



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky

Diplomová práce

Nemovitost jako vhodná investice

Vypracovala: Bc. Lenka Škodová

Vedoucí práce: Ing. Filip Petrách, Ph.D.

České Budějovice 2017

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta ekonomická
Akademický rok: 2015/2016

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Lenka ŠKODOVÁ**
Osobní číslo: **E15530**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**
Název tématu: **Nemovitost jako vhodná investice**
Zadávající katedra: **Katedra ekonomiky**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem práce je posouzení vhodnosti investičních příležitostí v současné ekonomické situaci a jejich komparace s investicí do nemovitosti jako zdroje budoucích příjmů. Dále je součástí práce sledování možností financování nemovitosti v komparaci s výnosem a zhodnocení závislosti mezi ekonomickými faktory a cenami nemovitostí na realitním trhu.

Osnova:

1. Literární rešerše
2. Metodika a cíl práce
3. Analýza vybraných bankovních produktů s investičním charakterem
4. Komparace výnosů a nákladů investičních produktů s výnosy a náklady nemovitosti

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **40 - 50 stran**

Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

Kohout, P. (2010). Investiční strategie pro třetí tisíciletí. Praha: Grada.

Gajdová, K., & Schneiderová Heralová, R. (2009). Oceňování nemovitostí ve vybraných evropských zemích. Praha: České vysoké učení technické, Fakulta stavební.

Kohout, P. (2010). Finance po krizi: důsledky hospodářské recese a co bude dál. Praha: Grada.

Klein, Š., & Kesslerová, P. (2009). Jak prodat nemovitost v době krize. Praha: Grada.

Kahr, J., & Thomsett, M. C. (2006). Real Estate Market Valuation and Analysis. Hoboken: John Wiley.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Filip PETRÁCH, Ph.D.**

Katedra ekonomiky

Datum zadání diplomové práce: **16. ledna 2016**

Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2017**

1/2
doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.
děkan

ČESKÁ VYSOKÁ ŠKOLA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
L.S.
STUDIJSKÁ 15
370 05 ČESKÉ BUDĚJOVICE

Faltová
doc. Ing. Ivana Faltová Leitmanová, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 22. března 2016

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 5. září 2017

.....

Lenka Škodová

Poděkování

Děkuji vedoucímu diplomové práce, Ing. Filipu Petráchovi, Ph.D., za odborné rady, připomínky a metodické vedení práce, které mi pomohly vypracovat tuto diplomovou práci. Velké poděkování patří i mé rodině za morální, psychickou a finanční podporu během studia.

Obsah

1. Úvod.....	3
2. Literární rešerše	4
2.1. Finanční plán.....	4
2.2. Druhy investic.....	7
2.2.1. Dluhopisy.....	7
2.2.2. Akcie.....	7
2.2.3. Podílové fondy.....	8
2.2.4. Komodity	10
2.2.5. Investice do zlata	11
2.2.6. Hypoteční zástavní listy.....	11
2.3. Úvěry	11
2.4. Nemovitost.....	13
2.4.1. Základní pojmy.....	13
2.4.2. Cena	14
2.4.3. Investice do nemovitosti a způsoby investování.....	14
2.4.4. Výhody a nevýhody investice do nemovitostí.....	15
2.4.5. Náklady spojené s vlastněním nemovitosti.....	16
2.4.6. Výnosy.....	21
2.4.7. Financování nemovitosti.....	22
3. Metodika a cíle.....	25
4. Praktická část	29
4.1. Analýza investice do nemovitosti.....	29
4.1.1. Vývoj cen bytů v Českých Budějovicích v porovnání s průměrem ČR.....	30
4.1.2. Srovnání hypotečního úvěru a stavebního spoření.....	31
4.1.3. Vybrané bytové jednotky.....	33
4.1.4. Určení výše nájemného v investiční nemovitosti	42
4.1.5. Náklady spojené s pořízením, vlastněním a pronajímáním nemovitosti	45
4.1.6. Výpočet skutečných daňově uznatelných výdajů	49
4.1.7. Výpočet daně z příjmu z pronájmu pro jednotlivé roky po dobu trvání hypotéky.....	51

4.1.8. Stanovení daňově uznatelných výdajů při použití paušálu	52
4.1.9. Výpočet celkových nákladů.....	54
4.1.10. Výpočet celkových výnosů.....	55
4.1.11. Výpočet čistého provozního výnosu.....	55
4.1.12. Výpočet provozní výnosnosti při využití mimořádných splátek	59
4.2. Investice prostřednictvím finančních produktů	64
4.2.1. Investice prostřednictvím nemovitostních fondů.....	70
4.3. Srovnání investice do nemovitosti s investicí do finančních produktů	73
4.4. Zhodnocení závislosti mezi ekonomickými faktory a cenami nemovitostí na realitním trhu.....	75
5. Závěr	80
Summary	83
Seznam zdrojů.....	84
Seznam příloh	3
Seznam tabulek, grafů a obrázků	
Seznam příloh	

1. Úvod

V době nízkých úrokových sazeb je investice do nemovitostí velmi aktuálním tématem. Ještě před pár měsíci se úrokové sazby hypotečních úvěrů pohybovaly na historickém minimu. V roce 2016 byl zaznamenán rekordní počet uzavřených hypotečních úvěrů. Lidé si nemovitost už nepořizují pouze pro své vlastní potřeby, stále častějším trendem je pořízení nemovitosti, zejména tedy bytové jednotky, za účelem pronájmu a inkasování určitého výnosu.

Cílem diplomové práce je posouzení vhodnosti investičních příležitostí v současné ekonomické situaci a jejich komparace s investicí do nemovitosti jako zdroje budoucích příjmů. Dále je součástí práce sledování možností financování nemovitosti v komparaci s výnosem a zhodnocení závislostí mezi ekonomickými faktory a cenami nemovitostí na realitním trhu.

Diplomová práce je rozdělena na dvě základní části a to na část teoretickou a část praktickou. Teoretická část práce se věnuje úvodu do problematiky investičních možností. Tato část vyzdvihuje nezbytnost stanovení finančního plánu, věnuje se vztahu výnosu a rizika a možnostem zdrojů nutných k investici. Dále jsou uvedeny a vysvětleny druhy finančních investic a to ve formě nákupu akcií, dluhopisů, hypotečních zástavních listů, komodit, investičního zlata či investice do podílové fondů. Literární rešerše také seznamuje se základními pojmy týkající se nemovitostí, způsobech investování do nemovitostí, s náklady spojenými s pořízením, vlastněním a pronajímáním nemovitosti, s možnostmi financování nemovitosti a s výnosy souvisejícími s pronajmem nemovitosti.

V praktické části byly pro účely této práce vybrány dvě bytové jednotky nacházející se v Českých Budějovicích, konkrétně se jedná o byt v novostavbě a byt po rekonstrukci. Oba byty jsou pořízeny prostřednictvím hypotečního úvěru. Nejdříve je zkoumána jejich výnosnost, která je poté srovnána s výnosností investičních finančních produktů. Na základě výsledku je navrženo doporučení vhodné pro stanovenou modelovou situaci. V této části je dále také statisticky analyzována závislost cen nemovitostí na ekonomických faktorech.

2. Literární rešerše

Literární rešerše této práce je zaměřena na problematiku, která se týká investic jak do nemovitosti, tak i do finančních produktů nabízených na trhu. První krok, který by měl investor zvážit je vytvoření finančního plánu.

2.1. Finanční plán

Finanční plán znamená, že si stanovíme cíle a přiřadíme k nim peníze, které potřebujeme na jejich dosažení (Syrový & Tyl, 2014).

Při sestavování plánu je potřeba si ujasnit tyto kroky:

1. Cíle – co se bude kupovat
2. Zdroje – z jakých zdrojů peníze lze čerpat a kolik jich bude potřeba
3. Rizika – jaké nebezpečí hrozí a jak se na něj připravit
4. Přiřadit cílům zdroje – jak rozdělit peníze na jednotlivé cíle (Syrový, 2016).

Máme-li cíl, musíme si peníze odkládat, abychom jej mohli v budoucnu splnit. Jakmile máme cíl, stávají se z nás investoři. Plán si stanovujeme na několik let dopředu, typicky několik desítek let. Za tuto dobu se trhy velmi změní a stane se spousta nečekaných událostí. Během těchto období začnou investoři panikařit a mají tendenci vybírat peníze. Pokud však mají finanční plán, tak vědí, že situace se zase uklidní a trhy se vrátí zpět. Jejich emoce na ně nebudou tolik působit. Mezi typické cíle, které si stanovuje většina lidí, patří např. bydlení, kdy se tento cíl objevuje u lidí, kteří by chtěli bydlet ve svém, studium dětí, finanční nezávislost, která má několik podob a každý ji chápe jinak. Obecně lze však říct, že lidé chtějí mít jistotu, že ve stáří budou mít dostatek peněz, aniž by museli pracovat a nespolehnají se na to, že je stát zabezpečí. Mezi další cíle patří například dovolená či pořízení auta. Po určení jednotlivých cílů je třeba si stanovit jejich časové horizonty. Promíchání krátkodobých a dlouhodobých peněz je jedna z nejčastějších chyb investorů. Investor by se neměl soustředit jen na dlouhodobý horizont a na ukládání peněz do fondů či na spoření, ale měl by také mít určitou „likvidní rezervu“. Výše této rezervy se doporučuje jako šestinásobek měsíčních výdajů (Syrový, 2016).

Možnosti zdrojů

Při tvorbě finančního plánu investora zajímá majetek, který může použít pro splnění vytyčených cílů. Majetek lze rozdělit na finanční a nefinanční. Mezi finanční majetek lze zařadit běžné účty, stavební spoření, penzijní připojištění, fondy, spořicí životní pojistky a mezi nefinanční majetek například nemovitosti na pronájem, vlastní podnikání nebo firma, rodinný majetek či pozemky (Syrový & Tyl, 2014).

Nejčastější rizika

Lidé riziko při investování chápou jako například pokles hodnoty investice nebo volatilita, avšak z pohledu finančního plánu je rizikem chápáno nesplnění cílů. Jedním z rizik je inflace, nemluví se o ní tolik jako například o propadech na finančních trzích, ale to neznamená, že by s ní investor neměl počítat. Je nutné ji brát v úvahu při výběru nejvhodnější investice. Dalším rizikem jsou samotní investoři. V dobách poklesu trhů někteří investoři nevydrží emocionální vypětí a svoji investici prodají, proto jsou potřeba pevné nervy a trpělivost. Posledním zmíněným rizikem je změna finanční situace, jak příjmů, tak výdajů (Syrový, 2016). Podle Landese (2012) se riziko dá rozdělit na **tržní** riziko a riziko **selhání**. Tržní riziko souvisí s celkovým ekonomickým stavem země či dokonce celého světa. Toto riziko způsobuje kolísání hodnoty investice. Tržní riziko se objevuje také u investic do jednotlivých společností, dluhopisů nebo jiných produktů. Finanční ztráta nebo pokles trhu mohou ovlivnit výkon investice. Trendy se nevyhýbají ani investicím, což znamená, že několik desetiletí se nemovitost může zdát jako dobrá investice, povzbuzující více lidí k nákupu nemovitostí, ale jakmile se celkové přesvědčení investorů změní a začnou vnímat nemovitost jako předraženou, může ztratit na hodnotě. Riziko selhání souvisí s kvalitou investice a objevuje se při investování do jedné společnosti ve formě akcií nebo dluhopisů. Pokud investor vloží finanční prostředky do dluhopisu společnosti, obecně očekává určitou návratnost. Slibovaná návratnost je obvykle vyšší než ta, kterou by poskytoval spořicí účet, avšak investor musí čelit riziku selhání. Pokud společnost vyhlásí konkurz, je možné, že investor neobdrží slíbenou návratnost.

Investování

Investování se definuje jako „vzdání se známé současné hodnoty finančních prostředků, abychom v budoucnu získali neznámou hodnotu prostředků.“ (Syrový & Tyl, 2014, s. 55). Současně předpokládáme, že budoucí hodnota bude vyšší. Proces investování je charakterizován nákupem aktiv. Aktiva jsou „majetek, který pořizujeme s vidinou budoucího užítku z jejich vlastnění.“ (Syrový & Tyl, 2014, s. 55).

Podle Kiyosakiho (2012) je investování plán, nikoliv produkt, nebo procedura. Úspěšnost investičního plánu lze zvýšit tím, že investor bude neustále pracovat na svoji finanční gramotnosti přinejmenším v oblasti, ve které chce investovat.

Investice lze dělit na finanční a reálné. Finančními investicemi se myslím investice do finančních instrumentů, jako jsou např. cenné papíry. Reálnými investicemi se myslí investice do konkrétních hmotných aktiv. Mezi finanční patří zejména peněžní vklady, poskytování úvěrů a půjček, nákup investičních cenných papírů a mezi reálné investice patří přímé podnikání, nákup nemovitostí, nákup movitých věcí a nákup komodit (Rejnuš, 2010).

Vztah výnosu a rizika

Při investování jsou důležité 3 parametry: očekávaný výnos (kolik investice vynesou), investiční horizont (za jak dlouho vynesou) a riziko (Syrový & Tyl, 2014).

Základní investiční pravidlo zní:

„s rostoucím výnosem také roste riziko“ (Syrový, 2016).

Základem je správná volba mezi výnosem a rizikem. Při investičním rozhodování jsou často investoři ovládnuti chamtivostí a strachem. Proto by si každý investor měl určit, jak velké riziko je ochoten přijmout, aniž by jej emoce výrazně ovlivňovaly (Syrový, 2016).

Nejčastějšími příjmy z aktiv jsou například úroky u půjček, spořicíh účtů a vkladů nebo dluhopisů, nájem u nemovitostí a dividendy u akcií (Syrový & Tyl, 2014).

2.2. Druhy investic

Níže jsou popsány nejznámější druhy finančních investic, jako jsou dluhopisy, akcie, podílové fondy, komodity, hypoteční zástavní listy a investice do zlata, do kterých lze uložit peněžní prostředky.

2.2.1. Dluhopisy

„Dluhopis neboli dlužnický cenný papír je takový nástroj, který vydává dlužník a získává za dluhopis finanční prostředky“ (Janda, 2012, s. 115).

Dluhopis je znám také pod pojmem obligace nebo bond. Dluhopisy vydávají velké společnosti, stát, banky, které potřebují získat peněžní prostředky. Tyto dluhopisy pak nejčastěji nakupují investiční společnosti, penzijní fondy či banky (Janda, 2011).

Emitent dluhopisu se zavazuje splatit dlužnou částku a vyplatit úroky. Hlavním výnosem pro investora je úrok a dále kapitálový výnos ze změny ceny dluhopisu na trhu, která se mění dle aktuální tržní situace. Pohyb cen způsobuje změna úrokových sazeb. U dluhopisů je nutné mít na paměti, že při růstu úrokových sazeb cena dluhopisu klesá a při poklesu úrokových sazeb cena dluhopisu roste (Syrův & Tyl, 2014).

Dluhopisy lze rozdělit z časového hlediska na **dlouhodobé** a **krátkodobé** dluhopisy. Mezi nejznámější krátkodobé dluhopisy patří státní pokladniční poukázky, depozitní certifikáty či směnky. Krátkodobé dluhopisy mají délku splatnosti do jednoho roku. Dlouhodobé dluhopisy jsou často nazývány jako obligace a mohou být dále členěny z časového hlediska na dlouhodobé, střednědobé a krátkodobé obligace, či podle výnosu získaného z jejich držby na kuponové, bezkuponové, s fixní či variabilní úrokovou sazbou a podobně. Splatnost u dlouhodobých dluhopisů je delší než jeden rok. Existuje ještě jeden typ dluhopisů, nazývaný strukturované dluhopisy. U těchto dluhopisů je jejich výnos odvozen od podkladového aktiva a závisí na jeho vývoji. Není zde zaručena návratnost investovaných prostředků (Rejnuš, 2010).

2.2.2. Akcie

„Akcie je cenný papír, který vyjadřuje přepočtenou hodnotu společnosti“ (Janda, 2011, s. 93).

Pokud akciová společnost vydá například 100 ks akcií, jedna akcie bude odrážet jednu setinu hodnoty společnosti. Majitel akcií se nazývá akcionář a koupí akcie získává i určitá vlastnická práva, která se odvíjí od počtu nakoupených akcií. Akcionář nakupuje akcie za účelem podílení se na budoucím zisku v podobě výplaty dividendy. Akcionář se také může rozhodnout prodat akcii a získat výnos z rozdílu mezi nákupní a prodejní cenou.

Obchod s akciemi se uskutečňuje na tzv. sekundárních trzích – burzách. V České republice se dá obchodovat se cennými papíry prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha a RM-Systému. Obchodovat na Burze cenných papírů Praha je možné pouze pomocí tzv. brokerů, kteří zprostředkovávají obchody dalším zájemcům. Obchodování prostřednictvím RM-Systému je jednodušší a méně náročné na kapitál (Janda, 2011).

Akcie lze rozdělit na kmenové a prioritní. Kmenové akcie zaručují držiteli klasická práva jako je právo účastnit se valné hromady, právo na podíl ze zisku a právo na podíl na likvidačním zůstatku. Prioritní akcie garantují stejná práva jako kmenové, avšak k tomu jim poskytují ještě další zvýhodnění jako je například pevně určená dividendy bez ohledu na ziskovost podniku či prioritní právo na podíl na likvidačním zůstatku (Rejnuš, 2010).

2.2.3. Podílové fondy

Investování do podílových fondů patří mezi tzv. kolektivní investování. To je charakterizováno shromažďováním finančních prostředků od veřejnosti za účelem investice do cenných papírů. Podílový fond spravuje investiční společnost. Správce této společnosti rozhoduje, jaké cenné papíry budou nakoupeny do portfolia. Dalším důležitým článkem je tzv. depozitář, který kontroluje, zdali správce s prostředky nakládá dle zákonů a podobně. Všechny tyto činnosti jsou regulovány v případě České republiky Českou národní bankou (Syrový & Tyl, 2014).

Náklady podílových fondů

Mezi náklady podílových fondů lze zařadit následující:

- Vstupní poplatky – platí se na začátku investice jako procento z investované částky, jejich výše je určena podle investované částky a třídy aktiv fondu (u akciových fondů ve výši 3-5%)

- Výstupní poplatky – většinou se neúčtují, bývají určeny podle délky investice (čím delší doba investice, tím jsou poplatky nižší až nulové)
- Správcovské a obhospodařovací poplatky – jsou určeny dle typu fondu a společnosti jako procento ze spravované částky (u akciových fondů je poplatek obvykle 1,5 %)
- Další průběžné náklady fondu – například poplatek depozitáři (Srový & Tyl, 2014).

Uzavřené a otevřené podílové fondy

Podílové fondy lze rozdělit na uzavřené a otevřené. Uzavřené fondy svým investorům nedovolují prodat část anebo celé investiční portfolio, kdykoliv uznají za vhodné. Investoři musejí nějakou dobu počkat anebo prodat podílové listy na burze. Na rozdíl od uzavřených podílových fondů může investor u otevřených podílových fondů prodat své podílové listy zpět investiční společnosti kdykoliv. Investiční společnost je musí odkoupit a zaplatí za ně aktuální hodnotu, která se denně přepočítává (Janda, 2011).

Druhy fondů

Fondy se rozlišují podle třídy aktiv:

- Fondy peněžního trhu, které lze dále rozdělit podle měny (korunové, eurové, dolarové).
- Dluhopisové fondy, které lze rozlišovat podle investičního stupně (státní, korporátní), podle měny (korunové, dolarové, eurové) či na Fondy High Yield Bonds a Emerging Market Bonds.
- Akciové fondy se dále dělí na regionální (světové, americké, evropské), sektorově zaměřené nebo také podle velikosti společnosti.
- Komoditní fondy
- Nemovitostní fondy
- Fondy životního cyklu (Janda, 2011).

Dále existují také zajištěné fondy a smíšené fondy. Zajištěné fondy, jak už z názvu vyplývá, investorovi garantují, že po době splatnosti investor dostane svoji investici zpět celou anebo předem dohodnutý podíl. U zajištěných fondů je výhodou snížení rizika, nevýhodou vázání finančních prostředků po určitou dobu. Správci smíšených fondů investují do několika

aktiv, většinou do akcií a dluhopisů. Investiční strategie se řídí podle statutu fondu a je někdy velice flexibilní, pro investora může být nepřehledná (Janda, 2011).

Fondy jsou rozlišovány také na podílové a investiční. Investiční fondy se od podílových fondů liší zejména v tom, že mají právní subjektivitu, tudíž mohou být spravovány jako samostatné jednotky. Podílové fondy musí být spravovány investičními společnostmi (Rejnuš, 2010).

Podle Goldberga (2011) nemá smysl investovat do podílových fondů, pokud má investor v plánu zvolit krátkodobý investiční horizont, u těchto fondů je lepší se zaměřit na dlouhodobější investice. Vhodnost podílového fondu lze posuzovat podle výše vstupních nákladů – čím nižší, tím lépe pro investora. Záleží i na firemní kultuře společnosti, pokud společnost špatně zachází se svým investorem, je téměř stoprocentní, že špatně se chová i ke svým zaměstnancům. Jedná se tedy o společnost, která chce na investorovi co nejrychleji vydělat nebo se orientuje na dlouhodobý vztah s klientem? Při posuzování fondu je třeba se zaměřit nejen na dlouhodobé výnosy, ale i na volatilitu fondu. Lze to provést jednoduše prostřednictvím standardní odchylky fondu a jeho celkových výnosů. Také fluktuace manažerů fondů může investorovi leccos napovědět.

Při výběru fondu je dobré se seznámit se správcem fondů, do kterých investor plánuje vložit své finanční prostředky, přečíst si jejich zprávy adresované akcionářům, brát v úvahu i zprávy v médiích a vybírat jasně myslící manažery, kteří mají vášně pro investování a ztotožňují se s disciplinovanou metodikou investování (Goldberg, 2011).

2.2.4. Komodity

Další možností, kam uložit volné finanční prostředky, jsou komodity. Komodity lze členit do několika kategorií jako je například energie (ropa, zemní plyn), průmyslové kovy (hliník, měď, nikl), drahé kovy (zlato stříbro), zemědělské produkty (pšenice, kukuřice, cukr) a dobytek. Existuje několik způsobů, jak investovat do komodit, jedná se zejména o přímé investice, komoditní fondy a ETF či akcie ze sektoru komodit a fondy těchto akcií (Syrův & Tyl, 2014).

Komoditní podílové fondy jsou vhodné pro investory, kteří nechtějí obchodovat přímo s komoditami a ani s jejich deriváty. Podílové fondy mohou být zaměřeny podle jednotlivých komodit anebo jde o průřez trhem (Janda, 2011).

2.2.5. Investice do zlata

Zlato je jedním ze způsobů, jak investovat získané úspory. Při investici do zlata je s klientem uzavřena komisionářská smlouva. Investiční zlato je k dispozici ve tvaru uzančných slitků o ryzosti 999,9/1000 (24 karátů) Au. Zlaté destičky jsou zavařeny v plastové fólii společně s certifikační kartou. Destička zlata je předána klientovi, který si ji může vyzvednout na vybraných pobočkách či uschovat v bance. Pokud destička, která je zatavená ve folii zůstane nepoškozena, banka garantuje vykoupení. Hodnota zlata kolísá, platí, když akcie rostou, cena zlata klesá a naopak (Komerční banka, 2017).

Česká mincovna (2017) uvádí následující důvody proč investovat do zlata: zlato slouží jako uchovatel hodnoty, je vhodné k diverzifikaci portfolia a k dlouhodobému zhodnocení investovaných prostředků.

2.2.6. Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy představují relativně bezpečnou možnost investování, jsou totiž zajištěny dvakrát. Hypoteční zástavní list je zajištěn jak samotným výstavcem (bankou), tak i hodnotou nemovitosti, která je předmětem hypotečního úvěru. Pomocí hypotečních zástavních listů banky získávají prostředky pro poskytnutí hypotečních úvěrů svým klientům. Ti se zase zaručí splácenou nemovitostí. Banky neposkytnou peněžní prostředky na celou hodnotu nemovitosti, většinou 60 - 85 % její hodnoty (Janda, 2011).

2.3. Úvěry

Úvěry se mohou dělit na dobré dluhy a špatné dluhy. Jednoduše lze říci, že dobré dluhy pomáhají bohatnout a špatné dluhy naopak chudnout. Špatnými dluhy jsou typicky myšleny dluhy na spotřební majetek nebo na dovolené. Mezi dobré dluhy lze zařadit hypoteční úvěr na nemovitost (Kiyosaki, 2013).

Cena úvěru

Mezi náklady spojené se spotřebitelským úvěrem patří zejména úrok vyjádřen v procentní sazbě, jednorázový poplatek za vyřízení účtu či věřitelé mohou požadovat při poskytnutí úvěru nákup dalšího finančního produktu (ČNB pro všechny, 2016).

U spotřebitelských úvěrů je povinností uvádět tzv. roční procentní sazbu nákladů (RPSN), u hypotečních úvěrů se dříve neuváděla, nově však je nutné tuto sazbu uvést i u těchto úvěrů poskytovaných na bydlení (§ 3 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru).

Dle České národní banky (2016) sazba RPSN „*postihuje celkové náklady spotřebitelského úvěru pro spotřebitele, vyjádřené jako roční procentní podíl z celkové výše spotřebitelského úvěru.*“

Spotřebitelský úvěr na bydlení

Od 1. prosince 2016 nabytí platnosti nový zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který upravuje i úvěry poskytované na bydlení, nově nazývané jako spotřebitelský úvěr na bydlení. Předchozí zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru problematiku úvěrů na bydlení neupravoval. Zákon nově upravuje např. podmínky předčasného splacení, možnosti zajištění úvěru či následky v případě prodlení dlužníka. Pro účely této práce je nejdůležitější úprava, která se týká předběžného splacení úvěru. Zákon o spotřebitelském úvěru č. říká, že věřitel nesmí požadovat náhradu nákladů za předčasné splacení, pokud předčasné splacení bylo provedeno u spotřebitelského úvěru na bydlení do 25 % celkové výše spotřebitelského úvěru během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení.

Spotřebitelským úvěrem na bydlení je:

- spotřebitelský úvěr zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci
- účelově určený k nabytí, vypořádání, zachování práv a výstavbě nemovité věci nebo součástí nemovité věci
- poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření (§ 2 zákona 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru).

K základním dokumentům, potřebným k získání spotřebitelského úvěru na bydlení, patří doklad totožnosti (občanský průkaz, pas), potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti v případě, že zdrojem příjmů je zaměstnání, oprávnění k podnikatelské činnosti a daňové přiznání potvrzené finančním úřadem v případě, že zdrojem příjmů je podnikatelská činnosti a samozřejmě také kupní smlouva či návrh kupní smlouvy (Hypoteční specialista, 2017).

2.4. Nemovitost

Níže jsou uvedeny základní pojmy související s nemovitostmi, struktura jejich nákladů a výnosů, způsoby investování do nemovitostí, výhody a nevýhody investice do nemovitostí a financování nemovitostí.

2.4.1. Základní pojmy

Pro pochopení následujících řádků je nutné nejdříve vymezit základní pojmy související s nemovitostmi.

Nemovitost

Dle § 498 občanského zákoníku (č. 89/2012 Sb.) jsou nemovité věci pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Jednotka

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá (§ 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Pozemek

Katastrální zákon definuje pozemek jako část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků (§ 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí).

2.4.2. Cena

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách definuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

V oblasti nemovitostí rozlišujeme tyto druhy cen:

a) Cena obvyklá

Cenou obvyklou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (§ 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

b) Cena mimořádná

Cenou mimořádnou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby (§ 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

2.4.3. Investice do nemovitosti a způsoby investování

Investice do nemovitostí je jednou z nejstarší forem investování, každý investor by měl tuto možnost zvážit a zařadit nemovitosti do svého portfolia. Investováním se v tomto případě rozumí provádění provozních, investičních či finančních aktivit za účelem získání finančních prostředků z vlastnění nemovitostí. Základní forma investic do nemovitostí je založena spíše na cashflow plynoucího z utrženého nájemného než na zhodnocení nemovitosti. Investice do nemovitostí nastává tehdy, když investor, známý také jako pronajímatel, získá hmotný majetek, ať už je to zemědělská půda, pozemek s domem, pozemek s administrativní budovou, pozemek s průmyslovým skladištěm nebo bytová jednotka (Kennon, 2017).

Nemovitostní fondy

Nemovitostní fondy jsou fondy, které investují do nemovitostí nebo také prostřednictvím účasti v nemovitostních společnostech. Tyto fondy mohou fungovat pouze jako otevřený podílový fond nebo jako akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fondy

musí dodržovat určitá pravidla, jedním z nich například je, že hodnota nabývané nemovitosti nesmí přesáhnout 20 % hodnoty majetku fondu (Ministerstvo financí, 2013).

Cílem nemovitostních fondů je zhodnocení vložených prostředků. Výnos je tvořen především z peněžních prostředků plynoucích z pronájmu. Nemovitostní fondy investují až 80 % peněžních prostředků do konkrétních nemovitostí, zbylých 20 % nechávají v likvidní podobě (např. dluhopisy, nástroje peněžního trhu) pro výplaty odkupujících podílníků. Nakupované nemovitosti pocházejí z různých oblastí realitního trhu např. kanceláře, nákupní centra, obytné domy, hotely či logistické areály. Vzhledem k růstu hodnoty nemovitostí a příjmu z pronájmu může být z dlouhodobého hlediska generován atraktivní výnos srovnatelný s rizikovějšími typy investic (Česká spořitelna, 2017).

Mezi nejznámější nemovitostní fondy patří ČS nemovitostní fond, Conseq realitní otevřený podílový fond či Bridge nemovitostní otevřený podílový fond (Česká spořitelna, 2017).

Fondy nemovitostních akcií

Fond nemovitostních akcií nakupuje akcie společností na realitním trhu. Fond nevlastní přímo konkrétní nemovitosti, ale akcie developerů či stavebních firem. Realitní sektor patří k těm rizikovějším, tudíž se zde očekává vysoká volatilita kurzu (Ondráčková, 2015).

Přímé investování

Přímým investováním do nemovitostí se rozumí koupě bytu, budovy, pozemku a podobně. Nevýhodou tohoto typu investování je nízká likvidita, vysoká finanční náročnost na pořízení a problémy spojené s výběrem správného nájemce a správcovské firmy (Ondráčková, 2015).

