

Investice do nemovitostí za účelem pronájmu

Bakalářská práce

Vedoucí práce:

Ing. Jana Laštůvková, Ph.D.

Zuzana Molíková

Brno 2017

Na tomto místě chci poděkovat vedoucí bakalářské práce Ing. Janě Laštůvkové, Ph.D. za vedení celé práce. Zároveň děkuji Ing. Martinu Širůčkovi, Ph.D. a paní Zdeňce Matějkové za odborné rady a pomoc při zpracování.

Dále bych ráda poděkovala své rodině, především pak manželovi a také přátelům za velkou podporu, které se mi od nich dostávalo nejen při psaní bakalářské práce, ale i po celou dobu studia.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto práci: **Investice do nemovitostí za účelem pronájmu** vypracovala samostatně a veškeré použité prameny a informace jsou uvedeny v seznamu použité literatury. Souhlasím, aby moje práce byla zveřejněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnou *Směrnicí o zveřejňování vysokoškolských závěrečných prací*.

Jsem si vědoma, že se na moji práci vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., autorský zákon, a že Mendelova univerzita v Brně má právo na uzavření licenční smlouvy a užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 Autorského zákona.

Dále se zavazuji, že před sepsáním licenční smlouvy o využití díla jinou osobou (subjektem) si vyžádám písemné stanovisko univerzity o tom, že předmětná licenční smlouva není v rozporu s oprávněnými zájmy univerzity, a zavazuji se uhradit případný příspěvek na úhradu nákladů spojených se vznikem díla, a to až do jejich skutečné výše.

V Brně dne 20. května 2017

Abstract

Molíková, Z. Investment in real estate for a purpose of the lease. Bachelor thesis. Brno: Mendel University, 2009.

The theme of this bachelor thesis is an assessment of the return on investment in a real estate located in Tišnov and Brno. The best option will be proposed. The theoretical part introduces definition and classification of an investment in a real estate and summarizes factors that affect it. The practical part analyses actual market situation in both locations. Based on analysis, calculations are made. Calculations lead to an appreciation of the return on investment.

Keywords

Investment, real estate, rental income, financing a mortgage loan, revenue appreciation, an assessment of the return.

Abstrakt

Molíková, Z. Investice do nemovitostí za účelem pronájmu. Bakalářská práce. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2017.

Bakalářská práce se zabývá posouzením výnosnosti investice do nemovitosti v lokalitě Tišnov a Brno a navržením konkrétní varianty. Teoretická část práce přibližuje čtenáři definici a zařazení investice do nemovitosti a zároveň shrnuje faktory mající na výnos investice vliv. Praktická část analyzuje aktuální tržní situace v obou lokalitách. Na základě analýzy jsou provedeny veškeré výpočty vedoucí ke zhodnocení výnosnosti investice.

Klíčová slova

Investice, nemovitost, příjem z pronájmu, financování cizím kapitálem, zhodnocení výnosnosti.

Obsah

1	Úvod	13
2	Cíl práce a metodika	14
3	Teoretická část	16
3.1	Investice.....	16
3.1.1	Vymezení investic a jejich základní rozdělení	16
3.1.2	Faktory ovlivňující rozhodování investorů.....	18
3.2	Chování českých investorů	20
3.3	Rozdělení bytů vhodných k pronájmu	22
3.4	Financování pomocí cizího kapitálu	23
3.4.1	Definice hypotečního úvěru	24
3.4.2	Osoby oprávněné poskytnout hypoteční úvěr.....	25
3.4.3	Faktory ovlivňující vývoj hypotečního úvěru	26
3.4.4	Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů za posledních 10 let	29
3.4.5	Doplňkový úvěr.....	30
3.5	Legislativní základ	31
3.5.1	Vymezení nájmu v novém občanském zákoníku	31
3.5.2	Daň z nabytí nemovitých věcí.....	34
3.5.3	Daň z nemovitých věcí.....	35
3.5.4	Daň z příjmů, § 9 příjmy z nájmu	37
3.5.5	Daň z příjmů, § 10 ostatní příjmy	38
3.6	Výhody, nevýhody a rizika investování do nemovitostí.....	39
3.6.1	Výhody.....	39
3.6.2	Nevýhody a rizika.....	40
4	Metodika výpočtů	42
4.1	Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí	42
4.2	Výpočet splátky hypotečního úvěru	43
4.3	Výpočet splátky doplňkového úvěru	43

4.4	Výpočet pojistného pojištění nemovitosti a domácnosti	44
4.5	Výpočet daně z nemovitých věcí.....	44
4.6	Výpočet daně z příjmů, § 9 příjmy z pronájmu	45
4.7	Výpočet výnosnosti investice.....	46
5	Praktická část	47
5.1	Analýza trhu nemovitostí	47
5.1.1	Trh nemovitostí v České republice	47
5.1.2	Trh nemovitostí v lokalitě města Brno	49
5.1.3	Trh nemovitostí v lokalitě města Tišnov.....	51
5.2	Analýza kupní ceny bytu.....	51
5.2.1	Kupní cena bytu v lokalitě Tišnov.....	51
5.2.2	Kupní cena bytu v lokalitě Brno.....	52
5.3	Příjmy investora.....	53
5.3.1	Nájemné v lokalitě Tišnov.....	53
5.3.2	Nájemné v lokalitě Brno	54
5.4	Výdaje investora	55
5.4.1	Provize realitní kanceláři	55
5.4.2	Daň z nabytí nemovité věci.....	56
5.4.3	Splátka úvěru	56
5.4.4	Daň z nemovitých věcí.....	62
5.4.5	Pojištění nemovitosti a domácnosti	62
5.4.6	Vklad do fondu oprav.....	63
5.4.7	Daň z příjmů, § 9 příjmy z pronájmu	63
5.5	Výnos z investice.....	71
5.5.1	Celkový výnos investice v Tišnově	72
5.5.2	Celkový výnos investice v Brně.....	75
6	Diskuse	79
7	Závěr	81
8	Literatura	82
9	Seznam obrázků a tabulek	85

A	Modelace doplňkových úvěrů	87
B	Modelace pojištění nemovitostí	89
C	Výňatek daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí	93
D	Výňatek daňového přiznání k dani z nemovitých věc	96
E	Příloha č. 2 k daňovému přiznání k dani z příjmů	99

1 Úvod

Bydlení je oblast, kterou v průběhu života řeší téměř každý člověk. Vzhledem k tomu, že pořízení vlastního bydlení je v současnosti poměrně vysoce nákladné a zároveň administrativně náročné, jde o krok, který ať už jednotlivec, nebo rodina podstupuje pouze párkrát, nebo dokonce jen jednou za život. Jde tedy o velmi důležité životní rozhodnutí. Jinou alternativou je pronajaté bydlení, které není ani zdaleka tak náročné na vyřízení jako bydlení vlastní, a tedy není natolik zavazující. Právě proto ho značná část populace využívá jako krátkodobý či přechodný stav před definitivním rozhodnutím pořízení vlastního bydlení. Nutno ovšem podotknout, že jsou stále lidé, kteří prožijí v nájmu celý život.

Já se ovšem na danou problematiku zaměřím z jiného úhlu, a to ze strany vlastníka bytu určeného k pronájmu, respektive zájemce o tento druh investice. V investičním portfoliu se investování do nemovitostí za účelem pronájmu staví na pomezí konzervativní a vyvážené strategie. Výnos se dá téměř přesně vypočítat, avšak investor zde podstupuje jiné riziko, a to že investiční nemovitost nedokáže pronajmout nebo ze strany nájemníků dojde k poškození nemovitosti, či dokonce nájem nebudou splácet. Všechna tato rizika je nutné brát v potaz při výběru nemovitosti. Nespornou výhodou však zůstává, že bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, proto jde z pohledu dlouhodobosti o velmi lukrativní typ investování.

2 Cíl práce a metodika

Hlavním cílem této bakalářské práce je navrhnout variantu investice do nemovitosti za účelem jejího pronájmu v závislosti na vybraných faktorech. Práce má sloužit jako doporučení pro investora, který má bydliště v blízkosti Brna a který zvažuje investici do nemovitosti. Po přečtení by měl investor vědět o všem, co může budoucí výnos ovlivnit a jak zhodnotit budoucí výnosnost investice ještě před nákupem nemovitosti. Tomuto investorovi nakonec bude navržena nejvýhodnější varianta dle zadaných parametrů.

V této práci tedy definuji faktory, které mohou ovlivnit výnosnost investice. Jde o samotný výběr druhu nemovitosti. Dalším hlavním parametrem bude lokalita. Zaměřím se na dvě odlišné lokality z pohledu cen nemovitostí i cen pronájmů. První lokalitou je Brno, které má, jakožto druhé největší město v České republice, ceny poměrně nadsazené oproti druhé lokalitě – městu Tišnov, kde se ceny bydlení pohybují podstatně níže navzdory tomu, že je od Brna vzdáleného jen 25 km, tedy asi 35 minut vlakem a 25 minut autem. Jako další parametry zvolím formu pořízení nemovitosti – zda je výhodnější pořídit nemovitost pouze cizími prostředky či poměrem vlastního a cizího kapitálu. Zaměřím se na tři varianty kombinace cizího a vlastního kapitálu pro pořízení nemovitosti a zhodnotím, jaký je jejich nejlepší poměr.

Práce bude rozdělena do tří hlavních částí – teoretické části, metodiky výpočtů a praktické části. V teoretické části nejprve vymezím pojem „investice“ a jak jej lze rozdělovat. Díky tomu bude patrné, kam investice do nemovitosti patří a jaké má základní parametry. Přiblížím také faktory, na základě kterých se investor rozhoduje, do čeho své finanční prostředky vloží. Dále se blíže zaměřím na chování českých investorů, protože právě těm má tato práce sloužit jako pomůcka, na co si dát pozor a co brát v potaz při rozhodování, zda investovat do nemovitosti nebo ne. Zhodnotím jejich postoj k riziku, a především obecný pohled dostupné literatury zabývající se tímto druhem investice. Tím se již dostaneme blíže k investování do nemovitostí. Následně bude třeba zhodnotit a vybrat druh nemovitosti, který budu pro tyto účely zkoumat. Jak bylo zmíněno výše, budu hodnotit celkově čtyři varianty financování nemovitosti, a to 100% financování pořízení nemovitosti pomocí cizího kapitálu, dále pak financování hypotečním úvěrem ve výši 80 % ceny nemovitosti, stejným typem úvěru ve výši 70 % ceny nemovitosti a nakonec opět hypotečním úvěrem ve výši 60 % ceny nemovitosti. Proto přiblížím možnosti financování pomocí cizího kapitálu. Především se zaměřím na hypoteční úvěr, jeho parametry a faktory, které ovlivňují průběh jeho splácení. Nezbytnou stránkou investice do nemovitosti je i znalost legislativní úpravy, která se tohoto druhu investice dotýká. Jedná se především o Nový občanský zákoník, ve kterém je upraven vztah mezi nájemcem a pronajímatelem, stejně jako jejich práva a povinnosti a dále jde o daňové zákony, které mají na investici do nemovitosti nepochybnitelný vliv především v oblasti výdajů. Na závěr teoretické části vyhodnotím všechny výhody a nevýhody, potažmo rizika, která jsou s tímto druhem investice spojena.

Metodika výpočtů práce poslouží jako návod pro následné výpočty v praktické části. Bude zde popsána posloupnost analýzy a výpočtů.

Praktickou částí se investice do nemovitostí zobrazí v konkrétních číslech. Bude provedena analýza aktuální situace na trhu nemovitostí, a to z pohledu prodeje i z pohledu nájmu, následně na základě dat zjištěných z analýzy budou provedeny potřebné výpočty vedoucí k jednoznačnému zhodnocení výnosnosti investice. Výnos zhodnotím na základě částky do nemovitosti vložené a částky, kterou naopak investice přinesla. Výnos z investice do nemovitosti budu sledovat na horizontu 10 let.

3 Teoretická část

3.1 Investice

Než se dostaneme k samotné investici do nemovitosti, která je obsahem celé bakalářské práce, definuji nejprve samotný pojem „investice“ a určím jejich základní rozdělení. Dále je třeba vymezit faktory, které přímo ovlivňují rozhodování investora, do čeho, jakým způsobem a na jak dlouho své peníze uložit. Důležité je také specifikovat profil a chování menších českých investorů, jelikož právě jim má tato bakalářská práce sloužit jako pomocný návod při rozhodování, zda se do investování do nemovitosti pustit či nikoliv.

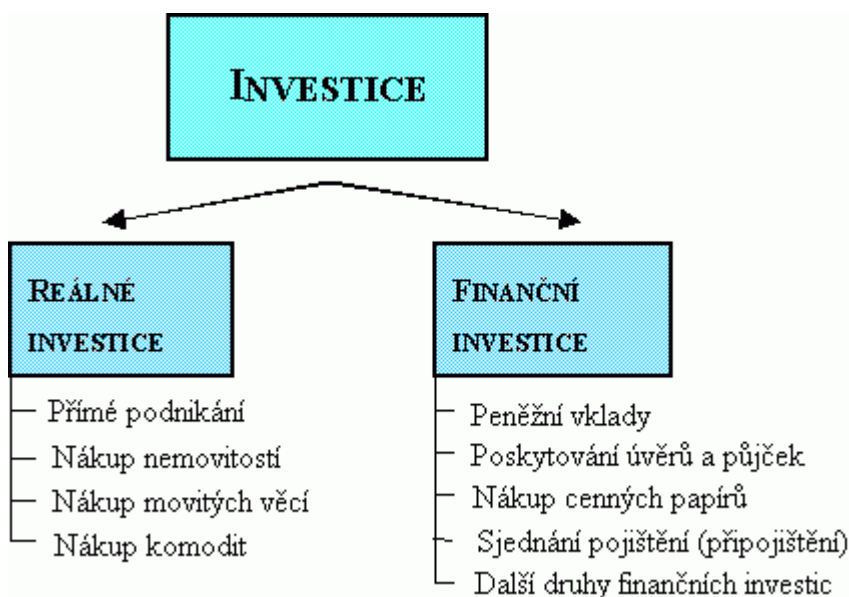
3.1.1 Vymezení investic a jejich základní rozdělení

Investice můžeme vnímat jako naplánované obětování přesně známé současné hodnoty za účelem získání vyšší, ovšem ne úplně jisté hodnoty budoucí. Investice realizujeme nákupem tzv. *investičních aktiv* za účelem buď krátkodobé, nebo dlouhodobé držby. Pojmem „aktiva“ pro ekonomické účely označujeme statky, respektive majetek, který má funkci uchovatele hodnoty. Investoři tedy nakupují aktiva, která do budoucna využívají k rozmnožení jejich současného bohatství. To je možné dvěma způsoby. Buď nákupem získají nárok na výdělek z aktiva plynoucí, nebo spekulací, že po čase cena aktiva vzroste a následně bude aktivum prodáno za vyšší cenu, než byla původně cena nákupní. Možností je i kombinace těchto dvou způsobů investování. (Rejnuš, 2012)

Podle Syrového (2005) můžeme investici obrazně přirovnat například k pšenici, kde má pěstitel pouze dvě možnosti – buď ji aktuálně použije k přímé spotřebě, nebo zrno zaseje, takže se aktuální spotřeby vzdá, ovšem za vidinou budoucí několikanásobné sklizně.

Investice je tedy v podstatě využití kapitálu za účelem dosažení zhodnocení. Dnes se něčeho musíme vzdát, abychom mohli v budoucnu získat něco navíc. Zhodnocení a celkově budoucí hodnota není ale jistá. Proto je s každým investováním spojeno riziko.

Podle Rejnuše (2012) můžeme investice rozdělit do dvou základních skupin a dále do několika podskupin. Jak je vidět dále na obrázku, první skupinou jsou reálné investice a druhou skupinu tvoří investice finanční.



Obr. 1 Základní rozdělení investic
Zdroj: Peněžní ekonomie, 2012

Reálné investice

Reálné investice jsou vázány na konkrétní předmět či podnikatelskou činnost. Investor tedy vkládá své finanční prostředky do reálného, jasně daného předmětu nebo činnosti. V investičním portfoliu jsou často vnímány jako doplňující část k finančním investicím kvůli diverzifikaci rizika. Proto jsou zpravidla plánovány pro dlouhodobější využití.

Pro lepší představu, do čeho lze v rámci reálných investic a jejich podskupin vložit finanční prostředky, uvedu několik konkrétních příkladů. Jako reálnou investici můžeme například označit: nákup drahých kovů jako jsou zlato, stříbro, platina, dále uměleckých děl nebo vložení peněz do podnikatelských projektů. V neposlední řadě je to i samotný střed zájmu této bakalářské práce, tedy investice do nemovitosti. Jak je již z obrázku patrné, nákup nemovitostí se řadí právě do skupiny reálných investic.

Finanční investice

Finanční investice jsou určeny k tvorbě investičního majetku. Jde o majetkovou nebo obvykle finanční transakci mezi dvěma ekonomickými subjekty, která je společně s podmínkami sepsána na konkrétní listině. Tyto právní dokumenty hromadně označujeme pojmem cenný papír, protože majiteli zaručují jeho práva.

Rejnuš (2012) ve své publikaci jako hlavní práva označuje:

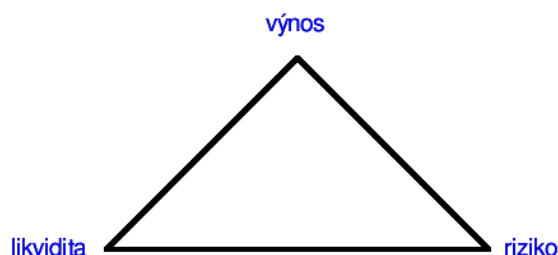
- právo na vrácení majetku,
- právo na předem určenou peněžní odměnu,

- právo podílet se na zisku, který by měl být prostřednictvím příslušné finanční investice vytvořen,
- právo podílet se vlastnický na majetku osoby, která si půjčila peníze,
- právo rozhodovat nebo spolurozhodovat o konkrétním způsobu použití poskytnutých peněžních prostředků.

K lepší představě opět uvedu příklady toho, co v praxi označujeme pojmem finanční investice. Jsou to tedy například akcie, dluhopisy, opce, peněžní vklady a podílové listy.

3.1.2 Faktory ovlivňující rozhodování investorů

Každý investor je jiný už jen co do povahy a schopnosti snášet riziko, které je s investicí spojeno. Samozřejmě, ideálem každého racionálně uvažujícího investora je dosáhnout co možná nejvyššího výnosu, ovšem při podstoupení co nejnižšího, nejlépe pak žádného rizika, a zároveň mít možnost co nejvyšší likvidity, tedy možnosti co nejrychleji přeměnit investici na hotové peníze (Veselá, 2007). V reálném světě investic však dosažení tohoto ideálu není možné. Investor je tedy většinou donucen vybrat si pouze jedno z těchto tří kritérií (výnos, riziko, likvidita), které je pro něj nejdůležitější, a pokusit se toto kritérium maximalizovat, ovšem s vědomím, že je naopak potřeba slevit z ostatních dvou kritérií. Vztah mezi těmito třemi kritérii je znázorněn v magickém investičním trojúhelníku na obrázku níže. Trojúhelník graficky znázorňuje, již výše uvedené, tedy že není možné dosáhnout všech tří kritérií v maximální možné výši najednou. Každý investor si na začátku musí stanovit svůj investiční profil. V tom mu pomůže právě investiční trojúhelník. Vyhodnocením důležitosti jednotlivých kritérií u konkrétního investora pomůže zkombinovat a sestavit investiční plán, který bude vzhledem k cílům, které si investor stanovil, co možná nejvýhodnější.



Obr. 2 Magický trojúhelník

Výnos

Podle Rejnuše (2012) je výnosnost kritériem, které udává míru zhodnocení peněžních prostředků vložených do daného investičního instrumentu nebo investičního portfolia za dané časové období.

Veselá (2007) uvádí, že výnos vyjadřuje souhrn všech příjmů, které investořům vyplývají z uskutečněné investice. Výnos lze označit i jako odměnu, kterou investor dostane za to, že má ochotu peníze investovat a zároveň s tím podstoupit určité riziko. Z časového hlediska můžeme rozdělit výnos do dvou skupin, na historický, také nazýván „*ex-post*“, tedy jasně vypočítaný dle historického vývoje, a na výnos očekávaný, také „*ex-ante*“, který se používá v situacích, kdy potenciální investoři teprve zvažují nákup investičního aktiva.

Výnos je pro většinu investorů to nejdůležitější kritérium. Vidina zhodnocení současného bohatství tím, že se jej na určitou dobu vzdáme, je totiž důvodem, proč se do investování vůbec pouštět.

Z pohledu investice do nemovitosti můžeme dosáhnout výnosu dvojnásobkem, jak již bylo popsáno výše. První možností je zrealizovat jednorázový výnos tím, že nemovitost levně nakoupíme a poté prodáme za vyšší cenu, než byla cena nákupní, samozřejmě po odečtení nutných nákladů a případně i daně. Druhá možnost je realizace pravidelného výnosu, tedy nakoupenou nemovitost pronajímat za takovou pravidelnou cenu, která převyší rozpočítané celkové náklady na časové období, za které investor tuto cenu dostává. V případě nájmu se zpravidla jedná o cenu měsíční. Výnosu lze samozřejmě dosáhnout i kombinací jednorázového výnosu s pravidelným tak, že investor nakoupenou nemovitost určitou dobu pronajímá, tím realizuje pravidelný výnos, a po dané době nemovitost prodá za vyšší cenu, než byla cena nákupní, tím realizuje výnos jednorázový.

Riziko

Běžný člověk si pod pojmem riziko pravděpodobně nejčastěji představí negativní stránku věci, tedy že skutečný výnos bude nižší než požadovaný nebo že o své investované prostředky přijde, ať už z části nebo v nejhorším případě úplně. Ano, i s touto stránkou pohledu je riziko neodmyslitelně spojeno. Kdybychom se však zaměřili pouze na negativně laděnou část rizika, tedy že skutečný výnos nedosáhne očekávaného, zredukovali bychom tím pojem riziko pouze na polovinu. Riziko investice totiž vyjadřuje, s jakou pravděpodobností očekávaného výnosu nedosáhne, ovšem nezaměřuje se pouze na odchylku do záporu, ale i na odchylku kladnou.

Rejnuš (2012) uvádí, že určitá míra rizika je spojena s každou investicí. Vzhledem k tomu, že zpravidla bývá základním cílem investorů dosažení maximální možné výnosnosti, můžeme v těchto případech vztáhnout rizikovost investice k tomuto cíli a vnímat ji jako nejistotu, která je spojená s tím, že se investorovi nepodaří z dané investice dosáhnout výnosu, který očekává. Z toho důvodu se z pohledu investora bude prakticky vždy jednat o tzv. *očekávané riziko*, tedy riziko *ex-ante*.

I podle Polácha (2012) mezi výnosem a rizikem existuje přímo úměrný vztah. Takže čím vyšší výnos můžeme získat, tím vyšší je míra rizika, se kterou musíme počítat. Lze na to nahlížet ale i z druhé strany, tedy čím vyšší riziko podstupujeme, o to vyšší výnos bychom měli očekávat.

Polách (2012) dále rozděluje investory na tři typy právě podle jejich přístupu k podstupování rizika. Skupina s nejvyšším odporem k riziku jsou konzervativní investoři, naproti tomu investoři, kteří vyšší míru rizika vyhledávají, jsou ve skupině dynamických investorů. Poslední skupinou, která tvoří pomyslný střed, je skupina neutrálních investorů, tedy těch, kteří sice podstupují určitou míru rizika, ale to pouze za dosažením takového výnosu, který danému riziku přímo odpovídá.

V oblasti investice do nemovitosti se o riziku v tomto ohledu jedná především o kolísání, respektive vývoj cen na trhu nemovitostí, a zároveň cen nájmu. Riziko spočívá v tom, že v daném čase, kdy se investor rozhodne nemovitost prodat, budou tržní ceny nemovitostí jiné, než jaké při nákupu nemovitosti očekával. To stejné platí u ceny nájmu – rizikem zde popisujeme situaci, kdy se ceny nájmu dané trhem budou lišit od ceny, kterou investor očekával při pořízení nemovitosti.

Likvidita

Dle Rejnuše (2012) pojmem likvidita ve skutečnosti rozumíme stupeň likvidity, tedy rychlost, s jakou můžeme daný investiční instrument přeměnit zpět na hotové peníze (tedy likviditu), a to beze ztráty, případně s co nejnižšími náklady za transakci. I likvidita se může během trvání investice měnit. V momentě, kdy trhy, na kterých se daný investiční instrument nachází, poklesnou, nebo dokonce zkolabují, sníží se i agregátní poptávka na příslušném finančním trhu a současně s tím klesá i stupeň likvidity.

Většina běžných lidí, kteří zvažují, zda se do investování pustit, srovnává především dvě výše popsaná kritéria, tedy výnos a riziko, a na likviditu se tolik nezaměřují. Likvidita je ovšem velmi podstatnou součástí investování a je velmi důležité, aby investor pečlivě zvážil, jaký nejdelší stupeň likvidity je pro něj únosný. Pokud totiž nastane situace, kdy investor potřebuje přeměnit investici v hotové peníze okamžitě nebo v řádu několika dnů a na začátku zvolil například investici do termínovaných vkladů, kde se výpovědní doba může pohybovat i v řádu měsíců, bude donucen hledat jiné zdroje, ze kterých lze potřebné finanční prostředky získat, nebo bude muset přistoupit na podmínky dřívějšího čerpání z investice (pokud to vůbec v daném případě lze), přestože jsou pro investora značně nevýhodné.

V souvislosti s investicí do nemovitosti vnímáme likviditu jako dobu, než investor nemovitost prodá za očekávanou cenu.

3.2 Chování českých investorů

Co se týče investování, jsou Češi obecně převážně konzervativní. I když v posledních letech čeští investoři stále více zhodnocují své úspory v podílových fondech, obliba, a především důvěra v zaručené, ovšem v dnešní době ne zrovna výnosné produkty (jako například stavební spoření) je stále vysoká. Češi tedy vsází spíše na jistotu a v oblíbě jsou i takové druhy investic, na které si můžeme reálně „sáhnout“. Dávají totiž investorovi jakousi jistotu, že nevložil peníze do fondu, který může být například předmětem tunelování. Proto Češi stále více investují do zlata a podle

výzkumu investiční společnosti Pioneer Investments věří valná většina českých investorů právě investicím do nemovitostí.

McElroy (2004) ve své publikaci zdůrazňuje výhodnost tohoto druhu investice. V knize však klade důraz především na důkladnou analýzu nemovitosti a předběžné zhodnocení ještě před pořízením nemovitosti. Také popisuje důležitost vytvořeného týmu specialistů, které bude mít investor k dispozici při rozhodování, zda danou nemovitost koupit či ne. Je ovšem pravda, že McElroy popisuje především investice do nemovitosti ve větším měřítku, jako například nákup celého bytového domu.

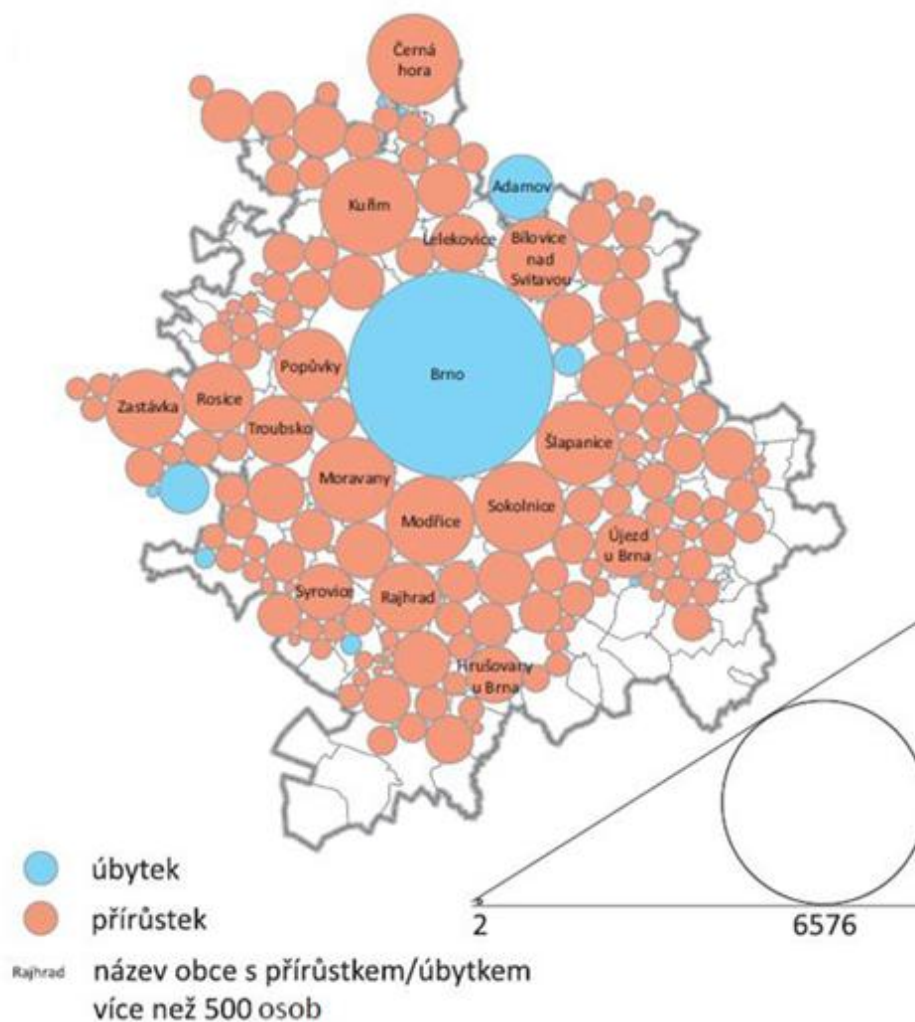
Naproti tomu Jankovský a Korec (2014) jsou ve své knize, která slouží jako návod pro investování do nemovitostí českým investorům, poněkud střídmější. Především se zaměřují na český trh nemovitostí včetně vlivu české legislativy. I oni ale popisují investici do nemovitosti jako jistou a výhodnou variantu investice.

