

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Diplomová práce

Návrh optimálního financování vybraného projektu

Proposal of optimal financing of the selected project

Bc. Barbora Havlíčková

Plzeň 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma

„Návrh optimálního financování vybraného projektu“

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucí diplomové práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

V Plzni dne 26. 4. 2021

v. r. Barbora Havlíčková

Poděkování

Ráda bych tímto poděkovala paní Ing. Jarmile Ircingové, Ph.D. za odborné rady, připomínky, trpělivost a ochotu při zpracovávání této diplomové práce.

Dále bych chtěla poděkovat svým rodičům, kteří mi umožnili studium na vysoké škole a vždy mě podporovali.

Obsah

ÚVOD	6
1 ANALÝZA STÁVAJÍCÍ SITUACE NA REALITNÍM TRHU	8
1.1 VYMEZENÍ REALITNÍHO TRHU	8
1.2 POJMY NA REALITNÍM TRHU	9
1.3 DOPAD KRIZE NA TRH S NEMOVITOSTMI	16
2 INVESTICE DO NEMOVITOSTI A JEJÍ ZPŮSOB FINANCOVÁNÍ	21
2.1 POROVNÁNÍ INVESTICE Z RŮZNÝCH KRAJŮ A TYPŮ NEMOVITOSTI.....	21
2.1.1 <i>Plzeňský kraj - Plzeň</i>	24
2.1.2 <i>Středočeský kraj - Rakovník</i>	31
2.1.3 <i>Karlovarský kraj – Chodov</i>	37
2.2 URČENÍ VHODNÉ ALTERNATIVY PRO INVESTICI.....	43
2.3 ZPŮSOB FINANCOVÁNÍ INVESTICE	43
3 POPIS ZVOLENÉ INVESTICE VČETNĚ DÍLČÍCH PLÁNŮ A ANALÝZY RIZIK.....	53
3.1 POPIS NEMOVITOSTI PŘED REKONSTRUKCÍ.....	53
3.1.1 <i>Obchody</i>	53
3.1.2 <i>Restaurace</i>	54
3.1.3 <i>1. patro – byty 2kk, 3+1, 1kk a 1kk</i>	54
3.1.4 <i>2. patro – penzion se sedmi pokoji</i>	55
3.2 POPIS NEMOVITOSTI PO REKONSTRUKCI	55
3.2.1 <i>Obchody</i>	55
3.2.2 <i>Restaurace</i>	57
3.2.3 <i>1. patro – byty 2kk, 3+1 a 2kk</i>	58
3.2.4 <i>2. patro – penzion se sedmi pokoji</i>	64
3.3 ANALÝZA RIZIK NEMOVITOSTI	64
4 POSOUZENÍ EKONOMICKÉ EFEKTIVNOSTI VYBRANÉHO PROJEKTU	71
4.1 HRUBÝ A ČISTÝ VÝNOS Z NEMOVITOSTI (NÁJMU)	73
4.2 UKAZATELE RENTABILITY	75
4.3 NÁVRATNOST INVESTICE	77

4.4	ZHODNOCENÍ EKONOMICKÉ EFEKTIVNOSTI DANÝCH NEMOVITOSTÍ	79
4.5	VÝPOČET HODNOTY NEMOVITOSTI VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM	79
5	ZHODNOCENÍ UVEDENÉHO PROJEKTU A NÁVRH PŘÍPADNÝCH DOPORUČENÍ PRO ROZŠÍŘENÍ PORTFOLIA	85
	ZÁVĚR	87
	SEZNAM GRAFŮ	88
	SEZNAM TABULEK.....	89
	SEZNAM OBRÁZKŮ	91
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	92
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	93
	SEZNAM PŘÍLOH.....	97
	ABSTRAKT	107
	ABSTRACT.....	108

Úvod

Předložená diplomová práce je zaměřena na téma „Návrh optimálního financování vybraného projektu“. Téma bylo autorkou vybráno, protože jí je blízké a pohybuje se v něm. Jedná se o investici do celé nemovitosti k následnému pronajímání, jedná se o velmi dobrý způsob investice. Investice je brána jako bezpečný a spolehlivý způsob uložení peněz a zajištění pravidelného výnosu. Cílem této diplomové práce je provést analýzu realitního trhu, porovnat a zhodnotit efektivnost tří investičních záměrů a vybrat tu nejlepší alternativu investice. Investice do nemovitosti je ta nejlepší investice, která je jednou z nejméně rizikových investic.

Autorka této diplomové práce se zabývá analýzou trhu a zhodnocením tří investičních záměrů. Pro investiční záměry byly vybrány různé nemovitosti z různých krajů. První investiční záměr se týká činžovního domu v Plzni, druhou variantou investice je nemovitost kombinovaná bytovými a nebytovými prostory, která se nachází v Rakovníku a třetí investice se týká nemovitosti s nebytovými prostory v Chodově.

Diplomová práce je kombinovaná teoretickou a praktickou částí. První kapitola je věnována analýze stávající situace na realitním trhu, která zahrnuje vymezení realitního trhu, pojmy spojené s realitním trhem a dopad krize na trh s nemovitostmi.

V druhé kapitole je provedena analýza realitního trhu všech tří nemovitostí. Kapitola obsahuje podkapitolky tří krajů, kde se investice nacházejí, a jsou zde popsány ceny bytů, jaké okresy v daném kraji jsou na tom nejlépe a které naopak nejhůře. V dané části podkapitoly je popsána daná nemovitost. Po analýze realitního trhu daných nemovitostí, je vybrána vhodná alternativa investice. Následně je popsán způsob financování do vybrané investice.

Třetí kapitola popisuje důkladněji vybranou alternativní investici. Jak vypadala nemovitost před rekonstrukcí a jak po rekonstrukci. Jsou zde popsány veškeré náklady na rekonstrukci jednotlivých nebytových prostorů a bytů. V závěru kapitoly je provedena analýza rizik dané investice, která se promítá do mapy rizik.

Ve čtvrté kapitole je provedeno ekonomické posouzení efektivnosti u všech tří nemovitostí. Je vypočítán hrubý a čistý výnos z nemovitosti, ukazatele rentability a doba návratnosti investice do nemovitosti, následně jsou výsledky ukazatelů vyhodnoceny. Vnitřní výnosové procento se počítá, už jen pro vybranou nemovitost v Rakovníku.

Výpočty nezohledňují inflaci, ani zvyšování ceny nemovitosti či výši pronájmu, protože na určení těchto sazeb je zde příliš faktorů ovlivňujících skutečnost.

Poslední pátá kapitola obsahuje zhodnocení a návrh na případné doporučení pro rozšíření portfolia.

Diplomová práce je doplněna několika obrázky a schémata pro názornější zobrazení obsažené problematiky.

1 Analýza stávající situace na realitním trhu

V této kapitole (analýza stávající situace na realitním trhu) se dozvíme, co to realitní trh je a jaké faktory ho ovlivňují. Vymezíme si pojmy realitního trhu. Závěrem se dozvíme, jaký dopad měla ekonomická krize na realitní trh od roku 2007 až po současnost, týkající se stávající situace covid-19.

1.1 Vymezení realitního trhu

Realitní trh je místo, kde se střetává nabídka s poptávkou po nemovitostech neboli realitách. „*Trh je považován za komunikační prostředek, jehož prostřednictvím vstupují prodávající a kupující do vzájemného kontaktu, aby se dohodli na ceně a množství nakoupených a prodaných statků*“. (Pačesová, 2010)

Faktory ovlivňující trh nemovitostí určující poptávku a nabídku jsou:

- politická a ekonomická stabilita;
- právní podmínky pro převod nemovitosti;
- právní a legislativní podmínky pro podnikání právních a fyzických osob;
- právní ochrana národního trhu nemovitostí;
- úvěrová politika bank;
- míra inflace a stabilita měny a další. (Pačesová, 2010)

Jednodušeji, faktory ovlivňující trh jsou ekonomické, sociální a legislativní. Týkají se především průměrné mzdy, úrokové sazby, nezaměstnanosti a počtu obyvatel.

Pokud provádíme analýzu realitního trhu, musíme hledět na různé faktory, ovlivňující cenu nemovitosti:

- **Lokalita** – Kromě kraje / obce / města, je určující i vzdálenost od centra města, dopravní dostupnost a občanská vybavenost. Dále se pohlíží na to, jestli je lokalita nemovitosti klidná či rušná, vzdálenost od nějaké frekventované silnice a tak dále;
- **Rozloha pozemku a výměra nemovitosti**;
- **Stav nemovitosti** – Cenový rozdíl můžeme najít mezi panelovými a cihlovými bytovými domy. Rozhodující je stav a stáří nemovitosti, zda má výtah, je zateplená, má novou střechu a podobně;

- **Přípojky k vodovodu, zasíťování;**
- **Dispozice a zařízení – balkon a sklep.**

U výběru nemovitosti má především velký vliv jeho lokalita. Lokalita je jedním z hlavních faktorů, který má vliv na koupi a prodej nemovitosti. Nabídka nemovitosti je určena prodejem v dané lokalitě v danou dobu. Poptávka na realitním trhu je dána především dostupným množstvím peněžních prostředků kupujícího. Kupující má buď vlastní zdroje, nebo cizí zdroje, kdy mu banka půjčí finanční prostředky k financování nemovitosti při konkrétní úrokové sazbě. Nabídku určuje vlastník nemovitosti, který se rozhodl nemovitost prodat. (Lux & Sunega, 2006)

Definice nemovitosti: *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá“*. Tato definice se nachází v Občanském zákoníku. (Aspi, 2012, §498)

Pokud jde o nesrovnalosti nabídky a poptávky, mohou nastat dvě situace. První situace nastává převisem nabídky nad poptávkou, kdy cena nemovitosti začne klesat, trh je přesycen nemovitostmi. Druhou variantou je, že poptávka převládá nad nabídkou, tím se ceny budou naopak zvyšovat a bude se víc stavět. Kupující chce nemovitost koupit co nejlevněji, kdežto nabízející se snaží prodat nemovitost za co největší peněžní obnos.

1.2 Pojmy na realitním trhu

Nemovitost je pozemek či stavba. Může to být dům, bytový dům, zahrada, nebytové prostory, chata, garáž, sklep a tak dále.

Na realitním trhu je důležitým pojmem **nájem**. K pojmu se vztahuje nájemní smlouva, kterou se pronajímatel zavazuje *„přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“* (Aspi, 2012, §2201) *„Pronajmout lze věc nemovitou i nezužitelnou věc movitou. Pronajmout lze i část nemovité věci.“* (Aspi, 2012, §2202)

Byt je *„místnost nebo soubor místností určených k bydlení. Soubor místností znamená, že jsou místnosti nějak spojeny („do souboru“), nejčastěji jsou pod společným uzavřením.“* (Aspi, 2012, §2236)

Nebytový prostor je místnost určená k jiným účelům, než je bydlení. Většinou jsou to prostory určené k podnikání. Může to být kancelář, sklad či provozovna.

Prodávající je osoba, která prodává nemovitost kupujícímu za dohodnutou cenu. Prodávající tak převede vlastnické právo na kupujícího za předem stanovené podmínky a cenu, které jsou uvedeny v kupní smlouvě. „*Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabytí vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.*“ (Aspi, 2012, §2079) Nabídka na trhu vytváří prodávající, který prodává svou nemovitost, jelikož už neodpovídá jeho potřebám.

Kupující je osoba, která si za předem stanovenou cenu koupí nemovitost od prodávajícího. Kupující neboli zákazník, který má zájem o koupi nemovitosti. Zájem se týká buď bydlení, ne využití ke komerčním účelům, nebo k podnikání. Kupující se rozhoduje, zda nemovitost koupit, dle různých faktorů. Nejdůležitějším faktorem je kupní cena, která se odvíjí od druhu nemovitosti, lokality, technického stavu a podobně. Dále se rozhoduje dle stavu nemovitosti, kolik ho budou stát ještě případné rekonstrukce, aby měl za co nejnižší náklady co největší užitek z nemovitosti.

Kupce nemovitosti řadíme do tří skupin, podle důvodu koupě nemovitosti:

- **na co nejrychlejší bydlení** – z důvodu rozchodu, nové práce nebo že si našli partnera;
- **na větší bydlení** = rodinný dům – hledají větší bydlení, nemovitost nakupují v realitní sezoně (většinou se jedná o léto), kdy čekají na co nejvýhodnější nabídku a jsou schopni na nemovitost vyčkat;
- **na investici** – za účelem dosažení co největšího zisku, získaného z pronájmu nemovitosti.

Pronajímatel ze zákona je povinen „*pronajatou věc předat v takovém stavu, aby jí nájemce mohl užívat ke sjednanému (a není-li sjednán, pak k obvyklému) účelu, udržovat ji v tomto stavu, provádět veškerou jinou než běžnou údržbu, provádět veškeré opravy věci*“. (Praták, 2012)

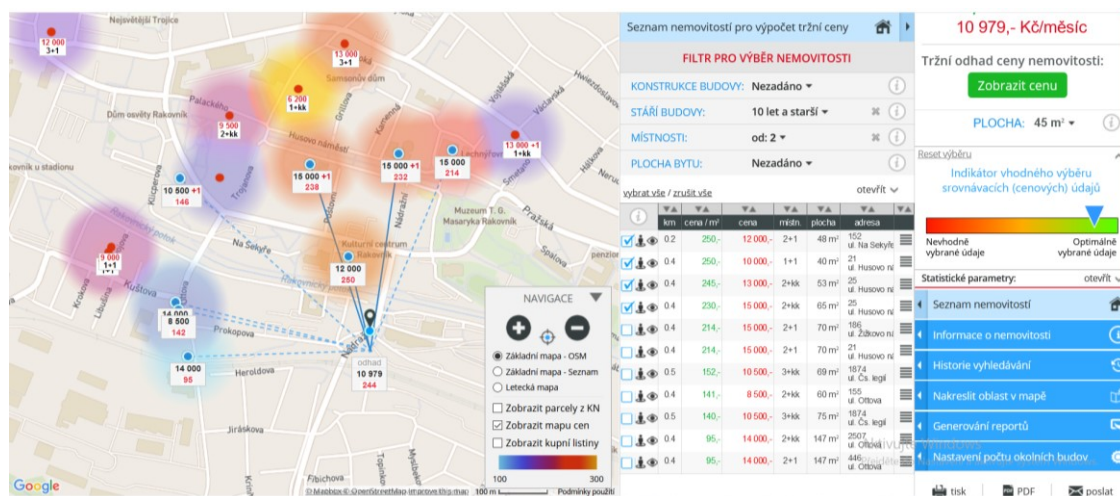
Nájemce je „*bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné*“. (Praták, 2012)

Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitosti v České republice. Najdeme v něm popis, geometrické a polohové určení nemovitosti. Katastr nemovitostí zahrnuje řadu důležitých informací o pozemku, stavbě a jeho vlastnictví. Důležitými informacemi rozumíme například zástavní práva, věcná břemena a další. Každý dům má své popisné číslo, stavba evidenční číslo, číslo bytu v panelovém domě nebo nebytový prostor s druhem využití. (ČÚZK, 2020)

Cenové mapy jsou grafická zobrazení stavebních pozemků na území obce. Mapa je v měřítku 1:5000 nebo měřítko může být podrobnější s vyznačenými cenami. Na internetu si můžeme najít různé aplikace cenových map. Stačí se pouze v aplikaci zaregistrovat. Dále zadáme lokalitu, která nás zajímá, ulici i číslo popisné. Zadáním všech potřebných údajů zjistíme cenu a ostatní informace o nemovitosti. Mapa nám může i vyhodnotit optimální cenu pronájmu, popřípadě najde jiné nájmy v okolí s jejich cenami. (Cenové mapy, 2016)

Příklad: Do aplikace cenové mapy zadáte požadovanou obec, autorka zvolila obec Rakovník, ulici Nádražní, která se nachází blízko náměstí. Musela zvolit rozlohu bytu, o kterou měla zájem. Poté si musela vybrat, zda chce pronájem, nebo prodej bytu či nemovitosti. U obrázku níže zvolila variantu pronájmu bytu. Aplikace poté vyhodnotila (viz obrázek 1) průměrnou cenu nájemného z dostupných hodnot nájmu v 10 nejblíže podobných budovách. Průměrná cena bytu činila 242 Kč/m²/měsíc. Při rozloze 45m² by průměrný nájem činil 10 979 Kč za měsíc.

Obrázek 1: Cenová mapa Rakovník



Zdroj: (Cenová mapa, 2021)

Cenové mapy jsou nástrojem realitního trhu v určité oblasti, v nichž získáme rychlou představu o cenách nemovitostí. Jsou vytvořeny na základě doložených informací o nemovitosti, můžeme si stáhnout pdf dokument o vlastnictví nemovitosti, který najdeme v informacích o nemovitosti. (OctopusPro, 2021)

Odhadce nemovitosti je osoba, která zpracuje znalecký posudek o ceně nemovitosti. Zjistí reálnou hodnotu nemovitosti, většinou pro banky, investory nebo developery a podobně.

Realitní makléři jsou osoby zprostředkovávající prodej nebo pronájem nemovitosti. Lidé využívají realitní makléře především kvůli ušetření času a jsou odborné zkušenosti. Realitní makléř díky svým zkušenostem je schopen stanovit cenu nemovitosti nebo cenu nájmu. Musí mít dobré komunikační vlastnosti a být klientovi dobrým rádcem, protože právě on může ovlivnit celý průběh realitního obchodu. Realitní makléř si za svoji práci bere provizi za zprostředkování obchodu. Provize je většinou jeden nájem nebo 3-5 % z prodejní ceny nemovitosti. Provizi u nájmu většinou platí nájemce, u nemovitosti je to prodávající nemovitosti. Záleží na tom, jak se strany domluví.

V České republice existuje řada realitních kanceláří například:

- M&M reality holding a.s.;
- Asociace realitních kanceláří České republiky;
- RE/MAX;
- CENTURY 21;
- REALmix s.r.o.;
- REALITYSPOLU;
- Realitní kancelář SALZMANN;
- Reality For You;
- FérMakléři.cz;
- a další.

Realitní kanceláře nebo též realitní makléři propagují nabídky nemovitostí, pronájmy bytů i nebytových prostorů na internetu, různých vývěskách po městech, kde se inzerce týká daného města a jeho okolí. Dále využívají tištěnou formu pomocí časopisů nebo speciálních brožur o nemovitostech. V dnešní době je nejlepší a nejrychlejší forma výběru nemovitosti přes internet. Na internetu najdeme spousty stránek, kde je velké množství

nabídek od různých realitních kanceláří. Výhodou internetu je filtr, kterým si každý může vyfiltrovat svůj požadavek. Například si můžeme zvolit, v jakém městě chceme zakoupit nemovitost, nebo v jaké cenové relaci jsme ochotni do nemovitosti investovat, či jak má nemovitost být velká a podobně. Je třeba počítat s provizí pro makléře. Internetové stránky realitních kanceláří, kde nabídky najdeme, jsou například:

- Sreality.cz;
- Reality.cz;
- Bezrealitky.cz;
- Rajrealit.cz;
- Reality.idnes.cz;
- Ceskereality.cz;
- Pronajmy.cz;
- Indexreality.cz;
- Domybytypozemky.cz.