2.4.4. Výhody a nevýhody investice do nemovitostí

Investici do nemovitosti je snazší z pohledu laika porozumět, investor přeci jen kupuje hmotný majetek, který je viditelný a reálný. Na rozdíl od investice například do akcií, kde jejich výnosnost či ztrátovost závisí především na managementu firmy, u investice do nemovitostí má majitel veškerou kontrolu nad svým majetkem. Samozřejmě nelze ovlivnit demografické či ekonomické faktory, ale lze ovlivnit výběr nájemníka, stav nemovitosti a podobně. Nemovitosti jsou považovány za dobré zajištění proti inflaci, když inflace stoupá, cena nemovitosti taktéž. Poslední zmíněnou výhodou je nákup nemovitosti

s využitím dluhu. U akcií či jiných aktiv je tato možnost riskantní. Mezi nevýhody patří například velké transakční náklady oproti jiným investicím, nízká likvidita, nemovitosti vyžadují údržbu a jsou s nimi spojeny další náklady jako pojištění, daně a podobně (Vazquez, 2015).

2.4.5. Náklady spojené s vlastněním nemovitosti

Odpisy

Pro účely této práce je nutné vzít v potaz odpisy hmotného majetku. Do hmotného majetku se řadí např. samostatné movité věci, budovy a stavby, pěstitelské celky trvalých porostů a dospělá zvířata a jejich skupiny. Majetek je odepisován z tzv. vstupní ceny. Vstupní cena může mít mnoho podob:

- Pořizovací cena – zahrnuje cenu pořízení, náklady na dopravu a instalaci
- Vlastní náklady – považují se za vstupní cenu v případě, že majetek byl pořízen ve vlastní režii
- Reprodukční pořizovací cena – používá se v ostatních případech, které jsou definovány v zákoně o dani z příjmu
- Cena podle zákona o oceňování ke dni nabytí – při nabytí majetku bezúplatně

Hmotný a nehmotný majetek odepisuje především vlastník, v některých případech to může být i jiná osoba. Charakteristickým rysem daňových odpisů je, že majetek může být odepisován maximálně do výše vstupní ceny. Hmotný a nehmotný majetek lze odepisovat dvěma způsoby, které po zahájení odpisování nemohou být změněny. Jedná se o rovnoměrné či zrychlené odepisování. Odpisovaný majetek je zařazen do odpisových skupin, podle skupiny se určí počet let odpisování. Rovnoměrné odpisování využívá odpisových sazeb diferencovaných podle odpisových skupin a zrychlené odpisování využívá odpisových koeficientů. Odpisy se zaokrouhlují na celé koruny nahoru (Láchová & Vančurová, 2016).

Odpisy upravuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Co se týče odpisování, zákon stanovuje 6 odpisových skupin, z nichž skupiny 4 až 6 se týkají nemovitostí. Byty a bytové domy patří do odpisové skupiny číslo 5. Je nutné si stanovit, zdali použít zrychlené nebo

rovnorněné odpisování. Pro modelovou situaci v aplikační části této práce byl zvolen rovnorněný způsob odpisování, pro který platí tyto koeficienty:

Tabulka 1: Odpisová skupina

Odpisová skupina	V prvním roce odpisování	V dalších letech odpisování	Pro zvýšenou vstupní cenu
5	1,4	3,4	3,4

Zdroj: zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

U odpisů je důležité správné určení vstupní ceny, ze které se odpis vypočítává. V případě koupené nemovitosti to bude kupní cena plus vedlejší pořizovací náklady jako je např. daň z nabytí nemovitosti, poplatky realitní kanceláři a podobně. Pokud je součástí kupní ceny pozemek, je nutné jej oddělit, neboť pozemek odepisovat nelze (Antoš, 2016a).

Daně a poplatky

a) Daň z přidané hodnoty

Tato daň se používá u novostaveb, pokud jsou ceny uvedeny bez DPH a developer je plátcem DPH (Antoš, 2016d).

b) Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí je jednorázová majetková daň, která je spojena s úplatným nabytím nemovitých věcí na území České republiky (Láchová & Vančurová, 2016). Daň z nabytí nemovitostí se řídí Zákonem o opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Od 1. listopadu 2016 se uskutečnily změny pro placení daně z nabytí nemovitých věcí, kterou **nově platí vždy kupující** (Posekaný, 2016). Sazba daně činí 4 % ze základu daně. Daň z nabytí nemovitých věcí se vypočte jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně (Láchová & Vančurová, 2016). Dle Kavkové (2016) je jako základ daně použito buď 100 % kupní ceny, 75 % směrné hodnoty nebo 75 % zjištěné ceny (cena dle znaleckého posudku). Daň se poté vypočítá z té nejvyšší částky.

Přiznání k dani je nutné podat do 3 měsíců od měsíce, kdy byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Přiznání k dani je podáno podle toho, kde se nachází nemovitost, na

místně příslušný úřad. Nově také u staveb pro bydlení a rekreační účely není nutné pořizovat znalecký posudek, Finanční úřad vyměří daň ve výši $\frac{3}{4}$ ceny místně obvyklé. Pokud s tím plátce není spokojen, může si nechat vyhotovit znalecký posudek, jehož náklady lze odečíst od základu daně (Aktuálně, 2017).

Dle § 7 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí nabytí vlastnického práva k nemovité věci je od daně osvobozeno pouze tehdy, dojde-li k němu v době 5 let ode dne dokončení nebo započetí užívání rodinného domu, jednotky v bytovém domě nebo jednotky v bytovém domě změněné stavební úpravou, a to od toho dne, který nastane dříve.

c) Daň z nemovitosti

Daň z nemovitosti je jedním z příjmů rozpočtu obce, ve které se nemovitost nachází. Tato daň se dělí na daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Předmětem daně ze staveb a jednotek jsou dokončené nebo užívané zdanitelné stavby a jednotky nacházející se na území České republiky. Podat daňové přiznání je nutné podat do 31. ledna. Daň je splatná do konce května. Přiznání k dani je podáno na místně příslušný finanční úřad podle toho, kde se nachází nemovitost. Tato daň je placena nezávisle na příjmu vlastníka nemovitosti (Pospíšil, 2015).

Podle § 10 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, je základem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby výměra zastavěné plochy v m^2 podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. U jednotek, tedy bytu nebo samostatného nebytového prostoru, je základem daně výměra podlahové plochy v metrech čtverečních vynásobená koeficientem 1,20. Pokud je součástí jednotky pozemek, který přesahuje zastavěnou plochu nebo je-li s jednotkou užíván pozemek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, násobí se koeficientem 1,22 koruny. Sazba daně u jednotek činí 2 Kč/ m^2 (Pospíšil, 2015).

Koeficient pro stavby a jednotky:

- 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel
- 1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel
- 1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel
- 2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel

- 2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel
- 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech
- 4,5 v Praze (Pospíšil, 2015).

d) Daň z příjmu z pronájmu

V rámci této práce se bude nutné stanovit také daň z příjmu z pronájmu. Tuto daň upravuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Pronajímatel z utrženého nájemného musí podat přiznání k dani z příjmu fyzických osob a zaplatit daň z příjmu, která činí 15 % (Láchová & Vančurová, 2016).

Paragraf 9 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů vymezuje příjmy z pronájmu jako příjmy plynoucí z pronájmu nemovitostí či jejich částí nebo bytů a jejich částí.

Pro získání základu daně je možné od těchto příjmů odečíst výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů plynoucích z pronájmu nemovitosti. Základ daně se zaokrouhluje na celé stokoruny dolů. Výdaje je možné uplatnit paušálem ve výši 30 % (max. 600 000 Kč) či ve skutečné výši. V případě uplatnění výdajů ve skutečné výši je nutné vést záznamy o příjmech a výdajích vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů v časovém sledu, evidenci hmotného majetku, který lze odpisovat, evidenci o tvorbě a použití rezervy na opravy hmotného majetku a podobně (Antoš, 2016c).

Podle § 24 odst. zt) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, od základu daně lze odečíst i cesty automobilem, vykonané pro dosažení, zajištění a udržení příjmů z pronájmu. Výše paušálního výdaje na dopravu činí 5 000 Kč měsíčně, avšak pokud vlastník nemovitosti nepoužívá vozidlo výhradně k výše uvedeným účelům, nelze uplatnit paušál v celé výši, ale jen 80 %, což znamená 4 000 Kč měsíčně. Pololáník (2016) uvádí, že v minulých letech bylo také možné si odečíst od základu daně cesty vozidlem související s pronájmem bytu, avšak pouze podle počtu ujetých kilometrů. Jelikož cest nebývá mnoho, jednalo se o zanedbatelnou částku.

Dalším nákladem, který lze uplatnit je částka přispívaná do fondu oprav, avšak pouze ve výši, která byla použita na provozní výdaje. Proto je nutné monitorovat, jak jsou placené příspěvky používány. V případě paušálních výdajů už samozřejmě nelze uplatňovat

paušální výdaje na dopravu ani platby do fondu oprav. Od příjmu si lze odečíst také úroky z hypotéky. Další možností snížení základu daně jsou výše zmíněné odpisy, které však nejsou výdajem v pravém slova smyslu (Antoš, 2016c).

Zálohy na služby

Dle § 3 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, jsou službami zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

Paragraf č. 4 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, říká, že poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Výši záloh si poskytovatel služeb s příjemcem služeb ujednají nebo o ní rozhodne družstvo či společenství. Poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby.

Fond oprav

Dle § 1180 nového občanského zákoníku (č. 89/2012 Sb.) přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, nebylo-li určeno jinak. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Dále § 1181 nového občanského zákoníku (č. 89/2012 Sb.) uvádí, že vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu a má právo, aby mu osoba

odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.

Pojištění nemovitosti

Nemovitostí se týká majetkové pojištění, které zahrnuje pojištění budov, domácností a podobně za účelem krytí škody na majetku při živelných pohromách, riziku odcizení, úvěrovém riziku a podobně (Černohorský & Teplý, 2011).

Splátky úvěrů

Nejčastějším financováním nemovitosti je v dnešní době hypoteční úvěr. Od ostatních úvěrů se liší tím, že žadatel musí vlastnit nějakou nemovitost, která slouží jako zástava, případně se zastavuje předmět koupě (dům, byt). Úroková sazba je pohyblivá, pevná je pouze po určitou dobu, která se nazývá fixace hypotéky. Po tuto dobu banka nemůže změnit výši úrokové sazby. Mezi náklady spojené s hypotečním úvěrem lze zařadit např. poplatek za schválení úvěru, vedení účtu, poplatek za předčasné splacení. Hypoteční úvěr se splácí pravidelnými stejně vysokými splátkami, které se nazývají anuita. Ta se skládá ze dvou částí – úroku a úmoru. Anuita je po celou dobu půjčky stejná, avšak podíl úroku a úmoru se v čase mění – podíl úroku klesá a podíl úmoru roste (Horváthová & Petrášková, 2010).

2.4.6. Výnosy

Nájemné

Dle § 2201 nového občanského zákoníku (č. 89/2012 Sb.) se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

Nájemné je placeno měsíčně pozadu ve sjednané výši. Z nájemného vlastník musí platit veškeré náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti. V praxi se rozlišuje tržní a smluvní nájemné. Tržní nájemné je nájemné, které je stanoveno v obdobných prostorách, závisí zejména na stavu nabídky a poptávky, poloze nemovitosti, parametrech nemovitosti a na službách poskytovaných pronajímatelem. Jak už název napovídá, výše smluvního nájemného je stanovena ve smlouvě (Schneiderová Heralová, 2008).

Potenciální hrubý výnos z nájemného

Jedná se o celkový výnos při 100% obsazenosti nemovitosti. Hrubou výnosnost v procentuálním vyjádření lze spočítat jako roční peněžní částka hrazená nájemcem bytu dělena počáteční cenou nemovitosti, získanou hodnotu je nutné ještě vynásobit 100 (Schneiderová Heralová, 2008).

Efektivní hrubý výnos z nájemného

Efektivní hrubý výnos bere v potaz možný výpadek nájemného, a tím ztrátu příjmu. Tato ztráta může být způsobena neobsazeností prostoru, výměnou nájemníků, prodlením v placení nájemného či různými typy poruch a živelných pohrom (Schneiderová Heralová, 2008).

Čistý provozní výnos z nájemného

Jedná se o efektivní hrubý výnos z nájemného snížený o provozní náklady, které souvisejí s pronajímáním nemovitosti. Provozními náklady se myslí náklady, které slouží k zajištění dosažení a udržení efektivního hrubého výnosu. Lze je rozdělit na fixní a variabilní. Mezi nejčastější fixní náklady patří daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, mezi variabilní lze zařadit náklady na opravu a údržbu, správu nemovitosti a podobně (Schneiderová Heralová, 2008).

Čistý provozní výnos po odpočtu splátek

Vychází z čistého provozního výnosu, kdy k provozním nákladům jsou připočteny ještě splátky hypotečního úvěru. Tyto splátky se objevují u zadlužených nemovitostí (Schneiderová Heralová, 2008).

2.4.7. Financování nemovitosti

Produkty související s financováním nemovitosti

1. Stavební spoření

Stavební spoření je jedním z finančních produktů se státní podporou.

„Jde o systém sdružování prostředků prostřednictvím specializované instituce (stavební spořitelny), kde drobní stádatelé (fyzické osoby) ukládají peníze po určenou dobu, čímž vzniká spořitelně určitý objem volného kapitálu.“ (Dvořáková, Smrčka & kol., 2011, s. 247).

Někteří ze střadatelů mohou následně stavební spořitelnu požádat o úvěr. Stavební spořitelna zhodnotí příjmovou situaci klienta, jeho bonitu, platební disciplínu během spoření a vyhodnotí, zdali střadatelé půjčí či ne (Dvořáková, Smrčka & kol., 2011).

Průběh stavebního spoření lze rozdělit do 2 fází. První fáze, která je nazývána jako spořicí, klient ukládá pravidelně měsíční částky či vloží celou sumu jednou za rok na účet. Maximální výše podpory činí 10 % z naspořené částky, maximálně však z 20 000 Kč ročně. Na počátku spoření se klient domluví se spořitelnou na cílové částce, která vyjadřuje celkovou budoucí potřebu finančních prostředků v případě, že klient bude žádat o úvěr ze stavebního spoření. Cílová částka je tedy složena z vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření, úroků z vkladů a státní podpory, po případném odečtení daně z příjmu z těchto úroků. Druhou fází je tzv. úvěrová fáze, ve které klient požádá o úvěr ze stavebního spoření. Výše úvěru se odvíjí od cílové částky, která byla určena při podpisu smlouvy. Pokud je poskytnut úvěr, jedná se o úvěr účelový – je poskytnut na účely, které jsou vymezeny zákonem, jako například nákup pozemku, financování přípojky plynu, vody, kanalizace, opravy a rekonstrukce a podobně (Dvořáková, Smrčka & kol., 2011).

Se stavebním spořením souvisí také takzvaný překlenovací úvěr. Tento úvěr, nazývaný také meziúvěr, lze čerpat hned po uzavření smlouvy. Není nutné mít předem našetřené finanční prostředky, jako je tomu u řádného úvěru ze stavebního spoření. Na rozdíl od jiných úvěrů se ale u překlenovacího úvěru splácí pouze dohodnutý úrok. Ten bývá o něco vyšší než u řádného úvěru. Vedle placení úroku klient musí dále posílat peníze na stavební spoření, dokud nenaspoří dostatečnou sumu pro získání řádného úvěru, která činí 40 % cílové částky. Jakmile klient dosáhne této výše, spořitelna poskytne řádný úvěr, kterým se splatí úvěr překlenovací. Úroky u řádného úvěru jsou nižší. Kromě úroků je nutné vzít v úvahu také další poplatky, jako například poplatek za uzavření úvěrové smlouvy (Hájková, 2017)

2. Spotřebitelský úvěr na bydlení

Hypoteční úvěr (nově nazývaný spotřebitelský úvěr na bydlení) je jedním z produktů financování nemovitosti. Jak už bylo zmíněno výše v kapitole 2.3., tento úvěr se vyznačuje tím, že žadatel musí vlastnit nějakou nemovitost, která se stane předmětem zástavy. Je také možné, aby předmětem zástavy byla kupovaná nemovitost. Hypoteční úvěr je dlouhodobý,

doba splatnosti se pohybuje od 5 do 45 let. Úroková sazba je pohyblivá, pevná je pouze po dobu fixace hypotéky, což je doba, po kterou se úroková sazba nemění. Mezi nejčastější náklady úvěru patří poplatek za schválení úvěru, poplatek za odhad ceny nemovitosti, za vedení účtu či za předčasné splacení v některých případech. Nákladem je i pojištění nemovitosti, které banka vyžaduje (Horváthová & Petrášková, 2010).

- **Klasická hypotéka**

Tento typ hypotéky je účelový s nižší úrokovou mírou a nižším rizikem. Nejčastěji je hypotéka sjednávána za účelem výstavby, koupě, rekonstrukce, modernizace nemovitosti, konsolidace a optimalizace dříve poskytnutých úvěrů či vyrovnání partnerů po rozvodu (Horváthová & Petrášková, 2010).

- **Americká hypotéka**

Odlišnost od klasické hypotéky tkví především v neúčelovosti úvěru. Získaný úvěr můžeme využít např. na koupi automobilu, studium v zahraničí apod. Tento typ úvěru bývá levnější než úvěr spotřebitelský, avšak ručíme zde nemovitostí. Typickou vlastností je vyšší úroková míra a kratší doba splatnosti (Horváthová & Petrášková, 2010).

3. Metodika a cíle

Cílem práce je posouzení vhodnosti investičních příležitostí v současné ekonomické situaci a jejich komparace s investicí do nemovitosti jako zdroje budoucích příjmů. Dále je součástí práce sledování možností financování nemovitosti v komparaci s výnosem a zhodnocení závislostí mezi ekonomickými faktory a cenami nemovitostí na realitním trhu.

Tato práce má teoretickou a praktickou část. Teoretická část je zaměřena na možnosti investic ve formě finančních produktů, jako jsou akcie, dluhopisy, hypoteční zástavní listy, podílové fondy, investiční zlato a komodity, dále vysvětluje základní pojmy týkající se nemovitostí, způsoby investování do nemovitostí, náklady a výnosy spojené s nemovitostí a možnosti financování nemovitosti.

Praktická část je rozdělena do dvou oblastí – investice ve formě nemovitosti a investice ve formě finančních produktů.

K vypracování první části byly vybrány dvě nemovitosti o dispozici 2+1 a 2+kk nacházející se v Českých Budějovicích. V prvním případě se jedná o byt v novostavbě a ve druhém případě se jedná o byt po rekonstrukci, nacházející se v širším centru města. Obě bytové jednotky se nacházejí ve zděném domě a jejich velikost se pohybuje okolo 60 m². V této části je vytvořena modelová situace, kdy je počítáno s volnými prostředky ve výši 500 000 Kč. Koupě nemovitosti je financována hypotečním úvěrem, jehož kalkulace byla vypracována ve spolupráci s Komerční bankou, a.s.. Nemovitost je koupena za účelem investice, bytová jednotka bude pronajímána. Následně jsou vypočteny náklady související s pořízením, vlastněním a pronajímáním nemovitosti. Výnosy jsou určeny na základě měsíčního pronájmu. Výše měsíčního pronájmu v modelové situaci je určena na základě dat získaných o výši měsíčního nájmu v Českých Budějovicích z realitních portálů a jejich úpravě pomocí koeficientů zohledňujících rozdílnosti jednotlivých nemovitostí, jejichž popis je uveden níže. Na základě těchto informací jsou vypočteny celkové náklady a výnosy, a zjištěn tedy celkový čistý provozní výnos. Výnosy jsou kalkulovány ve stejné výši po celou dobu trvání hypotečního úvěru.

K vypracování druhé oblasti praktické části této práce byly zvoleny investiční produkty poskytované finančními společnostmi. Spolupráce byla navázána se společností Fincentrum, a.s.. Vzhledem k rozsahu této práce není možné analyzovat veškeré produkty, proto byly vybrány produkty vhodné pro tři typy investorů – konzervativní, progresivní a dynamický a dále nemovitostní fondy. Analýza se týká nákladů na pořízení a výnosů plynoucích z těchto produktů. Konkrétně jsou vytvořeny dvě modelové situace, ve kterých klient disponuje volnými finančními prostředky ve výši 500 000 Kč, které hodlá investovat na 25 let. V první z nich se jedná pouze o jednorázový vklad zmíněných 500 000 Kč, ve druhé situaci je vloženo 500 000 Kč a dále každý měsíc pravidelně investováno 7 000 Kč.

Na konci praktické části jsou zhodnoceny a porovnány jednotlivé varianty zjištěných výsledků a navrhnuo doporučení.

Jak už bylo zmíněno výše, pro určení průměrného nájemného bylo nutné upravit zjištěné ceny pomocí koeficientů pro zohlednění rozdílností.

Koeficienty odlišnosti

Tyto koeficienty jsou použity k ocenění vlivu určitých parametrů při stanovení průměrné výše nájemného. Základní jednotce je přidělen koeficient 1. Základní jednotkou je rozuměn byt v novostavbě a byt po rekonstrukci. V případě, že má parametr srovnávané bytové jednotky vyšší hodnotu než základní bytová jednotka, přiřadí se jí koeficient větší než 1. Pokud má parametr srovnávané bytové jednotky nižší hodnotu než základní bytová jednotka, pak se přiřadí koeficient menší než 1. Koeficienty byly stanoveny v rozmezí 0,95– 1,05 (Bradáč, 2009).

Tabulka 2: přehledová tabulka koeficientů

	Minimální hodnota	Maximální hodnota
koeficient	0,95	1,05

Zdroj: vlastní zpracování

Jelikož v praktické části je počítáno i s daněmi, je nutné pro výpočet daně z nemovitosti použít vzorec pro výpočet základu daně a následně vzorec pro výpočet daně samotné (Pospíšil, 2015).

Základ daně pro výpočet daně z nemovitosti se vypočte jako součin výměry v m² a koeficientu stanoveného pro bytové jednotky.

$$\text{Základ daně} = \text{výměra v m}^2 \times \text{koeficient} \quad (1)$$

Daň z nemovitosti se vypočte jako součin základu daně, sazby daně a koeficientu dle obce.

$$\text{Daň z nemovitosti} = \text{základ daně} \times \text{sazba daně} \times \text{koeficient dle obce} \quad (2)$$

Pro zjištění výnosnosti je nutné použít vzorce pro výpočet hrubé výnosnosti, čisté provozní výnosnosti a čisté provozní výnosnosti po odpočtu splátek. Dále je v práci použit vzorec pro výpočet doby splatnosti, procentuálního výnosu za celou dobu investice a průměrného ročního výnosu.

Finanční ukazatelé použité v praktické části

Hrubá výnosnost se vypočte jako podíl ročního nájemného a kupní ceny nemovitosti. Výsledek se vynásobí 100 a je uváděn v procentuálním vyjádření (Schneiderová Heralová, 2008).

$$\text{Hrubá výnosnost} = \frac{\text{roční nájemné}}{\text{kupní cena nemovitosti}} \times 100 \quad (3)$$

Čistá provozní výnosnost se vypočte jako rozdíl ročního nájmu a vynaložených nákladů a následně podělí kupní cenou nemovitosti. Výsledek se vynásobí 100 a je uváděn v procentuálním vyjádření (Schneiderová Heralová, 2008).

$$\text{Čistá výnosnost} = \frac{\text{roční nájemné} - \text{provozní náklady}}{\text{kupní cena nemovitosti}} \times 100 \quad (4)$$

Čistá provozní výnosnost po odpočtu splátek se vypočte jako rozdíl ročního nájmu a vynaložených nákladů včetně splátek hypotečního úvěru a následně podělí kupní cenou nemovitosti. Výsledek se vynásobí 100 a je uváděn v procentuálním vyjádření (Schneiderová Heralová, 2008).

$$\text{Čistá výnosnost} = \frac{\text{roční nájemné} - (\text{provozní náklady} + \text{splátky})}{\text{kupní cena nemovitosti}} \times 100 \quad (5)$$

Doba splatnosti určuje, za jakou dobu se investice zcela splatí. Vypočte se jako podíl investičního kapitálu na cashflow. Výsledek je uváděn v letech. (Šejnohová, 2014)

$$\text{Doba splatnosti} = \frac{\text{investiční kapitál}}{\text{cashflow}} \quad (6)$$

Procentní výnos za celou dobu investice určí, o kolik procent se hodnota investovaná na začátku zhodnotila. Výsledek se vynásobí 100 a je uváděn v procentuálním vyjádření. (Mitáček & Stuchlík, 2005).

$$\text{Procentní výnos za celou dobu investice} = \frac{\text{zisk}}{\text{původní investice}} \times 100 \quad (7)$$

Průměrný roční výnos určí, o kolik procent se investice zhodnotila ročně. Výsledek se vynásobí 100 a je uváděn v procentuálním vyjádření (Mitáček & Stuchlík, 2005).

$$\text{Průměrný roční výnos} = [(1 + n - \text{letý výnos})^{\frac{1}{n}} - 1] \times 100 \quad (8)$$

Součástí této práce je i provedení regresní analýzy za účelem zjištění závislosti cen bytů na ekonomických faktorech. Cena bytu je porovnána s úrokovou sazbou, nominální mzdou, HDP a podílem nezaměstnaných osob pomocí Pearsonova korelačního koeficientu, aby bylo zřejmé, jak silnou lineární závislost mezi sebou tyto veličiny mají. Dále je modelována tato závislost pomocí lineární regresní analýzy. Všechny testy jsou následně vyhodnoceny na 5% hladině významnosti. Oba typy testů a jejich vyhodnocení proběhlo podle postupů Melouna a Militkého (2002). Výpočty jsou provedeny v MS Excel pomocí funkcí LINREGRESE a PEARSON a v SPSS Statistics 21.

Vzorec pro výpočet Pearsonova korelačního koeficientu:

$$r = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}} \quad (9)$$

Rovnice regresní přímky:

$$y = a * x + b, \text{ kde} \quad (10)$$

y – hodnota závisle proměnné

x – hodnota nezávisle proměnné

a – parametr, který určuje, v jakém bodě přímka protíná vertikální osu y

b – regresní koeficient, který určuje směr přímky

Pro analýzu jsou stanoveny následující hypotézy:

H1: Cena bytu za m² je závislá na úrokové míře z hypotéčních úvěrů.

H2: Cena bytu za m² je závislá na HDP v regionu.

H3: Cena bytu za m² je závislá na nominální mzdě.

H4: Cena bytu za m² je závislá na podílu nezaměstnaných osob.

4. Praktická část

4.1. Analýza investice do nemovitosti

Pro analýzu investice do nemovitostí byly vybrány dvě nemovitosti nacházející se v Českých Budějovicích.

České Budějovice jsou srdcem Jižních Čech. Jsou považovány za kulturní, hospodářské a správním centrum Jihočeského kraje. Počet obyvatel v Českých Budějovicích činil 93 470 k 1. lednu 2017. Mezi nejznámější velké firmy působící v Českých Budějovicích patří Koh-i-noor Hardtmuth, Budějovický Budvar či Robert Bosch. Historie města se píše od 13. století a tudíž se v něm nachází mnoho historických památek jako je například náměstí Přemysla Otakara II., Samsonova kašna či Černá věž.

Co se týče bytové výstavby, ta nejdříve vznikala kolem historické části města a postupně se rozšiřovala dál. Tím vznikly nejznámější sídliště, jako je například Vltava, Šumava, Pražské sídliště, Voříškův Dvůr, Čtyři Dvory či Máj. Panelová výstavba se začala rozšiřovat na začátku 60. let. V této době bylo postaveno sídliště U Pekárenské, Pražské sídliště a Voříškův Dvůr – první část. V 70. letech se začalo stavět i na druhém břehu Vltavy, kdy bylo nejprve postaveno sídliště Čtyři Dvory, následovalo sídliště Šumava a Vltava. Posledním realizovaným sídlištěm byl Máj. Ve druhé polovině 80. let byla realizována druhá část sídliště Voříškův Dvůr. V této době také skončila výstavba panelových domů a populární se staly znovu domy zděné.

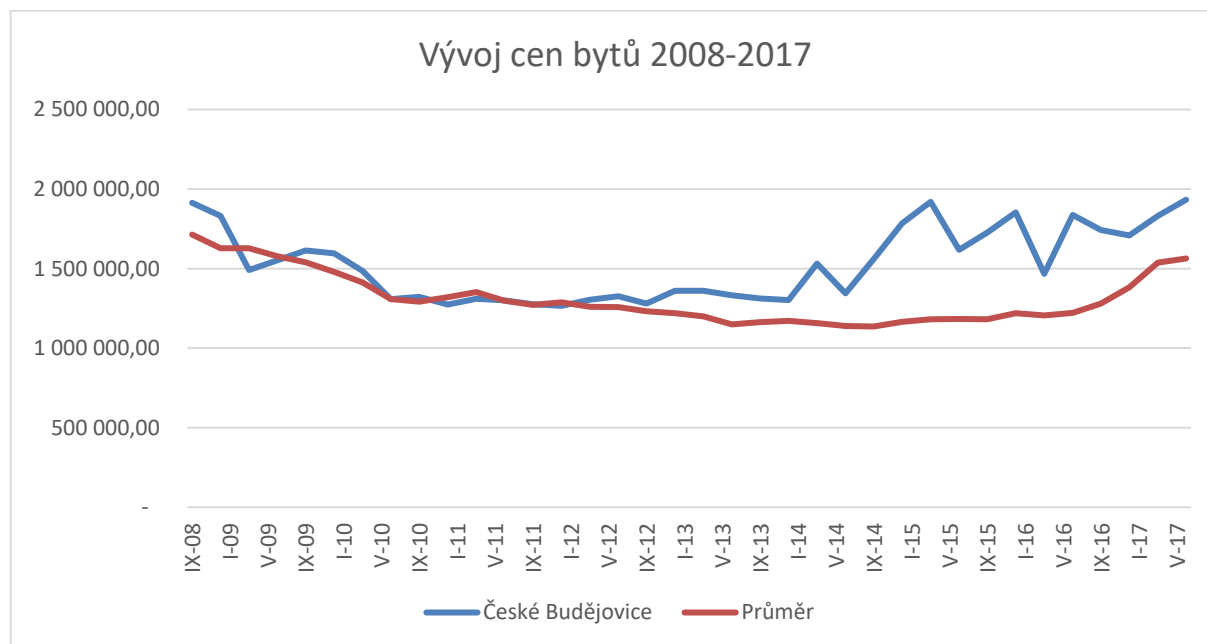
Jako vzorové bytové jednotky byly vybrány dva byty – byt v novostavbě a zrekonstruovaný byt, umístěné v širším centru města. Na investici byly vyhrazeny vlastní finanční prostředky ve výši 500 000 Kč. Velikost bytu byla zvolena střední 2+1 či 2 +kk. Investor plánuje byt pronajímat. Pro výpočet hypotečního úvěru byla použita kalkulačka Komerční banky a.s. spolu s vypracováním návrhu na hypoteční úvěr při konzultaci s poradcem banky. Stavební spoření jako možnost financování se ukázalo jako nevýhodné. V případě nemovitostí se jednalo o inzerovanou nabídkovou cenu, tudíž byla provedena korekce ceny o 15 %, neboť většinou jsou nabídkové ceny vyšší než cena v místě a čase obvyklá. Uvedené ceny bytových jednotek jsou již přepočteny koeficientem zohledňujícím tuto korekci.

