvěrového účtu 0,- Kč/měsíčně Platba pojistného - pojištění, pouze pokud je klientem sjednáno. Poplatky za zasilání výpisů z úvěrového účtu a potvrzení o zaplacených úrocích 50,- Kč/výpis/rok.</p> <p><u>Další nepravidelné náklady spojené s hypotečním úvěrem:</u> Pojištění nemovitosti sloužící k zajištění hypotečního úvěru. Správní poplatek za vklad zástavního práva 1.000,-Kč za každé řízení. Správní poplatek za výmaz zástavního práva 1.000,-Kč za každé řízení. Pořízení výpisu z katastru nemovitostí á 100,-Kč, snímek katastrální mapy á 50,-Kč. Úřední ověření podpisu na smluvní dokumentaci u obecního nebo městského úřadu á 30,- Kč, notářské ověření á 36,- Kč.</p>
11. Předčasné splacení	<p>Splacení hypotečního úvěru při změně úrokové sazby (ke konci fixace/pevné části úrokové sazby) - BEZ POPLATKU.</p> <p><u>Díličí mimořádná splátka hypotečního úvěru:</u> V rámci hypotéky All inclusive je zdarma umožněno po řádném uhrazení prvních 12-ti anuitních splátek částečné splacení až do výše 25% ze skutečně vyčerpané částky hypotečního úvěru. Mimořádnou splátku je možno opakovat vždy po dalších 6-ti měsících řádného spláčení. Realizací mimořádné splátky se buďto poměrně sníží anuitní splátka hypotečního úvěru nebo se poměrně zkrátí doba splatnosti hypotečního úvěru. Při provedení díličí mimořádné splátky v průběhu úrokového období se zkrácením doby splatnosti je účtován poplatek ve výši 5000,- Kč.</p> <p><u>Mimořádné předčasné splacení hypotečního úvěru:</u> Klient je oprávněn předčasně splatit celý hypoteční úvěr k datu pravidelné měsíční splátky hypotečního úvěru, v takovém případě je povinen splatit nesplacenou jistinu hypotečního úvěru, Poplatky, úroky a jiné splatné pohledávky Banky za Klientem, jakož i Poplatek za předčasné splacení hypotečního úvěru viz Sazebník.</p>
12. Postup pro podání stížnosti	Písemně na adresu: GE Money Bank, a.s., Vyskočilova 1422/1a, 14028 Praha 4 - Michle telefon: 844 844 844
13. Názorný přehled spláčení	viz příloha č.1
14. Povinnost otevřít běžný účet a účet u poskytovatele úvěru	<p>Po podpisu smlouvy o hypotečním úvěru je třeba otevřít některý z nabídky Běžných (osobních) účtů od GE Money Bank, a.s.. Z tohoto Běžného účtu bude klientem splácen hypoteční úvěr. Toto neplatí v případě, pokud již klient má veden takový Běžný účet u GE Money Bank a.s., a za předpokladu, že souhlasí, že z tohoto účtu bude splácen hypoteční úvěr.</p> <p>Pokud již máte u GE Money Bank, a.s. osobní účet otevřen, postačí, pokud v žádosti o hypoteční úvěr uvedete, že tento účet bude využíván pro spláčení hypotečního úvěru.</p>





## ESIP: Příloha č.1 - Názorný přehled splácení Anuitní splátkový plán

Názorný přehled splácení je platný za předpokladu, že se úroková sazba po dobu trvání úvěru nezmění.