Jako ukázkou internetové stránky zvolila autorka Sreality viz obrázek číslo 2. Tato stránka dle autorky je nejznámější a nejpoužívanější.

Obrázek 2: Sreality – internetový portál

Komerční ▾

Praha
 Prahařem
 Dražby

Typ


<input type="checkbox"/> Kanceláře	<input type="checkbox"/> Obchodní prostory	<input type="checkbox"/> Zahrádky
<input type="checkbox"/> Sklady	<input type="checkbox"/> Úkladovny	<input checked="" type="checkbox"/> Obchodní území
<input type="checkbox"/> Výroba	<input type="checkbox"/> Restaurace	<input type="checkbox"/> Ostatní

Stav objektu

<input type="checkbox"/> Velmi dobrý	<input type="checkbox"/> Ve výstavbě	<input type="checkbox"/> K demolici
<input type="checkbox"/> Dobrý	<input type="checkbox"/> Průjezd	<input type="checkbox"/> Přidělená konstrukce
<input type="checkbox"/> Špatný	<input type="checkbox"/> Neovládnutá	<input type="checkbox"/> Penzionovaná

Stát

Výběr lokality



Středočeský

<input type="checkbox"/> Beroun	<input type="checkbox"/> Kladno	<input type="checkbox"/> Praha-východ
<input type="checkbox"/> Blatná	<input type="checkbox"/> Mělník	<input type="checkbox"/> Praha-západ
<input type="checkbox"/> Kladno	<input type="checkbox"/> Mladá Boleslav	<input type="checkbox"/> Příbram
<input type="checkbox"/> Kolín	<input type="checkbox"/> Nymburk	<input checked="" type="checkbox"/> Rakovník

Upřesnit lokalitu Hledat v okolí

V místě bydliště

<input type="checkbox"/> Autokaravany, zastávky	<input type="checkbox"/> Průmyslový areál	<input type="checkbox"/> Supermarkety, hypermarkety
<input type="checkbox"/> Vlakové nádraží	<input type="checkbox"/> Volební míst	<input type="checkbox"/> Malý obchod a potravinářství
<input type="checkbox"/> Pošta	<input type="checkbox"/> Zdravotní středisko	<input type="checkbox"/> Restaurace, hospoda
<input type="checkbox"/> Benzinová	<input type="checkbox"/> Městská škola	<input type="checkbox"/> Dětské hřiště

Cena za m²

Něco navíc Parkování Garáž

Užitná plocha

Stáří inzerátu

Zobrazit také chvilky

Zobrazit 4 inzeráty

Zdroj: (Sreality, 2021)

Po zadání požadavků do portálu, aplikace vyhodnotila čtyři nabídky komerčních nemovitostí (viz obrázek 3), které jsou na prodej ve Středočeském kraji okrese Rakovník.

Obrázek 3: Sreality - nabídka inzerátů

Upravit hledání Uložit hledání

Nejnovější inzerátů na stránce 20

Prodej činžovního domu 265 m²
Čsl. armády, Lužná
10 400 000 Kč (39 245,28 Kč za m²)
Exkluzivní zastoupení Bus 5 min. pěšky Pošta 6 min. pěšky

Prodej činžovního domu 955 m²
Slabce, okres Rakovník
Info o ceně u RK
Bus 1 min. pěšky Pošta 7 min. pěšky

Prodej činžovního domu 2 300 m²
Jiráskova, Rakovník - Rakovník II
8 990 000 Kč (3 908,70 Kč za m²)
Exkluzivní zastoupení Bus 5 min. pěšky Restaurace 6 min. pěšky Půdorys

Zdroj: (Sreality, 2021)

Sreality v tomto případě nabídla dvě nemovitosti přímo v Rakovníku a dvě z okolí Rakovníka. Ostatní internetové portály jsou obdobné se stejným principem.

Developer je fyzická nebo právnická osoba, která investuje do výstavby nemovitosti za účelem zisku, buď prodejem či pronájmem nemovitosti. Developer realizuje celý stavební projekt výstavby nemovitosti. Poskytované služby, které nabízí developer, jsou: vyhledá vhodnou lokalitu pozemku pro projekt, zajistí stavební povolení a vše co se stavby týká, například stavební dozor, veškerou dokumentaci, kolaudaci a další. (Banky.cz, 2021)

1.3 Dopad krize na trh s nemovitostmi

S výjimkou některých států v letech 1997 až 2007 realitní trh měl rostoucí trend, ceny nemovitostí totiž celosvětově rostly. Díky celkově příznivé hospodářské situaci většiny evropských a amerických ekonomik. Tato situace vedla k růstu likvidity centrálních bank a umožnila občanům snadněji získat hypoteční úvěr. Banky tak klientům zmírnily své požadavky, a tak si hypotéku mohl dovolit i méně bonitní klient. Vysoká cena nemovitostí, která dosahovala extrémních hodnot spolu s vysokou aktivitou trhu, způsobila neschopnost klientů splácet své hypotéky. To vedlo k „splasknutí“ cenové bubliny na realitním trhu. Realitní bublina je výraz, který říká, že ceny nemovitostí jsou vyšší, než by měly být a stále rostou. Rostou rychleji než příjmy domácností. Nastává pak situace, že řada lidí finančně nedosáhne na svou vysněnou nemovitost. (Rödlová, 2011)

Rok 2007 je označován jako první rok ekonomické krize. Nejprve to začalo hypoteční krizí v USA, kde se snížila poptávka po hypotékách, rodinných domech, objevily se problémy hypotečních bank atd.. V tomto roce začal masivní pokles cen nemovitostí. Regulace a dohled nad finančními trhy selhal, proto došlo ke krachu některých bank v Evropě. Krize se rychle rozšířila do světa a nabyla globálního rozsahu. V roce 2008 začaly klesat i ceny akcií na mezinárodních akciových trzích, kvůli kolapsu investičních bank. Dále v roce 2009 došlo k oživení ekonomiky USA, u některých států to bylo opožděně až do roku 2010, kdy se přidala i Česká republika. V letech 2005-2008 se nemovitosti v České republice zdražily v průměru o 40 %, v Praze jen o 35 %. V roce 2008 s příchodem ekonomické krize začaly ceny nemovitostí klesat. Před oživením ekonomiky v České republice ceny nemovitosti byly na svém minimu. (Bažantová, 2010, s. 112)

Ekonomická krize v České republice se projevila:

- poklesem HDP;
- poklesem agregátní poptávky;
- poklesem cen akcií;
- **poklesem cen nemovitostí;**
- poklesem míry inflace;
- snížením průmyslové výroby;
- zvýšením míry nezaměstnanosti, atd..

Krise zasáhla především sektor nemovitostí určených k bydlení, až později i sektor s komerčními nemovitostmi. Podle statistik z Českého statistického úřadu ceny nemovitostí v roce 2008 dosáhly svého maxima a v roce 2009 začaly klesat. Rok 2009 je uváděn jako rok s největším poklesem na českém realitním trhu neboli dno realitního cyklu. V tomto roce klesl zájem o nemovitosti a tím klesly ceny bytů až o 15%. Růst cen nemovitostí byl způsoben poklesem úrokových sazeb v bankách, zvětšením objemu prostředků v ekonomice a expanzí v oblasti hypoték. U panelových domů, které neměly tak dobrou lokalitu ve městě, šly ceny bytů až o 30 % dolů. Kde byla dobrá lokalita panelových domů například v centru města, ceny až tolik neklesly a pro investory byla nabídka stále zajímavá. U rodinných domů též cena nemovitosti klesla o 5 až 10%. (Russegger, 2021)

Ekonomika v roce 2020 byla na svém vrcholu před vypuknutím pandemie covid-19. Ekonomové varovali, že musí přijít nějaká krize. Ta bohužel přišla s pandemií covid-19, ale jsme teprve na začátku naší krize. Nyní jsme dle odborníků a Asociace pro rozvoj trhu a nemovitostí lépe připraveni na krize než v roce 2008. Ale nikdy si u žádné krize nemůžeme být stoprocentně jisti, co nám vlastně přinese.

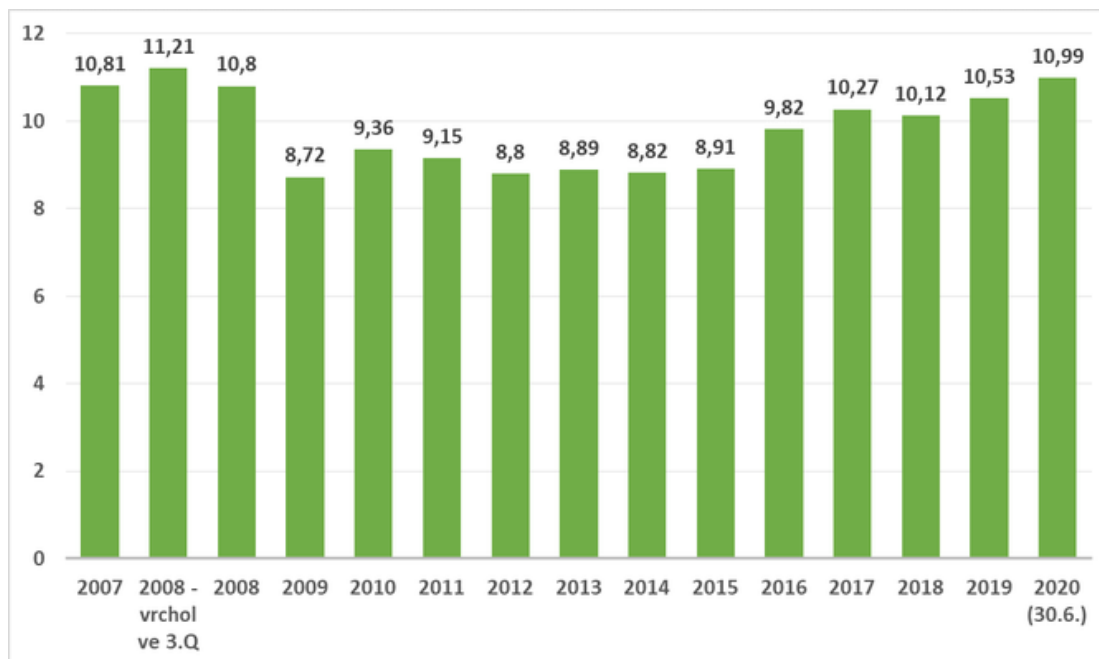
V roce 2020 nastal velký zájem o rekreační nemovitosti (chaty a chalupy), to bylo způsobeno pandemií covid-19, kdy lidé měli dost veškerých opatření nařazených vládou a chtěli změnu, ne být celý den doma zavření. Nikdo nečekal, že v době pandemie vzroste poptávka po rekreačních nemovitostech, dal se spíše očekávat odklad nákupu nemovitosti. Češi též přistupují i k alternativnímu bydlení v mobilních domech. Jelikož poptávka po tomto typu bydlení převyšuje nabídku, je tohoto zboží na trhu nedostatek a objednávací lhůty se prodlužují. Poptávka po rekreačních nemovitostech oproti roku 2019 vzrostla až o 30 %. Nabídka též klesla zhruba z 2000 staveb na 900 staveb. Tím pádem převyšující poptávka vyvolá nárůst cen nemovitostí. Příklad: „*Inzerát k rekreačnímu obydlí v Kozlově u České Třebové za 2 300 000 Kč poptávalo 80 lidí. Pryč bylo do týdne a dokonce o 500 tisíc dráž. Chalupa v Jivanech v Českém ráji za 2 815 000 Kč se sice prodala zhruba za 5 měsíců, ale také s vyšší cenou a ozvalo se téměř 100 lidí.*“ (Bydletcz, 2021)

Jaké trendy můžeme očekávat na realitním trhu v roce 2021? Ukázalo se, že covid na realitním trhu nemá na růst cen nemovitosti vliv. Ke konci roku 2020 s porovnáním rokem 2019 se zdražily především pozemky a naopak nejméně se zdražovaly rodinné domy. Od roku 2010 se byty zdražily o necelým 80 %, rodinné domy o téměř 55 % a pozemky o 85 %. Experti na realitním trhu očekávají v roce 2021 zásah do panelových domů a nemovitostí v okrajových lokalitách. Experti předpokládají, že by tyto nemovitosti mohly dočasně klesnout o desetinu. S poklesem cen nelze počítat u novostaveb, starších bytů v centru města, u domů a pozemků, tyto nemovité věci mají být z dlouhodobého hlediska nejvíce stabilními. U panelových domů v neatraktivní lokalitě by mohl být propad cen o 10 až 15 %. Výjimkou budou především starší byty 2+kk v centrech velkých měst i novostavby, o které mají zájem investoři. V České republice je jich dlouhodobě na realitním trhu nedostatek. Díky nedostatku nemovitostí na trhu i v době pandemie nelze očekávat výrazný pokles cen nemovitostí. Tato situace je odrazem deprese v roce 2009, kdy se z krize dlouho vzpamatovalo stavebnictví. (Novinky.cz, 2021)

Nákup nemovitostí je ten nejlepší způsob investice, jelikož peníze uložené do nemovitostí jsou chráněny před inflací lépe než na spořicí a termínovaném účtu. V České republice ceny nemovitostí rostly mnoho let. Ceny bytů dokonce rostly dvakrát rychleji než ceny bytů v EU, ve srovnání meziročně 8 až 9 %. Dle České národní banky byly ceny bytů v České republice ke konci roku 2020 nadhodnocené v průměru o 17 %. V lednu roku 2021 dosáhla průměrná cen za m² bytu na 49 763 Kč, v Praze dokonce na 99 000 Kč/m² a v Brně 72 000 Kč/m². (Novinky.cz, 2021)

Podle statistik České národní banky z konce roku 2020 si Čech s průměrným platem vydělává na byt až 11 let, v Praze je to až 14 let. Jsou to nejhorší čísla od finanční krize 2008. Je to kvůli současné krizi Covid-19, kdy ceny nemovitostí stále rostou a příjmy domácností mají klesající tempo růstu. Můžeme vidět na obrázku 4 poměr ceny bytu k ročnímu příjmu Čecha. V nejbližší době, ale nemůžeme očekávat jiný zvrát této situace. (Kurzycz, 2021)

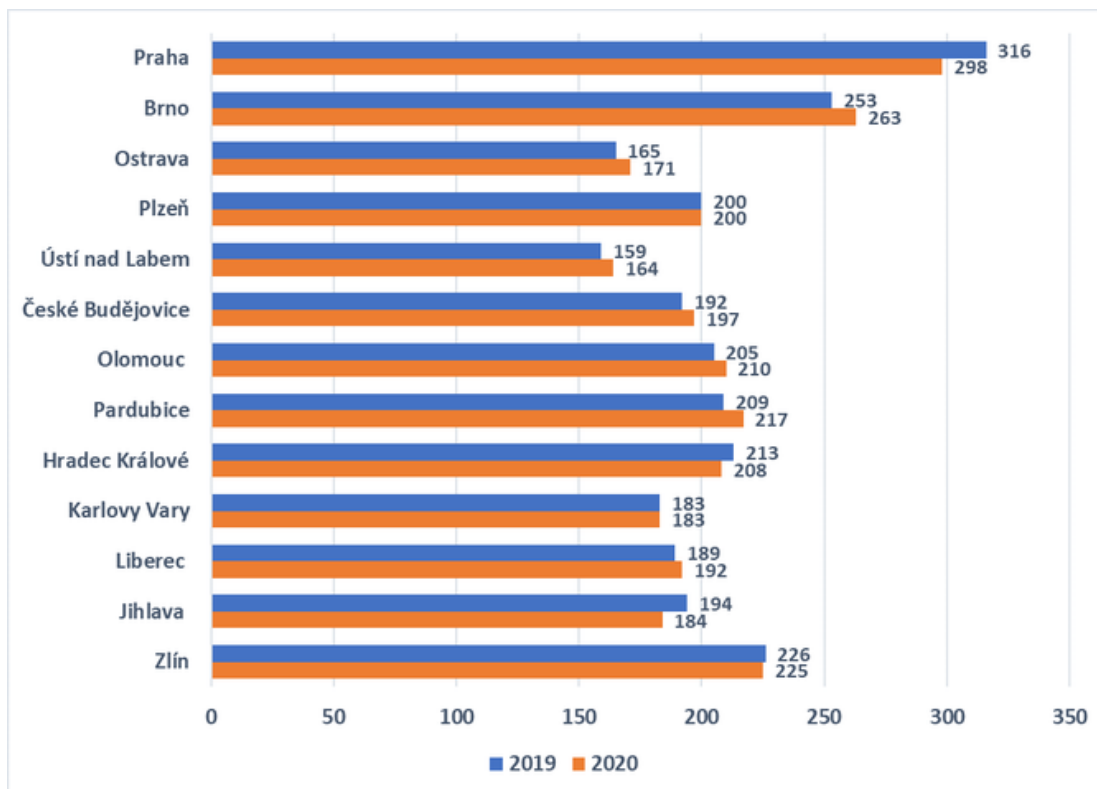
Obrázek 4: Poměr průměrné ceny bytu k průměrnému ročnímu příjmu Čecha



Zdroj: (Kurzycz, 2021)

Díky snížení úrokové sazby Českou národní bankou z 2,25 % na 0,25 % a zrušení daně z nabytí nemovitosti, poptávky po nemovitostech vzrostly a tím vzrostly i jejich ceny o 10 až 15 %. Ceny nájmu v Praze naopak klesly, kvůli situaci s covidem-19, kdy krátkodobé nájemné nebyly využity. Krátkodobým nájmem se myslí, nájem v penzionu, hotelech a další, vše co je určeno pro turisty jako ubytování. „*Nemovitosti jakožto reálné aktivum zároveň slouží v době stávající ekonomické nejistoty, vysoké inflace a téměř nulového úročení bankovních vkladů jako bezpečný přístav chránící úspory před znehodnocením.*“ Jelikož klesá dostupnost vlastního bydlení, trendem bude rozvoj trhu s nájemním bydlením. Obrázek 5 nám znázorňuje velká krajská města a jejich průměrný nájem za byt měsíčně v Kč/m² v porovnání za rok 2019 a 2020. Nájemní byty se stávají žádaným zbožím pro investory. (Kurzycz, 2021)

Obrázek 5: Průměrné nájemné za byty měsíčně v Kč/m²



Zdroj:(Kurzycz, 2021)

V roce 2022 by mělo dojít ke zrušení daňového odpočtu z hypotéky nebo ze stavebního spoření a časový limit osvobození od daně z příjmu při prodeji nemovitosti by se měl prodloužit na 10 až 15 let. Česká národní banka zmírní své požadavky ohledně získání hypotéky a zároveň sníží základní úrokové sazby. Nově bude možné získat hypotéku až do výše 90 % ceny nemovitosti. Ale zatím banky vyčkávají na vývoj trhu a jsou opatrné. Investice do nemovitosti je stále z dlouhodobého hlediska výhodnou.