Nejprve bylo provedeno srovnání cen bytů v Českých Budějovicích s celostátním průměrem pro představu o výši těchto cen. Ze srovnání vyplývá, že v posledních letech se cena bytových jednotek v Českých Budějovicích nachází nad průměrem České republiky.

4.1.1. Vývoj cen bytů v Českých Budějovicích v porovnání s průměrem ČR

V následujícím grafu je znázorněn vývoj průměrné ceny bytů o velikosti 2+1 v Českých Budějovicích a vývoj průměrné ceny těchto bytů v České republice od roku 2008. Z grafu je patrné, že ceny bytů v Českých Budějovicích po krizi v roce 2008 klesaly a pohybovaly se kolem celostátního průměru. Od prvního čtvrtletí roku 2012 začaly ceny nemovitostí v Českých Budějovicích výrazně růst. V některých měsících rozdíly dosahovaly více než půl milionu korun, což je zhruba o více než 46 % vyšší cena nemovitosti v Českých Budějovicích, než je celostátní průměr. Největší rozdíl zaznamenaný v tomto období byl v prvním čtvrtletí roku 2015, a to konkrétně 738 000 Kč, což je o 62 % vyšší cena nemovitosti v Českých Budějovicích, než je průměr v České republice. Někteří experti předpokládají pokles ceny bytů v blízké budoucnosti, nedoporučují tedy kupovat nemovitost nyní, ale pár měsíců ještě počkat.

Graf 1: Vývoj cen bytů v letech 2008 – 2017 v Českých Budějovicích a v České republice



Zdroj: vlastní zpracování, data převzata z portálu Reality Morava

4.1.2. Srovnání hypotečního úvěru a stavebního spoření

Pořízení nemovitosti lze financovat několika způsoby. Těmi nejznámějšími je sjednání hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření. Níže je uveden výpočet srovnání, která z možností je výhodnější. Výpočet je proveden jak pro pořízení bytu v novostavbě, tak i pro pořízení bytu po rekonstrukci. U úvěru ze stavebního spoření je počítáno se získáním překlenovacího úvěru, který bude po splnění podmínek překlopen na řádný úvěr ze stavebního spoření. U bytu v novostavbě je cílová částka stanovena na 1 600 000 Kč, úroková sazba u hypotečního úvěru činí 2,29 %, poplatky s vyřízením úvěru činí celkem 4 900 Kč a měsíční náklady 400 Kč. Měsíční splátka je vypočtena ve výši 7 028 Kč. Úroková sazba u překlenovacího úvěru je 4,5 %, roční úroková míra stavebního spoření činí 1 %, měsíční splátka 7 028 Kč, která obsahuje úroky a spoření, je stejná jako u hypotečního úvěru (viz tabulka 5), aby obě možnosti byly srovnatelné, roční úroková míra ze stavebního spoření je stanovena ve výši 3,5 %, poplatek za sjednání stavebního spoření a překlenovacího úvěru činí 10 000 Kč a měsíční náklady 30 Kč. Stejný výpočet je proveden i pro byt po rekonstrukci, kdy cílová částka je stanovena na 1 300 000 Kč, úroková sazba u hypotečního úvěru činí 2,29 %, poplatky s vyřízením úvěru činí celkem 4 900 Kč a měsíční náklady 325 Kč. Měsíční splátka je vypočtena ve výši 5 710 Kč. Úroková sazba u překlenovacího úvěru je 4,5 %, roční úroková míra stavebního spoření činí 1 %, měsíční splátka 5 710 Kč, která obsahuje úroky a spoření, je stejná jako u hypotečního úvěru (viz tabulka 9), aby obě možnosti byly srovnatelné, roční úroková míra ze stavebního spoření je stanovena ve výši 3,5 %, poplatek za sjednání stavebního spoření a překlenovacího úvěru činí 10 000 Kč a měsíční náklady 30 Kč.

Tabulka 3: Srovnání hypotečního úvěru a stavebního spoření

Hypoteční úvěr		
	Byt v novostavbě	Byt po rekonstrukci
Požadovaná výše hypotečního úvěru (Kč)	1 600 000	1 300 000
Roční úroková míra (%)	2,29	2,29
Měsíční splátka (Kč)	7 028	5 710
Poplatek za sjednání (Kč)	4 900	4 900
Měsíční poplatky (Kč)	400	325
Překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření		
Roční úroková míra překlenovacího úvěru (%)	4,5	4,5
Roční úroková míra stavebního spoření (%)	1	1
Měsíční platba (úroky + spoření) v překlenovací fázi (Kč)	7 000	5 710
Roční úroková míra úvěru ze stavebního spoření (%)	3,5	3,5
Měsíční splátka ve fázi úvěru ze stavebního spoření (Kč)	7 000	5 710
Poplatek za sjednání stavebního spoření a překlenovacího úvěru (Kč)	10 000	10 000
Měsíční poplatky (Kč)	30	30
Započtena státní podpora pro stavební spoření	ANO	ANO

Zdroj: vlastní zpracování za použití kalkulačky na portálu peníze.cz

V níže uvedené tabulce je vypočtena doba splacení jednotlivých úvěrů a kolik bude celkem zapláceno. Z výsledků je zřejmé, že hypoteční úvěr bude investor schopen splatit dříve a levněji. U stavebního spoření bylo počítáno s překlopením překlenovacího úvěru na řádný úvěr ze stavebního spoření po 18 letech u bytu v novostavbě a po 17 letech u bytu po rekonstrukci, kdy při měsíčním spoření ve výši 3 000 Kč u bytu v novostavbě a ve výši 2500 Kč u bytu po rekonstrukci měla být dosažena požadovaná výše naspořené hodnoty pro splnění podmínek získání řádného úvěru. Pro modelovou situaci bude použito financování ve formě hypotečního úvěru.

Tabulka 4: Výsledky srovnání hypotečního úvěru a stavebního spoření

	Hypoteční úvěr		Stavební spoření	
	Byt v novostavbě	Byt po rekonstrukci	Byt v novostavbě	Byt po rekonstrukci
Datum splacení	1/2042	6/2042	2/2052	1/2052
Celkem zapláceno (Kč)	2 135 951	1 737 283	2 978 558	2 394 971

Zdroj: vlastní zpracování za použití kalkulačky na portálu peníze.cz

4.1.3. Vybrané bytové jednotky

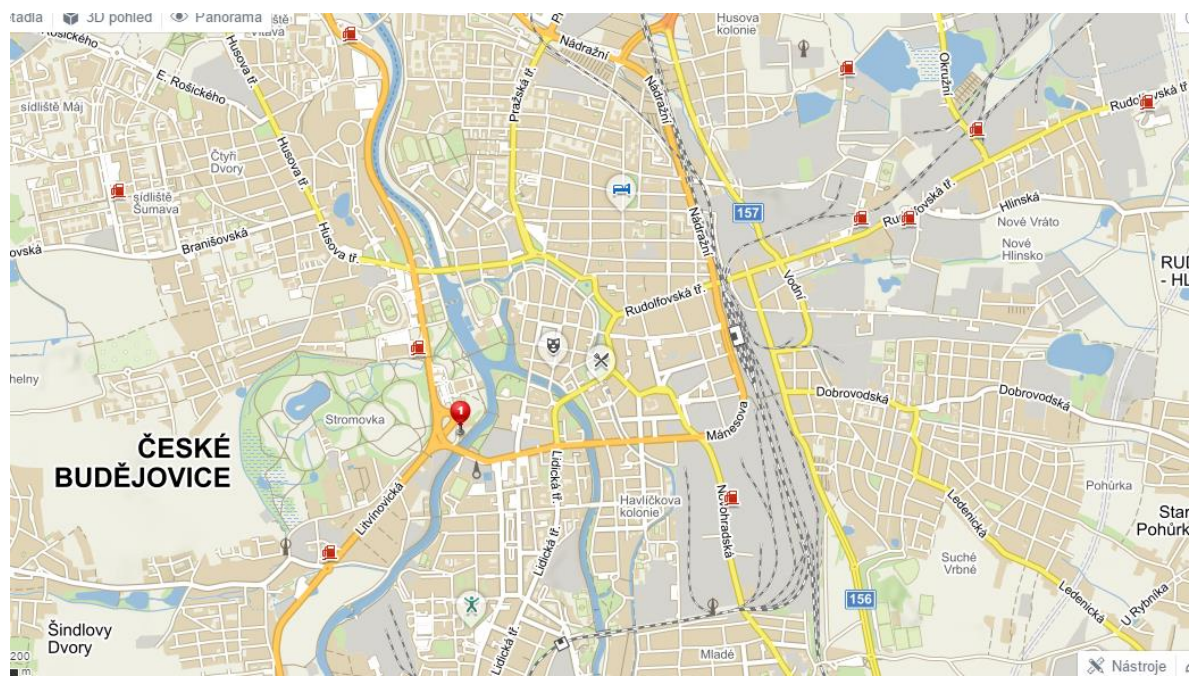
Níže jsou popsány bytové jednotky, které byly zvoleny pro analýzu jejich potenciálu stát se investiční nemovitostí. U obou je předpokládáno zakoupení přes realitní kancelář.

Bytová jednotka v novostavbě

V prvním případě se jedná o byt v novostavbě o dispozici 2+kk s terasou v širším centru města, několik minut chůze od náměstí. Byt se nachází v pátém nadzemním podlaží zděného bytového domu s výtahem. Bytová jednotka má výměru 52 m² + terasa 10 m² a skládá se z: předsíně, samostatné toalety, koupelny, ložnice, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ze kterého je vstup na terasu. Dům se nachází na hezkém, klidném místě, s příjemným výhledem na řeku a Černou věž. V blízkosti domu se nachází veškerá občanská vybavenost. Cena je uvedena bez provize realitní kanceláři.

Na obrázku č. 1 je vyznačena poloha bytové jednotky.

Obrázek 1: poloha bytové jednotky v novostavbě



Zdroj: mapy.cz

Cena bytové jednotky činí **2 100 000 Kč**.

Popis nemovitosti

V tabulce níže jsou shrnuty základní informace o bytové jednotce.

Tabulka 5: Popis nemovitosti – bytová jednotka v novostavbě

Číslo nemovitosti	0000002125
Typ nemovitosti	byt
Typ bytu	2+kk
vlastnictví	osobní
Podlahová plocha	52 m ²
Plocha terasy	10 m ²
podlaží	5. podlaží ze 7 podlaží celkem
Stav objektu	novostavba
konstrukce	cihlová
Umístění objektu	centrum obce
komunikace	asfaltová

Zdroj: vlastní zpracování za použití informací z portálu Dlouhá louka

Pořízení hypotečního úvěru

V následující tabulce jsou uvedeny vstupní parametry pro výpočet vzorového příkladu. Pro modelovou situaci je zvolena výše splátky a úrokové sazby konstantní po celou dobu, v reálném životě se úroková sazba, a tím i výše splátky bude v čase měnit. Fixace úrokové sazby je stanovena na 5 let. Výše úrokové sazby činí 2,29 %. Výše naspořených finančních prostředků je 500 000 Kč, poskytnutý úvěr je na částku 1 600 000 Kč. Úvěr je čerpán jednorázově v den vyhotovení kalkulace a pravidelná splátka je hrazena vždy k 15. dni v měsíci. Nabídka byla vypracována ke dni 15. 7. 2017.

Tabulka 6: Pořízení hypotečního úvěru

Cena nemovitosti	2 100 000,-
Doba splácení	25 let
Věk klienta	30 let
Naspořená částka	500 000,-
Měsíční příjmy	25 000,-
Měsíční výdaje	15 000,-
Platnost úrokové sazby	5 let
Výše hypotečního úvěru	1 600 000,-
Výše anuitní splátky (měsíčně)	7028,-
Pevná zápůjční úroková sazba	2,29 %
RPSN	2,85 %
Celková splatná částka	2 226 156,-

Zdroj: vlastní zpracování za použití hypoteční kalkulačky Komerční banky, a.s. a diskuze s osobním poradcem

Do RPSN byly započítány níže uvedené poplatky.

Tabulka 7: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem

Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
Spravování úvěru (měsíčně)	0 Kč
Výpis z úvěrového účtu (měsíčně)	0 Kč
Vedení běžného účtu (měsíčně)	0 Kč
Výpis z běžného účtu (měsíčně)	0 Kč
Návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí	1 000 Kč
Rizikové životní pojištění (měsíčně)	400 Kč

Zdroj: vlastní zpracování za použití hypoteční kalkulačky Komerční banky, a.s. a diskuze s osobním poradcem

Níže v tabulce je uveden splátkový kalendář. Po skončení fixace úrokové sazby se bude výše splátky pravděpodobně lišit, avšak pro účely této práce je počítáno se stejnou úrokovou sazbou po celou dobu trvání hypotečního úvěru.

Tabulka 8: Splátky hypotečního úvěru

Číslo splátky	Datum splátky	Typ splátky	Výše splátky (Kč)
1	15. 7. 2017	splátka úroku	203,56
2 - 299	vždy k 15. dni v měsíci	anuitní splátka	7 028,00
300	15. 6. 2042	anuitní splátka	6 709,08

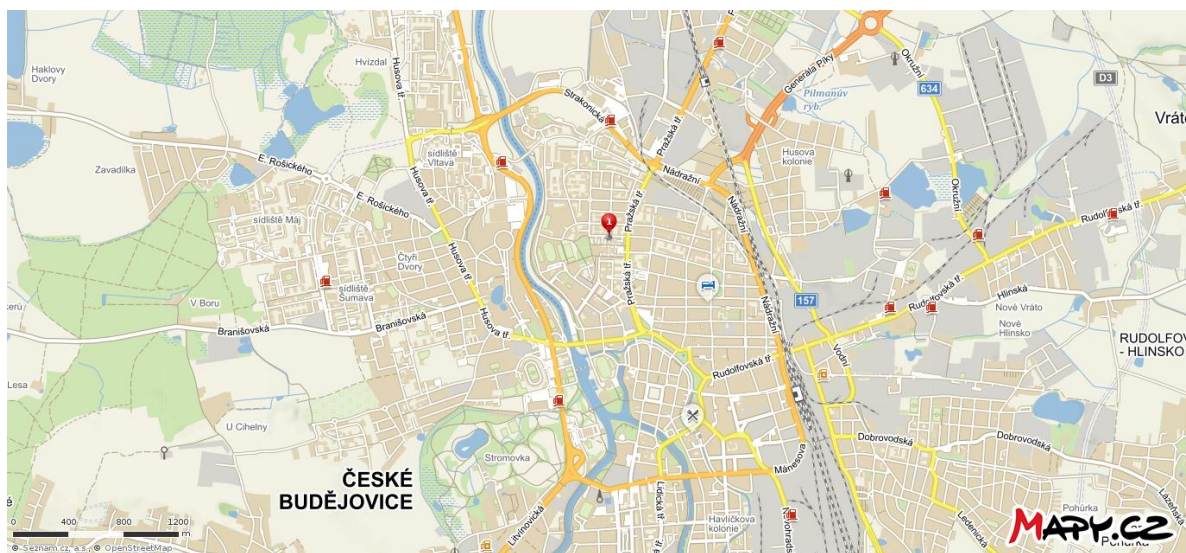
Zdroj: vlastní zpracování za použití hypoteční kalkulačky Komerční banky, a.s. a diskuze s osobním poradcem

Bytová jednotka po rekonstrukci

Jako druhá analyzovaná nemovitost byl vybrán byt 2+1 s balkonem v Českých Budějovicích u IGY v osobním vlastnictví, v ulici Puklicova. Byt je o celkové podlahové ploše 58 m² a nachází se ve druhém nadzemním podlaží čtyřpodlažního cihlového bytového domu. Okna kuchyně jsou směřována do ulice, okna obývacího a ložnice směřují do vnitrobloku. Na balkon je přístup z obývacího, ložnice je neprůchozí. Kuchyňská linka je nová po rekonstrukci, okna bytu jsou nová, plastová, směřování je V - Z. Na podlahách v pokojích je nová plovoucí podlaha. Vytápění bytu je centrální dálkový, ohřev vody je plynovou karmou. Střecha domu je nová. V místě je veškerá občanská vybavenost. U domu je vlastní vyhrazené parkoviště. Cena je uvedena bez provize realitní kanceláři.

Na obrázku č. 2 je vyznačena poloha bytové jednotky.

Obrázek 2: poloha bytové jednotky po rekonstrukci



Zdroj: mapy.cz

Cena bytové jednotky činí 1 800 000 Kč.

Popis nemovitosti

V tabulce níže jsou uvedeny základní informace o bytové jednotce.

Tabulka 9: Popis nemovitosti – bytová jednotka po rekonstrukci

Číslo nemovitosti	056522
Typ nemovitosti	byt
Typ bytu	2+1
vlastnictví	osobní
podlahová plocha	58 m ²
Plocha balkonu	2 m ²
podlaží	2. podlaží z 4 podlaží celkem
Stav objektu	bezvadný
konstrukce	cihlová
Umístění objektu	Blízko centra
Dopravní spojení	MHD
parkování	Vlastní vyhrazené parkoviště

Zdroj: vlastní zpracování za použití informací z portálu Jiho.české reality

Pořízení hypotečního úvěru

V tabulce jsou uvedeny vstupní parametry pro výpočet vzorového příkladu. Jak bylo uvedeno výše u pořízení hypotečního úvěru na byt v novostavbě, i v tomto případě je počítáno s konstantní výší splátky a úrokové sazby po celou dobu. Úroková sazba ve výši 2,29 % je fixovaná na dobu 5 let a výše poskytnutého hypotečního úvěru je 1 300 000 Kč. Úvěr je čerpán jednorázově v den vyhotovení kalkulace a pravidelná splátka je hrazena vždy k 15. dni v měsíci. Nabídka byla vypracována ke dni 15. 7. 2017.

Tabulka 10: Pořízení hypotečního úvěru

Cena nemovitosti	1 800 000,-
Doba splácení	25 let
Věk klienta	30 let
Naspořená částka	500 000,-
Měsíční příjmy	25 000,-
Měsíční výdaje	15 000,-
Platnost úrokové sazby	5 let
Výše hypotečního úvěru	1 300 000,-
Výše anuitní splátky (měsíčně)	5 710,-
Pevná zápůjční úroková sazba	2,29 %
RPSN	2,85 %
Celková splatná částka	1 810 358,-

Zdroj: vlastní zpracování za použití hypoteční kalkulačky Komerční banky, a.s. a diskuze s osobním poradcem

Do RPSN byly započítány níže uvedené poplatky.

Tabulka 11: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem

Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
Spravování úvěru (měsíčně)	0 Kč
Výpis z úvěrového účtu (měsíčně)	0 Kč
Vedení běžného účtu (měsíčně)	0 Kč
Výpis z běžného účtu (měsíčně)	0 Kč
Návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí	1 000 Kč
Rizikové životní pojištění (měsíčně)	325 Kč

Zdroj: vlastní zpracování za použití hypoteční kalkulačky Komerční banky, a.s. a diskuze s osobním poradcem

Níže v tabulce je uveden splátkový kalendář. I v tomto případě po skončení fixace úrokové sazby se bude výše splátky pravděpodobně lišit, avšak pro účely této práce je počítáno se stejnou úrokovou sazbou po celou dobu trvání hypotečního úvěru.

Tabulka 12: Splátky hypotečního úvěru

Číslo splátky	Datum splátky	Typ splátky	Výše splátky (Kč)
1	15. 7. 2017	splátka úroku	826,94
2 - 299	vždy k 15. dni v měsíci	anuitní splátka	5 710,00
300	15. 6. 2042	anuitní splátka	5 551,46

Zdroj: vlastní zpracování za použití hypoteční kalkulačky Komerční banky, a.s. a diskuze s osobním poradcem

V této práci je počítáno s tím, že investor bude zakoupený byt pronajímat, proto je nezbytné určit výši nájemného.

4.1.4. Určení výše nájemného v investiční nemovitosti

Pro stanovení výše ceny nájemného je nutné zjistit jeho průměrnou výši. Za účelem zjištění výše nájemného byly analyzovány ceny nájemného v Českých Budějovicích z různých realitních portálů. Byla shromážděna data o výši nájemného u nezařízených bytů 2+1 nebo 2+kk nacházející se v panelovém nebo cihlovém domě o výměře 50-72 m² v Českých Budějovicích.

Zvláště byla posouzena výše nájemného u novostaveb a u bytu po rekonstrukci. Průměrné nájemné u nabízených rekonstruovaných bytů je 7 247 Kč měsíčně a u novostaveb 9 822 Kč měsíčně. Pro modelovou situaci je použita výše nájemného 8 000 Kč u rekonstruovaného bytu a 10 000 Kč u bytu v novostavbě.

Průměrné nájemné u rekonstruovaných bytů

V následující tabulce je uvedena ulice, ve které se byt nachází, typ bytu, cena, velikost bytu, jeho konstrukce a zdroj, odkud tyto informace byly čerpány.

Tabulka 13: Průměrné nájemné u rekonstruovaných bytů

byt	typ bytu	ulice	cena (Kč)	velikost (m ²)	konstrukce	zdroj
č.1	2+1	Sokolská	6 900	65	panelová	Reality mix
č.2	2+1	Lidická třída	7000	64	panelová	Jiho.české reality
č.3	2+1	Nová	8 800	72	cihlová	Dum realit
č.4	2+1	A. Trägera	8000	68	cihlová	Dum realit
č.5	2+1	Pražská	8 500	65	neuvedeno	Jiho.české reality
č.6	2+kk	Hradební	8 000	50	cihlová	Jiho.české reality
č.7	2+1	Plzeňská	8000	68	panelová	Jiho.české reality
č.8	2+1	Roháče z Dubé	7 500	65	cihlová	Jiho.české reality

Zdroj: vlastní zpracování za použití informací z realitních portálů

Uvedené ceny nájemného jsou převzaty z portálů realitních kanceláří. Jedná se o ceny nabídkové, které je nutné upravit, neboť většinou jsou tyto ceny nadsazené a neodpovídají realitě trhu. Koeficient redukce ceny je tedy určen ve výši 10 %.

Porovnávání bytové jednotky bylo nutné posoudit z hlediska velikosti, lokality, občanské vybavenosti a technického stavu. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výši nájemného,

a proto je nutné je upravit pomocí koeficientů odlišnosti. U velikosti bylo posuzováno, zdali je porovnáván byt větší či menší než uvedený byt po rekonstrukci, u lokality byla zohledněna především vzdálenost od centra města, u občanské vybavenosti byly zkoumány blízké školy, školky, obchody a dostupnost MHD a u technického stavu bylo zohledněno stáří a vzhled kuchyně, koupelny a ostatních částí bytu. Výpočty jednotlivých koeficientů jsou uvedeny v příloze č. 13.

Upravená výše nájemného byla zjištěna přepočtením původní výše nájemného koeficienty odlišnosti. Poté byla vypočtena průměrná výše nájemného u rekonstruovaných bytů.

U bytů po rekonstrukci výše průměrného nájemného činí 7 247 Kč měsíčně. V modelové situaci je nájemné zvoleno ve výši 8 000 Kč měsíčně z důvodu dobré lokality bytu a výborné občanské vybavenosti.

Tabulka 14: Výpočet průměrné výše nájemného u bytů po rekonstrukci

	Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3	Byt č.4	Byt č.5	Byt č.6	Byt č.7	Byt č.8
Výše nájemného (Kč)	6 900	7 000	8 800	8 000	8 500	8 000	8 000	7 500
Korekce ceny 10 % (Kč)	6 210	6 300	7 920	7 200	7 650	7 200	7 200	6 750
Koeficient odlišnosti	0,979	1,00	1,103	0,999	1,061	0,998	1,030	1,03
Upravená výše nájemného (Kč)	6 080	6 300	8 736	7 193	8 117	7 186	7 416	6 953
Průměrná výše nájemného (Kč)	7 247							

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrné nájemné u novostaveb

Výše nájemného je u bytů v novostavbě vyšší než u bytů po rekonstrukci, neboť vše je nové a moderní. Lze říci, že u těchto bytů se majitelé zaměřují spíše na klientelu, která vyžaduje určitý standard a pěkné bydlení. V následující tabulce je uvedena ulice, ve které se byt nachází, typ bytu, cena, velikost byt, jeho konstrukce a zdroj, odkud tyto informace byly čerpány.

Tabulka 15: Průměrné nájemné u novostaveb

byt	typ bytu	ulice	Cena (Kč)	Velikost (m ²)	konstrukce	zdroj
č.1	2+kk	Klaricova	11 000	63	cihlová	sreality
č.2	2+kk	Okraj sídliště Vltava	10 500	51	cihlová	sreality
č.3	2+kk	U Kapličky	9 000	56	cihlová	sreality
č.4	2+kk	Otakarova	11 000	75	cihlová	sreality
č.5	2+kk	Staroměstská	12 000	49	cihlová	sreality
č.6	2+kk	Jírovcova	12 000	57	cihlová	sreality
č.7	2+kk	Sukova	12 000	51	cihlová	realitymix

Zdroj: vlastní zpracování za použití informací z realitních portálů

Stejně jako u bytu po rekonstrukci, i zde při získání průměrného nájmu v novostavbách byly bytové jednotky posuzovány z hlediska velikosti, lokality, občanské vybavenosti a technického stavu. Toto posouzení bylo provedeno pomocí koeficientů odlišnosti. Výpočet je uveden v příloze č 14. Následně byla redukováná cena nájemného vynásobena těmito koeficienty pro jednotlivé byty a tím byla získána upravená výše nájemného, ze které byla stanovena průměrná výše nájemného, která se pohybuje kolem 9 822 Kč za měsíc. Pro modelovou situaci tedy bylo měsíční nájemné stanoveno ve výši 10 000 Kč.

Tabulka 16: Výpočet průměrné výše nájemného u bytů v novostavbách

	Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3	Byt č.4	Byt č.5	Byt č.6	Byt č.7
Výše nájemného (Kč)	11 000	10 500	9 000	11 000	12 000	12 000	12 000
Redukce ceny 10 % (Kč)	9 900	9 450	8 100	9 900	10 800	10 800	10 800
Koeficient odlišnosti	0,999	0,912	0,951	1,040	1,045	1	0,941
Upravená výše nájemného (Kč)	9 890	8 618	7 703	10 296	11 286	10 800	10 163
Průměrná výše nájemného (Kč)	9 822						

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.5. Náklady spojené s pořízením, vlastněním a pronajímáním nemovitosti

S pořízením, vlastněním a pronajímáním nemovitosti jsou spojeny určité náklady, ať už na měsíční či roční bázi. Jedná se především o splátku hypotečního úvěru, příspěvky do fondu oprav, pojištění nemovitosti, provize realitní kanceláři, daně a odpisy.

Splátka hypotečního úvěru

Po konzultaci s poradcem Komerční banky, a.s. a použití jejich hypoteční kalkulačky je měsíční splátka u novostavby stanovena na 7 028 Kč, tedy 84 336 Kč ročně. Splátka hypotečního úvěru u bytu po rekonstrukci činí 5 710 Kč měsíčně, tedy 68 520 Kč ročně.

Tabulka 17: Splátky hypotečního úvěru

	novostavba	Byt po rekonstrukci
Splátka hypotéky v Kč (měsíční)	7 028	5 710

Zdroj: vlastní zpracování

Fond oprav

Výše příspěvku do fondu oprav je velmi individuální, a tudíž je těžké ji stanovit. Příspěvky do fondu oprav se pohybují mezi 20-30/m² Kč u starších domů a 10 Kč/m² u novostaveb. Ve většině případů u novostavby developer v prvních letech stále poskytuje záruku, tudíž není nutné vytvářet vysoké příspěvky do fondu oprav. Tyto příspěvky jsou spíše v rámci stokorun u novostaveb. Oproti tomu u starších domů příspěvky musí být vyšší, neboť jsou potřeba stále nějaké opravy. Po analýze průměrných příspěvků do fondu oprav je pro modelovou situaci u bytu po rekonstrukci stanoveno 25 Kč/m² a 10 Kč/m² u bytu v novostavbě.

Pojištění

Pro stanovení výše pojištění byl využit internetový portál srovnávač.cz, kde po zadání základních údajů byla vypočtena výše ročního pojištění. Výše pojištění byla spočítána zvlášť pro byt v novostavbě a zvlášť pro byt po rekonstrukci. Výsledky jsou uvedeny v příloze č. 15 pro byt v novostavbě a č. 16 pro byt po rekonstrukci. Bylo možné si vybrat ze tří variant – nižší, střední a vyšší. Ceny těchto variant se lišily podle toho, jaké události

byly v pojištění zahrnuty. Nižší varianta neobsahuje pojištění odpovědnosti za škodu, tudíž bych doporučovala se rozhodovat mezi střední a vyšší variantou. Pojištění proti záplavám je nutné v případě bytu umístěného v novostavbě, nemovitost se nachází v bezprostřední blízkosti vodních toků. Cena pojištění pro modelovou situaci je stanovena ve výši 2 000 Kč ročně.

Provize realitní kanceláři

Pro stanovení nákladů je nezbytné vypočítat i provizi, která náleží realitní kanceláři za zprostředkování koupě, neboť ceny nemovitostí jsou uvedeny bez provize. Provize realitní kanceláři činí 3 % z ceny bytu po rekonstrukci 1 800 000 Kč, tedy 54 000 Kč. Provize z ceny bytu zakoupeného v novostavbě činí 63 000 Kč (3 % z 2 100 000 Kč).

