

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Bakalářská práce**

**Investice do nemovitostí**

**Jan Juránek**

© 2023 ČZU v Praze



# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jan Juránek

Podnikání a administrativa

Název práce

**Investice do nemovitostí**

Název anglicky

**Real estate investments**

---

## Cíle práce

Cílem bakalářské práce je zhodnocení efektivity investic do nemovitostí zakoupených za účelem dlouhodobého pronájmu v lokalitě Královéhradeckého kraje.

## Metodika

Studium odborné literatury, internetových materiálů subjektů veřejného a soukromého sektoru, právních norem.

Použití zpráv a databází realitních společností. Komparace a analýza teoretických a reálných přístupů a dat, aplikace finančních analýz a nástrojů ekonomické efektivity, popř. použití vyšších statistických analýz/metod.

Rozhovory s odborníky z oboru.

Aplikace nastudovaných teoretických poznatků na reálné ukázce/příkladu.

## Doporučený rozsah práce

40-60 stran

## Klíčová slova

investice, nemovitosti, bydlení, portfolio, pronájem, návratnost, výnosnost, náklady

---

## Doporučené zdroje informací

JUREČKA, V. *Mikroekonomie*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4385-1.

KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-5064-4.

KUDA, F. – LUX, M. *Bydlení v regionech : (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení)*. Praha: Professional Publishing, 2010. ISBN 978-80-7431-026-3.

ORT, P. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.

TARABA, M. *Rádce nájemníka bytu*. Praha: Grada, 1999. ISBN 80-7169-830-.

---

## Předběžný termín obhajoby

2022/23 LS – PEF

## Vedoucí práce

Ing. Zdeňka Gebeltová, Ph.D.

## Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 15. 6. 2022

**prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2022

**doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 15. 03. 2023

## **Čestné prohlášení**

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

V Praze dne 15. 3. 2023

---

## **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval paní Ing. Zdeňce Gebeltové, Ph.D. za pomoc, vstřícnost a trpělivost při vedení bakalářské práce. Dále dekuji majiteli analyzovaných nemovitostí a firmě J.J.Stav s.r.o. za poskytnutí interních dokumentů a dalších informací pro účely této práce.

# Investice do nemovitostí

## Abstrakt

Cíl bakalářské práce je zhodnocení efektivnosti tří konkrétních investic do nemovitostí zakoupených za účelem dlouhodobého pronájmu v lokalitě Královéhradeckého kraje a Praze. Metody řešení jsou stanovení finančních ukazatelů míry výnosnosti a doby návratnosti, jejich vzájemná komparace, posouzení výhod a nevýhod i jejich porovnání s jinými studii na podobné téma. Práce nejprve popisuje základní právní a ekonomické rámce takovýchto investic, které následně aplikuje v analýze vybraných investic do několika bytových domů v České republice. Poté byly jednotlivé nemovitosti podrobně charakterizovány z hlediska stáří, technického stavu, lokality a velikosti, a odbornými posudky byla stanovena jejich tržní cena. Pro zjištění stávajících příjmů z nájemného, nákladů a výdajů spojených s provozem bylo čerpáno z interní dokumentace majitele nemovitostí. Výše daňových povinností byly vypočteny postupem podle zákonů upravujících jednotlivé daně. Na základě těchto datových základů byly pro jednotlivé investice do bytových domů za účelem pronájmu stanoveny hodnoty ročního cashflow. Pomocí investiční náročnosti investic a výsledného cashflow pak byly vypočítány základní finanční ukazatele míry výnosnosti a doby návratnosti. Vypočítaná míra výnosnosti se u modelových investic pohybuje v intervalu od 4 % do 4,44 % ročně, a průměrná míra výnosnosti analyzovaných nemovitostí je 4,19 % ročně. Průměrná doba návratnosti třech hodnocených investic činí 24 let. Výsledky se výrazně neliší od podobných studií a analýz. Nejlepší hodnoty finančních ukazatelů ukázala investice do bytového domu v Praze, která se pyšní mírou výnosnosti 4,44 % ročně a dobou návratnosti 22,56 let. Investice č.3 do domu v Praze byla doporučena vyrovnanému investorovi s nejvyššími vlastními zdroji, a Investice č.1 do domu v Hostinném byla doporučena spíše agresivnímu investorovi disponujícímu nižšími vlastními zdroji financování. Naopak Investice č.2 s nejnižší mírou výnosnosti do domu v Mladých Bukách, byla doporučena konzervativnímu investorovi.

**Klíčová slova:** investice, nemovitosti, bydlení, portfolio, pronájem, návratnost, výnosnost, náklady

# Real estate investments

## Abstract

The aim of the bachelor thesis is to evaluate the efficiency of three specific investments in real estate purchased for long-term rental in the Hradec Králové Region and Prague. The methods of solution are determination of financial indicators of rate of return and payback period, their mutual comparison, assessment of advantages and disadvantages as well as their comparison with other studies on similar topic. The thesis first describes the basic legal and economic frameworks of such investments, which are then applied in the analysis of selected investments in several apartment buildings in the Czech Republic. The individual properties were then characterized in detail in terms of age, technical condition, location and size, and their market price was determined by expert opinions. The internal documentation of the property owner was used to determine the current rental income, costs and expenses related to the operation. The amounts of the tax liabilities were calculated in accordance with the procedure laid down in the laws governing each tax. Based on these data bases, annual cash flow values were determined for each rental housing investment. Using the investment intensity of the investments and the resulting cash flow, basic financial indicators of the rate of return and payback period were then calculated. The calculated rates of return for the model investments range from 4% to 4.44% per annum, and the average rate of return for the properties analysed is 4.19% per annum. The average payback period of the three investments evaluated is 24 years. The results do not differ significantly from similar studies and analyses. The investment in an apartment building in Prague showed the best values of the financial indicators, with a rate of return of 4,44 % per annum and a payback period of 22,56 years. Investment No.3 in a house in Prague was recommended to a balanced investor with the highest equity resources, and Investment No.1 in a house in Hostinné was recommended to a more aggressive investor with lower equity resources. On the other hand, Investment No.2, with the lowest rate of return on the house in Mladé Buky, was recommended to a conservative investor.

**Keywords:** investment, real estate, housing, portfolio, rental, return, profitability, costs



# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod.....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Cíl práce a metodika .....</b>	<b>12</b>
2.1	Cíl práce.....	12
2.2	Metodika.....	12
2.2.1	Použité vzorce .....	13
2.2.2	Datová základna .....	15
<b>3</b>	<b>Teoretická východiska .....</b>	<b>17</b>
3.1	Reálné a finanční investice .....	17
3.2	Investiční trojúhelník .....	18
3.2.1	Výnos .....	18
3.2.2	Riziko .....	19
3.2.3	Likvidita .....	21
3.3	Investiční horizont .....	21
3.4	Financování investice .....	22
3.4.1	Vlastní kapitál .....	23
3.4.2	Cizí kapitál .....	23
3.5	Daňové povinnosti investora do nemovitostí .....	28
3.5.1	Daň z nemovitých věcí.....	28
3.5.2	Daň z příjmů.....	29
3.5.3	Daň z přidané hodnoty (DPH).....	30
3.6	Charakteristika, rozdělení a evidence nemovitých věcí .....	30
3.6.1	Rozdělení nemovitých věcí .....	31
3.6.2	Evidence nemovitých věcí - Katastr nemovitostí.....	32
3.7	Dostupnost bydlení a poptávka po něm v ČR .....	33
3.8	Popis rezidenčního trhu v České republice.....	33
3.9	Proces pořízení a vlastnictví bytové nemovitosti za účelem pronájmu k bydlení....	35
3.9.1	Pořízení nemovitosti.....	35
3.9.2	Vlastnictví nemovitosti .....	36

3.10	Výhody a nevýhody investic do nemovitostí .....	37
3.10.1	Výhody .....	37
3.10.2	Nevýhody .....	37
<b>4</b>	<b>Vlastní práce .....</b>	<b>38</b>
4.1	Bytový dům v Hostinném .....	39
4.1.1	Charakteristika lokality Hostinné .....	40
4.1.2	Charakteristika lokality nemovitosti s ohledem na obec a občanské vybavení .	43
4.1.3	Investice č. 1 .....	43
4.2	Bytový dům v Mladých Bukách .....	46
4.2.1	Charakteristika lokality Mladé Buky .....	46
4.2.2	Charakteristika lokality nemovitosti s ohledem na obec a občanské vybavení .	49
4.2.3	Investice č. 2 .....	49
4.3	Bytový dům v Praze .....	52
4.3.1	Charakteristika lokality Korunní, Praha Vinohrady .....	53
4.3.2	Charakteristika lokality nemovitosti s ohledem na obec a občanské vybavení .	56
4.3.3	Investice č. 3 .....	57
<b>5</b>	<b>Výsledky a diskuze .....</b>	<b>61</b>
<b>6</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>65</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>67</b>
7.1	Odborná literatura .....	67
7.2	Právní předpisy ve zjednodušené citaci .....	68
7.3	Webové zdroje .....	68
<b>8</b>	<b>Seznam obrázků, tabulek a zkratk .....</b>	<b>71</b>
8.1	Seznam obrázků .....	71
8.2	Seznam tabulek .....	71
8.3	Seznam grafů .....	72
8.4	Seznam zkratk .....	72

# 1 Úvod

Volba tématu bakalářské práce byla provedena na základě spojení dvou zájmů ekonomiky a nemovitostí. Jednak jsem vystudoval střední průmyslovou školu stavební, a nadále pracuji v oboru stavitelství, zároveň i díky aktuálnímu ekonomickému studium mou pozornost přitáhla ekonomika. Čím déle se ekonomice věnuji, pronikám do ní hlouběji, a poznávám, že je všude kolem nás, propojuje dohromady lidi, věci i lidi s věcmi. Jak praví lidová rčení: „*peníze vládnou světu*“ nebo „*peníze jsou až na posledním místě*“. Člověkem který mě k těmto tématům přivedl je můj otec, kterému se za svůj profesní život podařilo vybudovat portfolio několika investic do bytových nemovitostí, které se v průběhu let postupně zhodnocují, a plyne z nich stabilní, pravidelný příjem, na základě kterého je možné postupně nemovitostní fond modernizovat, rozšiřovat a poskytovat lidem kvalitní bydlení. Právě bytovým nemovitostem se tato práce věnuje. Bytové nemovitosti jsou nedílnou součástí našeho života. Pro většinu lidí představují domov a jsou místem, kde tráví většinu svého času. Kromě toho jsou však byty také významným faktorem na trhu s nemovitostmi, a mohou být výhodnou investicí, kterou zároveň investor může vylepšit kvalitu života společnosti, protože poskytování dostupného a kvalitního bydlení obvykle přispívá ke zlepšení kvality života lidí, snížení chudoby a sociální nerovnosti. V posledních letech byly bytové nemovitosti v České republice investory stále více vyhledávané, což se projevilo růstem poptávky a cen. Tento trend byl způsoben mimo jiné také rostoucí urbanizací, ekonomickým růstem a demografickými změnami. Tyto investice jsou přístupné nejen velkým investorům, ale také menším investorům, kteří mohou investovat do jednoho bytu nebo menšího bytového domu.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem bakalářské práce je zhodnocení efektivnosti investic do nemovitostí zakoupených za účelem dlouhodobého pronájmu v lokalitě Královéhradeckého kraje a Praze včetně stanovení základních finančních ukazatelů investic z hlediska podnikání fyzické osoby.

Hlavní cíl je dále rozpracován do níže uvedených dílčích cílů:

1. Popsat obecné právní a ekonomické rámce investic do bytových nemovitostí.
2. Provést výpočet základních finančních ukazatelů míry výnosnosti a doby návratnosti pro tři konkrétní investice.
3. Zhodnotit výsledky, posoudit výhody, nevýhody a rizika jednotlivých investic.

### **2.2 Metodika**

Výchozím zdrojem práce bylo studium odborné literatury a rozhovory s odborníky ze stavební firmy J.J.Stav s.r.o. spravující několik nemovitostí. Klíčovým konzultantem byl můj otec, s mnohaletými zkušenostmi v oboru investic do nemovitostí. Nemovitosti z jeho portfolia jsou využity k provedení analýzy. Pro doplnění několika teoretických poznatků byly použity internetové zdroje. Pomoc poskytly například články s výkladem zákonů a poznatky z investiční praxe. Pro charakteristiky aktuálních situací vypomohly statistické údaje získané ze stránek Českého statistického úřadu, České národní banky, Českých ministerstev a další. Po provedení literární rešerše byly shrnuty nejdůležitější východiska pro účely této práce.

Vstupní údaje, z nichž vychází vlastní analýzy pochází ze stávajících analytických dokumentů a z účetních výkazů. Výše počátečních investic se rovnají odbornému odhadu tržní ceny k datu 26. Července 2022. Jedná se o hodnoty reprodukčních pořizovací cen, z důvodu, že investor tyto nemovitosti vlastní. Východiskem analýzy je hypotetická situace, kdy by k datu odhadů cen, pořídil nový investor tuto investici za tržní cenu. Investici, v tomto případě nemovitost, by investor provozoval ke stejnému účelu, kterým je pronájem jednotlivých bytových jednotek, za současné ceny nájemného. Kromě reálných hodnot nájemného, je rovněž počítáno s reálnými náklady. Všechny tyto hodnoty vychází z účetních záznamů.

Rozúčtování nákladů na služby (například vytápění, dodávka vody, provoz společných prostorů) probíhá výhradně podle zákona Zákon č. 67/2013 Sb.. [17]

Celkem jsou vypracovány tři modelové situace investic do nemovitostí. Dvě z nich se zaměřily na bytové domy v Královéhradeckém kraji, a třetí se zaměřila na investici do bytového domu v Praze. Jedná se o bytové domy disponující bytovými jednotkami i komerčními prostory

v podobě prodejen. Pro každý jeden objekt budou spočítány základní finanční ukazatele doby návratnosti a výnosové míry na základě reálných čísel. Tímto způsobem bude možné z ekonomického hlediska vybrané nemovitosti komparovat mezi sebou, a zjistit, zda je z různých pohledů výhodnější investovat v menším městě, kde jsou pořizovací ceny výrazně nižší, než v okresních městech.

### 2.2.1 Použité vzorce

#### 1. Vzorec pro výpočet míry výnosnosti

$$V = \frac{\text{PrumCF}}{IN}$$

Legenda:

V – výnosnost (%)

PrumCF – průměrný roční cashflow plynoucí z investice za 30 let

IN – celkové finanční zdroje vynaložené na investici

[5]

#### 2. Vzorec pro výpočet návratnosti

$$S = \frac{IN}{\text{PrumCF}}$$

Legenda:

S – doba návratnosti (roky)

PrumCF - průměrný roční cashflow plynoucí z investice za 30 let

IN – celkové finanční zdroje vynaložené na investici

[5]

Poznámka:

U Investice č.3 je pro větší přesnost kvůli větším rozdílům v ročních cashflow proveden kumulativní způsob výpočtu návratnosti. Kumulativní výnos je celková změna investiční ceny za stanovený čas - rok. V roce 0 je celková počáteční Investice č.3 s mínusem. V každém dalším roce je připočten očekávaný cashflow pro daný rok. Poslední rok v záporných číslech určuje počet celých let návratnosti, a vydělením absolutní hodnoty zbývající záporné částky daným ročním cashflow se zjistí zbývající poměrná část roku. Tu lze vynásobit počtem dní v roce, a zjistit počet dní návratnosti investice nad rámec celých let. Dny je nutné vždy zaokrouhlit nahoru. [47]

#### 3. Vzorec pro výpočet daně z nemovitých věcí

$$D = R * t * K_z * K_m$$

Legenda:

D - Daň z nemovitých věcí (Kč)

R - Výměra zdanitelného prostoru v metrech čtverečních (m<sup>2</sup>).

t - Sazba daně

K<sub>z</sub> - Základní koeficient

K<sub>m</sub> - Místní koeficient

Poznámka:

t - Sazba daně je proměnná, která je rozdílná pro různé druhy nemovitých věcí, a je vyjádřena v Korunách (Kč). Pro zastavěné plochy s nádvořím činní sazba 0,2 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Pro obytný dům je sazba 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> s tím, že za každé nadzemní podlaží nad přízemím jehož plocha je větší než 2/3 zastavěné plochy se sazba zvedá o 0,75 Kč. Pro komerční objekt sazba činní 10 Kč za m<sup>2</sup>. Stejně tak, za každé další podlaží větší, než 1/3 zastavěné plochy je sazba navýšena o 0,75 Kč.

ZK - Základní koeficient se odvíjí od počtu obyvatel obce, a obec má pravomoc koeficient sama o sobě zvýšit o 1, nebo snížit až o 3 kategorie vyhláškou. Jednotlivé koeficienty pro různé typy nemovitých věcí poskytuje web finanční správy na základě konkrétní lokality.

MK - Místní koeficienty si vlastní vyhláškou vyhláší každá obec individuálně. Pro jejich zjištění opět posouží web finanční správy. Pro nemovitost v Hostinném je místní koeficient 1, a pro nemovitost v Praze je koeficient 2.

[15]

Pro výpočet daňových odpisů je uvažována metoda rovnoměrného odepisování.

#### 4. Vzorec pro výpočet rovnoměrného daňového ročního odpisu

$$O = VC * Os/100$$

Legenda:

O – Hodnota ročního odpisu (Kč)

VC – Vstupní cena (Kč) - je základní veličinou určující ocenění hmotného majetku a nehmotného majetku evidovaného v majetku daňového poplatníka. Zahrnuje pořizovací cenu, započítávají se do ní i náklady na modernizace a technické zhodnocení.

Os – Odpisová sazba (%) – závisí na odpisové skupině, sazby pro jednotlivé skupiny jsou uvedeny v tabulce č.1

**Tabulka č. 1: Odpisové sazby pro jednotlivé skupiny odepisování**

Odpisová skupina	V prvním roce odepisování	V dalších letech odepisování	Pro zvýšenou vstupní cenu
1	20	40	33,3
1a	14,2	28,6	25
2	11	22,25	20
3	5,5	10,5	10
4	2,15	5,15	5
5	1,4	3,4	3,4
6	1,02	2,02	2

Zdroj: [16]

## 5. Vzorec pro výpočet vstupní ceny odpisu VC

$$VC = PC + N$$

Legenda:

VC - vstupní cena (Kč) – cena majetku podléhající odepisování

PC - pořizovací cena (Kč)

N - Ostatní náklady spojené s uvedením do provozu (Kč), může jimi být například vymalování chodby, nebo oprava podlahy [16]

### 2.2.2 Datová základna

Pro zjištění obecných právních a ekonomických rámců byla velmi důležitá odborná literatura. K charakteristice investic nejvíce posloužila kniha Finanční trhy od autora Rejnuše vydaná v roce 2014. Ke stanovení klíčových faktorů Investičního trojúhelníku byla použita zejména kniha Investování na kapitálových trzích od autorky Veselé z roku 2011, podle knihy byly provedeny i výpočty finančních ukazatelů. Pro objasnění problematiky financování investic bylo nejčastěji čerpáno z knihy Financování vlastního bydlení od autora Syrového z roku 2009, z knihy Investiční rozhodování a dlouhodobé financování od autora Valacha vydané v roce 2006, a tyto zdroje byly doplněny aktuálními informacemi z webových zdrojů. Užitečnými zdroji byly například portály České národní banky, Českého statistického úřadu a komerční finanční portály jako Peníze.cz, Měsíc.cz, Kurzy.cz, které poskytují užitečné články, statistiky a praktické ekonomické zkušenosti. Téměř všechny použité statistické údaje vychází ze statistik Českého statistického úřadu. Statistické výstupy v podobě tabulek a grafů jsou vlastního, nebo cizího zpracování se zdrojem dat rovněž na portálu ČSÚ. Pro popis právních rámců byly použity zákony řešící danou problematiku. Pro charakteristiku nabývání a pořizování nemovitostí bylo nejvíce čerpáno přímo z občanského zákoníku v kombinaci se články Investiční byt a nemovitostní fondy od autora Kopáčka a Typy vlastnictví od autora Kubíka oba z roku 2022. K doplňujícím definicím hlavně z oblasti nemovitostí byl použit Zákon o katastru nemovitých věcí, odborná literatura i některé články z online zdrojů. Problematika daní byla charakterizována po prostudování konkrétních zákonů upravujících jednotlivé daně. Nejvíce tedy Zákon o daních z příjmů a Zákon o dani z nemovitých věcí. Pro vlastní výpočty pak jsou použity především vzorce odvozené ze zmíněné knihy Investování na kapitálových trzích od autorky Veselé, a vzorce odvozené ze Zákonu o daních z příjmů a Zákonu o daních z nemovitých věcí, ze kterého vychází i výpočty odpisů dlouhodobého majetku. Daně z příjmů jsou počítány způsobem uplatňování skutečných výdajů kvůli vyšší efektivitě. Výpočty daní jsou zjednodušeny o slevy na daních. Vzhledem k tomu, že pozemky se neodepisují, bylo důležité je hodnotově oddělit od domu. U analyzované nemovitosti v Praze, kde byla stanovena

cena za bytový dům i s pozemkem, bylo provedeno stanovení ceny pozemku pomocí cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy dostupné na portálu [www.iprpraha.cz](http://www.iprpraha.cz). Hodnoty tržních cen nemovitostí vychází z odborných posudků, kterými disponuje majitel nemovitostí. Příjmy z nájemného, náklady a výdaje byly u jednotlivých nemovitostí zjištěny prostudováním interních účetních dokumentů vlastníka nemovitostí Jana Juránka a firmy J.J.Stav s.r.o., jež některé nemovitosti spravuje. Mnoho doplňujících informací bylo získáno rozhovory s majitelem nemovitostí a zaměstnanci výše zmíněné firmy. Výsledky vlastních výpočtů pak jsou komparovány se studii na téma investic do nemovitostí z České republiky, ale i se studií U.S. Department of Housing and Urban Development zkoumající americký realitní trh nebo průzkumu německého realitního trhu provedeného bankou Deutsche bank.