2 Investice do nemovitosti a její způsob financování

Ve druhé kapitole se autorka této práce rozhodla porovnat tři investice do nemovitosti z různých krajů a najít tu nejlepší variantu investice. Vybrala si konkrétní lokalitu Plzeň, Rakovník a Chodov. Investice se budou týkat nákupu činžovního domu v Plzni, činžovního domu s nebytovými prostory v Rakovníku a nemovitosti s nebytovými prostory v Chodově. Budou uvedeny příklady nemovitostí v daných krajích a vybrána ta nejlepší varianta investice. Autorka si vybrala nákup celé nemovitosti, protože při nákupu části nemovitosti je člověk limitován ostatními vlastníky.

2.1 Porovnání investice z různých krajů a typů nemovitosti

Jaké jsou rozdíly v cenách nemovitostí podle krajů? Důležité je pohlížet na srovnání cen nemovitostí s průměrným platem v dané lokalitě. Například v Praze jen za byt 2+kk s výměrou 60 m² zaplatíme desetinásobek průměrného ročního platu. V Praze jsou nejdražší byty na investici, hned za Prahou je Brno. Nejlevnější byt naopak seženeme v Ústeckém kraji, kde za stejný byt zaplatíme 2,7násobek zdejšího průměrného platu, za Ústeckým krajem je hned Moravskoslezský kraj. Tyto kraje také nejsou moc výhodné na investici, jelikož se ceny pronájmu pohybují též nízko. Ostatní krajská města si můžete prohlédnout viz tabulka číslo 1 níže.

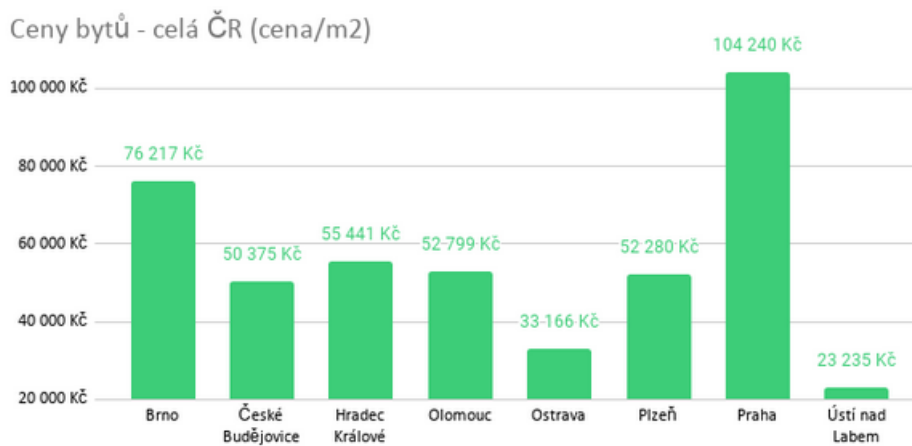
Tabulka 1: Průměrné ceny 2+kk s výměrou 60m² podle krajských měst pro rok 2019

Město	Průměrná cena bytu 2+kk s výměrou 60 m ²	Průměrný nájem v Kč	Za kolik let se splatí	Násobek ročního průměrného platu
Hlavní město Praha	5 497 000	15 000	31	10
Brno	4 153 000	14 500	24	9,3
Ostrava	1 435 000	9 000	14	3,9
Olomouc	2 991 000	12 500	20	7,0
Pardubice	2 307 000	12 500	16	6,7
Plzeň	2 744 000	13 000	18	6,4
České Budějovice	2 356 000	12 000	17	6,9
Karlovy Vary	2 365 000	9 000	20	4,6
Středočeský kraj	3 012 000	12 000	22	6,9
Ústí nad Labem	1 195 000	9 000	12	2,7
Liberec	2 067 000	10 500	17	5,6
Hradec Králové	2 612 000	13 000	17	6,6
Jihlava	2 281 000	11 000	18	5,6
Zlín	2 553 000	13 000	17	5,9

Zdroj: (FérMakléři.cz, 2021)

Na obrázku číslo 6 můžeme vidět porovnání cen bytů za m² z 8 největších měst v ČR za rok 2021. Nejdražší jsou byty v Praze, hned za Prahou je Brno a na třetím místě Hradec Králové. Nejlevnější byty najdeme v Ústí nad Labem.

Obrázek 6: Ceny bytů za m² v 8 největších městech ČR v 2021



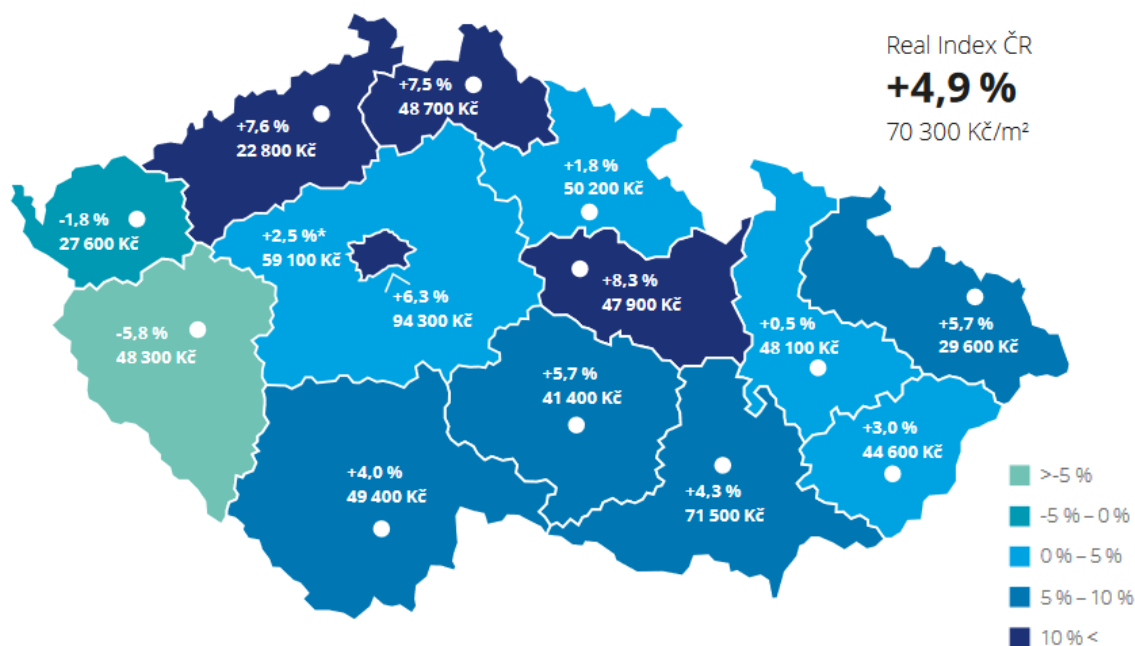
Zdroj: (FérMakléři.cz, 2021)

Jak můžeme ovlivnit cenu nemovitosti? Jsou čtyři typy jak neprodat nemovitost pod cenou:

- **zorientujte se v cenách realit** – sledovat vývoj cen podobných nemovitostí v dané lokalitě, aby člověk dostal hrubý odhad;
- **naučte se techniky vyjednávání** – některé techniky nám mohou pomoci při jednání o nemovitost;
- **nezapomeňte na home staging** – vhodné aranžmá, úklid a drobné úpravy nemovitosti mohou zvýšit jí hodnotu, prezentace je důležitá;
- **požádejte o pomoc realitní kanceláře** – makléř nám vždy pomůže vyjednat mnohem vyšší cenu a lepší podmínky prodeje.

Deloitte Real Index ČR Q3 2020 je +4,9 %, to znamená procentní změnu průměrné konečné ceny nemovitostí z kupních smluv oproti předchozímu období. Data jsou sbírána z prodejů, které byly zapsány do katastru nemovitostí. Výsledky jsou porovnány s předchozím čtvrtletím a porovnávají se i ceny v segmentech nový development, panelové a cihlové domy. Ve třetím čtvrtletí roku 2020 průměrná prodejní cena nemovitostí rostla. Oproti předchozímu období se zvýšila o 4,9 % na 70 300 Kč/m², kdy ve druhém období byla cena + 2,4 % na 67 000 Kč/m². Za rok byl nárůst cen o 15,8 %. Ke snížení cen došlo v Plzni a v Karlových Varech. Můžeme vidět na obrázku 7. (Deloitte, 2021)

Obrázek 7: Skutečné ceny prodaných bytů v ČR



Průměrná cena, celkový transakční objem a počet prodejů za sledované období Q3 2020 dle segmentu v Praze a krajských městech



Zdroj: (Deloitte, 2021)

2.1.1 Plzeňský kraj - Plzeň

První varianta investice se nachází v Plzni. Město Plzeň je největším sídelním útvarem Plzeňského kraje. Plzeň má 156837 obyvatel a leží na historické obchodní cestě Praha – Norimberk. Město je sídlem krajských orgánů. Občanská vybavenost Plzně je velmi dobrá, můžeme zde najít cokoliv od dopravy, vzdělání, lékařských služeb až po sídla firem a další. Pracovní možnosti jsou velmi dobré. Samotná část obce Východní Předměstí je užívaná pro bydlení i podnikání. Vzdálenost od centra města Plzně je cca 2,5 km. Vybraná nemovitost se nachází v zastavěné části obce Jižní Předměstí, obec Plzeň v ulici Klatovská třída v uliční zástavbě obdobných domů. Přístup vede z Klatovské třídy po zpevněné komunikaci přes pozemek.

Jedná se o budovu s bytovými jednotkami. Je napojená na veřejný elektrorozvod, vodovod, kanalizaci a plynovod. Jedná se o stavbu, která je řadová vnitřní, má čtyři nadzemní podlaží, bez obytného podkroví, je podsklepená, se sedlovou střechou. Základy jsou z monolitického betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Krytina je z pálených tašek. Vnitřní úprava stěn jsou omítky vápenné štukové. Vnější omítky jsou směrem do ulice břizolitové a směrem do dvora vápenné hladké. Vnitřní obklady běžné keramické. Schody kamenné žulové a do suterénu betonové. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné náplňové do dřevěných zárubní. Podlahy místností s povrchem PVC, keramické dlažby. Vytápění je plynovými kotly i ohřev vody je kondenzačním plynovým kotlem. V bytech jsou kombinované sporáky, kuchyňské linky a digestoře. Vnitřní vybavení bytu jsou umyvadla, WC, sprchové kouty a plechové vany. Staří stavby je cca 100 roků, rok postavení a zároveň užívání je odhadován na 1920.

V tabulce číslo 2 můžeme vidět schéma dispozičního řešení nemovitosti v Plzni. V činžovním domě se nachází celkem 10 bytů. Celkem za měsíc při plné obsazenosti domu se vybere na nájmech 100 000 Kč.

Tabulka 2: Dispoziční řešení nemovitosti v Plzni

Podlaží	Typ	Měsíčné nájemné	Započitatelná plocha vlastní jednotky (PJ)	Jednotková cena vlastní jednotky (JCJ)	Nominální hodnota zajišťovacího prostředku (NHZP)
X	X	Kč	m²	Kč/m²	Kč
1. PP	1+kk	7 000	24,14	38 000	917 320
1. PP	1+kk	7 000	28,60	38 000	1 086 800
1. NP	1+1	10 000	52,54	33 000	1 733 820
1. NP	1+1	10 000	52,78	33 000	1 741 740
2. NP	1+1	10 000	49,51	30 000	1 485 300
2. NP	2+1	12 000	69,49	33 000	2 293 170
3. NP	1+1	10 000	49,51	33 000	1 633 830
3. NP	2+1	12 000	69,49	33 000	2 293 170
4. NP	1+1	10 000	49,51	33 000	1 633 830
4. NP	2+1	12 000	69,49	30 000	2 084 700
Celkem:		100 000	515,06	Celkem:	16 903 680

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

Byty, které se nacházely v činžovním domě, musely projít rekonstrukcí. V příloze číslo 1 můžeme vidět byt v původním stavu před rekonstrukcí. V příloze číslo 2 je byt po rekonstrukci. Udělala se nová koupelna, položilo se nové lino, dala se nová kuchyňská linka a nové dveře v ořechovém dekoru. Celková rekonstrukce vyšla kolem 220 000 Kč.

Dle průzkumu na Srealitách autorka zjistila, v jaké výši se zhruba pohybuje nájem bytů a kanceláří v Plzni. To je následně znázorněno v tabulce číslo 3. Z tabulky je vidět, že byt 2+kk a 2+1 jsou na stejné cenové úrovni. Podle statistik byl zjištěn nedostatek bytů 2+kk a 2+1, v Plzni je jich docela dost v nabídkách.

Tabulka 3: Průměrné ceny pronájmů v Plzni

Byt	Cena nájmu v Kč	Počet inzerátů
1+kk	7 500 – 10 000	123
1+1	6000 – 11 000	63
2+kk	7 500 – 13 000	121
2+1	7 500 – 13 000	86
3+kk	8 500 – 14 000	38
3+1	10 000 – 15 000	41
Kanceláře	X	X
0-30m ²	2 000 – 12 000	20
30-60m ²	4500 – 12 000	50
60-100m ²	5 500 – 13 500	68
100m ² a více	12 000 – 176 000	24

Zdroj: (Vlastní zpracování - Sreality, 2021)

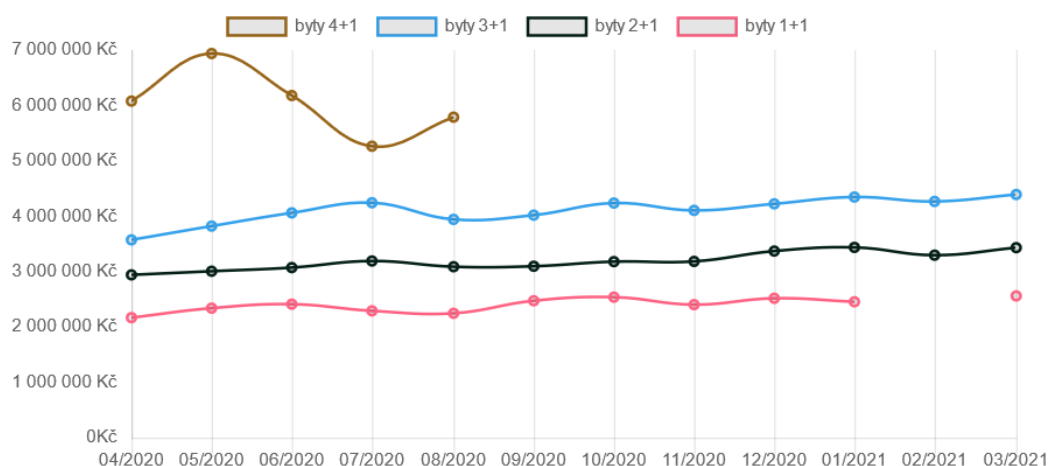
Ceny nemovitostí oproti předchozímu roku 2019 vzrostly v průměru o 10 % a hypoteční sazby klesly pod 2 %. Každý myslel, že kvůli pandemii přijde krize, ale ani v Plzni tomu tak nebylo, kdy dokonce garsonku, kterou prodávali předloni za 1,5 mil. Kč, prodali za 1,7 mil. Kč. Pokud chystáme prodej nemovitosti, neměli bychom otálet, hypoteční sazba by mohla zase vzrůst. (Procházková, 2021)

V Plzni probíhá stále nová výstavba bytů. Nejvíce se nové stavby objevují u Boleváku, v Černicích, u Papírky, v Nemocniční ulici, v Kollárově a v dalších ulicích. Největší zájem v Plzni je o malé byty 1+1 a 2+kk, díky nižším nákladům na bydlení. V letošním roce 2021 je i velký zájem o byt 3+1. Byty se pohybují kolem 50 000 Kč/m². Větší byty 2+1 a 3+1 se pohybují kolem 47 000 - 52 000 Kč/m², dále pak 4+1 se prodává za 45 000 Kč/m². U bytu 4+1 už pak lidé spíše zvažují, jestli nejít spíše do rodinného domku než do bytu 4+1, kvůli finanční náročnosti. (Procházková, 2021)

Oblast s nejdražšími byty v Plzni je na Lochotíně a Slovanech. Tyto dvě lokality patří i k nejoblíbenějším. V roce 2021 v únoru není v nabídce na prodej ani jeden byt 1+1 a 2+1. Nejoblíbenější a nejžádanější tyto dvě lokality jsou z důvodu dobré občanské vybavenosti, dostupnosti MHD, centrum je vzdálené jen pár minut. Lidé, kteří nechtějí bydlet ve městě, směřují své bydlení do Litic a Valchy. Mají to kousek od Plzně a jsou na vesnici. Dále oblast Skvrňan se stala populární pro cizince, kteří to mají blízko na Borská pole, kde pracují. (Procházková, 2021)

Na grafu na obrázku číslo 8 je vidět vývoj cen bytů pro okres Plzeň – město. Jak si můžeme všimnout, byty 4+1 v květnu roku 2020 dosahovaly svého vrcholu, 7 mil. Kč, a poté cena začala klesat téměř na 5 mil. Kč. V srpnu se ceny bytů 4+1 pohybovaly kolem 5,5 mil. Kč. Nyní na realitním trhu v této oblasti Plzeň-město nemáme žádnou nabídku na tento rozměr bytu. Totéž je i pro byty 1+1, které od začátku roku 2021 nejsou v nabídce nemovitostí a cena se pohybuje ve výši 2,5 mil. Kč.

Obrázek 8: Vývoj cen bytů pro okres Plzeň- město



Zdroj: (Realityčechy.cz, 2021)

Při investici do nemovitosti je výhodné postavit nebo předělat větší byt na 1+1. Jak je ze statistiky vidět (obrázek 9), byty 1+1 v Plzni moc nejsou. V Plzni podle statistiky je 5584 volných bytů a v Plzeňském kraji 35 000 neobydlených bytů.