Z těchto informací je patrné, že o investování do nemovitostí bude ze strany českých investorů zájem. Nabízí se zde ale další otázka – jaká je ideální lokalita pro investiční nemovitost? Na jedné straně jsou velká města, kde je dostatek pracovních příležitostí, škol, obchodů a služeb, tedy z tohoto pohledu je vysoká pravděpodobnost, že do své investiční nemovitosti, která se nachází ve velkém městě, investor snadno najde nájemce. Na druhé straně lidé stále více preferují bydlení v klidnějších oblastech na okrajích měst, které spojují jak dobrou dostupnost právě do města, a tím i k pracovním příležitostem, tak i klidnější, čistší prostředí blíže přírody. To, že v České republice roste tzv. *suburbanizace*, tedy vystěhovávání se z měst a přesun na okraj města, potvrzuje ve své statistice i Český statistický úřad, jak můžeme vidět na dalším obrázku. Na důkladný výběr lokality také McElroy ukazuje.

Právě z těchto důvodů jsem pro srovnání vybrala dvě odlišné lokality. První lokalitou je město Brno, druhé největší město v České republice. Počet obyvatel k 1. 1. 2016 je dle Českého statistického úřadu přes 377 000. Brno nabízí velké možnosti jak v oblasti pracovních příležitostí, tak i ve výběru mateřských, základních, středních i vysokých škol. Samozřejmostí je zde i vysoká koncentrace nabídky zboží a služeb všeho druhu. Taktéž je zde rozvinutý realitní trh, takže zde není těžké najít jak nabídku investičních nemovitostí ke koupi, tak i poptávku po nájemním bydlení.

Druhou lokalitou je město Tišnov, vzdálené od Brna 20 km, což je autem asi půl hodina cesty a vlakem 45 minut. Dle informací z Českého statistického úřadu k 1. 1. 2016 má Tišnov počet obyvatel jen něco málo přes 9 100, takže je oproti Brnu nesrovnatelně menší. I zde ovšem najdeme rozvinutý trh v podobě tří velkých nákupních řetězců, několika menších obchodů, stejně tak i široké nabídky služeb a v neposlední řadě mateřských, základních a středních škol. Na rozdíl od Brna je to ale lokalita s krásným přírodním okolím včetně přírodní památky hory Květnice, které mají občané města Tišnov velmi blízko u místa jejich bydliště. Díky tomu, že v Tišnově byla vystavěna sídliště s panelovými domy, zde funguje jak nabídka investičních nemovitostí, tak i poptávka po nájemním bydlení. Samozřejmě zde realitní trh není tak rozsáhlý, jako je tomu v Brně. Na druhé straně jsou zde ceny ne-

movitostí výrazně nižší. Nižší jsou ovšem i běžné ceny nájmu, k tomu se ale dostaneme v praktické části bakalářské práce.



Obr. 3 Proces suburbanizace v období 1991-2014
 Zdroj: Český statistický úřad

3.3 Rozdělení bytů vhodných k pronájmu

Definice bytu z pohledu zákona je upravena v § 2236 NOZ, který definuje byt takto: „Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“ Můžeme tedy říct, že byt tvoří jedna nebo více místností mezi sebou propojené. Celý prostor je možné uzamknout.

Byty nejsnadněji můžeme rozdělit podle počtu pokojů, tedy podle dispozice a podle velikosti podlahové plochy, která je udávána v m^2 . Dle dispozice rozdělu-

jeme byty následujícím způsobem: 1 + 0 (také nazýváno garsoniéra), 1 + kk, 1 + 1, 2 + kk, 2 + 1, 3 + kk, atd. První číslo v označení vždy udává počet místností v bytě, druhá část značení za znaménkem „+“ označuje, zda je součástí bytu samostatná kuchyň oddělená od zbytku místností stěnami, v tom případě je zde „1“, nebo pouze kuchyň, která je součástí jedné z místností, takzvaný kuchyňský kout, což je označení „kk“. To ovšem neplatí u garsoniéry, tedy byt typu 1 + 0, který je svou dispozicí specifický. Tento byt sestává jen z jedné místnosti a sociálního zařízení bez kuchyně či kuchyňského koutu. S názvem garsoniéra nebo také hovorově garsonka se ovšem setkáme i u bytu typu 1 + kk, což v podstatě znamená garsoniéra s kuchyňským koutem. Do počtu místností nezapočítáváme chodbu, koupelnu, kuchyni ani záchod. Dále se můžeme setkat se zkratkami ve značení bytů „B“, která udává, že součástí bytu je i balkon, nebo značení „P“, které značí pracovnu. S těmito zkratkami se ovšem v běžných inzerátech nesetkáváme.

Z pohledu investora je vhodné určit si, pro kterou cílovou skupinu bude pronajatý byt určen. To usnadní jak výběr typu bytu, tak lokality. Zauvažujme tedy nad tím, jaké cílové skupině bude vyhovovat daný typ bytu. Rozměrově menší byty typu garsoniéra a 1 + kk jsou nejméně nákladné jak z pohledu nájmu, tak z pohledu energií, postačí tedy samostatně žijícímu člověku nebo i manželům v důchodu. U bytů typu 1 + 1, 2 + kk a 2+1 již můžeme uvažovat o pohodlném soužití 2 osob. Zároveň nejsou tolik nákladné jako větší typy bytů a neposlední výhodou je nízká náročnost na úklid a údržbu. Je tedy vhodný například pro bydlení do začátku u mladého páru nebo manželů. Další cílová skupina pro tento typ bydlení jsou opět manželé v důchodu, kteří ovšem nejsou natolik limitováni výší důchodu jako ve výše uvedeném případě, kde je nutné náklady na bydlení co nejvíce minimalizovat. Do větších bytů typu 3 + kk a výše již můžeme zařadit cílovou skupinu rodina s dětmi. Byty typu 3 + 1 a dále si mohou dovolit lidé s vyššími příjmy, anebo pokud se byt nachází ve větším městě, hodí se taktéž pro skupinu studentů jako takzvaný studentský byt.

Pro účely výpočtu v praktické části této bakalářské práce se zaměřím na druhou skupinu, tedy byty typu 1 + 1, 2 + kk a 2+1 určené především mladému páru či manželům jako startovací bydlení. Kvůli srovnatelnosti vše přepočítám k velikosti bytu 50 m², což odpovídá rozměrům průměrného středního bytu.

3.4 Financování pomocí cizího kapitálu

Investice do nemovitosti je pro investora z pohledu kupní ceny a celkově vstupních nákladů poměrně velká finanční zátěž. V dnešní době však není nutné, aby investor na nákup nemovitosti využil pouze vlastní zdroje, a z dlouhodobého hlediska to pro něj ani není výhodné. Finanční trh nabízí úvěrové nástroje, pomocí kterých získá investor nemovitost mnohem snadněji.

Hypoteční úvěr nebo také půjčení peněz pro účel koupě nemovitosti je pro věřitele minimálně rizikový, protože jedná se o vysokou částku, takže investor musí projít pečlivým sítím pro zjištění bonity, tedy zda je pro věřitele dostatečně perspektivní, ale především má věřitel nemovitost v zástavě, takže v případě nesplá-

cení má prostředky k tomu, aby si vrácení zapůjčených peněz obstaral. Ostatně i Beneš a spol. (1993) ve svém Bankovním a finančním slovníku popisuje hypoteční úvěr jako velmi dobře jištěný, kdy hlavním rizikem pro banku, tedy pro věřitele, je především možnost náhlého poklesu tržních cen nemovitostí. Toto riziko však alespoň částečně kryje skutečnost, že věřitel většinou neposkytuje úvěr ve výši 100% zástavy. K tomu se ovšem dostaneme později. Z těchto důvodů se úrokové sazby u hypotečního úvěru pohybují podstatně níže, než je tomu u ostatních druhů úvěru. Cizí kapitál je tedy pro investora relativně levný, a především zde funguje princip, že „cizí peníze“ vydělávají investorovi jeho peníze v případě, že investuje správně a nemovitost mu generuje výnos.

V této kapitole přiblížím hypoteční úvěr z hlediska teorie. Definuji, pojem „hypoteční úvěr“, kdo jej může poskytovat a jaké faktory ovlivňují průběh jeho splácení. Nakonec pro lepší přehlednost vývoje finančního trhu v oblasti hypotečních úvěrů uvedu vývoj úrokových sazeb u tohoto druhu úvěru za posledních 10 let.

Vzhledem k tomu, že budu počítat i s variantou, kdy investor do pořízení nemovitosti nevloží žádné prostředky, dotknu se i doplňkového úvěru, který zajistí 100% financování.

3.4.1 Definice hypotečního úvěru

Do 31. 12. 2013 byla legislativní úprava, která se dotýkala problematiky hypotečních úvěrů, značně roztráštěná. Základ úpravy hypotečních úvěrů obsahoval jak obchodní zákoník, tedy zákon č. 513/1991 Sb., tak i částečně občanský zákoník, konkrétně zákon č. 40/1964 Sb.

Kašparovská (2010) ve své publikaci uvedla další právní úpravu, která hypoteční úvěr definovala, a to zákon o dluhopisech č. 530/1990 Sb., ve znění zákona č. 190/2004 Sb. Ten byl ovšem doplněn a změněn zákonem č. 84/1995 Sb., který v § 14, odst. 2 definoval hypoteční úvěr jako: *„úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této rozestavěné nebo i jiné nemovitosti na území České republiky.“*

Dvořák (2005) popsal úpravu zákona o dluhopisech následovně: *„Za hypoteční úvěr se dle úpravy v zákoně o dluhopisech považuje úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti (která se musí nacházet na území České republiky, členského státu EU nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor), i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.“*

Tato rozkolísanost se alespoň částečně zredukovala s příchodem Nového občanského zákoníku, který sjednotil zákoník obchodní a občanský. Základní úpravu úvěru, tedy nalezneme právě v NOZ, konkrétně ve čtvrté části obsahující relativní majetková práva. Podle § 2395 se úvěrující zavazuje poskytnout na požádání úvěrovanému peněžní prostředky v dohodnuté částce, přičemž se zároveň úvěrovaný zavazuje navrátit poskytnuté peněžní prostředky a k tomu smluvený úrok.

S datem 1. 12. 2016 nastala v oblasti úvěrů celkově, a tím i v oblasti hypotečních úvěrů velká změna s nabytím účinnosti zákona o spotřebitelském úvěru

č. 257/2016 Sb. Ten přinesl řadu změn jak pro banky, tak i pro spotřebitele. Především radikálně vymezil pravidla, která slouží právě k ochraně spotřebitele. Mezi hlavní změny patří například pevně stanovená lhůta na rozmyšlenou. Jakmile totiž spotřebitel obdrží od banky konkrétní nabídku, běží zákonem stanovená lhůta 14 dní, po které nemůže banka nabídku změnit ani odvolat. Další změnou je možnost splatit každý rok až 25 % z úvěru, a to zcela bez poplatků. V krajním případě tak může spotřebitel splatit úvěr do 4 let od jeho poskytnutí, aniž by byl ze strany banky jakkoliv sankcionován.

Poskytovatelé úvěrů jsou také donuceni mnohem detailněji posuzovat klienta z pohledu jeho finanční situace. Nejde tedy jen o výši jeho příjmů, ale také o jeho výdaje a jeho úvěrovou historii, tj. pokud měl v minulosti již nějaký úvěr, jakým způsobem jej splácel. V případě, že toto posouzení poskytovatel neprovede tak, jak je požadováno, mohl by se klient dovolat neplatnosti smlouvy, a to po dobu 3 let od jejího uzavření. Tento zákon se vztahuje nejen na nově sjednané úvěry, ale také na všechny již fungující hypoteční úvěry, a to s platností od 1. 12. 2016 u hypotečních úvěrů s tzv. *float úrokovou sazbou*. Hypoteční úvěry s fixní úrokovou sazbou na sebe převezmou platnost tohoto zákona po ukončení nejbližší fixace.

Zákon o spotřebitelském úvěru definuje hypoteční úvěr v § 2 pod pojmem spotřebitelský úvěr na bydlení. Dle právní úpravy jde tedy o úvěr, který je zajištěn nemovitou věcí a je sjednán za účelem nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci, výstavby nebo rekonstrukce, úhradě za převod podílu, pokud jde o byt družstevní, nebo případně i za účelem splacení úvěru, který byl poskytnut za jedním z těchto účelů.

3.4.2 Osoby oprávněné poskytnout hypoteční úvěr

Informace o tom, kdo může poskytovat hypoteční úvěr, nalezneme opět v zákoně o spotřebitelském úvěru, konkrétně v § 7. Zákon stanovuje, že poskytováním spotřebitelského úvěru obecně, a tedy i úvěru hypotečního, jsou oprávněny pouze tyto instituce: banka, spořitelna a úvěrové družstvo, platební instituce, poskytovatel platebních služeb malého rozsahu, instituce elektronických peněz a vydavatel elektronických peněz, a to vždy za podmínek stanovených daným zákonem. Dále to je i nebankovní poskytovatel, právnická osoba, která může spotřebitelský úvěr poskytovat na základě oprávnění k činnosti nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru, udělené Českou národní bankou.

Pro účely této práce se zaměřím pouze na bankovní instituce, které podléhají zákonu o bankách č. 21/1992 Sb. Dle tohoto zákona je poskytování úvěrů jednou ze základních činností bank, proto mohou tento druh úvěru nabídnout všechny banky, a to pouze na základě bankovní licence (Dvořák, 2005). Dále také uvádí, že bankovní licenci uděluje Česká národní banka. Ta si před rozhodnutím, zda banke licenci udělí či nikoliv, vyžádá posudek Ministerstva financí. Licenci samozřejmě nelze převést na jinou osobu, ovšem není časově omezena. Pokud banka licenci získá, pak je to na dobu neurčitou.

3.4.3 Faktory ovlivňující vývoj hypotečního úvěru

Z hlediska výpočtů pravidelného výnosu, tedy i celkového budoucího výnosu investice, je pro investora zcela klíčové znát dopředu průběh, a především výši splátky hypotečního úvěru. Podle toho se také může rozhodovat, zda mu investice ponese výnosy v takové výši, jaké jsou pro něj zajímavé nebo nikoliv. Proto přiblížím parametry, které mají vliv na průběh a výši splátky hypotečního úvěru. Jsou to především bonita klienta, výše úvěru a LTV, doba splatnosti, úrok a RPSN.

Bonita klienta

Smlouva o úvěru musí být stejně jako každá jiná smlouva akceptována oběma stranami. V tomto případě je to žadatel, tedy investor, a věřitel, dále jen banka. V praxi banky samozřejmě nefungují tak, že půjčí peníze každému, kdo si o ně žádá. Kvůli eliminaci rizika budoucího nesplácení úvěru a dnes již také ze zákonné povinnosti zjišťuje nejprve situaci samotného žadatele, především jeho bonitu, což je schopnost poskytnutý úvěr splatit. Bonitu banka určuje podle scoringu, na který má každá banka své interní systémy. Především ale zkoumá věk žadatele, dosažené vzdělání, rodinný stav, počet dětí, příjmy a výdaje, profesi, zda má pracovní smlouvu na dobu určitou či neurčitou, jak dlouho pracuje a také minulé i současné závazky žadatele a průběh jejich splácení, tzv. *platební morálku*. Ke spolehlivému zjištění úvěrové historie žadatele pomůžou bance výpisy z bankovního registru klientských informací (značí se zkratkou CBCB) a z nebankovního registru klientských informací (známý pod zkratkou CNCB). Banku dále zajímají i okolnosti úvěru, tedy na jaký účel budou finanční prostředky vynaloženy a v jaké výši, na jakou nemovitost bude uplatněno zástavní právo, zda do úvěru přistoupí další spolužadatel, případně ručitel apod.

Na základě těchto informací se banka rozhodne, zda je pro ni žadatel natolik perspektivní, aby mu úvěr poskytla. V tuto chvíli je tedy schopna žadateli vytvořit relevantní a konkrétní nabídku.

Výše úvěru a LTV

Výši splátky přímo ovlivňuje výše finančních prostředků, které si žadatel od banky vypůjčí. Jaký obnos ale bude banka ochotna vypůjčit, závisí především na dvou faktorech. Prvním faktorem je cena samotné nemovitosti, tedy lépe řečeno cena nemovitosti, která poslouží jako zástava. Banky pro přesné zjištění cen nemovitostí využívají služeb svých interních nebo i externích odhadců.

Druhým faktorem je takzvané LTV, což je zkratka ukazatele *Loan to Value*. LTV je ve slovníku pojmů, který na svých internetových stránkách zveřejňuje Česká národní banka, definován jako „*poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti*“. V doporučení, které ČNB bankám plošně uděluje, popisuje jmenovatel „V“ (value) jako „*hodnotu zajištění nemovitosti stanovenou obezřetným posouzením budoucí prodejnosti nemovitosti s ohledem na její trvalé a dlouhodobé vlastnosti, obvyklé a místně relevantní podmínky trhu, stávající využití a jiná možná vhodná využití*“. Banky požadují, aby byla cena zástavy vyšší než poskytnutý úvěr, nebo tento po-

měr vlastních prostředků vůči půjčeným zvýhodňují například formou nižší úrokové sazby.

Ačkoliv ještě donedávna několik finančních institucí nabízelo financování se 100% LTV (např.: Komerční banka, Hypoteční banka a Sberbank), od 1. 10. 2016 mohly banky poskytovat úvěr s maximální LTV 95 %. To vyplývá z Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním detailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, které ve svém úředním sdělení uveřejnila ČNB dne 14. 6. 2016. Z tohoto doporučení dále vyplývá, že podíl nově poskytnutých úvěrů s LTV v intervalu 85-95 % by neměl činit více než 10 % objemu všech úvěrů, které banka v daném čtvrtletí poskytne, a to taktéž s platností od 1. 10. 2016. V praxi to znamená, že na LTV nad 85 % dosáhnou od října roku 2016 pouze klienti, které banka vyhodnotí jako vysoce bonitní. Tato změna ovšem neměla dlouhého trvání, protože hned od 1. 4. 2017 vešlo v platnost ještě přísnější doporučení. Instituce tedy od dubna roku 2017 poskytují úvěry pouze do 90 % LTV. Stejně tak se zpřísní doporučení ohledně podílu nově poskytnutých úvěrů, a to na maximálně 15 % z celkového objemu poskytnutých úvěrů, ovšem s LTV v intervalu 80–90 %.

V roce 2017 se tedy situace zkomplikovala pro ty klienty, kteří nemají naspořené dostatečný kapitál. I když jde ze strany ČNB o doporučení a nikoliv nařízení, v praxi jej pojal všechny banky skutečně zodpovědně. Za nedodržení sice zatím nemohou být sankcionovány, ovšem ČNB přímo v úředním sdělení deklarovala pravidelná výběrová šetření, ve kterých bude kontrolovat a hodnotit plnění doporučení.

Přelom roku 2016 a 2017 byl pro bankovní instituce velice náročný, co se změn týče. Mimo zmíněné doporučení se musely přizpůsobit i novému zákonu o spotřebitelském úvěru. To vše mělo za následek mimo jiné i nástup postupného zvyšování úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, které byly do té doby na rekordně nízké úrovni.

Doba splatnosti

Dalším z hlavních faktorů ovlivňujících výši měsíční splátky je doba splatnosti, tj. počet měsíců, po které bude dlužník věřiteli úvěr splácet. Jedná se o nedílnou součást smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru. Minimální doba splatnosti, na kterou banka úvěr poskytne, je 5 let. Vzhledem k tomu, že se v souvislosti s nemovitostmi jedná o výrazně vyšší částky než u spotřebitelských úvěrů, které jsou zpravidla poskytovány na období několika let, je pro žadatele důležitější maximální doba splatnosti. Tu si banky stanovují na 30 let, nejdéle však do 70 let věku žadatele, pouze ve výjimečných případech déle. Z pohledu banky jde o zcela logické omezení, jelikož banka musí mít jistotu, že dlužník bude schopen úvěr po celou dobu jeho trvání řádně splácet. Žadatel je zde tedy omezen ze dvou stran.

Investor by však měl vzít v potaz i ekonomickou výhodnost pro svůj rozpočet. S rostoucím počtem měsíců, potažmo let doby splatnosti sice výrazně klesá měsíční splátka, a tím z pohledu investora roste pravidelný výnos, ovšem na druhé straně roste výše zaplacených úroků, a tedy i celková nákladovost investice. Jednoduše

řešeno čím delší je doba splatnosti, tím více na úvěru investor přeplatí (Dvořák, 2005).

Úrok a RPSN

Beneš a spol. (1993) ve svém Bankovním a finančním slovníku definuje úrok, po-
tažmo úrokovou sazbu. Dle tohoto slovníku je to „částka, kterou je dlužník povinen
platit věřiteli z jeho pohledávky, stanovená určitým procentem z dlužné částky
za určité období, například za rok – úrok p.a. (per annum) nebo za pololetí – úrok p.s.
(per semestrem). Jednotlivé peněžní teorie různě vykládají podstatu a funkci úroku.
V tržním hospodářství je úrok cenou peněz (kapitálu), která se utváří na trhu a vyja-
druje vztah k poptávce a nabídce peněz. (...) Podle jiných teorií je úrok např. odmě-
nou za dočasné zřeknutí se možnosti použití peněz pro výdělečné nebo spotřebitelské
zájmy.“ Považujeme tedy úrok za cenu, kterou platí dlužník věřiteli za poskytnutí
jeho finančních prostředků.

Úroková sazba se však nestanovuje na celou délku trvání úvěru. Dlužník
si může vybrat mezi dvěma druhy úrokové sazby, a to pevnou neboli fixní nebo
variabilní, jinak také float sazba.

Varianta fixní úrokové sazby spočívá v pevně stanovené úrokové sazbě na da-
né fixní období. Nejčastěji jde o fixní období na 1, 3, 5 a některé banky nabízejí do-
konce 10 let. Nespornou výhodou je garance výše měsíční splátky. Dlužník tedy
přesně ví, kolik bude v daném fixním období činit nejen jeho měsíční splátka, ale
i celkově zaplacená částka za celou dobu fixace. Oproti tomu nevýhodou může být
nízká variabilita úrokové sazby, tedy nepřizpůsobování se trhu, a také obtížné na-
kládání s hypotečním úvěrem jako takovým. Pro dlužníka se totiž fixně daná úro-
ková sazba stane nevýhodná ve chvíli, kdy na celém trhu úrokové sazby poklesnou,
ovšem on bude muset stále splácet vyšší úrokovou sazbu. V období zafixované
úrokové sazby je taktéž komplikované dělat jakékoliv změny, například prodej
nemovitosti a s tím související jednorázové splacení úvěru. Právě v tomto ohledu
se dlužníkovi může vymstít desetiletá doba fixace. Deset let je v životě člověka po-
měrně dlouhé období, za které může dojít k nejrůznějším změnám, ať už by šlo
o změnu zaměstnání či nabídku lukrativnějšího zaměstnání ve vzdálené lokalitě od
místa bydliště. V dnešní době také není výjimkou rozpad manželství, který s sebou
často přináší prodej nemovitosti a následné rozpůlení společného jmění manželů,
a v neposlední řadě může dojít i k úmrtí dlužníka, a s tím spojený převod dluhu
v rámci dědictví. Jakékoliv změny včetně změny bankovního ústavu, u kterého je
hypoteční úvěr veden, jsou možné bez poplatků pouze v jediný den, kdy končí ob-
dobí fixace. Na tyto životní situace se však zaměřil nový zákon o spotřebitelském
úvěru, který, jak již bylo zmíněno výše, umožňuje splatit až čtvrtinu úvěru ročně
bez jakýchkoliv poplatků.

Variabilní (float) úroková sazba funguje zcela opačně. Je totiž přizpůsobována
ceně peněz na mezibankovním trhu, takže se může splátka každý měsíc lišit. Zá-
kladem je tzv. *pribor*, což je úroková sazba vyhlášená denně Českou národní
bankou. Za úrokovou sazbu *pribor* si banky půjčují peníze navzájem mezi sebou.
Banka, která půjčuje peníze si k sazbě *pribor* připočítá ještě přírážku, která může

podobně jako u fixní sazby stanovena na pevně dané období. Výhodou oproti fixní úrokové sazbě je právě variabilita, tj. přizpůsobení se situaci na trhu. To se může dlužníkovi vyplatit v případě, že sazba dlouhodobě poklesne na nízkou úroveň. Další výhodou je celková variabilita hypotečního úvěru, tedy možnost jakýchkoliv změn díky absenci fixního období. S nástupem platnosti nového zákona o spotřebitelském úvěru je možné úvěr s float úrokovou sazbou splatit kdykoliv v jakékoliv výši, a to zcela bez sankcí.

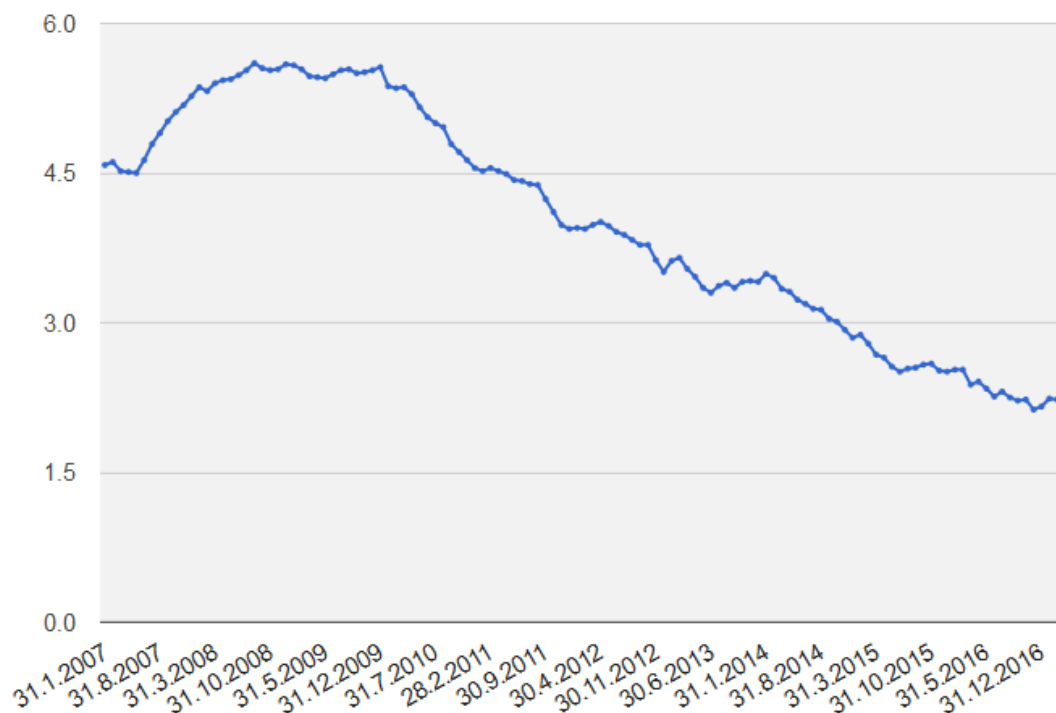
Pro účely výpočtů v této bakalářské práci se zaměřím pouze na fixní úrokovou sazbu v nejdelším možném období, tedy fixní období na 10 let. Je to z toho důvodu, že se v současnosti pohybují úrokové sazby na velmi nízké úrovni, jak také dokládá obrázek níže. Také je to dle mého názoru pro investora nejvýhodnější varianta i v předběžném zhodnocení výnosnosti investice, protože bude přesně vědět, jak vysoké budou v následujících deseti letech jeho výdaje spojené s hypotečním úvěrem.

Varianta úrokové sazby stejně jako její konkrétní výše v případě fixní nebo výše přírůžky k sazbě přibor u variabilní úrokové sazby je stanovena ve smlouvě o hypotečním úvěru. Nový zákon o spotřebitelském úvěru však v § 95 nově nařizuje věřiteli uvést i u hypotečních úvěrů přesnou výši tzv. *RPSN*, tedy *roční procentní sazby nákladů*. To je mnohem relevantnější údaj ve spojitosti s výší měsíční splátky než samotná úroková sazba. RPSN totiž mimo samotnou úrokovou sazbu zahrnuje i veškeré poplatky, které jsou s úvěrem spojené. Tyto poplatky si účtuje každá banka jinak. Může se tedy stát, že ačkoliv nabídne banka nižší úrokovou sazbu, bude kvůli poplatkové struktuře pro dlužníka ve finále nákladnější než u banky s vyšší úrokovou sazbou. Jedná se například o poplatky za vedení účtu, vedení hypotéky, schválení hypotéky, odhad nemovitosti, vklad zástavního a vlastnického práva na katastr nemovitostí a případně i pojištění schopnosti splácet, což většinou zahrnuje pojištění pro případ smrti a invalidity třetího stupně. Díky dnešnímu konkurenčnímu boji mezi bankami se často setkáme s tím, že si banka účtuje jen některé, nebo dokonce žádné z těchto poplatků. Pokud si investor hypotéku nevyřizuje sám, ale přes obchodního zástupce s větší vyjednávací silou, může se v některých případech vyhnout dokonce i poplatku za návrh na vklad u katastru nemovitostí. Z důvodu těchto nejrůznějších akcí, které banky nabízejí, budu ve výpočtech počítat s RPSN ve výši úrokové sazby.

3.4.4 Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů za posledních 10 let

Jak již bylo zmíněno výše, úroková sazba je jedním z nejpodstatnějších údajů, pokud se investor rozhodne pro financování jeho investiční nemovitosti využít cizí kapitál. Z pohledu úrokových sazeb u hypotečních úvěrů je v současnosti pro investora ideální doba pro pořízení hypotečního úvěru. To je patrné i z následujícího obrázku, který uvádí vývoj úroků u hypotečních úvěrů poskytnutých bankami českým domácnostem za posledních 10 let. Na svislé ose je zobrazena výše úrokové sazby, horizontální osa ukazuje časové období. Je zde přehledně vidět, jak i finanční trh reagoval na ekonomickou krizi od roku 2007 prudkým nárůstem úrokových

sazeb. Naproti tomu současnost zobrazena na konci grafu ukazuje historicky rekordně nízké úrokové sazby, které se v roce 2016 dostaly dokonce pod 2 % p.a. Graf současně potvrzuje mírný nárůst úrokových sazeb na konci roku 2016, který přišel s platností nového zákona o spotřebitelském úvěru.



Obr. 4 Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů v letech 2007 – 2016
Zdroj: Český statistický úřad

3.4.5 Doplnkový úvěr

Pro variantu 100% financování pořízení nemovitosti bude třeba kombinace dvou úvěrů, a to hypotečního v nejvyšším možném poměru, tedy s 80% LTV, a doplňkového úvěru, který pokryje jednak zbývající část nákupní ceny nefinancovanou hypotečním úvěrem, jednak veškeré další náklady související s pořízením nemovitosti. Kombinace je nutná z důvodu uvedeného výše, tedy proto, že banky dle doporučení ČNB poskytují převážně hypoteční úvěry do 80 % LTV. Doplnkový úvěr už samozřejmě nemůže mít danou nemovitost v zástavě, jelikož by banka druhého zástavce nepovolila a zároveň společnost poskytující doplňkový úvěr by nebyla ochotna stát v zástavním právu jako druhá v pořadí. Z toho důvodu je jasné, že se úroková sazba u doplňkového úvěru bude pohybovat výše než úroková sazba u úvěru hypotečního. Doplnkový úvěr bude řešen tzv. *nezajištěným úvěrem* od společnosti Stavební spořitelna České spořitelny, a. s., která se tímto druhem úvěrů zabývá.