Daně a poplatky

a) Daň z přidané hodnoty

Tato daň se používá u novostaveb, pokud jsou ceny uvedeny bez DPH a developer je plátcem DPH. V modelové situaci je cena nemovitosti včetně DPH, tudíž touto daní se v našem případě nemusíme důkladněji zabývat.

b) Daň z nabytí nemovitostí

Daň z nabytí nemovitostí je jednorázová a je placena při nákupu. V modelové situaci je vypočítána nulová daň u novostaveb z důvodu osvobození od daně z nabytí nemovitosti při prvním nabytí a 72 000 Kč u bytu po rekonstrukci. Sazba daně činí 4 %. Daň se vypočítává buď z kupní ceny, ze 75 % směrné hodnoty či ze 75 % ceny zjištěné (dle znaleckého posudku), podle toho, která hodnota je vyšší. Znalecký posudek pro byt po rekonstrukci je uveden v příloze č. 32 a v příloze č. 33 pro byt v novostavbě. Směrná hodnota je zjištěna z portálu Finanční správy, její výše je uvedena v příloze č. 17 pro byt po rekonstrukci a v příloze č. 18 pro byt v novostavbě.

V následující tabulce jsou uvedeny hodnoty kupní ceny, zjištěné ceny a směrné ceny.

Tabulka 18: Výše kupní a zjištěné ceny a výše směrné hodnoty

Cena	Byt v novostavbě	Byt po rekonstrukci
Kupní cena (Kč)	2 100 000	1 800 000
Zjištěná cena (Kč)	1 706 070	1 421 420
75 % zjištěné ceny (Kč)	1 279 553	1 066 065
Směrná cena (Kč)	1 992 108	1 698 001
75 % směrné ceny (Kč)	1 494 081	1 273 501

Zdroj: vlastní zpracování

Nejvyšší částku představuje kupní cena, a proto z ní bude vypočtena daň z nabytí nemovitosti. Výše daně z nemovitosti činí 72 000 Kč (4 % z 1 800 000 Kč).

c) Daň z nemovitosti

Pro výpočet daně z nemovitosti je nejdříve nutné zjistit základ daně, který je vypočten jako součin výměry v m² a koeficientu 1,22, který je určen pro bytové jednotky. Následně je daň vypočtena podle vzorce uvedeného v metodice.

Výpočet daně z nemovitosti u novostavby:

Základ daně: $62 \times 1,22 = 75,64$ Kč

Výpočet daně z nemovitosti: $75,64 \times 2 \times 3,5 = 529,5 \approx 530$ Kč

Výpočet daně z nemovitosti u bytu po rekonstrukci:

Základ daně: $60 \times 1,22 = 73,2$ Kč

Výpočet daně z nemovitosti: $73,2 \times 2 \times 3,5 = 512,4 \approx 512$ Kč

d) Daň z příjmu z pronájmu

Výše daně z příjmu závisí na vypočítaném základu daně.

- Výše daně při uplatnění paušálních výdajů

U novostaveb při použití paušálních výdajů a při plném obsazení nemovitosti základ daně činí 84 000 Kč, výpočet je uveden v příloze č. 7. Sazba daně je 15 %.

Výpočet daně z příjmu:

$$84\,000 \text{ Kč} \times 0,15 = 12\,600 \text{ Kč.}$$

U novostaveb při použití paušálních výdajů a při 10% neobsazenosti nemovitosti základ daně činí 75 600 Kč, výpočet je uveden v příloze č. 8. Sazba daně je 15 %.

Výpočet daně z příjmu:

$$75\,600 \text{ Kč} \times 0,15 = 11\,340 \text{ Kč.}$$

U bytu po rekonstrukci při použití paušálních výdajů a při plné obsazenosti nemovitosti činí základ daně 67 200 Kč, výpočet je uveden v příloze č. 9.

Výpočet daně z příjmu:

$$67\,200 \text{ Kč} \times 0,15 = 10\,080 \text{ Kč}$$

U bytu po rekonstrukci při použití paušálních výdajů a při 10% neobsazenosti nemovitosti činí základ daně 60 480 Kč, výpočet je uveden v příloze č. 10.

Výpočet daně z příjmu:

$$60\,480 \text{ Kč} \times 0,15 = 9\,072 \text{ Kč}$$

- Výše daně při uplatnění skutečných výdajů

Jelikož odčitatelné výdaje byly vyšší než příjmy, základ daně byl záporný, tudíž při uplatnění skutečných výdajů nenastává daňová povinnost.

Odpisy

Pro výpočet odpisů je nutné nejdříve určit výši vstupní ceny, ze které budou odpisy počítány. Vstupní cenou se rozumí kupní cena + náklady související s pořízením nemovitosti. Od kupní ceny je nutné odečíst podíl na pozemku, který nelze odepisovat. Vypočítaný podíl na pozemku je uveden ve znaleckém posudku v příloze č. 33 pro byt nacházející se v novostavbě ve výši 42 094 Kč. Pro byt po rekonstrukci je podíl na pozemku určen ve výši 27 364 Kč, znalecký posudek je uveden v příloze č. 32. Upravená kupní cena pro byt v novostavbě činí 2 057 906 Kč a pro byt po rekonstrukci činí 1 772 636 Kč. U bytu v novostavbě je vstupní cena určena jako kupní cena + provize

realitní kanceláři, tedy 2 057 906 Kč + 63 000 Kč = **2 120 906 Kč**. U bytu po rekonstrukci je vstupní cena určena jako kupní cena + daň z nabytí nemovitostí + provize realitní kanceláři, tedy 1 772 636 Kč + 72 000 Kč + 54 000 Kč = **1 898 636 Kč**. Výše odpisů při zvolené odpisové skupině 5, odpisové době 30 let a rovnoměrném způsobu odpisování činí u novostavby v prvním roce 29 693 Kč a 72 110 Kč v dalších letech. U bytu po rekonstrukci činí odpis v prvním roce 26 581 Kč a 64 553 Kč v dalších ostatních letech. Výpočet odpisů pro jednotlivé roky je uveden v příloze č. 11 pro byt v novostavbě a č. 12 pro byt po rekonstrukci.

Tabulka 19: Výpočet odpisů

	Novostavba	Byt po rekonstrukci
první rok (Kč)	29 693	26 581
ostatní roky (Kč)	72 110	64 553

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.6. Výpočet skutečných daňově uznatelných výdajů

Výpočet daňově uznatelných výdajů pro novostavbu pro jednotlivé roky

Pro případ této nemovitosti byly uplatněny jako daňově uznatelné výdaje odpisy, úroky z hypotéky, pojištění nemovitosti a cesty automobilem související s pronajímáním bytu. Výpočet je proveden až do roku 2041, kdy skončí splatnost hypotéky, tudíž daňově uznatelné náklady se výrazně změní.

Odpisy u novostavby činí v prvním roce 29 693 Kč a 72 110 Kč v dalších letech. U splátky úroku u hypotéky se částka v každém roce snižuje. V prvním roce činí 44 800 Kč ročně, ve druhém roce 43 538 Kč ročně a tak dále. Výše pojištění je každý rok stejná a je stanovena ve výši 2 000 Kč. Paušál při používání automobilu ve výši 4 000 Kč měsíčně, činí 48 000 Kč ročně a je stejný ve všech letech. V následující tabulce je uvedeno pouze prvních 5 let pro představu, výdaje v dalších letech do roku 2041 jsou propočítány v příloze č. 1.

Tabulka 20: Výpočet daňově uznatelných výdajů pro novostavbu pro jednotlivé roky

Rok	Roční úrok (Kč)	Roční odpis (Kč)	Pojištění nemovitosti (Kč)	Používání automobilu (Kč)	Výdaje celkem (Kč)
2017	44 800	29 693	2 000	48 000	124 493
2018	43 538	72 110	2 000	48 000	165 648
2019	42 241	72 110	2 000	48 000	164 351
2020	40 908	72 110	2 000	48 000	163 018
2021	39 538	72 110	2 000	48 000	161 648

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet výdajů pro byt po rekonstrukci pro jednotlivé roky

Pro případ této nemovitosti byly uplatněny stejné daňově uznatelné výdaje jako u novostavby, tedy odpisy, úroky z hypotéky, pojištění nemovitosti a cesty automobilem související s pronajímáním bytu. Odpisy u bytu po rekonstrukci činí v prvním roce 26 581 Kč a 64 553 Kč v dalších letech. I v tomto případě je pro lepší orientaci uvedeno prvních 5 let, výpočty pro další roky jsou uvedeny v příloze č. 2.

Tabulka 21: Výpočet daňově uznatelných výdajů pro byt po rekonstrukci pro jednotlivé roky

Rok	Roční úrok (Kč)	Roční odpis (Kč)	Pojištění nemovitosti (Kč)	Používání automobilu (Kč)	Výdaje celkem (Kč)
2017	47 600	26 581	2 000	48 000	124 181
2018	46 259	64 553	2 000	48 000	160 812
2019	44 882	64 553	2 000	48 000	159 435
2020	43 465	64 553	2 000	48 000	158 018
2021	42 009	64 553	2 000	48 000	156 562

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.7. Výpočet daně z příjmu z pronájmu pro jednotlivé roky po dobu trvání hypotéky

Výpočet daně z příjmu z pronájmu u novostavby

Jelikož díky vysokým daňově uznatelným nákladům je daňový základ záporný, daň z příjmu je tedy nulová, tudíž zde nevzniká pro vlastníka daňová povinnost. Uvedené příjmy je vybrané nájemné za každý rok, kdy se počítá s 10% neobsazeností bytu a uvedené náklady obsahují odpisy, úrok z hypotéky, pojištění nemovitosti a používání automobilu pro zajištění nájmu. V níže uvedené tabulce jsou uvedeny základy daně následujících 5 let. Výpočty pro další roky jsou uvedeny v příloze č 3.

Tabulka 22: Výpočet daně z příjmu z pronájmu u novostavby při 10% neobsazenosti bytu

rok	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
2017	108 000	124 493	-16 400	0
2018	108 000	165 648	-57 600	0
2019	108 000	164 351	-56 300	0
2020	108 000	163 018	-55 000	0
2021	108 000	161 648	-53 600	0

Zdroj: vlastní zpracování

V níže uvedené tabulce je propočítána daňová povinnost při příjmech z nájmeného při plné obsazenosti bytu. Z uvedených výsledků vyplývá nulová daňová povinnost. Výpočty pro další roky jsou uvedeny v příloze č 4.

Tabulka 23: Výpočet daně z příjmu z pronájmu u novostavby při plné obsazenosti

rok	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
2017	120 000	124 493	-4 400	0
2018	120 000	165 648	-45 600	0
2019	120 000	164 351	-44 300	0
2020	120 000	163 018	-43 000	0
2021	120 000	16 1648	-41 600	0

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet daně z příjmu z pronájmu u bytu po rekonstrukci

U bytu po rekonstrukci nastala stejná situace jako u novostavby. Jelikož díky vysokým daňově uznatelným nákladům je ve všech letech daňový základ záporný, daň z příjmu je nulová, tudíž zde nevzniká daňová povinnost. Níže je uveden propočten při 10% neobsazenosti bytu. Výpočty pro další roky jsou uvedeny v příloze č 5.

Tabulka 24: Výpočet daně z příjmu z pronájmu u bytu po rekonstrukci při 10% neobsazenosti

rok	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
2017	86 400	124 181	-37 700	0
2018	86 400	160 812	-74 400	0
2019	86 400	159 435	-73 000	0
2020	86 400	158 018	-71 600	0
2021	86 400	156 562	-70 100	0

Zdroj: vlastní zpracování

V níže uvedené tabulce je propočítána daňová povinnost při příjmech z nájemného při plné obsazenosti. Z uvedených výsledků vyplývá nulová daňová povinnost. Výpočty pro další roky jsou uvedeny v příloze č 6.

Tabulka 25: Výpočet daně z příjmu z pronájmu u bytu po rekonstrukci při plné obsazenosti

rok	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
2017	96 000	124 181	-28 100	0
2018	96 000	160 812	-64 800	0
2019	96 000	159 435	-63 400	0
2020	96 000	158 018	-62 000	0
2021	96 000	156 562	-60 500	0

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.8. Stanovení daňově uznatelných výdajů při použití paušálu

Výdaje určené paušálem u novostavby

Výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů plynoucích z pronájmu nemovitosti, lze určit také paušálním výdajem ve výši 30 % z dosažených příjmů. Použití

výdajového paušálu je výrazně jednodušší, neboť odpadá veškerá evidence nákladů, která je nutná u skutečných výdajů. Při pronájmu novostavby činí příjmy 120 000 Kč ročně při plné obsazenosti a 108 000 Kč ročně při 10% neobsazenosti bytové jednotky. V tomto modelovém příkladu je počítáno s neměnným nájemným. Výdaje při použití 30% paušálu činí při 10% neobsazenosti 32 400 Kč, tudíž základ daně po odečtení výdajů od příjmů činí 75 600 Kč. Daňová povinnost je tedy vypočtena na 11 340 Kč. Výpočty pro následující roky jsou uvedeny v příloze č. 8. Při plné obsazenosti činí daň z příjmu 12 600 Kč, výpočty pro následující roky jsou uvedeny v příloze č. 7.

Tabulka 26: Výdaje určené paušálem u novostavby

Obsazenost nemovitosti	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
10% neobsazenost	108 000	32 400	75 600	11 340
Plná obsazenost	120 000	36 000	84 000	12 600

Zdroj: vlastní zpracování

Výdaje určené paušálem u bytu po rekonstrukci

Při pronájmu rekonstruovaného bytu činí příjmy 96 000 Kč ročně při plné obsazenosti a 86 400 Kč při 10% neobsazenosti. Daňová povinnost je tedy vypočtena na 9 060 Kč při 10% neobsazenosti a 10 080 Kč při plné obsazenosti. Výpočty pro další roky jsou uvedeny v příloze č. 9 a č. 10.

Tabulka 27: Výdaje určené paušálem u bytu po rekonstrukci

Obsazenost nemovitosti	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
10% neobsazenost	86 400	25 920	60 400	9 060
Plná obsazenost	96 000	28 800	67 200	10 080

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.9. Výpočet celkových nákladů

Mezi hlavní náklady související s pořízením a vlastněním nemovitosti patří splátka hypotéky (pokud je nemovitost koupena na úvěr) příspěvky do fondu oprav, daň z nabytí nemovitosti při koupi, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti. Mezi náklady, které je nutné hradit každý měsíc, patří zejména splátka hypotéky a příspěvek do fondu oprav. Měsíční náklady tedy u novostavby činí 7 608 Kč a u bytu po rekonstrukci 7 260 Kč. V rámci ročního zúčtování je nutné dále ještě uhradit daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti. Roční celkové náklady u novostavby činí 93 826 Kč a u bytu po rekonstrukci 89 632 Kč. Daň z nabytí nemovitosti je jednorázová – nulová u novostavby a 72 000 Kč u bytu po rekonstrukci. Provize realitní kanceláři činí 63 000 Kč u bytu v novostavbě a 57 000 Kč u bytu po rekonstrukci.

Tabulka 28: Výpočet celkových nákladů

Náklady související s pořízením a vlastněním nemovitosti	Novostavba	Byt po rekonstrukci
Splátka hypotéky (Kč) <i>měsíční</i>	7 028	5 710
Fond oprav (Kč) <i>měsíční</i>	580	1 550
Daň z nabytí nemovitosti (Kč) <i>jednorázová</i>	0	72 000
Provize RK (Kč) <i>jednorázová</i>	63 000	57 000
Daň z nemovitosti (Kč) <i>roční</i>	530	512
Pojištění nemovitosti (Kč) <i>roční</i>	2 000	2 000
Měsíčně (Kč)	7 608	7 260
Ročně (Kč) bez daně z nabytí nemovitosti a provize RK	93 826	89 632

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.10. Výpočet celkových výnosů

U výnosů je situace mnohem jednodušší než u výpočtu nákladů, neboť veškeré výnosy plynou z nájemného, které je hrazeno nájemníkem. Je počítáno s výnosy ve stejné výši po celou dobu splátky hypotečního úvěru. Nájemné je stanoveno podle aktuální situace na trhu a je zřejmé, že v průběhu let se bude měnit, avšak k účelu této práce je počítáno se stejnou výší nájemného po celou dobu. U bytu v novostavbě je nájemné stanoveno na 10 000 Kč měsíčně, tedy 120 000 Kč ročně a u bytu po rekonstrukci 8 000 Kč měsíčně, což činí 96 000 Kč ročně. Je počítáno i s 10 % neobsazeností, kdy roční nájemné představuje efektivní hrubý výnos ve výši 108 000 Kč u bytu v novostavbě a 86 400 Kč u bytu po rekonstrukci.

Tabulka 29: Výpočet celkových výnosů

Výnosy z pronájmu	Byt v novostavbě	Byt po rekonstrukci
Měsíčně v Kč	10 000	8 000
Ročně při plné obsazenosti v Kč (potenciální hrubý výnos)	120 000	96 000
Neobsazenost ve výši 10 % v Kč	12 000	9 600
Ročně s plánovanou 10% neobsazeností v Kč (efektivní hrubý výnos)	108 000	86 400

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.11. Výpočet čistého provozního výnosu

Výpočtu čistého provozního výnosu, ve kterém je zohledněna 10% neobsazenost, je dosaženo odečtením provozních nákladů od efektivního hrubého výnosu. Daň z příjmu do provozních nákladů není započítána, bude následně odečtena od čistého provozního výnosu pro vyčíslení konečného zisku. Na konci je tedy počítáno pouze s daní z příjmu s použitím paušálních výdajů, při uplatnění skutečných výdajů byla daňová povinnost

nulová. Celkové roční provozní náklady tedy činí 9 490 Kč u novostavby a 21 112 Kč u bytu po rekonstrukci. Čistý provozní výnos při 10% neobsazenosti činí 98 510 Kč u bytu v novostavbě a 65 288 Kč u bytu po rekonstrukci. Čistý provozní výnos po odpočtu splátek činí 14 174 Kč u bytu v novostavbě a ztrátu 3 232 Kč u bytu po rekonstrukci. Následně byla odečtena daň z příjmu pro zjištění konečného zisku, který investorovi zůstane. Konečný zisk po odečtení daně z příjmu činí 87 170 Kč u bytu v novostavbě a 56 228 Kč u bytu po rekonstrukci. Pokud zohledníme odpočet splátek, tak konečný zisk činí 2 834 Kč u bytu v novostavbě, avšak u bytu po rekonstrukci nastane ztráta ve výši 12 292 Kč.

Tabulka 30: Výpočet čistého výnosu při 10% neobsazenosti

	Byt v novostavbě	Byt po rekonstrukci
Náklady související s pořízením a vlastněním nemovitosti (Kč)	93 826	89 632
Celkové provozní náklady (Kč)	9 490	21 112
Výnosy při neobsazenosti 10 % (Kč)	108 000	86 400
Čistý provozní výnos (ztráta) při neobsazenosti 10 % (Kč)	98 510	65 288
Čistý provozní výnos po odpočtu splátek při neobsazenosti 10 % (Kč)	14 174	-3 232
Daň z příjmu u paušálních výdajů (Kč)	11 340	9 060
Konečný zisk po zaplacení daně (Kč)	87 170	56 228
Konečný zisk (ztráta) po zaplacení daně po odpočtu splátek (Kč)	2 834	-12 292

Zdroj: vlastní zpracování

Níže je vypočtena potenciální hrubá výnosnost v procentním vyjádření při plné obsazenosti nemovitosti, která činí 5,7 % u bytu v novostavbě a 5,3 % u rekonstruovaného bytu. Při započtení očekávané roční 2% inflace, by potenciální hrubý výnos činil 3,7 % u bytu v novostavbě a 3,3 % u bytu po rekonstrukci.

$$\text{Potenciální hrubá výnosnost bytu v novostavbě} = \frac{120\,000}{2\,100\,000} \times 100 = 5,7 \%$$

$$\text{Potenciální hrubá výnosnost bytu po rekonstrukci} = \frac{96\,000}{1\,800\,000} \times 100 = 5,3 \%$$

Vyšší čistý provozní výnos je generován u bytu v novostavbě, byt po rekonstrukci vykazuje v jednom případě i ztrátu. Při výpočtu čistého provozního výnosu při 10% neobsazenosti je dosaženo 4,69% výnosnosti bez splátky hypotéky a 0,0067% výnosnosti se splátkou hypotéky u bytu zakoupeného v novostavbě. Pokud bychom uvažovali inflaci 2 % ročně, čistá výnosnost bez splátky hypotéky by činila 2,69 % a čistá výnosnost se splátkou hypotéky by přešla ve ztrátu.

$$\text{Čistá výnosnost bez splátky hypotéky} = \frac{108\,000 - 9\,490}{2\,100\,000} \times 100 = 4,69 \%$$

$$\text{Čistá výnosnost se splátkou hypotéky} = \frac{108\,000 - 93\,826}{2\,100\,000} \times 100 = 0,0067 \%$$

V následující tabulce je propočítána ideální situace, kdy by došlo k plné obsazenosti během roku. Po odečtení nákladů od příjmů čistý výnos při plné obsazenosti činí 110 510 Kč u bytu v novostavbě a 74 888 Kč u rekonstruovaného bytu. Čistý výnos po odpočtu splátek činí 26 174 Kč u bytu v novostavbě a 6 368 Kč u bytu po rekonstrukci. Konečný zisk po odečtení daně z příjmu činí 97 910 Kč u bytu v novostavbě a 64 808 Kč u bytu po rekonstrukci. Pokud zohledníme odpočet splátek, tak konečný zisk činí 13 574 Kč u bytu v novostavbě, avšak u bytu po rekonstrukci nastane ztráta ve výši 3 712 Kč.

Tabulka 31 : Výpočet výnosu při plné obsazenosti

	Byt v novostavbě	Byt po rekonstrukci
Výnosy při plné obsazenosti	120 000	96 000
Čistý výnos (ztráta) při plné obsazenosti (Kč)	110 510	74 888
Čistý výnos po odpočtu splátek při plné obsazenosti (Kč)	26 174	6 368
Daň z příjmu u paušálních výdajů (Kč)	12 600	10 080
Konečný zisk po zaplacení daně (Kč)	97 910	64 808
Konečný zisk (ztráta) po zaplacení daně po odpočtu splátek (Kč)	13 574	-3 712

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet čisté výnosnosti v procentním vyjádření při plné obsazenosti

U výpočtu čisté výnosnosti je mezi vynaložené náklady započten fond oprav, pojištění a daň z nemovitosti.

Byt v novostavbě

V případě, že do nákladů není započítána splátka hypotéky, činí výnosnost 5,26 % ročně, v případě započítání splátky hypotéky do nákladů je výnosnost 1,25 % ročně. Při 2% roční očekávané inflaci by čistá výnosnost bez splátky hypotéky činila 0,69 % a čistá výnosnost se splátkou hypotéky by přešla ve ztrátu.

$$\text{Čistá provozní výnosnost bez splátky hypotéky} = \frac{120\,000 - 9\,490}{2\,100\,000} \times 100 = 5,26 \%$$

$$\text{Čistá provozní výnosnost se splátkou hypotéky} = \frac{120\,000 - 93\,826}{2\,100\,000} \times 100 = 1,25 \%$$

Byt po rekonstrukci

V případě, že do nákladů není započítána splátka hypotéky, činí výnosnost 4,16 % ročně, v případě započítání splátky hypotéky do nákladů je výnosnost 0,0035 % ročně. Pokud bychom uvažovali inflaci 2 % ročně, čistá výnosnost bez splátky hypotéky by činila 2,16 % a čistá výnosnost se splátkou hypotéky by přešla ve ztrátu.

$$\text{Čistá výnosnost bez splátky hypotéky} = \frac{96\,000 - 21\,112}{1\,800\,000} \times 100 = 4,16 \%$$

$$\text{Čistá výnosnost se splátkou hypotéky} = \frac{96\,000 - 89\,632}{1\,800\,000} \times 100 = 0,0035 \%$$

4.1.12. Výpočet provozní výnosnosti při využití mimořádných splátek

Zákon o spotřebitelském úvěru přinesl mnoho změn, které se týkají i hypotečních úvěrů. Pro účely této práce se budeme zabývat zejména možností mimořádných splátek úvěru každý rok před termínem výročí uzavření smlouvy, a to až ve výši 25 % z výše úvěru. V modelové situaci klient vydělává 25 000 Kč čistého měsíčně. Předpokládáme, že je schopen si každý měsíc odložit 10 000 Kč, tzn. 120 000 Kč ročně. Splátka hypotečního úvěru je hrazena ze získaného nájemného. Pokud by využil možnosti každý rok splatit určitou částku navíc, mohl by tedy každý rok snížit hypoteční úvěr o 120 000 Kč.

Výpočet doby splatnosti u bytu v novostavbě (doba splatnosti_n) a bytu po rekonstrukci (doba splatnosti_r) při mimořádných splátkách:

$$\text{Doba splatnosti}_n = \frac{1\,600\,000}{120\,000} = 13,3 \text{ let} \quad \text{Doba splatnosti}_r = \frac{1\,300\,000}{120\,000} = 10,8 \text{ let}$$

V tomto případě by byt v novostavbě byl splacen za přibližně za 14 let a byt po rekonstrukci za 11 let. Po uplynutí této doby by se výrazně změnily výdaje.

První změna, která by nastala, by se týkala základu daně pro výpočet daně z příjmu. Jelikož jedním z nákladů, které je možné uplatnit je i úrok z hypotečního úvěru, tento náklad by již nemohl být započítán. Tudíž daňově uznatelné výdaje by se týkaly odpisů, pojištění nemovitosti a používání automobilu.

V následující tabulce je uveden výpočet daňově uznatelných nákladů pro byt v novostavbě. Rok 2033 představuje rok splácení hypotečního úvěru.

Tabulka 32: Výpočet daňově uznatelných výdajů pro novostavbu

rok	Roční odpis (Kč)	Pojištění nemovitosti (Kč)	Používání automobilu (Kč)	Výdaje celkem (Kč)
2033	72 110	2 000	48 000	122 110

Zdroj: vlastní zpracování

V následující tabulce je uveden výpočet daňově uznatelných nákladů pro byt po rekonstrukci. Rok 2030 představuje rok splácení hypotečního úvěru.

Tabulka 33: Výpočet daňově uznatelných výdajů pro byt po rekonstrukci

rok	Roční odpis (Kč)	Pojištění nemovitosti (Kč)	Používání automobilu (Kč)	Výdaje celkem (Kč)
2030	64 553	2 000	48 000	114 553

Zdroj: vlastní zpracování

Po zjištění výdajů byl vypočten základ daně a z něj daň z příjmu u bytu v novostavbě. Výnosy zůstávají stejné ve výši 120 000 Kč při plné obsazenosti a 108 000 Kč při 10% neobsazenosti ročně. Základ daně je stále záporný, tudíž daň z příjmu je nulová.

Tabulka 34: Výpočet daně z příjmu u bytu v novostavbě

rok	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
2033	108 000	122 110	-14 110	0
2033	120 000	122 110	-2 110	0

Zdroj: vlastní zpracování

Po zjištění výdajů byl vypočten základ daně a z něj daň z příjmu u bytu po rekonstrukci. Výnosy zůstávají stejné ve výši 96 000 Kč při plné obsazenosti a 86 400 Kč při 10% neobsazenosti ročně. Daň z příjmu je nulová.

Tabulka 35: Výpočet daně z příjmu u bytu po rekonstrukci

rok	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
2030	86 400	114 553	-28 153	0
2030	96 000	114 553	-18 553	0

Zdroj: vlastní zpracování

Pro zjištění čistého provozního výnosu po předčasném splacení hypotéky bylo nutné vypočítat provozní náklady. Mezi tyto náklady byly zařazeny příspěvky do fondu oprav, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti. Po odečtení nákladů od výnosů byl zjištěn čistý provozní výnos, který při 10% neobsazenosti činí 98 510 Kč (4,69 %) u bytu v novostavbě a 65 288 Kč (3,62 %) u bytu po rekonstrukci. Z výsledků uvedených v následující tabulce je zřejmé, že je lepší investovat do bytu v novostavbě, kde je možné stanovit vyšší nájemné, a tudíž získat i vyšší výnos. Velikost nákladů je nejvíce ovlivněna v tomto případě příspěvkem do fondu oprav, u bytu v novostavbě je jeho výše nízká, u bytu po rekonstrukci je příspěvek poměrně vysoký, což dělá velké rozdíly v ročním zúčtování. Konečný zisk pro investora po zaplacení daně činí 87 170 Kč u bytu v novostavbě a 56 228 Kč u bytu po rekonstrukci.

Tabulka 36: Výpočet provozních nákladů a čistého provozního výnosu při 10% neobsazenosti

Náklady související s pořízením a vlastněním nemovitosti	Byt v novostavbě	Byt po rekonstrukci
Splátka hypotéky (Kč) <i>měsíční</i>	0	0
Fond oprav (Kč) <i>měsíční</i>	580	1550
Daň z nemovitosti (Kč) <i>roční</i>	530	512
Pojištění nemovitosti (Kč) <i>roční</i>	2000	2000
Roční provozní náklady (Kč)	9 490	21 112
Roční provozní výnosy s plánovanou neobsazeností 10 % (Kč)	108 000	86 400
Čistý výnos (ztráta) při neobsazenosti 10 % (Kč)	98 510	65 288
Čistý výnos (ztráta) při neobsazenosti 10 % (%)	4,69	3,62
Čistý výnos při 2% roční očekávané inflaci (%)	2,69	1,62
Daň z příjmu u paušálních výdajů (Kč)	11 340	9 060
Konečný zisk po zaplacení daně (Kč)	87 170	56 228

Zdroj: vlastní zpracování

V následující tabulce je proveden výpočet čistého výnosu, pokud by nastala ideální situace a bytová jednotka by byla pronajata po celý rok. Čistý výnos činí 110 510 Kč (5,26 %) u bytu v novostavbě a 74 888 Kč (4,16 %) u bytu po rekonstrukci. Konečný zisk, který investorovi zůstane po zaplacení daně, činí 97 910 Kč u bytu v novostavbě a 64 808 Kč u bytu po rekonstrukci.