### 3 Teoretická východiska

Investice lze obecně chápat jako vkládání soudobých prostředků do určitých aktivit, které by měly v budoucnu přinést očekávaný výsledek, nebo také jako „*záměrné obětování určité přesné známé hodnoty za účelem získání vyšší i když ne zcela jisté hodnoty budoucí*“.

Investice lze realizovat buď podnikatelskou činností za účelem dosažení zisku, nebo prostřednictvím nákupu různých investičních instrumentů se záměrem jejich krátkodobého, nebo dlouhodobého držení za účelem zisku z nichž plynoucímu nebo spekulovat, že ceny instrumentů v čase stoupnou, a investoři tato aktiva se ziskem prodají. Vhodná je kombinace obou těchto přístupů. [1]

*„Účelem investora však není vždy překonat trh. Mnoho laiků věří, že cílem investičního manažera je přechytračit kapitálový trh a prostřednictvím spekulací dosáhnout maximálních výnosů. Skutečným úkolem investičního manažera je dosažení stanovených finančních cílů. Ty mohou být stanoveny různým způsobem. Ne vždy je podstatná maximalizace výnosů.“*

Někdy může být důležitějším cílem omezení rizika nebo zabezpečení stabilního příjmu. Nic není zadarmo. Za vyšší výnosy se podle okolností platí vyšším rizikem. A když ne rizikem, tak alespoň likviditou. Z tohoto pravidla neexistuje výjimka, alespoň ne na finančních trzích. Překonat trh ovšem někdy nejen může být, ale musí být cílem. Desetiletí 2000–2010 bylo vlastně sérií finančních krizí. Následující léta byla ve znamení ještě dalších krizí. [2]

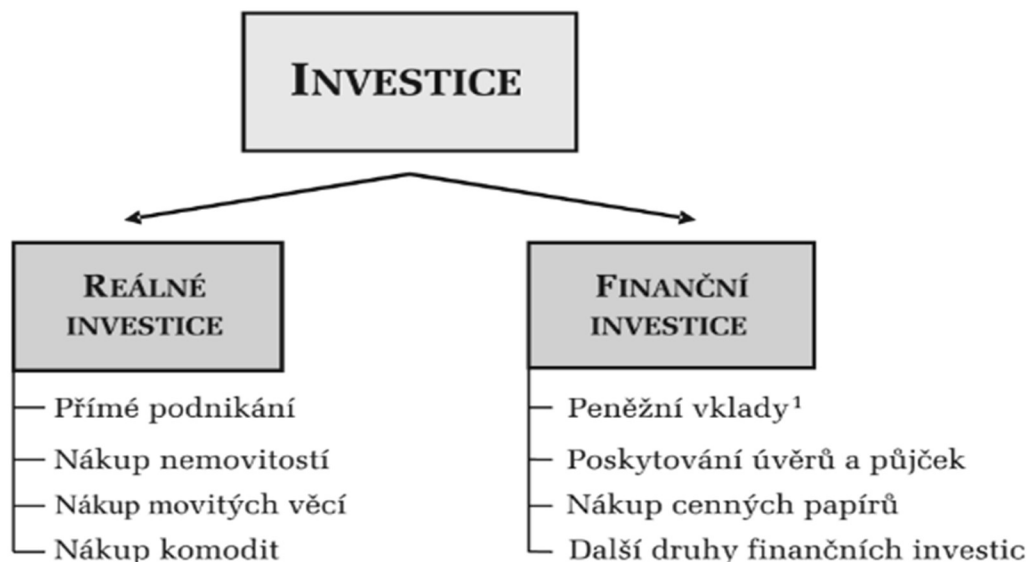
Záměrem jakékoliv investice je ochrana vložených prostředků a jejich zhodnocení v čase. Ideální investice by měla dlouhodobě přinášet výnosy. [8]

#### 3.1 Reálné a finanční investice

Reálné investice bývají vázány buď na určité konkrétní podnikatelské činnosti, nebo na hmotných věcech. Investice do reálných aktiv se častěji uskutečňuje pouze za účelem jejich dočasného držení a následného prodeje za vyšší cenu, než byla cena pořizovací. Zde se jedná hlavně o investice do hmotných movitých i nemovitých věcí, komodit nebo do nehmotného majetku. Typickým příkladem je takové investiční strategie je investice do drahých kovů. Atraktivita reálných investic stoupá zejména v období hospodářské či politické nejistoty a při existenci nebo očekávání vysoké míry inflace. Finanční investice jsou charakteristické kombinací vlastností peněz, majetkových aktiv a dluhových instrumentů. Obvykle mají povahu jen finanční transakce mezi dvěma ekonomickými subjekty. Osoba, která investuje své peněžní prostředky do takových aktiv, obdrží právně uznatelný dokument, který zaručuje obdržená práva. Takovým dokumentem může být například právo na předem určenou peněžní odměnu.

Z toho vyplývá, že finanční investice mají především formu investic do finančních investičních instrumentů, nejčastěji pak do převoditelných, a tudíž i obchodovatelných cenných papírů. [1]

**Obrázek č.1 – Reálné a finanční investice**



Zdroj: [1]

## 3.2 Investiční trojúhelník

Při plánování jakékoliv investice je klíčové podrobně zhodnotit tři základní parametry takzvaného investičního trojúhelníku: výnos, likviditu a riziko. Zásadní parametr je výnos, který ovlivňuje návratnost investice. Investor by měl stanovit očekávaný výnos a zároveň investiční horizont investice. Dále by si investor měl stanovit maximální míru rizik, kterou je ochoten podstoupit, provést analýzu jednotlivých rizik a provést maximální možnou redukci rizik. Důležité je mezi těmito parametry najít takovou rovnováhu, která bude pro individuálního investora optimální. [5]

### 3.2.1 Výnos

Výnos může plynout z provozu, kdy je získán nějakou činností, vedle toho existují finanční výnosy pramenící z finančních investic, akcií, a setkat se lze i s mimořádnými výnosy, kterými může být například prodej opotřebovaného dlouhodobého majetku. Výnosnost celkových aktiv se zjišťuje jako poměr zisku, nebo peněžního toku a celkových vynaložených prostředků na investici. Často se lze setkat i s ukazateli výnosnosti pouze vlastního kapitálu, investic, nebo výnosnosti tržeb. Běžně využívanými ukazateli výnosnosti investic do nemovitostí jsou míra výnosnosti investic, která se měří v procentech a doba návratnosti nejčastěji v letech. Tyto

ukazatele lze spočítat dle příslušných metodických vzorců. Investice je tím výhodnější, čím vyšší je její míra výnosnosti, a čím kratší je doba návratnosti. Dalším hojně užívaným ukazatelem je výpočet čisté současné hodnoty, která představuje rozdíl mezi současnou hodnotou očekávaných peněžních toků a náklady na investici. Investice je výhodná a doporučuje se jí přijmout, v momentě, kdy je její čistá současná hodnota kladná. [5]

Z hlediska investic do nemovitostí je tedy důležitý způsob a výše finančních příjmů. Příjmy z nemovitých věcí mohou být v podobě pachtu, nebo nájmu. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zakotvuje instituty nájmu a pachtu v části Relativní majetková práva, přičemž nájem je upraven v § 2201–2331 a pacht v § 2332–2357 OZ. [11]

Nájem je takový závazkový právní vztah, který umožňuje nájemci pronajatou věc pouze užívat. Může být sjednán na určitou, nebo neurčitou dobu a musí být stvrzen nájemní smlouvou. Nájemem nemovitosti je rozuměno situaci, kdy: „*vlastník bytu - pronajímatel přenechává jiné osobě – nájemci do dočasného užívání nemovitost, a to buď na dobu určitou, či bez určení doby užívání. Podstatným a charakteristickým znakem nájemní smlouvy je úplatnost, to znamená, že nájemce je za užívání nemovitosti povinen pronajímateli hradit tzv. nájemné*“. [112]

Pacht kromě užívání propachtované věci umožňuje pachtýři, aby z nemovité věci pobíral i určitý výnos. Předmětem pachtu může být jen věc přinášející za pachtýřovo vlastní přičinění výnos; plody naturální nebo civilní. Pacht se často využívá v zemědělství v podobě Zemědělského pachtu na propachtování zemědělských nebo lesních pozemků. Ty pak pachtýř používá zejména pro chov zvířat, nebo pěstování rostlin. Časté jsou také pachtování obchodních prostorů nebo celých závodů. [113]

### **3.2.2 Riziko**

Riziko je charakterizováno jako nebezpečí, že skutečná míra výnosu bude lišit od předpokládané nebo očekávané míry výnosu. Bezriziková investice neexistuje, a proto se investoři snaží související riziko alespoň maximálně snížit. [5]

Investoři přijímající vyšší míru rizika se označují jako agresivní investoři, naopak investoři s averzí k riziku, za cenu často nižší výnosnosti, jsou označováni jako investoři konzervativní. Investoři, kteří se pohybují v pásmu středního rizika, často hledající kompromisy mezi rizikem a výnosem, jsou označováni jako investoři progresivní. [2]

Přehled nejčastějších rizik v souvislosti s investicí do nemovitosti:

### **Technické riziko**

Při koupi nemovitosti je důležité být připraven na možné technické problémy. Nejlepší možnost, jak jim předejít, je nechat budovu prověřit stavebními experty. Dalším typem technického rizika je situace, když nájemníci poškodí vybavení nemovitosti. Tomuto typu rizika se lze vyhnout zvolením správné formy nájemní smlouvy. V neposlední řadě je potřeba i zvážit možnost, že nemovitost může utrpět škody například v důsledku přírodních katastrof s podobou povodní, zemětřesení nebo časté sesuvy půdy. Pro redukci takových rizik je důležité pojistit nemovitost proti přírodním vlivům.

### **Vlastnické riziko**

Velmi důležité je před pořízením nemovitosti zjistit skutečné majitele nemovitosti v katastru nemovitostí, a koupit ji pak výhradně od legitimních majitelů. Rizikem zde mohou být zejména věcná břemena nebo zástavní práva k nemovitosti.

### **Politické riziko**

Rizika spojená s politickými rozhodnutími nebo změnami jsou četná. Nejčastější jsou ta, která přinášejí náhlé změny zákonů. Může se změnit výše daní, ať už jde o daně z příjmu nebo z nemovitosti, a také povinnosti, které má pronajímatel vůči nájemci a naopak. Problém může představovat i nová zástavba nežádoucích staveb, například průmyslových hal a provozů v okolí nemovitosti, což může snížit poptávku po bydlení v dané nemovitosti. Takové riziko lze špatně předvídat. Možností redukce rizika nežádoucí zástavby je studium odborného územního plánu.

### **Riziko spojené s nájemníky**

Rizik v souvislosti s nájemníky může být mnoho, nejčastěji se ovšem investor setká s těmito dvěma riziky:

1. Neplacení nájemného je poměrně častou událostí, kdy nájemce neplatí dohodnuté nájemné včas nebo to dokonce přímo odmítá. Tomuto riziku se lze nejlépe bránit správně napsanou nájemní smlouvou.
2. Neobsazenost nemovitosti je riziko, kdy nemovitost není obsazena nájemníkem, a tak z investice rovněž neplyne žádný příjem.

### **Finanční riziko**

V případě, kdy investor využije možnosti financování investice hypotečním úvěrem, a očekává úhradu splátek z příjmů z investice pro účely příjmů z nájemného, může mít problém se splácením pokud zavčas nenajde nájemníky, a nemá dostatečnou finanční rezervu. Nejlepší prevencí před tímto rizikem je finanční rezerva na počátku investice. [5]

### 3.2.3 Likvidita

Schopnost přeměnit aktiva, v tomto případě nemovitosti, na hotovost, jinak řečeno tedy schopnost prodeje nemovitosti za peníze, lze vyjádřit jako likviditu. Obecně lze říci, že vyšší likviditu mají dlouhodobé investice, a nižší ty krátkodobé. Likvidita nemovitostí bývá hlavně kvůli dlouhodobějšímu investičnímu horizontu a složitějšímu procesu prodeje nižší, než u jiných investičních nástrojů. Vysokou likviditu mívají například investice do státních reinvestičních dluhopisů, nebo prostředky uložené na spořicíh bankovních účtech. Likvidita nemovitostí spočívá v mnoha proměnných včetně druhu, umístění, stáří, technického stavu nebo velikosti nemovitosti. Vysokou důležitost má lokalita, a to zejména z hlediska vybudované infrastruktury, pracovních příležitostí, nebo možností trávení volného času. Proto v největších metropolitních městech republiky, v Praze, Brně nebo Ostravě, často bývá vyšší šance rychlého prodeje nemovitosti, než v menších obcích. To vše má podstatný vliv na likviditu. Likviditu nemovitosti ovlivňuje také její cena, pokud je cena příliš vysoká, likvidita bývá nižší. Čím větší je poptávka po daném typu nemovitosti, tím vyšší bývá likvidita. [5]

Na trhu rezidenčních nemovitostí, zejména v metropolích, je v současné době zřetelná vysoká poptávka po menších bytech s rozlohou menší než 60 m<sup>2</sup>. Proto lze takové byty většinou prodat lépe, než byty o větší rozloze nebo celé bytové domy. Existují způsoby, jak likviditu jednorázově zvýšit, kde nejjednodušším je zlevnění nabídkové ceny. [6]

Pro rychlejší prodej nemovitosti také lze využít služeb realitní kanceláře, která si ovšem za své služby naúčtuje zpravidla několik procent z prodejní ceny. Při prodeji domu nebo bytu si realitní makléři nebo realitní kanceláře účtují obvykle 3 až 6 % z nabídkové ceny po odečtení DPH. Ne vždy je však nižší provize výhodnější. Nabídka velmi nízké provize může znamenat poskytování nekvalitních služeb. [31]

### 3.3 Investiční horizont

Investiční horizont je doba, na kterou je investice plánována. V případě nemovitostí tedy doba, po kterou budeme nemovitost držet. Investiční horizont hraje důležitou roli. I dobrá investice, která může být velmi vhodná pro dlouhodobého investora, je schopna připravit těžké chvíle investorovi s krátkodobým horizontem. *„Například při koupi akciového fondu, může nastat propad akciového indexu krátkodobě třeba o 20 % hodnoty investice. (V roce 2008 akcioví investoři dočasně přišli i o polovinu hodnoty.) Po několika letech se však akcie mohou natolik zhodnotit, že se na tuto záležitost lze dívat jako na úsměvnou epizodu.“*

Při plánování přímých investic do reálných nemovitostí není příliš možností, jak se orientovat na krátkodobý investiční horizont.

Investiční horizont často bývá uvažován v souvislosti se splatností úvěru, v případě, že nějaký investor využije. V oblasti nemovitostí se nejčastěji jedná o střednědobý a dlouhodobý investiční horizont, kde se investice často plánuje na dobu delší i než 20 let. S krátkodobým investičním horizontem se nejčastěji lze setkat u ukládání aktiv na spořicí účty, termínovaných vkladů nebo u některých dluhopisů. Takové investice lze snadno a rychle směnít za hotovost, a jsou tak likvidní. [2]

Výhodou dlouhodobého investičního horizontu investice do nemovitostí je osvobození od daně z příjmů v momentu prodeje při dodržení časového testu. Pro nemovitosti pořízené do roku 2020 je časový test pouhých 5 let, ale pro nemovitosti nabyté později, od 1. ledna 2021, již platí časový test v délce 10 let. K prodloužení časového testu došlo s novelou Zákona 586/1992 Sb. o dani z příjmu. [16]

V dlouhodobém horizontu je důležité brát v úvahu nutné investice do rekonstrukcí a modernizací. Také se za takovou dobu může výrazně změnit ráz lokality. Z těchto důvodů je důležité myslet při takhle dlouhé investiční strategii na budoucnost, důkladně vybrat správnou lokalitu a detailně analyzovat stávající technický stav nemovitosti. Výběr vhodné lokality se skládá jednak z rozhodnutí o makrolokalitě a následně pak ve zvoleném místě z volby nejlepší mikrolokality. [30]

### **3.4 Financování investice**

Nejprve je důležité provést základní rozdělení finančních zdrojů. Finanční zdroje mohou být interní, nebo externí. Interní zdroje využívá již existující podnikající subjekt. Výsledkem interních zdrojů může být zisk po zdanění, snížení oběžných aktiv nebo odpisy. V oboru investic do nemovitostí mohou být významnou položkou interního financování vedle vlastního kapitálu odpisy. [9]

Odpisy mohou být účetní a daňové. Daňové odpisy vyjadřují opotřebení majetku, a zároveň mohou snižovat základ daně. Odepisují se různé druhy budov a jiného hmotného majetku podle odpisových tříd. Tyto daňové odpisy mohou být rovnoměrné, kdy se s výjimkou prvního roku, odepisuje stejná výše, nebo zrychlené, kdy jsou odpisy vyšší ze začátku odepisování. Budovy ze dřeva, plastu a byty v nich se odepisují 20 let, budovy administrativní, hotely, obchodní domy a kulturní památky 50 let, ostatní budovy se odepisují 30 let. Neodepisují se pozemky, ani družstevní byty. [16]

Naopak externí zdroje znamenají financování od externích, nezávislých stran. Externími zdroji bývají dlouhodobé i krátkodobé úvěry, obligace a další. Z hlediska investic do nemovitostí bývá častým externím zdrojem financování hypoteční úvěr nebo stavební spoření. [9]

Důležité je také rozdělit zdroje financování podle jejich vlastnictví. Zdroje, tedy kapitál, mohou být vlastní, a nebo cizí.

### **3.4.1 Vlastní kapitál**

Nejjednodušším financováním nemovitosti je financování vlastním kapitálem. Vlastním kapitálem se rozumí vlastní vložené finanční prostředky, je jím také následný zisk z podnikání i odpisy. Nespornou výhodou tohoto způsobu financování pořízení nemovitosti je nezávislost na žádných bankovních společnostech. V době „levných peněz“ nemusí ovšem tato možnost nejvýhodnější. [8]

### **3.4.2 Cizí kapitál**

Cizí kapitál jsou krátkodobé či dlouhodobé závazky vůči bankovním i nebankovním společnostem. Cizím zdrojem financování nemovitosti mohou být úvěry, leasingy, dotace nebo dary. Nejčastější cizí zdroje financování bytových nemovitostí jsou hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Tyto produkty mají svá specifika, ze kterých pak lze odvodit jejich výhodnost. Podmínky hypoték se spíše odvíjejí od aktuální situace na finančním trhu. A úvěru ze stavebního spoření musí předcházet dané stavební spoření. [8]

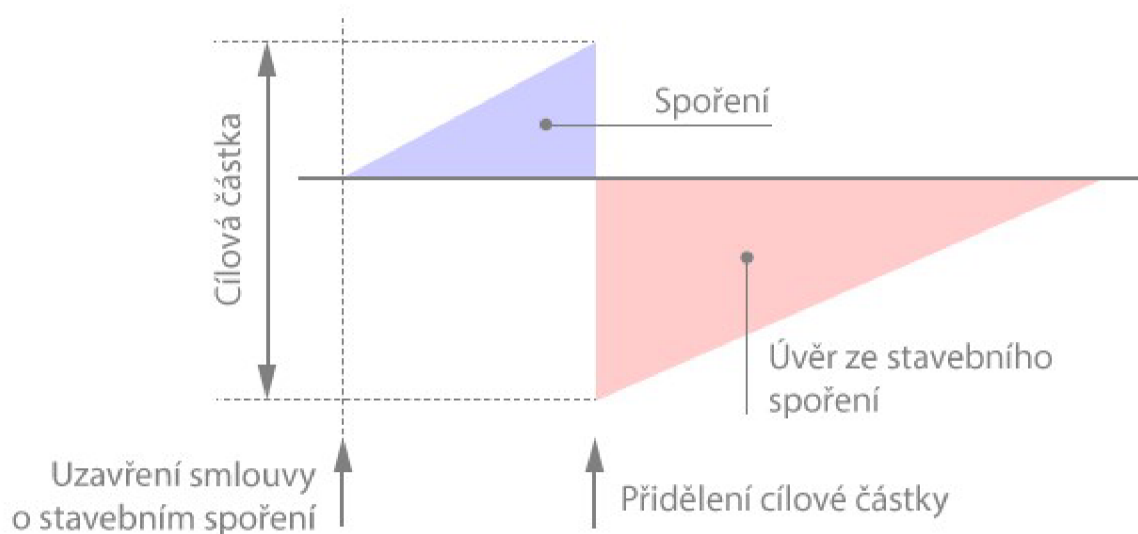
Výhody využití cizího kapitálu lze využít zejména v době levných peněz, kdy je cena cizího kapitálu nižší, než cena kapitálu vlastního. Tomu nastává v situaci, když jsou úroky úvěrů nižší, než očekávaný zisk, který by mohli investoři získat, pokud by investovali svůj vlastní kapitál. A tak lze pozorovat, že i majetný investor, který by úvěr nepotřeboval, ho přesto využije. [10] Další výhodou může být využití takzvaného daňového štítu, který umožňuje optimalizaci daňových úspor a zvýšení hospodářského výsledku společnosti. Daňový štít funguje tak, že subjekt využívá zdroje z úvěru k financování aktivit, které generují daňový závazek, a zároveň využívá vlastní zdroje k financování aktivit, které negenerují daňový závazek. Placené úroky závazků jsou z hlediska účetnictví náklady. [9]