Obrázek 9: Průměrná cena bytů v Plzni

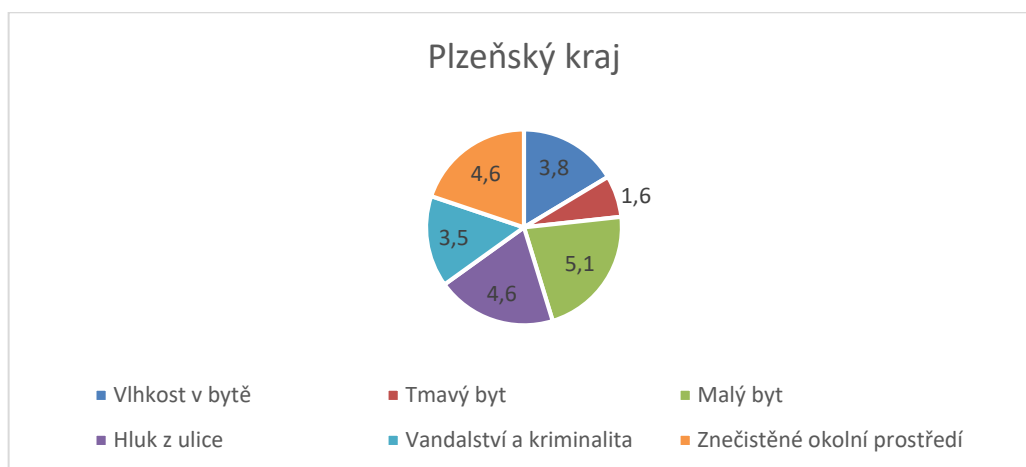
Aktuální průměrná cena bytů v jednotlivých okresech

Okres	Byty 1+1	Byty 2+1	Byty 3+1	Byty 4+1
Plzeň - jih		1 366 750	1 849 000	2 415 000
Plzeň - město	1 573 111	2 797 036	4 068 143	3 745 000
Plzeň - sever		1 784 750	2 724 400	

Zdroj: (Realityčechy.cz, 2021)

V České republice se řadí Plzeňský kraj k těm s nejvyšší kvalitou bydlení. Kvalitou bydlení se rozumí, že byt není vlhký, tmavý, prostředí není hlučné a okolí není znečištěné (myšleno vandalství a kriminalita). S vlhkostí bytu se nejvíc potýká Liberecký kraj a Vysočina, kolem 11 %, nejlépe je na tom Plzeňský kraj, necelá 4 %. Nejmenší počet tmavých bytů je též v Plzeňském kraji, 1,6 %. Ve všech oblastech dopadl Plzeňský kraj nejlépe, procentní zobrazení různých faktorů, které ovlivňují kvalitu bydlení, znázorňuje graf 1. (StatistikaAmy - Hortig, 2020)

Graf 1: Kvalita bydlení v Plzeňském kraji

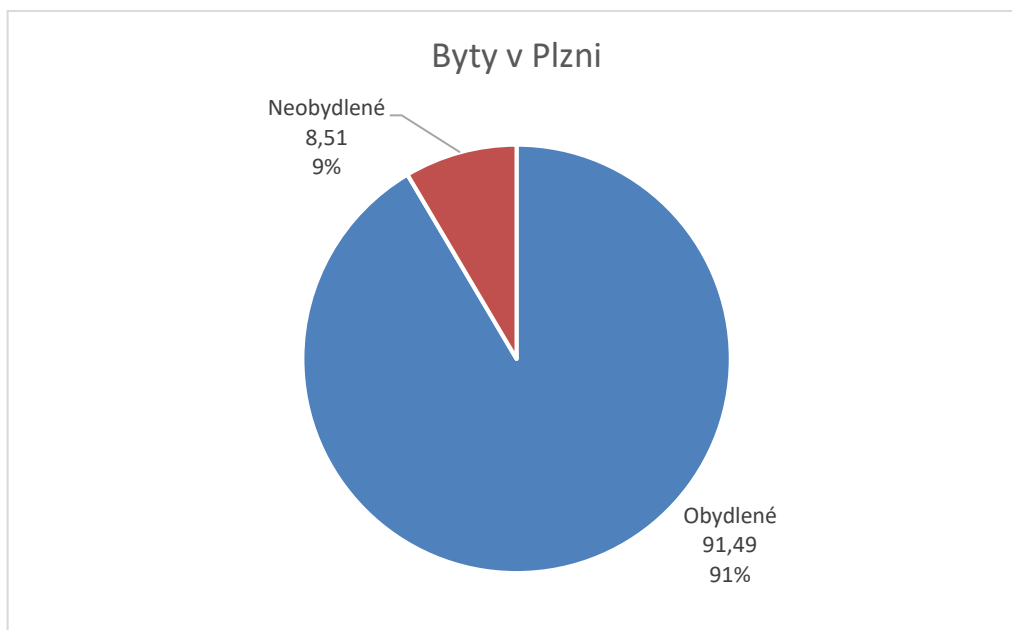


Zdroj: (ČSÚ, 2019)

Plzeň je čtvrtým největším městem v České republice a největším městem v Plzeňském kraji. Ve svém kraji nemá město Plzeň žádnou konkurenci okolních měst, tak jako například ve Středočeském kraji, kde jsou větší města, která se dají porovnávat a leží blízko Prahy, kam lidé dojíždějí za prací. Dají se dělat různé statistiky například na porovnání cen nemovitostí. U Plzně to není možné, jelikož je největším městem ve svém okolí a spadá pod něj i okolní „vesnice/města“. Jak si můžeme všimnout na grafu číslo 2, v Plzni se nachází kolem 80 000 bytů s novostavbami, ale jen 9 % je neobydlených, což

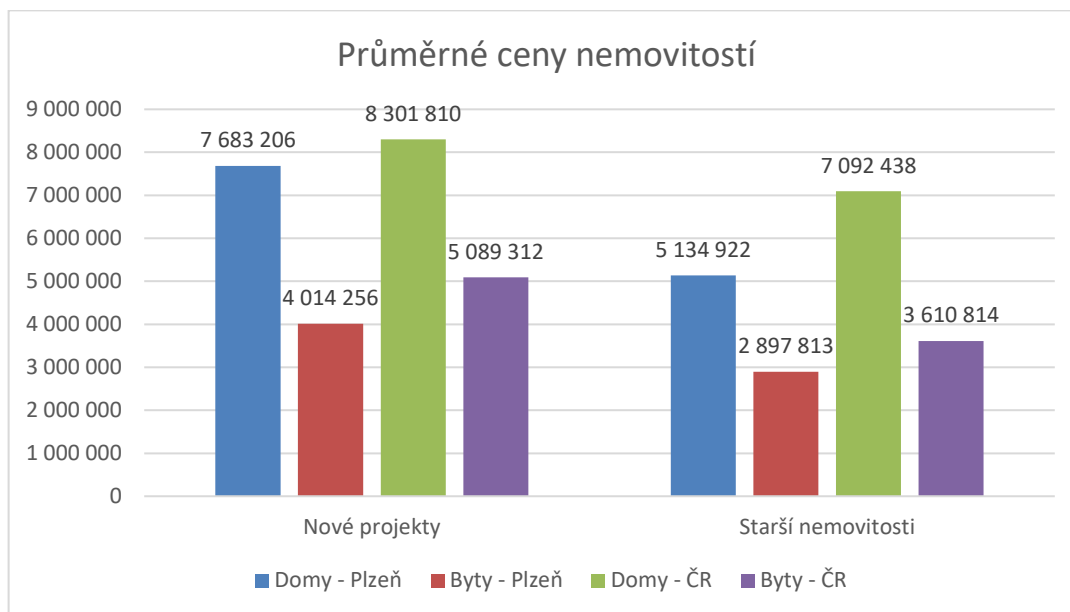
je poměrně nízké procento. Díky velké nabídce práce a průmyslu je na tom Plzeň velmi dobře, z Plzně po dálnici je to i poměrně blízko do Německa, kam obyvatelé Plzně též dojíždějí do práce. Plzeň též patří mezi města s největším zastoupením bydlení v bytových domech. Plzeň je rozdělena na 8 částí: Plzeň 1, Plzeň 2 – Slovany, Plzeň 3, Plzeň 4, Plzeň 5 – Křimice, Plzeň 6 – Litice, Plzeň 7 – Radčice, Plzeň 8 – Černice. Na grafu číslo 3 můžeme vidět rozdělení novostaveb a starších nemovitostí a jejich průměrné ceny s porovnáním České republiky.

Graf 2: Obydlené/neobydlené byty v Plzni



Zdroj: (Perspektivní Plzeň, 2016)

Graf 3: Průměrné ceny nemovitostí porovnání Plzně a ČR



Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

2.1.2 Středočeský kraj - Rakovník

Druhá varianta investice se nachází v lokalitě města Rakovník, v historickém centru města v ulici Poštovní. Okolí je charakteristické hustou zástavbou řadových zděných domů s byty a nebytovými prostory – obchody. Lokalita se nachází v centrální části města, ulice Poštovní navazuje na Husovo náměstí. V místě je plná občanská vybavenost. Počet obyvatel Rakovníka je kolem 15 000. Je to dopravně dobře dostupné místo, zastávka autobusu se nachází ve vzdálenosti 5 minut chůze, vlakové nádraží vzdálené 10-15 minut chůze. Město Rakovník je okresním městem ležícím v západní části Středočeského kraje s dostatkem pracovních příležitostí.

Základové pásy jsou bez izolace proti zemní vlhkosti. Stropy v 1. patře železobetonové, v dalších podlažích trémové dřevěné s rovným podhledem. Krov je dřevěný vázaný, sedlová střecha a krytina je skládaná. Vnější omítky nástřik tenkovrstvé fasádní omítky, vnitřní štukové nebo sádkokartón. Centrální schodiště kamenné. Okna jsou dřevěná jednoduchá nebo špaletová. Vytápění etážovým plynovým kotlem.

Nemovitost je kombinovaná s komerčními prostory a byty. Nemovitost byla postavena před cca 100 lety jako měšťanský dům v přílehlé ulici historického Husova náměstí v Rakovníku. Hlavní vchod do domu je z ulice Poštovní. Dle znaleckého odhadu bylo napsáno, že stavba je vhodná k rekonstrukci. Vnitřní vybavení bytových a nebytových prostorů je ve vyšším stupni opotřebení. Vstup do objektu průchodem z dvorní části dvoukřídlými dveřmi na centrální schodiště. Dispoziční řešení činžovního domu je zobrazený v tabulce 4. V 1. NP se nachází nebytové jednotky – dvakrát obchod přístupný z ulice Poštovní a v zadní části v průjezdu do dvora se nachází restaurace. V 2. NP jsou byty k pronájmu a ve 3. NP se nachází penzion se sedmi pokoji. Výtah v budově není. Parkování je zpoplatněno v ulici.

Tabulka 4: Dispoziční řešení nemovitosti v Rakovníku

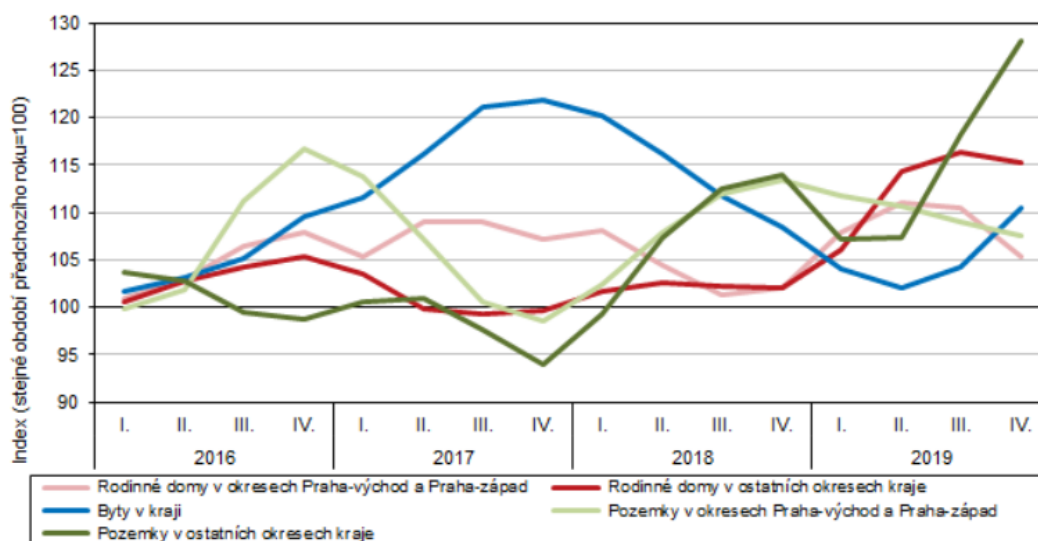
Podlaží	Typ	Měsíčné nájemné	Započitatelná plocha vlastní jednotky (PJ)	Jednotková cena vlastní jednotky (JCJ)	Nominální hodnota zajišťovacího prostředku (NHZP)
X	X	Kč	m ²	Kč/m ²	Kč
1. PP	Obchod	10 000	47	20 000	940 000
1. PP	Obchod	10 000	50	20 000	1 000 000
1. PP	Restaurace	15 000	119,60	15 000	1 794 000
1. NP	1+kk	7 000	22,5	28 000	630 000
1. NP	1+kk	7 000	21,4	28 000	599 200
1. NP	2+kk	12 000	43,4	25 000	1 085 000
1. NP	3+1	13 000	84,2	23 000	1 936 600
2. NP	7x pokoj s koupelnou a společnou kuchyňkou	3 000	2x – 12	28 000	2x - 336 000
			4x – 16,7		4x – 467 600
			1x – 19,2		1x – 537 600
Celkem:		95 000	498,10	Celkem:	11 064 800

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

Středočeský kraj má lukrativní polohu v blízkosti hlavního města. Ceny nemovitostí jsou nadprůměrné především v okrese Mladá Boleslav, Beroun, Kladno a Nymburk. Ke konci roku 2020 vyšla publikace od Českého statistického úřadu Ceny

nemovitostí ve Středočeském kraji v letech 2017-2019. Publikace poskytuje údaje o rozložení cenové hladiny dle druhů nemovitostí s ohledem na různé faktory (poloha, stav nemovitosti, a další). Dále zkoumá index kupních cen umožňující sledování cenové hladiny v čase, ve srovnání předchozího období.

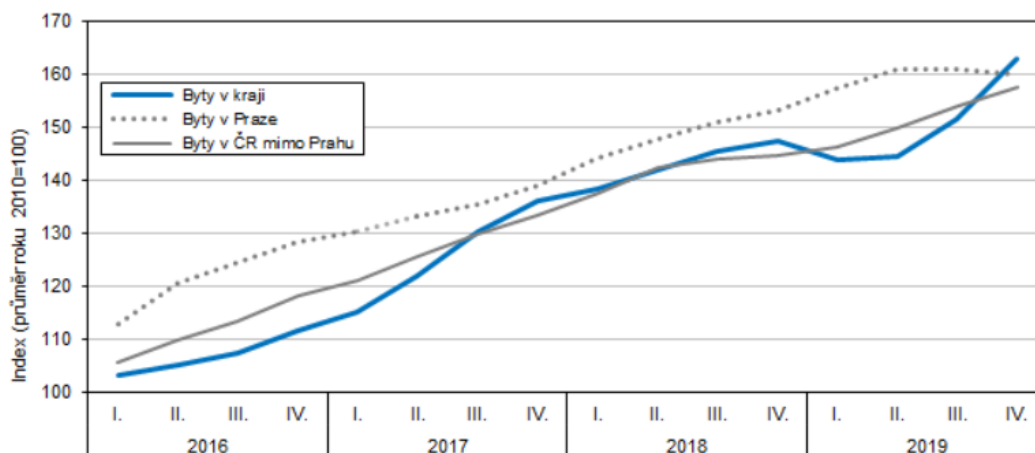
Obrázek 10: Indexy průměrných cen u vybraných druhů nemovitostí (ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku) ve Středočeském kraji za jednotlivá čtvrtletí, 2016-2019



Zdroj: (ČSÚ, 2021)

Ve Středočeském kraji se průměrná cena za m² bytu pohybuje za rok 2019 ve výši 30,7 tis. Kč. „Nárůst cenové hladiny prodávaných bytů byl po dobu sledovaného období zpravidla nižší než celorepublikový průměr, nad průměr ČR i Prahy se kraj dostal až v posledním čtvrtletí roku 2019.“ (ČSÚ, 2021)

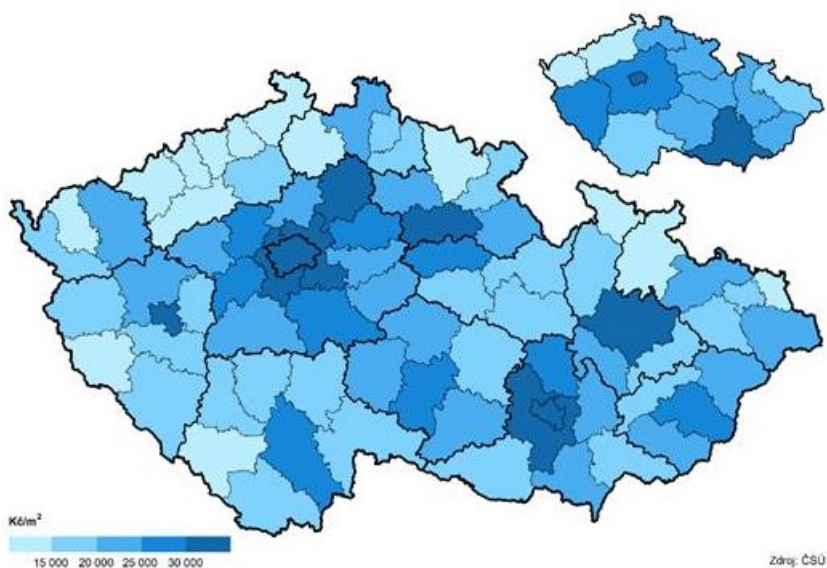
Obrázek 11: Indexy průměrných cen bytů (ve srovnání s rokem 2010) ve Středočeském kraji a ČR za jednotlivá čtvrtletí, 2016-2019



Zdroj: (ČSÚ, 2021)

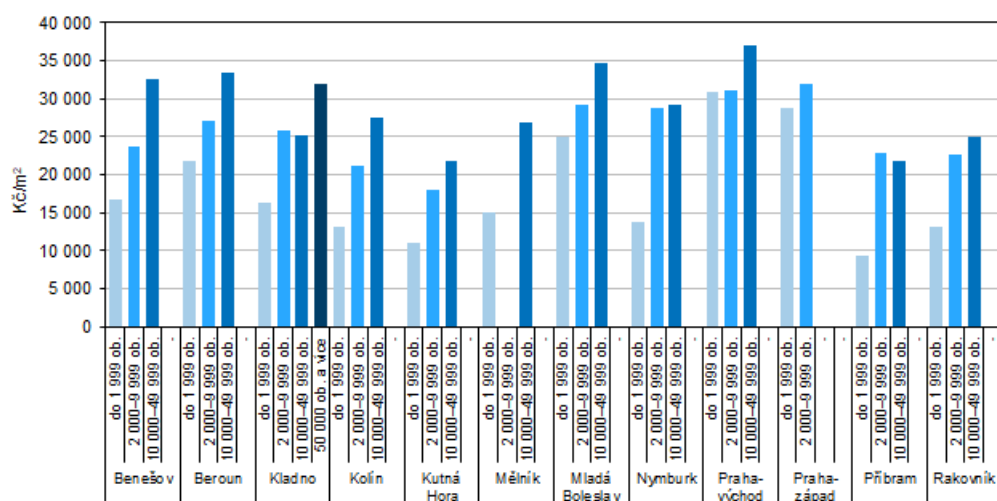
Jak můžeme na obrázku vidět, vývoj cenového indexu osciloval. V roce 2017 rostl, do poloviny roku 2019 klesal a následně opět ve druhé polovině roku 2019 rostl. Trh s nemovitostmi ve Středočeském kraji je ovlivňován hlavním městem, což můžeme vidět na cenách prodaných nemovitostí, které se pohybují nad průměrem České republiky. Cena bytů v kraji byla 28 212 Kč/m², tedy vyšší než průměr ČR, který byl 26 514 Kč/m². Byty v kraji se nejdráže prodávaly v okrese Mladá Boleslav, poté až byla Praha-východ a Praha-západ.