Tabulka 37: Výpočet nákladů a čistého výnosu při plné obsazenosti

	Byt v novostavbě	Byt po rekonstrukci
Roční výnosy při plné obsazenosti (Kč)	120 000	96 000
Roční náklady (Kč)	9 490	21 112
Čistý výnos (ztráta) při plné obsazenosti (Kč)	110 510	74 888
Čistý výnos (ztráta) při plné obsazenosti (%)	5,26	4,16
Čistý výnos při 2% očekávané roční inflaci (%)	3,26	2,16
Daň z příjmu u paušálních výdajů (Kč) <i>roční</i>	12 600	10 080
Konečný zisk po zaplacení daně (Kč)	97 910	64 808

Zdroj: vlastní zpracování

4.2. Investice prostřednictvím finančních produktů

Každý investor má možnost rozhodnout se, jaký typ investice zvolí. Výše byla analyzována možnost investice ve formě koupě nemovitosti. Dalším způsobem, jak zhodnotit v čase volné finanční prostředky, jsou investice do finančních produktů. Aktuální trend ve formě růstu cen nemovitostí lze nalézt také u těchto finančních produktů. V posledních letech hodnota nejznámějších akciových indexů jako je NASDAQ Composite, Standard and Poor's 500 či Dow Jones Industrial Average (DJIA) má rostoucí charakter, což souvisí s rostoucí výkonností ekonomik a celkové životní úrovně, tudíž lze v dlouhodobém horizontu předpokládat podobný vývoj jako u nemovitostí. Pro účely této práce byly vybrány tzv. investiční balíčky, které obsahují různý poměr akcií, dluhopisů, peněžních prostředků a ostatních finančních instrumentů. Poměr těchto instrumentů v balíčku se liší podle zvolené investiční strategie, záleží, zdali se jedná o konzervativní, progresivní či dynamickou strategii. Podle zvolené strategie lze rozlišovat tři typy investorů: konzervativní, progresivní a dynamický, poplatky a výnosy se liší, tudíž pro každý typ investora budou jiné. V modelaci jsou uvedeny výsledky také s průměrnou roční inflací ve výši 2 %. Ve výpočtech není zohledněno riziko, tudíž výpočty jsou orientační a není zaručeno dosažení uvedených výsledků. Pro každou strategii je uvedena hodnota investice pro první tři roky a pro 25. rok, aby bylo zřejmé roční zhodnocení a dosažená hodnota na konci investičního období. V této části budou analyzovány dvě modelové situace, v první klient investuje pouze jednorázově 500 000 Kč a peníze nechá zhodnocovat, v druhé situaci klient také investuje jednorázově 500 000 Kč a k tomu ještě každý měsíc 7 000 Kč v rámci plateb pravidelného investování. Výše 7000 Kč odpovídá jedné splátce hypotečního úvěru.

Modelová situace č. 1

Klient má k dispozici 500 000 Kč volných peněžních prostředků, které má v plánu investovat na 25 let. Finanční poradce na základě investičního dotazníku vyhodnotí, jaký typ investora klient je a podle toho mu doporučí vhodnou strategii a nabídne vějíř potenciálních investičních balíčků. Obecně platí, že čím rizikovější produkt s možností vyššího výnosu, tím vyšší poplatek při nákupu.

Pro **konzervativního** klienta jsou vybrány produkty s nižším rizikem, což samozřejmě přináší také nižší výnos. Investiční strategie je konzervativní, největší podíl zastoupených

investičních instrumentů tvoří dluhopisy v základní měně (61 %), peněžní trh (25 %), dluhopisy v cizí měně (5 %), akcie (5 %) a instrumenty speciální, což jsou například nemovitosti (4%). Poplatek činí 2,05 %, tedy 10 044 Kč a roční zhodnocení představuje 4 %, se započítanou inflací 2 %. Výpočty zhodnocení v jednotlivých letech jsou uvedeny v příloze č. 20.

Tabulka 38: Výnosnost - konzervativní strategie

Vklad (Kč)	500 000	
Poplatek (Kč)	10 044	
Hodnota investice na počátku (Kč)	489 956	
	Hodnota bez inflace	Hodnota se započítanou inflací
Hodnota investice 1. rok (Kč)	509 554,14	500 387, 95
Hodnota investice 2. rok (Kč)	529 936,31	510 199, 48
Hodnota investice 3. rok (Kč)	551 133,76	520 203, 39
Hodnota investice 25. rok (Kč)	1 306 142,25	797 448, 90
Roční zhodnocení (%)	4	2

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných od společnosti Fincentrum, a.s.

Pokud dotazník vyhodnotí, že klient je **progresivnějšího** charakteru, jsou mu doporučeny produkty tzv. vyváženého portfolia. Investiční strategie je progresivnější, tudíž i zastoupení jednotlivých finančních instrumentů je jiné. Podíl akcií (40 %) a dluhopisů v základní měně (37 %) je téměř vyrovnaný, dále je zastoupen i peněžní trh (12 %), dluhopisy v cizí měně (6 %), a ostatní (5 %). Poplatek činí 3,35 %, tedy 16 207 Kč a roční zhodnocení se pohybuje kolem 5 %, se započítanou inflací kolem 3 %. U této strategie je nutné počítat s vyšším rizikem než u konzervativní strategie. Výpočty zhodnocení v jednotlivých letech jsou uvedeny v příloze č. 22.

Tabulka 39: Výnosnost - progresivní strategie

Vklad (Kč)	500 000	
Poplatek (Kč)	16 207	
Hodnota investice na počátku (Kč)	483 793	
	Hodnota bez inflace	Hodnota se započítanou inflací
Hodnota investice 1. rok (Kč)	507 982, 58	498 844, 66
Hodnota investice 2. rok (Kč)	533 430, 09	513 563, 14
Hodnota investice 3. rok (Kč)	560 203, 19	528 763, 84
Hodnota investice 25. rok (Kč)	1 683 044,76	1 027 562, 04
Roční zhodnocení (%)	5	3

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných od společnosti Fincentrum, a.s.

Pro klienty **dynamického** charakteru, kteří se nebojí riskovat, a volí spíše agresivní strategii investování, jsou doporučovány investiční produkty s vysokým podílem akcií (85 %), naopak podíl dluhopisů jak v základní (6%) tak i v cizí (4 %) měně je nízký, to samé platí pro ostatní investiční instrumenty (5 %), peněžní trh není zastoupen vůbec. Poplatek činí 4,10 %, tedy 19 693 Kč a roční zhodnocení se pohybuje kolem 6 %, se započítanou inflací kolem 4 %. U této strategie lze dosáhnout vysokých zhodnocení, avšak

je třeba počítat i s rizikem, které je zde díky vysokému poměru akcií v portfoliu značné. Výpočty zhodnocení v jednotlivých letech jsou uvedeny v příloze č. 24.

Tabulka 40: Výnosnost - dynamická strategie

Vklad (Kč)	500 000	
Poplatek (Kč)	19 693	
Hodnota investice na počátku (Kč)	480 307	
	Hodnota bez inflace	Hodnota se započítanou inflací
Hodnota investice 1. rok (Kč)	509 125, 84	499 967,36
Hodnota investice 2. rok (Kč)	539 673, 39	519 573,92
Hodnota investice 3. rok (Kč)	572 053, 79	539 949,37
Hodnota investice 25. rok (Kč)	2 061 417, 25	1 258 572,66
Roční zhodnocení (%)	6	4

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných od společnosti Fincentrum, a.s.

Modelová situace č. 2

V druhé modelové situaci má klient opět volné peněžní prostředky ve výši 500 000 Kč, které bude jednorázově investovat. Dále je schopen každý měsíc ze svého příjmu vyčlenit 7 000 Kč, které budou použity k pravidelným měsíčním investicím. Výše 7 000 Kč byla zvolena z toho důvodu, že odpovídá zhruba jedné měsíční splátce hypotečního úvěru. Stejně jako v modelové situaci č. 1 je i zde rozlišována konzervativní, progresivní a dynamická strategie a investiční horizont je určen na 25 let. Poplatky i výnosnost se opět liší. Podíly investičních instrumentů v jednotlivých balíčcích jsou stejné jako v předchozí modelové situaci u všech typů investorů.

U **konzervativního** klienta poplatek činí 2,05 % u jednorázového vkladu, tedy 10 044 Kč a 1,70 % u měsíčních vkladů, tedy 119 Kč. Roční zhodnocení se pohybuje kolem 4 %,

se započítanou inflací kolem 2 %. Výpočty zhodnocení v jednotlivých letech jsou uvedeny v příloze č. 26.

Tabulka 41: Výnosnost - konzervativní strategie (jednorázový vklad + pravidelné investování)

Jednorázový vklad (Kč)	500 000	
Poplatek z jednorázového vkladu (Kč)	10 044	
Měsíční výše investice (Kč)	7 000	
Poplatek z měsíčních investic (Kč)	119	
Hodnota investice na počátku (Kč)	489 956	
	Hodnota bez inflace	Hodnota se započítanou inflací
Hodnota investice 1. rok (Kč)	595 363,23	584 653,46
Hodnota investice 2. rok (Kč)	704 986,86	678 730,49
Hodnota investice 3. rok (Kč)	818 995,43	773 032,30
Hodnota investice 25. rok (Kč)	4 879 739,94	2 979 264,52
Roční zhodnocení (%)	4	2

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných od společnosti Fincentrum, a.s.

U **progresivnější** strategie poplatků činí 3,35 % u jednorázového vkladu, tedy 16 207 Kč a 2,65 % u měsíčních vkladů, tedy 186 Kč. Roční zhodnocení se pohybuje kolem 5 %, se započítanou inflací kolem 3 %. Výpočty zhodnocení v jednotlivých letech jsou uvedeny v příloze č. 28.

Tabulka 42: Výnosnost - progresivní strategie (jednorázový vklad + pravidelné investování)

Jednorázový vklad (Kč)	500 000	
Poplatek z jednorázového vkladu (Kč)	16 207	
Měsíční výše investice (Kč)	7 000	
Poplatek z měsíčních investic (Kč)	186	
Hodnota investice na počátku (Kč)	483 793	
	Hodnota bez inflace	Hodnota se započítanou inflací
Hodnota investice 1. rok (Kč)	594 239,98	583 550,41
Hodnota investice 2. rok (Kč)	710 262,24	683 809,39
Hodnota investice 3. rok (Kč)	832 152,16	785 450,66
Hodnota investice 25. rok (Kč)	5 848 376,52	3 570 653,53
Roční zhodnocení (%)	5	3

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných od společnosti Fincentrum, a.s.

Co se týče **dynamického** klienta, poplatek při jednorázové investici je účtován ve výši 4,10 %, což činí 19 693 Kč a u pravidelných vkladů 3,35 %, což činí 235 Kč z každého vkladu. Roční zhodnocení se pohybuje kolem 6 %, se započítanou inflací kolem 4 %. Výpočty zhodnocení v jednotlivých letech jsou uvedeny v příloze č. 28.

Tabulka 43: Výnosnost – dynamická strategie (jednorázový vklad + pravidelné investování)

Jednorázový vklad (Kč)	500 000	
Poplatek z jednorázového vkladu (Kč)	19 693	
Měsíční výše investice (Kč)	7 000	
Poplatek z měsíčních investic (Kč)	235	
Hodnota investice na počátku (Kč)	480 307	
	Hodnota bez inflace	Hodnota se započítanou inflací
Hodnota investice 1. rok (Kč)	595 831,54	585 113,34
Hodnota investice 2. rok (Kč)	718 287,13	691 535,41
Hodnota investice 3. rok (Kč)	848 090,06	800 494,10
Hodnota investice 25. rok (Kč)	6 818 483,08	4 162 940,03
Roční zhodnocení (%)	6 %	4 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných od společnosti Fincentrum, a.s.

4.2.1. Investice prostřednictvím nemovitostních fondů

Nákup konkrétní nemovitosti není jediný způsob investování, pokud by se investor chtěl zaměřit pouze na nemovitosti. Další možností, jak investovat do nemovitostí, je ve formě nemovitostních fondů. Níže je uvedena stejná situace jako u předchozích investic, jedná se o jednorázový vklad 500 000 Kč přímo do nemovitostních fondů a investiční horizont je stanoven na 25 let. Poplatek činí 16 207 Kč, což je 3,35 % z vkladu, hodnota investice na

počátku činí tedy 483 793 Kč. Hodnota po 25 letech činí 2 052 479 Kč. Roční zhodnocení bylo vypočteno ve výši 5,8 %. Jedná se o investici, kterou je vhodné zvážit jako alternativu k přímému investování do nemovitostí.

Tabulka 44: Výnosnost - nemovitostní fond

	Hodnota
Vklad (Kč)	500 000
Poplatek (Kč)	16 207
Hodnota investice na počátku (Kč)	483 793
Hodnota investice na konci (Kč)	2 052 479
Průměrný roční výnos (%)	5,8
Roční výnos se započítanou inflací (%)	3,8

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat získaných od společnosti Fincentrum, a.s.

Výpočet procentního výnosu za celou dobu investice a průměrného ročního výnosu byl určen podle vzorce uvedeného v metodice.

$$\text{Procentní výnos za celou dobu investice} = \frac{1\,553\,479}{500\,000} \times 100 = 311 \%$$

$$\text{Průměrný roční výnos} = (1 + 3,11)^{\frac{1}{25}} - 1 = 0,058166 = 5,8 \%$$

Investice do průmyslových nemovitostí

Další možnou alternativou jsou investice do průmyslových nemovitostí. Tato investice je však podmíněna minimálním vkladem ve výši 2 100 000 Kč, v této ceně je už zahrnut i poplatek ve výši 3 % související s investicí. Investiční společnost uvádí, že nemovitost je vždy 100 % pronajata na 5 a více let, platba nájemného je garantována kaucí, bankovní či korporátní zárukou. Jedná se o konzervativní strategii, neboť je založena na platbě nájemného, nikoliv na spekulaci na růst ceny budov. Nejkratší možný investiční horizont je 5 let. Podle investiční společnosti jsou průmyslové nemovitosti nevýnosnější nemovitostní investicí, jedná se o dlouhodobé nájemní smlouvy, výše nájmu je dlouhodobě stabilní či mírně rostoucí a nájemci mají vyšší bonitu. Předpokládané zhodnocení investic akcionáře je 7 % ročně. Tato možnost investice nebude dále rozpracována z důvodu

požadavku vysoké vstupní investice. V této práci má spíše informativní charakter za účelem rozšíření znalostí o možnostech investování do nemovitostí.

Investice ve formě hypotečních zástavních listů

Tento způsob investování volných finančních prostředků je v nynější době velmi málo užíván z důvodu nízkých úrokových sazeb hypotečních úvěrů, tudíž by investorům přinášel velmi malý výnos. Po oslovení několika bankovních institucí bylo zjištěno, že některé tento produkt už ani nenabízejí, z toho důvodu není možnost investice do hypotečních zástavních listů propočítána ani v této práci.

4.3. Srovnání investice do nemovitosti s investicí do finančních produktů

Pro konečné srovnání byla jako investiční byt vybrána jednotka nacházející se v novostavbě, a to z důvodu vypočtené vyšší výnosnosti. Jako finanční produkt byl vybrán nemovitostní fond a balíček, který je vhodný pro konzervativního či progresivního investora, neboť výše zmíněnou investici do nemovitostí nepovažují za agresivní, kde by klient očekával vysoké zhodnocení a byl by tolerantní k vyššímu riziku. Když se srovnají výnosnosti jednotlivých variant, tak výnosnost u investice do nemovitosti činí 4,69 % ročně, u konzervativní strategie 4 % ročně a u progresivní strategie 5 % ročně. U investice do nemovitostních fondů je průměrný roční výnos ve výši 5,8 %. Výnosnost u nemovitosti je počítána pouze ze získaného nájemného, kapitálové zhodnocení není započítáno, neboť je těžké odhadnout, jak se ceny nemovitostí budou vyvíjet v dalších letech. Pokud bychom sledovali pouze výnosnost, investorovi by bylo doporučeno investovat do nemovitostních fondů či zvolit investiční balíček s progresivním charakterem, avšak rozhodnutí investora, kterou variantu zvolit, záleží vždy na preferencích a jedná se o velmi subjektivní záležitost. Jedním z faktorů, který rozhodnutí může výrazně ovlivnit je, zdali klient chce pouze investovat peníze a dále se investicí nijak nezabývat, či zdali počítá s určitou správou investice. V prvním případě je samozřejmě pro klienta lepší investovat volné prostředky do finančních produktů, neboť zde je časová náročnost správy investice nízká. Tato možnost by byla samozřejmě možná i u investice do nemovitosti, kdyby klient přenechal za určitou úplatu správu nemovitosti správcovské společnosti. S touto možností není počítáno, proto ani do nákladů u nemovitosti není poplatek za správu zahrnut.

Dalším faktorem, který ovlivní rozhodování, může být potřeba vlastnit něco hmotného. Při koupi bytu na investici vidí investor hmotný majetek, který získal, kdežto při investici do finančních produktů investor získá maximálně dokumenty spojené s investicí.

Výhodou při investici do nemovitosti je možnost využití tzv. pákového efektu, kdy investor použije cizí kapitál pro získání investice většinou prostřednictvím hypotečního úvěru. U investice do finančních produktů tato možnost pro náš případ je nereálná, či velmi riziková zejména pro bankovní instituce.

Rozhodnutí může také záviset na daňovém zatížení. U obou investic sice sazba daně z příjmů činí 15 %, avšak výpočet základu daně se liší. Především u nemovitostí záleží na aktivitě klienta, zdali bude využívat skutečně uplatnitelné výdaje nebo paušální výdaje, pro snížení základu daně. U cenných papírů nelze uplatnit daňově uznatelné výdaje při ročních výnosech (úrok, dividenda). Daňově uznatelné výdaje lze uplatnit při prodeji cenných papírů, jedná se o pořizovací náklady včetně poplatků.

Likvidita hraje také určitou roli. Pokud by investor z nějakého důvodu potřeboval volné peněžní prostředky, zpravidla bývá rychlejší prodat cenné papíry než nemovitost.

Nelze tedy obecně říci, zda investice do nemovitosti je výhodnější než investice do finančních produktů. Vždy záleží na mnoha okolnostech a také na osobnosti a preferencích investora.

4.4. Zhodnocení závislosti mezi ekonomickými faktory a cenami nemovitostí na realitním trhu

Posledním bodem praktické části je zhodnocení závislosti cen nemovitostí na ekonomických faktorech. Pro zjištění závislosti mezi ekonomickými faktory a cenami bytů byla použita regresní analýza. Cena bytu byla porovnána s úrokovou sazbou, nominální mzdou, HDP na regionální úrovni a podílem nezaměstnaných osob pomocí Pearsonova korelačního koeficientu. Data pro analýzu byla získána z databáze ARAD České národní banky a z Českého statistického úřadu. Analýza byla původně plánovaná pro okres České Budějovice, avšak kvůli nedostupnosti některých dat pro tento okres musela být určitá data analyzována na krajské úrovni, tedy konkrétně pro Jihočeský kraj. Pro okres České Budějovice byla tedy analyzována závislost ceny bytu na úrokové sazbě a ceny bytu na nezaměstnanosti. Na krajské úrovni byla analyzována závislost ceny bytu na HDP a ceny bytu na nominální mzdě. Všechny testy jsou následně vyhodnoceny na 5% hladině významnosti.

Analyzované ekonomické faktory:

- Cena bytu za m² v Kč - dále jen „cena bytu“
- Úroková sazba z hypotéčních úvěrů v %- dále jen „úroková sazba“
- Nominální mzda v Kč - dále jen „nominální mzda“
- Podíl nezaměstnaných osob v % - dále jen „podíl nezaměstnaných“
- HDP na regionální úrovni v mil. Kč – dále jen „HDP v regionu“

Vyhodnocení hypotéz

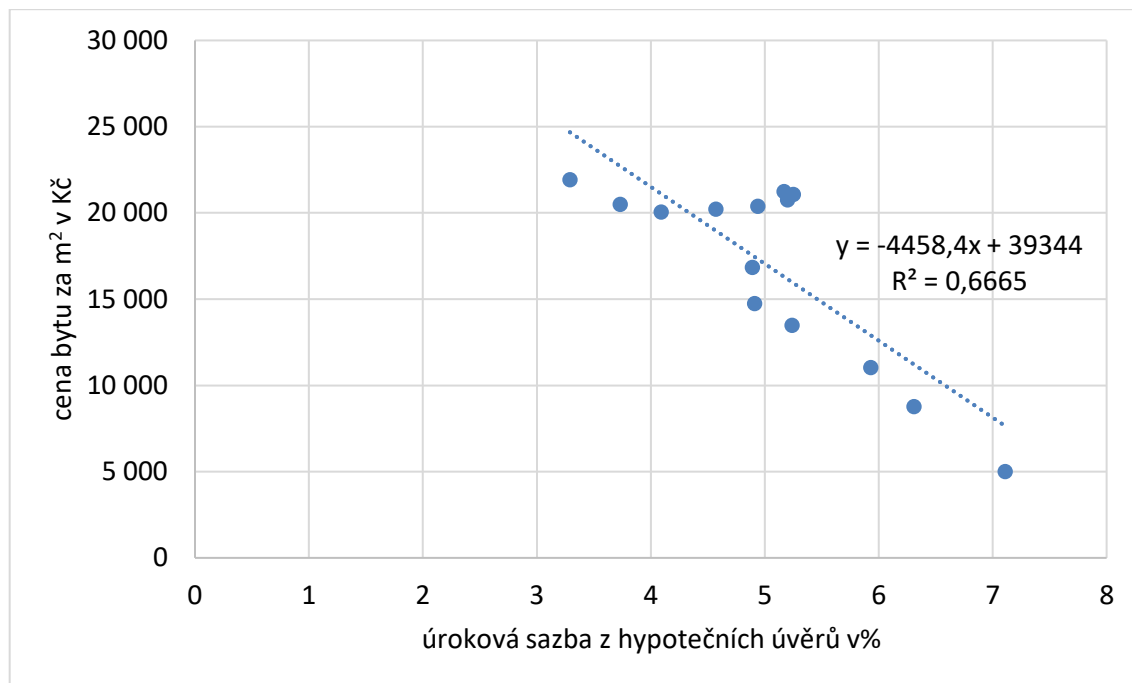
H1: Cena bytu za m² je závislá na úrokové míře z hypotéčních úvěrů.

Nejprve byla zkoumána závislost mezi cenou bytu a úrokovou sazbou. Síla vzájemné korelační závislosti je -0,816. Velikost Pearsonova korelačního koeficientu značí velmi silnou statisticky významnou negativní lineární závislost (p-hodnota 0,000). To znamená, že cena bytu roste s poklesem úrokové sazby a naopak.

Při podrobnějším pohledu na závislost ceny bytu na úrokové sazbě (viz graf 1) je patrné, že regresní vztah lze popsat rovnicí

$$y = 39\,344,39 - 4\,458,38x .$$

Graf 2: Závislost ceny bytu na úrokové míře



Zdroj: vlastní zpracování

Takto popsaná závislost znamená, že s růstem úrokové sazby o jeden procentní bod klesá cena bytu o 4 458,38 korun za m². Při nulové úrokové sazbě by pak cena bytu byla 39 344,39 korun za m². Tato popsaná regresní závislost je statisticky významná (p-hodnota 0,000) a lze říci, že úroková míra vysvětluje 66,7 % variability ceny bytu.

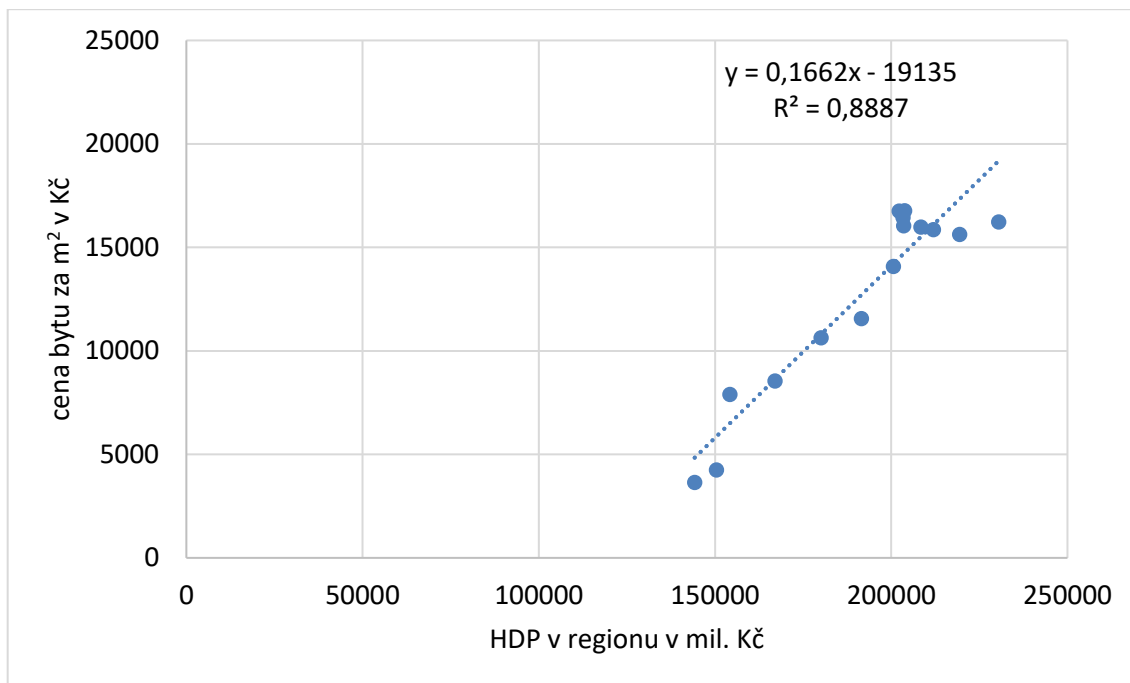
H2: Cena bytu za m² je závislá na HDP v regionu.

Dále byla zkoumána závislost mezi cenou bytu a HDP v regionu. Síla vzájemné korelační závislosti je 0,943. Velikost Pearsonova korelačního koeficientu značí velmi silnou statisticky významnou pozitivní lineární závislost (p-hodnota 0,000). To znamená, že cena bytu roste s růstem HDP v regionu.

Při podrobnějším pohledu na závislost ceny bytu na HDP v regionu (viz graf 2) je patrné, že regresní vztah lze popsat rovnicí

$$y = -19\,134,99 + 0,166 x .$$

Graf 3: Závislost ceny bytu na HDP v regionu



Zdroj: vlastní zpracování

Takto popsaná závislost znamená, že s růstem HDP v regionu o jeden milion roste cena bytu o 0,166 korun za m². Tato popsaná regresní závislost je statisticky významná (p-hodnota 0,000) a lze říci, že HDP v regionu vysvětluje 88,9 % variability ceny bytu.

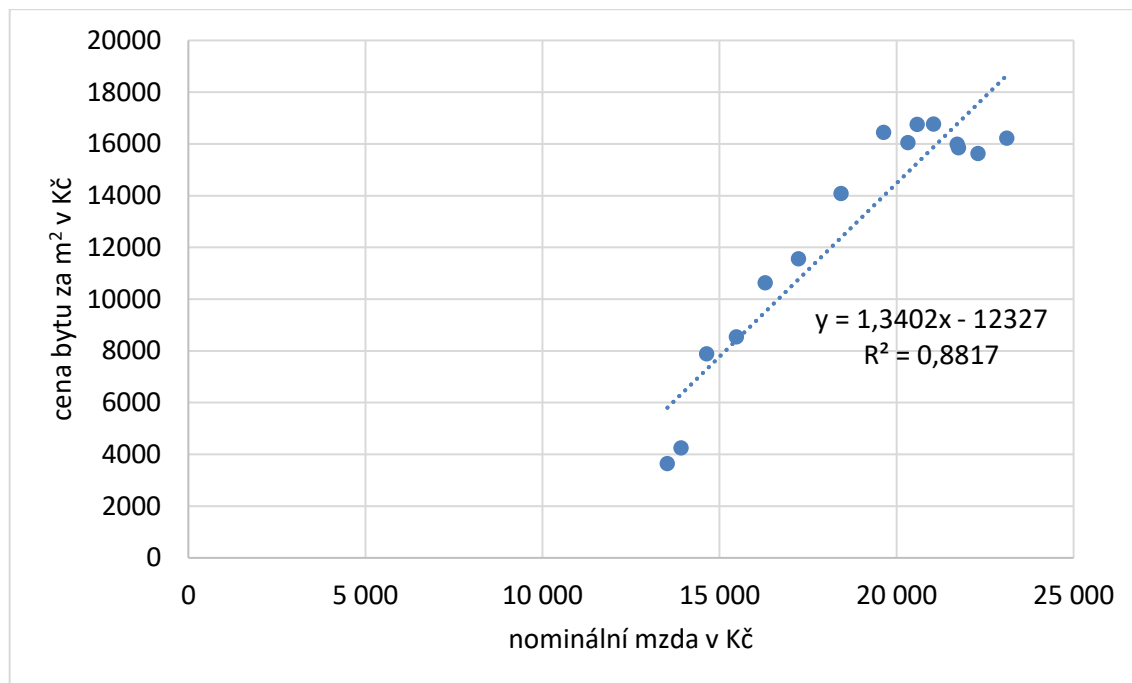
H3: Cena bytu za m² je závislá na nominální mzdě.

Dále byla zkoumána závislost mezi cenou bytu a nominální mzdou. Síla vzájemné korelační závislosti je 0,939. Velikost Pearsonova korelačního koeficientu značí velmi silnou statisticky významnou pozitivní lineární závislost (p-hodnota 0,000). To znamená, že cena bytu roste s růstem nominální mzdy.

Při podrobnějším pohledu na závislost ceny bytu na nominální mzdě (viz graf 3) je patrné, že regresní vztah lze popsat rovnicí

$$y = -12\,326,81 + 1,34 x .$$

Graf 4: Závislost ceny bytu na nominální mzdě



Zdroj: vlastní zpracování

Takto popsaná závislost znamená, že s růstem nominální mzdy roste cena bytu o 1,34 korun za m². Tato popsaná regresní závislost je statisticky významná (p-hodnota 0,000) a lze říci, že nominální mzda vysvětluje 88,2 % variability ceny bytu.

H4: Cena bytu za m² je závislá na podílu nezaměstnaných osob.