3.5 Legislativní základ

Při investování do nemovitostí je investor (nájemce) poměrně úzce svázán zákony platnými v České republice, a to již od samého začátku, tedy od koupě nemovitosti. V této kapitole se zaměřím na veškerou legislativu, která investici do nemovitosti ovlivňuje.

Nejprve nahlédneme do Nového občanského zákoníku, ve kterém jsou detailně upravena práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, ale také samotný vztah mezi těmito dvěma subjekty, tedy pronajímatelem a nájemcem. Ačkoliv si totiž nájemce a pronajímatel mohou upravit svůj vzájemný vztah ve smlouvě, v případě řešení sporů soudní cestou se vždy bude postupovat podle zákona, tedy v tomto případě podle Nového občanského zákoníku.

Další podkapitoly budou věnovány problematice daní. Daně totiž přímo ovlivňují nákladovost, a tím i samotnou výnosnost investice. Proto je z pohledu investora nutné ve výpočtu budoucího výnosu započítat také veškeré daně, které s investicí souvisí.

První daň, která zvyšuje nákladovost investice je daň z nabytí nemovitých věcí. Povinnost zaplatit tuto daň má totiž nově od 1. 11. 2016 právě kupující, tedy investor.

Nelze opomenout i daň z nemovitých věcí. Tu je povinen platit každoročně majitel nemovitosti, tedy opět investor.

Další daní, která dopadá na investora je daň z příjmů, konkrétně § 9 příjmy z nájmu, kde je upraveno zdanění příjmů z pronájmu. I v tomto případě hradí daň investor, protože je to právě on, komu plyne příjem z pronájmu.

Poslední je daň z ostatních příjmů, která je taktéž součástí daně z příjmů, upravena v § 10. Ačkoliv ji z důvodů uvedených níže do výpočtů zahrnovat nebudu, je na místě se o ní alespoň zmínit, jelikož i tato daň může představovat pro investora náklad, který ovlivňuje celkovou výnosnost investice. Daň z ostatních příjmů je totiž investor povinen zaplatit v momentě, kdy nabytou nemovitost prodá za vyšší cenu, než byla cena nákupní. Realizuje tak jednorázový výnos.

3.5.1 Vymezení nájmu v novém občanském zákoníku

Do 31. 12. 2013 byla problematika nájmu řešena v části osmé – Závazkové právo – hlava sedmá § 663 – § 723 Občanského zákoníku z roku 1964 č. 40/1964 Sb. Od 1. 1. 2014 se v oblasti pronájmu řídíme § 2201 – § 2301, který najdeme v Novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. část čtvrtá – Hlava II – Díl 2 – Oddíl 3, v této podkapitole se tedy budu odkazovat výhradně na Nový občanský zákoník.

V této kapitole přiblížím, jak nájem funguje podle zákona a jaká hlavní práva a povinnosti spadají na obě smluvní strany. Ačkoliv si totiž investor a jeho nájemce sepisují nájemní smlouvu, v případě sporu se bude vždy postupovat podle zákona, a nikoliv jen podle ujednání ve smlouvě. Proto je pro investora zcela klíčové znát práva a povinnosti, která na něj vůči nájemci spadají, aby předešel případným sporům, nepřijemnostem, a v konečném důsledku i zvýšeným nákladům na svou in-

vestici například s nájemcem, který nejedná dle dobrých mravů nebo neplatí nájemné.

Nájem můžeme definovat jako smluvní vztah, kdy se pronajímatel, tedy vlastník věci, zavazuje přenechat nájemci danou věc k dočasnému užívání a nájemce se na druhé straně zavazuje za pronajatou věc platit pronajímateli nájemné ve výši smluvené nebo případně ve výši obvyklé. Pokud si smluvní strany ve smlouvě neujednájí dobu trvání či den skončení nájmu, pak se má za to, že byl nájem sjednán na dobu neurčitou. Stejně tak je tomu i v případě, kdy sjednaná doba nájmu přesáhne padesát let, ovšem s tím rozdílem, že v prvních padesáti letech je možné vypovědět nájem pouze z dohodnutých výpovědních důvodů a v době, která byla také dohodnuta. Dle zákona je výpovědní doba tři měsíce. Nájem se automaticky prodlužuje, pokud nájemce užívá byt i po skončení doby určité a pronajímatel ho do tří měsíců nevyzve k opuštění bytu. Doba nájmu se takto prodlužuje a je ujednána na tutéž dobu, jako byla ujednána dříve, nejdéle však na dobu dvou let.

Nedohodnou-li se strany jinak, pak za běžnou údržbu věci odpovídá nájemce, ostatní údržbu a potřebné opravy, stejně jako nezbytné služby, za které se považuje dodávka vody a tepla, odvoz komunálního odpadu a odvod odpadních vod včetně čištění jímek, provoz komínů a případně výtahu, úklid a osvětlení ve společných částech a příjem televizního a rozhlasového vysílání, provádí pronajímatel. Pronajímatel má také povinnost odstranit bez zbytečného odkladu vadu, kterou nájemce včas ohlásil a která ztěžuje užívání věci, jinak má nájemce nárok na slevu z nájemného. Přestože je věc vlastnictvím pronajímatele, po dobu nájmu ji o své vůli nemá právo měnit. Ovšem je-li potřeba oprava věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí nájemce tuto opravu strpět.

Nájemce může zřídit právo k užívání věci třetí osobě, poté jde o takzvaný podnájem, ovšem tak lze jen v případě, kdy s podnájemem pronajímatel souhlasí. Poté nájemce ručí za podnájemcovo jednání stejně tak jako za svoje. Bydlí-li nájemce v bytě trvale, pak k podnájmu souhlas pronajímatele nepotřebuje.

Výše nájemného je ujednána v nájemní smlouvě, jinak se přihlíží k nájemnému v obvyklé výši obdobného bytu za obdobných podmínek. Dle zákona se nájemné společně se zálohami či náklady na služby zajištěné pronajímatelem platí předem na každý měsíc nejpozději do pátého dne v měsíci, není-li ve smlouvě ujednáno jinak. Nájemné se tedy automaticky považuje za platbu měsíční. Podle § 2248 lze ujednat každoroční zvyšování nájemného. Pokud není zvyšování ujednáno, může jej pronajímatel nájemci navrhnout, a to až do výše běžného nájemného v daném místě a čase. Když s návrhem nájemce nesouhlasí, pronajímatel má možnost obrátit se na soud.

V případě, že pronajímatel eviduje neuhrazenou pohledávku vůči nájemci, má právo na zadržení movitých věcí nájemce, které má na věci nebo v ní. Nový občanský zákoník však výslovně zakazuje v nájemní smlouvě sjednávat sankce ve formě smluvní pokuty při porušení povinností nájemce. Avšak jako finanční ochranu pro pronajímatele může sloužit tzv. *jistota*, dříve nazývaná *kauce*. Tu si smluvní strany mohou ujednat až do výše šesti měsíčních nájmu. Jistota se nájemci vrací při skončení nájmu, zkrácená o případné dlužné nájemné a navýšená o úrok z jistoty zapo-

čítaného za celou dobu, kdy měl pronajímatel peníze v úschově. Úrok musí být minimálně ve výši zákonné sazby. Tuto sazbu ovšem zákon blíže nespecifikuje, proto se při určení budeme řídit § 1802, který udává, že pokud právní předpis nestanovuje přesnou výši úroku, pak dlužník platí úrok ve výši obvykle požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště či sídla dlužníka. Ze zmíněného ovšem není jasné, jaký druh úvěru poskytovaný bankami mají brát smluvní strany při určení úroku v potaz. Aby pronajímatel předešel případným budoucím sporům ohledně výše úroku, je více než vhodné si přesnou výši stanovit již v nájemní smlouvě.

Ze zákona nájemci plyne právo v bytě pracovat nebo i podnikat, pokud to pro byt nezpůsobí zvýšené zatížení. Stejně tak může v bytě chovat zvíře. Způsobí-li chov zvířete vyšší náklady na údržbu společných částí, kterou má na starost pronajímatel, tyto náklady mu nahradí nájemce. Dále má nájemce právo ve své domácnosti kohokoliv přijímat. Dokonce může přijmout do své domácnosti nového člena. Pronajímatel si sice může ve smlouvě vyhradit souhlas s takovýmto přijetím nového člena, ovšem pokud se jedná o osobu blízkou k nájemci, pak se svolení pronajímatele nevyžaduje. Jediná povinnost nájemce je v tomto případě pouze oznámení pronajímateli zvýšeného počtu osob v domácnosti. Pronajímatel taktéž nemůže nájemci zakázat v bytě kouřit, neboť by ho tím omezoval v jeho právech.

Nový občanský zákoník vymezuje i situace, na základě kterých může nájem zaniknout. Aby mohla být výpověď považována za platnou, musí být druhé straně doručena, a to písemnou formou. Dále musí být ve výpovědi podané pronajímatelem poučení nájemce o jeho právu vznést námitky proti výpovědi a navrhnout přezkoumání oprávněnosti této výpovědi soudem, jinak se výpověď nepovažuje za platnou. Prvním způsobem je uplynutí doby určité. Nájemce může nájem vypovědět i v případě, že se u něj změnila okolnost natolik, že po něm pronajímatel nemůže rozumně požadovat pokračování nájmu. Naproti tomu pronajímatel může podle § 2288 vypovědět nájem, ať už na dobu určitou nebo neurčitou v případech, kdy nájemce hrubě poruší svou povinnost z nájmu vyplývající, pokud je nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli či členu jeho domácnosti nebo i na osobě bydlící v domě, kde se byt nachází. V případě nájmu na dobu neurčitou má dále pronajímatel možnost nájem vypovědět, pokud chce byt užívat on sám nebo jeho manžel či manželka v případě, kdy byl podán návrh na rozvod manželství nebo již bylo manželství rozvedeno, a stejně tak i v případě, kdy je byt potřeba pro příbuzné pronajímatele. V těchto případech je do výpovědi nutné uvést přesný důvod.

Jak již bylo zmíněno výše, výpovědní doba činí tři měsíce. Pokud chce pronajímatel či nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby, je to možné pouze v zákonem daných situacích. Mezi tyto situace patří například porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem. Za porušení povinností zvláště závažným způsobem se považuje, pokud nájemce nezaplatí nájemné a náklady za služby za dobu alespoň tří měsíců, také pokud způsobuje závažné škody nebo poškozuje byt závažným či nenapravitelným způsobem. Výpovědi však musí předcházet upozornění ze strany pronajímatele s výzvou k nápravě závažného chování, jinak se k ní

nepřihlíží. I nájemce může vypovědět bez výpovědní doby, pokud pronajímatel neodstraní bez zbytečného odkladu vadu, která znemožňuje či zásadním způsobem ztěžuje užívání bytu a na kterou nájemce upozornil.

Smrtí nájemce ale nájem automaticky nezaniká, nýbrž přechází na člena domácnosti, který s nájemcem v bytě žil a vlastní byt nemá. Pokud je to osoba v přímé příbuzenské linii se zemřelým nájemcem, tedy partner, manžel, rodič, sourozenec, dítě, snacha či zeť nebo vnuk, není k přechodu nájmu potřeba souhlas pronajímatele.

3.5.2 Daň z nabytí nemovitých věcí

S Novým občanským zákoníkem se zároveň změnil i výklad daně z nabytí nemovitých věcí. Do té doby totiž platil zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Od 1. 1. 2014 byl nahrazen zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Od 1. 11. 2016 nabyla účinnosti novela č. 254/2016 Sb., která změnila výklad § 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. V této kapitole se tedy budu výlučně odkazovat právě na aktuální znění Zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí.

Dle původního zákonného opatření byl poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí převodce vlastnického práva k nemovité věci, tedy prodávající a nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci, jinak se kupující automaticky stal ručitelem za zaplacení daně. Převodce a nabyvatel vlastnického práva se v kupní nebo směnné smlouvě mohli domluvit, že poplatníkem bude nabyvatel.

Od 1. 11. 2016 je však nově poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí vždy nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. Novela také zrušila institut ručitele. Právě kvůli této novele je nutné zahrnout do výpočtů i daň z nabytí nemovitých věcí, jelikož je to dle nové úpravy právě kupující, tedy investor, kdo je povinen daň přiznat a zaplatit.

Návod na vyčíslení daně najdeme v § 27, který říká, že se daň vypočte jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně, kdy sazba daně je dle § 26 4 % a základ daně je upraven v Hlavě IV. Základem daně je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj. Tato nabývací hodnota, která musí být stanovena ke dni, v němž nastala předmětná skutečnost, je cena sjednaná, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo cena zvláštní. Je důležité správně určit, ze které z těchto čtyř možností se bude při výpočtu daně vycházet, aby byly dodrženy veškeré zákonné náležitosti. Postup je následující: nabývací hodnotou je sjednaná cena nebo srovnávací daňová hodnota, a to vždy vyšší z těchto dvou. Sjednaná cena je pro určení nejjednodušší, je to totiž úplata za nabytí vlastnického práva k nemovitosti, tj. cena nákupní. Vyčíslení srovnávací daňové hodnoty je už poměrně složitější. Vypočítá se totiž jako 75 % ze směrné hodnoty nebo ze zjištěné ceny. Směrná hodnota je upravena v § 15, kde je popsána následovně: „*Směrná hodnota vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci.*“ Zjištěná cena naopak vy-

chází z přesného ocenění dané nemovitosti odborným znalcem. V případě, že nabývací hodnotou není ani cena sjednaná, ani srovnávací daňová hodnota nebo pokud tak zákon stanoví, pak jako nabývací hodnotu bereme právě cenu zjištěnou. Poslední možnost, tedy cenu zvláštní, zahrneme do výpočtu pouze ve zvláštních případech, jako například při dražbě, insolvenční, u obchodních korporací nebo v souvislosti s pozůstalostí. Když tedy nastane jedna z těchto situací, nabývací hodnotou je vždy cena zvláštní.

Už víme, jak se stanoví nabývací hodnota. Pro výpočet daně je však třeba základ daně. K určení základu daně ještě zbývá nabývací hodnotu snížit o uznatelný výdaj. Poplatník si takto může základ daně snížit o prokazatelně zaplacené náklady a odměny za znalecký posudek v případě, kdy je nabývací hodnotou cena zjištěná.

V tento moment je jasné, jakým způsobem se dle zákona daň vypočítá. Samotný výpočet daně ovšem provede správce daně a nikoliv poplatník. Ten je povinen doložit správci daně veškeré dokumenty potřebné k vyměření daně. Podle § 44 je poplatník povinen zaplatit daň z nabytí nemovité věci formou zálohy zaozkrouhlené na celé koruny nahoru ve výši 4 % ze sjednané ceny. Tuto zálohu musí poplatník zaplatit nejpozději v poslední den lhůty, která je stanovena pro podání daňového přiznání.

Poplatníkovi zbývá už jen podat daňové přiznání, ve kterém sám vyčíslí zálohu a doplní veškeré údaje potřebné k určení směrné hodnoty a vyčíslení uznatelných výdajů. Lhůtu pro podání daňového přiznání upravuje § 32 následovně: *„Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce 3. kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad*

- a) vlastnického práva k nemovité věci,*
- b) práva stavby, nebo*
- c) správy svěřeneckého fondu.“*

Daň se nepředepíše ani neplatí v případě, že činí méně než 200 Kč. Stejně tak se neplatí případný rozdíl mezi vyměřenou daní a zálohou, pokud je nižší než 200 Kč. Je-li ale výměr daně stanovený správcem daně vyšší než záloha a zároveň rozdíl převyšuje 200 Kč, poplatník je povinen tento rozdíl doplatit do 30 dnů od doručení platebního výměru.

3.5.3 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je jedním z faktorů, které přímo ovlivňují nákladovost vlastnictví nemovitosti, ať už se jedná o pozemek, stavbu nebo jednotku. Pro účely mého zkoumání se budu i v tomto případě zaměřovat pouze na jednotku, tedy konkrétně bytový prostor. Úpravu problematiky daně z nemovitých věcí najdeme v zákoně č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, na který se budu v celé této kapitole odkazovat.

Jednotkou se pro účely tohoto zákona rozumí jednotka dokončená nebo užívaná. Hovoříme zde tedy o bytu či tzv. *nebytovém prostoru*, který je dokončený nebo užívaný.

Poplatníkem daně z nemovitých věcí je vlastník pozemku, stavby nebo jednotky. To znamená, že povinnost platit daň spadá vždy na osobu, která byt vlastní. V našem případě jde tedy opět o investora.

Zdaňovacím obdobím je dle § 12c kalendářní rok. Pokud ovšem v průběhu zdaňovacího období dojde ke změně skutečností, které jsou pro daň rozhodné, pak se ke změně nepřihlíží. Vychází se vždy ze stavu platného k 1. lednu příslušného zdaňovacího období.

Výpočet daně se provede vynásobením základu daně, upraveném v § 10 a sazby daně upravené v § 11.

Základem daně je výměra zastavěné plochy v m^2 dle stavu k 1. lednu příslušného zdaňovacího období, kterou je třeba vynásobit koeficientem. Koeficient je 1,22 v případě, že vlastník jednotky má podíl na pozemku. Jinak řečeno, koeficient 1,22 použijeme tehdy, pokud je součástí jednotky pozemek přesahující zastavěnou plochu, například pokud k bytu patří ještě předzahrádka. V ostatních případech počítáme s koeficientem 1,2.

Sazba daně sestává ze základní sazby, která je u obytného domu 2 Kč a koeficientu přiřazeného k jednotlivým obcím dle počtu obyvatelstva z posledního sčítání lidu. Pro účely této bakalářské práce se zaměřuji na 2 lokality, a to město Brno a město Tišnov. Na byty nacházející se na území města Brna se použije koeficient 3,5. Pro byty, které spadají do obvodu města Tišnova, je platný koeficient 1,6.

Jako u každé jiné daně je i v tomto případě nutnost podat daňové přiznání. Kdo podává daňové přiznání a za jakých okolností najdeme v § 13a. Úprava zní takto: *„Daňové přiznání je poplatník povinen podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Daňové přiznání se nepodává, pokud je poplatník podal za některé z předchozích zdaňovacích období nebo daň byla stanovena na některé z předchozích zdaňovacích období z moci úřední a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně. V tomto případě se daň vyměří ve výši poslední známé daně a za den vyměření daně a současně za den doručení tohoto rozhodnutí poplatníkovi se považuje 31. leden zdaňovacího období; správce daně nemusí daňovému subjektu výsledek vyměření oznamovat platebním výměrem, platební výměr nemusí obsahovat odůvodnění, založí se do spisu a nelze se proti němu odvolat. Na žádost daňového subjektu mu správce daně zašle stejnopis platebního výměru, a to do 30 dnů ode dne, kdy žádost obdržel. Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně nebo ke změně v osobě poplatníka, je poplatník povinen daň do 31. ledna zdaňovacího období přiznat; v těchto případech lze daň přiznat buď podáním daňového přiznání, nebo podáním dílčího daňového přiznání. V dílčím daňovém přiznání poplatník uvede jen nastalé změny a výpočet celkové daně.“*

Mám-li tedy shrnout výše popsané, tak na rozdíl od některých daní, například daně z příjmů, se daňové přiznání u daně z nemovitých věcí podává pouze jedenkrát, pokud za dobu trvání vlastnictví nenastane změna rozhodná pro stanovení daně, a to do 31. ledna v roce, který následuje po roku, v němž došlo k nabytí nemovitosti nebo ke změně rozhodné pro stanovení daně.

Platbu daně řeší § 15, ze kterého vyplývá, že v případě, kdy roční daň z nemovitých věcí nepřekročí částku 5 000 Kč, je splatná pouze jednou do roka, a to nejpozději do 31. května příslušného zdaňovacího období. V momentě, kdy je daňová povinnost vyšší než 5 000 Kč, je splatná ve dvou stejně vysokých splátkách, první do 31. května a druhá do 30. listopadu příslušného zdaňovacího období.

3.5.4 Daň z příjmů, § 9 příjmy z nájmu

V případě, kdy vlastník nemovitost nevyužívá pro svou potřebu, ale na základě nájemní smlouvy ji někomu pronajme, je povinen přiznat příjmy plynoucí z tohoto nájmu podle § 9 zákona o daních z příjmů č. 586/1992 Sb. V této kapitole se proto budu odkazovat právě na tento zákon.

I v tomto případě jde o náklad, který je povinen uhradit investor (pronajímatel) za zdaňovací období, kterým je dle § 16b jeden kalendářní rok.

Daň se opět vypočítá jako součin základu daně a sazby daně. Základem daně u poplatníka, kterému za zdaňovací období plyne více druhů příjmu, je podle § 5, odst. 2 součet dílčích základů daně snížený o odčitatelné položky dle § 34 a nezdanitelnou část dle § 15 a dále zaokrouhlen na celá sta Kč dolů. Výši sazby daně najdeme v § 16 a činí 15 %.

Dílčím základem daně jsou podle § 5 odst. 1 skutečné příjmy snížené o výdaje skutečně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. Pokud poplatník neuplatní prokazatelně vynaložené výdaje, může uplatnit výdaje tzv. *paušálem* ve výši 30 % z příjmu plynoucího z nájmu, maximálně však do částky 600 000 Kč. Vzhledem k tomu, že styl uplatnění výdajů nelze zpětně měnit, musí si poplatník (investor) dopředu spočítat, která z těchto dvou variant pro něj bude výhodnější. Uplatnění výdajů procentem z příjmů je jistě jednodušší, investor musí evidovat pouze své příjmy a výpočet je poté velice snadný. Na druhou stranu skutečně uplatněné výdaje mohou být podstatně vyšší než výdaje uplatněné procentem z příjmu, a to především v letech, kdy může investor uplatnit jako výdaj daňové odpisy nemovitosti. Další nevýhodou při uplatnění výdajů procentem z příjmů je riziko ztráty slevy na dítě a slevy na manželku. Tyto slevy nelze uplatnit v případě, kdy součet základů daně, u kterých je uplatněn výdaj procentem z příjmu, přesáhne 50 % celkového základu daně, to je dáno dle § 35ca. Zákon nestanovuje kompletní výčet výdajů, kterými si poplatník může snížit základ daně, a tím i celou daňovou povinnost. Obecně ale platí, že lze uplatnit výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů, které byly ve zdaňovacím období uhrazeny v prokazatelné výši, pokud je zákon výslovně nevylučuje. Pro účely této bakalářské práce se bude jednat především o následující výdaje: úroky a případné poplatky za vedení účtu u hypotečního úvěru, příspěvky do fondu oprav, pojištění nemovitosti a domácnosti, zaplacená daň z nemovité věci a již zmíněné odpisy nemovitosti, které v sobě zahrnují pořizovací cenu, provizi realitnímu makléři a také daň z nabytí nemovité věci. Výdaje, které naopak nelze uznat nalezneme v § 25, jsou to například výdaje na reprezentaci, technické zhodnocení, penále atd.

Vzhledem ke vstupní ceně nemovitostí bude pro investora největším výdajem jednoznačně odpis nemovitosti, proto se více zaměřím na postup a možnosti odpi-

sování. Nejdříve musí poplatník správně zatřídit odpisovanou věc do odpisové skupiny, aby zjistil, kolik let může danou věc odpisovat. Podle přílohy 1 k zákonu o daních z příjmů patří bytová jednotka do 5. odpisové skupiny, doba odpisování tedy bude 30 let. Dále si poplatník musí zvolit ze dvou způsobů odpisování, a to buď rovnoměrné, které se řídí dle § 31, nebo zrychlené, upravené v § 32. Vybraný způsob musí dodržet po celou dobu odpisování. Při rovnoměrném odpisování se odpisy stanoví jako jedna setina součinu vstupní ceny nemovitosti a přiřazené roční odpisové sazby, která je pro 5. odpisovou skupinu v prvním roce 1,4 a v následujících letech 3,4. Zrychlený odpis se v prvním roce vypočítá jako podíl vstupní ceny nemovitosti a přiřazeného koeficientu, ten je pro 5. odpisovou skupinu v prvním roce 30. V dalších letech je odpis roven podílu dvojnásobku zůstatkové ceny a rozdílu mezi přiřazeným koeficientem a počtem let, po které již byla nemovitost odepisována. Tento koeficient v 5. odpisové skupině je pro následující roky 31. Vzhledem k tomu, že se zde zaměřuji na nákup nemovitosti jako na investici, je tedy možné, že se investor rozhodne v budoucnu tuto nemovitost se ziskem prodat. Pro investora je výhodnější použít odpisování zrychlené, protože je tu možnost, že danou nemovitost nebude vlastnit celých 30 let, což je doba pro odpisování bytové jednotky. Díky zrychlenému způsobu odpisování si může investor uplatnit větší část nákladů spojených s pořízením nemovitosti jako daňově uznatelný výdaj. Tento typ odpisování tedy budu v praktické používat i já.

K výpočtu daně je také nutno dodat, že v případě, kdy ve zdaňovacím období vznikne daňová ztráta, tedy uplatnitelné výdaje převýší příjmy, je možné tuto ztrátu uplatnit při výpočtu daně v následujících letech, a to až 5 let zpětně. Ztrátu plynoucí z příjmů na základě § 9 si investor může uplatnit také v příjmech plynoucích z § 7, což jsou příjmy z podnikání, § 8, tedy příjmy z kapitálového majetku a také v § 10 ostatní příjmy.

Daňové přiznání je podle § 38g povinen podat každý, jehož roční příjmy přesáhly 15 000 Kč, a to nejpozději do tří měsíců po uplynutí zdaňovacího období. Obvykle je lhůta stanovena na 1. dubna, v případě, že tento den připadá na víkend nebo státní svátek, posouvá se poslední den pro podání daňového přiznání ve stanoveném termínu na nejbližší pracovní den. Při vyplňování daňového přiznání provede poplatník výpočet dílčího základu daně podle § 9 v příloze č. 2, daňového přiznání k dani z příjmů a tento dílčí základ daně také zapíše na řádek 39.

V případě, kdy daň nepřesáhne částku 200 Kč, se pak podle § 38b ani nepřepíše, ani neplatí.

3.5.5 Daň z příjmů, § 10 ostatní příjmy

Poslední daní, která může investora zatížit v souvislosti s investicí do nemovitosti je daň z ostatních příjmů, tedy daň dle § 10 zákona o daních z příjmů č. 586/1992 Sb. Daň je totiž poplatník povinen zaplatit mimo jiné i v případě, kdy u něj za zdaňovací období dojde ke zvýšení majetku formou příjmů z převodu nemovité věci. Pokud se tedy investor rozhodne nemovitost prodat, vztahuje se na něj povinnost přiznat právě tuto daň.

Dílním základem daně je v případě příjmů z převodu nemovitých věcí příjem snížený o prokazatelně vynaložené náklady na jeho dosažení. V praxi se tedy vypočte jako rozdíl ceny prodejní a ceny, za kterou poplatník nemovitost prokazatelně nabyt, tedy původní cenou nákupní. Z toho vyplývá, že se daní jednorázový výnos.

Sazba a výpočet daně, stejně jako povinnosti související s podáním daňového priznání jsou stejné jako v předchozí kapitole, jelikož se jedná o stejný zákon. Výpočet dílního základu daně uvádíme stejně tak do přílohy č. 2, daňového priznání k dani z příjmů s tou změnou, že tento dílní základ daně dopíšeme do řádku 40.

Jak jsem již zmínila v úvodu kapitoly legislativní základ, tuto daň nebudu brát při výpočtech v úvahu, a to z toho důvodu, že dle § 4 odst. 1b je příjem z prodeje nemovité věci osvobozen, pokud doba mezi nabytím vlastnického práva a prodejem přesáhne 5 let. V této práci se zaměřuji na investory, kteří chtějí nemovitost držet a pronajímat, a to minimálně po dobu 10 let. Z toho důvodu by k případnému prodeji nemovitosti nedošlo dříve než po 5 letech, kdy je poplatník od daně osvobozen, a proto mu již náklady na investici nenavyšuje.

3.6 Výhody, nevýhody a rizika investování do nemovitostí

Na závěr teoretické části shrnu investice do nemovitostí jako celek. Zhodnotím výhody, nevýhody a definuji rizika tohoto druhu investice. Pro investora je zcela nezbytné znát dopředu pozitivní, ale i negativní scénáře vývoje jeho investovaných peněz. Kdo si totiž tuto analýzu neudělá předtím, než se do investování pustí, může být v budoucnu nemile překvapen, ostatně před tím ve své publikaci varují i Janekovský a Korec (2014).

Převážná část výhod, nevýhod i rizik, která zde uvedu, byla již výše zmíněna nebo z výše zmíněného vychází. V této kapitole jde především o shrnutí a zhodnocení všech aspektů týkajících se investování do nemovitostí jako celku.

3.6.1 Výhody

Jednou z hlavních výhod investice je možnost využití cizích zdrojů, které jsou navíc v současné době relativně levné. Investor tak docílí situace, kdy mu cizí peníze vydělávají jeho peníze. Může to být tedy pro investora výnos téměř bez práce, i když tato výhoda je velice relativní. Každý investor je jiný, takže to, co pro jednoho může být nepříjemné zařizování, pro druhého může být příjemným koníčkem. Typ investorů, pro které by starost jednak o samotnou nemovitost či zajišťování obsazenosti nemovitosti představovala nepříjemně strávené chvíle, zde mohou najít naopak další výhodu. Existují totiž specializované firmy, které se zabývají jednak správou nemovitosti, ale také například hledáním vhodného nájemníka. Firma tak může vyřešit případné problémy, zatímco investor je zde čistě v roli vlastníka nemovitosti. Samozřejmě to znamená zvýšený náklad pro investora, takže se na první pohled může zdát tento krok z hlediska výnosnosti investice nesmyslný. Takováto služba však investorovi může ušetřit velké množství času, a dokonce i nákladů, protože pokud například firma hledá vhodné nájemce pro více vlastníků

nemovitostí, pak má jistě větší přehled o poptávce po pronájmu, a najít nájemníka je tak snazší i rychlejší, než kdyby investor bez dalších vazeb a kontaktů hledal nájemníka sám. V momentě, kdy investor dokáže takto nabitý čas vhodně využít, může na službách podobné firmy i vydělat.