Obrázek 12: Průměrné kupní ceny bytů v okresech 2017-2019



Zdroj: (ČSÚ, 2021)

Obrázek 13: Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin v okresech Středočeského kraje, 2017-2019



Zdroj: (ČSÚ, 2021)

Ceny bytů jsou závislé na míře opotřebení, blízkost města a velikost obce. Cena bytů většinou stoupá se zvyšující se velikostí obce. Jak můžeme vidět, Rakovník se pohybuje v průměrné kupní ceně 25 – 30 tis. Kč/m² za byt. V následující tabulce číslo 5 jsou vyobrazeny ceny nájmu za byt plus počet nalezených inzerátů na Sreality.

Tabulka 5: Rozmezí cen pronájmů v okrese Rakovník

Byt	Cena nájmu v Kč	Počet nalezených inzerátů k 8. 2. 2021
1+kk	5500 - 8500	10
1+1	9000 - 10000	2
2+kk	9000 - 12000	10
2+1	9500 - 15000	7
3+kk	10700 - 17000	3
3+1	10000 - 15000	4
Kanceláře	X	X
0-30m ²	2800 – 7000	5
30-60m ²	8000 - 12000	3
60-100m ²	11000 - 12000	3
100m ² a více	12000 - 13000	2

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

2.1.3 Karlovarský kraj – Chodov

Třetí varianta investice do jednopatrového obchodního objektu, který se nachází v atraktivním prostředí v centru města Chodov, okres Sokolov. Chodov je druhým největším městem okresu Sokolov a má 13300 obyvatel. Město má spádově blízko do Karlových Varů, které jsou vzdálené 10 km. Ve městě je veškerá občanská vybavenost jako například mateřská a základní škola, lékaři, autobusová a vlaková zastávka, supermarkety atd.. Převažuje zde sídlištní výstavba z šedesátých až osmdesátých let.

Objekt byl postaven jako součást občanské vybavenosti bývalé komplexní bytové výstavby v sedmdesátých letech. Je postavený z montovaného železobetonového skeletu s dozděným obvodovým pláštěm. Průčelí do ulice je prosklené s výlohami na celou výšku podlaží. Vnitřní dispozice je odlehčená a je variabilní podle okamžité potřeby a zájmu. U obou protilehlých štítů jsou schodiště vedoucí z přízemí do patra. Objekt není podsklepený. Půdorys objektu má tvar pravidelného obdélníka. Konstrukčně se jedná o trojtrakt, kdy do průčelí jsou do ulice orientovány prodejny, za nimi jsou sklady a následuje podélná chodba, ze které jsou vstupy do dalších místností prodejen a provozoven služeb orientovaných do dvora. V objektu je oddělené hygienické zařízení s umyvadly, sprchou a WC. Dům má plochou střechu s vnitřními dešťovými svody. Krytina je vícevrstvá, živičná. Fasáda je břizolitová, sokl je obložený kabřincem. Okna břizolitová, sokl je obložený kabřincem. Schodiště je kamenné. Okna jsou dřevěná, zdvojená. Vnější dveře a výlohy jsou ocelohliníkových profilů se zasklením. Vnitřní dveře jsou plné, hladké i prosklené. Podlahy jsou převážně s krytinou PVC, dlažby jsou z keramických dlaždic. Dle znaleckého posudku stav objektu odpovídá stavebnímu staří a je prováděná nutná údržba.

V úvahu přicházela i varianta předělat objekt na bytové jednotky. Do objektu by se vešlo zhruba 15 bytových jednotek. Vzhledem k realitnímu trhu, dle analýzy trhu, která je znázorněna níže, by se tato investice přestavby nevyplatila. Okres Sokolov je nejhorším městem v Karlovarském kraji, co se týče cen bytů. Paradox je, že nebytové prostory v tomto okolí jsou nadále žádané.

V příloze číslo 3 můžeme vidět nemovitost v původním stavu. Do nemovitosti se investovalo. Jsou se tam nové plastové dveře a nová plastová výloha, která vyšla na 500 000 Kč. Celá nemovitost se zateplila a udělala se nová fasáda, která vyšla na 750 000 Kč. Tím, že se udělala nová výloha a zateplení, snížila se cena za vytápění ze 400 000 Kč na 130 000 za rok. Ročně se tedy ušetřilo 270 000 Kč. V příloze číslo 4 je obrázek nemovitosti Chodova po rekonstrukci.

Tabulka 6: Silné a slabé stránky objektu v Chodově

Silné stránky	Slabé stránky
Výhodná poloha objektu v centru města	V objektu není plyn, ale je možnost jeho zavedení
Optimální velikost objektu s ohledem na umístění ve městě	Centrální ohřev teplé vody je méně hospodárný
Variabilní využití vnitřního prostoru	Kromě zastavěné plochy k budově nepatří žádné jiné pozemky
Masivní nosná konstrukce s možností nástavby	V objektu není výtah
Volné, nezastavěné plochy v bezprostředním okolí	X
Samostatně stojící budova s dostatečnými odstupy od sousedních budov	X
Parkoviště v návaznosti na budovu	X

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

Tabulka 7: Dispoziční řešení nemovitosti v Chodově

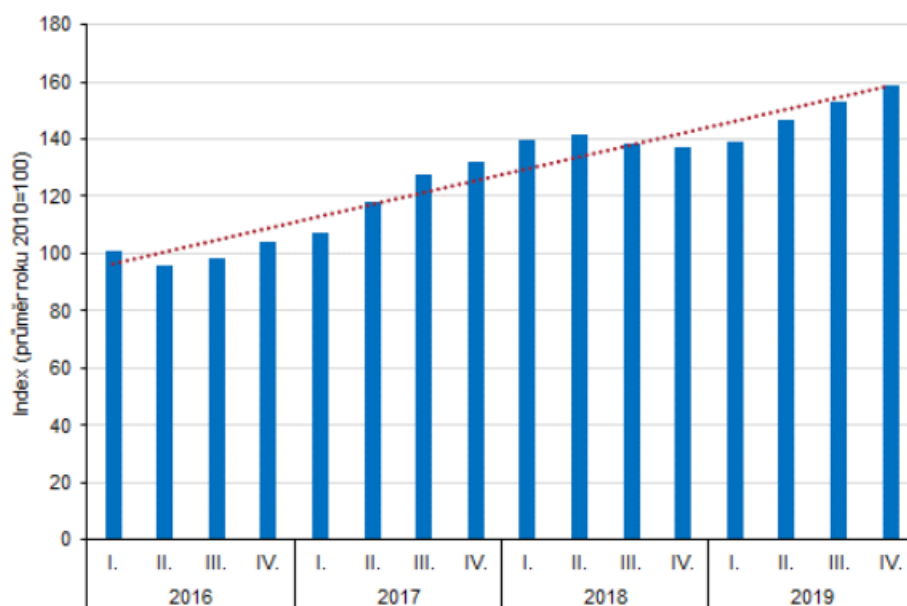
Podlaží	Typ	Měsíčné nájemné	Započitatelná plocha vlastní jednotky (PJ)	Jednotková cena vlastní jednotky (JCJ)	Nominální hodnota zajišťovacího prostředku (NHZP)
X	X	Kč	m²	Kč/m²	Kč
1. PP	Posilovna	15 000	160	17 000	2 720 000
1. PP	Výrobná sýrů	7 000	55	13 000	715 000
1. PP	Oprava obuvi	2 000	17	9 505	161 585
1. PP	Účetní firma	7750	60	14 000	840 000
1. PP	Večerka	8800	55	13 000	715 000
1. PP	Kadeřnictví	6250	44	11 500	506 000
1. PP	Květinářství	6000	76	15 000	1 140 000
1. PP	Obuv	15 000	170	18 000	3 060 000
1. PP	Zlatnictví	6 000	76	15 000	1 140 000
1. NP	Fotoateliér	3 500	52	12 500	650 000
1. NP	Správa budov	3 000	28	10 000	280 000
1. NP	Švadlena	5250	29	10 500	304 500
1. NP	Angličtina	4 000	32	11 000	352 000
1. NP	Kancelář	5 000	66	13 500	891 000

1. NP	kancelář	5 000	66	13 500	891 000
Celkem:		99 550	986	Celkem:	14 366 085

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

V Karlovarském kraji se zvýšila průměrná kupní cena bytů o 12 % na 14 785 Kč/m². Kraj má rostoucí trend cen, ale celorepublikově byly ceny podprůměrné.

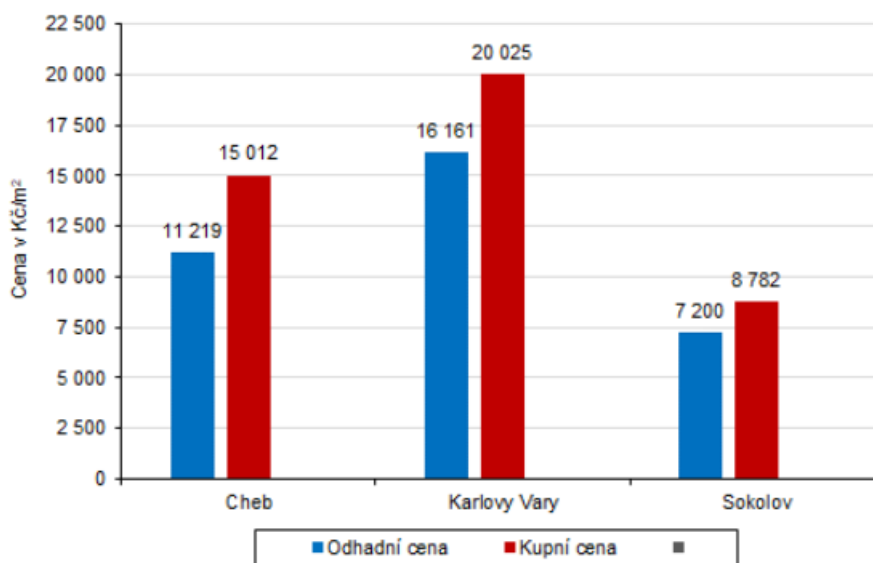
Obrázek 14: Úhrnné indexy cen nemovitostí v Karlovarském kraji za jednotlivá čtvrtletí let 2016-2019, ve srovnání s rokem 2010



Zdroj: (ČSÚ, 2021)

Byty se v Karlovarském kraji vyhouply na průměrnou kupní cenu 14 785 Kč/m². V porovnání s ostatními kraji to byla druhá nejnižší hodnota za Ústeckým krajem, kde se průměrná kupní cena pohybuje na 9 019 Kč/m². Kupní cena závisí vždy na velikosti obce a pásma opotřebení. Proto byla zaznamenána nejvyšší průměrná kupní cena v Karlových Varech, v bytech s nejnižším pásmem opotřebení do 5 % na 25 865 Kč/m². Čím se pásmo opotřebení zvyšuje, tím klesá kupní cena.

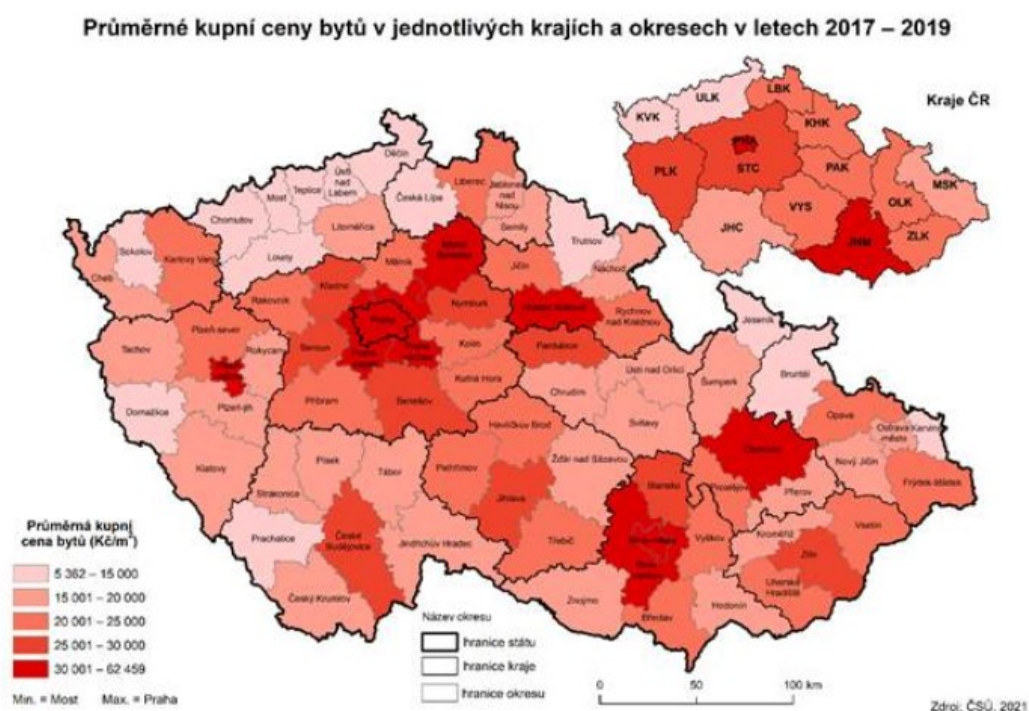
Obrázek 15: Průměrná odhadní a kupní cena bytů dle okresů Karlovarského kraje v letech 2017-2019



Zdroj: (ČSÚ, 2021)

Nejvyšší průměrná kupní cena byla zaznamenána v okrese Karlovy Vary, 20 025 Kč/m², i když odhadci ocenili hodnotu bytů téměř o pětinu méně na 16 161 Kč/m². Okres Sokolov dosáhl nejnižší úrovně jak kupní, tak i odhadní ceny na 7 200 Kč/m². Počet převodů nemovitostí byl minimální, 2,3 %, jen v Karlových Varech byl nárůst o polovinu větší.

Obrázek 16: Průměrné kupní ceny bytů v jednotlivých krajích a okresech v letech 2017-2019



Zdroj: (ČSÚ, 2021)

Tabulka 8: Rozmezí cen pronájmů v okrese Sokolov

Byt	Cena nájmu v Kč	Počet inzerátů
1+kk	4500 - 5500	3
1+1	4600 - 7500	11
2+kk	7 300	1
2+1	4700 - 9700	38
3+kk	11500 - 16000	2
3+1	3500 - 9000	3
Kanceláře	X	X
0-30m ²	759 - 4000	4
30-60m ²	2900 - 7222	2
60-100m ²	4300 - 14000	2
100m ² a více	6500 - 20000	3

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

2.2 Určení vhodné alternativy pro investici

Autorka si vybrala nemovitost, která se nachází v Rakovníku. Důvodem výběru vhodné alternativy pro investice je, že nemovitost se nachází poblíž autorčina domova, tudíž je nejlépe seznámena s danou lokalitou. Dalším důvodem byla výhodná nabízená kupní cena nemovitosti, kde doba návratnosti po rekonstrukci byla velmi přijatelná. Nemovitost zakoupila autorka se svým bratrem, takže byla u prvopočátku koupě nemovitosti až po současnost. Důvodem investice byla výhodná nabídka nemovitosti a možnost koupě, avšak za podpory rodiny. Autorka, vždy chtěla zkusit nějakou investici, ale jelikož je ještě studentkou, nemá své vlastní příjmy a velké úspory. Byla nadšená, když se tato příležitost vyskytla.

2.3 Způsob financování investice

V případě investice do nemovitosti je nutné shromáždit dostatečné množství finančních zdrojů na její pokrytí. Investiční fáze je hrou o čas podle Hany Scholleové. Musíme mít nashromážděno takové množství peněz, aby to pokrylo investici do nemovitosti, plus mít nějakou rezervu na případné opravy a provoz. Jsou dva způsoby investice a to buď vlastními, nebo cizími zdroji. (Scholleová, 2009, s. 182)

Zdroje financování můžeme dělit ze dvou hledisek:

- podle původu;
- podle vlastnického vztahu.

Obrázek 17: Zdroje financování investičního projektu

Původ zdrojů	Vlastnictví zdrojů		
	interní	Vlastní	cizí
			zisk odpisy
externí	vklady vlastníků dotace a dary rizikový kapitál	úvěry finančních institucí dluhopisy finanční leasing obchodní úvěry ostatní závazky	

Zdroj: (Kislingerová, 2007, s. 182)

Na obrázku číslo 17 můžeme vidět finanční zdroje interní a externí, které lze ještě dělit na dlouhodobé a krátkodobé. U interních zdrojů do dlouhodobých vlastní patří nerozdělený zisk, odpisy a fondy. Dlouhodobým cizím zdrojem jsou rezervy. Krátkodobým interním zdrojem jsou nevyplacené mzdy, neodvedené daně a podobně. Do externích zdrojů dlouhodobých patří vlastní zdroj (základní kapitál a kapitálové fondy) a cizí zdroj (bankovní úvěry, dluhopisy, směnky, finanční leasing atd.), krátkodobé zdroje zahrnují provozní leasing, finanční výpomoc, bankovní úvěry a jiné. (Tetřevová, 2006, s. 80)

Vlastní zdroje investování bývají dražší a víc rizikovější než cizí zdroje. Do interního zdroje vzniklého z předešlé činnosti zahrnujeme zisk a odpisy z vlastní činnosti. „Odpisy můžeme definovat jako část ceny dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, která se v průběhu jeho životnosti systematickým způsobem zahrnuje do provozních nákladů podniku, vynaložených za určité období.“ (Valach, 2010, s. 344) Odpisy vyjadřují stupeň opotřebení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku v penězích. Odpisy jsou daňově uznatelný náklad a tím nám snižují základ daně ze zisku. Odpisy musíme zahrnovat do nákladů postupně. Jsou dva druhy odpisů, daňové a účetní. Účetní odpisy vyjadřují nákladovou funkci odpisů, které se řadí do provozních nákladů, ovlivňují výsledek hospodaření a jsou kontrolovány auditem. Daňové odpisy určují

velikost nákladů vynaložených na dosažení zdanitelných příjmů, které jsou základem daně, a kontroluje je daňový úřad. Abychom mohli určit výši odpisů, musíme zařadit dlouhodobý hmotný majetek do jedné z odpisových skupin. (Zákony pro lidi, 2012, §30) Dlouhodobý hmotný majetek je rozdělen do šesti odpisových skupin, které mají předepsanou dobu používání.