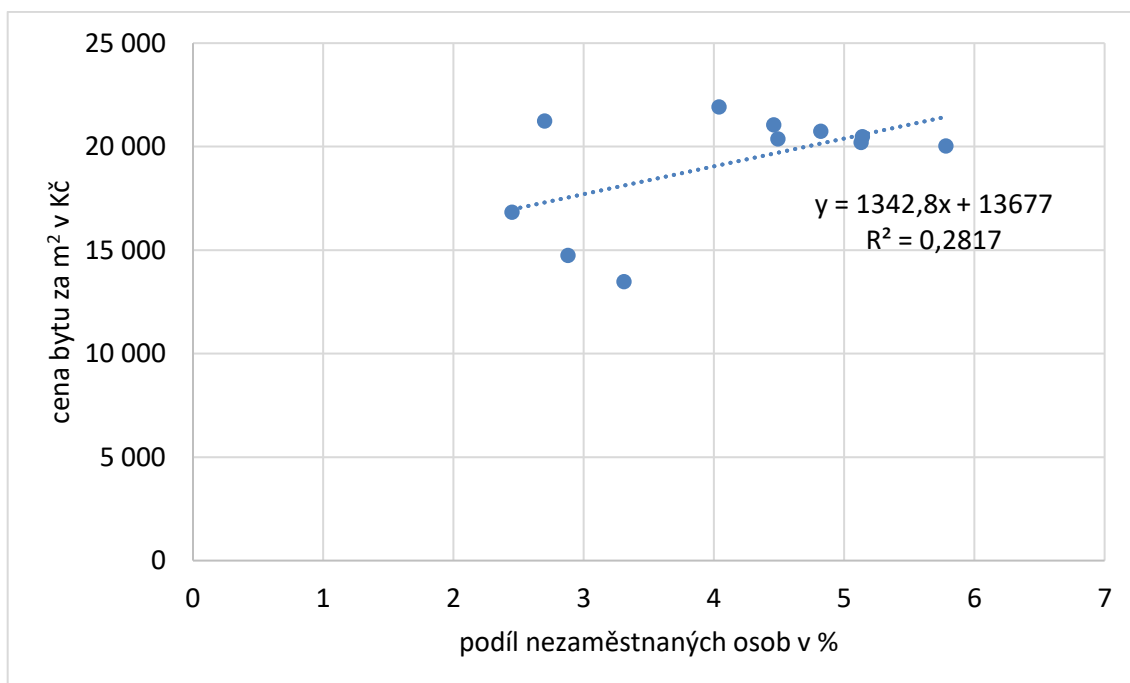
Dále byla zkoumána závislost mezi cenou bytu a podílem nezaměstnaných osob. Síla vzájemné korelační závislosti je 0,531. Velikost Pearsonova korelačního koeficientu značí statisticky nevýznamnou pozitivní lineární závislost (p-hodnota 0,093). To znamená, že nelze říci, že se cena bytu mění se změnou podílu nezaměstnaných osob.

Při podrobnějším pohledu na závislost ceny bytu na podílu nezaměstnaných osob (viz graf 4) je patrné, že regresní vztah popsáný rovnicí

$$y = 13\,677 + 1\,342,8x$$

nevysvětluje variabilitu ceny bytu a regresní koeficienty této rovnice nejsou statisticky významné (p-hodnota 0,093). Nelze říci, že se cena bytu mění se změnou podílu nezaměstnaných osob.

Graf 5: Závislost Ceny bytu na Podílu nezaměstnaných osob



Zdroj: vlastní zpracování

Po provedené analýze se dospělo k závěru, že úroková míra vysvětluje 66,7 % variability ceny bytu, HDP v regionu vysvětluje 88,9 % variability ceny bytu, nominální mzda vysvětluje 88,2 % variability ceny bytu a u podílu nezaměstnaných osob a ceny bytu nebyla prokázána závislost. Největší vliv na cenu bytu má tedy vývoj HDP v regionu, dále výše nominální mzdy a jako poslední výše úrokové sazby hypotečních úvěrů.

5. Závěr

Cílem práce bylo posouzení vhodnosti investičních příležitostí v současné ekonomické situaci a jejich komparace s investicí do nemovitosti jako zdroje budoucích příjmů. Dále bylo součástí práce sledování možností financování nemovitosti v komparaci s výnosem a zhodnocení závislostí mezi ekonomickými faktory a cenami nemovitostí na realitním trhu.

Teoretická část se zabývala úvodem do problematiky investičních produktů, kdy vysvětlila základní charakteristiky jednotlivých produktů. Dále byly představeny základní pojmy týkající se nemovitostí, vysvětleny náklady související s nemovitostmi a také různé způsoby investic do nemovitostí a možnosti jejich financování.

V praktické části byla provedena analýza výnosnosti u dvou nemovitostí nacházejících se v Českých Budějovicích. V prvním případě se jednalo o bytovou jednotku v novostavbě a v druhém případě o bytovou jednotku po rekonstrukci. Cílem bylo zjištění, zdali se vyplatí investovat do bytu nového nebo do bytu po rekonstrukci. Tyto nemovitosti byly zvoleny z přesvědčení, že investoři si často kladou otázku, který typ nemovitosti koupit. O bytu před rekonstrukcí se neuvažovalo, neboť investor neměl v plánu strávit čas rekonstrukcí bytu, ihned po koupi jej chtěl začít pronajímat. Nejdříve bylo provedeno srovnání financování prostřednictvím hypotečního úvěru a stavebního spoření. Hypoteční úvěr se ukázal jako výhodnější a proto posléze byly stanoveny podmínky hypotečního úvěru na základě vypracování nabídky od Komerční banky, a.s.. Výběr banky neměl zásadní vliv na výši úrokové sazby, u ostatních bank byly úrokové sazby podobné. Dále byla stanovena průměrná výše nájemného, kdy při použití koeficientů odlišnosti byly upraveny ceny nájemného v podobných bytech podle velikosti, lokality, občanské vybavenosti a technického stavu. Výše nájemného byla stanovena zvláště pro byt zakoupený v novostavbě a pro byt po rekonstrukci. Následně bylo nutné určit náklady spojené s pořízením, vlastněním a pronajímáním nemovitosti. Byla stanovena výše příspěvků do fondu oprav, pojištění nemovitosti, provize realitní kanceláři, odpisy a samozřejmě také musela být vyřešena daňová otázka. Konkrétně u nemovitostí se jedná o daň z nabytí nemovitosti, daň z nemovitosti a při pronájmu nemovitosti také o daň z příjmu.

Výše nájemného byla tedy určena na 8 000 Kč měsíčně u bytu po rekonstrukci a 10 000 Kč u bytu v novostavbě, na základě toho byl vypočten potenciální hrubý roční výnos. Veškeré výpočty jsou provedeny pro bytovou jednotku jak při plné celoroční obsazenosti, tak i při 10% neobsazenosti bytu. Po odečtení provozních nákladů od výnosů byl získán čistý roční provozní výnos. Při pracování s daní z příjmu byla použita daň, která byla vypočtena na základě paušálních výdajů, neboť při použití skutečných výdajů byla daňová povinnost nulová. Pro ilustraci tedy byl uveden konečný zisk, který by zůstal investorovi po odečtení daně z příjmu v případě, že by použil paušální výdaje. Celkové náklady a výnosy jsou počítány jak do doby, kdy se splatí hypoteční úvěr, tak i po uplynutí této doby, kdy bude výnosnost vyšší, neboť náklady v podobě splátky hypotečního úvěru zmizí.

Dle konečných výsledků je pro investora nemovitosti výhodnější zakoupit byt v novostavbě, neboť u těchto bytů je možné zvolit vyšší nájemné a tím dosáhnout i vyšších příjmů. Náklady jsou také nižší, zejména příspěvky do fondu oprav v prvních letech budou nízké a novostavby bývají ještě nějaký čas v záruce poskytované developerem. Po výpočtech bylo u bytu v novostavbě dosaženo čistého provozního výnosu ve výši 98 510 Kč ročně, což v procentuálním vyjádření činí 4,69 % ročně. Čistý provozní výnos po odpočtu splátek u bytu v novostavbě činí 14 174 Kč ročně, což v procentuálním vyjádření činí 0,0067 % ročně. Zde je nutné také zohlednit skutečnost, že oba byty jsou nabízeny nezařízené, tudíž je zde větší pravděpodobnost, že fluktuace nájemníků bude menší než v zařízených bytech. Jestliže si nájemníci musí byt sami vybavit nábytkem, lze předpokládat, že nemají v úmyslu se v příštích měsících stěhovat. Důvod ke stěhování z bytu, který si sami vybavili, by byl zřejmě závaznější než u nájemníků, kteří přišli už do zařízeného bytu, tudíž by neobsazenost pronajímaného bytu mohla být menší. Pokud bychom vzali v úvahu plnou obsazenost bytu, roční čistý výnos by byl dosažen ve výši 110 510 Kč (5,26 %) a čistý výnos po odpočtu splátek by činil 26 174 Kč (1,25 %). Z investičních produktů byly pro porovnání vybrány produkty vhodné pro konzervativního nebo progresivního klienta a nemovitostní fondy. Pokud by se investor řídil pouze výnosností, nejziskovějšími se staly nemovitostní fondy (roční výnos 5,8 %). Rozhodnutí investora je ale ovlivňováno mnoha faktory, jako je například likvidita, časová náročnost investice, potřeba hmotného vlastnictví, osobnost investora, míra akceptovatelného rizika či daně.

Při splácení hypotečního úvěru byla zohledněna i možnost každoročních mimořádných splátek bez poplatku, které stanovuje nový zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Výpočet byl proveden na základě toho, že investor může každý měsíc vyčlenit 10 000 Kč, tudíž ročně je schopen splatit mimořádně až 120 000 Kč. Pokud by tuto možnost využil, byt v novostavbě by byl splacen zhruba po 14 letech. Od této doby by se zvýšily výnosy a prakticky by dosahovaly stejné úrovně jako čistý provozní výnos bez odpočtu splátek, konkrétně tedy 98 510 Kč ročně (4,69 %). Pokud by byl byt plně obsazen, výnosnost by byla vyšší, přesněji 110 510 Kč ročně (5,26 %).

Závěrem ke srovnání možností investování lze říci, že pokud by se jednalo o konzervativnějšího investora, který počítá s určitou správou investice, má potřebu vlastnit něco hmotného a nepožaduje vysokou likviditu, je pro něj nejlepší zvolit investici do nemovitosti. Naopak pokud investor požaduje minimální správu investice, nemá potřebu vlastnit něco hmotného a chce mít možnost získat vložené prostředky co nejdříve zpět v případě potřeby, je pro něj vhodnější investice do finančních produktů. Nelze jednoznačně říci, která varianta je lepší, častokrát je pro samotného finančního poradce těžké zvolit vhodné investiční portfolio pro investora. Vybrat konkrétní vhodný produkt z nabídky, která se neustále rozšiřuje, je velmi těžké a vyžaduje značné znalosti, zkušenosti a úsilí. Avšak jedno pravidlo by měli mít všichni investoři na paměti, a tím je diverzifikace portfolia. Tím se nemyslí pouze diverzifikace v rámci produktů jako například mít uloženou část peněžních prostředků v akciích, podílových fondech, nemovitostech, hotovosti a podobně, ale také diverzifikace v rámci oblasti, jako např. energetika, průmysl, služby a podobně.

Při zhodnocení závislosti ceny bytů na ekonomických faktorech bylo zjištěno, že největší vliv na cenu bytu má vývoj HDP v regionu, následuje výše nominální mzdy a jako poslední výše úrokové sazby hypotečních úvěrů.

Summary

The aim of the thesis is the assessing of benefits of investment opportunities in current economic situation and its comparison to real estate investments as the source of future earnings. The observing of opportunities of real estate financing in comparison to earnings and assessing the dependence between economic factors and real estate prices on the real estate market is another part of the thesis.

In theoretical part of the thesis the types of investment products, real estate financing possibilities, basic terms related to real estate, costs associated with the acquisition, ownership and rental of real estate and earnings connected with rental of real estate are described.

The practical part is focused on finding whether it is more convenient to buy an apartment after reconstruction or an apartment in a new building for rent. The profitability of both opportunities is then being compared to profitability of chosen financial products. Further the analysis of the impact of economic factors on real estate prices is performed in this part of the thesis.

Based on the detected results it is possible to say that for an investor who counts on certain managing of an investment, who has the need to possess something material and does not require high liquidity it is better to choose to invest into real estate. On the other side if the investor requires minimal managing of the investment, does not have the need to possess something material and wants to have an opportunity to get the deposited funds back as soon as possible if necessary, the investment in financial products is more convenient to him. It can not be said unambiguously which opportunity is better. Often times it is hard even for a financial advisor to choose an appropriate investment portfolio for an investor. When assessing the dependence of apartment prices on economic factors, it was found that the development of GDP in the region has the biggest influence on apartment prices, followed by the value of nominal wage and, lastly, the interest rate on mortgage loans.

Keywords: real estate, rental, investment products

JEL classification: D14, E22, G11

Seznam zdrojů

Seznam použité literatury

- Bradáč, A. (2009). Teorie oceňování nemovitostí. (Vyd. 8). Brno: Akademické nakladatelství CERM
- Černohorský, J. & Teplý, P. (2011). Základy financí. Praha: Grada Publishing
- Dvořáková, Z. & Smrčka, L. (2011). Finanční vzdělávání pro střední školy: se sbírkou řešených příkladů na CD (Vyd. 1) Praha: C. H. Beck
- Horváthová, Z. & Petrášková, V. (2010). Vybrané kapitoly z finanční gramotnosti. Pedagogická fakulta, Jihočeská univerzita
- Janda, J. (2011). Spořit nebo investovat. Praha: Grada Publishing
- Janda, J. (2012). Zajištění na stáří – Jak se co nejlépe připravit na podzim života. Praha: Grada Publishing
- Kiyosaki, R. (2012). Guide to Investing. United States of America: Plata Publishing, LLC
- Kiyosaki, R. (2013). Rich Dad's Increase Your Financial IQ. United States of America: Plata Publishing, LLC
- Láchová, L. & Vančurová, A. (2016). Daňový systém ČR 2016. Praha: VOX
- Meloun, M., & Militký, J. (2002). Kompendium statistického zpracování dat: metody a řešené úlohy včetně CD. Academia
- Rejnuš, O. (2010). Peněžní ekonomie. (Vyd. 5). Brno: Akademické nakladatelství CERM.
- Rejnuš, O. (2016). Finanční trhy: Učebnice s programem na generování cvičných testů. Praha: Grada Publishing
- Schneiderová Heralová, R. (2008). Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické.
- Syrový, P. & Tyl, T. (2014). Osobní finance – řízení financí pro každého. Praha: Grada Publishing
- Syrový, P. (2016). Investování pro začátečníky. Praha: Grada Publishing

Internetové zdroje

- Aktuálně (2017). Daň z nabytí nemovitostí 2017, daň z převodu nemovitostí. Dostupné červenec 16, 2017, z: <https://www.aktualne.cz/wiki/finance/dan-z-nabyti-nemovitosti/r~i:wiki:4026/?redirected=1503586022>
- Antoš, O. (2016a). Daníme příjmy z pronájmu: Odpisy a další. Dostupné červenec 1, 2017, z: <https://www.penize.cz/dan-z-prijmu/313652-danime-prijmy-z-pronajmu-odpisy-a-dalsi>

- Antoš, O. (2016b). Daňové výhody investic do nemovitostí. Dostupné červenec 1, 2017, z: <https://www.penize.cz/vlastnictvi-nemovitosti/311483-danove-vyhody-investic-do-nemovitosti>
- Antoš, O. (2016c). Daníme příjmy z pronájmu: Jak na výdaje. Dostupné červenec 1, 2017, z: <https://www.penize.cz/dan-z-prijmu/313364-danime-prijmy-z-pronajmu-jak-na-vydaje>
- Antoš, O. (2016d). Pořizujeme nemovitost. Jak chytře na daně. Dostupné červenec 1, 2017, z: <https://www.penize.cz/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/311870-porizujeme-nemovitost-jak-chytre-na-dane>
- Česká mincovna (2017). Investice do zlata. Dostupné červenec 16, 2017, z: <https://ceskamincovna.cz/investice-do-zlata-364/>
- Česká národní banka (2016). ČNB pro všechny – spotřebitelské úvěry. Dostupné říjen 12, 2016, z: http://www.cnbprovsechny.cnb.cz/cs/osobni_finance/pujcky/spotrebitelske_uvery.html
- Česká spořitelna (2017). Vše o produktech: Nemovitostní fondy. Dostupné červenec 5, 2017, z: https://cz.products.erstegroup.com/Retail/cs/Know-How/VuC5uA1e_o_produktech/NemovitostnuC3uAD_fondy/index.phtml
- Dlouhá louka (2012). Byty a ceny. Dostupné červenec 6, 2017, z: <http://www.dlouhalouka.cz/cena-bytu/>
- Finanční správa (2017). Daň z nabytí nemovitých věcí. Legislativa. Dostupné červenec 6, 2017, z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/legislativa>
- Goldberg, S. (2011). My 9 Rules for Picking Mutual Funds. Dostupné prosinec 3, 2016, z: <http://www.kiplinger.com/article/investing/T041-C007-S001-my-9-rules-for-picking-mutual-funds.html>
- Hájková, M. (2017). Úvěr ze stavebka: Jak na překlenovací úvěr: Dostupné červenec 12, 2017, z: <https://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni/322305-uver-ze-stavebka-jak-na-preklenovaci-uver>
- Hypoteční specialista (2017). Hypotéka aneb co je potřeba. Dostupné červenec 5, 2017, z: <http://www.hypotecnispecialista.cz/hypoteka-co-je-potreba/>
- Jihočeské reality (2017). Realitní server. Dostupné červenec 2, 2017, z: <http://jiho.ceskereality.cz/ceske-budejovice/>
- Kavková, J. (2016). Koupě nemovitosti: daň z nabytí se může počítat více způsoby. Dostupné červenec 4, 2017, z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/410643-koupe-nemovitosti-dan-z-nabyti-se-muze-pocitat-vice-zpusoby/>
- Kennon, J. (2017). A Beginner's Guide to Investing in Real Estate. Dostupné srpen 3, 2017, z: <https://www.thebalance.com/investing-in-real-estate-4073643>

- Komerční banka (2016). Hypoteční kalkulačka. Dostupné červenec 3, 2017, z: https://www.kb.cz/calculators/?gclid=CjwKEAjlwrnNBRDMpojB0peDk0YSJACkpTg8QMwbMnx5CF7qMqlpZi8_ZlAlklZ27ZymUF9LkpMEgRoC3aLw_wcB#/cs/mortgage?ref=999015001
- Komerční banka (2017). Investiční zlato. Dostupné červenec 16, 2017, z: <https://www.kb.cz/cs/sporeni-a-investovani/investice-a-fondy/investicni-zlato/>
- Landes, H. (2012). Four Risks of Investing. Dostupné srpen 2, 2017, z: <https://www.forbes.com/sites/moneybuilder/2012/06/15/four-risks-of-investing/>
- Ministerstvo financí (2013). Informativní brožura investiční fondy. Dostupné listopad 13, 2016, z: Navod_2013_05-Informativni-brozura-investicni-fondy-FNe-verze-02.pdf,
- Mitáček, Z. & Stuchlík, R. (2005). Tahák: spočítejte si výnos investice. Dostupné srpen 18, 2017, z: <https://finexpert.e15.cz/tahak-spocitejte-si-vynos-investice>
- Ondráčková, P. (2015). Škola investování 24: Nemovitosti. Dostupné listopad 14, 2016, z: <http://www.klubinvestoru.com/cs/article/1041-skola-investovani-24-dil-nemovitosti>
- Peníze.cz (2017). Kdy se vyplatí hypotéka a kdy úvěr ze stavebního spoření. Dostupné 15 srpen, 2017, z: <https://www.penize.cz/kalkulacky/hypoteka-uver-ze-stavebniho-sporeni-srovnani#HypoXss>
- Pololáník, L. (2016). Jak se daní příjmy z pronájmu bytu? Dostupné červenec 13, 2017, z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/29026-vite-jak-se-dani-prijmy-z-pronajmu-bytu/>
- Posekaný, T. (2016). Upozornění: Změna plátce daně z nabytí nemovitosti. Dostupné červenec 13, 2017, z: <http://www.financnici.com/2016/10/zmena-platce-dane-z-nabyti-nemovitosti/>
- Pospíšil, A. (2015). Jak na daň z nemovitých věcí aneb spočítej si sám. Dostupné červenec 13, 2017, z: <https://finexpert.e15.cz/jak-na-dan-z-nemovitych-veci-aneb-spocitej-si-sam>
- Reality Morava (2017). Realitní a zpravodajský server. Dostupné červenec 19, 2017, z: <https://www.realtymorava.cz/statistiky?okres=10033301&switch=3&sort=cena>
- Šejnohová, E. (2014). Vypočtete si rentabilitu investice a její návratnost. Dostupné srpen 15, 2017, z: http://blogreneo.blogspot.cz/2014/07/vypoctete-si-rentabilitu-investice-jeji_8.html
- Vazquez, J. (2015). 10 Advantages and Disadvantages of Real Estate Investments. Dostupné červenec 18, 2017, z: <http://realestate4investing.com/articles/real-estate-investments/10-advantages-disadvantages-real-estate-investments>

Legislativa

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový občanský zákoník)

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů (zákon o oceňování majetku)

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

Seznam tabulek, grafů a obrázků

Tabulka 1: Odpisová skupina	17
Tabulka 2: přehledová tabulka koeficientů.....	26
Tabulka 3: Srovnání hypotečního úvěru a stavebního spoření	32
Tabulka 4: Výsledky srovnání hypotečního úvěru a stavebního spoření	33
Tabulka 5: Popis nemovitosti – bytová jednotka v novostavbě.....	35
Tabulka 6: Pořízení hypotečního úvěru	36
Tabulka 7: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem	37
Tabulka 8: Splátky hypotečního úvěru	37
Tabulka 9: Popis nemovitosti – bytová jednotka po rekonstrukci.....	39
Tabulka 10: Pořízení hypotečního úvěru	40
Tabulka 11: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem	41
Tabulka 12: Splátky hypotečního úvěru	41
Tabulka 13: Průměrné nájemné u rekonstruovaných bytů	42
Tabulka 14: Výpočet průměrné výše nájemného u bytů po rekonstrukci	43
Tabulka 15: Průměrné nájemné u novostaveb	44
Tabulka 16: Výpočet průměrné výše nájemného u bytů v novostavbách	44
Tabulka 17: Splátky hypotečního úvěru	45
Tabulka 18: Výše kupní a zjištěné ceny a výše směrné hodnoty.....	47
Tabulka 19: Výpočet odpisů	49
Tabulka 20: Výpočet daňově uznatelných výdajů pro novostavbu pro jednotlivé roky	50
Tabulka 21: Výpočet daňově uznatelných výdajů pro byt po rekonstrukci pro jednotlivé roky	50
Tabulka 22: Výpočet daně z příjmu z pronájmu u novostavby při 10% neobsazenosti bytu	51
Tabulka 23: Výpočet daně z příjmu z pronájmu u novostavby při plné obsazenosti	51
Tabulka 24: Výpočet daně z příjmu z pronájmu u bytu po rekonstrukci při 10% neobsazenosti	52
Tabulka 25: Výpočet daně z příjmu z pronájmu u bytu po rekonstrukci při plné obsazenosti	52
Tabulka 26: Výdaje určené paušálem u novostavby	53
Tabulka 27: Výdaje určené paušálem u bytu po rekonstrukci.....	53
Tabulka 28: Výpočet celkových nákladů.....	54
Tabulka 29: Výpočet celkových výnosů.....	55
Tabulka 30: Výpočet čistého výnosu při 10% neobsazenosti.....	56
Tabulka 31 : Výpočet výnosu při plné obsazenosti	58
Tabulka 32: Výpočet daňově uznatelných výdajů pro novostavbu	60
Tabulka 33: Výpočet daňově uznatelných výdajů pro byt po rekonstrukci	60
Tabulka 34: Výpočet daně z příjmu u bytu v novostavbě	60

Tabulka 35: Výpočet daně z příjmu u bytu po rekonstrukci.....	61
Tabulka 36: Výpočet provozních nákladů a čistého provozního výnosu při 10% neobsazenosti.....	62
Tabulka 37: Výpočet nákladů a čistého výnosu při plné obsazenosti	63
Tabulka 38: Výnosnost - konzervativní strategie	65
Tabulka 39: Výnosnost - progresivní strategie.....	66
Tabulka 40: Výnosnost - dynamická strategie.....	67
Tabulka 41: Výnosnost - konzervativní strategie (jednorázový vklad + pravidelné investování).....	68
Tabulka 42: Výnosnost - progresivní strategie (jednorázový vklad + pravidelné investování).....	69
Tabulka 43: Výnosnost – dynamická strategie (jednorázový vklad + pravidelné investování).....	70
Tabulka 44: Výnosnost - nemovitostní fond.....	71
Graf 1: Vývoj cen bytů 2008 - 2017	30
Graf 2: Závislost Ceny bytu na Úrokové míře.....	76
Graf 3: Závislost Ceny bytu na HDP v regionu.....	77
Graf 4: Závislost Ceny bytu na Nominální mzdě	78
Graf 5: Závislost Ceny bytu na Podílu nezaměstnaných osob.....	79
Obrázek 1: poloha bytové jednotky v novostavbě.....	34
Obrázek 2: poloha bytové jednotky po rekonstrukci	38

Seznam příloh

Příloha 1: Výpočet výdajů pro novostavbu za jednotlivé roky

Příloha 2: Výpočet výdajů pro byt po rekonstrukci za jednotlivé roky

Příloha 3: Výpočet daně z příjmu z pronájmu pro jednotlivé roky po dobu trvání hypotéky u novostavby při 10% neobsazenosti

Příloha 4: Výpočet daně z příjmu z pronájmu pro jednotlivé roky po dobu trvání hypotéky u novostavby při plné neobsazenosti

Příloha 5: Výpočet daně z příjmu z pronájmu pro jednotlivé roky po dobu trvání hypotéky u bytu po rekonstrukci při 10% neobsazenosti

Příloha 6: Výpočet daně z příjmu z pronájmu pro jednotlivé roky po dobu trvání hypotéky u bytu po rekonstrukci při plné obsazenosti

Příloha 7: Výpočet výdajů určených paušálem u novostavby

Příloha 8: Výpočet výdajů určených paušálem u bytu v novostavbě při 10% neobsazenosti

Příloha 9: Výpočet výdajů určených paušálem u bytu po rekonstrukci při plné obsazenosti

Příloha 10: Výpočet výdajů určených paušálem u bytu po rekonstrukci při 10% neobsazenosti

Příloha 11: Výpočet odpisů u novostavby

Příloha 12: Výpočet odpisů u bytu po rekonstrukci

Příloha 13: Výpočet koeficientu odlišnosti pro jednotlivé byty po rekonstrukci

Příloha 14: Výpočet koeficientu odlišnosti pro jednotlivé byty v novostavbách

Příloha 15: Pojištění nemovitosti- byt v novostavbě

Příloha 16: Pojištění nemovitosti - byt po rekonstrukci

Příloha 17: Určení směrné hodnoty pro byt po rekonstrukci

Příloha 18: Určení směrné hodnoty pro byt v novostavbě

Příloha 19: Investiční balíček - konzervativní strategie

Příloha 20: Vývoj hodnot - konzervativní strategie

Příloha 21: Investiční balíček - progresivní strategie

Příloha 22: Vývoj hodnot - progresivní strategie

Příloha 23: Investiční balíček - dynamická strategie

Příloha 24: Vývoj hodnot - dynamická strategie

Příloha 25: Investiční balíček - konzervativní strategie (jednorázové + pravidelné investování)

Příloha 26: Vývoj hodnot - konzervativní strategie (jednorázové + pravidelné investování)

Příloha 27: Investiční balíček - progresivní strategie (jednorázové + pravidelné investování)

Příloha 28: Vývoj hodnot - progresivní strategie (jednorázové + pravidelné investování)

Příloha 29: Investiční balíček - dynamická strategie (jednorázové + pravidelné investování)

Příloha 30: Vývoj hodnot - - dynamická strategie (jednorázové + pravidelné investování)

Příloha 31: Investice do nemovitostního fondu

Příloha 32: Znalecký posudek - byt po rekonstrukci

Příloha 33: Znalecký posudek - byt v novostavbě

Přílohy

Příloha 1: Výpočet výdajů pro novostavbu za jednotlivé roky

rok	Úrok (Kč)	Roční odpis (Kč)	Pojištění nemovitosti (Kč)	Používání automobilu (Kč)	Výdaje celkem (Kč)
2017	44 800	29 693	2 000	48 000	124 493
2018	43 538	72 110	2 000	48 000	165 648
2019	42 241	72 110	2 000	48 000	164 351
2020	40 908	72 110	2 000	48 000	163 018
2021	39 538	72 110	2 000	48 000	161 648
2022	38 129	72 110	2 000	48 000	160 239
2023	36 681	72 110	2 000	48 000	158 791
2024	35 193	72 110	2 000	48 000	157 303
2025	33 662	72 110	2 000	48 000	155 772
2026	32 089	72 110	2 000	48 000	154 199
2027	30 472	72 110	2 000	48 000	152 582
2028	28 809	72 110	2 000	48 000	150 919
2029	27 100	72 110	2 000	48 000	149 210
2030	25 343	72 110	2 000	48 000	147 453
2031	23 537	72 110	2 000	48 000	145 647
2032	21 680	72 110	2 000	48 000	143 790
2033	19 772	72 110	2 000	48 000	141 882
2034	17 809	72 110	2 000	48 000	139 919
2035	15 792	72 110	2 000	48 000	137 902
2036	13 719	72 110	2 000	48 000	135 829
2037	11 587	72 110	2 000	48 000	133 697
2038	93 96	72 110	2 000	48 000	131 506
2039	71 43	72 110	2 000	48 000	129 253
2040	48 27	72 110	2 000	48 000	126 937
2041	24 47	72 110	2 000	48 000	124 557

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 2: Výpočet výdajů pro byt po rekonstrukci za jednotlivé roky

rok	Úrok (Kč)	Roční odpis (Kč)	Pojištění nemovitosti (Kč)	Používání automobilu (Kč)	Výdaje celkem (Kč)
2017	47 600	26 581	2 000	48 000	124 181
2018	46 259	64 553	2 000	48 000	160 812
2019	44 882	64 553	2 000	48 000	159 435
2020	43 465	64 553	2 000	48 000	158 018
2021	42 009	64 553	2 000	48 000	156 562
2022	40 513	64 553	2 000	48 000	155 066
2023	38 974	64 553	2 000	48 000	153 527
2024	37 392	64 553	2 000	48 000	151 945
2025	35 766	64 553	2 000	48 000	150 319
2026	34 095	64 553	2 000	48 000	148 648
2027	32 376	64 553	2 000	48 000	146 929
2028	30 610	64 553	2 000	48 000	145 163
2029	28 794	64 553	2 000	48 000	143 347
2030	26 927	64 553	2 000	48 000	141 480
2031	25 008	64 553	2 000	48 000	139 561
2032	23 035	64 553	2 000	48 000	137 588
2033	21 007	64 553	2 000	48 000	135 560
2034	18 923	64 553	2 000	48 000	133 476
2035	16 779	64 553	2 000	48 000	131 332
2036	14 576	64 553	2 000	48 000	129 129
2037	12 311	64 553	2 000	48 000	126 864
2038	9 983	64 553	2 000	48 000	124 536
2039	7 590	64 553	2 000	48 000	122 143
2040	5 129	64 553	2 000	48 000	119 682
2041	2 600	64 553	2 000	48 000	117 153