### **Stavební spoření**

Stavební spoření je České republice v současné době často využívaný produkt. Spořicí část stavebního spoření funguje i díky státní podpoře, kterou účastník stavebního spoření dostává po splnění příslušných podmínek. Její výše se rovná 10 procentům z celkové naspořené částky. Maximální státní podpora činí 2000 Kč v kalendářním roce. Podpora státu ze stavebního

spoření dělá zajímavý produkt pro investora do nemovitostí. Samotné stavební spoření může být i výhodným zdrojem pro úvěr. Ze stavebního spoření je možné si vzít běžný úvěr, který se často vyznačuje fixovanou nižší úrokovou sazbou, než v případě hypotečních úvěrů. Stavební spoření se od hypoték zásadně liší zejména v úvěrových zdrojích. V principu investor nejdříve poskytne svoje peníze stavební spořitelně, aby je mohla půjčovat ostatním klientům, a následně stavební spořitelna půjčí jemu. Kdežto banky si při poskytování hypoték půjčují finanční prostředky na finančním trhu. „Banky vydají například 5leté dluhopisy, a z nich půjčují hypotéky s pětiletou fixací. Takže si půjčují na trhu za aktuální úrokové sazby, a tyto peníze dále půjčují jednotlivým žadatelům o hypotéku. Stavební spořitelny na rozdíl od nich přijímají vklady od účastníků, a z nich půjčují úvěry na bydlení.“ Stavební spořitelna má levné úvěrové zdroje, protože účastníkům platí úrokovou sazbu z vkladů často okolo 2 % p.a.. Pro účastníky je to i tak zajímavý produkt, protože díky státní podpoře se v dnešní době efektivní úrok pohybuje nad 5% p.a.. [8]

### Obrázek č. 2: Schéma úvěru ze stavebního spoření



Zdroj: [44]

### Překlenovací úvěr ze stavebního spoření

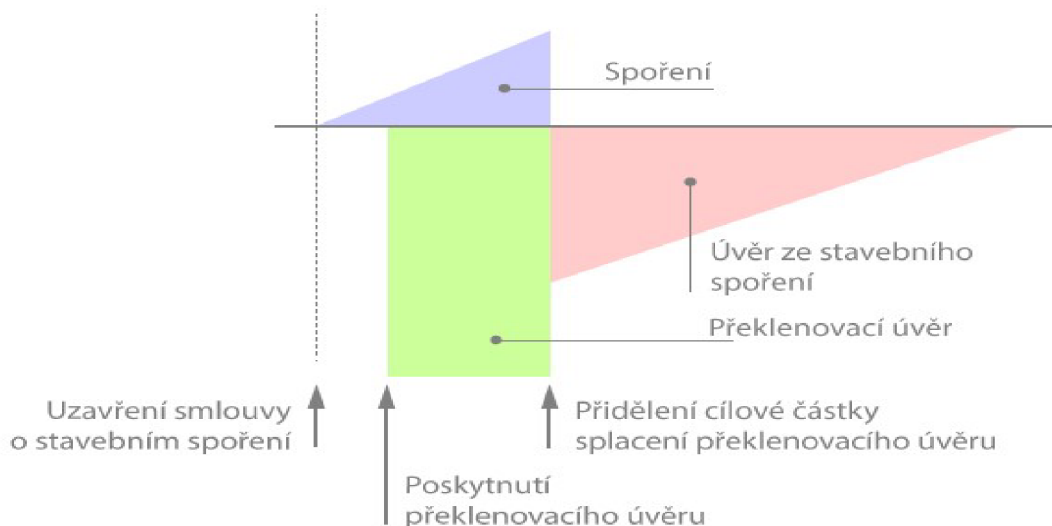
Překlenovací úvěr ze stavebního spoření může být výhodnou alternativou pro investory, kteří nechtějí čekat několik let na výnosy ze stavebního spoření. Tento typ úvěru umožňuje investorům okamžitě získat finanční prostředky z prostředků, které si naspořili v rámci svého stavebního spoření. [8]

V porovnání s jinými typy úvěrů mívá překlenovací úvěr nižší úrokovou sazbu, protože stavební spoření obvykle nabízí nižší úrokovou sazbu než běžné bankovní účty. Protože se



jedná úvěr na bydlení, zaplacené úroky jsou náklady, a mohou snížit základ daně. Do určité výše úvěru také nebývá nutné ručení nemovitostí. Překlenovací úvěr ze stavebního spoření je možné získat u stavební spořitelny. Pro získání takového úvěru založeného na stavebním spoření musí klient splnit určité podmínky stanovené stavební spořitelnou, jako je například určitá doba spoření, naspoření dané části cílové částky a splnění hodnotícího čísla. Často je potřeba spořit alespoň dva roky před poskytnutím úvěru, a naspořit zhruba třetinu cílové částky. Po splnění těchto podmínek může klient získat klasický úvěr, kterým může splatit překlenovací úvěr, který využil k okamžitému využití finančních prostředků. Maximální výše překlenovacího úvěru je ovšem obvykle omezena pouze na určité procento z celkového stavebního spoření klienta. Při rozhodování o využití překlenovacího úvěru by měli klienti zvážit svou schopnost splácet úvěr včas a zohlednit úrokovou sazbu a další poplatky. [50]

**Obrázek č.3 : Schéma překlenovacího úvěru ze stavebního spoření**



Zdroj: [45]

### **Hypoteční úvěry**

Hypoteční úvěry, zkráceně hypotéky, jsou hojně využívaným způsobem financování. Historicky byly hypoteční úvěry určeny pouze na financování nemovitostí. V dnešní době již lze využít i tzv. americké hypotéky na financování například auta nebo dovolené. Hypotéka může být i bezúčelová, a bance se nemusí sdělovat účel jejího vynaložení. [22]

Hypoteční úvěr je splácen na základě umořovacího plánu, tzv. splátkového kalendáře, pravidelnými splátkami ve stejné výši. Tato anuitní splátka se skládá z úroku a úmoru. Hypoteční úvěr je vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Problém nastává při

financování družstevního bytu, tím totiž nelze za hypoteční úvěr ručit. Zástavní nemovitostí ale nemusí být přímo nemovitost, která je hypotečním úvěrem financována, a je možné jako zástavní nemovitost využít i nemovitost ve vlastnictví třetí osoby.

Cena hypotečního úvěru se odvíjí od úrokové sazby. Ta uvádí výši, kterou musí dlužník za předem smluvně stanovenou dobu věřiteli za úvěr zaplatit. Nejnižší úrokové sazby bývají na pořízení vlastního bydlení, protože jsou pro banky nejméně rizikové. V případě úvěru na investiční nemovitost, tedy nemovitost pořízenou za účelem následného pronájmu, jsou úvěry dražší, jelikož záleží na tom, jak se bude investorovi dařit nemovitost pronajímat, a jaký z ní bude mít zisk. Výše úrokové sazby záleží na několika faktorech. [8]

### **Faktory ovlivňující výši úrokové sazby:**

#### **Doba fixace**

Výše úrokové sazby závisí na době fixace – na době, po kterou klient chce mít pevné, neměnné sazby. Čím delší je fixace, tím nižší je riziko jejího nárůstu, a proto bývá sazba úroků vyšší. [8]

#### **Výše zajištění úvěru**

Pro banku je důležité, kolik procent z ceny nemovitosti klientovi zapůjčí. V případě, že klient chce financovat sto procent nemovitosti cizím kapitálem banky, lze předpokládat, že úroková sazba bude značně vyšší, protože si banka nechá zaplatit riziko pramenící z možného poklesu realitního trhu, kdy by banka neměla nemovitost dostatečně zajištěnou. V těchto případech bývá úroková sazba navýšena až o 0,4 % p.a. a více. Nejvýhodnější z tohoto hlediska je přijmout úvěr do maximální výše zhruba sedmdesáti procent ceny nemovitosti. [8]

#### **Bonita dlužníka**

Před poskytnutím úvěru banky požadují prokázání příjmů klientů, případně platební morálku u jiného peněžního ústavu (např.: při refinancování úvěru u jiné banky). Když klient prokáže platební schopnost, úroková sazba je v jeho případě nižší. [8]

V době vysoké inflace má často zvyšování množství peněz v oběhu velký vliv na odvětví s nižší mírou růstu produktivity, jako například odvětví nemovitostí. Hypoteční úvěr lze obdržet za několik týdnů, kdežto postavit dům trvá znatelně déle. Proto v rostoucí ekonomice vždy bude růst objem peněz více, než objem nové výstavby. Doba výhodných hypoték před sebou vždy tlačí zrychlení růstu cen nemovitostí, než jaké odpovídá nominálnímu růstu ekonomiky a mezd. Růst cen nemovitostí tedy stále nabíral rychlost v důsledku „levných hypoték“. Ani stávající nárůst úrokových sazeb tento růst příliš nezpomalil. Nejčastěji dochází k úpadku realitního trhu až v případech bankovních krizí, negativně ovlivňujících trh hypoték a dlouhodobé nasycení trhu v kombinaci s demografickým poklesem. Nejvýhodnější období pro investice do

nemovitostí je tedy z hlediska financování takové, kdy se hypoteční úrokové sazby nacházejí na velmi nízkých hodnotách. [2]

### Vývoj úrokové sazby v letech 2006-2022

Na základě nepříznivých globálních dění vystoupala v roce 2022 inflace do dvouciferných čísel. V červenci 2022 naměřil Český statistický úřad meziroční inflaci 17,5 procent metodou indexu spotřebitelských cen (CPI). To znamená, že: „V červenci 2022 vzrostly ceny zboží a služeb, které spotřebovává průměrná česká domácnost, o 17,5 % v porovnání se stejným měsícem v roce 2021“. [24]

V reakci na rostoucí inflaci, zvýšila Česká národní banka úrokovou sazbu na 5,75 procenta, což má výrazný vliv na zvýšení hypotečních úrokových sazeb.

„Na trhu s realitami je již nyní cítit ochlazení poptávky, což naznačuje trend pomalého vyrovnávání nabídky a poptávky. Poptávka ale i nadále převyšuje nabídku, trh se ale razantně chladí. Díky rostoucím sazbám očekáváme, že developéři ve třetím kvartále letošního roku budou mít v portfoliu byty, které budou za nabízené ceny neprodejně“. [24]

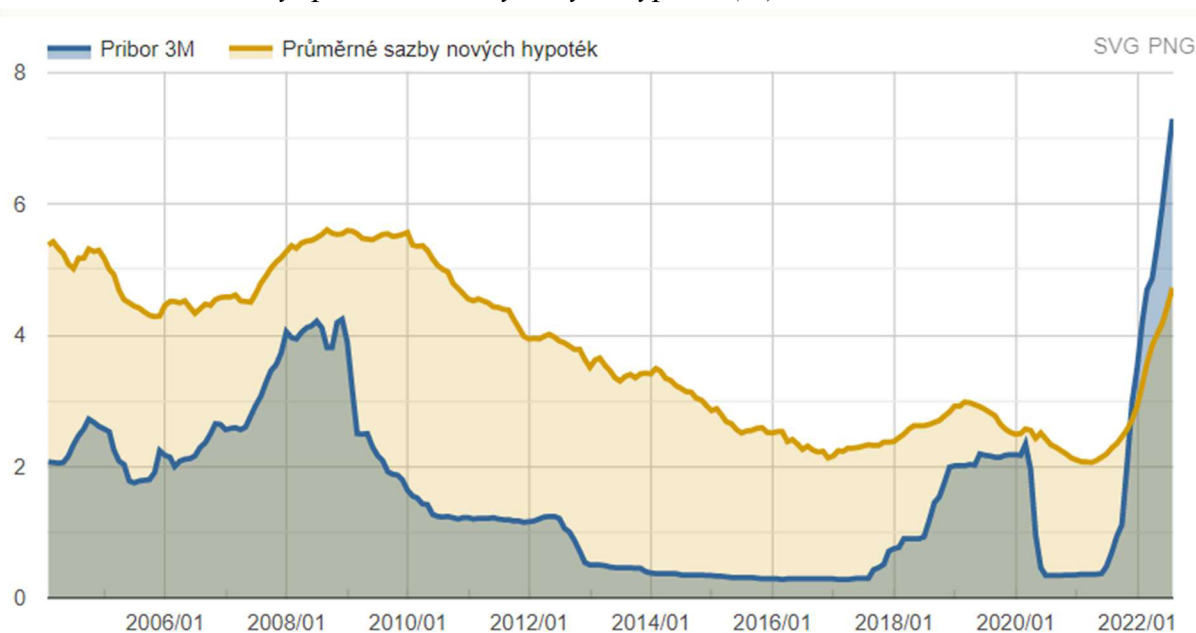
Aktuálně hypoteční úrokové sazby začínají na 4,39 procentech ročně fixací 5 let. [25]

„Na základě dnešního rozhodnutí bankovní rady ČNB odhadujeme, že se průměrná úroková sazba u hypotečního úvěru dostane v závěru roku k 7 %. Pokud ČNB přistoupí k navýšení ještě na další radě, můžeme očekávat, že u 90% hypoték se úrokové sazby přehoupnou i přes 7 %“.

(Jakub Veverka, ekonom realitního portálu, 2022) [23]

### Graf č.1 – Vývoj průměrné sazby nových hypoték

Osa x: rok/měsíc, osa y: průměrné sazby nových hypoték (%)



Zdroj: [44]

### **3.5 Daňové povinnosti investora do nemovitostí**

Při pořízení, vlastnictví i provozování nemovitosti se investor potýká s několika daňovými povinnostmi. Dovedávna byla první daňovou povinností při pořízení nemovitosti jednorázová daň z nabití nemovitosti, ta byla ovšem zrušena dne 26. září 2020 v reakci na nepříznivou ekonomickou situaci v důsledku pandemie Covid-19. [26]

Její sazba činila 4 procenta z daňového základu, a platil ji kupující. Daňové přiznání k dani z nemovitosti se podávalo pouze v případech, kdy byla obvyklá lhůta pro podání daňového přiznání z nabytí nemovitosti v termínu před 31. březnem 2020. [14]

Nyní je pro investora důležitá až daň z nemovitých věcí, která se pro něj stává povinnou v momentě, kdy nabyde vlastnictví nemovitosti. Vedle daně z vlastnictví musí platit i daň z příjmů, jestliže má z nemovitosti nějaký příjem. A daň z příjmů musí následně odvést i v situaci, kdy se rozhodne danou nemovitost prodat, s výjimkou splnění podmínek pro osvobození od daně z příjmů. [16]

#### **3.5.1 Daň z nemovitých věcí**

Daň z nemovitých věcí má oproti jiným daním zásadní odlišnost, že se platí předem na následující rok. Dalším specifikem je daňové přiznání k dani z nemovitosti, které se podává jen jednou, pak už finanční úřad jen každý rok vyzývá k placení. Nové daňové přiznání se podává až v situaci, když dojde k podstatné změně v parametrech výpočtu. [27]

Daně z nemovitých věcí se dělí na daně z pozemku a daně ze staveb a jednotek. Předmětem daně jsou nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí. Až na výjimečné případy, kdy může být plátcem daně například nájemce, je plátcem vlastník nemovitosti. Poplatníci daně z pozemků jsou vymezeni v § 3 zákona o dani z nemovitých věcí a poplatníci daně ze staveb a jednotek jsou vymezeni v § 8 zákona o dani z nemovitých věcí. Daň se týká všech fyzických osob vlastnících nemovitost a většiny právnických osob kromě specifických výjimek (výjimkou může být např.: majitel se ZTP průkazem) uvedených v zákoně č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí v platném znění. Daňové přiznání podává majitel nemovitosti pouze jednou. Výše této daně je závislá na druhu a výměře nemovitosti, koeficientu podle velikosti obce a místnímu koeficientu, který stanovuje obec, a může se lišit i u různých parcel v jedné obci. Daň lze spočítat vynásobením plochy sazbou daně a koeficienty podle zákona a vyhlášek. Nejjednodušším způsobem zjištění výše daně je na základě přímé informace od správce daní, tedy finančního úřadu. [15]

### 3.5.2 Daň z příjmů

Když vlastníkovi plynou z nemovitosti nějaké příjmy podléhající dani z příjmů, musí z veškerých těchto příjmů platit daň z příjmů podle zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů. Při výpočtu daně z příjmu může použít slevy na dani i nezdanitelné položky. Zákon rozlišuje, zda je pronajímaná nemovitost v majetku fyzické osoby, nebo jde o nemovitost zapsanou v obchodním majetku. V případě majetku fyzické osoby se příjmy z pronájmu řídí paragrafem 9 výše zákona o daních z příjmů, a u nemovitostí zapsaných v obchodním majetku, vedených v účetnictví nebo daňové evidenci, se evidují jako příjmy z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti. [28]

Příjem do čtyřnásobku průměrné mzdy daní fyzická osoba 15 procenty, a příjem nad touto hranicí pak 23 procenty ze základu daně. V případě právnické osoby podléhá příjem 19 % zdanění. [16]

Průměrná mzda vychází z nařízení vlády č. 290/2022 Sb., a v roce 2023 činí 40 324 Kč, a čtyřnásobek průměrné mzdy 161 296 Kč za měsíc. [48]

Poplatník daně z příjmů z nájmu nemovitých věcí může uplatňovat výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů z nájmu nemovité věci podle § 24 zákona o daních z příjmů (např. odpisy DHM, výdaje na pojištění, výdaje na opravy a údržbu, daň z nemovitých věcí), a nebo může zvolit možnost využití paušálních výdajů ve výši 30 % z příjmů. Nevýhodou uplatňování paušálních výdajů je limit 600 000 Kč, který není možné výši výdajů překročit. Nevýhodou uplatňování skutečných výdajů je zase povinnost poplatníka daně vést důkladnou evidenci o výdajích a příjmech, a to až tři roky zpětně. [16]

Z hlediska nemovitostí se daň z příjmů vztahuje i na příjmy z prodeje nemovitostí. U poplatníků daně z příjmů fyzických osob podléhají příjmy z prodeje nemovitých věcí běžné dani z příjmů ve výši 15 procent, pokud nejsou od této daně osvobozeny. Osvobození příjmů z prodeje se týká fyzických osob, které splnily tyto podmínky:

- 1) Pokud v nemovité věci, které se týká prodej, měl prodávající bydliště nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem, nebo v něm měl bydliště po dobu kratší dvou let a použije-li získané prostředky na uspokojení vlastní bytové potřeby.
- 2) Přesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k prodávané nemovité věci a jejím prodejem dobu deseti let. Pro nemovitosti pořízené do roku 2020 je tento časový test pouhých 5 let, ale pro nemovitosti nabyté později, od 1. ledna 2021, již platí časový test v délce 10 let. K prodloužení časového testu došlo s novelou Zákona 586/1992 Sb. o dani z příjmu. [16]

Tyto podmínky lze využít i v případě dědictví, kdy podmínky splnil zůstavitel, který byl buď příbuzným v přímé řadě, a nebo manželem či manželkou. Doba časového testu se pak zkracuje o dobu, po kterou zůstavitel nemovitost prokazatelně vlastnil. Při nesplnění podmínek je pak sazba daně rovněž 15 procent. Základ daně lze při prodeji snížit odečtením prokazatelných výdajů na proces prodeje. [16]

### **3.5.3 Daň z přidané hodnoty (DPH)**

Z § 2 zákona Č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty vyplývají podmínky pro stanovení předmětu daně. Předmětem daně je v případě nemovitostí dodání zboží. Zbožím se podle § 4 odst. 2 písm. zákona o DPH rozumí hmotná věc. Hmotná věc je věc movitá nebo nemovitá. [18]

V České republice se DPH platí při prodeji bytů a domů, postavených nebo zrekonstruovaných před méně než pěti lety, pozemků, které s touto nemovitostí tvoří jeden celek, a DPH se také platí při prodeji pozemků, pokud jsou určeny k výstavbě. V zákoně o DPH se nikdy nepoužívá pojem prodej nemovitosti, ale používá se pojem dodání zboží. Tím je myšleno dodání nemovité věci. DPH se platí v případě, že je prodávající plátcem DPH, a zároveň se na něj nevztahuje některá z výjimek. Plátce platí základní sazbu DPH ve výši 21 % ceny nemovitosti, případně první sníženou sazbu DPH ve výši 15% u sociálních bytů a domů. U pronájmů se DPH platí v případě krátkodobého pronájmu, kdy nájem netrvá déle, než 48 hodin. [7]

## **3.6 Charakteristika, rozdělení a evidence nemovitých věcí**

Nemovité věci, dále jen nemovitosti jsou reálná aktiva, hmotné statky. Taková aktiva jsou v populaci nejoblíbenější často v období hospodářských recesí a krizí. Konkrétně nemovitosti jsou ale oproti jiným hmotným statkům, jako jsou třeba komodity, výjimečné svou sociální důležitostí. Lidé vždy potřebovali, potřebují, a budou potřebovat místo k bydlení se střechem nad hlavou. [3]

Z realitního hlediska je potřeba rozdělit základní nemovité věci související s bydlením.