Číslo splátky	Datum splátky	Jistina	Úroky	Anuitní splátka	Neuhrazená jistina úvěru
1	1.4.2016	4 139,62 Kč	3 133,33 Kč	7 272,95 Kč	1 995 860,38 Kč
2	1.5.2016	4 146,10 Kč	3 126,85 Kč	7 272,95 Kč	1 991 714,28 Kč
3	1.6.2016	4 152,60 Kč	3 120,35 Kč	7 272,95 Kč	1 987 561,68 Kč
4	1.7.2016	4 159,10 Kč	3 113,85 Kč	7 272,95 Kč	1 983 402,58 Kč
5	1.8.2016	4 165,62 Kč	3 107,33 Kč	7 272,95 Kč	1 979 236,95 Kč
6	1.9.2016	4 172,15 Kč	3 100,80 Kč	7 272,95 Kč	1 975 064,81 Kč
7	1.10.2016	4 178,68 Kč	3 094,27 Kč	7 272,95 Kč	1 970 886,12 Kč
8	1.11.2016	4 185,23 Kč	3 087,72 Kč	7 272,95 Kč	1 966 700,89 Kč
9	1.12.2016	4 191,79 Kč	3 081,16 Kč	7 272,95 Kč	1 962 509,11 Kč
10	1.1.2017	4 198,35 Kč	3 074,60 Kč	7 272,95 Kč	1 958 310,75 Kč
11	1.2.2017	4 204,93 Kč	3 068,02 Kč	7 272,95 Kč	1 954 105,82 Kč
12	1.3.2017	4 211,52 Kč	3 061,43 Kč	7 272,95 Kč	1 949 894,30 Kč
24	1.3.2018	4 291,38 Kč	2 981,57 Kč	7 272,95 Kč	1 898 838,46 Kč
36	1.3.2019	4 372,76 Kč	2 900,19 Kč	7 272,95 Kč	1 846 814,46 Kč
48	1.3.2020	4 455,68 Kč	2 817,27 Kč	7 272,95 Kč	1 793 803,93 Kč
60	1.3.2021	4 540,17 Kč	2 732,78 Kč	7 272,95 Kč	1 739 788,17 Kč
72	1.3.2022	4 626,26 Kč	2 646,69 Kč	7 272,95 Kč	1 684 748,12 Kč
84	1.3.2023	4 713,99 Kč	2 558,96 Kč	7 272,95 Kč	1 628 664,35 Kč
96	1.3.2024	4 803,38 Kč	2 469,57 Kč	7 272,95 Kč	1 571 517,08 Kč
108	1.3.2025	4 894,47 Kč	2 378,48 Kč	7 272,95 Kč	1 513 286,13 Kč
120	1.3.2026	4 987,28 Kč	2 285,67 Kč	7 272,95 Kč	1 453 950,95 Kč
132	1.3.2027	5 081,85 Kč	2 191,10 Kč	7 272,95 Kč	1 393 490,62 Kč
144	1.3.2028	5 178,22 Kč	2 094,73 Kč	7 272,95 Kč	1 331 883,78 Kč
156	1.3.2029	5 276,41 Kč	1 996,54 Kč	7 272,95 Kč	1 269 108,70 Kč
168	1.3.2030	5 376,47 Kč	1 896,48 Kč	7 272,95 Kč	1 205 143,23 Kč
180	1.3.2031	5 478,42 Kč	1 794,53 Kč	7 272,95 Kč	1 139 964,79 Kč
192	1.3.2032	5 582,31 Kč	1 690,64 Kč	7 272,95 Kč	1 073 550,39 Kč
204	1.3.2033	5 688,17 Kč	1 584,78 Kč	7 272,95 Kč	1 005 876,57 Kč
216	1.3.2034	5 796,03 Kč	1 476,92 Kč	7 272,95 Kč	936 919,47 Kč
228	1.3.2035	5 905,94 Kč	1 367,01 Kč	7 272,95 Kč	866 654,75 Kč
240	1.3.2036	6 017,93 Kč	1 255,02 Kč	7 272,95 Kč	795 057,61 Kč
252	1.3.2037	6 132,05 Kč	1 140,90 Kč	7 272,95 Kč	722 102,78 Kč
264	1.3.2038	6 248,33 Kč	1 024,62 Kč	7 272,95 Kč	647 764,52 Kč
276	1.3.2039	6 366,82 Kč	906,13 Kč	7 272,95 Kč	572 016,60 Kč
288	1.3.2040	6 487,55 Kč	785,40 Kč	7 272,95 Kč	494 832,28 Kč
300	1.3.2041	6 610,57 Kč	662,38 Kč	7 272,95 Kč	416 184,32 Kč

--- Pokračování na další stránce ---



## GE Money Bank

Číslo splátky	Datum splátky	Jistina	Úroky	Anuitní splátka	Neuhrazená jistina úvěru
312	1.3.2042	6 735,93 Kč	537,02 Kč	7 272,95 Kč	336 044,98 Kč
324	1.3.2043	6 863,66 Kč	409,29 Kč	7 272,95 Kč	254 385,97 Kč
336	1.3.2044	6 993,81 Kč	279,14 Kč	7 272,95 Kč	171 178,47 Kč
348	1.3.2045	7 126,44 Kč	146,51 Kč	7 272,95 Kč	86 393,12 Kč
360	1.3.2046	7 261,57 Kč	11,38 Kč	7 272,95 Kč	0,00 Kč

--- Konec výpisu ---