Další výhodu zmiňuje ve své knize Jankovský a Korec (2014). Nemovitost totiž uspokojuje reálnou lidskou potřebu. Někteří lidé se cítí bezpečněji, pokud si na své investované peníze mohou pomyslně sáhnout nebo alespoň vidí, že skutečně vlastní fyzicky hmatatelnou věc. Podobně může tuto potřebu uspokojovat i investice do zlata. Pro tento typ investorů může být právě investice do nemovitosti vhodnější než například podílové fondy, u nichž investor vlastní „jen“ určitý počet cenných papírů, které mu ve většině případů fyzicky nikdy nepřijdou do rukou. Je zde tak odkázaný jen na čísla, která vidí například na investičním účtu. Poté je při poklesu hodnoty investice pro investora, který na začátku například nevhodně zvolil strategii či celý investiční instrument snadné zpanikařit, cenné papíry odprodat, tím pádem ztrátu realizovat. To je v případě nemovitostí takřka nemyslitelné, protože prodej nemovitosti trvá zpravidla mnohem delší dobu než prodej cenných papírů. Je zde tedy větší časová rezerva pro promyšlení dalších kroků a zvážení vhodnosti prodeje.

Další výhoda spočívá taktéž v porovnání s investičními společnostmi. Ačkoliv jsou v dnešní době vklady do investičních společností ošetřené pomocí depozitáře (banky), který reálně nakládá s finančními prostředky investora a zároveň kontroluje soulad mezi pokyny investiční společnosti a profilu investora, stále takto nefungují všechny společnosti, které nabízejí zprostředkování investic. Může tak dojít k vytunelování této společnosti, kdežto samotnou nemovitost nikdo neukradne ani nevytuneluje.

Nájem pro investora znamená dlouhodobý a takřka neomezený výnos, pokud je vše správně nastaveno. Také může sloužit jako dědictví dalším generacím. Dědic tak dostane něco, co mu dále přináší pravidelný výnos.

Výhodou může být i nájemník. Pokud se investorovi podaří najít dobrého nájemníka, má v něm zároveň i správce nemovitosti, který ji udržuje v pořádku. Někteří nájemníci mají za samozřejmé, že po nastěhování například vymalují byt na své náklady. Ačkoliv se může zdát divné, že by nájemník tímto způsobem udržoval nemovitost bez nároku na finanční náhradu od pronajímatele, v praxi se na tuto činnost velká část nájemníků těší, jelikož si tak podle svých preferencí zařizují své nové, i když pravděpodobně jen dočasné bydlení.

3.6.2 Nevýhody a rizika

Jako má každá strana dvě mince, má i investování do nemovitostí kromě výhod i určité nevýhody a rizika. Už několikrát zde bylo zmíněno, že je více než vhodné, aby se investor dopředu seznámil ideálně se všemi možnými riziky, která jej mohou v průběhu investice potkat. Může se stát, že investor koupí nemovitost, o které následně zjistí, že je ve špatném technickém stavu a k užívání, a tedy i pronájmu. Je pak třeba udělat několik oprav, v horším případě rekonstrukci celého bytu. Tím se mohou rapidně navýšit celkové náklady na investici, která se ve finále kvůli

tomuto kroku může stát i zrátelem. Tomu lze předejít díky společnostem, které se zabývají hodnocením stavu nemovitosti a zároveň hodnocení vhodnosti konkrétní nemovitosti pro splnění potřeb konkrétního investora. Tak se zabrání i dalšímu možnému riziku, že investor nakoupí nemovitost, která je sice technicky v pořádku, ale nachází se například v lokalitě s nízkou poptávkou po pronájmu.

Rizikem, které naopak nelze ovlivnit, mohou být legislativní změny. V případě, kdy se navýší daň z nemovitosti nebo se zavede daň z držby více nemovitostí, jako je tomu v některých evropských státech, se opět zvýší nákladovost investice a společně s tím poklesnou výdaje. Samotný Nový občanský zákoník, který upravuje nájemní vztah, může znamenat pro investora riziko. Často totiž více chrání zájmy nájemce než zájmy pronajímatele. Tak tomu může být v případě, kdy je nájemce silný kuřák a je zvyklý kouřit i v interiéru bytu. Kouř totiž proniká i do omítky, a tak pokud by po tomto nájemci měl nastoupit naopak abstinents v oblasti kouření, bylo by třeba nově vymalovat nebo v horším případě i zrekonstruovat omítnutí zdi. Pronajímatel nemá právo zakázat nájemníkovi v bytě kouřit. Stejně tak nemůže zakázat nájemníkovi chovat v bytě zvíře.

Tím se dostáváme k dalšímu riziku v podobě samotného nájemce. Ačkoliv je nájemce zmíněn i na straně výhod, pokud jde o slušného člověka, může se stát, že se nájemcem stane i nespolehlivý člověk se špatnou platební morálkou nebo člověk, který byt dokonce poškodí. Přestože má pronajímatel možnost se v takových případech v konečném důsledku i obrátit na soud, ne každý investor by zvolil tuto cestu s vidinou táhlých soudních sporů a s tím souvisejících nákladů. Rizikový je i lidský faktor v podobě obyvatel sousedních bytů. Ve chvíli, kdy se do sousedního bytu nastěhuje problémový člověk, je tím značně ohrožena výnosnost investice, protože bude o to náročnější najít do bytu nájemce. Může tak dojít až k nucenému snížení nájemného za účelem vyšší možné poptávky.

Stejně jako sousedy, nemůže investor ovlivnit ani okolí bytového domu celkově. Investor může zvážit vhodnou lokalitu jen k momentu koupě nemovitosti. Například pokud se rozhodne o stavbě například benzinky či frekventované silnice a ke dni koupě nemovitosti nebyly tyto plány známy, to opět může mít za následek snížení výnosnosti investice.

Důležitou nevýhodou je také velmi omezená likvidita v porovnání s investicemi do akcií a podílových fondů. V momentě, kdy se investor rozhodne nemovitost prodat, nemusí být poptávka po daném bytu příliš vysoká. Na kupce tak může investor čekat i několik dlouhých měsíců nebo je donucen snížit nároky z prodejní ceny. To ovšem opět dopadá na celkovou výnosnost investice.

4 Metodika výpočtů

K dosažení cíle práce, tedy navržení nejvýhodnější varianty investice do nemovitosti za účelem jejího pronájmu, využiji analýzu aktuálních dat získaných z webových serverů, které se zabývají oblastí realit, tedy jak prodeje a koupě bytů, tak zároveň nabídky a poptávky nájmu. Zaměřím se na prodejní ceny a zároveň ceny nájmu u vybraných typů bytu. Analýzu provedu pro lokalitu Brno a také pro lokalitu Tišnov. Na základě získaných dat vyhodnotím průměrnou cenu bytu v obou lokalitách. Z důvodu srovnatelnosti přepočítám průměrnou cenu bytu na danou rozlohu bytu. Takto získám reprezentativní průměrný byt a jeho pořizovací cenu v obou lokalitách.

Následně vyčíslím příjmovou stránku investice. Opět provedu analýzu aktuálních dat, tentokrát se zaměřením na ceny nájmu u sledovaných nemovitostí. Stejně jako v předchozím případě provedu její zprůměrování za účelem možnosti komparace v obou lokalitách. Cena nájmu stojí jako jediná na straně příjmů investora, je proto zásadní při výpočtu výnosnosti investice.

Poté se zaměřím naopak na výdajovou složku investice. Nejprve vyčíslím výdaje, které souvisí s pořízením nemovitosti. Těmi jsou provize realitní kanceláři a daň z nabytí nemovitých věcí. Následně vyčíslím náklady spojené s užíváním nemovitosti, tedy pravidelné výdaje, a to jak měsíční, tak i roční výdaje s tím, že roční výdaje vyjádřím i v měsíčním horizontu. Výdaji souvisejícími s užíváním nemovitosti jsou splátka hypotečního úvěru a doplňkového úvěru, pojištění nemovitosti, vklad do fondu oprav, daň z nemovitých věcí a daň z příjmů. Pro účely výpočtu daně z příjmů určím zároveň odpisy nemovitosti pro obě lokality.

Při výpočtech splátky úvěru provedu analýzu aktuálně nabízených úrokových sazeb u hypotečních úvěrů s požadovanými parametry, ze kterých vyberu pro investora tu nejvýhodnější. Po analýze dat přistoupím k výpočtu jednotlivých variant poměru financování vlastním a cizím kapitálem pro zadané parametry. Takto získám výši měsíční splátky a vlastní vklad investora pro každou variantu. Vypočítané údaje budou taktéž stát na straně výdajů investora.

Nakonec vyhodnotím výnosnost investice na základě celkových vkladů a celkových příjmů pro každou variantu poměru financování a vyberu nejvýhodnější variantu v každé lokalitě. Výnos bude vyčíslen pro celé desetileté období a zároveň jej rozpočítám na výnos roční.

V diskusi pak mezi sebou zhodnotím výnosnost nejvýhodnějších variant v obou lokalitách a navrhnou jedno konkrétní řešení, které investorovi přinese největší výnos. Zvolenou variantu také porovná s jinými typy investice a podle toho určím její místo v investičním portfoliu.

4.1 Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí se bude lišit na základě ceny nemovitosti, proto je třeba provést výpočet pro každou lokalitu zvlášť. Postup je uveden na základě daňových zákonů a je podrobně popsán v teoretické části práce. Daň z nabytí nemovi-

tých věcí bude vyčíslena jako 4 % z nákupní ceny nemovitosti. V příloze lze najít výňatek daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Pro představu bude přiložena první strana přiznání a následně vyplněná příloha č. 1, ve které je záloha na daň vyčíslena. Vyplněná příloha bude přiložena pro lokalitu Tišnov i pro lokalitu Brno.

4.2 Výpočet splátky hypotečního úvěru

Pro každou lokalitu bude na základě zjištěné ceny reprezentativní nemovitosti vypočtena výše splátky hypotečního úvěru pro varianty LTV 80 %, 70 % a 60 %.

Ve všech variantách bude počítáno se stejnou úrokovou sazbou, kterou upřesním v analýze nabídek hypotečních úvěrů. Analýza bude provedena na produktu hypoteční úvěr s parametrem doby fixace 10 let a LTV do 80 %. Stejně tak bude u všech variant stejná doba splatnosti. Pro účely této práce počítám s nejdelší splatností, kterou banky obvykle nabízejí, tedy 30 let, a to z důvodu snížení měsíční splátky na minimální možnou. Vzhledem k tomu, že zde využiji fixní úrokovou sazbu, bude měsíční splátka formou měsíční anuity, tedy po celou dobu fixace stejně vysoké splátky. Anuita (výše měsíční splátky) se skládá z úroku, tedy ceny, kterou investor zaplatí bance za půjčení finančních prostředků, a z úmoru, což je částka, o kterou se měsíčně snižuje výše dluhu.

Pro výpočet splátky použiji vzorec z učebnice finanční matematiky.

$$a = D \cdot \frac{r}{1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n}$$

Přičemž:

a = anuita

D = výše dlužné částky na začátku splácení

r = úroková sazba

n = počet úrokových období

Splátka bude vypočítána z dlužné částky dle varianty poměru financování.

4.3 Výpočet splátky doplňkového úvěru

Pro variantu se 100% financováním pomocí cizího kapitálu bude použit hypoteční úvěr s LTV 80 % a k tomu doplňkový úvěr ve výši zbývajících 20 % z ceny nemovitosti a dále také provize realitní kanceláři a daně z nabytí nemovitých věcí, jelikož se jedná o výdaje související s pořízením nemovitosti. Doplňkový úvěr bude řešen formou nezajištěného úvěru od Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. Jde o společnost, která touto formou nabízí dofinancování nemovitosti k hypotečnímu úvěru, který ovšem nesmí být zároveň sjednán u této společnosti. Kvůli relevantnosti výpočtů bude měsíční splátka pro obě lokality vypočítána v interním kalkulá-

toru společnosti, který mám pro účely bakalářské práce k dispozici. Obě modelace budou přiloženy na konci práce v kapitole „Přílohy“.

4.4 Výpočet pojistného pojištění nemovitosti a domácnosti

Pojištění nemovitosti se obvykle platí roční platbou. Jednak se nejedná o vysokou částku, takže by bylo zbytečné ji platit měsíčně, ale především lze tímto způsobem snížit pojistné, jelikož většina pojišťoven uplatňuje na roční platbu slevu na pojistném. Pro pojištění reprezentativních bytů jsem vybrala pojišťovnu AXA, protože se jedná o silnou pojišťovnu s dlouholetou tradicí. Výpočet pojistného pro obě lokality provedu v interním kalkulátoru, který mám pro účely bakalářské práce k dispozici. Modelace budou opět ke zhlédnutí v příloze práce.

4.5 Výpočet daně z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí představuje pro investora roční výdaj. Je závislá na lokalitě, ve které se byt nachází, proto bude pro Brno a pro Tišnov odlišná. Postup na výpočet lze najít opět v daňových zákonech a je uveden i v teoretické části práce.

Pro lokalitu Tišnov se vypočítá následujícím vzorcem.

$$D_N(T) = ZD \cdot \text{sazba daně}$$

$$D_N(T) = (p \cdot 1,2) \cdot (2 \cdot 1,6)$$

Příčemž:

$$D_N(T) = \text{daň z nemovitých věcí pro lokalitu Tišnov}$$

$$ZD = \text{základ daně}$$

$$p = \text{zastavěná plocha bytu}$$

Pro lokalitu Brno využiji k výpočtu daně následující vzorec.

$$D_N(B) = ZD \cdot \text{sazba daně}$$

$$D_N(B) = (p \cdot 1,2) \cdot (2 \cdot 3,5)$$

Příčemž:

$$D_N(B) = \text{daň z nemovitých věcí pro lokalitu Brno}$$

$$ZD = \text{základ daně}$$

$$p = \text{zastavěná plocha bytu}$$

V příloze práce bude opět k nahlédnutí výňatek daňového přiznání k dani z nemovitých věcí. Stejně jako v případě daně z nabytí nemovitých věcí bude přiložena první strana a následně pro obě lokality vyplněná 3. strana, kde je daňový povinnost vyčíslena.

4.6 Výpočet daně z příjmů, § 9 příjmy z pronájmu

Stejně jako v předchozím případě jde o roční výdaj. Postup pro vyčíslení dílčího základu daně nalezneme v daňových zákonech a je taktéž uveden v teoretické části této práce. Výše daně se bude lišit jak na základě lokality, tak i na základě varianty financování. Dílčí základ daně vypočítám jako rozdíl ročních příjmů, což představuje roční nájemné a daňově uznatelné výdaje. Jako daňově uznatelné výdaje lze uplatnit odpisy nemovitosti, zaplacené úroky na hypotečním úvěru, zaplacenou daň z nemovitých věcí, pojištění nemovitosti a domácnosti a vklad do fondu oprav.

Daň z nemovitých věcí bude již vyčíslena, stejně jako pojištění nemovitosti a domácnosti. V případě vkladu do fondu oprav lze tento výdaj jako daňově uznatelný uplatit pouze v případě, že se finanční prostředky v daném roce využily na opravu nemovitosti. To je třeba doložit potvrzením. Pro účely této práce budu počítat s faktem, že veškeré vklady byly v daném roce využity, a tedy si je lze uplatnit jako daňově uznatelný výdaj.

Zbývají vypočítat odpisy nemovitosti. Přesný postup je opět uveden v teoretické části práce a vychází přímo z daňových zákonů. Částka pro odpisování sestává ze všech výdajů spojených s pořízením nemovitosti. V našem případě jde o nákupní cenu nemovitosti, provizi realitní kanceláři a daň z nabytí nemovité věci. Vzhledem k rozdílným částkám budou odpisy vypočítány pro každou lokalitu zvlášť. V práci využiji zrychlenou formu odpisů.

V prvním roce se odpisy vypočítají následujícím vzorcem.

$$O_1 = PC/30$$

Příčemž:

$$O_1 = \text{odpis v prvním roce}$$

$$PC = \text{pořizovací cena}$$

V následujících letech uplatním následující vzorec.

$$O_N = 2 \cdot (PC - O_S)/(31 - n)$$

Příčemž:

$$O_N = \text{odpis v následujících letech}$$

$$PC = \text{pořizovací cena}$$

$$O_S = \text{suma odpisů}$$

$$n = \text{počet let, po které již bylo odepisováno}$$

Po vyčíslení příjmů i výdajů lze vypočítat dílčí základ daně pro § 9. Daň je ve výši 15 % ze základu daně. Pro představu bude na konci práce přiložena vyplněná příloha č. 2 k daňovému priznání k dani z příjmů, kam se zapisují příjmy z pronájmu. Příloha bude vyplněna pro první rok varianty s 80% LTV v lokalitě Tišnov.

4.7 Výpočet výnosnosti investice

Jakmile budou známy veškeré příjmy i výdaje pro obě lokality a také pro všechny varianty financování, bude možné přistoupit k vyhodnocení výnosnosti jednotlivých variant. Výnosnost vypočítám podílem celkových čistých příjmů za deset let, tedy reálné hodnoty, kterou bude investice pro investora představovat a celkovou výší vlastního kapitálu investora, který do investice za dobu jejího trvání vložil. Pro každou variantu tedy použiji následující vztah.

$$v = H/VK$$

Příčemž:

v = výnosnost investice za dobu 10 let
 H = hodnota investice po 10 letech
 VK = vlastní kapitál do investice vložený

Následně přepočítám výnos na roční, a to následujícím vzorcem.

$$v_R = \sqrt[n]{H/VK} - 1$$

Příčemž:

v_R = roční výnosnost investice
 H = hodnota investice po 10 letech
 VK = vlastní kapitál do investice vložený
 n = počet let trvání investice

Tímto vztahem získám úrokovou sazbu výnosu v % p.a. Poté bude možné porovnat mezi sebou jednotlivé varianty a vyvodit konečný závěr.

5 Praktická část

Tuto část práce věnuji konkrétním výpočtům výhodnosti investice do nemovitostí za účelem pronájmu. Pro účely zhodnocení výnosnosti tohoto druhu investice jsem vybrala dvě lokality – město Tišnov a město Brno. Nejprve zhodnotím aktuální situaci a historický vývoj na trhu nemovitostí pro celou Českou republiku a následně přiblížím, jakým způsobem celková situace ovlivnila místní trh nemovitostí ve městě Tišnov a ve městě Brno.

Poté už přistoupím k výpočtové části. Provedu analýzu pro tato dvě konkrétní města, kde zhodnotím aktuální cenovou situaci na trhu nemovitostí obou lokalit a díky zjištěným cenám určím průměrnou cenu sledovaného typu nemovitosti. Postup výpočtů bude shodný s postupem uvedeným v metodice výpočtů.

Zkoumanou nemovitostí bude menší byt o dispozici 1 + 1 až 2 + 1 s rozlohou od 30 m² do 70 m². Tento typ bydlení je vhodný především pro mladý pár na začátek společného soužití. Kvůli možnosti srovnání uměle vytvořím pro obě lokality reprezentativní byt s danými parametry, který získám na základě průměrné ceny bytu na m² zjištěné z analýzy aktuální tržní situace. Společným parametrem reprezentativního bytu bude rozloha 50 m².

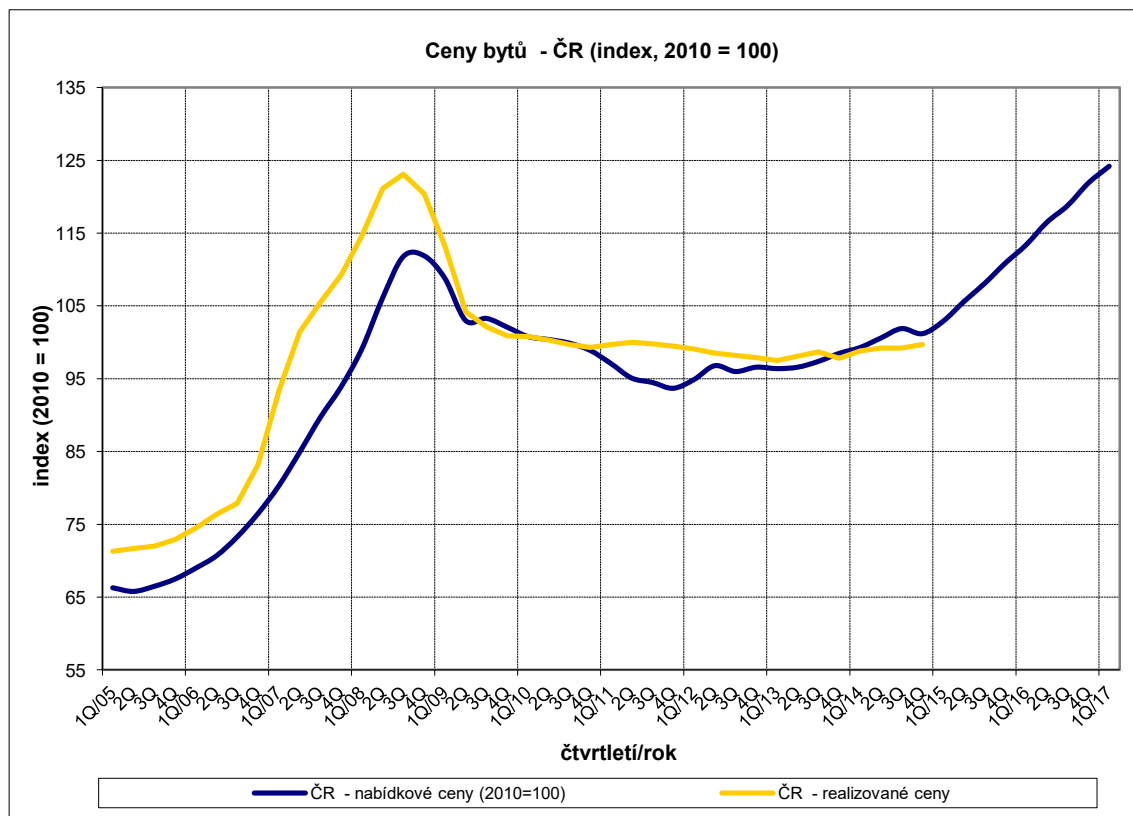
5.1 Analýza trhu nemovitostí

McElroy (2004) ve své knize ABC investování do realit, která má sloužit čtenáři jako návod pro investování do nemovitostí, klade důraz na správný výběr a zanalýzování lokality, ve které se daná investiční nemovitost nachází. Hlavní rozdíly a důvody pro i proti každé z vybraných lokalit, tedy města Brno a města Tišnov, jsou již popsány výše. Proto se zde zaměřím na analýzu vývoje trhu vybraného typu nemovitostí, především pak na vývoj a současnou situaci tržních cen nemovitostí a tržních cen nájmu.

5.1.1 Trh nemovitostí v České republice

Nejprve se podívejme na vývoj a současnou situaci trhu s nemovitostmi v celé České republice. Na následujícím obrázku vidíme vývoj cen bytů v České republice od začátku roku 2005 až po současnost, tedy rok 2017. V grafu je znázorněn vývoj dvou různých cen. Modrá křivka grafu představuje nabídkové ceny bytů, kdežto žlutá ukazuje realitu přesněji, protože jde o ceny, za které se nemovitosti skutečně prodaly. Český statistický úřad, který je zdrojem k tomuto obrázku, bohužel stále ještě nemá dokončenou analýzu realizovaných cen za roky 2015 a 2016, nicméně i tak lze jednoznačně vidět, že ceny nemovitostí v posledních letech podléhají nárůstu. Z grafu je patrný i prudký nárůst cen od roku 2007, kdy přicházela hospodářská krize. Po roce 2009 se ceny stabilizovaly, ovšem od roku 2014 opět významně rostou. Opětovný prudký nárůst nabídkových cen vidíme v posledních dvou letech, tedy v roce 2016 a na začátku roku 2017.

Pokud se na investování do nemovitostí díváme pouze ze strany cen bytů, současná situace je pro investora značně nepříznivá. Ovšem rostoucí ceny nemovitostí zároveň tlačí nahoru i ceny nájemného. Tento fakt může dorovnat negativní situaci současných cen nemovitostí a zároveň přispívá k celkové ziskovosti investice. Konkrétní hodnoty, a tedy i číselné zhodnocení výnosnosti investice, přiblížím v praktické části této práce.



Obr. 5 Vývoj cen bytových jednotek od roku 2005

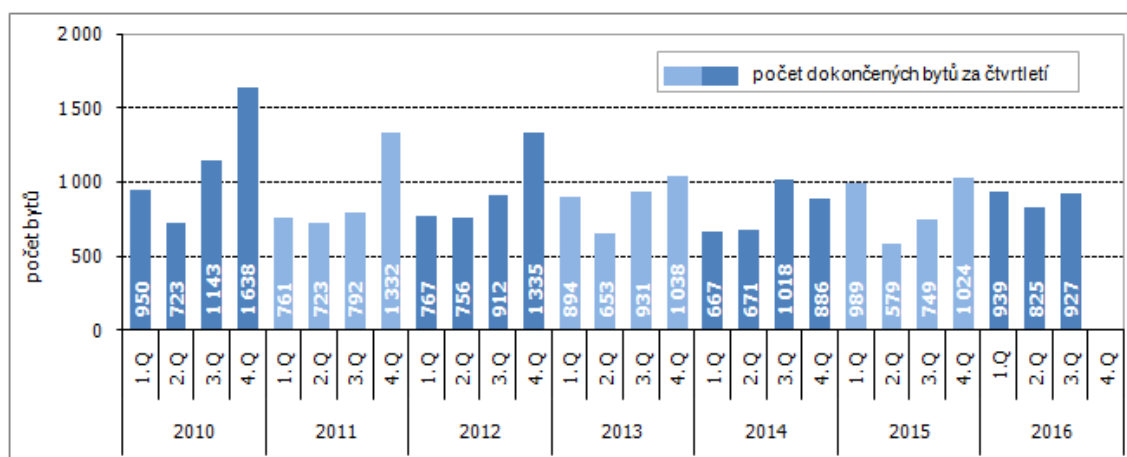
Zdroj: Český statistický úřad

Důvodů růstu cen nemovitostí a s tím spojený růst cen nájemného je zapříčiněn několika faktory. Jedním z klíčových faktorů je růst HDP. ČSÚ zveřejnil dne 31. 3. 2017 data za 4. čtvrtletí roku 2016. V tomto období byl zaznamenán meziroční nárůst HDP ve výši 1,9 %. Současně klesá nezaměstnanost. Ze zprávy Českého statistického úřadu ze dne 2. 5. 2017 vyplývá, že obecná míra nezaměstnanosti, která je očištěná od sezónních vlivů dosáhla v březnu roku 2017 hodnoty 3,4 %, což je od roku 2008 nejnižší obecná míra nezaměstnanosti. Z toho tedy vyplývá, že se ekonomice daří. Lidé mají vyšší příjmy a s tím i optimistické očekávání do budoucna. Poptávka po bytech koupených ať už za účelem vlastního bydlení, tak za účelem pronájmu roste, ovšem nabídka těchto nemovitostí je značně omezená. Výstavba nových bytů se sice stále udržuje na stejné úrovni, což je vidět i na následujícím obrázku, kde je zobrazen počet dokončených bytů v letech

2010–2016 v Jihomoravském kraji, ale snad i právě kvůli této neustávající výstavbě nových bytů ubývá místo pro další výstavbu.

Dalším důvodem, který úzce souvisí s výše popsáním, může být i stěhování za prací. Vzhledem k nízké míře nezaměstnanosti a nárůstu průměrné hrubé mzdy jsou lidé ochotní se za prací stěhovat a pro tento účel si bydlení v blízkosti zaměstnání koupit nebo i pronajmout. To přispívá k vyšší poptávce po bytech a tím i k zvyšování cen nemovitostí i nájemného.

V neposlední řadě jsou příčinou zvýšené poptávky po bytech a s tím související nárůst cen bytů i rekordně nízké úrokové sazby na hypotečních úvěrech, jak již bylo popsáno výše. Snadná dostupnost finančních prostředků totiž motivuje lidi k nákupu nemovitostí.



Obr. 6 Počet dokončených bytů v České republice od roku 2010

Zdroj: Český statistický úřad

5.1.2 Trh nemovitostí v lokalitě města Brno

Celková situace v ČR je již známá, nyní analyzujeme, jak na tento vývoj reagoval lokální trh ve městě Brno. Podle dat z Českého statistického úřadu se kupní cena bytů mezi lety 2000 a 2014 v Jihomoravském kraji navýšila více než čtyřnásobně. Vzhledem k tomu, že Brno je největším městem Jihomoravského kraje, potažmo i druhým největším městem v České republice, je jasné, že vývoj trhu v tomto městě bude kopírovat vývoj trhu celého Jihomoravského kraje. To ostatně dokládá i další tabulka, ve které jde zcela přesně vidět nárůst cen bytů mezi lety 2000 a 2014 přímo v městě Brně.

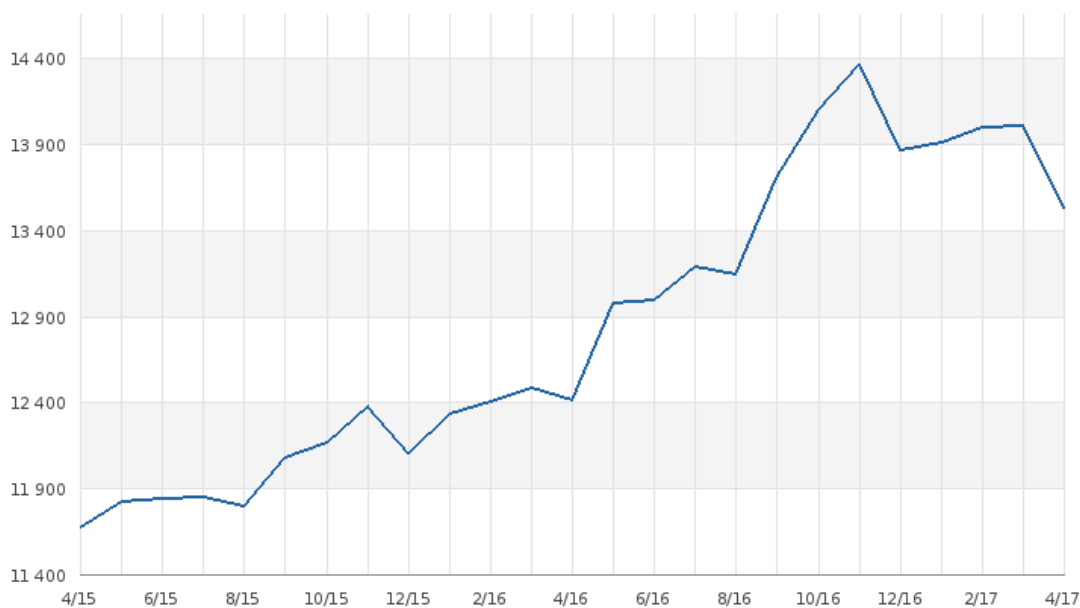
	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014 ¹⁾
Jihomoravský kraj	5 799	8 964	12 549	17 278	27 807	26 186	25 237	24 810
v tom okresy:								
Blansko	2 687	6 564	6 204	12 103	20 712	19 503	18 589	20 057
Brno-město	10 742	11 060	17 560	22 310	34 108	31 906	30 709	32 786
Brno-venkov	3 834	10 595	12 079	15 470	23 418	23 290	22 607	23 956
Břeclav	4 264	4 486	6 949	11 025	15 950	15 609	16 105	15 845
Hodonín	4 761	5 293	8 227	10 970	16 184	15 315	13 818	13 507
Vyškov	2 436	6 218	8 577	10 619	19 832	19 461	18 534	18 514
Znojmo	5 200	6 763	8 298	13 265	17 535	17 752	14 734	13 722

¹⁾ předběžné údaje

Obr. 7 Průměrné kupní ceny bytů v okresech Jihomoravského kraje (Kč/m²)

Zdroj: Český statistický úřad

Nejinak je tomu v oblasti cen nájemného. Realitní kancelář Realtymix.cz zveřejňuje statistiku průměrných cen pronájmu od roku 2015. V následujícím grafu, který zobrazuje právě průměrné ceny pronájmu za měsíc v městě Brně je evidentní prudký nárůst za poslední dva roky.