Nemovitosti jsou definovány v § 498 zákona č. 89/2012 Sb., Nového občanského zákoníku platném znění takto: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, 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*“. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. Vlastnictví nemovité věci je vždy evidováno v katastru nemovitých věcí. [12]

### **3.6.1 Rozdělení nemovitých věcí**

#### **Pozemky**

Podle zákona o katastru nemovitostí v platném znění je pozemek definován jako: „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem a dalšími zákonnými hranicemi*“. [12]

Pozemky se evidují v podobě parcel označených příslušným parcelním číslem. [19]

#### **Podzemní stavby se samostatným účelovým určením**

Samostatnými nemovitými věcmi jsou všechny podzemní stavby, které mají samostatné účelové určení. Takovou nemovitostí může být například sklep, podzemní garáž nebo i tunel metra. [19]

#### **Věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením**

„*Věcná práva jsou majetková práva, jejichž obsahem je úplné nebo částečné panství nad konkrétní věcí. Věcným právem je např. vlastnické právo, právo držby, zástavní právo, věcné břemeno a předkupní právo. Pokud se některé z těchto práv váže k pozemku nebo k podzemní stavbě se samostatným účelovým určením, je nemovitou věcí.*“ [19]

#### **Předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty**

„*Takovýmito předměty jsou např. jeskyně, přírodní léčivé zdroje, povrchové a podzemní vody. Speciální zákony však stanoví, že tyto věci nejsou předmětem vlastnického práva.*“ [19]

#### **Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon**

Jedná se o právo stavby, které za nemovitou věc prohlašuje Občanský zákoník v § 1242. [11]

Jedná se o právo jiné osoby, například stavebníka, mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Může se jednat o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. [19]

#### **Byt**

Byt jako nemovitost pro trvalé bydlení přímo definuje § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb., paragraf o technických požadavcích na stavby, takto: „*soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*“. [13]

Obecně lze definovat byt jako stavebně uzavřenou část budovy, která je podle své povahy a velikosti způsobilá zajišťovat bytovou potřebu lidí. Musí být přitom přístupná ze společných částí a oddělena od ostatních bytů. [19]

Z hlediska charakteristiky rozlohy bytu se lze setkat kromě plochy s označeními dispozic. Nejčastěji se uvádí vzorcem A+B, nebo A+KK, kde A značí množství obytných místností

(ložnice, obývací pokoj, jídelna, pracovna atd.) v bytě, B značí počet kuchyní a zkratkou KK se rozumí kuchyňský kout. Kuchyň je oproti kuchyňskému koutu zcela oddělená místnost. Ještě se lze setkat s pojmem garsoniéra, který znamená dispozici 1+KK obvykle disponující jen jedním oknem. Například 2+KK znamená byt se dvěma obytnými místnostmi a kuchyňským koutem. [111]

### **Bytový dům**

Bytový dům je nemovitost složená z několika bytových a nebytových prostor, ve které převažuje funkce bydlení. Za bytový dům je možné označit stavbu pro bydlení, v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena výhradně k funkci bydlení a počet samostatných bytů je 4 nebo více. [8]

### **Některé stavby spojené se zemí pevným základem**

Na základě přechodného ustanovení § 3055 OZ stavby vzniklé po 1. 1. 2014 nebo existující stavby, které jsou ve vlastnictví vlastníka pozemku se k tomuto datu, stávají součástí pozemku, a přestávají být samostatnou věcí v právním slova smyslu. [11] Takováto stavba přestává být předmětem samostatné evidence v katastru nemovitostí, eviduje se pouze jako součást pozemku. V případě, že byla stavba považovaná podle starého občanského zákoníku za samostatnou věc a má k 1. 1. 2014 vlastníka odlišného od vlastníka pozemku, je samostatně evidována v katastru nemovitostí. Rozestavěné stavby se již nezapisují do evidence katastru nemovitostí. [19]

### **Inženýrské sítě**

Inženýrské sítě jsou v § 509 Občanského zákoníku definovány následně: „*liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku a mají tedy povahu samostatných nemovitých věcí. Součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí*“. [11][19]

### **Dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku**

„*Jedná se o stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem. Dočasnou stavbou může být i stavba jinak trvalého charakteru, pakliže je z okolností zřejmé, že byla zřízena jen na přechodnou dobu, například k pronájmu pozemku za účelem zřízení stavby.*“ [19]

## **3.6.2 Evidence nemovitých věcí - Katastr nemovitostí**

Evidenci nemovitých věcí zajišťuje katastr nemovitých věcí, který poskytuje Státní správa zeměměřičství a katastru, a je veřejně přístupný každému na webu [cuzk.cz](http://cuzk.cz). Katastr nemovitostí je v § 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí charakterizován takto: „*veřejný seznam,*



*který obsahuje soubor údajů o nemovitých vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem“.* [12]

Katastr nemovitých věcí krom jiného poskytuje přehled vlastnických a věcných práv k nemovitostem. Hlavním záměrem je pak evidence pozemků v podobě parcel, budov s čísly popisnými, bytových prostor definovaných občanským zákoníkem, a práva staveb nemovitostí vymezených právním předpisem. Katastr nemovitostí je tak zdrojem informací sloužících pro informativní účely, pro zjištění a chránění vlastnických práv, ale je velmi důležitý i pro stanovení daňových povinností.

Za přijetí každého návrhu na zahájení řízení o povolení k zápisu do katastru nemovitostí se v současné době hradí jednorázový poplatek 2000 Kč. [49]

### **3.7 Dostupnost bydlení a poptávka po něm v ČR**

Poptávka po bydlení z velké části souvisí s dostupností bydlení. Dostupnost bydlení je v zahraničním i českém prostředí analyzována ve dvou základních rovinách: fyzická a finanční dostupnost bydlení. V poválečném období se pozornost soustředila především na otázku fyzické dostupnosti bydlení, a po částečném vyřešení akutního poválečného nedostatku bytů a následném novém vymezení cílů v oblasti bydlení koncem 70. let se pozornost obrátila na otázku finanční dostupnosti bydlení.

Fyzická dostupnost bydlení je definována jako dostupnost dostatečného počtu kvalitních typických bytových jednotek různých velikostí a typů bydlení, které uspokojí současné a případně i předpokládané budoucí potřeby domácností v určité oblasti.

Finanční dostupnost bydlení měří pravděpodobnost, že si významná část rodin nebude moci dovolit bydlení, a to na základě zkoumání finanční zátěže spojené se zajištěním přiměřeného bydlení pro různé typy bytů.

Přestože koncept finanční dostupnosti bydlení postupně získal v poslední době větší pozornost z důvodu změny bytových politik i obecného ekonomického a sociálního fyzické dostupnosti bydlení, obě roviny dostupnosti bydlení spolu stále velmi úzce souvisí.

V současnosti je problém fyzické dostupnosti bydlení zřetelný zejména z pohledu kvality bydlení – je potřeba bytový fond významně modernizovat. [3]

### **3.8 Popis rezidenčního trhu v České republice**

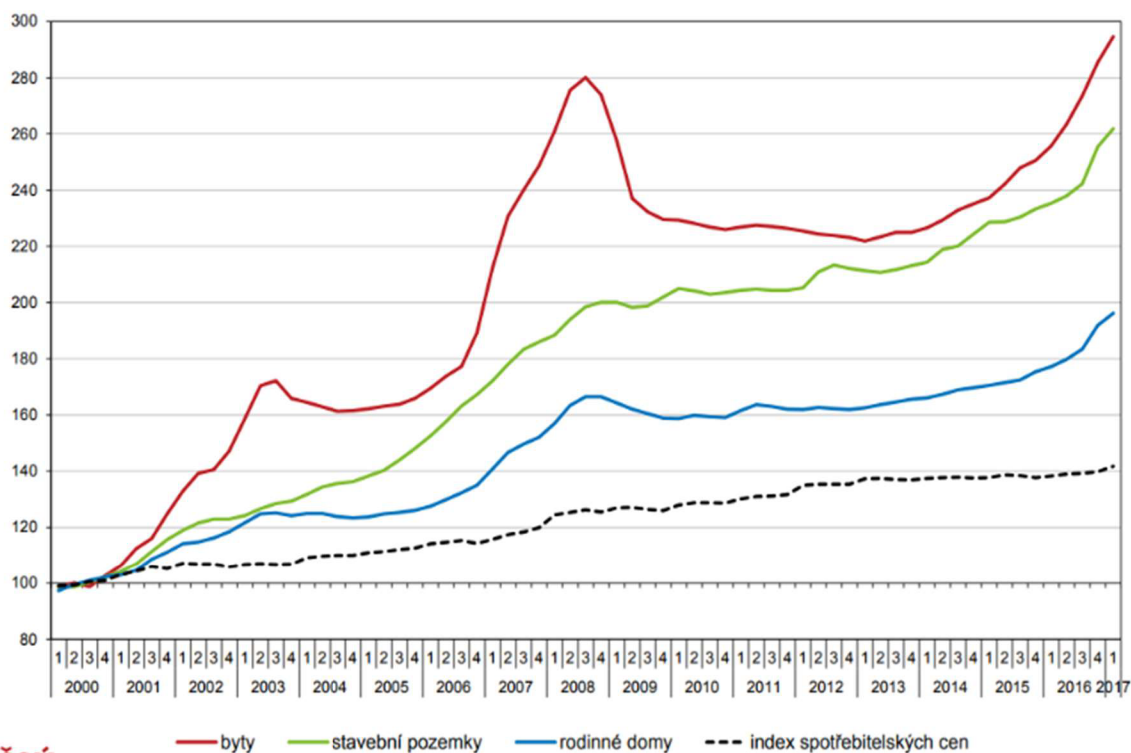
V současné době je možné charakterizovat vývoj následně. V závěru loňského roku byla nedostatečná nabídka nových rezidenčních nemovitostí v ČR, a ta se odrazila i na sekundárním trhu. Ceny nemovitostí v ČR v tu dobu rychle vzrostly. Zvyšující se sazby hypoték na jaře 2022

a zprísnění pravidel pro získání hypotečního úvěru vedou nyní ke zhoršení dostupnosti koupě vlastního bytu pro průměrné kupující, což vede k vyšší poptávce po nájemném a růstu nájemného. Skončil růst cen bytů, který vrcholil v závěru roku 2021, možná kvůli odlivu drobných investorů z trhu investičních bytů v rámci nové poptávky. Případný příjem z pronájmu bytu za stávajících podmínek většinou nepokryje splátky hypotéky. [33]

Tržní cena je ekonomicky konkrétní veličinou. Cena se používá jako informace o peněžní částce, kterou se požaduje, nabízí nebo platí za výrobek nebo službu. Lze ji charakterizovat jako veřejně známou nebo soukromou historickou skutečnost. Vzhledem k finančním možnostem nebo zájmům účastníků trhu, tedy kupujícího a prodávajícího, může nebo nemusí být cena za výrobek nebo službu v souladu s hodnotou, kterou jim přisuzují jiné subjekty. Pokud je tržní hodnota správně určena odborníkem, odhadcem nebo realitním makléřem, bývá cena na trhu podobná. [4]

**Graf č.2: vývoj cen bytových nemovitostí v letech 2000-2017**

*(čtvrtletní index, rok 2000 = 100)*



— byty — stavební pozemky — rodinné domy - - - index spotřebitelských cen

Zdroj: [45]

### **3.9 Proces pořízení a vlastnictví bytové nemovitosti za účelem pronájmu k bydlení**

Hlavním záměrem investice do nemovitosti, jejím pořízením, je zisk pravidelných výnosů plynoucích z nájmu nebo pachtu nemovitosti, a zhodnocení vložených prostředků v čase. [8]

#### **3.9.1 Pořízení nemovitosti**

Pořízení nemovitosti je možné na základě kupní, darovací nebo jiné smlouvy. Dále je možné nabytí nemovitosti v rámci dědictví nebo rozhodnutí státního orgánu, případně na základě jiné skutečnosti vymezené zákonem. V oboru investic se jedná zejména o pořizování nemovitosti na základě kupní smlouvy. [34]

##### **Pořízení vlastní nemovitosti nákupem**

Nejčastějším případem smluvního nabytí vlastnického práva je nabytí vlastnického práva na základě kupní smlouvy. Smlouva o převodu nemovitosti musí mít písemnou formu a musí obsahovat podpisy všech zúčastněných stran. Pokud zákon nestanoví jinak, nabývá se vlastnické právo k nemovitostem v okamžiku zápisu do katastru nemovitostí. [34]

##### **Pořízení nemovitosti darem**

Pořízení nemovitosti na základě darovací smlouvy je smluvním typem nabytí vlastnictví. V darovací smlouvě dárce bezplatně přenechává obdarovanému vlastnictví k věci a obdarovaný musí stvrdit příjem daru - dar musí být obdarovaným vždy přijat podpisem. Tím je obdarovaný chráněn před dary, které nechce, a které by později mohly mít nepříznivé důsledky. S darovanou věcí mohou být například spojeny závazky, které obdarovaný nechce převzít. V případě obdržení daru se jedná o příjem, a platí se z něj daň z příjmů, od které mohou být osvobozeni: manžel, manželka, příbuzní v přímé a vedlejší linii, nebo osoby které s dárce žily nejméně rok před darováním ve společné domácnosti. [34]

##### **Pořízení nemovitosti dědictvím**

K pořízení vlastnického práva může dojít i děděním v souladu s dědickým právem. Podle české právní úpravy se dědí ze zákona a na základě dědické smlouvy nebo ze závěti nebo případně kombinací těchto důvodů. Dědické právo je právem na pozůstalost nebo na poměrný díl z ní a vzniká smrtí zůstavitele. Ze zákona se dědí v případě, že zůstavitel nezanechal poslední vůli ani neuzavřel dědickou smlouvu, případně jsou-li tyto dokumenty prohlášeny za neplatné. Občanský zákoník dále ve svých ustanoveních postupuje podle dědických tříd. Dědictví patří mezi bezúplatné příjmy osvobozené od daně z příjmů. [34]

##### **Pořízení nemovitosti rozhodnutím státního orgánu**

Vlastnické právo vzniká rozhodnutím příslušného státního orgánu. Tímto státním orgánem jsou soudy i správní orgány. Konkrétně o těchto změnách vlastnictví rozhoduje stát, pozemkový

úřad a stavební úřad. Když vznikne vlastnictví takovýmto způsobem, nabývá se vlastnické právo dnem určeným v rozhodnutí příslušného orgánu, a není-li v rozhodnutí takový den určen, pak dochází k nabytí vlastnického práva dnem právní moci rozhodnutí. [34]

### **3.9.2 Vlastnictví nemovitosti**

#### **Osobní vlastnictví**

Osobní vlastnictví je prokazatelné listem vlastnictví a zápisem vlastníka do katastru nemovitostí. Vlastník se nákupem nemovitosti stává jejím majitelem, a může s ní volně nakládat. V České republice je soukromé vlastnictví bydlení preferováno nad bydlením nájemním. [21]

#### **Družstevní vlastnictví**

Dalším běžným způsobem vlastnictví nemovitosti je družstevní vlastnictví, kde družstvo vlastní bytovou jednotku. Pokud investor pořídí družstevní byt, získává členský podíl v družstvu, spolu s právem užívat a pronajímat byt. Převod členského podílu v družstvu se provádí prostřednictvím smlouvy o převodu členských práv a povinností. Družstevní vlastnictví přináší některá omezení. Družstevním vlastnictvím nelze ručit hypoteční úvěr. Pokud má investor v zájmu byt rekonstruovat, musí mít souhlas vedení družstva. Tyto, a další omezení vždy stanovuje družstvo, proto je důležité si tyto stanovy před pořízením družstevního bytu pečlivě pročíst a seznámit se s nimi. [21]

#### **Nemovitost ve vlastnictví firmy**

Třetí způsob spočívá v nabytí nemovitosti do vlastnictví firmou. V takovém případě je vlastníkem společnost s ručením omezeným. Tento typ vlastnictví se v mnohém podobá s nemovitostí v družstevním vlastnictví s tou odlišností, že úlohu vedení družstva zde plní společnost. Pokud investor pořídí firemní nemovitost, získá vedle nemovitosti také podíl ve společnosti. Avšak před samotným nákupem musí celá valná hromada společnosti schválit převod podílu. [21]

#### **Vlastnictví podílů na nemovitostních fondech**

Investice do nemovitostních fondů představuje způsob investování do nemovitostí prostřednictvím zakoupení podílových listů fondu, který spravuje portfolia nemovitostí. Tyto fondy se zaměřují na komerční i rezidenční nemovitosti a umožňují investorům získat podíl na těchto nemovitostech bez potřeby osobního vlastnictví a řešení s tím spojených problémů. Tento typ investice může nabídnout diversifikaci portfolia, a vyšší likviditu investice oproti osobnímu vlastnictví. [20]

## **3.10 Výhody a nevýhody investic do nemovitostí**

### **3.10.1 Výhody**

Obecné výhody investice do nemovitostí plynou jednak z hmotné podstaty aktiva, relativně nízkou rizikovostí, poměrně vysokým, pravidelným stabilním výnosem. V České republice je vysoká poptávka po nájemním bydlení, což může znamenat vysoký potenciál výnosu z pronájmu. Investice do nemovitostí mohou chránit vložené prostředky proti inflaci, protože ceny nemovitostí obvykle rostou v souladu s inflací. Takové investice mohou být zdrojem finančního zajištění v budoucnosti, například jako zdroj příjmu v důchodu nebo jako zdroj finanční podpory pro rodinu. Lidé budou vždy potřebovat místo pro bydlení, firmy zase místo pro své provozovny. Tyto potřeby mohou naplnit právě nemovitosti. Velkým výnosem také bývá postupné zhodnocování nemovitosti v čase. Vysoké meziroční zhodnocení nemovitostí mezi roky 2000 a 2017 je patrné z Grafu č.2. V letech 2020 – 2021, kdy probíhaly restriktce v důsledku pandemie Covid-19 byly zpozorovány nárůsty cen nemovitostí až o 30 procent oproti minulému roku. [29]

### **3.10.2 Nevýhody**

Jako každá investice, i tato má svá úskalí. Nejčastějšími problémy u investiční nemovitosti bývá nezáměr o pronájem, složité shánění nájemníků a další nepříznivé vlivy, viz. kapitola Rizika. Výnosnost takových investic často bývá nižší, a návratnost bývá delší, než u ostatních investičních nástrojů. Nemovitosti se také vyznačují nízkou likviditou. Ceny nemovitostí ovlivňuje trh, což může vést k výkyvům cen. Vzhledem k tomu, že se jedná o dlouhodobý hmotný majetek, je potřeba pravidelný servis. Investor čelí provozním výzvám, jako investice do zařizovacích předmětů bytů, do modernizace bytu, stavebních úprav a rekonstrukcí, financování pravidelné údržby, výdajů spojených s provozem. Majitel také musí neustále řešit pečlivý výběr nájemníků, protože v případě špatného výběru musí řešit nepříznivé důsledky, jimiž nejčastěji bývají pozdní platby nájemného, a narušování klidného soužití s ostatními nájemníky, což může snižovat poptávku po jeho nemovitosti. Nelze hovořit o bezstarostné investici. [20]

## 4 Vlastní práce

Aby bylo dosaženo určitých rozdílů mezi jednotlivými nemovitostmi, byly vybrány takové, které se od sebe liší v různých parametrech, například ve stáří, velikosti budov a lokalitě. První dvě nemovitosti se nacházejí v Královéhradeckém kraji, v okrese Trutnov. První nemovitost se nachází v historické obci Hostinné, kde žije necelých pět tisíc obyvatel. Lokalita druhé nemovitosti Mladé Buky je obec výhradně menší, ale se nachází mnohem blíže Trutnovu. Mladé Buky jsou také letním i zimním turistickým centrem, a jsou v blízkosti mnoha lyžařských areálů. Pro co nejvyšší kontrast je třetí analyzovaná nemovitost z hlavního města Prahy, kde jsou ceny nemovitostí znatelně výše. Hodnoty vychází z interních dokumentů podnikání fyzické osoby Jana Juránka a rodinné firmy J.J.Stav s.r.o. spravující některé nemovitosti. V případě pořizovací ceny investic se jedná o odborné odhady tržních reprodukčních cen k určitému období. U všech investic je uvažováno financování pouze vlastním kapitálem. Příjmy plynoucími z investic jsou platby nájemného od nájemníků. Hodnoty těchto příjmů jsou také reálné, a vycházejí z interních účetních dokumentů stávajícího majitele těchto nemovitostí. Pro výpočet daní z příjmů je využit způsob uplatňování skutečných výdajů pro vyšší efektivitu. Rozúčtování nákladů na služby (například vytápění, dodávka vody, provoz společných prostorů) probíhá výhradně podle zákona Zákon č. 67/2013 Sb.. a není zahrnuto do výpočtů.

[17]

## 4.1 Bytový dům v Hostinném

První analyzovaná nemovitost je bytový dům nacházející se v centru města Hostinné, s číslem popisným 15, v podhůří Krkonoš zhruba 10 kilometrů západně od okresního města Trutnov a 35 kilometrů severně od krajského města. Stáří domu není známo, podle odborného odhadu byl postaven déle, než před sto lety. Koncem dvacátého století byl dům ve špatném technickém stavu, a tak předchozí majitel provedl nejnnutnější zabezpečovací práce, aby dům dále nechátral. Nevyhovující stropy nad druhým nadzemním podlažím a částečně i nad přízemím byly nahrazeny novým dřevěným trámovým stropem. Rovněž byla staticky zabezpečena dřevěná konstrukce vaznicového krovu, a opravena byla i střešní krytina. Vnitřní obvodové stěny přiléhající k sousedním domům byly nově přizděny, a v úrovních podlaží vyztuženy železobetonovými věnci. Staticky zajištěn byl i suterénní prostor. Celková rekonstrukce včetně provedení půdní vestavby byla provedena v roce 2016.

Jedná se o vnitřní řadový částečně podsklepený bytový dům o třech nadzemních podlažích a obytném podkroví, který je součástí pozemku parc. č. st..17. Vstup do přízemí je z podloubí do prodejny do dlouhé chodby, ze které je dále vstup do ateliéru v přízemí, na zahradu a na schodiště. Ze schodiště je vstup do sklepních prostor v suterénu a do 2. nadzemního podlaží.

Ve 2. nadzemním podlaží se nacházejí 2 byty. Jeden o dispozici 2+KK a druhý 1+KK.