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 3: Výpočet daně z příjmu z pronájmu pro jednotlivé roky po dobu trvání hypotéky u novostavby při 10% neobsazenosti

rok	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
2017	108 000	124 493	-16 400	0
2018	108 000	165 648	-57 600	0
2019	108 000	164 351	-56 300	0
2020	108 000	163 018	-55 000	0
2021	108 000	161 648	-53 600	0
2022	108 000	160 239	-52 200	0
2023	108 000	158 791	-50 700	0
2024	108 000	157 303	-49 300	0
2025	108 000	155 772	-47 700	0
2026	108 000	154 199	-46 100	0
2027	108 000	152 582	-44 500	0
2028	108 000	150 919	-42 900	0
2029	108 000	149 210	-41 200	0
2030	108 000	147 453	-39 400	0
2031	108 000	145 647	-37 600	0
2032	108 000	143 790	-35 700	0
2033	108 000	141 882	-33 800	0
2034	108 000	139 919	-31 900	0
2035	108 000	137 902	-29 900	0
2036	108 000	135 829	-27 800	0
2037	108 000	133 697	-25 600	0
2038	108 000	131 506	-23 500	0
2039	108 000	129 253	-21 200	0
2040	108 000	126 937	-121 800	0
2041	108 000	124 557	-121 900	0

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 4: Výpočet daně z příjmu z pronájmu pro jednotlivé roky po dobu trvání hypotéky u novostavby při plné neobsazenosti

rok	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
2017	120 000	124 493	-4 400	0
2018	120 000	165 648	-45 600	0
2019	120 000	164 351	-44 300	0
2020	120 000	163 018	-43 000	0
2021	120 000	161 648	-41 600	0
2022	120 000	160 239	-40 200	0
2023	120 000	158 791	-38 700	0
2024	120 000	157 303	-37 300	0
2025	120 000	155 772	-35 700	0
2026	120 000	154 199	-34 100	0
2027	120 000	152 582	-32 500	0
2028	120 000	150 919	-30 900	0
2029	120 000	149 210	-29 200	0
2030	120 000	147 453	-27 400	0
2031	120 000	145 647	-25 600	0
2032	120 000	143 790	-23 700	0
2033	120 000	141 882	-21 800	0
2034	120 000	139 919	-19 900	0
2035	120 000	137 902	-17 900	0
2036	120 000	135 829	-15 800	0
2037	120 000	133 697	-13 600	0
2038	120 000	131 506	-11 500	0
2039	120 000	129 253	-9 200	0
2040	120 000	126 937	-6 900	0
2041	120 000	124 557	-4 500	0

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 5: Výpočet daně z příjmu z pronájmu pro jednotlivé roky po dobu trvání hypotéky u bytu po rekonstrukci při 10% neobsazenosti

rok	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
2017	86 400	124 181	-37 700	0
2018	86 400	160 812	-74 400	0
2019	86 400	159 435	-73 000	0
2020	86 400	158 018	-71 600	0
2021	86 400	156 562	-70 100	0
2022	86 400	155 066	-68 600	0
2023	86 400	153 527	-67 100	0
2024	86 400	151 945	-65 500	0
2025	86 400	150 319	-63 900	0
2026	86 400	148 648	-62 200	0
2027	86 400	146 929	-60 500	0
2028	86 400	145 163	-58 700	0
2029	86 400	143 347	-56 900	0
2030	86 400	141 480	-55 000	0
2031	86 400	139 561	-53 100	0
2032	86 400	137 588	-51 100	0
2033	86 400	135 560	-49 100	0
2034	86 400	133 476	-47 000	0
2035	86 400	131 332	-44 900	0
2036	86 400	129 129	-42 700	0
2037	86 400	126 864	-40 400	0
2038	86 400	124 536	-38 100	0
2039	86 400	122 143	-35 700	0
2040	86 400	119 682	-33 200	0
2041	86 400	117 153	-30 700	0

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 6: Výpočet daně z příjmu z pronájmu pro jednotlivé roky po dobu trvání hypotéky u bytu po rekonstrukci při plné obsazenosti

rok	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
2017	96 000	124 181	-28 100	0
2018	96 000	160 812	-64 800	0
2019	96 000	159 435	-63 400	0
2020	96 000	158 018	-62 000	0
2021	96 000	156 562	-60 500	0
2022	96 000	155 066	-59 000	0
2023	96 000	153 527	-57 500	0
2024	96 000	151 945	-55 900	0
2025	96 000	150 319	-54 300	0
2026	96 000	148 648	-52 600	0
2027	96 000	146 929	-50 900	0
2028	96 000	145 163	-49 100	0
2029	96 000	143 347	-47 300	0
2030	96 000	141 480	-45 400	0
2031	96 000	139 561	-43 500	0
2032	96 000	137 588	-41 500	0
2033	96 000	135 560	-39 500	0
2034	96 000	133 476	-37 400	0
2035	96 000	131 332	-35 300	0
2036	96 000	129 129	-33 100	0
2037	96 000	126 864	-30 800	0
2038	96 000	124 536	-28 500	0
2039	96 000	122 143	-26 100	0
2040	96 000	119 682	-23 600	0
2041	96 000	117 153	-21 100	0

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 7: Výpočet výdajů určených paušálem u novostavby

rok	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
2017	120 000	36 000	84 000	12 600
2018	120 000	36 000	84 000	12 600
2019	120 000	36 000	84 000	12 600
2020	120 000	36 000	84 000	12 600
2021	120 000	36 000	84 000	12 600
2022	120 000	36 000	84 000	12 600
2023	120 000	36 000	84 000	12 600
2024	120 000	36 000	84 000	12 600
2025	120 000	36 000	84 000	12 600
2026	120 000	36 000	84 000	12 600
2027	120 000	36 000	84 000	12 600
2028	120 000	36 000	84 000	12 600
2029	120 000	36 000	84 000	12 600
2030	120 000	36 000	84 000	12 600
2031	120 000	36 000	84 000	12 600
2032	120 000	36 000	84 000	12 600
2033	120 000	36 000	84 000	12 600
2034	120 000	36 000	84 000	12 600
2035	120 000	36 000	84 000	12 600
2036	120 000	36 000	84 000	12 600
2037	120 000	36 000	84 000	12 600
2038	120 000	36 000	84 000	12 600
2039	120 000	36 000	84 000	12 600
2040	120 000	36 000	84 000	12 600

2041	120 000	36 000	84 000	12 600
------	---------	--------	--------	--------

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 8: Výpočet výdajů určených paušálem u bytu v novostavbě při 10% neobsazenosti

rok	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
2017	108 000	32 400	75 600	11 340
2018	108 000	32 400	75 600	11 340
2019	108 000	32 400	75 600	11 340
2020	108 000	32 400	75 600	11 340
2021	108 000	32 400	75 600	11 340
2022	108 000	32 400	75 600	11 340
2023	108 000	32 400	75 600	11 340
2024	108 000	32 400	75 600	11 340
2025	108 000	32 400	75 600	11 340
2026	108 000	32 400	75 600	11 340
2027	108 000	32 400	75 600	11 340
2028	108 000	32 400	75 600	11 340
2029	108 000	32 400	75 600	11 340
2030	108 000	32 400	75 600	11 340
2031	108 000	32 400	75 600	11 340
2032	108 000	32 400	75 600	11 340
2033	108 000	32 400	75 600	11 340
2034	108 000	32 400	75 600	11 340
2035	108 000	32 400	75 600	11 340
2036	108 000	32 400	75 600	11 340
2037	108 000	32 400	75 600	11 340
2038	108 000	32 400	75 600	11 340

2039	108 000	32 400	75 600	11 340
2040	108 000	32 400	75 600	11 340
2041	108 000	32 400	75 600	11 340

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 9: Výpočet výdajů určených paušálem u bytu po rekonstrukci při plné obsazenosti

rok	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
2017	96 000	28 800	67 200	10 080
2018	96 000	28 800	67 200	10 080
2019	96 000	28 800	67 200	10 080
2020	96 000	28 800	67 200	10 080
2021	96 000	28 800	67 200	10 080
2022	96 000	28 800	67 200	10 080
2023	96 000	28 800	67 200	10 080
2024	96 000	28 800	67 200	10 080
2025	96 000	28 800	67 200	10 080
2026	96 000	28 800	67 200	10 080
2027	96 000	28 800	67 200	10 080
2028	96 000	28 800	67 200	10 080
2029	96 000	28 800	67 200	10 080
2030	96 000	28 800	67 200	10 080
2031	96 000	28 800	67 200	10 080
2032	96 000	28 800	67 200	10 080
2033	96 000	28 800	67 200	10 080
2034	96 000	28 800	67 200	10 080
2035	96 000	28 800	67 200	10 080
2036	96 000	28 800	67 200	10 080
2037	96 000	28 800	67 200	10 080

2038	96 000	28 800	67 200	10 080
2039	96 000	28 800	67 200	10 080
2040	96 000	28 800	67 200	10 080
2041	96 000	28 800	67 200	10 080

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 10: Výpočet výdajů určených paušálem u bytu po rekonstrukci při 10% neobsazenosti

rok	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)	Základ daně (Kč)	Daň z příjmu 15 % (Kč)
2017	86 400	25 920	60 400	9 072
2018	86 400	25 920	60 400	9 072
2019	86 400	25 920	60 400	9 072
2020	86 400	25 920	60 400	9 072
2021	86 400	25 920	60 400	9 072
2022	86 400	25 920	60 400	9 072
2023	86 400	25 920	60 400	9 072
2024	86 400	25 920	60 400	9 072
2025	86 400	25 920	60 400	9 072
2026	86 400	25 920	60 400	9 072
2027	86 400	25 920	60 400	9 072
2028	86 400	25 920	60 400	9 072
2029	86 400	25 920	60 400	9 072
2030	86 400	25 920	60 400	9 072
2031	86 400	25 920	60 400	9 072
2032	86 400	25 920	60 400	9 072
2033	86 400	25 920	60 400	9 072
2034	86 400	25 920	60 400	9 072
2035	86 400	25 920	60 400	9 072
2036	86 400	25 920	60 400	9 072

2037	86 400	25 920	60 400	9 072
2038	86 400	25 920	60 400	9 072
2039	86 400	25 920	60 400	9 072
2040	86 400	25 920	60 400	9 072
2041	86 400	25 920	60 400	9 072

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 11: Výpočet odpisů u novostavby

Rok	Zůstatková cena	Roční odpis	Oprávky celkem
2017	2 091 214	29 693	29 693
2018	2 019 104	72 110	101 803
2019	1 946 994	72 110	173 913
2020	1 874 884	72 110	246 023
2021	1 802 774	72 110	318 133
2022	1 730 664	72 110	390 243
2023	1 658 554	72 110	462 353
2024	1 586 444	72 110	534 463
2025	1 514 334	72 110	606 573
2026	1 442 224	72 110	678 683
2027	1 370 114	72 110	750 793
2028	1 298 004	72 110	822 903
2029	1 225 894	72 110	895 013
2030	1 153 784	72 110	967 123
2031	1 081 674	72 110	1 039 233
2032	1 009 564	72 110	1 111 343
2033	937 454	72 110	1 183 453
2034	865 344	72 110	1 255 563
2035	793 234	72 110	1 327 673

2036	721 124	72 110	1 399 783
2037	649 014	72 110	1 471 893
2038	576 904	72 110	1 544 003
2039	504 794	72 110	1 616 113
2040	432 684	72 110	1 688 223
2041	360 574	72 110	1 760 333

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 12: Výpočet odpisů u bytu po rekonstrukci

Rok	Zůstatková cena	Roční odpis	Oprávky celkem
2017	1 872 056	26 581	26 581
2018	1 807 503	64 553	91 134
2019	1 742 950	64 553	155 687
2020	1 678 397	64 553	220 240
2021	1 613 844	64 553	284 793
2022	1 549 291	64 553	349 346
2023	1 484 738	64 553	413 899
2024	1 420 185	64 553	478 452
2025	1 355 632	64 553	543 005
2026	1 291 079	64 553	607 558
2027	1 226 526	64 553	672 111
2028	1 161 973	64 553	736 664
2029	1 097 420	64 553	801 217
2030	1 032 867	64 553	865 770
2031	968 314	64 553	930 323
2032	903 761	64 553	994 876
2033	839 208	64 553	1 059 429
2034	774 655	64 553	1 123 982

2035	710 102	64 553	1 188 535
2036	645 549	64 553	1 253 088
2037	580 996	64 553	1 317 641
2038	516 443	64 553	1 382 194
2039	451 890	64 553	1 446 747
2040	387 337	64 553	1 511 300
2041	322 784	64 553	1 575 853

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 13: Výpočet koeficientu odlišnosti pro jednotlivé byty po rekonstrukci

		Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3	Byt č.4	Byt č.5	Byt č.6	Byt č.7	Byt č.8
K1	Velikost	větší	větší	větší	větší	větší	menší	větší	větší
	korekce	1,03	1,02	1,05	1,04	1,03	0,95	1,04	1,03
K2	lokalita	horší	horší	lepší	horší	Lepší	lepší	horší	podobná
	korekce	0,95	0,98	1,03	0,97	1,01	1,03	0,99	1
K3	Občanská vybavenost	podobná	podobná	lepší	horší	Lepší	lepší	podobná	podobná
	korekce	1	1	1,02	0,99	1,02	1,03	1	1
K4	Technický stav	podobný	podobný	podobný	horší	podobný	horší	podobný	Podobný
	korekce	1	1	1	0,99	1	0,99	1	1
	Celkový koeficient (součin K1-K4)	0,979	1,00	1,103	0,999	1,061	0,998	1,030	1,03

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 14: Výpočet koeficientu odlišnosti pro jednotlivé byty v novostavbách

		Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3	Byt č.4	Byt č.5	Byt č.6	Byt č.7
K 1	Velikost	větší	menší	menší	větší	menší	menší	menší
	korekce	1,01	0,96	0,97	1,05	0,95	0,98	0,96
K 2	lokalita	horší	horší	horší	horší	lepší	horší	horší
	korekce	0,98	0,95	0,98	0,99	1,1	1,02	0,98
K 3	Občanská vybavenost	podobná	podobná	podobná	podobná	podobná	podobná	podobná
	korekce	1	1	1	1	1	1	1
K 4	Technický stav	podobný	podobný	podobný	podobný	podobný	podobný	podobný
	korekce	1	1	1	1	1	1	1
	Celkový koeficient (součin K1 - K4)	0,999	0,912	0,951	1,040	1,045	1	0,941

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 15: Pojištění nemovitosti- byt v novostavbě

Pojistná částka			
	2 100 000 Kč		
Vyberte si variantu pojištění >>	nižší	střední	vyšší
Podrobnosti	1 196 Kč ročně	1 796 Kč ročně	2 955 Kč ročně
Živelní škody	2 100 000 Kč	2 100 000 Kč	2 100 000 Kč
Odcizení stavebních součástí	25 000 Kč	100 000 Kč	200 000 Kč
Poškození/zničení pochatelem při vloupání	25 000 Kč	100 000 Kč	200 000 Kč
Přepětí, nepřímý úder blesku	25 000 Kč	25 000 Kč	50 000 Kč
Vandalismus	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč
Pojištění skel all-risk	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč
Vodovodní škody	2 100 000 Kč	2 100 000 Kč	2 100 000 Kč
Zatečení srážek	10 000 Kč	25 000 Kč	50 000 Kč
Povodeň a záplava +/-	-	-	2 100 000 Kč
Pojištění odpovědnosti za škodu +/-	-	1 000 000 Kč	2 000 000 Kč

Zdroj: srovnávač.cz

Příloha 16: Pojištění nemovitosti - byt po rekonstrukci

Pojistná částka			
	1 900 000 Kč		
Vyberte si variantu pojištění >>	nižší	střední	vyšší
Podrobnosti	1 082 Kč ročně	1 682 Kč ročně	2 787 Kč ročně
Živelní škody	1 900 000 Kč	1 900 000 Kč	1 900 000 Kč
Odcizení stavebních součástí	25 000 Kč	100 000 Kč	200 000 Kč
Poškození/zničení pochatelem při vloupání	25 000 Kč	100 000 Kč	200 000 Kč
Přepětí, nepřímý úder blesku	25 000 Kč	25 000 Kč	50 000 Kč
Vandalismus	30 000 Kč	30 000 Kč	30 000 Kč
Pojištění skel all-risk	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč
Vodovodní škody	1 900 000 Kč	1 900 000 Kč	1 900 000 Kč
Zatečení srážek	10 000 Kč	25 000 Kč	50 000 Kč
Povodeň a záplava +/-	-	-	1 900 000 Kč
Pojištění odpovědnosti za škodu +/-	-	1 000 000 Kč	2 000 000 Kč

Zdroj: srovnávač.cz

Příloha 17: Určení směrné hodnoty pro byt po rekonstrukci

Určení směrné hodnoty pro byt (2017)

Příloha č. 2A k Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí

[Formulář v PDF](#) Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou **orientační** a slouží pouze pro Vaši základní informaci. ([více...](#)) **Orientační směrná hodnota:** [Spočítat](#)

[Tisknout výpočet](#)

DSH:	<input type="text" value="1 698 001,20"/>	v:	<input type="text" value="60,00"/>	UZC:	<input type="text" value="28 300,02"/>	ZC:	<input type="text" value="21 958,00"/>	I:	<input type="text" value="1,663"/>	s:	<input type="text" value="0,775"/>								
V1:	<input type="text" value="1,00"/>	V2:	<input type="text" value="1,10"/>	V3:	<input type="text" value="1,10"/>	V4:	<input type="text" value="1,05"/>	V5:	<input type="text" value="1,00"/>	V6:	<input type="text" value="0,99"/>	V7:	<input type="text" value="1,00"/>	V8:	<input type="text" value="1,15"/>	V9:	<input type="text" value="1,15"/>	V10:	<input type="text" value="1,00"/>

[Úvodní stránka](#) [Řádky 1 - 21](#) [22 - 40](#) [41 - 66](#)

PŘÍLOHA Č. 2A – BYT

Byt a nebytový prostor dle § 15 odst. 3 písm. c) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Směrná hodnota se určuje u jednotky vymezené podle nového občanského zákoníku i jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů. Směrná hodnota se určuje u bytů, z nebytových prostor pouze u garáží, sklepů nebo komor, které jsou samostatně zapsány v katastru nemovitostí. Pokud je do jednotky zahrnut jiný nebytový prostor, nelze u jednotky určit směrnou hodnotu. Směrnou hodnotu rovněž nelze určit u nedokončené jednotky. Pokud je s jednotkou spojeno vlastnictví k pozemku, je nutné vyplnit i Přílohu č. 2, která bude sloužit jako podklad pro určení směrné hodnoty pozemku. Podíl na společných částech domu je již zahrnut ve směrné hodnotě jednotky.

V PŘÍPADĚ VÍCE BYTŮ UVEĎTE KAŽDÝ NA SAMOSTATNÝ FORMULÁŘ PŘÍLOHY.

Řádky formuláře jsou rozděleny do sekcí, mezi kterými se můžete pohybovat pomocí záložek umístěných nad tímto informačním textem (viz např. záložka „Řádky 1 - 21“).
Pokyny pro vyplnění se zobrazí po kliknutí na názvy sekcí (viz např. „Identifikace stavby“).

Formulář přílohy daňového přiznání ve formátu PDF se zadanými údaji lze využít pro podání přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Před podáním do formuláře přílohy doplňte daňové identifikační číslo z ř. 02 nebo rodné číslo / identifikační číslo z ř. 03.

Zdroj: portál Finanční správy

Příloha 18: Určení směrné hodnoty pro byt v novostavbě

Určení směrné hodnoty pro byt (2017)

Příloha č. 2A k Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí

[Formulář v PDF](#) Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou **orientační** a slouží pouze pro Vaši základní informaci. ([více...](#)) **Orientační směrná hodnota:** [Spočítat](#)

[Tisknout výpočet](#)

DSH:	<input type="text" value="1 992 108,60"/>	Tisk informací o určené směrné hodnotě	<input type="text" value="46,70"/>	ZC:	<input type="text" value="21 958,00"/>	I:	<input type="text" value="1,580"/>	s:	<input type="text" value="0,990"/>										
V1:	<input type="text" value="1,00"/>	V2:	<input type="text" value="1,10"/>	V3:	<input type="text" value="1,10"/>	V4:	<input type="text" value="1,05"/>	V5:	<input type="text" value="1,00"/>	V6:	<input type="text" value="0,99"/>	V7:	<input type="text" value="1,00"/>	V8:	<input type="text" value="1,15"/>	V9:	<input type="text" value="1,15"/>	V10:	<input type="text" value="0,95"/>

[Úvodní stránka](#) [Řádky 1 - 21](#) [22 - 40](#) [41 - 66](#)

PŘÍLOHA Č. 2A – BYT

Byt a nebytový prostor dle § 15 odst. 3 písm. c) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Směrná hodnota se určuje u jednotky vymezené podle nového občanského zákoníku i jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů. Směrná hodnota se určuje u bytů, z nebytových prostor pouze u garáží, sklepů nebo komor, které jsou samostatně zapsány v katastru nemovitostí. Pokud je do jednotky zahrnut jiný nebytový prostor, nelze u jednotky určit směrnou hodnotu. Směrnou hodnotu rovněž nelze určit u nedokončené jednotky. Pokud je s jednotkou spojeno vlastnictví k pozemku, je nutné vyplnit i Přílohu č. 2, která bude sloužit jako podklad pro určení směrné hodnoty pozemku. Podíl na společných částech domu je již zahrnut ve směrné hodnotě jednotky.

V PŘÍPADĚ VÍCE BYTŮ UVEĎTE KAŽDÝ NA SAMOSTATNÝ FORMULÁŘ PŘÍLOHY.

Řádky formuláře jsou rozděleny do sekcí, mezi kterými se můžete pohybovat pomocí záložek umístěných nad tímto informačním textem (viz např. záložka „Řádky 1 - 21“).
Pokyny pro vyplnění se zobrazí po kliknutí na názvy sekcí (viz např. „Identifikace stavby“).

Formulář přílohy daňového přiznání ve formátu PDF se zadanými údaji lze využít pro podání přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Před podáním do formuláře přílohy doplňte daňové identifikační číslo z ř. 02 nebo rodné číslo / identifikační číslo z ř. 03.

Zdroj: portál Finanční správy

Příloha 19: Investiční balíček - konzervativní strategie



Rekapitulace návrhu investičního programu Active Invest

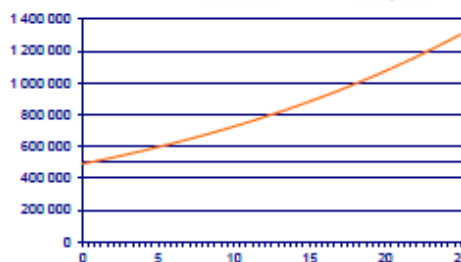
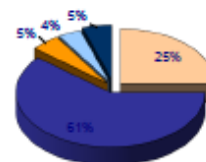


Jméno klienta:	Vladimíra Karafiátová	Datum narození:	17.03.1983
Název programu:	Investice	Datum návrhu:	18.08.2017
Investiční konsultant:	Marie Šťastná	Společnost:	Fincentrum, a.s.

Cílová doba (počet let):	25	Strategie:	Konzervativní strategie
Pravidelné investice		<ul style="list-style-type: none"> peněžní trh - základní měna 25% dluhopisy - základní měna 61% dluhopisy - cizí měna 5% speciální (např. nemovitosti) 4% akcie 5% 	
- výše	---	<p><small>poz. uvedené rozložení je pouze orientační a ve skutečnosti se může lišit, aktuální naleznete na www.conseq.cz</small></p>	
- doba pravidelné investice (počet let)	---	<p>- předpokládané roční zhodnocení *</p> <ul style="list-style-type: none"> - dynamická složka 6,00% - konzervativní složka 4,00% 	
- periodicita	---		
- cílová částka	---		
- hodnota na konci *	---		
- vstupní poplatek			
- varianta	---		
- výše	---		
- procentní sazba	---		

Jednorázové investice	
- počet jednorázových vkladů	1
- plánované jednorázové vklady	500 000 Kč
- hodnota na konci *	1 306 142 Kč
- vstupní poplatek	
- výše	10 044 Kč
- procentní sazba (průměr)	2,05%

Investice celkem (jednorázové + pravidelné)	
- plánované vklady celkem	500 000 Kč
- hodnota na konci *	1 306 142 Kč



Zdroj: Fincentrum, a.s.

Příloha 20: Vývoj hodnot - konzervativní strategie

Vývoj hodnoty portfolia investičního programu Invest v jednotlivých letech Active **CONSEQ™**

Průměrná roční inflace		2,00%		
Počet let	Celkem vklad	Očekávaná hodnota investice	Celkem vklad s inflací	Očekávaná hodnota investice s inflací
0	500 000,00 Kč	489 955,90 Kč	500 000,00 Kč	489 955,90 Kč
1	500 000,00 Kč	509 554,14 Kč	491 005,68 Kč	500 387,95 Kč
2	500 000,00 Kč	529 936,31 Kč	481 378,11 Kč	510 199,48 Kč
3	500 000,00 Kč	551 133,76 Kč	471 939,33 Kč	520 203,39 Kč
4	500 000,00 Kč	573 179,11 Kč	462 685,62 Kč	530 403,46 Kč
5	500 000,00 Kč	596 106,27 Kč	453 613,35 Kč	540 803,53 Kč
6	500 000,00 Kč	619 950,52 Kč	444 718,97 Kč	551 407,52 Kč
7	500 000,00 Kč	644 748,54 Kč	435 998,99 Kč	562 219,43 Kč
8	500 000,00 Kč	670 538,49 Kč	427 449,99 Kč	573 243,34 Kč
9	500 000,00 Kč	697 360,03 Kč	419 068,62 Kč	584 483,40 Kč
10	500 000,00 Kč	725 254,43 Kč	410 851,59 Kč	595 943,86 Kč
11	500 000,00 Kč	754 264,60 Kč	402 795,67 Kč	607 629,04 Kč
12	500 000,00 Kč	784 435,19 Kč	394 897,72 Kč	619 543,33 Kč
13	500 000,00 Kč	815 812,60 Kč	387 154,63 Kč	631 691,24 Kč
14	500 000,00 Kč	848 445,10 Kč	379 563,36 Kč	644 077,34 Kč
15	500 000,00 Kč	882 382,90 Kč	372 120,94 Kč	656 706,31 Kč
16	500 000,00 Kč	917 678,22 Kč	364 824,45 Kč	669 582,90 Kč
17	500 000,00 Kč	954 385,35 Kč	357 671,03 Kč	682 711,98 Kč
18	500 000,00 Kč	992 560,76 Kč	350 657,87 Kč	696 098,49 Kč
19	500 000,00 Kč	1 032 263,19 Kč	343 782,23 Kč	709 747,48 Kč
20	500 000,00 Kč	1 073 553,72 Kč	337 041,40 Kč	723 664,10 Kč
21	500 000,00 Kč	1 116 495,87 Kč	330 432,75 Kč	737 853,59 Kč
22	500 000,00 Kč	1 161 155,70 Kč	323 953,67 Kč	752 321,31 Kč
23	500 000,00 Kč	1 207 601,93 Kč	317 601,64 Kč	767 072,71 Kč
24	500 000,00 Kč	1 255 906,01 Kč	311 374,16 Kč	782 113,35 Kč
25	500 000,00 Kč	1 306 142,25 Kč	305 268,78 Kč	797 448,90 Kč
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				

Zdroj: Fincentrum, a.s.

Příloha 21: Investiční balíček - progresivní strategie



Rekapitulace návrhu investičního programu Active Invest

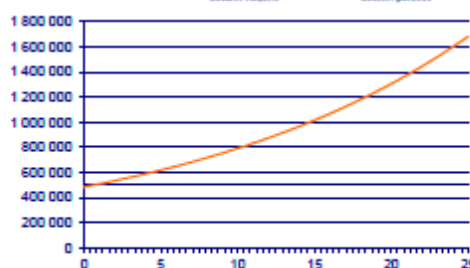
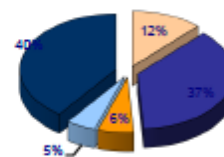


Jméno klienta:	Vladimíra Karafiátová	Datum narození:	17.03.1983
Název programu:	Investice	Datum návrhu:	18.08.2017
Investiční konsultant:	Marie Šťastná	Společnost:	Fincentrum, a.s.

Cílová doba (počet let):	25	Strategie:	Vyvážená strategie
Pravidelné investice		<ul style="list-style-type: none"> peněžní trh - základní měna 12% dluhopisy - základní měna 37% dluhopisy - cizí měna 6% speciální (např. nemovitosti) 5% akcie 40% 	
- výše	---	<p><small>pozn. uvedené rozložení je pouze orientační a ve skutečnosti se může lišit, aktuální naleznete na www.conseq.cz</small></p>	
- doba pravidelné investice (počet let)	---	<p>- předpokládané roční zhodnocení *</p>	
- periodicita	---	<p>- dynamická složka 6,00%</p>	
- cílová částka	---	<p>- konzervativní složka 4,00%</p>	
- hodnota na konci *	---		
- vstupní poplatek			
- varianta	---		
- výše	---		
- procentní sazba	---		

Jednorázové investice	
- počet jednorázových vkladů	1
- plánované jednorázové vklady	500 000 Kč
- hodnota na konci *	1 683 045 Kč
- vstupní poplatek	
- výše	16 207 Kč
- procentní sazba (průměr)	3,35%

Investice celkem (jednorázové + pravidelné)	
- plánované vklady celkem	500 000 Kč
- hodnota na konci *	1 683 045 Kč



Zdroj: Fincentrum, a.s.