Obr. 8 Průměrná cena pronájmu za měsíc v lokalitě Brno-město

Zdroj: Realitní kancelář Realtymix.cz

Není se také čemu divit, Brno je velmi lukrativní lokalita jak pro pořízení vlastního bydlení, tak i bydlení v pronájmu. Poptávka je vysoká nejen od lidí, kteří v Brně pracují, ale především i z řad studentů, vzhledem k velkému počtu vysokých škol s širokou nabídkou oborů.

5.1.3 Trh nemovitostí v lokalitě města Tišnov

Ani městu Tišnov se nárůst cen nemovitostí nevyhnul. Ostatně v Obr. 7, kde je zobrazen vývoj průměrných kupních cen, vidíme, že v okrese Brno-venkov, pod který Tišnov spadá, byl mezi lety 2000 a 2014 nárůst cen ještě dramatičtější než v samotném Brně. Zásahu na tom jistě má i dříve zmíněná suburbanizace, tedy tendence lidí stěhovat se z měst do okrajových částí nebo do měst značně menších. Tišnov se stává stále více preferovanou lokalitou, to značí i nárůst nových developerských projektů ve městě. Podle realitní kanceláře Brno-reality zde najdeme relativně velkou nabídku menších bytů. K vysoké poptávce přispívá i značná občanská vybavenost ve formě obchodů, supermarketů, služeb, pošty, tří mateřských škol, dvou škol základních a gymnázia. Dále zde najdeme i zdravotní péči nejen v podobě praktických lékařů, pediatrů a zubařů, je tu taktéž poliklinika a nemocnice s příjmem záchranné služby. Ve městě lze najít i společenské vyžití, funguje zde kino, letní kino a v létě venkovní koupaliště. Bezpečnost je zde zajištěna činností policie státní i policie městské.

5.2 Analýza kupní ceny bytu

Přejdeme ke konkrétním číslům aktuální tržní situace. Absolutním základem pro výpočty je cena sledované nemovitosti. V této podkapitole tedy vyčíslím ceny reprezentativních bytů pro lokality Tišnov a Brno, které následně uplatním ve výpočtech.

5.2.1 Kupní cena bytu v lokalitě Tišnov

Jak již bylo zmíněno, v lokalitě Tišnov existuje díky zvýšené výstavbě bytových domů v posledních letech poměrně rozvinutý realitní trh. Funguje zde zveřejňování nabídek formou obecních nástěnek, a jelikož se jedná o menší město, pak v případě bydliště přímo ve městě Tišnov nebo jeho okolí není náhodné získat nabídky také formou osobní inzerce. Samozřejmě nesmíme zapomenout na nejrozšířenější zdroj, a tím jsou internetové stránky. Poměrně značná část realitních kanceláří má město Tišnov ve své nabídce, proto jednou z nejsnazších cest k nabídkám bytových jednotek je právě sledování webových stránek.

V následující tabulce vidíme aktuální nabídku bytů k prodeji, které se nacházejí přímo ve městě Tišnov. V posledním sloupci jsou uvedeny zdroje, na kterých byla daná nabídka zveřejněna. Převážně se jedná o názvy webových stránek, ovšem v některých případech může být uvedeno osobní inzerce, což znamená, že se byt zatím na webových stránkách neobjevil, ale zatím je nabízen pouze formou osobních doporučení.

Nejdůležitějším údajem, který z tabulky lze vyčíst je kupní cena bytu přepočítaná na m^2 a pak především průměr ze všech cen přepočítaných na m^2 . Tato částka je v tabulce zvýrazněna.

Tab. 1 Analýza nabídky bytů v lokalitě Tišnov

Dispozice	Velikost bytu [m ²]	Nákupní cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]	Webová stránka
2 + 1	56	2 150 000	38 393	bezrealitky
2 + 1	55	2 700 000	49 091	bezrealitky
2 + 1	56	1 500 000	26 786	sreality
2 + 1	55	1 625 000	29 545	sreality
2 + 1	61	2 000 000	32 787	sreality
2 + 1	50	1 538 000	30 760	sreality
1 + 1	38	1 300 000	34 211	sreality
2 + 1	55	1 690 000	30 727	sreality
2 + 1	58	2 700 000	46 552	reality.idnes
1 + 1	50	1 395 000	27 900	reality.idnes
1 + 1	40	1 300 000	32 500	reality.idnes
1 + 1	34	1 350 000	39 706	realitymorava
2 + 1	56	2 099 000	37 482	sreality
2 + 1	60	2 000 000	33 333	sreality
2 + 1	55	1 800 000	32 727	trovit
Průměr			34 833	

Zdroj: Webové stránky uvedené v posledním sloupci tabulky

Průměrnou cenu za m^2 vynásobím rozlohou srovnávacího bytu, která je $50 m^2$. Tím získám nákupní cenu sledované nemovitosti v lokalitě Tišnov.

$$\text{Cena průměrného bytu v Tišnově} = 34\,833 \cdot 50 = 1\,741\,650 \text{ Kč}$$

Z analýzy vyplývá, že cena bytu je uvedena v ceně zaokrouhlené na tisíce, proto budu dále počítat s cenou zaokrouhlenou.

$$\text{Zaokrouhlená cena průměrného bytu v Tišnově} = \mathbf{1\,742\,000 \text{ Kč}}$$

5.2.2 Kupní cena bytu v lokalitě Brno

V Brně najdeme realitní trh na velmi vysoké úrovni. I zde je sice možná inzerce bytů formou obecních nástěnek a osobních inzercí, ale vzhledem k velikosti města, a především nabídek na internetu tyto dvě možnosti ani nebudu brát v potaz.

V následující tabulce je opět uvedena analýza nabízených bytů k prodeji pro město Brno. V posledním sloupci je opět uveden název webové stránky, na které byla nabídka zveřejněna. Nejdůležitější údaj vyplývající z této tabulky, tedy zprůměrovaná cena na m^2 je zde opět vyznačena tučným písmem.

Tab. 2 Analýza nabídky bytů v lokalitě Brno

Dispozice	Velikost bytu [m ²]	Nákupní cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]	Webová stránka
2 + kk	64	2 990 000	46 719	reality.idnes
2 + kk	46	2 900 000	63 043	sreality
2 + kk	61	3 390 000	55 574	sreality
2 + kk	44	2 650 000	60 227	reality.idnes
2 + kk	44	2 090 000	47 500	reality.idnes
2 + kk	47	2 599 000	55 298	sreality
2 + kk	50	2 692 000	53 840	reality.idnes
2 + kk	37	2 800 000	75 676	reality.idnes
2 + kk	56	2 700 000	48 214	reality.idnes
2 + kk	57	3 590 000	62 982	reality.idnes
1 + 1	44	1 990 000	45 227	reality.idnes
2 + 1	49	2 800 000	57 143	reality.idnes
2 + 1	66	3 300 000	50 000	bezrealitky
1 + 1	43	1 980 000	46 047	bezrealitky
2 + 1	54	2 990 000	55 370	bezrealitky
Průměr			54 857	

Zdroj: Webové stránky uvedené v posledním sloupci tabulky

Průměrnou cenu bytu v lokalitě Brno získám stejným způsobem jako v Tišnově, tedy vynásobením průměrné ceny na m² rozlohou bytu.

$$\text{Cena průměrného bytu v Brně} = 54\,857 \cdot 50 = 2\,742\,850 \text{ Kč}$$

V dalších výpočtech budu počítat s cenou zaokrouhlenou na celé tisíce Kč.

$$\text{Zaokrouhlená cena průměrného bytu v Brně} = \mathbf{2\,743\,000 \text{ Kč}}$$

5.3 Příjmy investora

Příjmy investora bude tvořit nájemné. Proto provedu v obou lokalitách analýzu cen nájmu a stejně jako u cen nemovitostí ji přepočítám na průměrný byt.

5.3.1 Nájemné v lokalitě Tišnov

Nabídka nájemního bydlení se obvykle nachází na stejných internetových stránkách jako nabídka nemovitostí k prodeji. I zde ovšem dochází k nabídce formou obecní nástěnky či formou osobní inzerce.

Z další tabulky lze vyčíst tentokrát nabídkovou cenu nájmu v lokalitě Tišnov pro sledované typy nemovitostí. Zásadní je opět údaj uvedený tučně, tedy průměrná cena nájmu přepočítaná na m².

Tab. 3 Analýza nabídky nájmu v lokalitě Tišnov

Dispozice	Velikost bytu [m ²]	Cena nájmu [Kč]	Cena nájmu za m ² [Kč]	Webová stránka
2 + kk	33	8 000	242	reality.idnes
1 + 1	38	8 500	224	realitymorava
2 + 1	57	11 000	193	realitymorava
2 + 1	57	10 500	184	sreality
1 + 1	38	9 000	237	sreality
2 + kk	64	11 000	172	hyperinzerce
2 + kk	64	9 500	148	hyperinzerce
1 + 1	39	7 000	179	rehex
2 + 1	55	11 500	209	byty.cz
2 + 1	63	8 500	135	ulovdomov
2 + 1	59	8 500	144	bezrealitky
2 + 1	52	11 000	212	hyperreality
1 + 1	50	7 500	150	osobní inzerce
1 + 1	33	8 000	242	osobní inzerce
1 + 1	41	8 500	207	osobní inzerce
Průměr			192	

Zdroj: Webové stránky uvedené v posledním sloupci tabulky

Cenu sledovaného bytu vypočítám vynásobením ceny nájmu na m^2 a rozlohy sledovaného bytu.

$$\text{Cena nájmu průměrného bytu v Tišnově} = 192 \cdot 50 = 9\,600 \text{ Kč}$$

Vzhledem k tomu, že veškeré uvedené ceny nájmu v sobě již zahrnovaly cenu za energie a služby, je třeba tento poplatek odečíst, aby byl výnos relevantní. Cenu za energie a služby jsem vyčíslila dle zkušeností reálných investorů na částku 2 500 Kč měsíčně.

$$\text{Cena nájmu průměrného bytu v Tišnově bez poplatků} = 7\,100 \text{ Kč}$$

5.3.2 Nájemné v lokalitě Brno

Stejně jako u nákupních cen nemovitostí proběhla analýza cen nájmu na základě nabídek zveřejněných na internetových stránkách, které se zajímají realitním trhem.

Další tabulka ukazuje výsledek analýzy nájmného ve městě Brno. Pro výpočet příjmů, které investorovi poplynou z pronájmu reprezentativního bytu, je i zde stěžejní průměrná cena nájmu přepočítaná na m^2 , která je uvedena v posledním řádku tabulky jako zvýrazněný údaj.

Tab. 4 Analýza nabídky nájmu v lokalitě Brno

Dispozice	Velikost bytu [m ²]	Nákupní cena [Kč]	Cena nájmu za m ² [Kč]	Webová stránka
2 + 1	55	17 000	309	sreality
2 + 1	68	14 000	206	sreality
2 + 1	57	14 500	254	sreality
2 + kk	54	14 100	261	sreality
2 + kk	54	12 900	239	sreality
2 + kk	50	12 700	254	reality.idnes
2 + kk	57	11 000	193	reality.idnes
2 + 1	66	14 500	220	reality.idnes
2 + kk	40	15 800	395	reality.idnes
1 + 1	32	8 700	272	reality.idnes
2 + kk	55	13 500	245	ulovdomov
1 + 1	31	12 700	410	ulovdomov
2 + kk	41	18 000	439	ulovdomov
1 + 1	40	10 000	250	ulovdomov
2 + 1	54	16 500	306	ulovdomov
Průměr			284	

Zdroj: Webové stránky uvedené v posledním sloupci tabulky

Stejně jako v předchozím případě vypočítám cenu nájmu průměrného bytu pro lokalitu Brno.

$$\text{Cena nájmu průměrného bytu v Brně} = 284 \cdot 50 = 14\,200 \text{ Kč}$$

K relevantnímu vyjádření výnosu pro investora je opět třeba odečíst poplatky za energie a služby.

$$\text{Cena nájmu průměrného bytu v Brně bez poplatků} = \mathbf{11\,700 \text{ Kč}}$$

5.4 Výdaje investora

5.4.1 Provize realitní kanceláři

Přestože je možné koupit byt na osobní inzerci, tedy přímo na inzerát zveřejněný prodávajícím, takových nabídek se u běžně dostupných zdrojů jako je internet či nástěnky v lokalitě, kde se byt nachází poměrně málo. To dokládá i analýza cen nemovitostí, kde je z posledního sloupce patrné, že většina webových stránek patří právě realitní kanceláři. Nabídky, které nejsou zprostředkovány přes realitní kancelář, mají v posledním sloupci analýzy uvedenu webovou stránku bezrealitky. Tak je tomu pouze v pěti případech z celkových třiceti. Proto je dle mého názoru vhodné do kalkulace připočítat i tento výdaj.

Dle informace od zkušených investorů, kteří s realitními kanceláři spolupracovali nebo je dokonce i vlastní, se provize pohybuje mezi 3–5 % z prodejní ceny nemovitosti. Pro účely výpočtů v této práci budu počítat s provizí ve střední výši, tedy 4 % z prodejní ceny nemovitosti.

Lokalita Tišnov

Pro lokalitu Tišnov počítám s cenou reprezentativního bytu ve výši 1 742 000 Kč. Provize realitní kanceláři zprostředkující nákup bytu lze vyčíslit na **69 680 Kč**.

Lokalita Brno

Cena reprezentativního byt pro lokalitu Brno je 2 743 000 Kč. V tomto případě tedy bude i provize vyšší, a to v částce **109 720 Kč**.

5.4.2 Daň z nabytí nemovité věci

Jak již bylo popsáno v teoretické části, daň z nabytí nemovité věci se platí formou zálohy ve výši 4 % z ceny nemovitosti. V tomto případě, kdy byla na 4 % z ceny nemovitosti vyčíslena i provize realitní kanceláři, je záloha na daň z nabytí nemovité věci ve stejné výši. Pro Tišnov se jedná o částku **69 680 Kč** a pro Brno o částku **109 720 Kč**.

5.4.3 Splátka úvěru

Největším měsíčním výdajem bude pro investora jednoznačně splátka úvěru. Nejprve však bude potřeba zjistit výši úrokové sazby, na kterou investor za daných parametrů dosáhne. Proto i zde provedu analýzu aktuálně nabízených podmínek hypotečních úvěrů nabízených pro desetiletou fixaci, což je délka, po kterou zkoumám výnosnost investice.

Zaměřím se na velké bankovní společnosti působící na území České republiky, které mají v nabídce produktů hypoteční úvěr. Do analýzy nezahrnu banku Equabank, a. s. a Wüstenrot hypoteční banka, a. s. z důvodu absence nabídky hypotečního úvěru s fixací 10 let. Naopak banky Sberbank CZ, a. s., MONETA Money Bank, a. s. (dříve GE Money Bank, a. s.), Raiffeisenbank, a. s., Hypoteční banka, a. s. (Člen skupiny ČSOB), dále UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. a nakonec Česká spořitelna, a. s. mají ve svém produktovém portfoliu hypoteční úvěr s požadovanou fixací 10 let. Proto zhodnotím aktuální nabídku těchto bank a vyberu pro investora nejvýhodnější, tedy tu s nejnižší úrokovou sazbou.

Následující tabulka zobrazuje aktuálně nabízené úrokové sazby při daných parametrech.

Tab. 5 Analýza aktuálních úrokových sazeb u hypotečních úvěrů s fixací 10 let

Banka	Úroková sazba pro úvěr s fixací 10 let
Sberbank CZ, a. s.	2,59 % p. a.
MONETA Money Bank, a. s.	3,17 % p. a.
Raiffeisenbank, a. s.	2,19 % p. a.
Hypoteční banka, a. s.	2,99 % p. a.
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.	2,09 % p. a.
Česká spořitelna, a. s.	2,29 % p. a.

Zdroj: Webové stránky jednotlivých bank uvedených v 1. sloupci

Z tabulky jednoznačně vyplývá, že nejvýhodnější úvěr pro účely této práce poskytne společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., dále jen UniCredit Bank. Do jednotlivých výpočtů splátek tedy zahrnu úrokovou sazbu 2,09 % p.a. Vzhledem k tomu, že všechny výše uvedené nabídky bank jsou deklarovány jako nabídky se zvýhodněnou úrokovou sazbou, pro jejíž dosažení je třeba mít současně sjednané pojištění schopnosti splácet, pro přesné výpočty bude nutné zahrnout do měsíční splátky úvěru i měsíční pojistné za toto pojištění. V případě UniCredit Bank se dle interních informací banky, které mám k dispozici, vypočítá celkové pojistné jako 3 % ze zapůjčené částky, po vydělení počtem měsíců splácení úvěru pak zjistím konkrétní měsíční pojistné.

Splátka bude vypočtena dle postupu uvedeného v metodice výpočtů, a to pro obě lokality a pro varianty LTV 80 %, 70 % a 60 %. Vzhledem k tomu, že se výpočty chci dopracovat k měsíční splátce úvěru, je třeba vyjádřit i úrokovou sazbu v měsíčním horizontu, tedy p.m.

$$r = \frac{0,0209}{12} \% p. m.$$

Lokalita Tišnov

Anuitní splátka pro lokalitu Tišnov bude označena písmenem „T“ v závorce, za kterým bude uvedeno číslo, jež představuje podíl vůči nákupní ceně. K anuitě připočítám měsíční pojistné pojištění schopnosti splácet, které musí být vypočítáno pro každou variantu zvlášť. Celková splátka u každé varianty bude zaokrouhlena na celé koruny nahoru. Celkovou splátku hypotečního úvěru označím písmenem „S“, za kterým bude kvůli lepší přehlednosti stejné značení jako v případě anuitní splátky.

LTV 80 %

Pro lokalitu Tišnov počítám s nákupní cenou reprezentativního bytu 1 742 000 Kč. Investor si vypůjčí 80 %, což představuje částku 1 393 600 Kč, ze které bude splátka vypočítána.

Anuitní splátku tedy vypočítáme následujícím vztahem:

$$a(T80) = 1\,393\,600 \cdot \frac{\frac{0,0209}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0209}{12}} \right)^{360}} = 5\,213,96 \text{ Kč}$$

Reálnou splátku hypotečního úvěru získáme připočítáním měsíčního pojistného pojištění schopnosti splácet. Pro variantu 80% LTV činí celkové pojistné 3 % z 1 393 600 Kč, což je 41 808 Kč. To po rozpočtu na měsíce při splatnosti 30 let představuje částku 116,13 Kč.

$$S(T80) = 5\,213,96 + 116,13 = 5\,330,09 \text{ Kč}$$

Po zaokrouhlení:

$$\mathbf{S(T80) = 5\,331 \text{ Kč}}$$

LTV 70 %

Investor si v tomto případě vypůjčí 70 % z nákupní ceny reprezentativního bytu, což představuje částku 1 219 400 Kč, ze které bude splátka vypočítána.

$$a(T70) = 1\,219\,400 \cdot \frac{\frac{0,0209}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0209}{12}} \right)^{360}} = 4\,562,22 \text{ Kč}$$

Reálnou splátku hypotečního úvěru získáme připočítáním měsíčního pojistného pojištění schopnosti splácet. Pro variantu 70% LTV činí celkové pojistné 3 % z 1 219 400 Kč, což je 36 582 Kč. To po rozpočtu na měsíce při splatnosti 30 let představuje částku 101,62 Kč.

$$S(T70) = 4\,562,22 + 101,62 = 4\,663,84 \text{ Kč}$$

Po zaokrouhlení:

$$\mathbf{S(T70) = 4\,664 \text{ Kč}}$$

LTV 60 %

Investor si v tomto případě vypůjčí 60 % z nákupní ceny reprezentativního bytu, což představuje částku 1 045 200 Kč, ze které bude splátka vypočítána.

$$a(T60) = 1\,045\,200 \cdot \frac{\frac{0,0209}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0209}{12}} \right)^{360}} = 3\,910,47 \text{ Kč}$$

Reálnou splátku hypotečního úvěru získáme připočítáním měsíčního pojistného pojištění schopnosti splácet. Pro variantu 60% LTV činí celkové pojistné 3 % z 1 045 200 Kč, což je 31 356 Kč. To po rozpočtu na měsíce při splatnosti 30 let představuje částku 87,1 Kč.

$$S(T60) = 3\,910,47 + 87,1 = 3\,997,57 \text{ Kč}$$

Po zaokrouhlení:

$$S(T60) = 3\,998 \text{ Kč}$$

100% financování cizím kapitálem

Čtvrtou variantou je situace, kdy investor do pořízení nemovitosti nevloží žádné své finanční prostředky. Jak již bylo v metodice výpočtů uvedeno, dofinancování hypotečního úvěru s 80% LTV včetně zahrnutí provize realitní kanceláři a daně z nabytí nemovité věci bude vyřešeno nezajištěným úvěrem od společnosti Stavební spořitelna České spořitelny, a. s., dále jen SSČS. Výpočet měsíční splátky bude proveden v kalkulátoru společnosti, který mám pro účely této práce k dispozici.

V případě lokality Tišnov bude potřeba dofinancovat zbývajících 20 % z nákupní ceny nemovitosti, kterou nepokryje hypoteční úvěr, což je částka 348 400 Kč. Dále je třeba připočítat provizi realitní kanceláři ve výši 69 680 Kč a také daň z nabytí nemovité věci, taktéž ve výši 69 680 Kč. Celková částka k dofinancování, ze které bude vypočítána i měsíční splátka činí 487 760 Kč. SSČS však zprostředkovává úvěry z částky v rovných tisících, proto bude splátka vykalkulována na výši úvěru 488 000 Kč.

Měsíční splátka z kalkulátoru SSČS činí 3 441 Kč. Výsledek modelace s přesnými parametry je v příloze práce.

Celková měsíční splátka při 100% financování cizím kapitálem je tedy:

$$S(T100) = 5\,331 + 3\,441 = 8\,772 \text{ Kč}$$

Lokalita Brno

Anuitní splátka pro lokalitu Brno bude označena písmenem „B“ v závorce, za kterým bude stejně jako v případě Tišnova uvedeno číslo, jež představuje podíl vůči nákupní ceně. Následující postup výpočtu měsíční splátky bude shodný s výpočtem pro lokalitu Tišnov.

LTV 80 %

Pro lokalitu Brno počítám s nákupní cenou reprezentativního bytu 2 743 000 Kč. Investor si vypůjčí 80 %, což představuje částku 2 194 400 Kč, ze které bude splátka vypočítána.

Anuitní splátku tedy vypočítáme následujícím vztahem:

$$a(B80) = 2\,194\,400 \cdot \frac{\frac{0,0209}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0209}{12}} \right)^{360}} = 8\,210,05 \text{ Kč}$$

Reálnou splátku hypotečního úvěru získáme připočítáním měsíčního pojistného pojištění schopnosti splácet. Pro variantu 80% LTV činí celkové pojistné 3 % z 2 194 400 Kč, což je 65 832 Kč. To po rozpočtu na měsíce při splatnosti 30 let představuje částku 182,87Kč.

$$S(B80) = 8\,210,05 + 182,87 = 8\,392,92 \text{ Kč}$$

Po zaokrouhlení:

$$\mathbf{S(B80) = 8\,393 \text{ Kč}}$$

LTV 70 %

Investor si v tomto případě vypůjčí 70 % z nákupní ceny reprezentativního bytu, což představuje částku 1 920 100 Kč, ze které bude splátka vypočítána.

$$a(B70) = 1\,920\,100 \cdot \frac{\frac{0,0209}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0209}{12}} \right)^{360}} = 7\,183,79 \text{ Kč}$$

Reálnou splátku hypotečního úvěru získáme připočítáním měsíčního pojistného pojištění schopnosti splácet. Pro variantu 70% LTV činí celkové pojistné 3 % z 1 920 100 Kč, což je 57 603 Kč. To po rozpočtu na měsíce při splatnosti 30 let představuje částku 160,01 Kč.

$$S(B70) = 7\,183,79 + 160,01 = 7\,343,80 \text{ Kč}$$

Po zaokrouhlení:

$$S(B70) = 7\,344 \text{ Kč}$$

LTV 60 %

Investor si v tomto případě vypůjčí 60 % z nákupní ceny reprezentativního bytu, což představuje částku 1 645 800 Kč, ze které bude splátka vypočítána.

$$a(B60) = 1\,645\,800 \cdot \frac{\frac{0,0209}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0209}{12}} \right)^{360}} = 6\,157,54 \text{ Kč}$$

Reálnou splátku hypotečního úvěru získáme připočítáním měsíčního pojistného pojištění schopnosti splácet. Pro variantu 60% LTV činí celkové pojistné 3 % z 1 645 800 Kč, což je 49 374 Kč. To po rozpočtu na měsíce při splatnosti 30 let představuje částku 137,15 Kč.

$$S(B60) = 6\,157,54 + 137,15 = 6\,294,69 \text{ Kč}$$

Po zaokrouhlení:

$$S(B60) = 6\,295 \text{ Kč}$$

100% financování cizím kapitálem

Čtvrtou variantou je situace, kdy investor do pořízení nemovitosti nevloží žádné své finanční prostředky. Jak již bylo v metodice výpočtů uvedeno, dofinancování hypotečního úvěru s 80% LTV včetně zahrnutí provize realitní kanceláři a daně z nabytí nemovité věci bude i v tomto případě vyřešeno nezajištěným úvěrem od společnosti Stavební spořitelna České spořitelny, a. s., dále jen SSČS. Výpočet měsíční splátky bude proveden v kalkulátoru společnosti, který mám pro účely této práce k dispozici.

V případě lokality Brno bude potřeba dofinancovat zbývajících 20 % z nákupní ceny nemovitosti, kterou nepokryje hypoteční úvěr, což je částka 548 600 Kč. Dále je třeba připočítat provizi realitní kanceláři ve výši 109 720 Kč a také daň z nabytí nemovité věci, taktéž ve výši 109 720 Kč. Celková částka k dofinancování, ze které bude vypočítána i měsíční splátka činí 768 040 Kč. I zde je pro kalkulaci potřeba zaokrouhlení na tisíce nahoru, proto bude splátka vypočítána z částky 769 000 Kč.

Měsíční splátka z kalkulátoru SSČS činí 5 421 Kč. Výsledek modelace s přesnými parametry je stejně jako předchozí kalkulace v příloze práce.

Celková měsíční splátka při 100% financování cizím kapitálem je tedy:

$$S(B100) = 8\,393 + 5\,421 = 13\,814 \text{ Kč}$$

5.4.4 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je pro investora náklad, který bude povinen platit každoročně po celou dobu vlastnictví nemovitosti. Výpočet provedu dle postupu uvedeného v metodice výpočtů. Pro přehlednost daň z nemovitých věcí označím symbolem „ D_N “ a v závorce uvedu, zda se jedná o Tišnov (T) nebo o Brno (B).

Lokalita Tišnov

Pro výpočet daně z nemovitých věcí potřebujeme znát rozlohu nemovitosti, to je v našem případě 50 m^2 . Koeficient pro základ daně i pro sazbu daně byl dle daňových zákonů vyčíslen již v teoretické části. Počítám s variantou, kdy k bytovému domu nenáleží vedlejší pozemek, proto je koeficient pro základ daně je 1,2 a sazba daně se skládá ze základní sazby, což jsou v našem případě 2 Kč a z koeficientu, který je pro lokalitu Tišnov 1,6.

Výpočet proto bude následující.

$$D_N(T) = (50 \cdot 1,2) \cdot (2 \cdot 1,6) = 192 \text{ Kč}$$

Po rozpočtu na měsíční náklad představuje daň z nemovitých věcí pro Tišnov částku **16 Kč**.

Lokalita Brno

Výpočet daně z nemovitých věcí pro Brno bude téměř shodný s výpočtem u lokality Tišnov, protože reprezentativní byty mají v obou lokalitách stejnou rozlohu. Jediné, co zde bude odlišné, je koeficient pro sazbu daně. Ten je pro město Brno dle daňových zákonů 3,5.

Daň z nabytí nemovitých věcí v Brně proto vypočítám takto.

$$D_N(B) = (50 \cdot 1,2) \cdot (2 \cdot 3,5) = 420 \text{ Kč}$$

Měsíční náklad daně z nemovitých věcí v Brně bude pro investora ve výši **35 Kč**.

5.4.5 Pojištění nemovitosti a domácnosti

Ačkoliv není pojištění nemovitosti a domácnosti povinným nákladem, v rámci ochrany investice je velice doporučeno. Investor se takto chrání proti nenadálým událostem, ke kterým může dojít a které mohou jeho investici znehodnotit. Pojistné se bude u každé pojišťovny lišit, ovšem cenové rozdíly by neměly být nijak zásadní. Pojistné bude však rozdílné i na základě místa, kde se byt nachází. Stejně tak z důvodu rozdílných hodnot nemovitostí budou rozdílné i pojistné částky. Proto je potřeba kalkulace pro každou lokalitu zvlášť.