Ze společného schodiště jsou přístupné dva byty ve 3. nadzemním podlaží. Jeden je o dispozici 2+KK, a druhý je mezonetový 4+KK. Dohromady se ve 3. nadzemním podlaží nacházejí 2 pokoje, kuchyňský kout, koupelna s WC a hala se schodištěm. A v posledním podlaží, kterým je podkroví, jsou zařízeny 2 pokoje a šatna. **Bytový dům tedy disponuje jednou bytovou jednotkou o dispozici 1+KK, třemi b.j. o dispozici 2+KK, jednou b.j. s dispozicí 4+KK a komerčním prostorem v přízemí, který je v současné době uzpůsoben pro účely prodejny.**

Součástí bytového domu je zatravněné nádvoří sloužící pro rekreační užívání nájemníky. Zastavěná plocha dohromady s nádvořím tvoří pozemek parc. č. st..17, který dohromady čítá 260 m<sup>2</sup>. Pozemek je napojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn.

**Obrázek č. 4 – ráz lokality a bytový dům v Hostinném**



Zdroj: vlastní zpracování

#### **4.1.1 Charakteristika lokality Hostinné**

Hostinné je město v okrese Trutnov v Královéhradeckém kraji v severovýchodních Čechách. Hostinné leží v Krkonošském podhůří na soutoku řeky Labe a potoku Čistá. K 1.1.2022 zde bylo hlášeno 4265 obyvatel. Hostinné patří k nejstarším sídlům v Podkrkonoší, později bylo sídlem papírenského průmyslu. Historické jádro je od roku 1990 chráněno jako městská památková zóna. Správním obvodem města Hostinné je Vrchlabí. Obec je definována právě jedním katastrálním územím. Z hlediska průmyslu se na jižním okraji města nachází průmyslový areál Krkonošských papíren a.s., který se zabývá výrobou papíru a papírenských výrobků. Pracovní příležitosti se mohou naskytnout i u mnoha dalších firem sídlících v srdci starého města Hostinné, těch zde sídlí více než 100. Z hlediska pracovních míst je ovšem důležité zejména to, že zhruba deset kilometrů východně leží průmyslové město Trutnov se spoustou průmyslových společností, jako je například Continental nebo Siemens. Vysoká poptávka po pracovních místech může zvyšovat i poptávku po bydlení v dané lokalitě. [35]

Velkou výhodou je dále projekční záměr propojit dálnicí D11 Českou republiku a Polsko, která povede Trutnovem až do Prahy. Očekávané dokončení tohoto dálničního spojení je v roce 2027, což by mohlo ještě více ztraktivnit Trutnov pro podnikání a investice, protože s modernizací dopravního uzlu lze očekávat rozvoj firem, tudíž i poptávku po bydlení. [32]

Dálnice bude pro město velkým přínosem, nejenže zrychlí dopravu do Hradce Králové a do Prahy, ale také zjednoduší dopravu zboží z Polska, s nímž většina firem v této oblasti



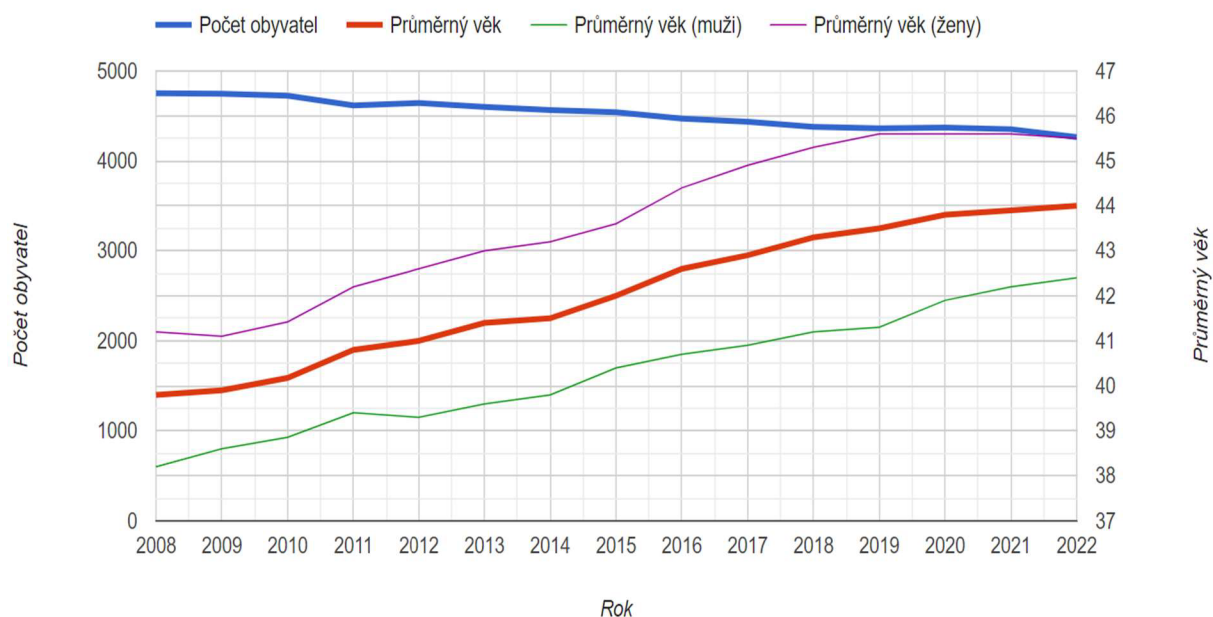
obchoduje. Již v současné době je doprava mezi Prahou a Trutnovem velmi rychlá, protože zmíněná dálnice od konce roku 2021 vede až do 25 kilometrů jižně vzdálené obce Jaroměř. [32] V Hostinném se k roku 2021 eviduje 1850 obydlených bytů. V níže se nacházející tabulce lze vyčíst, o jaké typy obydlí se jedná z právního hlediska a velikostí. Dobrou zprávou pro investora v této lokalitě může být informace, že nejvíce domácností v Hostinném bydlí v nájemním bydlení v bytových domech. Z Tabulky č.2 lze odvodit, že více, než 50% místního obyvatelstva je ve fázi produkčního věku a 15% obyvatel jsou děti do 14 let. Průměrný věk je 44 let. Velká část rodin s dětmi může vysvětlovat zvýšenou poptávku po bytech o 3 a 4 obytných místnostech.

<b>Tabulka č. 2: Obyvatelstvo podle věku v Hostinném</b>					
Obyvatelstvo celkem		Celkem	zastoupení v %	muži	ženy
		4519	100%	2194	2325
z toho ve věku	0 - 14	672	14,9%	329	343
	15 - 19	279	<b>6,2%</b>	157	122
	20 - 29	515	<b>11,4%</b>	268	247
	30 - 39	754	<b>16,7%</b>	386	368
	40 - 49	554	<b>12,3%</b>	291	263
	50 - 59	606	<b>13,4%</b>	286	320
	60 - 64	439	9,7%	199	240
	65 - 69	267	5,9%	124	143
	70 - 79	292	6,5%	103	189
	80 a více let	130	2,9%	44	86

Zdroj dat: [46]

Podle Grafu č.3 se v posledních letech postupně zmenšuje obyvatelstvo Hostinného. Současně se výrazně zvyšuje průměrný věk obyvatelstva.

**Graf č. 3 – Vývoj demografických ukazatelů Hostinné**



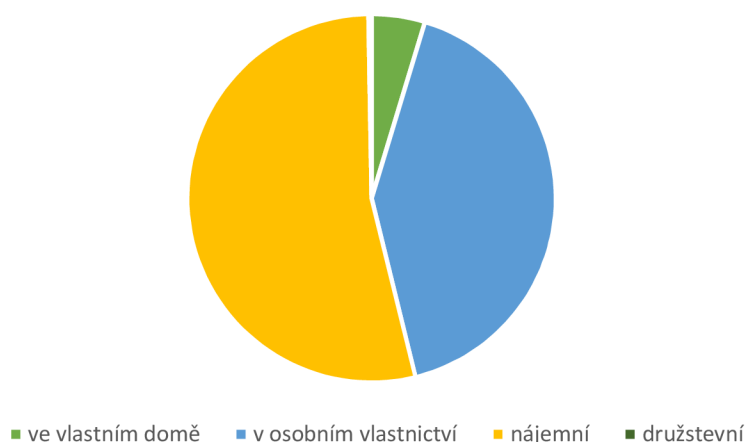
Zdroj: [43]

U bydlení v bytových domech v Hostinném výrazně převyšuje nájemní právní důvod užívání, aťak i poptávka po takovém bydlení může být vysoká. Z Tabulky č.3 lze odvodit, že nejčastěji obývané byty jsou o právě třech a čtyřech obytných místnostech. Jedná se tedy pravděpodobně většinou o bytové dispozice 2+1, 3+1, 3+KK a 4+KK.

Obydlené byty		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
		1 850	607	1 223	20
z toho právní důvod užívání bytu	ve vlastním domě	526	470	53	3
	v osobním vlastnictví	470	-	470	-
	nájemní	658	38	<b>607</b>	13
	družstevní	3	-	3	-
z toho s počtem obytných místností	1	123	12	109	2
	2	307	33	271	3
	3	517	161	352	4
	4	467	156	307	4
	5 a více	283	206	73	4

Zdroj: [46]

**Graf č.4 - Obydlené byty v bytových domech podle právního důvodu užívání v Hostinném**



Zdroj: [46]

#### 4.1.2 Charakteristika lokality nemovitosti s ohledem na obec a občanské vybavení

Dům č.p. 15 se nachází v historickém centru v městské památkové zóně Hostinné v ulici Emila Votočky asi 40 m od Náměstí. Přímo naproti domu se nachází restaurační zařízení.

Na Náměstí se nachází Městský úřad Hostinné, obchody s potravinami, papírnictví, drogerie, cukrárna pekařství, rychlé občerstvení. V docházkové vzdálenosti je pošta, lékárny, vlaková zastávka, autobusové nádraží, Krkonošské gymnázium a SOŠ, základní škola, domov dětí a mládeže, mateřská škola, ZUŠ, hasiči, policie ČR, koupaliště. Významné památky v okolí jsou Kostel Nejsvětější trojice a Františkánský klášter Hostinné. [35]

#### 4.1.3 Investice č. 1

Tržní cena nemovitosti je vyčíslena v hodnotě celkem 11 116 000 Kč – 10 198 000 Kč hodnota stavby bez pozemku a 918 000 Kč hodnota pozemku. Celková plocha pěti bytů v bytovém domě činní 330,2m<sup>2</sup> a plocha komerčního prostoru je 14,68m<sup>2</sup>.

Výše nájemného pro jednotlivé prostory vychází z reálných hodnot. Pro byt s dispozicí 1+KK činní 5 000 Kč měsíčně, pro byty 2+KK 8 000 Kč měsíčně, pro byt 4+KK 1 1000 Kč, a pro komerční prostor prodejny 2 490 Kč. Celkový **příjem z nájemného za měsíc je 42 490 Kč.**

Nad rámec nájemného každý nájemník platí vlastní náklady na vytápění plynem, na elektřinu, vodné a stočné, úklidové služby. Celkem se tyto náklady za služby pohybují v hodnotě 161 200 Kč ročně. Z těchto nákladů ovšem neplyne žádný příjem ani náklad investora – jsou to náklady nájemníků, atak nebudou zahrnuty do výpočtu.

Náklady investora jsou v tomto případě pojištění nemovité věci proti přírodnímu živlu za 9 150 Kč ročně, a dále nutné pravidelné revize plynových spotřebičů, plynovodu, komínu, elektrických rozvodů. Průměrně činí tyto náklady na revize 5 500 Kč ročně.

Náklady na výraznější rekonstrukce se blízké době neočekávají, na mírné opravy a vymalování chodby je na počátku investice uvažováno 20 000 Kč. Pro případy náhlých poruch bude vytvořen servisní fond oprav, do kterého bude ukládáno 1 250 Kč měsíčně. Poplatek za zápis do katastru nemovitostí je 2 000 Kč.

#### **Investiční náročnost Investice č.1**

Cena pozemku	918 000,00 Kč
Cena domu	10 198 000,00 Kč
Drobné opravy a vymalování chodby	20 000,00 Kč
Poplatek za zápis do katastru	2 000,00 Kč

<b>Celkem</b>	<b>11 138 000,00 Kč</b>
---------------	-------------------------

Zdroj: vlastní zpracování z interní dokumentace majitele Jana Juránka

Pro výpočet daně z nemovitých věcí je potřeba zjistit z katastru plochu pozemku a nádvoří, která v tomto případě činí 260 m<sup>2</sup> a celkovou zastavěnou plochu, která je 260 m<sup>2</sup> a výpočtový koeficient podle lokality. Obec více než 4 tisíce obyvatel, proto je základní koeficient 1,4, místní koeficient zde není. Sazby jsou zaznamenány v Tabulce č.4. Součinem výměry, sazby daně, základního koeficientu a místního koeficientu se vypočte výše daně z nemovitých věcí.

<b>Tabulka č. 4: Daň z nemovitých věcí Hostinné</b>					
	výměra (m <sup>2</sup> )	sazba (Kč)	Základní koef.	Místní koef.	Celkem
Nádvoří	82	0,2	1	1	16 Kč
Obytný dům	178	4,25	1,4	1	1 059 Kč
Celkem:					<b>1 076 Kč</b>

Zdroj: KN, MFČR, Zákon o dani z nemovitých věcí, vlastní zpracování

#### **Celkem daň z nemovitých věcí činí 1 076 Kč.**

Dále bude nutné hradit daň z příjmů. Základem daně z příjmů je hrubý zisk, kterým jsou příjmy, a od nich odečtené daňově uznatelné výdaje spojené s provozem a správou nemovitosti. Mezi tyto výdaje patří zaplacená daň z nemovitých věcí, pojištění nemovitosti proti přírodnímu živlu i částka placená do fondu oprav

Rovnoměrné daňové odpisy domu jsou počítány ze vstupní ceny domu. Vstupní cena domu se vypočítá podle Vzorce č. 5 v metodice:  $VC = 10\,198\,000 + 2000 + 20\,000 = 10\,220\,000$  Kč. V prvním roce odepisování se hodnota odpisu rovná 1,4 % ze vstupní ceny a v dalších letech 3,4 %. Odpis v prvním roce tedy je 143 080 Kč, v dalších letech 347 480 Kč.

<b>Tabulka č. 5: Stanovení očekávaného ročního cashflow v Hostinném</b>			
<b>Náklady a výnosy v 1. roce</b>	měsíčně	ročně	Daň z příjmů z nájemného (15%)
Příjem z nájemného	42 490 Kč	<b>509 880 Kč</b>	
Pojištění proti přírodnímu živlu	- 763 Kč	- 9 150 Kč	
Revizní náklady	- 458 Kč	- 5 500 Kč	
Fond oprav	- 1 250 Kč	- 15 000 Kč	
Daň z nemovitých věcí		- 1 334 Kč	
Odpisy domu v 1. roce (1,4 %)		- 143 080 Kč	
<b>Hrubý zisk</b>		335 816 Kč	<b>50 372 Kč</b>
<b>Čistý zisk</b>		285 444 Kč	
<b>Cashflow v 1. roce</b>	<b>35 710 Kč</b>	<b>428 524 Kč</b>	
<b>Náklady a výnosy v dalších letech</b>	měsíčně	ročně	Daň z příjmů z nájemného (15%)
Příjem z nájemného	42 490 Kč	<b>509 880 Kč</b>	
Pojištění proti přírodnímu živlu	- 763 Kč	- 9 150 Kč	
Revizní náklady	- 458 Kč	- 5 500 Kč	
Fond oprav	- 1 250 Kč	- 15 000 Kč	
Daň z nemovitých věcí		- 1 334 Kč	
Odpisy domu v dalším roce (3,4 %)		- 347 480 Kč	
<b>Hrubý zisk</b>		131 416 Kč	<b>19 712 Kč</b>
<b>Čistý zisk</b>		111 704 Kč	
<b>Cashflow v dalších letech</b>	<b>38 265 Kč</b>	<b>459 184 Kč</b>	

Zdroj: vlastní zpracování z interní dokumentace majitele Jana Juránka

Vzhledem k tomu, že se u této investice jedná o dlouhodobý investiční horizont, je počítáno s průměrným ročním cashflow za dobu odepisování domu, tedy za třicet let. Průměrný roční cashflow plynoucí z investice se spočítá aritmetickým průměrem cashflow třiceti roků, a je v tomto případě **458 162 Kč**.

**Míra výnosnosti** se spočítá vydělením průměrného ročního CF celkovou Investicí č. 1.

$$v = \frac{PrumCF}{IN} = \frac{458\,162}{11\,138\,000} = 0,041 = 4,10 \% p. a.$$

Míra výnosnosti 4,10 % p.a. je vyšší, než míra výnosnosti státního reinvestičního dluhopisu s datem emise 3.1. 2022, která se v jednotlivých letech pohybuje mezi 1 – 3 % p.a. [39]

**Doba návratnosti prostá** se spočítá vydělením Investice č.1 průměrným ročním CF.

$$s = \frac{IN}{PrumCF} = \frac{11\,138\,000}{458\,162} = 24,31 = 24,31 \text{ let}$$

Návratnost investice 24,31 let potvrzuje dlouhodobý investiční horizont této investice. Nicméně k výnosnosti může přispět i vzrůstající cena samotné nemovitosti, a lze tuto investici považovat za dlouhodobě stabilní.

## 4.2 Bytový dům v Mladých Bukách

Druhá analyzovaná nemovitost je bytový dům nacházející v městysu Mladé Buky v podhůří Krkonoš. Obec sousedí s městem Trutnov. Na rozdíl od dalších analyzovaných domů, v tomto případě se jedná o několik let starou novostavbu nacházející se na okraji městysu na adrese Mladé Buky č. p. 494 v KÚ Mladé Buky. Novostavba byla realizována na vlastním pozemku investora parc. č. st. 1090 o rozloze 279 m<sup>2</sup>. Dům je od ulice oddělen nádvořím sloužícím převážně pro parkování automobilů. Jedná se o železobetonový skeletový třípodlažní dům s centrálním schodištěm a dřevěnou valbovou střechou. **Celkem dům disponuje devíti bytovými jednotkami o dispozičních řešeních: jednou 1+KK o podlahové ploše 25 m<sup>2</sup>, dvakrát 2+KK o podlahové ploše 56 m<sup>2</sup> a šestkrát 3+1 o 80 m<sup>2</sup>.** Každý byt je vybaven vlastní koupelnou a toaletou. V přízemí se nachází společný skladovací prostor. Celková bytová plocha činí 618 m<sup>2</sup>. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu a místní horkovod.

**Obrázek č. 5 – bytový dům v Mladých Bukách**



Zdroj: vlastní zpracování

### 4.2.1 Charakteristika lokality Mladé Buky

Obec Mladé Buky je malá obec v České republice, nacházející se v okrese Trutnov, v Krkonošském podhůří. Obec má přibližně 600 obyvatel a rozkládá se na ploše zhruba 6 km<sup>2</sup>. Obec se skládá ze čtyř katastrálních území: Kalná Voda, Sklenářovice, Hertvíkovice a Mladé Buky. Obec leží v nadmořské výšce okolo 470 metrů a jsou obklopeny malebnými kopci a lesy.

V okolí obce se nachází mnoho turistických tras a cyklostezek, které lákají návštěvníky k procházkám a sportovním aktivitám v přírodě.

V obci se nachází základní škola, mateřská škola, obchody, restaurace a další občanská vybavenost. Mladé Buky jsou také známé díky svému lyžařskému areálu, který nabízí několik sjezdovek a snowpark pro lyžaře a snowboardisty, vedle skiareálu se Mladé Buky mohou pochlubit i bobovou dráhou, jako lákadlem pro turisty fungujícím takřka celoročně.

Celkově je obec Mladé Buky klidným místem s příjemnou atmosférou, které láká jak turisty, tak i obyvatele, kteří hledají klidnější život v přírodě.

Lokalita je skvělá pro turisty nejen kvůli vlastní přírodě a atrakcím, ale v řádu několika kilometrů severně se nachází jeden z největších lyžařských středisek v České republice SkiResort Černá Hora – Pec operující i v létě. V blízkosti tohoto skiareálu se vyskytuje i architektonický trend Stezka korunami stromů rovněž velmi atraktivní pro turisty. I tento aspekt může být pro investory velmi žádoucí. [36]

Z hlediska průmyslu, dopravy a pracovních příležitostí se jedná o velmi podobnou situaci s první nemovitostí v Hostinném. V tomto případě je okresní město Trutnov ještě blíže, a tak lze výše zmíněné výhody využít ve větší míře. Tyto faktory dělají Mladé Buky lepší lokalitou pro investici do bytové nemovitosti.