Příloha 22: Vývoj hodnot - progresivní strategie

Vývoj hodnoty portfolia investičního programu
Invest v jednotlivých letech

Active

CONSEQ™

Průměrná roční inflace		2,00%		
Počet let	Celkem vklad	Očekávaná hodnota investice	Celkem vklad s inflací	Očekávaná hodnota investice s inflací
0	500 000,00 Kč	483 792,94 Kč	500 000,00 Kč	483 792,94 Kč
1	500 000,00 Kč	507 982,58 Kč	491 005,68 Kč	498 844,66 Kč
2	500 000,00 Kč	533 430,09 Kč	481 378,11 Kč	513 563,14 Kč
3	500 000,00 Kč	560 203,19 Kč	471 939,33 Kč	528 763,84 Kč
4	500 000,00 Kč	588 373,37 Kč	462 685,62 Kč	544 463,79 Kč
5	500 000,00 Kč	618 016,08 Kč	453 613,35 Kč	560 680,69 Kč
6	500 000,00 Kč	649 210,97 Kč	444 718,97 Kč	577 432,86 Kč
7	500 000,00 Kč	682 042,10 Kč	435 998,99 Kč	594 739,33 Kč
8	500 000,00 Kč	716 598,24 Kč	427 449,99 Kč	612 619,82 Kč
9	500 000,00 Kč	752 973,09 Kč	419 068,62 Kč	631 094,79 Kč
10	500 000,00 Kč	791 265,60 Kč	410 851,59 Kč	650 185,45 Kč
11	500 000,00 Kč	831 580,22 Kč	402 795,67 Kč	669 913,82 Kč
12	500 000,00 Kč	874 027,26 Kč	394 897,72 Kč	690 302,74 Kč
13	500 000,00 Kč	918 723,21 Kč	387 154,63 Kč	711 375,88 Kč
14	500 000,00 Kč	965 791,10 Kč	379 563,36 Kč	733 157,83 Kč
15	500 000,00 Kč	1 015 360,84 Kč	372 120,94 Kč	755 674,06 Kč
16	500 000,00 Kč	1 067 569,65 Kč	364 824,45 Kč	778 951,02 Kč
17	500 000,00 Kč	1 122 562,48 Kč	357 671,03 Kč	803 016,16 Kč
18	500 000,00 Kč	1 180 492,42 Kč	350 657,87 Kč	827 897,92 Kč
19	500 000,00 Kč	1 241 521,21 Kč	343 782,23 Kč	853 625,85 Kč
20	500 000,00 Kč	1 305 819,69 Kč	337 041,40 Kč	880 230,60 Kč
21	500 000,00 Kč	1 373 568,38 Kč	330 432,75 Kč	907 743,94 Kč
22	500 000,00 Kč	1 444 957,96 Kč	323 953,67 Kč	936 198,87 Kč
23	500 000,00 Kč	1 520 189,94 Kč	317 601,64 Kč	965 629,63 Kč
24	500 000,00 Kč	1 599 477,21 Kč	311 374,16 Kč	996 071,73 Kč
25	500 000,00 Kč	1 683 044,76 Kč	305 268,78 Kč	1 027 562,04 Kč
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				

Zdroj: Fincentrum, a.s.

Příloha 23: Investiční balíček - dynamická strategie



Rekapitulace návrhu investičního programu Active Invest



Jméno klienta:	Vladimíra Karafiátová	Datum narození:	17.03.1983
Název programu:	Investice	Datum návrhu:	18.08.2017
Investiční konzultant:	Marie Šťastná	Společnost:	Fincentrum, a.s.

Cílová doba (počet let): 25 Strategie: Dynamická strategie

Pravidelné investice

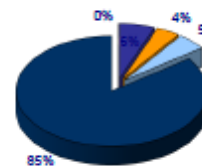
- výše	---
- doba pravidelné investice (počet let)	---
- periodicita	---
- cílová částka	---
- hodnota na konci *	---
- vstupní poplatek	---
- varianta	---
- výše	---
- procentní sazba	---

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

pozn. uvedené rozložení je pouze orientační a ve skutečnosti se může lišit, aktuální rozložení na www.conseq.cz

- předpokládané roční zhodnocení *

- dynamická složka	6,00%
- konzervativní složka	4,00%

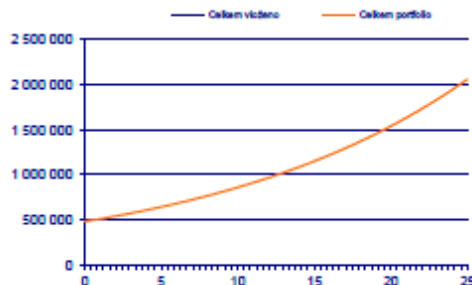


Jednorázové investice

- počet jednorázových vkladů	1
- plánované jednorázové vklady	500 000 Kč
- hodnota na konci *	2 061 417 Kč
- vstupní poplatek	---
- výše	10 693 Kč
- procentní sazba (průměr)	4,10%

Investice celkem (jednorázové + pravidelné)

- plánované vklady celkem	500 000 Kč
- hodnota na konci *	2 061 417 Kč



Zdroj: Fincentrum, a.s.

Příloha 24: Vývoj hodnot - dynamická strategie

Vývoj hodnoty portfolia investičního programu
Invest v jednotlivých letech

Active

CONSEQ™

Průměrná roční inflace		2,00%		
Počet let	Celkem vklad	Očekávaná hodnota investice	Celkem vklad s inflací	Očekávaná hodnota investice s inflací
0	500 000,00 Kč	480 307,40 Kč	500 000,00 Kč	480 307,40 Kč
1	500 000,00 Kč	509 125,84 Kč	491 005,68 Kč	499 967,36 Kč
2	500 000,00 Kč	539 673,39 Kč	481 378,11 Kč	519 573,92 Kč
3	500 000,00 Kč	572 053,79 Kč	471 939,33 Kč	539 949,37 Kč
4	500 000,00 Kč	606 377,02 Kč	462 685,62 Kč	561 123,85 Kč
5	500 000,00 Kč	642 759,64 Kč	453 613,35 Kč	583 128,71 Kč
6	500 000,00 Kč	681 325,22 Kč	444 718,97 Kč	605 996,50 Kč
7	500 000,00 Kč	722 204,74 Kč	435 998,99 Kč	629 761,07 Kč
8	500 000,00 Kč	765 537,02 Kč	427 449,99 Kč	654 457,58 Kč
9	500 000,00 Kč	811 469,24 Kč	419 068,62 Kč	680 122,59 Kč
10	500 000,00 Kč	860 157,40 Kč	410 851,59 Kč	706 794,06 Kč
11	500 000,00 Kč	911 786,84 Kč	402 795,67 Kč	734 511,47 Kč
12	500 000,00 Kč	966 472,85 Kč	394 897,72 Kč	763 315,85 Kč
13	500 000,00 Kč	1 024 461,22 Kč	387 154,63 Kč	793 249,80 Kč
14	500 000,00 Kč	1 085 928,89 Kč	379 563,36 Kč	824 357,64 Kč
15	500 000,00 Kč	1 151 084,63 Kč	372 120,94 Kč	856 685,39 Kč
16	500 000,00 Kč	1 220 149,70 Kč	364 824,45 Kč	890 280,89 Kč
17	500 000,00 Kč	1 293 358,69 Kč	357 671,03 Kč	925 193,87 Kč
18	500 000,00 Kč	1 370 960,21 Kč	350 657,87 Kč	961 475,98 Kč
19	500 000,00 Kč	1 453 217,82 Kč	343 782,23 Kč	999 180,92 Kč
20	500 000,00 Kč	1 540 410,89 Kč	337 041,40 Kč	1 038 364,49 Kč
21	500 000,00 Kč	1 632 835,54 Kč	330 432,75 Kč	1 079 084,66 Kč
22	500 000,00 Kč	1 730 805,68 Kč	323 953,67 Kč	1 121 401,71 Kč
23	500 000,00 Kč	1 834 654,02 Kč	317 601,64 Kč	1 165 378,24 Kč
24	500 000,00 Kč	1 944 733,26 Kč	311 374,16 Kč	1 211 079,35 Kč
25	500 000,00 Kč	2 061 417,25 Kč	305 268,78 Kč	1 258 572,66 Kč
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				

Zdroj: Fincentrum, a.s.

Příloha 25: Investiční balíček - konzervativní strategie (jednorázové + pravidelné investování)



Rekapitulace návrhu investičního programu Active Invest



Jméno klienta:	Vladimíra Karafiátová	Datum narození:	17.03.1983
Název programu:	Investice	Datum návrhu:	18.08.2017
Investiční konzultant:	Marie Šťastná	Společnost:	Fincentrum, a.s.

Cílová doba (počet let): 25 Strategie: Konzervativní strategie

Pravidelné investice

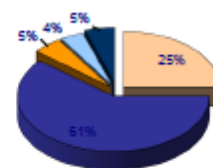
- výše	7 000 Kč
- doba pravidelné investice (počet let)	25
- periodicita	Měsíčně
- cílová částka	2 100 000 Kč
- hodnota na konci *	3 573 598 Kč
- vstupní poplatek	
- varianta	Expresní
- výše	35 700 Kč
- procentní sazba	1,70%

peněžní trh - základní měna	25%
důhopsy - základní měna	61%
důhopsy - cizí měna	5%
speciální (např. nemovitosti)	4%
akcie	5%

pozn. uvedené rozložení je pouze orientační a ve skutečnosti se může lišit, aktuální naleznete na www.conseq.cz

- předpokládané roční zhodnocení *

- dynamická složka	6,00%
- konzervativní složka	4,00%

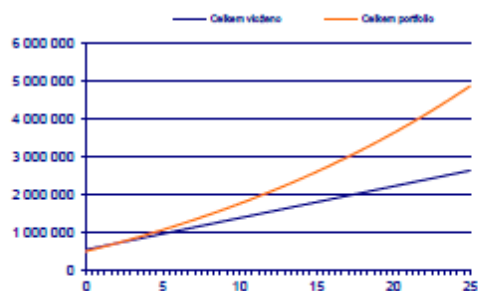


Jednorázové investice

- počet jednorázových vkladů	1
- plánované jednorázové vklady	500 000 Kč
- hodnota na konci *	1 306 142 Kč
- vstupní poplatek	
- výše	10 044 Kč
- procentní sazba (průměr)	2,05%

Investice celkem (jednorázové + pravidelné)

- plánované vklady celkem	2 600 000 Kč
- hodnota na konci *	4 879 740 Kč



Zdroj: Fincentrum, a.s.

Příloha 26: Vývoj hodnot - konzervativní strategie (jednorázové + pravidelné investování)

Vývoj hodnoty portfolia investičního programu Invest v jednotlivých letech Active **CONSEQ™**

Průměrná roční inflace		2,00%		
Počet let	Celkem vklad	Očekávaná hodnota investice	Celkem vklad s inflací	Očekávaná hodnota investice s inflací
0	535 700,00 Kč	489 955,90 Kč	535 700,00 Kč	489 955,90 Kč
1	619 700,00 Kč	595 363,23 Kč	608 552,44 Kč	584 653,46 Kč
2	703 700,00 Kč	704 986,86 Kč	677 491,56 Kč	678 730,49 Kč
3	787 700,00 Kč	818 995,43 Kč	743 493,22 Kč	773 032,30 Kč
4	871 700,00 Kč	937 564,34 Kč	806 646,10 Kč	867 595,07 Kč
5	955 700,00 Kč	1 060 876,01 Kč	867 036,56 Kč	962 455,04 Kč
6	1 039 700,00 Kč	1 189 120,14 Kč	924 748,63 Kč	1 057 648,57 Kč
7	1 123 700,00 Kč	1 322 494,04 Kč	979 864,13 Kč	1 153 212,13 Kč
8	1 207 700,00 Kč	1 461 202,90 Kč	1 032 462,71 Kč	1 249 182,33 Kč
9	1 291 700,00 Kč	1 605 460,11 Kč	1 082 621,87 Kč	1 345 595,90 Kč
10	1 375 700,00 Kč	1 755 487,61 Kč	1 130 417,05 Kč	1 442 489,74 Kč
11	1 459 700,00 Kč	1 911 516,21 Kč	1 175 921,69 Kč	1 539 900,91 Kč
12	1 543 700,00 Kč	2 073 785,95 Kč	1 219 207,21 Kč	1 637 866,68 Kč
13	1 627 700,00 Kč	2 242 546,49 Kč	1 260 343,17 Kč	1 736 424,49 Kč
14	1 711 700,00 Kč	2 418 057,44 Kč	1 299 397,20 Kč	1 835 612,01 Kč
15	1 795 700,00 Kč	2 600 588,83 Kč	1 336 435,14 Kč	1 935 467,12 Kč
16	1 879 700,00 Kč	2 790 421,48 Kč	1 371 521,04 Kč	2 036 027,97 Kč
17	1 963 700,00 Kč	2 987 847,43 Kč	1 404 717,20 Kč	2 137 332,94 Kč
18	2 047 700,00 Kč	3 193 170,43 Kč	1 436 084,25 Kč	2 239 420,70 Kč
19	2 131 700,00 Kč	3 406 706,34 Kč	1 465 681,15 Kč	2 342 330,19 Kč
20	2 215 700,00 Kč	3 628 783,69 Kč	1 493 565,26 Kč	2 446 100,67 Kč
21	2 299 700,00 Kč	3 859 744,13 Kč	1 519 792,37 Kč	2 550 771,70 Kč
22	2 383 700,00 Kč	4 099 942,99 Kč	1 544 416,73 Kč	2 656 383,17 Kč
23	2 467 700,00 Kč	4 349 749,80 Kč	1 567 491,13 Kč	2 762 975,33 Kč
24	2 551 700,00 Kč	4 609 548,89 Kč	1 589 066,87 Kč	2 870 588,79 Kč
25	2 635 700,00 Kč	4 879 739,94 Kč	1 609 193,85 Kč	2 979 264,52 Kč
26				
27				

Zdroj: Fincentrum, a.s.

Příloha 27: Investiční balíček - progresivní strategie (jednorázové + pravidelné investování)



Rekapitulace návrhu investičního programu Active Invest



Jméno klienta:	Vladimíra Karafiátová	Datum narození:	17.03.1983
Název programu:	Investice	Datum návrhu:	18.08.2017
Investiční konzultant:	Marie Šťastná	Společnost:	Fincentrum, a.s.

Cílová doba (počet let): 25 **Strategie:** Vyvážená strategie

Pravidelné investice

- výše 7 000 Kč
- doba pravidelné investice (počet let) 25
- periodicita Měsíčně
- cílová částka 2 100 000 Kč
- hodnota na konci * 4 165 332 Kč
- vstupní poplatek
- varianta Expresní
- výše 55 650 Kč
- procentní sazba 2,65%

peněžní trh - základní měna	12%
dluhopisy - základní měna	37%
dluhopisy - cizí měna	6%
speciální (např. nemovitosti)	5%
akcie	40%

poz. uvedené rozložení je pouze orientační a ve skutečnosti se může lišit, aktuální naskrznete na www.conseq.cz

- předpokládané roční zhodnocení *

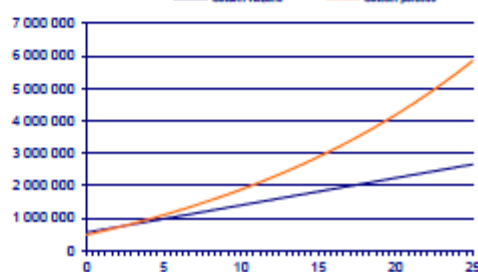
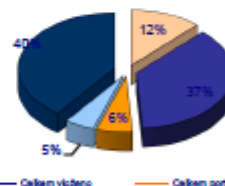
- dynamická složka 6,00%
- konzervativní složka 4,00%

Jednorázové investice

- počet jednorázových vkladů 1
- plánované jednorázové vklady 500 000 Kč
- hodnota na konci * 1 683 045 Kč
- vstupní poplatek
- výše 16 207 Kč
- procentní sazba (průměr) 3,35%

Investice celkem (jednorázové + pravidelné)

- plánované vklady celkem 2 600 000 Kč
- hodnota na konci * 5 848 377 Kč



Zdroj: Fincentrum, a.s.

Příloha 28: Vývoj hodnot - progresivní strategie (jednorázové + pravidelné investování)

Vývoj hodnoty portfolia investičního programu Invest v jednotlivých letech Active **CONSEQ™**

Průměrná roční inflace		2,00%		
Počet let	Celkem vklad	Očekávaná hodnota investice	Celkem vklad s inflací	Očekávaná hodnota investice s inflací
0	555 650,00 Kč	483 792,94 Kč	555 650,00 Kč	483 792,94 Kč
1	639 650,00 Kč	594 239,98 Kč	628 143,56 Kč	583 550,41 Kč
2	723 650,00 Kč	710 262,24 Kč	696 698,55 Kč	683 809,39 Kč
3	807 650,00 Kč	832 152,16 Kč	762 323,60 Kč	785 450,66 Kč
4	891 650,00 Kč	960 218,06 Kč	825 107,26 Kč	888 558,16 Kč
5	975 650,00 Kč	1 094 784,99 Kč	885 135,73 Kč	993 218,17 Kč
6	1 059 650,00 Kč	1 236 195,71 Kč	942 492,91 Kč	1 099 519,36 Kč
7	1 143 650,00 Kč	1 384 811,63 Kč	997 260,49 Kč	1 207 552,94 Kč
8	1 227 650,00 Kč	1 541 013,88 Kč	1 049 517,96 Kč	1 317 412,74 Kč
9	1 311 650,00 Kč	1 705 204,43 Kč	1 099 342,70 Kč	1 429 195,32 Kč
10	1 395 650,00 Kč	1 877 807,21 Kč	1 146 810,03 Kč	1 543 000,14 Kč
11	1 479 650,00 Kč	2 059 269,38 Kč	1 191 993,23 Kč	1 658 929,59 Kč
12	1 563 650,00 Kč	2 250 062,66 Kč	1 234 963,63 Kč	1 777 089,22 Kč
13	1 647 650,00 Kč	2 450 684,63 Kč	1 275 790,64 Kč	1 897 587,78 Kč
14	1 731 650,00 Kč	2 661 660,25 Kč	1 314 541,78 Kč	2 020 537,41 Kč
15	1 815 650,00 Kč	2 883 543,41 Kč	1 351 282,77 Kč	2 146 053,77 Kč
16	1 899 650,00 Kč	3 116 918,52 Kč	1 386 077,54 Kč	2 274 256,17 Kč
17	1 983 650,00 Kč	3 362 402,24 Kč	1 418 988,28 Kč	2 405 267,75 Kč
18	2 067 650,00 Kč	3 620 645,35 Kč	1 450 075,50 Kč	2 539 215,59 Kč
19	2 151 650,00 Kč	3 892 334,61 Kč	1 479 398,06 Kč	2 676 230,93 Kč
20	2 235 650,00 Kč	4 178 194,87 Kč	1 507 013,21 Kč	2 816 449,29 Kč
21	2 319 650,00 Kč	4 478 991,15 Kč	1 532 976,63 Kč	2 960 010,69 Kč
22	2 403 650,00 Kč	4 795 531,02 Kč	1 557 342,49 Kč	3 107 059,76 Kč
23	2 487 650,00 Kč	5 128 666,90 Kč	1 580 163,43 Kč	3 257 746,03 Kč
24	2 571 650,00 Kč	5 479 298,72 Kč	1 601 490,70 Kč	3 412 224,02 Kč
25	2 655 650,00 Kč	5 848 376,52 Kč	1 621 374,07 Kč	3 570 653,53 Kč
26				
27				

Zdroj: Fincentrum, a.s.

Příloha 29: Investiční balíček - dynamická strategie (jednorázové + pravidelné investování)



Rekapitulace návrhu investičního programu Active Invest



Jméno klienta:	Vladimíra Karafiátová	Datum narození:	17.03.1983
Název programu:	Investice	Datum návrhu:	18.08.2017
Investiční konsultant:	Marie Šťastná	Společnost:	Fincentrum, a.s.

Cílová doba (počet let): 25 Strategie: Dynamická strategie

Pravidelné investice

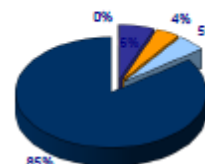
- výše	7 000 Kč
- doba pravidelné investice (počet let)	25
- periodicita	Měsíčně
- cílová částka	2 100 000 Kč
- hodnota na konci *	4 757 066 Kč
- vstupní poplatek	
- varianta	Expresní
- výše	70 350 Kč
- procentní sazba	3,35%

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 naskrzíte na www.conseq.cz

- předpokládané roční zhodnocení *

- dynamická složka	6,00%
- konzervativní složka	4,00%

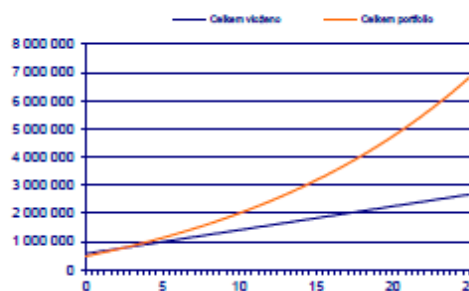


Jednorázové investice

- počet jednorázových vkladů	1
- plánované jednorázové vklady	500 000 Kč
- hodnota na konci *	2 061 417 Kč
- vstupní poplatek	
- výše	19 693 Kč
- procentní sazba (průměr)	4,10%

Investice celkem (jednorázové + pravidelné)

- plánované vklady celkem	2 600 000 Kč
- hodnota na konci *	6 818 483 Kč



Zdroj: Fincentrum, a.s.

Příloha 30: Vývoj hodnot - - dynamická strategie (jednorázové + pravidelné investování)

Vývoj hodnoty portfolia investičního programu Invest v jednotlivých letech Active **CONSEQ™**

Průměrná roční inflace		2,00%		
Počet let	Celkem vklad	Očekávaná hodnota investice	Celkem vklad s inflací	Očekávaná hodnota investice s inflací
0	570 350,00 Kč	480 307,40 Kč	570 350,00 Kč	480 307,40 Kč
1	654 350,00 Kč	595 831,54 Kč	642 579,13 Kč	585 113,34 Kč
2	738 350,00 Kč	718 287,13 Kč	710 851,06 Kč	691 535,41 Kč
3	822 350,00 Kč	848 090,06 Kč	776 198,61 Kč	800 494,10 Kč
4	906 350,00 Kč	985 681,16 Kč	838 710,22 Kč	912 120,99 Kč
5	990 350,00 Kč	1 131 527,73 Kč	898 471,96 Kč	1 026 552,16 Kč
6	1 074 350,00 Kč	1 286 125,09 Kč	955 567,65 Kč	1 143 928,45 Kč
7	1 158 350,00 Kč	1 449 998,29 Kč	1 010 078,86 Kč	1 264 395,58 Kč
8	1 242 350,00 Kč	1 623 703,89 Kč	1 062 084,99 Kč	1 388 104,42 Kč
9	1 326 350,00 Kč	1 807 831,82 Kč	1 111 663,32 Kč	1 515 211,16 Kč
10	1 410 350,00 Kč	2 003 007,43 Kč	1 158 889,07 Kč	1 645 877,56 Kč
11	1 494 350,00 Kč	2 209 893,57 Kč	1 203 835,43 Kč	1 780 271,13 Kč
12	1 578 350,00 Kč	2 429 192,88 Kč	1 246 573,63 Kč	1 918 565,45 Kč
13	1 662 350,00 Kč	2 661 650,15 Kč	1 287 172,98 Kč	2 060 940,34 Kč
14	1 746 350,00 Kč	2 908 054,86 Kč	1 325 700,94 Kč	2 207 582,14 Kč
15	1 830 350,00 Kč	3 169 243,85 Kč	1 362 223,12 Kč	2 358 684,00 Kč
16	1 914 350,00 Kč	3 446 104,18 Kč	1 396 803,37 Kč	2 514 446,13 Kč
17	1 998 350,00 Kč	3 739 576,13 Kč	1 429 503,81 Kč	2 675 076,09 Kč
18	2 082 350,00 Kč	4 050 656,40 Kč	1 460 384,84 Kč	2 840 789,11 Kč
19	2 166 350,00 Kč	4 380 401,48 Kč	1 489 505,26 Kč	3 011 808,36 Kč
20	2 250 350,00 Kč	4 729 931,27 Kč	1 516 922,23 Kč	3 188 365,31 Kč
21	2 334 350,00 Kč	5 100 432,84 Kč	1 542 691,36 Kč	3 370 700,05 Kč
22	2 418 350,00 Kč	5 493 164,51 Kč	1 566 866,72 Kč	3 559 061,62 Kč
23	2 502 350,00 Kč	5 909 460,08 Kč	1 589 500,92 Kč	3 753 708,41 Kč
24	2 586 350,00 Kč	6 350 733,38 Kč	1 610 645,10 Kč	3 954 908,49 Kč
25	2 670 350,00 Kč	6 818 483,08 Kč	1 630 348,97 Kč	4 162 940,03 Kč
26				
27				

Zdroj: Fincentrum, a.s.

Příloha 31: Investice do nemovitostního fondu



Rekapitulace návrhu investičního programu Classic Invest



Jméno klienta: Barbora Chodovská Datum narození: 09.02.1984
 Název programu: Na nové auto Datum návrhu: 21.08.2017
 Investiční konsultant: Marie Šťastná Společnost: Fincentrum, a.s.

Cilová doba (počet let): 25

Pravidelné investice

- výše ---
 - doba pravidelné investice (počet let) ---
 - periodicita ---
 - cílová částka ---
 - hodnota na konci * ---
 - vstupní poplatek ---
 - varianta ---
 - výše ---
 - průměrná procentní sazba ---

Název	ISIN	typ	částka
			- Kč
			- Kč
			- Kč
			- Kč
			- Kč
			- Kč
			- Kč
			- Kč
			- Kč
			- Kč

Jednorázové investice

- počet jednorázových vkladů 1
 - plánované jednorázové vklady 500 000 Kč
 - hodnota na konci * 2 053 479 Kč
 - vstupní poplatek ---
 - výše 16 207 Kč
 - procentní sazba (průměr) 3,35%

Název	ISIN	typ	částka
Conseq nemovitostních fondů	CZ0008472214	smíšený	500 000,00 Kč
			- Kč
			- Kč
			- Kč
			- Kč
			- Kč

Zdroj: Fincentrum, a.s.

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka Puklicova
Adresa předmětu ocenění: Puklicova 1037
370 04 České Budějovice 3
Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: České Budějovice
Katastrální území: České Budějovice 3
Počet obyvatel: 93 513

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 166,00 Kč/m²**

K vlastnictví jednotky dále náleží podíl 6674/268103 na společných částech domu.

Obsah znaleckého posudku

1. Bytová jednotka
 - 1.1. Pozemek
 - 1.2. Oceňovaný byt

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,114}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,030}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1,110}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,237}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,143}$$

1. Bytová jednotka

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,110}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_o * I_P = 1,030 * 1,000 * 1,110 = 1,143}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	2 166,-	1,143		2 475,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3355/4	444,00	2 475,74	1 099 228,56
Stavební pozemek - celkem			444,00		1 099 228,56

Pozemek - zjištěná cena = 1 099 228, 56Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek = 1 099 228, 56 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 099 228, 56Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	České Budějovice
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	22 911,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	17,30 *	1,00 =	16,30 m ²
Pokoj:	18,45 *	1,00 =	18,45 m ²
Kuchyň:	14,46 *	1,00 =	13,67 m ²
Předsíň:	6,27 *	1,00 =	6,27 m ²
Koupelna:	2,36 *	1,00 =	2,44 m ²
WC:	0,87 *	1,00 =	0,87 m ²
Komora:	0,00 *	1,00 =	0,00 m ²
Balkon:	2,00 *	0,17 =	2,00 m ²
Sklep:	0,00 *	0,10 =	0,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<hr/> 60 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	III	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní	III	-0,01

vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje

8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,887}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,110}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 22\,911,- \text{ Kč/m}^2 * 0,887 = 20\,322,06 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 60 \text{ m}^2 * 20\,322,06 \text{ Kč/m}^2 * 1,030 * 1,110 = 1\,394\,052,67 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 394 052,67 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: **1 099 228, 56 Kč**

Spoluvlastnický podíl: 6674 / 268103

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 099 228, 56 Kč * 6674 / 268103 = 27 363,55 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 27 363,55 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = 1 421 416,23 Kč

C. REKAPITULACE

1. Bytová jednotka	1 421 416,23 Kč
1.1. Pozemek	27 363, 55 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 394 052,67 Kč
	<hr/>
	= 1 421 416,23 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 421 416,23 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 421 420 Kč

Zdroj: vlastní zpracování za pomoci oceňovacího znalce

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka v rezidenci Dlouhá louka
Adresa předmětu ocenění: České Budějovice 2
Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: České Budějovice
Katastrální území: České Budějovice 2
Počet obyvatel: 93 513

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 166,00 Kč/m²**

K vlastnictví jednotky dále náleží podíl 6243/389807 společných částech domu.

Obsah znaleckého posudku

1. Bytová jednotka
 - 1.1. Pozemek
 - 1.2. Oceňovaný byt

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,058}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,979}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1,120}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,185}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,097}$$

1. Bytová jednotka

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{1,058}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{1,120}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_o * I_P = 1,058 * 1,000 * 1,120 = 1,185}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	2 166,-	1,185		2 566,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3355/4	1024,00	2 566,71	2 628 311,04
Stavební pozemek - celkem			1024,00		2 628 311,04

Pozemek - zjištěná cena = 2 628 311,04Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek = 2 628 311,04Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 628 311,04Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	České Budějovice
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	22 911,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj + kuchyň:	24,19 *	1,00 =	24,19 m ²
Pokoj:	13,70 *	1,00 =	13,70 m ²
Předsíň:	9,09 *	1,00 =	9,09 m ²
Koupelna + WC:	5,57 *	1,00 =	5,57 m ²
Komora:	0,00 *	1,00 =	0,00 m ²
Balkon:	9,91 *	0,17 =	1,69 m ²
Sklep:	0,00 *	0,10 =	0,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			54,24 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	III	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	III	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00

9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 2 = \mathbf{0,99}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,99 = \mathbf{1,13}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,058}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,120}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 22\,911,- \text{ Kč/m}^2 * 1,13 = 25\,889,43 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,24 \text{ m}^2 * 25\,889,43 \text{ Kč/m}^2 * 1,058 * 1,120 = 1\,663\,971,41 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 663 971,41 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: **2 628 311,04 Kč**

Spoluvlastnický podíl: 6243/389807

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,628\,311,04 \text{ Kč} * 6243/389807 = 40\,992,83 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 42 094,03 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = 1 706 065,44 Kč

C. REKAPITULACE

1. Bytová jednotka	1 706 065,44 Kč
1.1. Pozemek	42 094,03 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 706 065,44 Kč
	<hr style="width: 20%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> = 1 706 065,44 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 706 065,44 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 706 070 Kč

Zdroj: vlastní zpracování za pomoci oceňovacího znalce