Modelaci pojištění, a tedy i ceny pojistného provedu v interním kalkulátoru společnosti AXA Česká republika, s. r. o., který mám pro účely této práce

k dispozici. Pojistné částky, tedy maximální limit, na který bude nemovitost pojištěna, vztáhnou k hodnotě nemovitosti, v našem případě se jedná o nákupní cenu bytu. Připojím také pojištění domácnosti, které zajišťuje ochranu těch částí, které s bytem nejsou pevně spojeny, jako například nábytek. Vzhledem k tomu, že investor může mít v bytě pouze základní vybavení s tím, že nájemník si byt vybaví dle jeho preferencí a požadavků, bude dle mého názoru pro pojištění domácnosti dostačující pojistná částka 200 000 Kč.

Pojištění reprezentativního bytu v Tišnově stojí podle modelace **816 Kč** ročně, což představuje měsíční náklad ve výši **68 Kč**. Pojistné pro Brněnský reprezentativní byt je především z důvodu vyšší pojistné částky dražší. Dle modelace jde o **991 Kč** ročně, tedy měsíčně **82,58 Kč**. Modelace pro obě varianty jsou zobrazeny v příloze práce.

5.4.6 Vklad do fondu oprav

Z důvodu udržování a případných oprav společných částí bytového domu tvoří majitelé jednotlivých bytů takzvaný fond oprav. Z něj je možné financovat běžný provoz společných prostor jako například osvětlení schodiště apod. nebo také velké opravy či revitalizace bytového domu, na kterých se vlastníci bytových jednotek domluví. Takovou revitalizací může být například zateplení či nová fasáda.

U každého bytového domu se tedy vklad jednotlivých majitelů bytových jednotek liší. Podle výpočtů zkušených investorů do nemovitosti se vklad do fondu oprav u nové nemovitosti může pohybovat okolo 10 Kč/m². S touto částkou proto budu počítat i já.

Pro obě lokality je tedy měsíční vklad do fondu oprav ve výši **500 Kč**.

5.4.7 Daň z příjmů, § 9 příjmy z pronájmu

Daň z příjmů vyčíslíme v daňovém přiznání, které se podává za zdaňovací období, což je v tomto případě kalendářní rok. Při výpočtu budu opět postupovat podle metodiky výpočtů.

Lokalita Tišnov

Roční příjem investora

Vzhledem k tomu, že jedinou příjmovou složkou je nájemné, které jsem na základě analýzy vyčíslila v podkapitole zabývající se příjmy, a které pro reprezentativní byt v Tišnově činí 7 100 Kč, roční příjmem investora zjistím jednoduše vynásobením počtem měsíců za zdaňovací období. Příjem z nájmu v lokalitě Tišnov je **85 200 Kč** za rok.

Roční výdaje investora

Většina výdajů, které si lze uplatnit jako daňově uznatelné, již byla vyčíslena výše. Jedná se o daň z nemovitých věcí, pojištění bytu a vklad do fondu oprav. Zbývají tedy vypočítat ještě odpisy nemovitosti a úroky z hypotečního úvěru.

Odpisy nemovitosti

Vzhledem k tomu, že se odepisuje vše, co souvisí s pořízením nemovitosti, bude částka pro odpisování složena z nákupní ceny, provize realitní kanceláři a daň z nabytí nemovitých věcí. Celková částka pro odpis činí **1 881 360 Kč**.

Zrychlené odpisy v prvních 10 letech jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab. 6 Odpisy reprezentativního bytu pro lokalitu Tišnov

Rok odpisování	Výpočet	Odpis [Kč]
1.	1 881 360 / 30	62 712
2.	$2 \cdot (1\,881\,360 - 62\,712) / (31 - 1)$	121 244
3.	$2 \cdot (1\,881\,360 - 183\,956) / (31 - 2)$	117 063
4.	$2 \cdot (1\,881\,360 - 301\,019) / (31 - 3)$	112 882
5.	$2 \cdot (1\,881\,360 - 413\,901) / (31 - 4)$	108 701
6.	$2 \cdot (1\,881\,360 - 522\,602) / (31 - 5)$	104 520
7.	$2 \cdot (1\,881\,360 - 627\,122) / (31 - 6)$	100 340
8.	$2 \cdot (1\,881\,360 - 727\,462) / (31 - 7)$	96 159
9.	$2 \cdot (1\,881\,360 - 823\,621) / (31 - 8)$	91 978
10.	$2 \cdot (1\,881\,360 - 915\,599) / (31 - 9)$	87 797

Úroky z hypotečního úvěru

Banka každý rok zasílá pro účely výpočtu daně z příjmu přehledný výpis zaplacených úroků. Pro naše potřeby je však nutné znát výši zaplacených úroků dopředu, aby bylo jasné, s jakými náklady může investor počítat. Rozpis úroků a úmorů za jednotlivé roky a pro každou variantu LTV je uveden v následující tabulce.

Tab. 7 Přehled celkově zaplacených úroků a úmorů pro reprezentativní byt v Tišnově v jednotlivých letech

Rok	LTV 80 %		LTV 70 %		LTV 60 %	
	Úrok	Úmor	Úrok	Úmor	Úrok	Úmor
1.	28 804,03	33 763,53	25 203,53	29 543,09	21 603,02	25 322,65
2.	28 091,58	34 475,99	24 580,13	30 166,49	21 068,68	25 856,99
3.	27 364,09	35 203,48	23 943,57	30 803,04	20 523,06	26 402,61
4.	26 621,24	35 946,32	23 293,59	31 453,03	19 965,93	26 959,74
5.	25 862,73	36 704,84	22 629,89	32 116,73	19 397,05	27 528,63
6.	25 088,20	37 479,36	21 952,18	32 794,44	18 816,15	28 109,52
7.	24 297,34	38 270,22	21 260,17	33 486,45	18 223,00	28 702,67
8.	23 489,78	39 077,78	20 553,56	34 193,06	17 617,34	29 308,33
9.	22 665,19	39 902,37	19 832,04	34 914,58	16 998,89	29 926,78
10.	21 823,20	40 744,37	19 095,30	35 651,32	16 367,40	30 558,28

Výpočet daně z příjmů, § 9 příjmy z pronájmu

Pro vyčíslení daně už jen stačí určit základ daně a vynásobit jej sazbou daně. V případě, že v daném roce vznikne ztráta, daň je ve výši 0 Kč. Ztrátu může investor použít, pokud má příjmy z § 7, § 8, a § 10, a to až 5 let zpětně.

Následující tabulka udává přehled dílčích základů daně za jednotlivé roky pro variantu s 80% LTV.

Tab. 8 Daň z příjmů, §9 příjmy z pronájmu v lokalitě Tišnov pro LTV 80 %

Rok	Základ daně - výpočet	Základ daně [Kč]	Sazba daně	Daň [Kč]
1.	85 200 - 62 712 - 28 804 - (500 · 12) - 192 - 816	-13 324	15 %	0
2.	85 200 - 121 244 - 28 092 - (500 · 12) - 192 - 816	-71 144	15 %	0
3.	85 200 - 117 063 - 27 364 - (500 · 12) - 192 - 816	-66 235	15 %	0
4.	85 200 - 112 882 - 26 621 - (500 · 12) - 192 - 816	-61 311	15 %	0
5.	85 200 - 108 701 - 25 863 - (500 · 12) - 192 - 816	-56 372	15 %	0
6.	85 200 - 104 520 - 25 088 - (500 · 12) - 192 - 816	-51 416	15 %	0
7.	85 200 - 100 340 - 24 297 - (500 · 12) - 192 - 816	-46 445	15 %	0
8.	85 200 - 96 159 - 23 490 - (500 · 12) - 192 - 816	-41 457	15 %	0
9.	85 200 - 91 978 - 22 665 - (500 · 12) - 192 - 816	-36 451	15 %	0
10.	85 200 - 87 797 - 21 823 - (500 · 12) - 192 - 816	-31 428	15 %	0

Pro variantu LTV 80 % v lokalitě Tišnov investorovi v prvních deseti letech daňová zátěž u § 9 daně z příjmů neplyne. Naopak si může daňovou ztrátu uplatit při celkovém výpočtu daně z příjmů.

Další tabulka ukazuje stejný vývoj, ale tentokrát pro variantu LTV 70 %.

Tab. 9 Daň z příjmů, §9 příjmy z pronájmu v lokalitě Tišnov pro LTV 70 %

Rok	Základ daně - výpočet	Základ daně [Kč]	Sazba daně	Daň [Kč]
1.	$85\,200 - 62\,712 - 25\,204 - (500 \cdot 12) - 192 - 816$	-9 724	15 %	0
2.	$85\,200 - 121\,244 - 24\,580 - (500 \cdot 12) - 192 - 816$	-67 632	15 %	0
3.	$85\,200 - 117\,063 - 23\,944 - (500 \cdot 12) - 192 - 816$	-62 815	15 %	0
4.	$85\,200 - 112\,882 - 23\,294 - (500 \cdot 12) - 192 - 816$	-57 984	15 %	0
5.	$85\,200 - 108\,701 - 22\,630 - (500 \cdot 12) - 192 - 816$	-53 139	15 %	0
6.	$85\,200 - 104\,520 - 21\,952 - (500 \cdot 12) - 192 - 816$	-48 280	15 %	0
7.	$85\,200 - 100\,340 - 21\,260 - (500 \cdot 12) - 192 - 816$	-43 408	15 %	0
8.	$85\,200 - 96\,159 - 20\,554 - (500 \cdot 12) - 192 - 816$	-38 521	15 %	0
9.	$85\,200 - 91\,978 - 19\,832 - (500 \cdot 12) - 192 - 816$	-33 618	15 %	0
10.	$85\,200 - 87\,797 - 19\,095 - (500 \cdot 12) - 192 - 816$	-28 700	15 %	0

Ani v tomto případě poplatník v prvních 10 letech za § 9 daně z příjmů nic nezaplatí. Daňová ztráta je však nižší než v prvním případě.

U lokality Tišnov zbývá už jen vyjádřit poslední variantu, tedy pro LTV 60 %. Tato varianta je uvedena v následující tabulce.

Tab. 10 Daň z příjmů, §9 příjmy z pronájmu v lokalitě Tišnov pro LTV 60 %

Rok	Základ daně - výpočet	Základ daně [Kč]	Sazba daně	Daň [Kč]
1.	85 200 - 62 712 - 21 603 - (500 · 12) - 192 - 816	-6 123	15 %	0
2.	85 200 - 121 244 - 21 069 - (500 · 12) - 192 - 816	-64 121	15 %	0
3.	85 200 - 117 063 - 20 523 - (500 · 12) - 192 - 816	-59 394	15 %	0
4.	85 200 - 112 882 - 19 966 - (500 · 12) - 192 - 816	-54 656	15 %	0
5.	85 200 - 108 701 - 19 397 - (500 · 12) - 192 - 816	-49 906	15 %	0
6.	85 200 - 104 520 - 18 816 - (500 · 12) - 192 - 816	-45 144	15 %	0
7.	85 200 - 100 340 - 18 223 - (500 · 12) - 192 - 816	-40 371	15 %	0
8.	85 200 - 96 159 - 17 617 - (500 · 12) - 192 - 816	-35 584	15 %	0
9.	85 200 - 91 978 - 16 999 - (500 · 12) - 192 - 816	-30 785	15 %	0
10.	85 200 - 87 797 - 16 367 - (500 · 12) - 192 - 816	-25 972	15 %	0

I pro třetí variantu je výsledek takřka identický. Ačkoliv se daňová ztráta s rostoucím podílem vlastního kapitálu snižuje, ani v jednom roce nebyl základ daně kladný.

Ve všech variantách a ve všech letech vyšla investorovi daňová ztráta. Daň z příjmů za § 9 tedy v prvních deseti letech nezaplatí. Daňová ztráta mu však může pomoci ve snížení daňové zátěže v dalších příjmech, kromě příjmu z § 6, tedy ze zaměstnání.

Lokalita Brno

Roční příjem investora

I zde půjde pouze o vyčíslení ročních příjmů investora, tedy přepočtení měsíčního nájemného, které jsem pro reprezentativní byt v Brně vyčísčila na 11 700 Kč, na roční. Příjem z nájmu v lokalitě Brno je tedy **140 400 Kč**.

Roční výdaje investora

Většina výdajů, které si lze uplatnit jako daňově uznatelné, již byla vyčíslena výše. Jedná se o daň z nemovitých věcí, pojištění bytu a vklad do fondu oprav. Zbývají tedy vypočítat ještě odpisy nemovitosti a úroky z hypotečního úvěru.

Odpisy nemovitosti

Vzhledem k tomu, že se odepisuje vše, co souvisí s pořízením nemovitosti, bude částka pro odpisování složena z nákupní ceny, provize realitní kanceláři a daň z nabytí nemovitých věcí. Celková částka pro odpis činí **2 962 440Kč**.

Zrychlené odpisy v prvních 10 letech jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab. 11 Odpisy reprezentativního bytu pro lokalitu Brno

Rok odpisování	Výpočet	Odpis [Kč]
1.	$2\,962\,440 / 30$	98 748
2.	$2 \cdot (2\,962\,440 - 98\,748) / (31 - 1)$	190 913
3.	$2 \cdot (2\,962\,440 - 289\,661) / (31 - 2)$	184 330
4.	$2 \cdot (2\,962\,440 - 473\,991) / (31 - 3)$	177 747
5.	$2 \cdot (2\,962\,440 - 651\,738) / (31 - 4)$	171 164
6.	$2 \cdot (2\,962\,440 - 822\,902) / (31 - 5)$	164 580
7.	$2 \cdot (2\,962\,440 - 987\,482) / (31 - 6)$	157 997
8.	$2 \cdot (2\,962\,440 - 1\,148\,479) / (31 - 7)$	151 414
9.	$2 \cdot (2\,962\,440 - 1\,296\,893) / (31 - 8)$	144 831
10.	$2 \cdot (2\,962\,440 - 1\,441\,724) / (31 - 9)$	138 247

Úroky z hypotečního úvěru

Banka každý rok zasílá pro účely výpočtu daně z příjmu přehledný výpis zaplacených úroků. Pro naše potřeby je však nutné znát výši zaplacených úroků dopředu, aby bylo jasné, s jakými náklady může investor počítat. Rozpis úroků a úmorů za jednotlivé roky a pro každou variantu LTV je uveden v následující tabulce.

Tab. 12 Přehled celkově zaplacených úroků a úmorů pro reprezentativní byt v Brně v jednotlivých letech

Rok	LTV 80 %		LTV 70 %		LTV 60 %	
	Úrok	Úmor	Úrok	Úmor	Úrok	Úmor
1.	45 355,60	53 164,96	39 686,15	46 519,34	34 016,70	39 873,72
2.	44 233,75	54 286,82	38 704,53	47 500,96	33 175,31	40 715,11
3.	43 088,22	55 432,34	37 702,20	48 503,30	32 316,17	41 574,26
4.	41 918,53	56 602,04	36 678,71	49 526,79	31 438,89	42 451,53
5.	40 724,15	57 796,42	35 633,63	50 571,87	30 543,11	43 347,32
6.	39 504,56	59 016,01	34 566,49	51 639,00	29 628,42	44 262,00
7.	38 259,24	60 261,32	33 476,84	52 728,66	28 694,43	45 195,99
8.	36 987,65	61 532,92	32 364,19	53 841,31	27 740,73	46 149,69
9.	35 689,22	62 831,35	31 228,06	54 977,43	26 766,91	47 123,51
10.	34 363,39	64 157,18	30 067,97	56 137,53	25 772,54	48 117,88

Výpočet daně z příjmů, §9 příjmy z pronájmu

Pro vyčíslení daně už jen stačí určit základ daně a vynásobit jej sazbou daně. V případě, že v daném roce vznikne ztráta, daň je ve výši 0 Kč. Ztrátu může investor použít, pokud má příjmy z § 7, § 8, a § 10, a to až 5 let zpětně.

Následující tabulka ukazuje variantu LTV 80 % pro město Brno.

Tab. 13 Daň z příjmů, §9 příjmy z pronájmu v lokalitě Brno pro LTV 80 %

Rok	Základ daně - výpočet	Základ daně [Kč]	Sazba daně	Daň [Kč]
1.	140 400 - 98 748 - 45 356 - (500 · 12) - 420 - 991	-11 115	15 %	0
2.	140 400 - 190 913 - 44 234 - (500 · 12) - 420 - 991	-102 158	15 %	0
3.	140 400 - 184 330 - 43 088 - (500 · 12) - 420 - 991	-94 429	15 %	0
4.	140 400 - 177 747 - 41 919 - (500 · 12) - 420 - 991	-86 677	15 %	0
5.	140 400 - 171 164 - 40 724 - (500 · 12) - 420 - 991	-78 899	15 %	0
6.	140 400 - 164 580 - 39 505 - (500 · 12) - 420 - 991	-71 096	15 %	0
7.	140 400 - 157 997 - 38 259 - (500 · 12) - 420 - 991	-63 267	15 %	0
8.	140 400 - 151 414 - 36 988 - (500 · 12) - 420 - 991	-55 413	15 %	0
9.	140 400 - 144 831 - 35 689 - (500 · 12) - 420 - 991	-47 531	15 %	0
10.	140 400 - 138 247 - 34 363 - (500 · 12) - 420 - 991	-39 621	15 %	0

Průběh této varianty je obdobný jako v případě Tišnova. Za prvních 10 let je daň nulová.

Výpočet pokračuje tabulkou pro variantu 70% LTV.

Tab. 14 Daň z příjmů, §9 příjmy z pronájmu v lokalitě Brno pro LTV 70 %

Rok	Základ daně - výpočet	Základ daně [Kč]	Sazba daně	Daň [Kč]
1.	140 400 – 98 748 – 39 686 – (500 · 12) – 420 – 991	-5 445	15 %	0
2.	140 400 – 190 913 – 38 705 – (500 · 12) – 420 – 991	-96 629	15 %	0
3.	140 400 – 184 330 – 37 702 – (500 · 12) – 420 – 991	-89 043	15 %	0
4.	140 400 – 177 747 – 36 679 – (500 · 12) – 420 – 991	-81 437	15 %	0
5.	140 400 – 171 164 – 35 634 – (500 · 12) – 420 – 991	-73 809	15 %	0
6.	140 400 – 164 580 – 34 566 – (500 · 12) – 420 – 991	-66 158	15 %	0
7.	140 400 – 157 997 – 33 477 – (500 · 12) – 420 – 991	-58 485	15 %	0
8.	140 400 – 151 414 – 32 364 – (500 · 12) – 420 – 991	-50 789	15 %	0
9.	140 400 – 144 831 – 31 228 – (500 · 12) – 420 – 991	-43 070	15 %	0
10.	140 400 – 138 247 – 30 068 – (500 · 12) – 420 – 991	-35 326	15 %	0

Daňová ztráta je nižší než u varianty s 80% LTV, ale stále je uplatněna ve všech letech. Ani zde investorovi nepřinese daň z příjmů, § 9 zvýšení výdajů.

Poslední variantou je LTV 60 % pro lokalitu Brno a zobrazuje jej další tabulka.

Tab. 15 Daň z příjmů, §9 příjmy z pronájmu v lokalitě Brno pro LTV 60 %

Rok	Základ daně - výpočet	Základ daně [Kč]	Sazba daně	Daň [Kč]
1.	140 400 - 98 748 - 34 017 - (500 · 12) - 420 - 991	224	15 %	33,6
2.	140 400 - 190 913 - 33 175 - (500 · 12) - 420 - 991	-91 099	15 %	0
3.	140 400 - 184 330 - 32 316 - (500 · 12) - 420 - 991	-83 657	15 %	0
4.	140 400 - 177 747 - 31 439 - (500 · 12) - 420 - 991	-76 197	15 %	0
5.	140 400 - 171 164 - 30 543 - (500 · 12) - 420 - 991	-68 718	15 %	0
6.	140 400 - 164 580 - 29 628 - (500 · 12) - 420 - 991	-61 219	15 %	0
7.	140 400 - 157 997 - 28 694 - (500 · 12) - 420 - 991	-53 702	15 %	0
8.	140 400 - 151 414 - 27 741 - (500 · 12) - 420 - 991	-46 166	15 %	0
9.	140 400 - 144 831 - 26 767 - (500 · 12) - 420 - 991	-38 609	15 %	0
10.	140 400 - 138 247 - 25 773 - (500 · 12) - 420 - 991	-31 031	15 %	0

U této varianty poprvé vyšel kladný dílčí základ daně, a to pouze v prvním roce. V ostatních letech stejně jako v předchozích případech vyšla daňová ztráta, a tedy daň ve výši 0 Kč.

V Brně vyšla jediná kladná daňová povinnost u varianty s LTV 60 % v 1. roce. Daň činí méně než 200 Kč, předepsala a platila by se tedy pouze v závislosti na dalších příjmech investora, a to, pokud by celková daň z příjmů vyšla vyšší než 200 Kč. Přesto však tento náklad do kalkulace zahrnu, jelikož nelze s jednoznačností určit, zda investor v konečné fázi daň zaplatí, nebo ne. Budu počítat s daní zaokrouhlenou na koruny dolů z toho důvodu, že konečná daň z příjmů se počítá ze součtu dílčích základů daně zaokrouhlené na celé stokoruny dolů.

Ve všech ostatních případech vyšla ztráta. Daňová ztráta mu však může pomoci ve snížení daňové zátěže v dalších příjmech, kromě příjmu z § 6, tedy ze zaměštění.

5.5 Výnos z investice

Nyní jsou již všechny příjmy i výdaje pro obě lokality i všechny varianty financování konkrétně vyčísleny. Pro lepší přehlednost je zde shrnu a vyjádřím v měsíčním, ročním a desetiletém horizontu. Také znázorním celkový vklad investora do inves-

tice. Tím získám veškeré podklady pro vypočítání konečného výnosu investice. Následně u každé lokality vyberu variantu s nejvyšším výnosem a porovnáím výsledky Tišnova i Brna.

5.5.1 Celkový výnos investice v Tišnově

Ke konečnému zhodnocení investice je třeba vyčíslit celkový výnos pro všechny čtyři varianty financování. Příjem bude, jak již bylo několikrát zmíněno, pouze měsíční nájem za byt v Tišnově, a to bez poplatků a energií. Výdaje budou tvořeny součtem splátky úvěru či úvěrů, vkladem do fondu oprav, pojištěním nemovitosti a daně z nemovité věci. Následně spočítám čistý příjem, tedy příjmy – výdaje.

Abych získala reálný výnos z investice, je třeba počítat i s příjmem ve formě splaceného hypotečního úvěru případně i doplňkového úvěru. Po deseti letech je totiž část hypotečního úvěru splacená, k čemuž mu dopomohl právě příjem z nájmu. K celkovým čistým příjmům za deset let tedy připočítám i splacenou část úvěru. Tím získám celkový výnos z investice v dané lokalitě a dané variantě. Na druhé straně nesmíme zapomenout také na výdaje, které investor vložil do pořízení investice. Právě k celkovému vkladu investora do nemovitosti vztáhnou celkový výnos, čímž získám procento výnosu investice za deset let. Celkový čistý výnos bude označen písmenem „V“, za kterým bude opět označení v závorce – v případě Tišnova značkou „T“. Za značkou bude číslem uvedeno, o kterou variantu financování se jedná.

Varianta 100% financování cizím kapitálem

V této variantě má investor nulové počáteční náklady. Na začátku do investice nevloží žádné své prostředky.

Tab. 16 Celkový výnos při 100% financování cizím kapitálem v lokalitě Tišnov

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]	Čistý příjem [Kč]
Měsíční	7 100	9 356	-2 256
Roční	85 200	112 272	-27 072
Za 10 let	852 000	1 122 720	-270 720

Investor je při této variantě měsíčně v záporných číslech, chod nemovitosti tedy musí měsíčně dofinancovat ze svých vlastních prostředků. Na druhé straně jsou však vklady na pořízení nulové, proto je v tomto případě celkový vklad investora do nemovitosti za 10 let roven **270 720 Kč**.

Abychom vyčíslili celkový čistý příjem, je třeba k vypočítanému čistému příjmu připočítat i splacené části úvěrů. V případě hypotečního úvěru s 80% LTV je splacena částka 371 568 Kč. V případě 100% financování vstupních nákladů cizím kapitálem ovšem příjem z nájmu dopomohl i ke splacení doplňkového úvěru. Z toho je po deseti letech splaceno 211 323 Kč. Po připočítání záporného čistého příjmu za deset let je tedy celkový čistý příjem za 10 let ve výši **312 171 Kč**.

Investor získal v tomto případě 312 171 Kč, přičemž celkově do investice vložil 270 720 Kč. Celkový čistý výnos za 10 let je vyjádřen následujícím vztahem.

$$V(T100) = \frac{312\,171}{270\,720} = 1,1531$$

Na desetiletém horizontu má investor při této variantě čistý výnos 15,31 %. To je při přepočtu na roční sazbu úroku **1,43 % p.a.**

Varianta LTV 80 %

V této variantě investor vložil počáteční vklad sestávající z 20 % ceny nemovitosti, provize realitní kanceláři a dani z nabytí nemovitých věcí.

Tab. 17 Celkový výnos při LTV 80 % v lokalitě Tišnov

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]	Čistý příjem [Kč]
Měsíční	7 100	5 915	1 185
Roční	85 200	70 980	14 220
Za 10 let	852 000	709 800	142 200

Opět připočítám splacenou část úvěru, která je pro variantu s 80% LTV ve výši 371 568 Kč. Čistý příjem za 10 let při této variantě v lokalitě Tišnov představuje částku **513 768 Kč.**

Investorovi nemovitost měsíčně generuje výnos, ovšem na začátku musel jednorázově vložit prostředky na dofinancování nemovitosti ve výši **487 760 Kč.** Celkový čistý výnos je vypočítán následovně

$$V(T80) = \frac{513\,768}{487\,760} = 1,0533$$

Na desetiletém horizontu má investor při této variantě čistý výnos 5,33 %. To je při přepočtu na roční sazbu úroku **0,52 % p.a.**

Varianta LTV 70 %

V této variantě investor vložil počáteční vklad sestávající z 30 % ceny nemovitosti, provize realitní kanceláři a dani z nabytí nemovitých věcí.

Tab. 18 Celkový výnos při LTV 70 % v lokalitě Tišnov

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]	Čistý příjem [Kč]
Měsíční	7 100	5 248	1 852
Roční	85 200	62 976	22 224
Za 10 let	852 000	629 760	222 240

Opět připočítám splacenou část úvěru, která je pro variantu s 70% LTV ve výši 325 122 Kč. Čistý příjem za 10 let při této variantě v lokalitě Tišnov představuje částku **547 362 Kč**.

Investorovi nemovitost měsíčně generuje výnos, ovšem na začátku musel jednorázově vložit prostředky na dofinancování nemovitosti ve výši **661 960 Kč**. Celkový čistý výnos je vypočítán následovně

$$V(T70) = \frac{547\,362}{661\,960} = 0,8269$$

Na první pohled je patrné, že investor na desetiletém horizontu při této variantě na investici nevydělal ani to, co do ní vložil. Čistý výnos je v tomto případě -7,31 %. Jinak řečeno jeho investovaná částka za 10 let poklesla na 82,69 % původní hodnoty. To je při přepočtu na roční sazbu úroku **-1,88 % p.a.**

Varianta LTV 60 %

V této variantě investor vložil počáteční vklad sestávající ze 40 % ceny nemovitosti, provize realitní kanceláři a dani z nabytí nemovitých věcí.

Tab. 19 Celkový výnos při LTV 60 % v lokalitě Tišnov

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]	Čistý příjem [Kč]
Měsíční	7 100	4 582	2 518
Roční	85 200	54 984	30 216
Za 10 let	852 000	549 840	302 160

Opět připočítám splacenou část úvěru, která je pro variantu s 60% LTV ve výši 278 676 Kč. Čistý příjem za 10 let při této variantě v lokalitě Tišnov představuje částku **580 836 Kč**.

Investorovi nemovitost měsíčně generuje výnos, ovšem na začátku musel jednorázově vložit prostředky na dofinancování nemovitosti ve výši **836 160 Kč**. Celkový čistý výnos je vypočítán následovně

$$V(T60) = \frac{580\,836}{836\,160} = 0,6946$$

Na první pohled je patrné, že investor na desetiletém horizontu při této variantě na investici nevydělal ani to, co do ní vložil. Čistý výnos je v tomto případě -0,54 %. Jinak řečeno jeho investovaná částka za 10 let poklesla na 69,46 % původní hodnoty. To je při přepočtu na roční sazbu úroku **-3,58 % p. a.**

Zhodnocení celkového výnosu v lokalitě Tišnov

V tento okamžik jsou vyčísleny výnosy pro všechny varianty financování v lokalitě Tišnov. Následující tabulka shrnuje výnos vyjádřený v roční úrokové sazbě, tedy úrok p.a.

Tab. 20 Srovnání výnosu pro všechny varianty financování v lokalitě Tišnov

Varianta financování cizím kapitálem	Úroková sazba
100% financování	1,43 % p.a.
80% LTV	0,52 % p.a.
70% LTV	-1,88 % p.a.
60% LTV	-3,58 % p.a.

Z tabulky je patrné, že se zvyšujícím se podílem vlastního vloženého kapitálu klesá výnosnost investice. Pro varianty LTV 70 % a LTV 60 % je výnos dokonce záporný. Nejvýnosnější variantou je první, tedy ta, při které investor nepotřebuje pro pořízení investičního bytu žádné své prostředky. Na druhé straně musí do investice vlastní prostředky každý měsíc vložit. I přesto vložené prostředky zhodnotí úrokovou sazbou 1,43 % p.a.

5.5.2 Celkový výnos investice v Brně

Ke konečnému zhodnocení investice je třeba vyčíslit celkový výnos pro všechny čtyři varianty financování. Příjem bude, jak již bylo několikrát zmíněno, pouze měsíční nájem za byt v Brně, a to bez poplatků a energií. Výdaje budou tvořeny součtem splátky úvěru či úvěrů, vkladem do fondu oprav, pojištěním nemovitosti a daně z nemovité věci. Následně spočítám čistý příjem, tedy příjmy – výdaje.

Reálný výnos z investice spočítám stejným způsobem jako v lokalitě Tišnov. Rozdíl bude samozřejmě v částkách, které jsou pro Brno odlišné, ale také v označení výnosu, kde bude v závorce uvedeno značka „B“.

Varianta 100% financování cizím kapitálem

V této variantě má investor nulové počáteční náklady. Na začátku do investice nevloží žádné své prostředky.