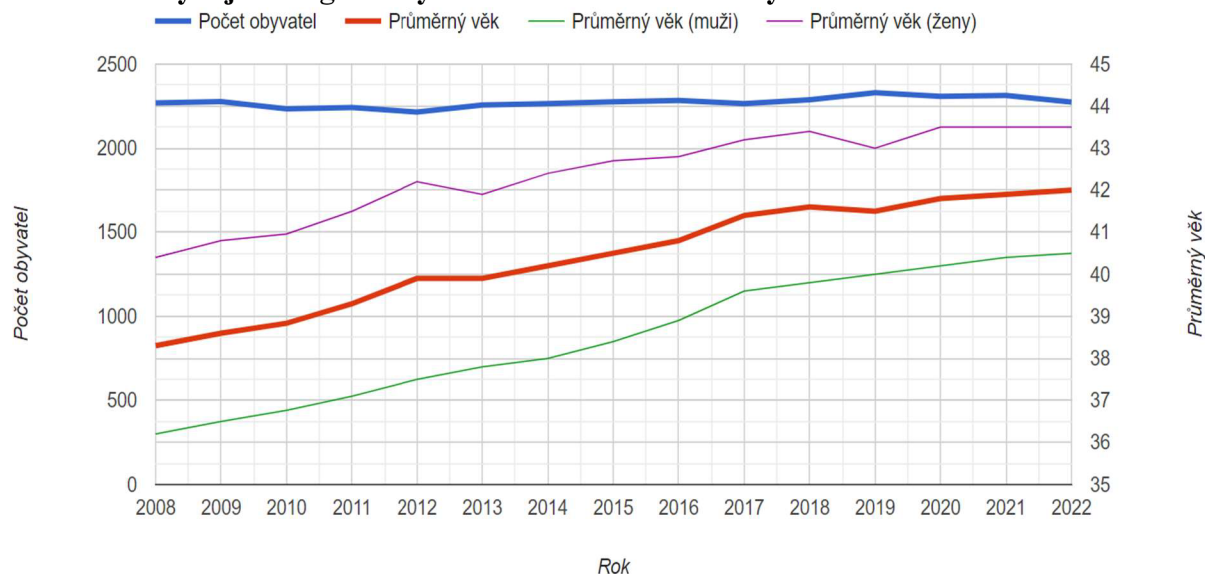
Podle Tabulky č.6 je ve fázi produkčního věku 71,1% obyvatel a 14,7% obyvatel jsou děti do 14 let. Průměrný věk je 44 let.

<b>Tabulka č. 6: Obyvatelstvo podle věku v Mladých Bukách</b>					
Obyvatelstvo celkem		Celkem	zastoupení v %	muži	ženy
			2149	100%	1 077
z toho ve věku	0 - 14	316	14,7%	189	127
	15 - 19	152	<b>7,1%</b>	75	77
	20 - 29	287	<b>13,4%</b>	143	144
	30 - 39	353	<b>16,4%</b>	183	170
	40 - 49	303	<b>14,1%</b>	151	152
	50 - 59	286	<b>13,3%</b>	152	134
	60 - 64	147	<b>6,8%</b>	67	80
	65 - 69	98	4,6%	42	56
	70 - 79	138	6,4%	48	90
	80 a více let	61	2,8%	23	38

Zdroj: [46]

Z Grafu č. 5 je patrné, že obyvatelstvo Mladých Buků stagnuje a roste průměrný věk.

**Graf č. 5 – Vývoj demografických ukazatelů Mladé Buky**



Zdroj: [43]

Většina obydlených bytových domů v Mladých Bukách je obydlena prostřednictvím nájemního právního užívání. Oproti Hostinnému je zde ale vyšší podíl domácností bydlících ve vlastním domě. Z Tabulky č.7 dále lze odvodit, že nejčastěji obývané byty jsou o právě třech obytných místnostech. Jedná se tedy pravděpodobně většinou o bytové dispozice 2+1 a 3+KK.

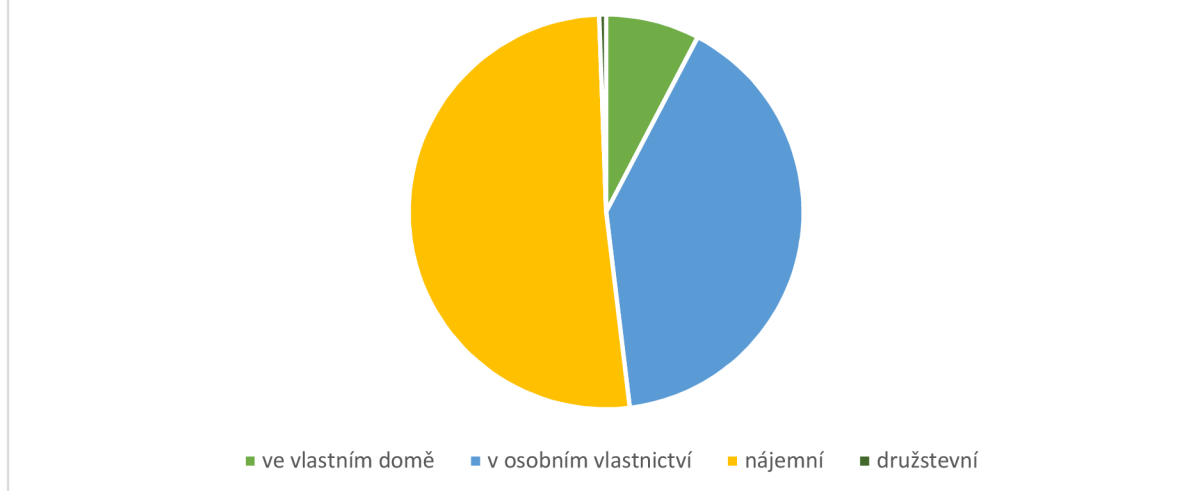
**Tabulka č.7: Obydlené byty podle právního důvodu užívání a počtu obytných místností v Mladých Bukách**

Obydlené byty		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
		<b>836</b>	414	414	8
z toho právní důvod užívání bytu	ve vlastním domě	354	322	28	4
	v osobním vlastnictví	148	-	147	1
	nájemní	200	11	<b>187</b>	2
	družstevní	2	-	2	-
z toho s počtem obytných místností	1	44	14	30	-
	2	126	27	<b>98</b>	1
	3	251	89	<b>161</b>	1
	4	172	109	<b>61</b>	2
	5 a více	166	142	22	2

Zdroj: [46]



**Graf č. 6 - Obydlené byty v bytových domech podle právního důvodu užívání v Mladých Bukách**



Zdroj: [46]

#### **4.2.2 Charakteristika lokality nemovitosti s ohledem na obec a občanské vybavení**

Nemovitost se nachází v katastrálním území Mladé Buky, v centru obce. Velkou výhodou lokality domu je vlastní parkoviště. V řádu několika desítek metrů se nachází dva samoobslužné obchody a hlavní silnice s autobusovou zastávkou, ve vedlejší ulici je ordinace praktické lékařky, základní škola a fotbalový klub FC Mladé Buky. Skiareál s bobovou dráhou lze navštívit zhruba po 1 kilometru pěšky. Dále se přímo v Mladých Bukách nachází i mateřská škola, ZUŠ, hasiči, policie ČR, koupaliště. [36]

#### **4.2.3 Investice č. 2**

Tržní cena nemovitosti včetně pozemku činí 28 450 000 Kč. Pro určení této celkové ceny nemovitosti byla reprodukční cena pozemku o rozloze 279 m<sup>2</sup> vyčíslena na 418 500 Kč.

Výše nájemného pro jednotlivé prostory vychází z reálných hodnot. Pro byt s dispozicí 1+KK činí 7 000 Kč měsíčně, pro byty 2+KK 10 500 Kč měsíčně, pro byty 3+1 12 500 Kč. **Celkový příjem z nájemného za měsíc je 103 000 Kč.**

Nad rámec nájemného každý nájemník platí vlastní náklady na vytápění plynem, na elektřinu, vodné a stočné, úklidové služby. Celkem se tyto náklady pohybují v hodnotě 290 000 Kč ročně. Z těchto nákladů ovšem neplyne žádný příjem ani náklad investora – jsou to náklady nájemníků, a tak nebudou zahrnuty do výpočtu.

Náklady investora jsou v tomto případě pojištění nemovité věci proti přírodnímu živlu za 18 200 Kč ročně, a dále nutné pravidelné revize elektrických rozvodů. Průměrně činí tyto revizní náklady 2 500 Kč ročně.

Pro případy náhlých poruch bude vytvořen servisní fond oprav, do kterého bude ukládáno 1250 Kč měsíčně. Poplatek za zápis do katastru nemovitostí je 2000 Kč.

### **Investiční náročnost Investice č. 2**

Cena pozemku	418 500,00 Kč
Cena domu	28 450 000 Kč
Poplatek za zápis do katastru	2 000,00 Kč

**Celkem** 28 870 500,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování z interní dokumentace firmy J.J.Stav s.r.o.

Pro výpočet daně z nemovitých věcí je potřeba zjistit z katastru plochu pozemku a nádvoří, která v tomto případě činí 279 m<sup>2</sup> a celkovou zastavěnou plochu, která je v tomto případě identická s rozlohou pozemku, a výpočtový koeficient podle lokality. Obec má základní koeficient 1,4, místní koeficient zde stanoven není. Sazby jsou zaznamenány v Tabulce č.8.

<b>Tabulka č. 8: Daň z nemovitých věcí Mladé Buky</b>					
	výměra (m <sup>2</sup> )	sazba (Kč)	Základní koef.	Místní koef.	Celkem
Obytný dům	279	3,5	1,4	1	1 367 Kč
Celkem:					<b>1 367 Kč</b>

Zdroj: KN, MFČR, Zákon o dani z nemovitých věcí, vlastní zpracování

### **Celkem daň z nemovitých věcí činí 1367 Kč.**

Dále bude nutné hradit daň z příjmů. Základem daně z příjmů je hrubý zisk, kterým jsou příjmy, a od nich odečtené daňově uznatelné výdaje spojené s provozem a správou nemovitosti. Mezi tyto výdaje patří zaplacená daň z nemovitých věcí, pojištění nemovitosti proti přírodnímu živlu i částka placená do fondu oprav

Rovnoměrné daňové odpisy domu jsou počítány ze vstupní ceny domu. Vstupní cena domu se vypočítá podle Vzorce č. 5 v metodice:  $VC = 28\,450\,000 + 2000 = 28\,452\,000$  Kč. V prvním roce odepisování se hodnota odpisu rovná 1,4 % ze vstupní ceny a v dalších letech 3,4 %. Odpis v prvním roce tedy je 398 328 Kč, a v dalších letech 967 368 Kč.

<b>Tabulka č. 9: Stanovení očekávaného ročního cashflow v Mladých Bukách</b>			
<b>Náklady a výnosy v 1. roce</b>	měsíčně	ročně	Daň z příjmů z nájemného (15%)
Příjem z nájemného	103 000 Kč	<b>1 236 000 Kč</b>	185 400 Kč
Pojištění proti přírodnímu živlu	- 1 517 Kč	- 18 200 Kč	
Revizní náklady	- 208 Kč	- 2 500 Kč	
Fond oprav	- 1 250 Kč	- 15 000 Kč	
Daň z nemovitých věcí		- 1 367 Kč	
Odpisy domu v 1. roce (1,4 %)		- 398 328 Kč	
<b>Hrubý zisk</b>		800 605 Kč	<b>120 091 Kč</b>
<b>Čistý zisk</b>		680 514 Kč	
<b>Cashflow v 1. roce</b>	<b>89 904 Kč</b>	<b>1 078 842 Kč</b>	
<b>Náklady a výnosy v dalších letech</b>	měsíčně	ročně	Daň z příjmů z nájemného (15%)
Příjem z nájemného	103 000 Kč	<b>1 236 000 Kč</b>	185 400 Kč
Pojištění proti přírodnímu živlu	- 1 517 Kč	- 18 200 Kč	
Revizní náklady	- 208 Kč	- 2 500 Kč	
Fond oprav	- 1 250 Kč	- 15 000 Kč	
Daň z nemovitých věcí		- 1 367 Kč	
Odpisy domu v dalším roce (3,4 %)		- 967 368 Kč	
<b>Hrubý zisk</b>		231 565 Kč	<b>34 735 Kč</b>
<b>Čistý zisk</b>		196 830 Kč	
<b>Cashflow v dalších letech</b>	<b>97 017 Kč</b>	<b>1 164 198 Kč</b>	

Zdroj: vlastní zpracování z interní dokumentace firmy J.J.Stav s.r.o

Vzhledem k tomu, že se u této investice jedná o dlouhodobý investiční horizont, je počítáno s průměrným ročním cashflow za dobu odepisování domu, tedy za třicet let. Průměrný roční cashflow plynoucí z investice se spočítá aritmetickým průměrem cashflow třiceti roků, a je v tomto případě **1 161 353 Kč**.

**Míra výnosnosti** se spočítá vydělením průměrného ročního CF celkovou Investicí č. 2.

$$v = \frac{PrumCF}{INV} = \frac{1\,161\,353}{28\,870\,500} = 0,0402 = 4,02\% \text{ p. a.}$$

Míra výnosnosti 4,02 % p.a. je vyšší, než míra výnosnosti státního reinvestičního dluhopisu s datem emise 3.1. 2022, která se v jednotlivých letech pohybuje mezi 1 – 3 % p.a.. [39]

**Doba návratnosti prostá** se spočítá vydělením Investice č.2 průměrným ročním CF.

$$s = \frac{INV}{PrumCF} = \frac{28\,870\,500}{1\,161\,353} = 24,86 = 24,86 \text{ let}$$

Návratnost investice 24,86 let potvrzuje dlouhodobý investiční horizont této investice. Nicméně k výnosnosti může přispět i vzrůstající cena samotné nemovitosti, a lze tuto investici považovat za dlouhodobě stabilní.

### 4.3 Bytový dům v Praze

Třetí analyzovaná nemovitost se nachází rovněž v centru města, ovšem zde se jedná o hlavní město České republiky Prahu. Analýza se opět týká bytového domu s kořeny v první polovině dvacátého století. Dům s číslem popisným 28 se nachází v ulici Korunní v Praze Vinohrady. Jedná se o sedmipodlažní, částečně podsklepený řádivý dům s historickou fasádní úpravou, kterou se vyznačuje většina okolních domů. V minulosti dům disponoval dvanácti bytovými jednotkami různých dispozic, dostupných z centrálního schodiště. Kromě bytových jednotek dům nabízí přízemní komerční prostor s výlohou a vstupem přímo z ulice a podlahovou rozlohou 100 m<sup>2</sup>. Dům stojí na zastavěné ploše s nádvořím a parcelním číslem 1768, která má celkovou rozlohu 624 m<sup>2</sup>. Zmíněné nádvoří je dostupné pro pěší i automobilem prostřednictvím vjezdu z ulice. Z nádvoří se tyčí malý vyzděný objekt s rozlohou 279 m<sup>2</sup> patřící k analyzovanému domu, a sloužící jako komerční prostor. Všechny stávající bytové i nebytové jednotky jsou určeny k pronájmu, a v současnosti jsou aktivně pronajímány dlouhodobým nájemníkům. V komerčním prostoru v přízemí domu dlouhodobě operuje prosperující firma zabývající se výrobou klíčů, a ve dvorním objektu pracuje rovněž prosperující firma se zaměřením na cyklistiku. V minulosti bylo rozhodnuto o vestavbě dvou nových bytových jednotek v půdním, původně nevyužitém, prostoru domu. Vedle toho v domě dlouhodobě stoupala poptávka po výtahu, zejména od nájemníků ubytovaných ve vyšších patrech. Stávající investor se tedy rozhodl zhodnotit tuto nemovitost novou konstrukcí výtahu. Výtah se zrealizoval z vnitřní strany domu v prostoru nádvoří.

**Celkem tedy dům disponuje šesti bytovými jednotkami s dispozicí 4+KK, osmi byty 2+KK o celkové rozloze 1617 m<sup>2</sup> a dvěma komerčními prostory o celkové rozloze 376 m<sup>2</sup>.** Každá jednotka je vybavena vlastním sociálním zařízením v podobě koupelny a minimálně jedné toalety. Pozemek a stavební objekty na něm jsou napojeny na elektřinu, vodu, kanalizaci a plyn.

**Obrázek č. 6 – bytový dům v Praze, v ulici Korunní**



Zdroj: vlastní zpracování

#### **4.3.1 Charakteristika lokality Korunní, Praha Vinohrady**

Ulice Korunní je jedna z nejdelších ulic v pražské městské části Vinohrady a nachází se v centrální části této městské části. V této ulici se nachází velké množství historických budov a staveb, které byly postaveny v průběhu 19. a 20. století. Konkrétně lze v této ulici najít domy a stavby z různých historických období, od novogotických a secesních budov po funkcionalistické stavby. Většina budov v této ulici byla postavena v průběhu posledního století, tedy v období mezi 1900 až 1950. Vinohrady jsou městská část Prahy, která se nachází na východ od centra města. Je to oblast s vysokou životní úrovní a velkou koncentrací zahraničních obyvatel, což dává této oblasti kosmopolitní atmosféru. V minulosti byly Vinohrady samostatným městem, které bylo později připojeno k Praze. Vinohrady jsou proslulé svou architekturou a parky. V této městské části se nachází mnoho pěkných vil a rezidencí z 19. století, které dodávají této oblasti charakter. Kromě toho je zde mnoho parků a zelených ploch, jako například Riegrovy sady nebo Havlíčkovy sady, které jsou ideálním místem pro pikniky a relaxaci.

Vinohrady jsou také známé pro své kulturní aktivity a noční život. Zde najdete mnoho restaurací, barů a kaváren, kde můžete ochutnat české a mezinárodní kuchyně. Kromě toho jsou zde divadla, koncertní sály a kin, které nabízejí širokou škálu kulturních akcí pro návštěvníky. Na Vinohradech je dostupná široká škála městské dopravy, což umožňuje snadnou a rychlou dostupnost do ostatních částí Prahy. Nejčastěji používaným dopravním prostředkem na Vinohradech jsou tramvaje, které zajíždějí do všech částí této městské části a jsou propojeny s ostatními městskými částmi. Kromě toho jsou na Vinohradech dostupné i autobusové linky, které spojují tuto městskou část s okolními oblastmi. Další možností dopravy jsou metronomy A a C, které mají stanice poblíž Vinohrad a umožňují snadnou a rychlou přepravu do dalších částí Prahy. Kromě veřejné dopravy je na Vinohradech také možné využít služeb taxislužeb a sdílených aut, skútrů, koloběžek a podobně. Dále je zde také dostatek cyklostezek, které umožňují pohodlnou cyklistiku v rámci této městské části a okolí. Celkově lze tedy říci, že Vinohrady jsou jednou z nejžádanějších a nejatraktivnějších městských částí Prahy, která nabízí mnoho možností pro trávení volného času a vychutnání si krásné architektury a atmosféry. [51]

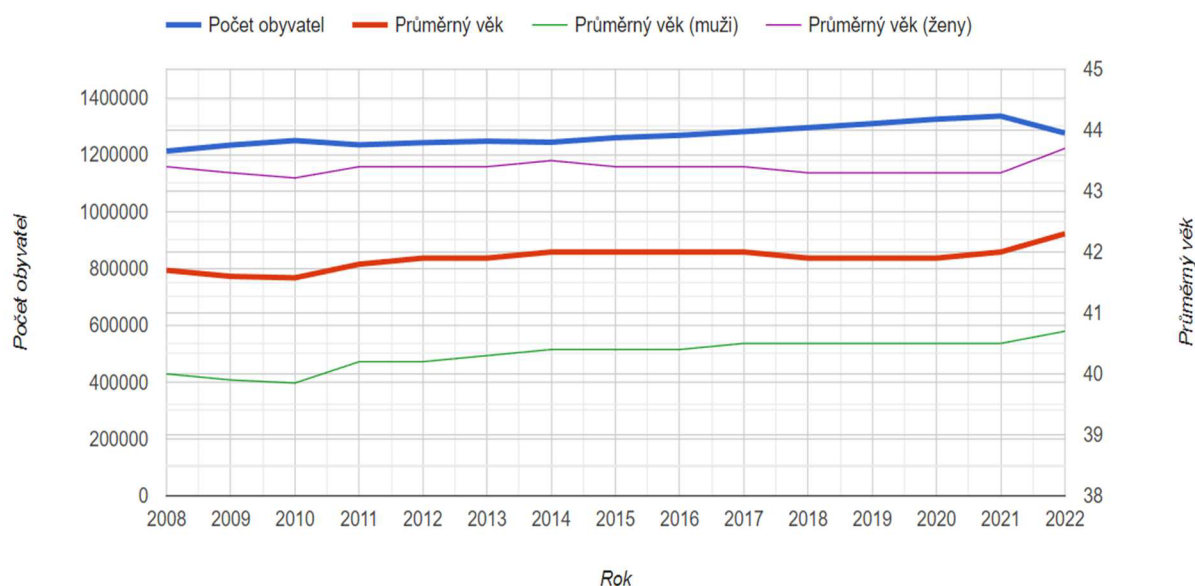
Průměrný věk obyvatel v Praze činí 42,3 let a v Tabulce č.10 lze pozorovat, že v Praze také v zastoupení dominuje obyvatelstvo v produkční fázi.

<b>Tabulka č. 10: Obyvatelstvo podle věku v Praze</b>					
Obyvatelstvo celkem		Celkem	zastoupení v %	muži	ženy
		1268796	100%	613 738	655 058
z toho ve věku	0 - 14	153622	12,1%	78 744	74 878
	15 - 19	55519	4,4%	28 045	27 474
	20 - 29	201985	<b>15,9%</b>	100 491	101 494
	30 - 39	242804	<b>19,1%</b>	125 029	117 775
	40 - 49	164927	<b>13,0%</b>	82 960	81 967
	50 - 59	157767	<b>12,4%</b>	75 217	82 550
	60 - 64	85319	<b>6,7%</b>	39 162	46 157
	65 - 69	69540	5,5%	30 887	38 653
	70 - 79	78254	6,2%	32 195	46 059
80 a více let	53235	4,2%	17 708	35 527	

Zdroj: [46]

Z Grafu č.7 je patrné, že obyvatelstvo v Praze mírně rostlo do roku 2021, kdy se objevil klesající trend, a zároveň vzrostl průměrný věk.