Tabulka 9: Min. doba odpisování dlouhodobého hmotného majetku

Odpisová skupina	Doba odepisování	Příklady
1	3 roky	Kancelářské stoje a počítače, ...
2	5 let	Osobní a nákladní automobily, ...
3	10 let	Kotle pro ústřední vytápění, ...
4	20 let	Budovy ze dřeva a plastů, ...
5	30 let	Výrobní budovy, komunikace, ...
6	50 let	Administrativní budovy, hotely, ...

Zdroj: (Odpisy, 2018)

Odpisy zvolené nemovitosti v Rakovníku

U daňového odepisování, můžeme zvolit dvě metody. První metodou je rovnoměrné neboli lineární odepisování, kde se odpisy dostávají během let do nákladů rovnoměrně. Nebo jsou odpisy zrychlené takzvané degresivní, kde v prvních letech jsou odpisy vyšší. Rozhodli jsme použít rovnoměrné odepisování u činžovního domu v Rakovníku. Nemovitost byla pořízena v roce 2019, kdy pořizovací cena majetku činila 8 632 000 Kč. Odpisová skupina 5 viz tabulka č. 10 a doba odepisování 30 let.

Tabulka 10: Roční odpisová sazba %

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

Zdroj: (Odpisy, 2018)

Vzoreček:

$$\frac{\text{pořizovací cena} * \text{koeficient}}{100} = \text{odpis v prvním roce}$$

$$\frac{8\,632\,000 * 1,4}{100} = 120\,848 \text{ Kč}$$

Zůstatková cena v 1. roce:

$$\text{pořizovací cena} - \text{odpis} = \text{zůstatková cena}$$

$$8\,632\,000 - 120\,848 = 8\,511\,152 \text{ Kč}$$

V prvním roce byl odpis 120 848 Kč, sazba odepisování 1,4 a zůstatková cena 8 511 152 Kč.

Odpis ve 2. – 30. roce:

$$\frac{8\,632\,000 * 3,4}{100} = 293\,488 \text{ Kč}$$

Zůstatková cena ve 2. roce:

$$8\,511\,152 - 293\,488 = 8\,217\,664 \text{ Kč}$$

Zůstatková cena ve 30. roce:

$$293\,488 - 293\,488 = 0 \text{ Kč}$$

V dalších letech byl odpis rovnoměrný 293 488 Kč a sazba odepisování 3,4. Nemovitost se bude odepisovat do roku 2048.

Dalším vlastním zdrojem financování je samofinancování. Jaké jsou výhody, a nevýhody samofinancování, viz tabulka níže. Mohu mít naspořené nějaká finanční prostředky například z dědictví nebo z daru. Finanční dar může být ze strany rodičů či prarodičů a může činit nemalý podíl finančních prostředků na koupi nemovitosti.

Tabulka 11: Výhody a nevýhody samofinancování

Výhody	Nevýhody
Objem závazků se nezvyšuje	Zisk není stabilním zdrojem
Posílením VK ziskem se snižuje riziko zadlužení i případných úroků z CK	Zisk je dražší – očekáváme vyšší zhodnocení

Zdroj: (Scholleová, 2009, s. 184)

Do externího zdroje vlastního kapitálu řadíme hlavně vklady vlastníků. Vklady mohou být počáteční nebo postupně navyšované. Může vstoupit rizikový kapitál, který je většinou u rizikových projektů. Je to kapitál nabízený jednotlivcem nebo firmou, která chce investovat svůj soukromý kapitál do projektu za účelem podílu ve firmě. Soukromý kapitál je nabízený na 3-7 let, kapitál je ve firmě využíván i na další reinvestování. Po skončení smlouvy s půjčeným soukromým kapitálem investor venture prodá svůj podíl ve firmě. Návratnost investovaného soukromého kapitálu je závislá na ziskovosti a růstu podniku. Podíl může za tu dobu i mnohonásobně stoupnout. Investor venture očekává zhodnocení svého vkladu ve výši IRR 30 – 35 %. Tento způsob financování do nemovitosti se nevyplatí. Rozhodně nejvýhodnějším financováním je použít vlastní kapitál a půjčka u banky. (Scholleová, 2009)

Tento způsob financování venture kapitálem by se vyplatil jen v případě, kdyby byl projekt tak velký, že bychom nesehnali dostatek finančních zdrojů. Aby projekt za takových podmínek byl i přesto výhodný a my ho chtěli uskutečnit, museli bychom sehnat třetí osobu, která by se na projektu podílela.

Tabulka 12: Výhody a nevýhody venture kapitálu

Výhody vstupu venture kapitálu	Nevýhody použití venture kapitálu
Žádné majetkové záruky	Vysoká nákladovost
Žádné úroky a splátky	Vlastnická práva – podíl na řízení
Vstup kapitálu a know-how	X
Zvýšení podílu VK – roste možnost dostupnosti úvěru	X

Zdroj: (Scholleová, 2009, s. 184)

Vlastní kapitál je možné použít, pokud ho máme dostatečné množství a investice bude výnosná tak, aby pokryla náklady vlastního kapitálu. Většinou tyto podmínky nejsou splněné a tak přistupujeme k levnější variantě, kterou je cizí kapitál. Můžeme ale využít zisk z nemovitosti třeba na rekonstrukci. Zisk sice bývá drahým a nestabilním zdrojem, ale za to má nulové vedlejší náklady. Ale většinou nelze vytvořit tak velký zisk za krátké časové období, proto se stejně vyplatí využít cizích zdrojů na financování investice.

Do cizího kapitálů zahrnujeme zejména finanční leasing a úvěry. Finanční leasing přináší řešení při realizaci investičních záměrů. Finanční leasing má své nevýhody. Musíme říct leasingové společnosti, na co peníze potřebujeme, musíme disponovat určitým vlastním podílem finančních zdrojů, počítat s obtížností při vypovězení leasingové smlouvy a další. V České republice je nejčastější způsob financování investic nebo vlastních potřeb pomocí bankovních úvěrů. Cenou za poskytnutí cizího kapitálu jsou úroky, který nám snižují daňový základ a tím i výši placených daní. Riziko roste se zvýšením zadluženosti. Odráží se to i na vyšší úrokové míře půjčených peněz. Vlastník úvěru musí ručit nějakým svým vlastním majetkem nebo zakoupenou nemovitostí. Je nutno vždy zvážit zda je výnosnost investice taková, aby minimálně pokryla náklady úvěru neboli cizích zdrojů. Člověk, který chce získat úvěr od banky, musí splňovat nějaké podmínky, pokud podmínky splňuje, uzavře smlouvu s bankou. Na základě uzavřené

smlouvy musí hradit dohodnuté splátky a úroky bance. V České republice máme několik bank, které poskytují úvěr. Jako například:

- Komerční banka;
- Hypoteční banka;
- Česká spořitelna;
- UniCredit bank;
- mBank;
- Equa;
- Sberbank;
- ČSOB;
- Moneta money bank;
- a další. (Hypoteční kalkulačka, 2021)

Banky úvěry nabízejí až do 90 % hodnoty nemovitosti s úrokovou sazbou 1,69 % – 3,8 %, až do 80 % hodnoty nemovitosti je úroková sazba nižší a to 1,39 % - 2,29 %. Výhodnější variantou je mít naspořených 20 % z hodnoty nemovitosti. Fixace úrokové sazby se u bank pohybuje různě od 5 – 30 let. Maximální splatnost úvěru je 30 let, některé banky nabízejí dokonce 40 let.

Obrázek 18: Minimální nabídkové úrokové sazby bank (v %) k 1. 2. 2021

Aktuální úrokové sazby – únor 2021				
Banka	1 fixace	3 fixace	5 fixace	LTV
Air Bank	—	—	1,99	do 80 %
Banka Creditas	—	2,39	2,19	do 80 %
Česká spořitelna	2,74	2,24	2,14	do 80 %
ČSOB	1,99	1,99	2,09	od 70 do 80 %
Equa Bank	3,99	1,89	1,89	do 80 %
Fio banka	1,38	1,48	1,58	do 80 %
Hypoteční banka	1,99	1,99	2,09	od 70 do 80 %
Komerční banka	2,49	2,29	2,29	do 80 %
mBank	2,74	2,69	1,64	do 80 %
Moneta Money Bank	1,99**	1,99**	1,99**	do 80 %
Raiffeisenbank	1,99	1,99	1,99	od 70 do 80 %
Sberbank	2,19*	2,19*	1,79*	do 80 %
UniCredit Bank	—	1,79**	1,89**	do 80 %

Zdroj: (Hypoindex.cz, 2021)

Na obrázku číslo 18 můžeme vidět úrokové sazby v únoru 2021. LTV znamená Loan to value v překladu úvěr k hodnotě. Například v prvním řádku máme banku Air Bank, úroková sazba je 1,99 % s fixací 5 let a úvěr tvoří 80 % finančních prostředků na koupi dané nemovitosti.

Jak vlastně probíhá žádost o úvěr v bance? Žadatel o úvěr musí projít schvalovacím procesem. Bez schvalovacího procesu může získat úvěr občan, který má vedený bankovní úvěr u dané banky, kde o úvěr žádá. O úvěr může žádat pouze občan České republiky starší 18 let. Občan musí doložit svůj příjem a výpis z registru dlužníků, kde nesmí mít žádný zápis. Musí být vlastníkem bankovního účtu. Je nutné mít i telefonní číslo, aby se banka mohla s žadatelem spojit.

Pro vyřízení úvěru je nutné doložit tyto doklady:

- **Občanský průkaz** – jeho oboustranná kopie;
- **Kopii druhého dokladu** – např. rodný list, řidičský průkaz, cestovní pas;
- **Potvrzení o výši příjmu;**
- **Výpis z bankovního účtu** – jednu kopii posledního měsíčního výpisu, některé banky chtějí i 3 poslední měsíce.

Důležitým bodem pro úspěšnou žádost o úvěr je bonita zájemce, v překladu hodnocení schopnosti klienta splácet své závazky. Bonita představuje nejen veškeré příjmy žadatele o půjčku, ale také veškeré výdaje. Neznamena to, že když má žadatel vysoký příjem, že dostane půjčku, banka musí zohlednit i výdaje a platební historii. Faktory ovlivňujícími bonitu klienta je vzdělání, čím vyšší vzdělání, tím lépe. Dále je to zaměstnání, kdy žadatel nesmí být ve zkušební ani výpovědní lhůtě. Překážkou může být věk, rodinný stav a počet dětí a rozhodující je registr dlužníku, kde musí být klient bez záznamu. (Deník.cz, 2018)

I když máme založený účet ve své bance už několik let a chceme požádat o úvěr, banka nám ne vždy nabídne ten nejlepší úrok, i když jsme jejich věrnými zákazníky přes 10 let. Proto je dobré si najít specializovaného makléře na úvěr. Makléř nám poradí a rozešle poptávku do různých bank. Ty následně zašlou své nabídky zpět makléři. My si už jen můžeme vybrat z té nejlepší a nejvýhodnější alternativy pro nás. Pokud ale úvěr

dále budeme chtít od své banky, i když jiná banka nám nabídla lepší úrok, můžeme zkusit jít znovu do naší banky a sdělit jim, že pokud nám nenabídnou stejný úrok jako jejich konkurence, vezmeme si úvěr od konkurence. Občas úvěrový poradce rozhodí sítě a úrok jde obratem též zařídit jako u jiné banky.

Autorka šla nejprve do České spořitelny s bratrem za úvěrovým poradcem s dotazem, zda by úvěr získali na danou nemovitost i přes to, že nemají ještě žádné příjmy a jsou studenti. Šlo o koupi nemovitosti se splácením úroků a úvěry pomocí vybraných nájmu z nemovitosti. Po dlouhém přesvědčování, kdo jiný než mladí perspektivní lidé by úvěr měli získat. Banka nakonec schválila spotřebitelský úvěr na bydlení jako hypoteční úvěr zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovitosti a půjčila jen 4 200 000 Kč z 8 300 000 Kč. Ostatní peníze si autorka s bratrem půjčili od rodinných příslušníků. Dohromady jim vlastní kapitál dělal 900 000 Kč. Banka půjčila 4,2 mil. Kč za úrok 2,8 %. Tento úrok byl znatelně vyšší než úroky, které nabízely ostatní banky, ale autorka byla ráda, že jí banka vůbec půjčila, jelikož to bylo velmi náročné jednání. U ostatních bank neměli šanci bez vlastních příjmů. Díky dlouhodobé spolupráci autorčiny rodiny s bankou, jim byl tento úvěr poskytnut.

Dohodli se s bankou na následujících podmínkách splácení úvěru, úroků z úvěru a dalších dluhů takto. Úvěr a úroky z úvěru se budou splácet měsíčními anuitními splátkami vždy poslední den každého kalendářního měsíce. Výše anuity splátky pro první fixaci je 19 528 Kč. Poslední anuitní splátka ve výši nesplacené části úvěru a příslušných úroků z úvěru zaplatí 31. 10. 2044. Úvěr je na dobu splácení 25 let. Počet takto dohodnutých splátek činí 300.

Vzorec pro výpočet úroku

$$\frac{\text{Jistina} * \text{sazba} * \left(\frac{\text{čas}}{2}\right)}{100} = \text{zaplacené úroky bance}$$

$$\frac{4\,200\,000 * 2,8 * \left(\frac{25}{2}\right)}{100} = 1\,470\,000 \text{ Kč}$$

Bance celkem navíc zaplatí 1,47 mil. Kč na úrocích. Banka dala fixaci úrokové sazby 2,8 % do roku 2029. Do RPSN zahrnula tyto platby: úroky z úvěru, poplatek

katastrálnímu úřadu za vklad práva do katastru nemovitostí ve výši 1 000 Kč jednorázově za každý návrh, poplatek finančnímu úřadu za vydání potvrzení bezdlužnosti ve výši 100 Kč jednorázově za každé potvrzení.

V roce 2021 banku požádali o další půjčku na refinancování nemovitosti. Chtěli si půjčit další 4 mil., které museli dát do rekonstrukce. Aby se mohla udělat poslední část rekonstrukce nemovitosti, která by se týkala 2. patra – penzionu a nové střechy. Banka koncem dubna roku 2021 úvěr schválila a dala lepší podmínky na úrocích. Úrokovou sazbu na 1,99 % s dobou fixace na 7 let, to je o 0,81 % levnější, než byly úroky do teď. Měsíční splátka úvěru bude činit 29 770 Kč. Počet dohodnutých anuitních splátek činí 358. Poslední anuitní splátku ve výši nesplacené části úvěru a příslušných úroků z úvěru zaplatí dne 31. 3. 2051. Celková částka, kterou je třeba zaplatit, tj. součet výše poskytovaného úvěru a výše celkových nákladů úvěru při splnění všech výše uvedených předpokladů pro výpočet RPSN, bude 10 669 820 Kč. Majitelé nemovitosti zadali projektantce projekt na rekonstrukci 2. patra na zvednutí střechy na úroveň okolních domů. Projekt není stále hotový, možná se nejprve investují peníze jinam s rychlým obratem (například nákup nemovitosti plus rekonstrukce a rychlý prodej nemovitosti). To jen v případě, že by se naskytla další výhodná nabídka na trhu.

3 Popis zvolené investice včetně dílčích plánů a analýzy rizik

Zvolená investice se nachází v Rakovníku. Rakovník je město ve Středočeském kraji, ležící 50 km od Prahy a 47 km na severovýchod od Plzně. Nemovitost je kombinovaná bytovými a nebytovými prostory. Je tvořena dvěma obchody, jednou restaurací s dvorkem, v prvním patře nemovitosti se nachází čtyři byty a ve druhém patře se nachází sedm pokojů, dříve to býval penzion. Popis zvolená nemovitost je vysvětlen výše v kapitole 2.1.2 Středočeský kraj – Rakovník. Tuto nemovitost si autorka vybrala, protože na rozdíl od ostatních nemovitostí můžeme v jednom domě najít jak nebytové prostory, dva obchody a restauraci, tak i byty, a dokonce i pokoje hotelového typu. Takže vybranou nemovitost můžeme přizpůsobovat dle toho, o co je větší zájem.

V této kapitole autorka popíše a ukáže nemovitost, jak vypadala před rekonstrukcí a po rekonstrukci. Popíše rizika, která by se mohla objevit při investici do nemovitosti a po koupi nemovitosti. Nemovitost byla pořízena v květnu roku 2019. Původní cena nemovitost byla 11 mil. Kč, nakonec cena byla snížena a pořízena za 8,3 mil. Kč.

3.1 Popis nemovitosti před rekonstrukcí

V popisu nemovitosti před rekonstrukcí bude popsán objekt, který je na obrázku v příloze číslo 5. Můžeme vidět, jak nemovitost vypadala v původním stavu v čase koupě. Nemovitost byla odkoupena v roce 2019 od Vietnamců. Nemovitost měla všude dřevěná okna, dřevěné hlavní dveře a dřevěné dveře do vchodu nemovitosti.

3.1.1 Obchody

Nemovitost tvoří dva obchody, který se mají vchod z Poštovní ulice. Při pohledu na nemovitost se vlevo nachází obchod, kde byla bižuterie a je blíže k náměstí. Hned vedle obchodu jsou potraviny. Vpravo byl výkup věcí a hned vedle se nachází řeznictví, které je vyhlášené. Ulicí projde hodně lidí, ať už např. k řezníkovi, projdou kolem obchodů. Tudíž nemovitost je na dobrém místě.

Oba obchody mají skoro stejnou rozlohu 47 m² a 50 m². Každý obchod má své toalety a umyvadlo. První obchod, který je blíže k náměstí, byl prázdný a dříve tam byla bižuterie. Obchod byl velmi vlhký bez možnosti vyvětrání. Omítka se odlupovala a v rozích byla plíseň. Výloha měla dřevěné rámy, i vchodové dveře byly dřevěné.

V příloze číslo 6 na horní řadě v obrázkách je první prodejna, kde už začala rekonstrukce. V obchodě je ještě jedna místnost, kde je umístěné umyvadlo, menší sklad a samostatně záchod. Na dolní řadě v obrázkách je prodejna, kde bývala herna a poté výkup věcí. Prodejna má uprostřed opěrný trám v klenbě. V této prodejně byl problém s podlahou. Pod nataženým kobercem se nacházela částečně dlažba a jinak štěrka. Podlaha byla velmi nerovná. V obchodě je místnost s toaletou a umyvadlem. Výloha a dveře stejné jako v první prodejně, navíc byla zabezpečena mřížemi.