Tab. 21 Celkový výnos při 100% financování cizím kapitálem v lokalitě Brno

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]	Čistý příjem [Kč]
Měsíční	11 700	14 432	-2 732
Roční	140 400	173 184	-32 784
Za 10 let	1 404 000	1 731 840	-327 840

Investor je při této variantě měsíčně v záporných číslech, chod nemovitosti tedy musí měsíčně dofinancovat ze svých vlastních prostředků. Na druhé straně jsou však vklady na pořízení nulové, proto je v tomto případě celkový vklad investora do nemovitosti za 10 let roven **327 840 Kč**.

Abychom vyčíslili celkový čistý příjem, je třeba k vypočítanému čistému příjmu připočítat i splacené části úvěrů. V případě hypotečního úvěru s 80% LTV je splacena částka 585 081 Kč. V případě 100% financování vstupních nákladů cizím

kapitálem ovšem příjem z nájmu dopomohl i ke splacení doplňkového úvěru. Z toho je po deseti letech splaceno 332 789 Kč. Po připočítání záporného čistého příjmu za deset let je tedy celkový čistý příjem za 10 let ve výši **590 030 Kč**.

Investor získal v tomto případě 590 030 Kč, přičemž celkově do investice vložil 327 840 Kč. Celkový čistý výnos za 10 let je vyjádřen následujícím vztahem.

$$V(B100) = \frac{590\,030}{327\,840} = 1,7997$$

Na desetiletém horizontu má investor při této variantě čistý výnos 79,97 %. To je při přepočtu na roční sazbu úroku **6,05 % p.a.**

Varianta LTV 80 %

V této variantě investor vložil počáteční vklad sestávající z 20 % ceny nemovitosti, provize realitní kanceláři a dani z nabytí nemovitých věcí.

Tab. 22 Celkový výnos při LTV 80 % v lokalitě Brno

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]	Čistý příjem [Kč]
Měsíční	11 700	9 011	2 689
Roční	140 400	108 132	32 268
Za 10 let	1 404 000	1 081 320	322 680

Opět připočítám splacenou část úvěru, která je pro variantu s 80% LTV ve výši 585 081 Kč. Čistý příjem za 10 let při této variantě v lokalitě Tišnov představuje částku **836 448 Kč**.

Investorovi nemovitost měsíčně generuje výnos, ovšem na začátku musel jednorázově vložit prostředky na dofinancování nemovitosti ve výši **768 040 Kč**. Celkový čistý výnos je vypočítán následovně

$$V(B80) = \frac{836\,448}{768\,040} = 1,0891$$

Na desetiletém horizontu má investor při této variantě čistý výnos 8,91 %. To je při přepočtu na roční sazbu úroku **0,86 % p.a.**

Varianta LTV 70 %

V této variantě investor vložil počáteční vklad sestávající z 30 % ceny nemovitosti, provize realitní kanceláři a dani z nabytí nemovitých věcí.

Tab. 23 Celkový výnos při LTV 70 % v lokalitě Brno

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]	Čistý příjem [Kč]
Měsíční	11 700	7 962	3 738
Roční	140 400	95 544	44 856
Za 10 let	1 404 000	955 440	448 560

Opět připočítám splacenou část úvěru, která je pro variantu s 70% LTV ve výši 511 946 Kč. Čistý příjem za 10 let při této variantě v lokalitě Tišnov představuje částku **960 506 Kč**.

Investorovi nemovitost měsíčně generuje výnos, ovšem na začátku musel jednorázově vložit prostředky na dofinancování nemovitosti ve výši **1 042 340 Kč**. Celkový čistý výnos je vypočítán následovně

$$V(B70) = \frac{960\,506}{1\,042\,340} = 0,9215$$

Na první pohled je patrné, že investor na desetiletém horizontu při této variantě na investici nevydělal ani to, co do ní vložil. Čistý výnos je v tomto případě -7,85 %. Jinak řečeno jeho investovaná částka za 10 let poklesla na 92,15 % původní hodnoty. To je při přepočtu na roční sazbu úroku **-0,81 % p.a.**

Varianta LTV 60 %

V této variantě investor vložil počáteční vklad sestávající ze 40 % ceny nemovitosti, provize realitní kanceláři a dani z nabytí nemovitých věcí.

Tab. 24 Celkový výnos při LTV 60 % v lokalitě Brno

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]	Čistý příjem [Kč]
Měsíční	11 700	6 913	4 787
Roční - 1. rok	140 400	82 989	57 411
Roční - další roky	140 400	82 956	57 444
Za 10 let	1 404 000	829 629	574 407

Opět připočítám splacenou část úvěru, která je pro variantu s 60% LTV ve výši 438 811 Kč. Čistý příjem za 10 let při této variantě v lokalitě Tišnov představuje částku **1 013 218 Kč**.

Investorovi nemovitost měsíčně generuje výnos, ovšem na začátku musel jednorázově vložit prostředky na dofinancování nemovitosti ve výši **1 316 640 Kč**. Celkový čistý výnos je vypočítán následovně

$$V(B60) = \frac{1\,013\,218}{1\,316\,640} = 0,7695$$

Na první pohled je patrné, že investor na desetiletém horizontu při této variantě na investici nevydělal ani to, co do ní vložil. Čistý výnos je v tomto případě -3,05 %. Jinak řečeno jeho investovaná částka za 10 let poklesla na 76,95 % původní hodnoty. To je při přepočtu na roční sazbu úroku **-2,59 % p.a.**

Zhodnocení celkového výnosu v lokalitě Brno

V tento okamžik jsou vyčísleny výnosy pro všechny varianty financování v lokalitě Brno. Následující tabulka shrnuje výnos vyjádřený v roční úrokové sazbě, tedy úrok p.a.

Tab. 25 Srovnání výnosu pro všechny varianty financování v lokalitě Brno

Varianta financování cizím kapitálem	Úroková sazba
100% financování	6,05 % p.a.
80% LTV	0,86 % p.a.
70% LTV	-0,81 % p.a.
60% LTV	-2,59 % p.a.

Stejně jako v případě Tišnova se potvrdilo klesání výnosnosti investice s narůstajícím podílem vlastního vloženého kapitálu. I zde vyšel záporný výnos pro variantu LTV 70 % a LTV 60 %. U těchto dvou variant by se vklad do investice navrátil po delší době, než je sledované období 10 let. Stejně jako v případě Tišnova, i zde vyšla nejvýhodněji první varianta, tedy nulové počáteční vklady, ovšem následné měsíční vkládání vlastního kapitálu. V případě reprezentativního bytu v Brně se celkově vložená částka úročí sazbou 6,05 % p.a.

6 Diskuse

Cílem této bakalářské práce je navrhnout variantu investování do nemovitosti za účelem pronájmu v závislosti na vybraných faktorech. Z výpočtů v praktické části jasně vyplývá, že s rostoucím podílem cizího kapitálu pro pořízení nemovitosti razantně roste i celková výnosnost investice. Proto nejvýhodnější variantou pro lokalitu Tišnov i pro lokalitu Brno je 100% financování pořizovacích nákladů cizím kapitálem.

Velkou výhodou u této varianty je fakt, že investor nepotřebuje mít na začátku žádné vlastní prostředky. V obou lokalitách je ovšem nutné každý měsíc chod nemovitosti částečně financovat z vlastních prostředků. Je proto nezbytné, aby investorovi tato částka přebývala v jeho vlastním měsíčním cash flow, případně aby měl k dispozici obnos peněz, ze kterého může do investice postupně vkládat. Je jasné, že tento typ investice při zadaných parametrech nezajistí investorovi dostatečný měsíční příjem na to, aby kromě příjmů z investice nepotřeboval žádný jiný příjem. Nevýhodou zvolené varianty může být i nutnost dobré bonity klienta. To znamená, že investor musí oběma společnostem, u kterých si finanční prostředky půjčuje, doložit, že má dostatečný příjem na splátku obou úvěrů. Banka totiž nebude brát budoucí příjmy z pronájmu v potaz, což je další důvod, proč investorovi musí plynout příjem i z jiného zdroje.

V lokalitě Tišnov, jsou oproti Brnu nižší pořizovací ceny nemovitostí, což potvrdila i analýza cen sledovaných nemovitostí. Pořízení investiční nemovitosti představuje v tomto případě pro investora nižší úvěrovou zátěž. Na druhé straně jsou zde i viditelně nižší ceny nájemného, což se taktéž potvrdilo v analýze cen nájemného sledovaných nemovitostí. Výpočty ukázaly, že na desetiletém horizontu dokáže investiční byt v Tišnově přinést celkový výnos 15,31 %. To odpovídá ročnímu výnosu 1,43 %.

Naopak lokalita Brno je co do pořizovacích cen nemovitostí jednoznačně dražší. Zároveň s tím jsou však výrazně vyšší i ceny nájemného. Podle výpočtů je výnos u investičního bytu v lokalitě Brno na desetiletém horizontu ve výši 79,97 %, což odpovídá ročnímu zhodnocení 6,05 %.

Z pohledu výnosu je jednoznačně výhodnější investice v Brně. Je však třeba myslet i na vyšší pořizovací cenu, a tedy potřebu ještě lepší bonity klienta než v lokalitě Tišnov, aby na oba úvěry příjmově dosáhl. Zároveň je investor zadlužen větší částkou a v případě výpadku nájemného musí mít dostatečnou rezervu pro financování úvěrů z vlastních peněz. Bankovní ústavy totiž nezajímá, zda investorův nájemník platí řádně či ne.

Jsou tu tedy určitá rizika, která musí investor podstoupit a především na která musí být připraven. Na druhé straně dnes již není ze strany banky tolik svázán, a to i při nejdelší běžně nabízené fixaci na 10 let. Je to především díky novému zákonu o spotřebitelském úvěru. V nejhorším případě může vždy nemovitost prodat a úvěr nejdéle ve čtyřech letech celý splatit bez sankcí. I zde je ale potřeba myslet na omezení v podobě nízkého stupně likvidity. Dnes je sice nabídka i poptávka po nemovitostech značně rozšířená, přesto se však může stát, že investor bude muset nějakou

dobu počkat, než se najde vhodný nájemce ochotný zaplatit požadovanou cenu. V horším případě může investor nemovitost prodat za nižší cenu, ale zato rychleji. Nemovitost proto investorovi přináší i určité majetkové jistoty.

Pro srovnání uvedu historický vývoj u jiných druhů investic. Prvním druhem investice pro srovnání je investice do zlata. Stejně jako investice do nemovitostí patří do skupiny reálných investic a v České republice je oblíbená především pro svou funkci uchovatele hodnoty. Historický vývoj zlata za posledních 10 let generoval výnos ve výši cca 6,1 % p.a. To je srovnatelné s očekávaným výnosem investice do nemovitostí.

Dalším druhem investice jsou podílové fondy. Jak jsem již uvedla na začátku, investice do nemovitosti zařazují na pomezí konzervativní a vyvážené strategie investování. Z toho důvodu provedu srovnání s vyváženými podílovými fondy. Takovým podílovým fondem je například investiční program Horizont Invest od společnosti Conseq Investment Management, a. s. Ten vygeneroval za posledních 10 let po přepočtu výnos cca 3,4 % p.a. Dalším vyváženým programem je Rentier Invest od společnosti Pioneer Investments, a. s., který na stránkách uvádí historický výnos pro horizont 10 let opět po přepočtu okolo 3 % p.a. Posledním podílovým fondem pro účel srovnání je produkt Generace X, vyvážené portfolio od Investiční společnosti AXA, a. s. AXA na svých stránkách prezentuje pouze výnos na horizontu od založení, k čemuž došlo v roce 2008. Na tomto horizontu vygeneroval investiční produkt výnos okolo 2,3 % p.a. Očekávaný výnos investice do nemovitostí tedy předčí všechny podílové fondy použité pro srovnání.

Nutno ovšem upozornit, že jde pouze o srovnání orientační, protože zde srovnávám výnos ex-post, čili historický s výnosem ex-ante, což je výnos předpokládaný. Jak uvádí i samotné investiční společnosti, vývoj historický není zárukou vývoje budoucího. V historickém výnosu jak podílových fondů, tak i zlata je zahrnuta i finanční krize v roce 2008. I k tomu je tedy potřeba přihlídnout.

Oblíbenou variantou investování, nebo v tomto případě je vhodnější označení spoření, je produkt spořicí účet, který zařazují do konzervativní strategie spoření. Ten má oproti všem ostatním variantám spoření velkou výhodu ve stupni likvidity, kdy má střadatel peníze takřka okamžitě k dispozici. Na druhé straně se ale připisované úroky v současné době nedostanou nad 1 % p.a.

Podle vypočítaného výnosu může být investice do nemovitosti zajímavou možností zhodnocení peněz. Investorovi proto navrhuji pořídit investiční byt o střední rozloze, cca 50 m² ve městě Brno, který bude pronajímat cílové skupině, tedy mladému páru. Aby měla jeho investice nejvyšší možnou výnosnost, na pořízení nemovitosti by měl 100 % finančních prostředků zajistit pomocí cizího kapitálu. Vzhledem k tomu, že by se z důvodu výnosnosti mělo jednat o dlouhodobou investici, je vhodné zafixovat hypoteční úvěr na dobu 10 let především z důvodu aktuálně nízkých úrokových sazeb, ale také z důvodu platnosti nového zákona o spotřebitelském úvěru, který dává dlužníkovi větší svobodu ve formě možnosti předčasného splacení bez sankcí.

7 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo navrhnout variantu investice do nemovitostí za účelem jejího budoucího pronájmu za daných parametrů. Zaměřila jsem se na střední byt o velikosti 50 m² a cílovou skupinu mladý pár, který hledá přechodné bydlení pro začátek společného soužití. Porovnávala jsem mezi sebou dvě lokality, které jsou v oblasti realit značně odlišné. První lokalitou je město Tišnov s nižšími pořizovacími cenami bytů, ale na druhé straně i s nižšími cenami nájemného. To znamená, že zde nemovitost sice stojí méně, ale následně také méně vydělává. Druhou lokalitou je město Brno, kde je situace zcela opačná. Je zde totiž vyšší tržní nájemné, nemovitost generuje vyšší příjmy, nicméně je zde i značně vyšší pořizovací cena nemovitosti.

Dále jsem v každé lokalitě srovnala čtyři varianty financování nemovitosti, a to variantu, kde má investor nulové vstupní náklady z vlastních zdrojů, protože celkové pořízení nemovitosti financuje 100% cizím kapitálem, poté variantu, kde si na nákup nemovitosti obstará hypoteční úvěr s 80% LTV, ve třetí variantě si pomůže financováním pomocí hypotečního úvěru s 70% LTV a ve čtvrté variantě vloží ještě více vlastních prostředků a hypoteční úvěr bude pouze s 60% LTV.

Po provedených výpočtech byla navržena varianta investice do nemovitosti v Brně s variantou 100% financování pořizovacích nákladů pomocí cizího kapitálu. Tato varianta je ze všech vypočítaných jednoznačně nejvýhodnější. Je třeba ovšem upozornit na skutečnost, že není vhodná pro jakéhokoliv investora. Varianta totiž předpokládá, že bude mít investor jednak dostatečné příjmy, díky kterým bonitně dosáhne na hypoteční a zároveň doplňkový úvěr, za druhé také dostatečné měsíční cash flow, aby byl schopen každý měsíc dorovnat schodek výdajů, které mu nepokryje měsíční nájemné a za třetí také dostatečnou finanční rezervu pro případ výpadku nájemného. V případě výpadku nájemného je ze všech variant nejvíce úvěrově zatížen. Z tohoto pohledu proto může být varianta zároveň považována za nejrizikovější.

Dle mého názoru má investice do nemovitosti v investičním portfoliu určitě své místo, ovšem neměla by stát na stěžejním místě, a to především z důvodu nízkého stupně likvidity. Z důvodu diverzifikace však může sloužit jako skvělý doplněk k ostatním druhům investic v portfoliu investora. Jako základní kámen nejen investice do nemovitosti, ale celého investičního portfolia však vidím vybudovanou krátkodobou rezervu v dostatečné míře a především na správném místě, tedy v investici s maximálním stupněm likvidity.

8 Literatura

- BARÁK, J. *Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách: Zákon ČNR č. 6/1993 Sb., o České národní bance ; První a druhá bankovní směrnice Evropských společenství*. Praha: Codex Bohemia, 1998. Aktualizovaná znění právních předpisů publikovaných ve Sbírce zákonů ČR. ISBN 80-85963-75-2.
- BENEŠ, V. *Bankovní a finanční slovník*. Praha: Svoboda, 1993. ISBN 80-205-0357-9.
- ČERVENKA, M., Ircingová, D., Škvára, M. *Spotřebitelské úvěry 2017*. Praha: Miroslav Škvára. ISBN 978-80-904823-4-0.
- DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice. ISBN 80-7201-515-X.
- JANKOVSKÝ, M., Korec, E. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-6135-9.
- KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a komerční obchody*. Kravaře: Marreal servis, 2010. ISBN 978-80-254-6779-4.
- MARKOVÁ, H. *Daňové zákony 2017*. : Hana Marková. 9. vyd. Praha: Grada, 2017. ISBN: 978-80-271-0451-2.
- MCELROY, K. *ABC investování do realit: najděte nové možnosti zisku, které jiní investoři nevidí*. Hodkovičky [Praha]: Pragma, c2008. Poradci bohatého táty. ISBN 978-80-7349-105-5.
- Nový občanský zákoník: zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012*. Praha: Ústav práva a právní vědy, 2014. Právo a management. ISBN 978-80-87974-01-8.
- POLÁCH, J. *Reálné a finanční investice*. V Praze: C.H. Beck, 2012. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-436-0.
- REJNUŠ, O. *Peněžní ekonomie: (finanční trhy)*. 6., aktualiz. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2012. Učební texty vysokých škol. ISBN 978-80-214-4415-7.
- SLANINA, J., JEMELKA, L., VETEŠNÍK, P., WACHTLOVÁ, L., FLÍDR, J. *Zákon o spotřebitelském úvěru: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-645-6.
- SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2005. Osobní a rodinné finance. ISBN 80-247-1098-6.
- SYROVÝ, P., TYL, T. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-4832-0.
- ŠOBA, O., ŠIRŮČEK, M., PTÁČEK, R. *Finanční matematika v praxi*. Praha: Grada, 2013. Partners. ISBN 978-80-247-4636-4.
- ŠVARCOVÁ, J. *Ekonomie: stručný přehled : teorie a praxe aktuálně a v souvislostech : učebnice*. Zlín: CEED, 2016. ISBN 978-80-87301-21-0.
- VESELÁ, J. *Investování na kapitálových trzích*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. ISBN 978-80-7357-647-9.

Internetové zdroje:

- AXA Investiční společnost: Investiční společnost [online]. 2015 [cit. 2017-05-15]. Dostupné z: <https://www.axainvestice.cz/>
- AXA pojišťovna: Pojišťovna [online]. 2012 [cit. 2017-05-4]. Dostupné z: www.axa.cz/?utm_expid=132962141-14.wvNtK525QeuE9m8vHLg_sA.0&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.cz%2F
- Bezrealitky: Realitní portál [online]. [cit. 2017-05-12]. Dostupné z: www.bezrealitky.cz/
- Byty.cz: Realitní portál [online]. 2009 [cit. 2017-05-12]. Dostupné z: <http://www.byty.cz/>
- Conseq: Investiční společnost [online]. 2006 [cit. 2017-05-15]. Dostupné z: www.conseq.cz/
- Česká národní banka [online]. 2013 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/index.html>
- Česká spořitelna: Banka [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance-d00013163
- Český statistický úřad [online]. [cit. 2017-03-12]. Dostupné z: <https://www.czso.cz>
- Equa bank: Banka [online]. 2011 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: www.equabank.cz/
- Graf vývoje ceny zlata: Kurzy.cz [online]. 2000 [cit. 2017-05-18]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/komodity/index.asp?A=5&idk=87&od=20.5.2007&do=18.5.2017&curr=USD&RF=100>
- Graf vývoje ceny zlata: Peníze.cz [online]. 2000 [cit. 2017-05-18]. Dostupné z: www.penize.cz/zlato
- Hyperinzerce: Nabídkový portál [online]. 2003 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: hyperinzerce.cz/
- Hypoteční banka: Banka [online]. 2017 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: www.hypotecnibanka.cz/
- Moneta Money Bank: Banka [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: www.moneta.cz/lide?AgentID=24555&gemid1=12322&gclid=Cj0KEQjw0v_IBRCEzKHK0KiCrKMBEiQA3--1NhHC1gwa8VuftVU3Bjj-OEUqWpqHoJQCckOUq_WybBUaAp5U8P8HAQ
- Pioneer Investments: Investiční společnost [online]. 2017 [cit. 2017-05-15]. Dostupné z: <http://www.pioneerinvestments.cz/>
- Profil českého investora: Článek [online]. 1997 [cit. 2017-03-11]. Dostupné z: www.irozhlas.cz/zpravy-domov/cesi-investuji-cim-dal-vice-penez-jsou-spise-konzervativni-uci-se-ale-i-riskovat-_201608060654_mhornakova
- Raiffeisen BANK: Banka [online]. 1993 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: www.rb.cz/osobni?gclid=Cj0KEQjw0v_IBRCEzKHK0KiCrKMBEiQA3--1NnpX3x0-YuTqNOSMv11zR3lDw7r9u3Vtppg_HZbYodEaAllz8P8HAQ

- Reality.idnes: Realitní portál [online]. 1999 [cit. 2017-05-12]. Dostupné z: <http://reality.idnes.cz/>
- Realitymix.cz: Realitní portál [online]. Karlín, 1999 [cit. 2017-05-12]. Dostupné z: <http://realitymix.centrum.cz/>
- Rehex: Realitní kancelář [online]. 2007 [cit. 2017-05-12]. Dostupné z: www.rehex.cz/
- Sberbank: Banka [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: www.sberbankcz.cz/
- Současnost města Tišnov [online]. Tišnov [cit. 2017-03-13]. Dostupné z: <http://www.tisnov.cz/soucasnost-mesta>
- Sreality: Realitní portál [online]. 1996 [cit. 2017-05-12]. Dostupné z: www.sreality.cz/
- Stavební spořitelna České spořitelny [online]. 2017 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <https://www.burinka.cz/>
- Trovit Česká republika: Realitní portál [online]. [cit. 2017-05-12]. Dostupné z: <https://www.trovit.cz/>
- UlovDomov.cz: Realitní portál [online]. [cit. 2017-05-12]. Dostupné z: <http://www.ulovdomov.cz/>
- Unicredit Bank: Banka [online]. 2016 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane.html>
- Úřední sdělení: Česká národní banka [online]. [cit. 2017-02-17]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2016/download/vestnik_2016_06_20616180.pdf
- Výnosnost nemovitostí: Článek odborníka [online]. 2000 [cit. 2017-03-13]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/293560-investicni-byt-jak-vynosne-umi-byt-nemovitosti>
- Vývoj produktu Generace X: AXA Investiční společnost [online]. 2012 [cit. 2017-05-15]. Dostupné z: <https://www.axa.cz/produkty/investovani/aktualni-informace-investicnich-produktu/aktualni-hodnoty/>
- Vývoj produktu Horizont Invest: Conseq [online]. 2006 [cit. 2017-05-15]. Dostupné z: https://www.conseq.cz/fund_service_performance.asp
- Vývoj produktu Rentier Invest: Pioneer Investments [online]. 2017 [cit. 2017-05-15]. Dostupné z: www.pioneerinvestments.cz/Rentier/AktualniInfo.asp
- Wüstenrot: Banka [online]. 2017 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: https://www.wuestenrot.cz/?partner=google&utm_source=google_search&utm_medium=text&utm_content=Brand&utm_campaign=brand

9 Seznam obrázků a tabulek

Obr. 1	Základní rozdělení investic	17
Obr. 2	Magický trojúhelník	18
Obr. 3	Proces suburbanizace v období 1991-2014	22
Obr. 4	Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů v letech 2007 – 2016	30
Obr. 5	Vývoj cen bytových jednotek od roku 2005	48
Obr. 6	Počet dokončených bytů v České republice od roku 2010	49
Obr. 7	Průměrné kupní ceny bytů v okresech Jihomoravského kraje (Kč/m ²)... 50	
Obr. 8	Průměrná cena pronájmu za měsíc v lokalitě Brno-město	50
Tab. 1	Analýza nabídky bytů v lokalitě Tišnov.....	52
Tab. 2	Analýza nabídky bytů v lokalitě Brno	53
Tab. 3	Analýza nabídky nájmu v lokalitě Tišnov	54
Tab. 4	Analýza nabídky nájmu v lokalitě Brno	55
Tab. 5	Analýza aktuálních úrokových sazeb u hypotečních úvěrů s fixací 10 let	57
Tab. 6	Odpisy reprezentativního bytu pro lokalitu Tišnov	64
Tab. 7	Přehled celkově zaplacených úroků a úmorů pro reprezentativní byt v Tišnově v jednotlivých letech.....	64
Tab. 8	Daň z příjmů, §9 příjmy z pronájmu v lokalitě Tišnov pro LTV 80 %	65
Tab. 9	Daň z příjmů, §9 příjmy z pronájmu v lokalitě Tišnov pro LTV 70 %	66
Tab. 10	Daň z příjmů, §9 příjmy z pronájmu v lokalitě Tišnov pro LTV 60 %... 67	
Tab. 11	Odpisy reprezentativního bytu pro lokalitu Brno	68
Tab. 12	Přehled celkově zaplacených úroků a úmorů pro reprezentativní byt v Brně v jednotlivých letech.....	68
Tab. 13	Daň z příjmů, §9 příjmy z pronájmu v lokalitě Brno pro LTV 80 %	69
Tab. 14	Daň z příjmů, §9 příjmy z pronájmu v lokalitě Brno pro LTV 70 %	70
Tab. 15	Daň z příjmů, §9 příjmy z pronájmu v lokalitě Brno pro LTV 60 %	71
Tab. 16	Celkový výnos při 100% financování cizím kapitálem v lok. Tišnov	72
Tab. 17	Celkový výnos při LTV 80 % v lokalitě Tišnov.....	73
Tab. 18	Celkový výnos při LTV 70 % v lokalitě Tišnov.....	73
Tab. 19	Celkový výnos při LTV 60 % v lokalitě Tišnov.....	74
Tab. 20	Srovnání výnosu pro všechny varianty financování v lokalitě Tišnov .	75
Tab. 21	Celkový výnos při 100% financování cizím kapitálem v lokalitě Brno	75
Tab. 22	Celkový výnos při LTV 80 % v lokalitě Brno	76
Tab. 23	Celkový výnos při LTV 70 % v lokalitě Brno	77
Tab. 24	Celkový výnos při LTV 60 % v lokalitě Brno	77
Tab. 25	Srovnání výnosu pro všechny varianty financování v lokalitě Brno	78

Přílohy

A Modelace doplňkových úvěrů



Prodejce:
Kontaktní adresa:
Telefon:
E-mail:

Výsledek modelace: Úvěr od Buřinky

Výše úvěru:	488 000 Kč
Měsíční splátka úvěru:	3 441 Kč
Úroková sazba:	4,85 % p.a.
Platnost úrokové sazby:	3 roky
Datum splacení úvěru:	25.05.2035, tj. 216 pravidelných měsíčních splátek
Cena za poskytnutí úvěru: (hrazeno z došlých splátek)	4 880 Kč
Cena za správu a vedení účtu: (hrazeno z došlých splátek)	ZDARMA
Výše RPSN:	5,14 %
Celková částka splatná spotřebitelem:	744 837,00 Kč
Datum vytvoření modelace:	18.05.2017

Předpoklady výpočtu: splátky k 25.dni v měsíci, poskytnutí úvěru v den výpočtu, vyčerpání úvěru v den poskytnutí v plné výši.

Reprezentativní příklad: Úvěr od Buřinky ve výši 400 000 Kč se splatností 18 let a roční úrokovou sazbou 4,95 % se skládá z překlenovacího úvěru poskytnutého s úrokovou sazbou 4,95 % p. a. (pevná sazba) na 2 roky do přidělení úvěru ze stavebního spoření. Splácet budete měsíčně 2 833 Kč po dobu 24 měsíců. RPSN činí 5,54 %. Za zpracování úvěru zaplatíte jednorázově 4 000 Kč, za vedení úvěru 0 Kč. Na překlenovací úvěr navazuje úvěr ze stavebního spoření ve výši 375 631 Kč poskytnutý na dobu 16 let, který je použit k úplnému doplacení překlenovacího úvěru. Úroková sazba je 4,95 % p. a. s fixací po dobu prvního roku a následně vždy na 3 roky. Splácet budete měsíčně 2 833 Kč po dobu 192 měsíců. RPSN činí 5,06 %, cena za zpracování úvěru je 0 Kč a cena za vedení úvěru je 0 Kč. Celková částka splatná spotřebitelem za Úvěr od Buřinky je 611 638 Kč. Uvedené údaje platí za předpokladu čerpání celého úvěru v den jeho poskytnutí se splácením od následujícího měsíce vždy k 25. dni.

Výsledky jsou orientační a nezávazné. Údaje a informace zde uvedené jsou informativního charakteru a nepředstavují závazek Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. k poskytnutí úvěru za výše uvedených podmínek ani její závazek vůči klientovi k poskytnutí úvěru.



Prodejce:
Kontaktní adresa:
Telefon:
E-mail:

Výsledek modelace: Úvěr od Buřinky

Výše úvěru:	769 000 Kč
Měsíční splátka úvěru:	5 421 Kč
Úroková sazba:	4,85 % p.a.
Platnost úrokové sazby:	3 roky
Datum splacení úvěru:	25.05.2035, tj. 216 pravidelných měsíčních splátek
Cena za poskytnutí úvěru: (hrazeno z došlých splátek)	7 500 Kč
Cena za správu a vedení účtu: (hrazeno z došlých splátek)	ZDARMA
Výše RPSN:	5,14 %
Celková částka splatná spotřebitelem:	1 173 432,00 Kč
Datum vytvoření modelace:	18.05.2017

Předpoklady výpočtu: splátky k 25.dni v měsíci, poskytnutí úvěru v den výpočtu, vyčerpání úvěru v den poskytnutí v plné výši.

Reprezentativní příklad: Úvěr od Buřinky ve výši 400 000 Kč se splatností 18 let a roční úrokovou sazbou 4,95 % se skládá z překlenovacího úvěru poskytnutého s úrokovou sazbou 4,95 % p. a. (pevná sazba) na 2 roky do přidělení úvěru ze stavebního spoření. Splácet budete měsíčně 2 833 Kč po dobu 24 měsíců. RPSN činí 5,54 %. Za zpracování úvěru zaplatíte jednorázově 4 000 Kč, za vedení úvěru 0 Kč. Na překlenovací úvěr navazuje úvěr ze stavebního spoření ve výši 375 631 Kč poskytnutý na dobu 16 let, který je použit k úplnému doplacení překlenovacího úvěru. Úroková sazba je 4,95 % p. a. s fixací po dobu prvního roku a následně vždy na 3 roky. Splácet budete měsíčně 2 833 Kč po dobu 192 měsíců. RPSN činí 5,06 %, cena za zpracování úvěru je 0 Kč a cena za vedení úvěru je 0 Kč. Celková částka splatná spotřebitelem za Úvěr od Buřinky je 611 638 Kč. Uvedené údaje platí za předpokladu čerpání celého úvěru v den jeho poskytnutí se splácením od následujícího měsíce vždy k 25. dni.