**Graf č. 7 – Vývoj demografických ukazatelů Praha**



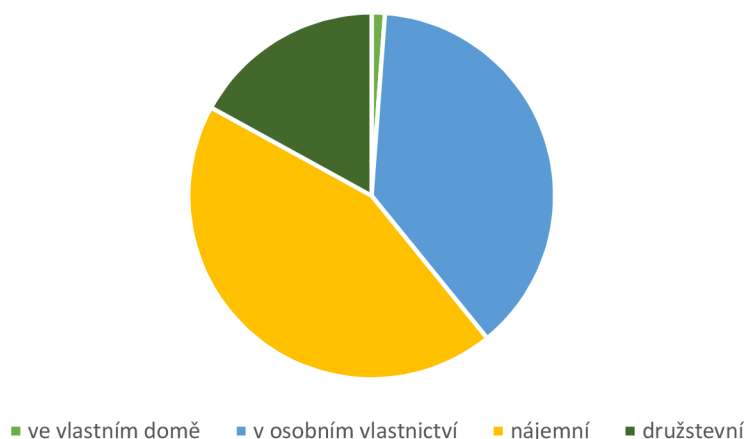
Zdroj: [43]

Obydlené byty		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
		<b>542 168</b>	72 471	464 768	4 929
z toho právní důvod užívání bytu	ve vlastním domě	60 114	55 035	4 738	341
	v osobním vlastnictví	154 866	31	<b>154 504</b>	331
	nájemní	184 186	4 041	<b>178 410</b>	1 735
	družstevní	69 329	136	69 172	21
z toho s počtem obytných místností	1	39 562	1 110	38 059	393
	2	107 175	4 125	<b>102 502</b>	548
	3	130 292	12 934	<b>116 581</b>	777
	4	134 535	16 496	<b>117 572</b>	467
	5 a více	61 204	30 322	30 490	392

Zdroj: [46]

V Tabulce č. 11 lze pozorovat, že stejně jako ve druhé analyzované lokalitě, i zde převažuje bydlení v nájemním bydlení v bytových domech. Na rozdíl od lokality Hostinné v Praze bydlí větší poměr osob v osobním vlastnictví, a tak může být poptávka po nájemním bydlení nižší.

**Graf č. 8 - Obydlené byty v bytových domech podle právního důvodu užívání v Praze**



Zdroj: [46]

#### **4.3.2 Charakteristika lokality nemovitosti s ohledem na obec a občanské vybavení**

Dům s číslem popisným 28 se nachází asi 300 metrů východně od Náměstí Míru, kde se nachází stejnojmenná stanice metra, a několik tramvajových zastávek. Náměstí je zároveň kulturním centrem Vinohrad. Každoročně se zde přímo před Bazilikou svatě Ludmily konají různé kulturní akce, jako jsou vánoční a farmářské trhy nebo zde tradičně bývá vyhledávaná zastávka známého Signal festivalu. Mimo to se v úzkém okolí domu nachází velmi mnoho různorodých restauračních zařízení, kaváren a barů. Z čehož lze odvodit i některé nevýhody této lokality. Perfektní dostupnost dopravy, kulturních, rekreačních zařízení v kombinaci s rozsáhlým nočním životem může být částečně vykoupena zvýšeným hlukem v okolí. Vzhledem k tomu, že je dům situován téměř v centru Prahy, není problém s dostupností lékařských zařízení. V řádu několika kilometrů se nachází komplexní zdravotnické centrum Fakultní Nemocnice Královské Vinohrady a v blízkosti domu je několik jednotlivých lékařských pracovišť praktických a zubních lékařů a podobně.



### 4.3.3 Investice č. 3

Tržní cena nemovitých věcí: pozemku, domu a dvorního objektu byla vyčíslena na 88 500 000 Kč. Podle cenové mapy hlavního města Prahy byla spočtena cena pozemku o rozloze 624 m<sup>2</sup> na 14 227 200 Kč při ceně 22 800 Kč/m<sup>2</sup>. Investice do modernizace činí 1 000 000 Kč. Celková plocha bytového domu činí 1 617 m<sup>2</sup>, a plocha komerčních prostorů je 376 m<sup>2</sup>.

Výše nájemného pro jednotlivé prostory vychází z reálných hodnot. Pro byty s dispozicí 4+KK činí 23 200 Kč měsíčně, pro byty 2+KK 18 100 Kč měsíčně, pro prodejnu v domě 34 500 Kč, a pro dvorní objekt 41 000. Celkový **příjem z nájemného za měsíc je 359 500 Kč**.

Nad rámec nájemného každý nájemník platí vlastní náklady na elektřinu, vodné a stočné, úklidové služby. Celkem se tyto náklady pohybují v hodnotě 222 000 Kč ročně. Vytápění probíhá plynovými kotly, kdy každý nájemník má vlastní smlouvy na plyn. Z těchto nákladů ovšem neplyne žádný příjem ani náklad investora – jsou to náklady nájemníků, atak nebudou zahrnuty do výpočtu. Náklady investora jsou v tomto případě pojištění nemovité věci proti přírodnímu živlu za 25 400 Kč ročně, a dále nutné pravidelné revize plynovodu, komínu, elektrických rozvodů a výtahu. Průměrně činí tyto náklady na revize 12 000 Kč ročně.

Náklady na výraznější rekonstrukce se blízké době neočekávají. Pro případy náhlých poruch je vytvořen servisní fond oprav, do kterého je ukládáno 2 500 Kč měsíčně. Poplatek za zápis do katastru nemovitostí je 2 000 Kč.

#### **Investiční náročnost Investice č. 3**

Cena domu	74 272 800 Kč
Cena pozemku	14 227 200 Kč
Pořizovací cena výtahu	1 000 000 Kč
Drobné opravy a vymalování chodby	20 000 Kč
Poplatek za zápis do katastru	2 000 Kč

**Celkem** 89 522 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování z interní dokumentace vlastníka Jana Juránka

Pro výpočet daně z nemovitých věcí je potřeba zjistit z katastru plochu zastavěného pozemku a nádvoří, která v tomto případě činí 624 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha pozemku obytným domem je 231 m<sup>2</sup>. Výpočtové koeficienty podle lokality a typu objektu zaznamenány v Tabulce č. 12. Za každé další podlaží obytného domu se zvyšuje sazba o 0,75. Celkem je tedy sazba za čtvereční metr obytného domu 6,5 Kč (2 + 6\*0,75).

<b>Tabulka č. 12: Daň z nemovitých věcí</b>					
	výměra (m <sup>2</sup> )	sazba (Kč)	Základní koef.	Místní koef.	Celkem
Nádvoří	117	0,2	1	2	47 Kč
Obytný dům	231	6,5	2,5	2	7 508 Kč
Dvorní objekt - Prodejna	276	10	1,5	2	8 280 Kč
Celkem:					<b>15 834 Kč</b>

Zdroj: KN, MFČR, Zákon o dani z nemovitých věcí, vlastní zpracování

### **Celkem daň z nemovitých věcí činí 15 834 Kč.**

Dále bude nutné hradit daň z příjmů. Základem daně z příjmů je hrubý zisk, kterým jsou příjmy, a od nich odečtené daňově uznatelné výdaje spojené s provozem a správou nemovitosti. Mezi tyto výdaje patří zaplacená daň z nemovitých věcí, pojištění nemovitosti proti přírodnímu živlu i částka placená do fondu oprav

Rovnoměrné daňové odpisy domu jsou počítány ze vstupní ceny domu. Vstupní cena domu se vypočítá podle Vzorce č. 5 v metodice:  $VC = 74\,272\,800 + 20\,000 + 2\,000 = 74\,294\,800$  Kč.

V prvním roce odepisování se hodnota odpisu rovná 1,4 % ze vstupní ceny a v dalších letech 3,4 %. Odpis v prvním roce tedy je 1 040 127 Kč a v dalších letech 2 526 023 Kč.

Rovnoměrné daňové odpisy pořízeného výtahu jsou počítány ze vstupní ceny výtahu 1 000 000 Kč podle téhož vzorce. V prvním roce odepisování se hodnota odpisu rovná 5,5 % ze vstupní ceny a v dalších letech 10,5 %. Odpis v prvním roce tedy je 55 000 Kč a v dalších letech 105 000 Kč.

<b>Tabulka č. 13: Stanovení očekávaného ročního cashflow u investice v Praze</b>				
<b>Náklady a výnosy v 1. roce</b>	měsíčně	ročně	Daň z příjmů (15%)	Daň z příjmů (23%)
Příjem z nájemného	359 500 Kč	<b>4 314 000 Kč</b>	Z daňového základu čtyřnásobku	Z daňového základu <b>1 200 087 Kč.</b>
Pojištění proti přírodnímu živlu	- 2 117 Kč	- 25 400 Kč	průměrné mzdy:	(3 135 639 - 1 935 552)
Revizní náklady	- 1 000 Kč	- 12 000 Kč	161 296 * 12 =	
Fond oprav	- 2 500 Kč	- 30 000 Kč	<b>1 935 552 Kč.</b>	
Daň z nemovitých věcí	- 1 320 Kč	- 15 834 Kč		
Odpisy výtahu v 1. roce (5,5 %)		- 55 000 Kč		
Odpisy domu v 1. roce (1,4 %)		- 1 040 127 Kč		
<b>Hrubý zisk</b>		3 135 639 Kč	290 333 Kč	276 020 Kč
<b>Čistý zisk</b>		2 569 286 Kč		
<b>Cashflow v 1. roce</b>	305 368 Kč	<b>3 664 413 Kč</b>	<b>Celková daň z příjmů</b>	<b>566 353 Kč</b>
<b>Náklady a výnosy ve 2. - 10. roce</b>	měsíčně	ročně	Daň z příjmů (15%)	Daň z příjmů (23%)
Příjem z nájemného	359 500 Kč	<b>4 314 000 Kč</b>	Daňovým základem je hrubý zisk:	Daň z příjmů s vyšší sazbou se zde neuplatňuje.
Pojištění proti přírodnímu živlu	- 2 117 Kč	- 25 400 Kč	1 599 743 Kč.	
Revizní náklady	- 1 000 Kč	- 12 000 Kč		
Fond oprav	- 2 500 Kč	- 30 000 Kč		
Daň z nemovitých věcí	- 1 320 Kč	- 15 834 Kč		
Odpisy výtahu v 2.-10. roce (5,5 %)		- 105 000 Kč		
Odpisy domu v 2.-10. roce (3,4 %)		- 2 526 023 Kč		
<b>Hrubý zisk</b>		1 599 743 Kč	239 961 Kč	
<b>Čistý zisk</b>		1 359 781 Kč		
<b>Cashflow v 2.-10. roce</b>	332 567 Kč	<b>3 990 805 Kč</b>	<b>Celková daň z příjmů</b>	<b>239 961 Kč</b>
<b>Náklady a výnosy v dalších letech</b>	měsíčně	ročně	Daň z příjmů (15%)	Daň z příjmů (23%)
Příjem z nájemného	359 500 Kč	<b>4 314 000 Kč</b>	Z daňového základu čtyřnásobku	Daň z příjmů s vyšší sazbou se zde neuplatňuje.
Pojištění proti přírodnímu živlu	- 2 117 Kč	- 25 400 Kč	průměrné mzdy:	
Revizní náklady	- 1 000 Kč	- 12 000 Kč	1 704 743 Kč.	
Fond oprav	- 2 500 Kč	- 30 000 Kč		
Daň z nemovitých věcí	- 1 320 Kč	- 15 834 Kč		
Odpisy domu v dalším roce (3,4 %)		- 2 526 023 Kč		
<b>Hrubý zisk</b>		1 704 743 Kč	255 711 Kč	
<b>Čistý zisk</b>		1 449 031 Kč		
<b>Cashflow v dalších letech</b>	331 255 Kč	<b>3 975 055 Kč</b>	<b>Celková daň z příjmů</b>	<b>255 711 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování z interní dokumentace vlastníka Jana Juránka

Vzhledem k tomu, že se u této investice jedná o dlouhodobý investiční horizont, je počítáno s průměrným ročním cashflow za dobu odepisování domu, tedy za třicet let. Průměrný roční cashflow plynoucí z investice se spočítá aritmetickým průměrem cashflow třiceti roků, a je v tomto případě **3 969 425 Kč.**

**Míra výnosnosti** se spočítá vydělením průměrného ročního CF celkovou Investicí č. 3.

$$v = \frac{\text{PrumCF}}{\text{INV}} = \frac{3\,969\,425}{89\,522\,000} = 0,0443 = 4,44 \% \text{ p. a.}$$

Zdroj: interní dokumentace

Míra výnosnosti 4,44 % je z analyzovaných investic nejvyšší a je vyšší, než výnosová míra státního reinvestičního dluhopisu s datem emise 3.1. 2022, která se v jednotlivých letech pohybuje mezi 1 – 3 % p.a.. [39]

Zdaleka nepokrývá současnou inflaci. Nicméně k výnosnosti může přispět i vzrůstající cena samotné nemovitosti, a lze tuto investici považovat za dlouhodobě stabilní.

**Doba návratnosti** je spočítána v níže uvedené tabulce kumulativním způsobem. Kumulativní způsob byl v tomto případě zvolen pro větší přesnost kvůli větším rozdílům v ročních cashflow. V roce 0 je celková počáteční Investice č.3 v mínusu. V každém dalším roce je připočten očekávaný cashflow pro daný rok. Poslední rok v záporných číslech značí počet celých let doby návratnosti. Zbývající poměrná část roku je spočítána vydělením absolutní hodnoty zbývající částky ve 22. roce cashflow pro daný rok. Tedy  $2\,239\,691 / 3\,975\,055 = 0,56$ . Pro vyjádření hodnoty ve dnech stačí hodnotu vynásobit počtem dní v roce a zaokrouhlit vždy nahoru.  $0,56 * 365 = 204,4 \rightarrow 205$  dní.

<b>Tabulka č.14: Kumulativní výpočet návratnosti</b>											
Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
CF (Kč)	-89522000	-85857587	-81866782	-	-	-	-	-61912759	-	-	-
Rok	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
CF (Kč)	-45965291	-41990236	-38015182	-	-	-	-	-18139909	-	-	-
Rok	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
CF (Kč)	-2239691	1735364	5710419	9685473	13660528	17635582	21610637	25585691	29560746		

Zdroj: vlastní zpracování z vypočítaných hodnot CF

**Vypočítaná kumulativní návratnost investice činí 22,56 let, tedy 22 let a 205 dní.**

## 5 Výsledky a diskuze

Tabulka č.15: Shrnutí výsledků				
Lokalita nemovitosti	Hostinné	Mladé Buky	Praha	Průměr portfolia
Počáteční investice	11 138 000 Kč	28 870 500 Kč	89 522 000 Kč	22 514 657 Kč
Průměrný roční CF	458 162 Kč	1 161 353 Kč	3 969 425 Kč	926 240 Kč
Míra výnosnosti (%)	4,10%	4,02%	4,44%	4,19%
Návratnost (roky)	24,31	24,86	22,56	23,99

Zdroj: vlastní zpracování

V Tabulce č. 15 jsou uvedeny tři nemovitosti v různých lokalitách, Hostinné, Mladé Buky a Praha, spolu s průměrnou hodnotou portfolia. Na základě výpočtů bylo dospěno k tomu, že počáteční investice v Praze byla nejvyšší, zatímco v Mladých Bukách nejnižší. Návratnost investice byla nejlepší v Praze a nejhorší v Mladých Bukách. Oproti investici v Královéhradeckém maloměstě Hostinnému se čtyřmi tisíci obyvateli ale vykazuje investice do pražského bytového domu alokovaného téměř v centru hlavního města Prahy o 0,33 procentního bodu vyšší výnosovou míru, a doba návratnosti je kratší přibližně o necelé dva roky. Z hlediska těchto ukazatelů vychází nejlépe Praha, ale potřeba finančních zdrojů pro investici v Praze je oproti investicím v menších městech několikanásobně vyšší. V případě novostavby alokované v centru Mladých Buků je výnosnost o 0,08 p.b. nižší, než v druhé, větší, trutnovské obci Hostinném. Na výnosnost a návratnost tedy lokalita ani stáří objektů nejsou výrazně rozhodující. Důležité je samozřejmě uvážit, že pravděpodobnost výskytu poruch vyžadujících modernizační investice je větší u starších domů v Hostinném a Praze. Největší rozdíl je v pořizovací ceně, od které se následně v určité míře odvíjí i výše nájemného. I přesto, že každá nemovitost se od sebe výrazně liší jak lokalitou, tak i stářím, nejedná se z hlediska těchto ukazatelů o zvláště důležité faktory.

Výnosové míry všech tří investic jsou vyšší, než výnosová míra státního reinvestičního dluhopisu s datem emise 3.1. 2022, která se v jednotlivých letech pohybuje mezi 1 – 3 % p.a.. [39]

Průměrná míra výnosnosti analyzovaných nemovitostí činí 4,19 % p.a. a průměrná doba návratnosti investice 24 let. Podle ředitele realitní kanceláře Boutiq real estate se míra výnosnosti analyzovaných nemovitostí ukazuje na českém trhu jako nadprůměrná: „*Dřívější trendy výnosnosti byly kolem 5 – 7 %, ale vzhledem ke změně poměru ceny a hladiny nájmu, nyní klesáme k výnosnosti 2 – 3 %.*“ [38]

Autor diplomové práce Syrovátko dospěl v investici do pražské rezidenční nemovitosti k ročnímu výnosu z nájemného na hodnotu míry výnosnosti 4,37 % p.a., což je velmi podobná

hodnota míry výnosnosti Investice č.3 v Praze. Jeho analýza nicméně vycházela z městské části Prahy 9, která byla v období studie 2015 – 2019 nejlepší z hlediska výnosnosti z nájemného. Ukázalo se, že i když se od té doby pravděpodobně změnila tržní cena nemovitosti i příjmy z nájemného, míra výnosnosti se od vlastní analyzované Investice č.3 v Praze v roce 2022 příliš neliší. [37]

### **Investice v Hostinném**

Za nejrizikovější z těchto nemovitostí lze považovat investici do nemovitosti v Hostinném, protože i přesto, že je budova zrekonstruovaná, její stáří je pravděpodobně větší, než sto let, a riziko poruch je zde vyšší. Dále se u této nemovitosti častěji vyplňují rizika spojená s nájemníky. Nevýhodou investice v budoucnosti může být oproti dalším investicím nejvýraznější trend ubývání obyvatelstva Hostinného a jeho „stárnutí“. Pozitivní změnu v počtu a věku obyvatel by v budoucnu mohlo být dokončení dopravního uzlu dálnice D11 mezi Prahou a Trutnovem. S lepší dopravní dostupností lze očekávat i nárůst hodnoty nemovitosti. Na druhou stranu se ale tato nemovitost ukázala jako nejlevnější z analyzovaných, a lze ji pořídit za cenu jednoho většího bytu v Praze. Zároveň ve srovnání finančních ukazatelů s dalšími dvěma investicemi se řadí na druhé místo. Tuto investici lze doporučit zkušenějšímu investorovi s technickými znalostmi, který dokáže rozpoznat technický stav budovy, a v případě potřeby bude schopen zařídit efektivní opravy. Tento investor také nemusí disponovat tak vysokými finančními zdroji jako v případě dalších dvou investic.

### **Investice v Mladých Bukách**

Naopak investici do novostavby v Mladých Bukách lze označit za nejméně rizikovou z analyzovaných, a lze ji doporučit zejména konzervativnímu investorovi, který preferuje raději nižší míru rizika potenciálních poruch budovy, zároveň i nižší výskyt rizik spojených s nájemníky, ale na druhou stranu se investor uspokojí s nižší výnosovou mírou. Stejně tak, jako v Hostinném lze ještě ve větší míře očekávat zhodnocení nemovitosti i nárůst obyvatelstva plánovaným zlepšením dopravní dostupnosti dokončením dálnice D11. Za zhruba patnáctileté období lze v Mladých Bukách pozorovat stabilní velikost obyvatelstva bez větších výkyvů. Nová výstavba v Mladých Bukách se nyní příliš nerealizuje, a tak nic nenasvědčuje tomu, aby se poptávka po bydlení v této lokalitě snižovala. Z těchto závěrů lze tuto investici charakterizovat jako nejkonzervativnější, což odpovídá i nejnižší výnosové míře a nejdelší návratnosti.

## **Investice v Praze**

Z tohoto srovnání vyplývá, že investování do nemovitosti v Praze má nejvyšší míru výnosnosti a nejlepší návratnost. Investici do analyzované nemovitosti v Praze lze doporučit vyrovnanému progresivnímu investorovi disponujícímu velkými finančními zdroji, který je ochotný podstoupit rizika plynoucí ze stáří budovy a rizika spojená s nájemníky. Ceny nemovitostí v Praze mohou být více volatilní. Patrné jsou i vyšší náklady spojené s údržbou, správou nebo vyšší daně z nemovitých věcí. Tato investice se ovšem může pyšnit vysokou stabilitou příjmů a nižších rizik spojených s nájemníky. Z dlouhodobého hlediska je celosvětový rostoucí trend hodnoty nemovitostí v metropolích, a tak lze spekulovat na vysoký nárůst hodnoty v letech. Tomu nasvědčuje i dlouhodobý trend růstu pražského obyvatelstva a „nestárnoucí“ populace. Zejména z hlediska lokality metropole a technického stavu lze předpokládat vyšší likviditu, než u obou analyzovaných nemovitostí v Královéhradeckém kraji.

Všechny tyto ukazatele vycházejí ze situací, kdy nedochází k většímu naplnění těchto rizik. Je potřeba vzít v úvahu různost rizik pro jednotlivé lokality. Na druhé straně, investice do nemovitosti v menších lokalitách může mít menší rizika, ale také menší výnosy. V menších městech se častěji naplňují rizika spojená s nájemníky.