3.1.2 Restaurace

U restaurace byl též problém s vlhkým zdivem, zdi byly mírně vzdálené od původní zdi a byly udělány ze sádkartonů, které byly lehce promáčeny. Podlaha byla potažena kobercem. Kuchyň v původní restauraci, byla katastrofa, všude byla mastnota. Restaurace obsahovala místo pro hosty plus bar, za barem je malá místnost s umyvadlem. Kuchyň je propojena do spíže, ze které se jde do sklepa. Restaurace má toalety pro dámy, pány a personál. Úplně na konci chodby je ještě jedna místnost, která sloužila jako převlékárna a prostor pro personál. Restaurace má rozlohu 119,6 m². V příloze číslo 7 níže můžeme vidět, jak vypadala hospoda v původním stavu.

Před restaurací se nachází dvorek o rozměru 30 m². Tento dvorek je využíván restaurací a slouží jako letní posezení pro hosty. Venku na zdi byla malba vystihující název restaurace „U Mušketýra“.

3.1.3 1. patro – byty 2kk, 3+1, 1kk a 1kk

V prvním patře se nachází propojené dva byty 2kk a 3+1, které obývala vietnamská rodina – 4 dospělí a 2 děti. V bytě 2kk byl obývací s kuchyní, kde si rodina vařila, viz příloha číslo 8. V bytě byla koupelna s vanou, umyvadlem a záchodem, kterou můžeme vidět na obrázku v příloze číslo 9. Pokoj byl průchozí s vedlejším bytem 3+1, který vedl do dalšího pokoje. Z pokoje se šlo do dalšího pokoje a ještě jednoho pokoje. Z prostředního pokoje bytu 3+1 se šlo na chodbu. Vlevo na chodbě se nacházela další koupelna s vanou, umyvadlem a záchodem. Vpravo se nacházela další kuchyň, která byla polorozpadlá a nepoužívaná. Byla to spíš odkládací místnost a prádelna zároveň, jelikož Vietnamci provozovali ve druhém patře ubytovnu. V prádelně prali povlečení a občas hostům jejich oblečení. Z chodby se vyšlo do lodži, kde byly hlavní dveře bytu. Lodži obsahovala i místnost na věci, místo sklepa.

Na patře se ještě nacházely dva byty/pokoje 1kk viz příloha číslo 10. Z hlavní chodby se vešlo do dveří a šlo se dlouhou podélnou chodbou za roh, kde byly dveře do pokojů. Každý pokoj měl svojí toaletu se sprchou. Místnost byla vybavena nábytkem, s televizí, bez kuchyňské linky.

3.1.4 2. patro – penzion se sedmi pokoji

Ve druhém patře nemovitosti se provozoval penzion. V patře bylo sedm pokojů plus kuchyňka. Pokoj číslo 1 je největší pokoj s rozlohou 19,2 m², s vlastní toaletou a sprchovým koutem. Pokoj číslo 2 má vlastní koupelnu přes chodbu, hned naproti pokoji. To je jediný pokoj, který nemá vlastní koupelnu hned v pokoji. Pokoj číslo 3,4,5 a 6 jsou ve stejně velikosti 16,7 m². Pokoj číslo 7 je nejmenším pokojem. Pokoje jsou vybaveny postelí s peřinou a polštářem, skříňkou, starou televizí a vlastní malou ledničkou. Společná kuchyňka na patře má vlastní sporák s troubou a mikrovlnkou. V příloze číslo 11 můžeme vidět chodbu, společnou kuchyňku, chodbu penzionu, pokoj číslo 3 s vlastní koupelnou.

3.2 Popis nemovitosti po rekonstrukci

V této kapitole bude popsáno, jak se obchody, restaurace a byty zrekonstruovaly. Na kolik rekonstrukce daného objektu vyšla. V příloze 12 je vidět na levé straně obchod secondhand, na pravé straně poradenské místo ČSSM a uprostřed vchod do objektu i do Cantiny. Cantina je pouze výdejní místo, kde se vydávají pouze obědy nebo se uspořádávají soukromé akce. Všude jsou plastová okna, která vyšla celkem na 117 346 Kč, dále byly pořízeny plastové dveře do vchodu nemovitosti za 45 408 Kč. Dveře byly zakoupeny s elektrickým zámkem, který se propojil se zvonky a domácím telefonem. Do objektu bylo pořízeno šest schránek za 2 004 Kč.

3.2.1 Obchody

V prvním obchodě blíž k náměstí se musela oškrabat zeď a okopat mokré zdivo. Udělaly se nové rozvody elektřiny, natáhly se kabely na světla, protože původní světlo bylo nevyhovující. Do obchodu se zavedl i internet, který je v dnešní době potřeba například na kasu, EET evidenci a podobně. Zdi se znovu nahodily a dala se na ně penetrace proti vlhkosti. Místo původní výlohy jsou plastová izolační (dvojsklo) okna, plastové rámy jsou tmavě hnědé ve stylu dřeva. Původní dřevěné dveře se zachovaly.

Nově se vylila 1 cm podlaha, aby se srovnala do roviny. Na podlahu se položila dlažba, která na první pohled připomíná plovoucí podlahu.

Ve druhém obchodě se postupovalo obdobně. Při rekonstrukci si obchod našel svého nájemníka, který chtěl přistavět v prostoru u záchodu malou místnost, kde by si mohl udělat menší kuchyňku. Místnost byla přistavěna. Úprava podlahy v tomto obchodě byla náročnější, musel se navézt štěrk, aby se podlaha vyplnila a urovnala, a poté se zalila betonem. Podlaha se i zaizolovala. Dále se na ni položila stejná dlažba jako v prvním obchodě.

V jednom obchodě je provozován second hand Guguland. V obchodě nabízejí zboží, které není moc nošené. Oblečení mají pro ženy, muže a děti. Najdeme tam nejen oblečení, ale i různé doplňky, obuv a podobně. V druhém obchodě je kancelář ČSMM – Českomoravská stavební spořitelna. ČSMM nabízí hypotéky a stavební spoření. Kancelář ČSMM můžeme vidět v příloze č. 13.

Tabulka číslo 13 nám ukazuje náklady na rekonstrukci jedné prodejny. V prodejnách se udělaly též nové rozvody topení, které vyšly celkově na 18 280 Kč. Do obchodů se dal i nový plynový kotel 1 kus za 20 000 Kč. Zakoupená hnědá dlažba vyšla na 26 056 Kč. Do jedné prodejny s přistavěnou komorou se zakoupily nové dveře s obložkou a klikou za 2 400 Kč. Výloha s otevíratelnými okénky nahoře vyšla na 21 400 Kč. Materiál za oba obchody vyšel na 56 000 Kč plus práce. Obchody upravovali tři pracovníci za 150 Kč/hod cca 14 dní jeden obchod, celkové náklady za práci činily 100 800 Kč. Malíř jeden obchod vymaloval za 5 000 Kč. Celkové náklady za oba obchody vyšly na 350 736 Kč.

Tabulka 13: Náklady na 1 provozovnu

Instalatér, topenář - materiál	4 140 Kč
Instalatér, topenář - práce	5 000 Kč
Dlažba	13 028 Kč
Dveře s obložkou + klika	2 400 Kč
Výloha (okno)	10 700 Kč
Materiál – beton, hebl, štuk, ...	28 000 Kč
Kotel	20 000 Kč
Elektrikář materiál + práce	37 900 Kč
Zedníci – 3 pracovníci 150Kč/hod	50 400 Kč
Malíř	5 000 Kč
Celkem	176 568 Kč

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

3.2.2 Restaurace

Rekonstrukce restaurace začala sundáním koberce, aby se zjistilo, co je pod kobercem. Pod kobercem se nacházel beton a podlaha byla naštěstí rovná. Kolem zdiva, byl odstraněn sádrokartón, viz příloha číslo 14 první dva obrázky. Na posledním obrázku můžeme vidět vyklizenou kuchyň. Po vyklizení kuchyně se sundaly spotřebiče a dlaždice. Místnost na konci chodby se též vyklidila. V původní stavu zůstaly jen toalety, které byly zachovalé a udržované.

Kolem zdiva se použily sádrokartony do koupelny kvůli vlhkosti. Do zdi se udělalo odvětrávání. Než se začal nasazovat sádrokarton, udělaly se nové rozvody na topení, aby byly kryté za sádrokartonem. Původní radiátory se nechaly, jen se natřely bílou barvou. Nový kotel se nemusel pořizovat, zůstal původní, který byl funkční a v dobrém stavu. Podlaha se dorovnávala betonem, ale jen malou vrstvou. Všude se nahodily nově vnitřní zdi. Po celé restauraci kromě toalet se položila dlažba. Dlažba stála 399 Kč/m². Původní dřevěné dveře do hospody zůstaly i s otevíratelnými bočními dveřmi

po celé délce hospody. V létě jsou dveře ideální. Dveře se otevrou a celý prostor hospody je průchozí na venkovní posezení.

Tabulka 14: Náklady na rekonstrukci hospody

Instalatér, topenář - materiál	16 400 Kč
Instalatér, topenář - práce	8 000 Kč
Dlažba	47 481 Kč
Dveře + klika	8 565 Kč
Okno do dvora z kuchyně	10 700 Kč
Materiál – beton, hebl, štuk, ...	40 145 Kč
Elektrikář materiál + práce	38 907 Kč
Zedníci – 3 pracovníci 150Kč/hod (12h denně)	162 000 Kč
Malíř + natření topení a rámu	10 000 Kč
Celkem	342 198 Kč

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

V příloze číslo 15 můžeme vidět restauraci po rekonstrukci. Nájemník si udělal svůj bar a polepil zdi za barem tapetou v designu tmavých cihel. V Cantině má na zdích obrazy, které jsou z domova Ráček. Ráček pomáhá hendikepovaným dětem, které vyrábí různé výrobky, které prodávají. V Cantině si jejich obrazy můžeme zakoupit.

3.2.3 1. patro – byty 2kk, 3+1 a 2kk

Rekonstrukce započala vyklizením věcí z bytů a odvážením na sběrný dvůr. Nejprve se začalo s **bytem číslo 2**. Je to byt 2kk o rozloze 43,4 m². V bytě se oškrabaly vnitřní omítky, udělaly nové rozvody elektriky a znovu nahodily vnitřní omítky. Jelikož strop byl nerovný, udělal se nový strop ze sádrokartonů. Do všech pokojů se položilo lino. Do bytu se dalo nové osvětlení, udělalo se připojení na internet a na televizi. Nainstaloval se do bytu domácí telefon na otevírání dveří. Vyměnila se dřevěná okna za plastová s dvojsklem. Kuchyň v tomto bytu byla v dobrém stavu, tak se jen utáhly skříňky, kuchyň se umyla a ponechala. Místo obkladové dlažby do kuchyně přišlo marmolit. Zvolila se černá barva, aby ladila s pracovní deskou kuchyně. V příloze číslo 16 je vidět obývací pokoj s kuchyní a vpravo je chodba bytu.

V tabulce 15 jsou vyčísleny náklady rekonstrukce na byt o rozloze 44 m². Jsou to náklady na byt bez nové koupelny. Rekonstrukce bytu trvala měsíc dvěma pracovníkům. Nejprve se zrekonstruoval byt a koupelna se zachovala v původním stavu, jelikož nebyla špatná. Koupelna se zrekonstruovala až po roce. Jelikož u prohlídek bytu většina lidí koukala divně na starší koupelnu, rozhodlo se i o její rekonstrukci. Z původní koupelny zbyl jen plynový kotel, který byl v dobrém stavu a funkční. V tabulce číslo 16 jsou vyčíslené veškeré náklady na koupelnu.

Tabulka 15: Náklady na byt 2kk - byt číslo 2

Instalatér, topenář – materiál + práce	7 630 Kč
Lino	6 680 Kč
Pokládka lina + lišty	8 650 Kč
Dveře 1x + klika	1 190 Kč
Okna – 2 kusy + parapety	25 845 Kč
Materiál – beton, hebl, štuk, ...	67 412 Kč
Elektrikář materiál + práce	18 537 Kč
Zedníci – 2 pracovníci 150Kč/hod	108 000 Kč
Malíř + natření topení a rámu dveří	10 000 Kč
Celkem	253 944 Kč

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

Rekonstrukce koupelny trvala 10 dní dvěma pracovníkům. Sprchový kout i s vaničkou se koupil pouze za 1 500 Kč. Sprchový kout byl přes inzerát na facebooku, byl používán velmi krátce a vypadal jak nový. Dále se dal místo normálního záchodu záchod závěsný Gerberit. U Gerberitu se kupoval jen splachovací systém, který se zabudovává do zdi a závěsný záchod se pořídil též přes facebook asi za 1 000 Kč. I přesto ten to splachovací systém vyšel na 4 700 Kč. Dlažba do koupelny vyšla jen na 6 496 Kč, díky výprodeji dlaždic Rako a využití zaměstnanecké slevy 20 % od známého. Na vyzdění záchodu se musel koupit Hebel, který stál 1365 Kč. Dále se pořizoval sádrokarton 2 ks za 500 Kč, šrouby za 300 Kč, vrták a kotouč celkem za 285 Kč a další materiál.

Tabulka 16: Náklady na koupelnu bytu č. 2

Instalatér, topenář – materiál + práce	19 210 Kč
Záchod Gerberit	5 700 Kč
Dlažba	6 496 Kč
Lišty na rohy dlažby	338 Kč
Uvedení kotle do provozu	3 170 Kč
Materiál – beton, hebl, sádkartón, ...	6 875 Kč
Elektrikář materiál + práce	16 370Kč
Zedníci – 2 pracovníci 150Kč/hod	64 800 Kč
Barva na malování	499 Kč
Zrcadlo	799 Kč
Sprcha	1 500 Kč
Umyvadlo se skříňkou	2 999 Kč
Baterie do sprchy	1 599 Kč
Baterie na umyvadlo	699 Kč
Celkem	131 054 Kč

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

Rekonstrukce dále pokračovala **bytem číslo 3**. Byt řešený jako 3+1 je veliký, o rozloze 84,2 m² s velikou lodží. Do bytu se dala nová okna s parapety. Vnitřní zdi bytu se oškrábaly a znovu se nahodily, přitom se udělaly nové rozvody elektřiny, neboť původní neodpovídaly normám. V bytě se do pokojů natáhlo nové lino. V chodbě a kuchyni zůstala původní dlažba na zemi. Koupelna se též nechala v původním stavu, jak můžeme vidět vpravo na obrázku v příloze číslo 17. Koupelna obsahuje vanu, umyvadlo a záchod. Lodži by do budoucna chtěla též rekonstrukci. Je udělaná ze dřeva s dřevěnými okny.

Tabulka 17: Náklady na byt číslo 3

Instalatér: topení – materiál + práce	21 298 Kč
Instalatér: plyn – materiál + práce	3 580 Kč
Okna 4ks + parapety	44 289 Kč
Prahy	1 176 Kč
Kotel	20 000 Kč
Připojení kotle, zprovoznění a komín	15 746 Kč
Materiál – beton, hebl, sádkartón, ...	58 060 Kč
Elektrikář materiál + práce	21 476 Kč
Zedníci – 2 pracovníci 150Kč/hod (12 hod., 38 dní)	136 800 Kč
Lino	12 342 Kč
Pokládka lina + lišty	9 650 Kč
Dveře + kliky	8 765 Kč
Malíř	13 700 Kč
Celkem	366 882 Kč

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

Jelikož jsme nechali starou koupelnu, pořídili jsme dražší a hezčí kuchyň. Pokud bychom kupovali klasickou kuchyň do nájemního bytu, vyšla by kolem 10 000 Kč. Tato vyšla na 23 634 Kč. V kuchyni jsme udělali ostrůvek, který má skřínky otevíratelné z obou stran. Pod dřez jsme museli umístit malý bojler na ořev vody, jelikož do kuchyně nebyla zavedena teplá voda. Celkem nás kuchyň vyšla na 80 635 Kč. V tabulce číslo 18 můžeme vidět veškeré náklady na různé položky kuchyně. A výsledek rekonstrukce kuchyně můžeme vidět v příloze číslo 18. Kuchyň je v dřevěném dekoru s hnědými horními skřínkami, dolní skřínky jsou v šedé lesklé barvě. Z okna kuchyně je vidět do místnosti, která se může využít buď jako spíž nebo odkládací místnost.

Tabulka 18: Náklady na kuchyň bytu 3+1

Instalatér: odpady – materiál + práce	15 430 Kč
Bojler pod dřez	2 690 Kč
Kuchyň	23 634 Kč
Pracovní deska na kuchyň	5 702 Kč
Dřez	1 190 Kč
Baterie dřezová	1 169 Kč
Instalatér: Přípojka dřezu	1 790 Kč
Elektrikář materiál + práce	5 030 Kč
Zedníci – 2 pracovníci 150Kč/hod (3dny)	10 800 Kč
Sporák kombinovaný	4 629 Kč
Digestoř	3 729 Kč
Dlažba	597 Kč
Materiál	1 845 Kč
Malíř	2 400 Kč
Celkem	80 635 Kč

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

Poslední byt na patře je **byt číslo 1** o velikosti 2kk. Původní dispozice bytu byla na dva byty 1kk bez kuchyně se starým nábytkem. Nejprve se byt celý vyklidil a odvezl odpad na sběrný dvůr. Dále se začaly bourat koupelny, daly se pryč dlaždice, sprcha, umyvadlo a záchod. Nakonec se začaly bourat zdi. Naštěstí většina zdí byla udělaná ze sádrokartonů. Nakonec se strhala podlaha, pod kterou se nacházelo dřevo. Podlaha byla velmi nerovná. Průběh rekonstrukce je vidět v příloze číslo 19.

Rekonstrukce dále pokračovala seškrabáním zdí. Udělaly se nové rozvody vody na koupelnu a kuchyň. Na závěr se zbourala zeď mezi pokoji, protože byla špatně řešená. Místo ní se udělala nová zeď ze sádrokartonů kousek vedle. Koupelna se též udělala ze sádrokartonů. V bytě se udělaly nové rozvody elektriky, kabel na TV a na internet. Zdi se nahodily perlíčkou a pak štukem, kde nebyl sádrokarton. Podlaha se vyrovnala OSB

deskami, na které se položilo lino. Obložila se koupelna a kuchyň dlažbou. Do tohoto bytu se dala levnější varianta kuchyně ve stylu dřeva. Skřínky do kuchyně vyšly na 11 870 plus pracovní deska 2 987 Kč a dřez na 810 Kč. Pracovní deska kuchyně je do černa, obkladová dlažba je světle hnědá. Do koupelny se na zem dala dlažba, která připomíná plovoucí podlahu. Obklady jsou ve světle hnědé barvě a uprostřed je tmavě hnědý proužek dlažby. Koupelna obsahuje závěsný záchod, umyvadlo se skřínkou, sprchu a udělaný vývod na pračku. Koupelna je vyobrazena na pravém obrázku v příloze číslo 20. Celkové náklady na byt číslo 1 jsou uvedené v tabulce číslo 19.

Náklady na tento byt oproti ostatním bytům jsou vysoké, protože se dělal úplně od základů.