Výsledky jsou orientační a nezávazné. Údaje a informace zde uvedené jsou informativního charakteru a nepředstavují závazek Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. k poskytnutí úvěru za výše uvedených podmínek ani její závazek vůči klientovi k poskytnutí úvěru.

B Modelace pojištění nemovitostí



více než / standard

Nabídka pojištění majetku a odpovědnosti Domov IN

Místo pojištění

Trvale obývaný byt v bytovém domě PSČ: 66601 Oblast rizikovosti: 3
 Hlavní stavba/domácnost je trvale obývaná a není vzdálená více než 150 m od obývaných budov
 Byt/domácnost v bytovém domě se nenachází na prvním ani posledním obyvatelném nadzemním podlaží

Zvolená pojištění

Pojištění staveb a odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti

Rozsah pojištění a limity pojistného plnění:

- MINI** bez odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti
 KLASIK včetně odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti STANDARD (limit 5 mil. Kč)
 MAXI včetně odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti PLUS (limit 10 mil. Kč)

sjednáno

Trvale obývaný byt v bytovém domě Pojistná částka: 1 742 000 Kč
 Užitná plocha: 50 m²

Vedlejší stavby (počet: 0) Pojistná částka: 0 Kč

Počet všech škod v místě pojištění za posledních 5 let: 0

Hlavní stavba v místě pojištění je posledních 5 let pojištěna: ne

Připojištění povodeň, záplava nesjednáno

Počet povodní a záplav v místě pojištění za posledních 20 let: 0

Hlavní stavbu užívá vlastník a zároveň je pojistník vlastníkem hlavní stavby: ne

Budova ve výstavbě: ne

Spoluúčast: 0 Kč 1 000 Kč 5 000 Kč 10 000 Kč

Pojistné za stavby a odpovědnost z vlastnictví nemovitosti 819 Kč

Pojištění domácnosti a občanské odpovědnosti

Rozsah pojištění a limity pojistného plnění:

- MINI** bez občanské odpovědnosti
 KLASIK včetně občanské odpovědnosti STANDARD (limit 1 mil. Kč)
 MAXI včetně občanské odpovědnosti STANDARD (limit 1 mil. Kč)

sjednáno

Umístění domácnosti: 2. až 2. nadzemní podlaží Pojistná částka: 200 000 Kč

Počet všech škod v místě pojištění za posledních 5 let: 0

Domácnost v místě pojištění je posledních 5 let pojištěna: ne

Připojištění povodeň, záplava nesjednáno

Počet povodní a záplav v místě pojištění za posledních 20 let: 0

Spoluúčast: 0 Kč 1 000 Kč 5 000 Kč 10 000 Kč

Pojistné za domácnost a občanskou odpovědnost 526 Kč

Kontaktní adresa: AXA pojišťovna a.s., Úzká 488/8, 602 00 Brno, Česká republika
 Sídlo společnosti: AXA pojišťovna a.s., Lazarská 13/8, 120 00 Praha 2, Česká republika
 AXA linka: +420 292 292 292, Fax: +420 531 021 237, E-mail: info@axa.cz, www.axa.cz
 IČ: 28 19 56 04, společnost je zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12826

Pojištění občanské odpovědnosti Rozsah pojištění a limity pojistného plnění: <input type="checkbox"/> PLUS (limit 5 mil. Kč) <input type="checkbox"/> EXTRA (limit 10 mil. Kč)	nesjednáno
Sjednáno pojištění domácnosti KLASIK nebo MAXI: Spoluúčast: <input type="checkbox"/> 0 Kč <input type="checkbox"/> 1 000 Kč <input type="checkbox"/> 5 000 Kč <input type="checkbox"/> 10 000 Kč	
Pojistné za občanskou odpovědnost	nesjednáno
Zvolená připojištění	
Připojištění asistenčních služeb (technická a právní asistence)	zahrnuté v ceně
Připojištění právní ochrany rodiny (rozšířené limity právní asistence) - limit 300 000 Kč/rok	nesjednáno
Připojištění právní ochrany rodiny + SAFE ONLINE (rozšířené limity právní asistence (limit 300 000 Kč/rok) a krytí škod při zneužití platebního prostředku nebo nákupu zboží či služeb na internetu (limit 50 000 Kč/rok))	nesjednáno

Souhrnné údaje

Datum počátku pojištění:	20.05.2017
Pojistné za smlouvu celkem:	1 345 Kč
Provizní sleva	10 %
Obchodní sleva	25 %
Roční pojistné:	907 Kč
Sleva za roční platbu:	10 %
Frekvence splátek:	roční

Splátka pojistného

816 Kč

Finanční zprostředkovatel: XXXX XXXX
Telefon: 111222333
E-mail: XXX@xxx.cz

Tato nabídka pojištění má nezávazný charakter na základě Vámi poskytnutých údajů k datu 19. 05. 2017 s platností do 26. 05. 2017 a nevyplývají z ní žádné závazky.
Uzavření pojištění se řídí pojistnou smlouvou a aktuálně platnými pojistnými podmínkami.



Nabídka pojištění majetku a odpovědnosti Domov IN

Místo pojištění

Trvale obývaný byt v bytovém domě PSČ: 60200 Oblast rizikovosti: 2
 Hlavní stavba/domácnost je trvale obývaná a není vzdálená více než 150 m od obývaných budov
 Byt/domácnost v bytovém domě se nenachází na prvním ani posledním obyvatelném nadzemním podlaží

Zvolená pojištění

Pojištění staveb a odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti Rozsah pojištění a limity pojistného plnění:		sjednáno
<input checked="" type="checkbox"/> MINI bez odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti	<input type="checkbox"/> KLASIK včetně odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti STANDARD (limit 5 mil. Kč)	
Trvale obývaný byt v bytovém domě		Pojistná částka: 2 743 000 Kč
Užitná plocha:		50 m ²
Vedlejší stavby (počet: 0)		Pojistná částka: 0 Kč
Počet všech škod v místě pojištění za posledních 5 let:		0
Hlavní stavba v místě pojištění je posledních 5 let pojištěna:		ne
Připojištění povodeň, záplava		nesjednáno
Počet povodní a záplav v místě pojištění za posledních 20 let:		0
Hlavní stavbu užívá vlastník a zároveň je pojistník vlastníkem hlavní stavby:		ne
Budova ve výstavbě:		ne
Spoluúčast: <input type="checkbox"/> 0 Kč <input checked="" type="checkbox"/> 1 000 Kč <input type="checkbox"/> 5 000 Kč <input type="checkbox"/> 10 000 Kč		
		Pojistné za stavby a odpovědnost z vlastnictví nemovitosti
		1 107 Kč
Pojištění domácnosti a občanské odpovědnosti Rozsah pojištění a limity pojistného plnění:		sjednáno
<input checked="" type="checkbox"/> MINI bez občanské odpovědnosti	<input type="checkbox"/> KLASIK včetně občanské odpovědnosti STANDARD (limit 1 mil. Kč)	
Umístění domácnosti: 2. až 2. nadzemní podlaží		Pojistná částka: 200 000 Kč
Počet všech škod v místě pojištění za posledních 5 let:		0
Domácnost v místě pojištění je posledních 5 let pojištěna:		ne
Připojištění povodeň, záplava		nesjednáno
Počet povodní a záplav v místě pojištění za posledních 20 let:		0
Spoluúčast: <input type="checkbox"/> 0 Kč <input checked="" type="checkbox"/> 1 000 Kč <input type="checkbox"/> 5 000 Kč <input type="checkbox"/> 10 000 Kč		
		Pojistné za domácnost a občanskou odpovědnost
		526 Kč

Kontaktní adresa: AXA pojišťovna a.s., Úzká 488/8, 602 00 Brno, Česká republika
 Sídlo společnosti: AXA pojišťovna a.s., Lazarská 13/8, 120 00 Praha 2, Česká republika
 AXA linka: +420 292 292 292, Fax: +420 531 021 237, E-mail: info@axa.cz, www.axa.cz
 IČ: 28 19 56 04, společnost je zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12826

Pojištění občanské odpovědnosti Rozsah pojištění a limity pojistného plnění: <input type="checkbox"/> PLUS (limit 5 mil. Kč) <input type="checkbox"/> EXTRA (limit 10 mil. Kč)	nesjednáno
Sjednáno pojištění domácnosti KLASIK nebo MAXI: Spoluúčast: <input type="checkbox"/> 0 Kč <input type="checkbox"/> 1 000 Kč <input type="checkbox"/> 5 000 Kč <input type="checkbox"/> 10 000 Kč	
Pojistné za občanskou odpovědnost	nesjednáno
Zvolená připojištění	
Připojištění asistenčních služeb (technická a právní asistence)	zahrnuté v ceně
Připojištění právní ochrany rodiny (rozšířené limity právní asistence) - limit 300 000 Kč/rok	nesjednáno
Připojištění právní ochrany rodiny + SAFE ONLINE (rozšířené limity právní asistence (limit 300 000 Kč/rok) a krytí škod při zneužití platebního prostředku nebo nákupu zboží či služeb na internetu (limit 50 000 Kč/rok))	nesjednáno

Souhrnné údaje

Datum počátku pojištění:	20.05.2017
Pojistné za smlouvu celkem:	1 633 Kč
Provizní sleva	10 %
Obchodní sleva	25 %
Roční pojistné:	1 102 Kč
Sleva za roční platbu:	10 %
Frekvence splátek:	roční

Splátka pojistného

991 Kč

Finanční zprostředkovatel: XXXX XXXX
Telefon: 111222333
E-mail: XXX@xxx.cz

Tato nabídka pojištění má nezávazný charakter na základě Vámi poskytnutých údajů k datu 19. 05. 2017 s platností do 26. 05. 2017 a nevyplývají z ní žádné závazky.
Uzavření pojištění se řídí pojistnou smlouvou a aktuálně platnými pojistnými podmínkami.

C Výňatek daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.

Při výpočtu daně uvádějte údaje s přesností na dvě platná desetinná místa, není-li v pokynech k přiznání uvedeno jinak.

K daňovému přiznání připojte příslušné přílohy.

Finančnímu úřadu pro <input type="text" value="Jihomoravský kraj"/>	01 Poplatník <input type="text" value="fyzická osoba (*)"/> <input type="text" value="právnická osoba (*)"/>
Územnímu pracovišti v, ve, pro <input type="text" value="Tišnově"/>	<input style="width: 100%; height: 50px; vertical-align: middle; text-align: center; border: 1px solid black;" type="text"/> otisk podacího razítka finančního úřadu
02 Daňové identifikační číslo <input type="text" value="C Z 1 1 1 1 1 1 / 1 1 1 1"/>	
03 Rodné číslo (identifikační číslo) <input type="text"/>	05 Počet Příloh č. 1 <input type="text" value="1"/>
04 Typ přiznání <input type="text" value="řádné (*)"/> <input type="text" value="studijní (*)"/> <input type="text" value="opravné (*)"/>	Počet Příloh č. 2 <input type="text" value="0"/>
<input type="text" value="zánik poplatníka = právnické osoby (*)"/> <input type="text" value="úmrtí poplatníka (*)"/>	Příloha č. 3 <input type="text" value="ano (*)"/> <input type="text" value="ne (*)"/>
Datum této skutečnosti <input type="text"/>	
06 Poslední den lhůty pro podání daňového přiznání <input type="text"/>	
07 Zánik daňové povinnosti <input type="text" value="ano (*)"/> <input type="text" value="ne (*)"/>	

PŘIZNÁNÍ

k dani z nabytí nemovitých věcí

podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „zákonné opatření“)

I. oddíl – údaje o poplatníkovi – nabyvateli

<input type="text" value="A. Fyzická osoba (*)"/>	
08 Příjmení <input type="text" value="X X X X X"/>	
09 Rodné příjmení <input type="text"/>	
10 Jméno(-a) <input type="text" value="X X X X"/>	11 Titul <input type="text"/>
Adresa místa pobytu fyzické osoby	
12 Obec <input type="text" value="X X X"/>	13 PSČ <input type="text"/>
14 Ulice, část obce <input type="text"/>	15 Číslo popisné / č. orientační <input type="text"/>
16 Stát <input type="text"/>	
17 Telefon <input type="text"/>	18 E-mail <input type="text"/>
19 Osoba uvedená v ř. 08–11 je společným zmocněncem / zástupcem poplatníků pro účely daňového řízení při solidární daňové povinnosti dle § 30 zákonného opatření (např. jeden z manželů, jde-li o převod ze společného jmění manželů) <input type="text" value="ano (*)"/> <input type="text" value="ne (*)"/>	

*) nehodící se škrtněte

Příloha č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí

II. oddíl

Daňové identifikační číslo z ř. 02 nebo rodné číslo / identifikační číslo z ř. 03

1 1 1 1 1 1 1 / 1 1 1 1 1 1

**PRO PŘÍPADY NABYTÍ VLASTNICTVÍ K NEMOVITÉ VĚCI KUPNÍ SMLOUVOU,
SMĚNNOU SMLOUVOU, VZÁJEMNÝM DAROVÁNÍM A PŘI ZRUŠENÍ
A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ DOHODOU**

N

VÝPOČET DANĚ

Pro stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí je ve **shora uvedených případech kromě směnné smlouvy** třeba porovnat sjednanou cenu se srovnávací daňovou hodnotou, kterou je

- a) **75 % zjištěné ceny** podle zákona upravujícího oceňování majetku nebo
 b) **75 % směrné hodnoty**, která vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovitě věci.

V případě nabytí nemovitých věcí **směnnou smlouvou** pak pro stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí je třeba porovnat sjednanou cenu se srovnávací daňovou hodnotou, kterou je

- a) **100 % zjištěné ceny** podle zákona upravujícího oceňování majetku nebo
 b) **100 % směrné hodnoty**, která vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovitě věci.

Zvolte, zda chcete pro určení srovnávací daňové hodnoty použít

1. **směrnou hodnotu, v tom případě v řádcích 1 až 4 (Tabulka č. 1) vyčíslete zálohu a vyplíte údaje Přílohy č. 2 dle druhu nemovitých věcí, z nichž správce daně vypočte směrnou hodnotu nemovitě věci a stanoví daň** *)
 2. **zjištěnou cenu, v tom případě je povinnou přílohou přiznání znalecký posudek o zjištěné ceně a v řádcích 1 až 10 (Tabulka č. 2 a v případě směny Tabulka č. 2a) vypočítáte daň** *)

V případě, že pro určení srovnávací daňové hodnoty použijete u částí nemovitých věcí směrnou hodnotu a u zbývajících částí nemovitých věcí zjištěnou cenu, označte obě možnosti a vyplíte příslušné tabulky.

Tabulka č. 1 – byla zvolena směrná hodnota pro určení srovnávací daňové hodnoty

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Sjednaná cena	1 7 4 2 0 0 0	
2	Osvobození podle ustanovení § 7 a § 8 zákonného opatření		
3	Sjednaná cena snižená o osvobození (ř. 1 – ř. 2)	1 7 4 2 0 0 0	
4	Záloha ve výši 4 % sjednané ceny (4 % z ř. 3) zaokrouhlená na celé koruny nahoru	6 9 6 8 0	

Vypočtenou zálohu zaplatte ve lhůtě pro podání přiznání.

Vyplňte Přílohy č. 2 pro jednotlivé pozemky a stavby a k přiznání doložte písemnost potvrzující nabytí vlastnického práva. V případě nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí doložte vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí.

Po vyplnění přejděte na III. oddíl – řádek 59 tiskopisu k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (str. 3).

*) označte křížkem

Příloha č. 1 k priznání k dani z nabytí nemovitých věcí

II. oddíl

Daňové identifikační číslo z ř. 02 nebo rodné číslo / identifikační číslo z ř. 03

1 1 1 1 1 1 1 / 1 1 1 1 1

PRO PŘÍPADY NABYTÍ VLASTNICTVÍ K NEMOVITÉ VĚCI KUPNÍ SMLOUVOU, SMĚNNOU SMLOUVOU, VZÁJEMNÝM DAROVÁNÍM A PŘI ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ DOHODOU**N**

VÝPOČET DANĚ

Pro stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí je ve **shora uvedených případech kromě směnné smlouvy** třeba porovnat sjednanou cenu se srovnávací daňovou hodnotou, kterou je

- a) **75 % zjištěné ceny** podle zákona upravujícího oceňování majetku nebo
- b) **75 % směrné hodnoty**, která vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovitě věci.

V případě nabytí nemovitých věcí **směnnou smlouvou** pak pro stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí je třeba porovnat sjednanou cenu se srovnávací daňovou hodnotou, kterou je

- a) **100 % zjištěné ceny** podle zákona upravujícího oceňování majetku nebo
- b) **100 % směrné hodnoty**, která vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovitě věci.

Zvolte, zda chcete pro určení srovnávací daňové hodnoty použít

1. **směrnou hodnotu, v tom případě v řádcích 1 až 4 (Tabulka č. 1) vyčíslete zálohu a vyplňte údaje Přílohy č. 2 dle druhu nemovitých věcí, z nichž správce daně vypočte směrnou hodnotu nemovitě věci a stanoví daň** *)
2. **zjištěnou cenu, v tom případě je povinnou přílohou priznání znalecký posudek o zjištěné ceně a v řádcích 1 až 10 (Tabulka č. 2 a v případě směny Tabulka č. 2a) vypočítáte daň** *)

V případě, že pro určení srovnávací daňové hodnoty použijete u částí nemovitých věcí směrnou hodnotu a u zbývajících částí nemovitých věcí zjištěnou cenu, označte obě možnosti a vyplňte příslušné tabulky.

Tabulka č. 1 – byla zvolena směrná hodnota pro určení srovnávací daňové hodnoty

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Sjednaná cena	2 7 4 3 0 0 0	
2	Osvobození podle ustanovení § 7 a § 8 zákonného opatření		
3	Sjednaná cena snižená o osvobození (ř. 1 – ř. 2)	2 7 4 3 0 0 0	
4	Záloha ve výši 4 % sjednané ceny (4 % z ř. 3) zaokrouhlená na celé koruny nahoru	1 0 9 7 2 0	

Vypočtenou zálohu zaplatte ve lhůtě pro podání priznání.

Vyplňte Přílohy č. 2 pro jednotlivé pozemky a stavby a k priznání doložte písemnost potvrzující nabytí vlastnického práva. V případě nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí doložte vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí.

Po vyplnění přejděte na III. oddíl – řádek 59 tiskopisu k priznání k dani z nabytí nemovitých věcí (str. 3).

*) označte křížkem

D Výňatek daňového přiznání k dani z nemovitých věc

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.

Finančnímu úřadu pro

 Územnímu pracovišti v, ve, pro

 101 Daňové identifikační číslo

 102 Fyzická osoba¹⁾ Rodné číslo

 103 Právníká osoba¹⁾ Identifikační číslo

 104 Poplatník provozuje zemědělskou výrobu a chov ryb¹⁾
 105 Daňové přiznání řádné¹⁾ dílčí¹⁾ dodatečné¹⁾ zkrácené
 dodatečné¹⁾ opravné¹⁾
 106 Důvody pro podání dodatečného daňového přiznání
 a) datum zjištění důvodů den měsíc rok
 b) popis důvodů pro podání dodatečného daňového přiznání
 106a Datum úmrtí poplatníka
 – vyplňte, podáváte-li daňové přiznání za zemřelého

otisk podacího razítka finančního úřadu

Počet listů k dani z pozemků:
 Počet listů k dani ze staveb a jednotek:
 Počet příloh k listům:
 Počet příloh ostatních:

PŘIZNÁNÍ

k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku

podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

I. ODDÍL – údaje o poplatníkovi daně

107 Příjmení

 108 Rodné příjmení

 109 Jméno(-a)

 110 Tituly

 111 Název právnické osoby

 112 Adresa místa pobytu fyzické osoby / sídla právnické osoby:
 a) obec
 b) PSČ
 c) stát
 d) část obce / ulice
 e) číslo popisné/orientační
 113 Kontaktní údaje:
 a) telefon
 b) e-mail
 c) identifikátor datové schránky
 114 Čísla účtů u bank, spořitelnic a úvěrních družstev:

III. ODDÍL – údaje k dani ze staveb a jednotek

RČ: 111111/1111

List číslo: 1

301 Předmět daně ze staveb a jednotek R

Počet příloh k listu: 0

Zdanitelné stavby:

- H – budova obytného domu
- I – ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu
- J – budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci
- K – budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci
- L – garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu
- Zdanitelná stavba užívaná pro
- M – podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
- N – podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
- O – ostatní druhy podnikání
- P – ostatní zdanitelná stavba

Zdanitelné jednotky:

- Zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná
- R – pro bydlení (byt)
- S – pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
- T – pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
- U – pro ostatní druhy podnikání
- V – jako garáž
- Z – ostatní zdanitelná jednotka
- Nebytový prostor ve zd. jednotce užívaný k podnikání

302 Datum zápisu vkladu práva vlastnického nebo datum splnění podmínek pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznávalé předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 11 nebo odst. 12 zákona) den měsíc rok

303 Název obce TIŠNOV 304 Název katastrálního území TIŠNOV 305 Kód katastrálního území 767379

306 Zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – tiskopis 25 5535

a) číslo popisné nebo evidenční	b) číslo jednotky	c) stavba na parcele číslo	d) rok dokončení stavby	e) právní vztah	f) výměra zastavěné plochy podlahová plocha zdanitelné jednotky v m ²	g) právní důvody nároku na osvobození	h) poslední rok osvobození
111				v	50		

307 Zastavěná plocha zdanitelných staveb nebo podlahová plocha zdaň. jednotek celkem v m² – uveďte součet výměr, a to i z příloh k tomuto listu 50

308 Účel užití zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky či souhrnu zdanitelných staveb nebo zdaň. jednotek, popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Výpočet daně ze staveb a jednotek	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
309	Výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z		5,0 m ²	
310	Koeficient podle § 10 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z	1,20		
311	Základ daně ze staveb a jednotek – zastavěná plocha zdanitelné stavby H až P nebo upravená podlahová plocha zdanitelné jednotky R až Z (zaokrouhlí se na celé m ² nahoru)	6,0	m ²	
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	2	Kč/m ²	
313	Počet nadzemních podlaží dalších – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P			
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P		Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H až O a zd. jednotek R až Z	1,6		
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	3,20	Kč/m ²	
317	Daň ze staveb a jednotek (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	19,2	Kč	
318	Podlah. plocha nebyt. prostoru k podnikání v budově obyt. domu H, upravená podlahová plocha nebyt. prostoru k podnikání ve zd. jednotce R, V, Z		m ²	
319	Zvýšení daně podle § 11a zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H a zdaň. jednotek R, V nebo Z		Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)			
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)		Kč	
322	Daň ze staveb a jednotek po případném zvýšení podle § 11a zákona a po uplatnění nároku na osvobození	19,2	Kč	
323	Spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zd. jednotce – uveďte pouze, pokud přiznávalé daň za spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zdanitelné jednotce a) čítatel b) jmenovatel			
324	Daň ze staveb a jednotek (v případě přiznání podílu na dani ze zdanitelné stavby či zd. jednotky se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)	19,2	Kč	
325	Místní koeficient podle § 12 zákona			
326	Výsledná daň ze staveb a jednotek po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona		Kč	

III. ODDÍL – údaje k dani ze staveb a jednotek

RČ: 111111/1111

List číslo: 1

301 Předmět daně ze staveb a jednotek R

Počet příloh k listu: 0

Zdanitelné stavby:

H – budova obytného domu
 I – ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu
 J – budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci
 K – budova plnicí doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci
 L – garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu
 Zdanitelná stavba užívaná pro
 M – podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
 N – podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
 O – ostatní druhy podnikání
 P – ostatní zdanitelná stavba

Zdanitelné jednotky:

Zdanitelná jednotka, jejíž převážující část podlahové plochy je užívaná
 R – pro bydlení (byt)
 S – pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
 T – pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
 U – pro ostatní druhy podnikání
 V – jako garáž
 Z – ostatní zdanitelná jednotka
 Nebytový prostor ve zd. jednotce užívaný k podnikání

302 Datum zápisu vkladu práva vlastnického nebo datum splnění podmínek pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 11 nebo odst. 12 zákona) den měsíc rok

303 Název obce BRNO-KRÁLOVO POLE 304 Název katastrálního území KRÁLOVO POLE 305 Kód katastrálního území 611484

306 Zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – tiskopis 25 5535

a) číslo popisné nebo evidenční b) číslo jednotky c) stavba na parcele číslo d) rok dokončení stavby e) právní vztah f) výměra zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahová plocha zdanitelné jednotky v m² g) právní důvody nároku na osvobození h) poslední rok osvobození

111				V	5,0		

307 Zastavěná plocha zdanitelných staveb nebo podlahová plocha zdaň. jednotek celkem v m² – uveďte součet výměr, a to i z příloh k tomuto listu 5,0

308 Účel užití zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky či souhru zdanitelných staveb nebo zdaň. jednotek, popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Výpočet daně ze staveb a jednotek	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
309	Výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z		5,0	m ²
310	Koeficient podle § 10 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z	1,20		
311	Základ daně ze staveb a jednotek – zastavěná plocha zdanitelné stavby H až P nebo upravená podlahová plocha zdanitelné jednotky R až Z (zaokrouhli se na celé m ² nahoru)	6,0	m ²	
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	2	Kč/m ²	
313	Počet nadzemních podlaží dalších – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P			
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P		Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H až O a zd. jednotek R až Z	3,5		
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhli se na 2 desetinná místa)	7,00	Kč/m ²	
317	Daň ze staveb a jednotek (zaokrouhli se na celé Kč nahoru)	42,0	Kč	
318	Podlah. plocha nebyt. prostoru k podnikání v budově obyt. domu H, upravená podlahová plocha nebyt. prostoru k podnikání ve zd. jednotce R, V, Z		m ²	
319	Zvýšení daně podle § 11a zákona (zaokrouhli se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H a zdaň. jednotek R, V nebo Z		Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhli se na 2 desetinná místa)			
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhli se na 2 desetinná místa)		Kč	
322	Daň ze staveb a jednotek po případném zvýšení podle § 11a zákona a po uplatnění nároku na osvobození	42,0	Kč	
323	Spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zd. jednotce – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zdanitelné jednotce a) čítatel b) jmenovatel			
324	Daň ze staveb a jednotek (v případě přiznání podílu na dani ze zdanitelné stavby či zd. jednotky se zaokrouhli na celé Kč nahoru)	42,0	Kč	
325	Místní koeficient podle § 12 zákona			
326	Výsledná daň ze staveb a jednotek po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona		Kč	

E Příloha č. 2 k daňovému přiznání k dani z příjmů

PŘÍLOHA č. 2

Rodné číslo: /

je součástí tiskopisu PŘIZNÁNÍ k dani z příjmů fyzických osob za zdaňovací období 2016 – 25 5405 MFin 5405 vzor č. 23 (dále jen „DAP“)

Částky uveďte v celých Kč. Číselné hodnoty počítané v průběhu výpočtu daňové povinnosti jsou ukazateli ve smyslu ustanovení § 146 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů a jejich zaokrouhlení se provádí s přesností na dvě desetinná místa. Postupné zaokrouhlování ve dvou nebo více stupních je nepřipustné.

Výpočet dílčích základů daně z příjmů z nájmu (§ 9 zákona) a z ostatních příjmů (§ 10 zákona)

1. Výpočet dílčího základu daně z příjmů z nájmu (§ 9 zákona)

Příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky a příjmy ze zdrojů v zahraničí

Uplatňuji výdaje procentem z příjmů (30 % ¹⁾)		Dosáhl jsem příjmů ze společného jmění manželů ¹⁾	
	poplatník		finanční úřad
201 Příjmy podle § 9 zákona celkem	85.200		
201a Příjmy podle § 9 zákona pouze z nájmu nemovitých věcí (z ř. 201)	85.200		
202 Výdaje podle § 9 zákona	98.524		
203 Rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 201 – ř. 202) nebo výsledek hospodaření před zdaněním (zisk, ztráta)	-13.324		
204 Úhm částek podle § 5, § 23 zákona a ostatní úpravy podle zákona zvyšující rozdíl mezi příjmy a výdaji nebo výsledek hospodaření před zdaněním (zisk, ztráta)	---		
205 Úhm částek podle § 5, § 23 zákona a ostatní úpravy podle zákona snižující rozdíl mezi příjmy a výdaji nebo výsledek hospodaření před zdaněním (zisk, ztráta)	---		
206 Dílčí základ daně, daňová ztráta z nájmu podle § 9 zákona (ř. 203 + ř. 204 – ř. 205)	-13.324		
Rezervy na začátku zdaňovacího období	---	Rezervy na konci zdaňovacího období	---

2. Výpočet dílčího základu daně z ostatních příjmů (§ 10 zákona)

Příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky a příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí

Druh příjmů podle § 10 odst. 1 zákona	Příjmy	Výdaje	Rozdíl (sloupec 2 – sloupec 3)	Kód ²⁾
1	2	3	4	5
1	---			
2	---			
3	---			
4	---			
Úhm kladných rozdílů jednotlivých druhů příjmů	---	---	---	

Číslo rozhodnutí katastrálního úřadu

	poplatník	finanční úřad
207 Příjmy podle § 10 zákona	---	
208 Výdaje podle § 10 zákona (maximálně do výše příjmů)	---	
209 Dílčí základ daně připadající na ostatní příjmy podle § 10 zákona (ř. 207 – ř. 208)	---	

¹⁾ Označte křížkem odpovídající variantu.

²⁾ Pokud jste uplatnil výdaje procentem z příjmů (týká se pouze zemědělské výroby), uveďte ve sloupci 5 (kód) písmeno „p“. Pokud příjmy plynou z majetku, který je ve společném jmění manželů, uveďte ve sloupci 5 (kód) písmeno „s“. Pokud příjmy plynou ze zdrojů v zahraničí, uveďte ve sloupci 5 (kód) písmeno „z“. Pokud je v tabulce uveden bezúplatný příjem a jedná se o nemovitou věc, uveďte ve sloupci 5 (kód) písmeno „n“.