Celkově lze říci, že investování do těchto i jiných nemovitostí vyžaduje pečlivé zvažování a vyhodnocení rizik a výnosů pro konkrétní nemovitost a její lokalitu. Na základě vypočítaných údajů lze říci, že investice do nemovitostí v lokalitách Hostinné, Mladé Buky a Praha jsou v současné době atraktivní. Z porovnání míry výnosnosti je zřejmé, že investice v Praze má nejvyšší míru výnosnosti, což odpovídá obecnému trendu, že investice do nemovitostí v metropolích mají tendenci mít vysokou míru výnosnosti, což potvrzuje i americká studie z roku 2019. Srovnání s jinými vědeckými pracemi na téma investic do nemovitostí ukazuje, že výsledky jsou v souladu s celosvětovými i českými trendy. Zmíněná studie provedená v roce 2019 v USA ukázala, že investice do nemovitostí v metropolitních oblastech obvykle přinášejí vyšší výnosy, než v menších městech a vesnicích. Podle studie průměrná míra výnosnosti investic do rezidenčního bydlení v USA dosahuje 10,6 % p.a.. Tato práce se zaměřila také na národní trendy v oblasti bydlení a trhu s nemovitostmi v USA v posledním čtvrtletí roku 2019. V několika oblastech trhu s nemovitostmi byly pozorovány rostoucí trendy vývoje. Za pozitivní trendy je možné považovat nárůst průměrných cen domů v celých Spojených Státech, a rovněž zvýšení počtu prodaných domů. Tyto trendy byly ovlivněny nízkými úrokovými sazbami a silnou poptávkou po bydlení. Na druhé straně se na trhu s byty objevily i problémy. V některých regionech USA se objevily známky přebytku nabídky bytů, což může mít za následek pokles

cen. Současně se také zvyšuje počet lidí, kteří bydlí v pronajatém bytě namísto vlastním domě. Další výzvou pro trh s nemovitostmi v USA jsou stoupající náklady na stavební práce a materiály, podobně jako v České republice, což může mít za následek pokles stavebních projektů, a růst cen nových nemovitostí. Vzhledem k těmto trendům a výzvám se předpokládá, že trh s nemovitostmi v USA bude i nadále procházet významnými změnami v blízké budoucnosti, a to jak v oblasti bydlení, tak i komerčních nemovitostí. [40]

Podobně výzkum provedený Deutsche Bank v Německu v roce 2020 ukázal, že investice do nemovitostí jsou stále velmi žádané a přinášejí stabilní výnosy. Ceny nemovitostí se v posledních letech zvyšovaly rychleji než mzdy a inflace, což vytváří obavy z přehřátí trhu. Nicméně, výhled do budoucna byl stále pozitivní, protože poptávka po bydlení zůstává vysoká, a nabídka je stále omezená. Na druhé straně, studie ukázala, že pandemie COVID-19 měla výrazný vliv na trh s nemovitostmi a zvýšila se poptávka po menších a levnějších nemovitostech mimo velká města. Nicméně, výsledky vlastního výzkumu naznačují, že i přesto zůstávají investice do nemovitostí v atraktivních lokalitách s vysokou mírou výnosnosti pro mnoho investorů stále lukrativní. [41]

V souladu s výsledky vlastní práce jsou i závěry společnosti Property forum, která analyzuje realitní trhy střední a východní Evropy. Podle ní se český realitní trh v posledních letech dynamicky rozvíjel a ukázal svou odolnost vůči ekonomickým a politickým výzvám. V roce 2023 se očekává další růst a vývoj v mnoha oblastech trhu. Výrazným trendem na českém realitním trhu bude růst trhu s byty pro pronájem. S rostoucí poptávkou po bydlení se očekává, že trh s byty pro pronájem bude i nadále růst, zejména v centrech velkých měst. Tento trend by mohl vést k dalšímu zvýšení cen pronájmu bytů. Zvýšení zájmu o nemovitosti v menších městech bude dalším trendem na českém realitním trhu. S rostoucí cenou nemovitostí v Praze a dalších velkých městech se očekává, že investoři se budou zajímat o nemovitosti v menších městech s nižšími cenami. Tento trend by mohl vést k dalšímu rozvoji regionálního trhu s nemovitostmi a k vytvoření nových příležitostí pro investice. Prognóza této studie je velmi pozitivní pro všechny tři analyzované investice. [42]

Lze tedy očekávat, že i poptávka po nemovitostech v menších městech jako je Hostinné nebo Mladé Buky by mohla nadále růst. Lze pozorovat velmi podobné trendy realitního trhu, jak v Evropě, tak i v USA, i přes významné demografické a politické odlišnosti jednotlivých zemí.



## 6 Závěr

Hlavním cílem této bakalářské práce bylo zhodnocení efektivnosti investic do nemovitostí zakoupených za účelem dlouhodobého pronájmu v lokalitě Královéhradeckého kraje a Praze, včetně stanovení základních finančních ukazatelů investic z hlediska podnikání fyzické osoby. Rešeršní práce vymezila důležité právní i ekonomické východiska pro realizování takové investice, poukázala na nejčastější rizika spojená s pronájmem nemovitostí, a shrnula obecné výhody a nevýhody investic do nemovitostí za účelem pronájmu.

V práci je popsáno a vysvětleno, co investice do nemovitosti může obsahovat a zejména z čeho konkrétně může taková investice generovat příjem. Veškeré tyto poznatky byly posléze použity pro provedení tří hypotetických investic do konkrétních nemovitostí. Hodnoty investic vzešly z odborných odhadů tržních cen z roku 2022. Díky tomu, že pro vlastní práci byly vybrány nemovitosti, jež spravuje rodinná firma J.J.Stav s.r.o., bylo možné získat hodnoty reálných příjmů plynoucích z jednotlivých investic i hodnoty nákladů a výdajů s investicemi spojenými. Na základě těchto údajů byly vypočteny avizované finanční ukazatele z hlediska podnikání fyzické osoby. Vzhledem k tomu, že při investování do jakékoli nemovitosti je nemálo důležitým rozhodovacím kritériem její lokalita, která hraje roli jak z hlediska objektivního a demografického, tak i z hlediska celkového subjektivního dojmu a estetiky, je práce doplněna o charakteristiky jednotlivých lokalit včetně fotografické dokumentace.

Investice do bytových nemovitostí jsou vhodné pro investory disponující vysokým vlastním kapitálem kvůli vyšší investiční náročnosti bytových nemovitostí, a to obzvláště v době vysokých úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, kdy pro investora nebývá vhodné financování cizím kapitálem. Analyzované investice poskytují výrazně vyšší míru výnosnosti, než nabízí státní reinvestiční dluhopisy, a výnosnost se příliš neliší od analýz ostatních autorů v ČR. Na základě trendu růstu cen v předešlých letech i prognóze realitních expertů lze z dlouhodobého hlediska očekávat růst hodnoty všech analyzovaných nemovitostí.

Vlastní analýza investic do různých bytových domů v různých lokalitách ukázala, že v závislosti na lokalitě, stáří nemovitosti i ceně investice se finanční ukazatel výnosnosti liší pouze o několik desetin procenta. Vypočítaná míra výnosnosti se u modelových investic pohybuje v intervalu od 4,02 % do 4,44 % ročně, a průměrná míra výnosnosti je 4,19 % ročně. Průměrná doba návratnosti třech hodnocených investic činí 24 let. Nejlepší hodnoty finančních ukazatelů ukázala investice do bytového domu v Praze, která se pyšní mírou výnosnosti 4,43 % ročně a dobou návratnosti 22,56 let. Investice do domu v Praze by v současné době byla doporučena progresivnímu investorovi s nejvyššími vlastními zdroji. Výhodou

této investice je nejvyšší výnosnost a očekávaný vyšší likvidita. Nevýhodou může být zejména vysoká investiční náročnost. Naopak investice do domu v Hostinném s mírou výnosnosti 4,1 % ročně a návratností 24,31 let byla doporučena investorovi s vyšší ochotou podstupovat rizika, disponujícímu nižšími zdroji financování. Její výhodou je nižší investiční náročnost spolu s téměř průměrnou výnosností analyzovaného portfolia. Nevýhodou pak bezesporu je stáří budovy, a tedy vyšší pravděpodobnost technických rizik. Investice s nejnižší mírou výnosnosti 4,02 % ročně do domu v Mladých Bukách, byla doporučena konzervativnímu investorovi, který chce minimalizovat rizika, a spokojí se s dobou návratností 24,86 let. U této investice pramení nejvíce výhod z vlastností novostavby, kde je riziko technických poruch minimální. Další výhodou bude významné zlepšení dopravní dostupnosti lokality, což může mít vliv na růst tržní ceny nemovitosti již v krátkodobém horizontu. Nevýhodou je u této investice nejnižší míra výnosnosti.

Investoři do nemovitostí by se měli důkladně seznámit se specifiky těchto investic, a měli by si být vědomi všech rizik spojených s trhem nemovitostí i nemovitostmi samotnými i nízké likvidity nemovitostí.

## 7 Seznam použitých zdrojů

### 7.1 Odborná literatura

- [1] REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978:80:247:3671:6
- [2] KOHOUT, P. Investiční strategie pro třetí tisíciletí. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-5064-4.
- [3] KUDA, F., LUX, M. Bydlení v regionech : (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení). Praha: Professional Publishing, 2010. ISBN 978-80-7431-026-3.
- [4] ORT, P. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.
- [5] VESELÁ, Jitka. Investování na kapitálových trzích. 2., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. ISBN 978:80:7357:647:9
- [6] SHILLER, Robert J. Investiční horečka: iracionální nadšení na kapitálových trzích. Praha: Grada, 2010. ISBN 978:80:247:2482:9
- [7] KUNEŠ, Zdeněk. DPH v tuzemsku: zaměřeno na nemovité věci a výstavbu: v praktických příkladech. 1. vydání. Olomouc: Anag, 2017. ISBN 9788075540966
- [8] SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. ISBN 9788024723884.
- [9] VALACH, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2., přeprac. vyd. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80:86929:01:9.
- [10] SYNEK, Miloslav a kol.: Manažerská ekonomika, 4. aktualizované a rozšířené vydání, Praha, Grada publishing, 2007, ISBN 8024719924
- [111] NOVOTNÝ, Jan a Josef MICHÁLEK. Pozemní stavitelství v kresbách: pro 1. až 4. ročník SPŠ stavebních. Praha: Sobotáles, 2006. ISBN 978-80-86817-16-3.
- [112] TARABA, M. Rádce nájemníka bytu. Praha: Grada, 1999. ISBN 978-80-247-4405-6
- [113] LAVICKÝ, Petr, POLIŠENSKÁ, Petra. Judikatura k rekodifikaci. Nájem a pacht. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-181-1

## 7.2 Právní předpisy ve zjednodušené citaci

- [11] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [12] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- [13] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
- [14] Zákon č. 254/2016 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí
- [15] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí
- [16] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu
- [17] Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů
- [18] zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

## 7.3 Webové zdroje

- [19] DOLEČEK Marek, 2022 [online]. Nemovité věci obecně. Copyright © 1997, CzechTrade [cit. 26.08.2022]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi/>
- [20] KOPÁČEK Jaroslav [online]. Investiční byt a nemovitostní fondy . Copyright © 2022, Česká spořitelna [cit. 26.08.2022]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/blog/bydleni/jaroslav-kropacek-investicni-byt-vs-nemovitostni-fondy>
- [21] KUBÍK Martin, 2022 [online]. Typy vlastnictví. [cit. 26.08.2022] Dostupné z: <https://martin-kubik.cz/typy-vlastnictvi/>
- [22] Peníze.cz, 2022 [online]. Úrokové sazby. Copyright © 2000, Peníze.cz [cit. 01.09.2022]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/urokove-sazby>
- [23] VEVERKA Jakub, 2022 [online]. Prognóza vývoje úrokových sazeb. Copyright © Kurzy.cz [cit. 01.09.2022]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/650219-cnb-znovu-zvysila-urokove-sazby-ke-konci-roku-2022-budou-hypoteky-na-7/>
- [24] ČNB, 2022 [online]. Měnová politika. Copyright © ČNB 2022 [cit. 01.09.2022]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/inflacni-cil/tema-inflace/index.html>
- [25] Měšec.cz, 2022 [online]. Nabídka hypotečních úvěrů. Copyright © 1997-2022, Měšec.cz [cit. 01.09.2022]. Dostupné z: [https://www.mesec.cz/produkty/hypoteky/?tridit=\\_sl2&sme\[25r=v&\\_sl1=min\\_vyse\\_uveru&\\_sl2=zakladni\\_urokova\\_sazba\\_fixace\\_5\\_let](https://www.mesec.cz/produkty/hypoteky/?tridit=_sl2&sme[25r=v&_sl1=min_vyse_uveru&_sl2=zakladni_urokova_sazba_fixace_5_let)
- [26] Měšec.cz, 2022 [online]. Daňová kalkulačka. Copyright © 1997-2022, Měšec.cz [cit. 01.09.2022]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/>

- [27] HOVORKA Jiří, KUČERA Petr, 2022 [online]. Daně z nemovitosti. Copyright © 2000-2022, Peníze.cz [cit. 01.09.2022]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti>
- [28] POLOLÁNÍK Lukáš, 2022 [online]. Daně z příjmů z pronájmu. Copyright © 1997-2022, Finance.cz [cit. 01.09.2022]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/29026-vite-jak-se-dani-prijmy-z-pronajmu-bytu/>
- [29] BALKO Martin, 2020 [online]. Výhody a nevýhody pronájmu investiční nemovitosti. Copyright © 2008-2022, Fincentrum & S.L.S. a.s. [cit. 05.09.2022]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/pronajem-investicni-nemovitosti-vyhody-a-nevychody>
- [30] EKOSPOL.cz, 2022 [online]. Volba strategie pro investování do nemovitostí. Copyright © 2008-2022, EKOSPOL a.s. [cit. 02.09.2022]. Dostupné z: <https://www.ekospol.cz/blogujeme/blog/strategie-investovani-do-nemovitosti>
- [31] KOSINA Ondřej, 2023 [online]. Provize realitních kanceláří. Copyright © 2013-2023, [cit. 03.02.2023]. Dostupné z: <https://www.srovnani-makleru.cz/blog-vyse-provize-realitnich-kancelari-10/>
- [32] MDČR, 2023 [online]. Realizované úseky dálnic. Copyright © 2023, Ministerstvo dopravy ČR [cit. 21.02.2023]. Dostupné z: <https://www.mdcr.cz/ /Mapa###stavby>
- [33] ARTN, 2022 [online]. Trend report 2022. Copyright © 2023, Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí z.s. Dostupné z: [https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/03/TrendReport-2022\\_CZ\\_web\\_final.pdf](https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/03/TrendReport-2022_CZ_web_final.pdf)
- [34] DOLEČEK Marek, 2020 [online]. Nabývání vlastnictví. Copyright © 1997-2022, CzechTrade [cit. 11.02.2023]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nabyvani-vlastnictvi-ppbi/4/>
- [35] Město Hostinné, 2023 [online]. [cit. 11.02.2023]. Dostupné z: <http://hostinne.info/>
- [36] Mladé Buky, 2023 [online]. [cit. 11.02.2023]. Dostupné z: <https://www.obecmladebuky.cz/>
- [37] SYROVÁTKO, Jáchym. Nemovitost jako investice [online]. Praha, 2020 [cit. 27.02.2023]. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická v Praze. Dostupné z: [https://vskp.vse.cz/80081\\_nemovitost\\_jako\\_investice](https://vskp.vse.cz/80081_nemovitost_jako_investice)
- [38] MÍKA, Petr, 2021 [online]. Výnos investic do nemovitostí. [cit. 27.02.2023]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/vynos-investic-do-nemovitosti-klesa-vyplati-se-jeste/>
- [39] MFČR, 2022 [online]. Spořicí státní dluhopisy. [cit. 27.02.2023]. Dostupné z: <https://www.sporicidluhopisycr.cz/cs/o-dluhopisech/urokove-sazby/dluhopis-republiky/emise-3-1-2022-1376>

- [40] U.S. Department of Housing and Urban Development, 2020 [online]. National Housing market summary 2020. [cit. 27.02.2023]. Dostupné z: [https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/NationalSummary\\_4Q19.pdf](https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/NationalSummary_4Q19.pdf)
- [41] Deutsche Bank Research, 2020 [online]. German property market outlook 2020. [cit. 27.02.2023]. Dostupné z: [https://www.dbresearch.com/PROD/RPS\\_EN-PROD/PROD000000000507651/German\\_property\\_market\\_outlook\\_2020.pdf?undefined&reaload=4Xh0VP4xjeNj5F5BIZIh~7Wmo~4ItwRs9uxekI4eXjoHo3zf62VsPTI75wrp4HHg](https://www.dbresearch.com/PROD/RPS_EN-PROD/PROD000000000507651/German_property_market_outlook_2020.pdf?undefined&reaload=4Xh0VP4xjeNj5F5BIZIh~7Wmo~4ItwRs9uxekI4eXjoHo3zf62VsPTI75wrp4HHg)
- [42] Property forum, 2023 [online]. 10 trends in Czech real estate to look out for in 2023. [cit. 27.02.2023]. Dostupné z: <https://www.property-forum.eu/news/10-trends-in-czech-real-estate-to-look-out-for-in-2023/14444>
- [43] PAPEŽ, Radek, 2023 [online]. Grafy demografických ukazatelů dle údajů ČSÚ. [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <https://obce.radekpapez.cz/index.php>
- [44] Stavebky.cz, 2022 [online]. Stavební spoření, Stavebky.cz [cit. 01.12.2022]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/co-je-stavebni-sporeni/>
- [45] Stavebky.cz, 2022 [online]. Překlenovací úvěr, Stavebky.cz [cit. 01.12.2022]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/preklenovaci-uver/>
- [46] ČSÚ, 2022 [online]. Sčítání lidu, domů a bytů 2021 v Česku [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/vysledky-prvni>
- [47] Akcie průvodce, 2021 [online]. Kumulativní návratnost investice. akciepruvodce.cz, Copyright © 2020-2021 [cit. 01.03.2023]. Dostupné z: <https://akciepruvodce.cz/kumulativni-navratnost-investice-definice/>
- [48] MACHÁČEK, Ivan, 2023 [online]. Minimální a průměrná mzda v ZDP 2023. daneprolidi.cz., Copyright © 2023 [cit. 02.03.2023]. Dostupné z: <https://www.daneprolidi.cz/aktualita/minimalni-a-prumerna-mzda-v-zdp-2023-ak.htm>
- [49] CÚZK, 2023 [online]. Katastr nemovitostí. cuzk.cz [cit. 02.03.2023]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti.aspx>
- [50] RSTS, 2023 [online]. Překlenovací úvěr. rsts.cz [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/otazky-odpovedi/co-je-to-preklenovaci-uver/>
- [51] Portál hl. m. Prahy, 2023 [online]. Hlavní město Praha [cit. 03.03.2023]. Dostupné z: <https://www.praha.eu/jnp/>

## **8 Seznam obrázků, tabulek a zkratk**

### **8.1 Seznam obrázků**

Obrázek č.1 – Reálné a finanční investice

Obrázek č.2 – Schéma úvěru ze stavebního spoření

Obrázek č.3 – Schéma překlenovacího úvěru

Obrázek č.4 – Ráz lokality a bytový dům v Hostinném

Obrázek č.5 – Bytový dům v Mladých Bukách

Obrázek č.6 – Bytový dům v Praze

### **8.2 Seznam tabulek**

Tabulka č.1: Odpisové sazby pro jednotlivé skupiny odepisování

Tabulka č.2: Obyvatelstvo podle věku v Hostinném

Tabulka č.3: Obydlené byty podle právního důvodu užívání a počtu obytných místnosti v Hostinném

Tabulka č.4: Daň z nemovitých věcí Hostinné

Tabulka č.5: Přehled nákladů, výnosů a stanovení očekávaného ročního příjmu v Hostinném

Tabulka č.6: Obyvatelstvo podle věku v Mladých Bukách

Tabulka č.7: Obydlené byty podle právního důvodu užívání a počtu obytných místnosti v Mladých Bukách

Tabulka č.8: Daň z nemovitých věcí Mladé Buky

Tabulka č.9: Přehled nákladů, výnosů a stanovení očekávaného ročního příjmu v Mladých Bukách

Tabulka č.10: Obyvatelstvo podle věku v Praze

Tabulka č.11: Obydlené byty podle právního důvodu užívání a počtu obytných místnosti v Praze

Tabulka č.12: Daň z nemovitých věcí

Tabulka č.13: Přehled nákladů, výnosů a stanovení očekávaného ročního příjmu Praze

Tabulka č.14: Kumulativní výpočet návratnosti investice v Praze

Tabulka č.15: Shrnutí výsledků

### **8.3 Seznam grafů**

Graf č.1 - Vývoj průměrné sazby nových hypoték, Kurzy.cz

Graf č.2 - Vývoj cen bytových nemovitostí v letech 2000-2017, ČSÚ

Graf č. 3 – Vývoj demografických ukazatelů v Hostinném

Graf č. 4 - Obydlené byty v bytových domech podle právního důvodu užívání v Hostinném, ČSÚ, Sčítání lidu, domů a bytů 2021 v Česku

Graf č. 5 – Vývoj demografických ukazatelů v Mladých Bukách

Graf č. 6 - Obydlené byty v bytových domech podle právního důvodu užívání v Mladých Bukách, ČSÚ, Sčítání lidu, domů a bytů 2021 v Česku

Graf č. 7 – Vývoj demografických ukazatelů v Praze

Graf č. 8 - Obydlené byty v bytových domech podle právního důvodu užívání v Praze, ČSÚ, Sčítání lidu, domů a bytů 2021 v Česku

### **8.4 Seznam zkratk**

OZ – občanský zákoník

Sb. – sbírky

§ – paragraf

p.a. – per annum, ročně

s.r.o – společnost s ručením omezeným

KK – kuchyňský kouts

KN – katastr nemovitostí

CF – cashflow

Koef. – Koeficient

MFČR – Ministerstvo financí České republiky

Parc. Č. – Parcelní číslo