Tabulka 19: Náklady na rekonstrukci bytu číslo 1

Okna 3 ks + parapety	33 313 Kč
Dlažba	8 775 Kč
Dveře + obložky	7 617 Kč
Hlavní protipožární dveře do bytu	3 577 Kč
Instalatér + záchod	33 112 Kč
Materiál	65 427 Kč
Kotel	20 000 Kč
Elektrikář materiál + práce	60 000 Kč
Zedníci – 2 pracovníci 150Kč/hod (61dní)	219 600 Kč
Kuchyň	24 724 Kč
Koupelna (sprcha, umyvadlo, zrcadlo)	16 634 Kč
Lino + pokládka	15 992 Kč
Dělání komínu na kotel + mat.	18 284 Kč
Malíř	9 890 Kč
Celkem	536 945 Kč

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

3.2.4 2. patro – penzion se sedmi pokoji

Penzion je dnes určený spíš jako ubytovna k dlouhodobým nájům. Zde žádná rekonstrukce zatím neprobíhala, jen se neobsazené pokoje uklidily a vymalovaly. V příloze číslo 21 můžeme vidět pokoj číslo 2, s koupelnou. Poslední obrázek na fotografii je společná kuchyňka na patře.

Rekonstrukce je naplánovaná na rok 2021. Nemovitost potřebuje novou střechu, protože do ní při velkém dešti zatéká. Při té příležitosti nemovitost trochu zvedneme, jelikož okna v pokojích jsou na úrovni kolen a strop v je též nízký. V patře hodláme udělat 3-4 byty. Půjde spíš o garsonky, kterých je na trhu velmi málo a lidé o ně mají zájem.

Pokud by to bylo možné, mohl by se udělat ještě i podkrovní byt. Do budoucna by se mohl přistavět další byt 2kk nad byt číslo jedna. U bytu číslo jedna by se mohla přistavět další místnost nad Cantinu a vznikl by byt 2+1 nebo by se udělalo venkovní posezení místo balkónu.

3.3 Analýza rizik nemovitosti

Pojem riziko je chápán jako určité nebezpečí, orientující se na negativní stránku rizika. Riziko je pravděpodobnost vzniku ztráty, možnost výskytu událostí, které ohrozí dosažení cílů projektu a pravděpodobnost negativních odchylek od cílů jednotlivce. Musíme však rozlišovat riziko od nejistoty, i když tyto pojmy jsou si dost podobné. Riziko je spojeno s určitou akcí s nejistými výsledky, které pak ovlivňují situaci subjektu realizujícího akci. Nejistota je neschopnost spolehlivého odhadu budoucího vývoje projektu, za určitých faktorů ovlivňující poptávku, prodejní ceny, ceny materiálů a podobně. (Fotr & Hnilica, 2014)

Riziko a nejistota jsou neodlučitelnou vlastností lidských aktivit. Mohou to být aktivity, které jsou nejisté a jejich budoucí plánované výsledky se mohou odchýlovat, buď budou výsledky horší, nebo naopak lepší než plánovaný výsledek. Pozitivní stránka podnikatelského rizika je spojována s úspěchem, uplatněním na trhu a dosažení velkého zisku. Kdež to negativní stránka podnikatelského rizika se vyjadřuje nebezpečím dosažení horších hospodářských výsledků, než předpokládáme. To může dojít až ke vzniku ztráty nebo v nejhorším případě k bankrotu. (Fotr & Souček, 2005)

Obecně platí, že řízení rizik zahrnuje tři oblasti, kterými jsou identifikace rizik, analýza rizik a reakce na riziko. Tento proces je rozdělen ještě do šesti podpůrných procesů:

1. *vypracování plánu pro činnosti řízení rizik;*
2. *identifikace rizik, jaká rizika by mohla mít vliv na projekt investice;*
3. *kvalitativní analýza rizik hodnotící závažnost rizika a pravděpodobnost, že projekt ovlivní;*
4. *kvantitativní analýza rizik rozvíjející opatření pro pravděpodobnost rizika a jeho dopad na projekt;*
5. *hledání způsobu na snížení negativních dopadů na investici i zvyšování pozitivních dopadů;*
6. *monitorování a kontrola rizik udržování záznamů a hodnocení výše uvedených podprocesů s cílem zlepšit řízení rizik. (Meredith, 2014, s. 97)*

Při plánování si musíme rozvrhnout provádění kroků 2-5 investice. Musíme dohlédnout na zajištění potřebných zdrojů, aby byly použity včas a dobře. Kvalita přípravy ovlivňuje úspěšnost a neúspěšnost projektů. U identifikace rizika se měří pravděpodobnost nastání rizika s jeho dopadem. Analýza scénářů rizik zahrnuje předvídání pravděpodobnostních scénářů, které mohou mít zásadní dopady a následnou identifikaci možných výsledků událostí. Rizika většinou mohou identifikovat a vyhodnotit zainteresované strany projektu, které s tím mají zkušenosti. Reakce na riziko obvykle zahrnují rozhodnutí, na která se musíme připravit nebo některá ignorovat a přijmout potenciální hrozby. Nejlepší je vypracovat plán jak se připravit na riziko, podrobně rozpracovat na konkrétních událostech. Následně rizika monitorovat, kontrolovat a snižovat jejich rizika. (Meredith, 2014)

Realizace investičních projektů má specifické rysy, jedná se o:

- dlouhodobý časový horizont rozhodování;
- nejistota a riziko;
- finanční náročnost;
- náročnost na koordinaci – koordinace zainteresovaných stran do projektu;
- externí dopady (životní prostředí, infrastruktura atd.). (Tetřevová, 2006)

Riziko investičního projektu se může projevit odchylkami od hospodářských výsledků a kritérií ekonomické efektivity. Úspěšnost investice ovlivňují několik faktorů, jsou to faktory rizika resp. faktory nejistoty. Jsou to faktory, které vystupují jako příčiny či zdroje rizika. (Fotr & Souček, 2005)

Tabulka číslo 20 nám znázorňuje rizika, která se mohou vyskytnout u zakoupené nemovitosti v Rakovníku. Hodnocení rizika znamená, že každému riziku přiřadíme určitou míru pravděpodobnosti jeho výskytu 1-5 a významnost z hlediska jeho dopadu 1-5. Významnost rizika je dána součinem pravděpodobnosti a dopadu. Priorita: zelená barva = běžná rizika, žlutá = závažná rizika a červená = kritická rizika.

První riziko uvedené v tabulce jsou přírodní katastrofy. Přírodními katastrofami je myšlený proces, který za sebou zanechá materiální škody, někdy i lidské oběti. Jsou to katastrofy, ke kterým dochází bez lidské spoluúčasti například jako povodně, vichřice, zemětřesení, požár od blesků a podobně. Jelikož nemovitost leží v záplavové oblasti, je velký předpoklad záplavy nemovitosti.

Dalším velmi častým rizikem je, že nájemníci neplatí svůj nájem, tím by se vlastníci nemovitosti mohli dostat do platební neschopnosti vůči bance nebo jiným subjektům. Bezproblémoví nájemníci po čase shánějí vlastní bydlení, tím o ně přicházíme a na jejich místo mohou přijít nájemníci, kteří nechtějí nebo neumějí dodržovat pravidla soužití v domě. Z autorčiny zkušenosti jsou nejlepší nájemníci lidé v důchodovém či předdůchodovém věku, kteří již nemají rádi velké změny a platí většinou bez problémů.

Za riziko lze považovat špatné či neodborné vedení účetnictví, za které mohou být udělena vysoká penále.

Riziko poškození majetku se týká většinou vandalismu, které by mohlo vést k nečekaným výdajům při špatně udělané pojistné smlouvě.

Pokud by ceny nemovitostí začaly klesat, bývá to většinou jen krátkodobě a během pár let se cena nemovitosti vrátí na původní hodnotu. Kdybychom v této době poklesu ceny nemovitosti potřebovali nutně kapitál a nemovitost museli prodat, mohlo by dojít ke ztrátě.

Jelikož při pandemii stát rozdával velké dotace, dostal se tak do zadluženosti, kterou plánuje snížit zvýšením daní z nemovitosti. Toto riziko by ovlivnilo čistý zisk z nájmu nemovitosti, ten by se snížil.

Velké riziko přináší nepronajmutí bytů či nebytových prostorů, to by vedlo ke snížení čistého zisku z nemovitosti, a pokud by to vedlo k převážné neobsazenosti nemovitosti, mohlo by dojít k nesplácení závazků až ke ztrátě nemovitosti.

Ztráta nemovitosti by mohla nastat vyvlastněním nebo tím, že by se nesplácely závazky vůči nemovitosti a nemovitost by připadla bance. Vyvlastněním se rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva k nemovitosti státem, z důvodu násilného přerozdělení majetku. Toto riziko je minimální, ale v naší historii se již jednou objevilo.

Prodloužení návratnosti investice do nemovitosti, by mohla nastat ve všech dříve uvedených případných rizik.

Neshody v budoucnu se spoluvlastníkem nemovitosti, by vedly k odlišným názorům ohledně nemovitosti, v nejhorším případě by mohlo dojít k prodeji nemovitosti, aby se spoluvlastníci mohli finančně vyrovnat. To by mohlo nastat v době snížení cen nemovitosti a tím by i došlo k větší ztrátě investic.

Nutnost rychlého prodeje nemovitosti by nastala jen v případě okamžité potřeby peněz. Okamžitá potřeba získání peněz donutí vlastníka nemovitosti prodat nemovitost pod cenou, aby nabídka byla zajímavá a někdo nemovitost rychle koupil.

Tabulka 20: Hodnocení rizik u nemovitosti v Rakovníku

Číslo	Identifikované riziko	Analýza			
		Pravděpodobnost	Dopad	Úroveň rizika	Priorita
1	Přírodní katastrofy	1	5	5	
2	Nájemníci neplatí	3	4	12	
3	Ztráta dobrých stálých nájemců	4	4	16	
4	Neschopnost splácet své závazky	2	5	10	
5	Riziko špatného vedení účetnictví	3	3	9	
6	Riziko poškození majetku	3	3	9	
7	Pokles cen nemovitostí	3	3	9	
8	Růst daně z nemovitosti, kvůli velkému zadlužení státu po Covidu-19	3	4	12	
9	Ztráta nemovitosti	1	5	5	
10	Nesehnání nájemníků = nemovitost je neobsazená	3	5	15	
11	Prodloužení návratnosti investice do nemovitosti	2	2	4	
12	Neshody v budoucnu se spoluvlastníkem nemovitosti	2	5	10	
13	Růst úrokové sazby	3	3	9	
14	Vyvlastnění	1	5	5	
15	Nutnost rychlého prodeje	1	5	5	

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

Výsledky rizik týkající se nemovitosti znázorníme do mapy rizik. Většina rizik se nachází v červených políčkách. I když je nízká pravděpodobnost nastání rizika, má riziko velký dopad na nemovitost.

Tabulka 21: Mapa rizik - pravděpodobnosti a dopadu

	Velmi nízký dopad	Nízký dopad	Střední dopad	Vysoký dopad	Velmi vysoký dopad
Velmi vysoká pravděpodobnost					
Vysoká pravděpodobnost				R3	
Střední pravděpodobnost			R5, R6, R7, R13	R2, R8	R10
Nízká pravděpodobnost		R11			R1, R4, R12
Velmi nízká pravděpodobnost			R13		R9, R14, R15

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

R3 a R10 vyšla jako nejzávažnější rizika, která mají vysokou pravděpodobnost nastání a vysoký dopad na nemovitost. Ztráta dobrých nájemníků je rizikem R3, toto riziko lze ošetřit tím, že oslovíme realitní kancelář, která nám pomůže sehnat nové spolehlivé a bezproblémové nájemníky. Oslovením realitní kanceláře bychom mohli zamezit i riziku R10 nebo by se musela snížit výše nájemného. Riziku R2 (nájemníci, kteří neplatí nájem) zamezíme tím, že při podpisu nájemní smlouvy si od nich vezmeme vratnou kauci ve výši nájemného. Kauci v případě neplacení nájemného použijeme na nájem a nájemníky vystěhujeme. R4 (neschopnost splácet své závazky) zamezíme další půjčkou, kterou se poplatí nejvíc naléhavé věci, tato varianta není optimální, jelikož nás může dostat do větších finančních dluhů. Toto riziko může nastat tím, že nájemníci neplatí nájem nebo kvůli neobsazenosti nemovitosti. Ošetření těchto rizik bylo zmíněno.

Riziko poškození majetku = R6, ze strany nájemníků, kterým vzniklou škodu naučtujeme nebo při stěhování jim škody strhneme z vratné kauce. Riziko poškození majetku může být i ze strany vandalů, kteří ničí nemovitost zvenčí, proti tomu se lze bránit pomocí pojištění nemovitosti.

Pojištěním nemovitosti můžeme eliminovat více rizik. Při sjednání pojištění je spoluúčast na pojistné události, která v tomto případě je sjednána na 5 000 Kč. Jde o pojištěná rizika, jako jsou například:

- **živelné pohromy**, na které se vztahuje pojištění způsobené nepřímým úderem blesku nebo atmosférickými srážkami - zatečení do nemovitosti prudkým deštěm nebo tajícím sněhem;

- **katastrofická nebezpečí** – vztahuje se i na škody způsobené zpětným vystoupením vody z kanalizačního potrubí;
- **vodovodní škody** – vztahuje se na škody způsobené vodou z vnitřních dešťových svodů, na náklady na úhradu vodného a stočného vzniklé v souvislosti s únikem vody z vodovodního zařízení v důsledku poškození tohoto vodního zařízení;
- **pojištění nákladů** – odklízovací a bourací náklady v souvislosti s pojistnou událostí;
- **krádež vloupáním a loupežné přepadení v místě nemovitosti** – pojištění se vztahuje i na hasicí přístroje a hydranty uložené v budově;
- **vandalismus** – pojištění se vztahuje i na škody způsobené nástřikem nebo nánosem barev či chemikálií;
- **poškození nebo zničení skla/výloh.**

U rizika R5 (špatné vedení účetnictví) si najmeme profesionální účetní, která nám bude vést účetnictví, vypracuje daňové přiznání a v případě chyby je též pojištěna, nese daná rizika na penále za způsobené chyby.

Rizika neshody v budoucnu se spoluvlastníkem nemovitosti (R12) je nejlépe eliminovat tím, že žádného nemáme. Pokud nemáme dostatek financí a potřebujeme spoluvlastníka, je důležité si dobře vybrat. Dále s ním udržovat dobré vztahy a o všem spolu jednat v klidu tím bychom mohli zabránit riziku pohádání se a nemuselo by dojít k neshodám.

Riziko R8 (růst daně z nemovitosti) těžko můžeme přímo ovlivnit, ale můžeme eliminovat tím, že část daní vyúčtujeme nájemníkům.

4 Posouzení ekonomické efektivity vybraného projektu

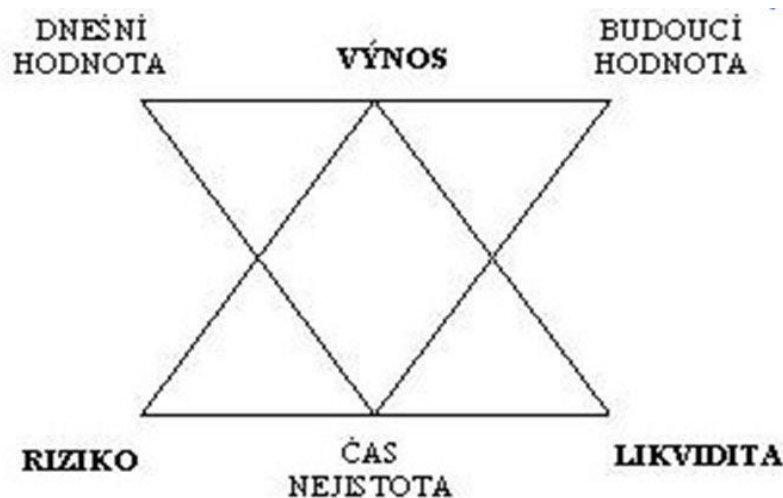
Hodnocení a výběr investičních projektů má dva pohledy rozhodnutí, buď je rozhodnutí investiční, nebo finanční. Investičním rozhodnutím je myšleno, o jak velkou investici půjde, kolik práce nás to bude stát a kolik peněz. Kolik peněz nás to bude stát je rozhodnutí finanční. Tyto dvě rozhodnutí spolu souvisejí, ale nejsou na sobě závislá. Společně spolu tvoří peněžní tok projektu. Než začneme s realizací investice, musíme si propočítat ukazatele ekonomické efektivity. Tím zjistíme, zda je investice výhodná či nikoliv. Ekonomické ukazatele měří výnosnost neboli návratnost zdrojů, které byly vynaloženy na realizaci investice. (Fotr & Souček, 2005, s. 63)

U investice porovnáváme peněžní výdaje (provozní náklady) s peněžními příjmy (nájmy). Musíme identifikovat, změnit, ocenit a porovnat vstupy a výstupy u různých nemovitostí a tak vybrat u nejlepší variantu na investici. Tím musíme dbát na tři klíčové faktory:

- **výnosnost (efektivnost)** – vztah mezi výstupy a vstupy investice;
- **riziko** – nebezpečí nedosažení očekávaných efektů;
- **likviditu** – doba splácení, schopnost přeměny investice na disponibilní finanční prostředky. (Tetřevová, 2006)

Tyto tři faktory můžeme vyobrazit v takzvaném **investičním trojúhelníku**, jelikož spolu úzce souvisejí, viz obrázek 19. Investor se snaží dosáhnout co největšího zisku s co nejmenším rizikem a při nejvyšší možné likviditě. Ale to většinou nejde, investor pokud chce dosáhnout maximálního zisku, musí přijmout vyšší riziko a snížit likviditu na minimum. Investiční trojúhelník zobrazuje skutečnost, kdy po naplnění jednoho vrcholu se musí investor vzdát naplnění ostatních vrcholů. Musí se vždy zvolit optimální kombinace výnosnosti, rizika a likvidity. (Máče, 2005)

Obrázek 19: Magický investiční trojúhelník



Zdroj: (Duspiva & Tetřevová, 2002, s. 42)

Postup ekonomických analýz a hodnocení investičních projektů:

- **identifikace souboru možných projektů** – musíme se zaměřit na nové příležitosti plynoucí z realizace očekávané efektivity investice;
- **identifikace jednotlivých vstupů a výstupů** – stanovení výdajů a příjmů z investice;
- **stanovení kapitálových výdajů** – navýšit pořizovací cenu majetku o případné náklady (doprava, montáž, atd.);
- **stanovení peněžních příjmů** – zisk po zdanění a roční odpisy plynoucí z investice. (Tetřevová, 2006)

Ekonomickou efektivnost investičního projektu hodnotím pomocí rentability kapitálu, doby návratnosti a kritéria založená na diskontování (čistá současná hodnota, index rentability a vnitřní výnosové procento).

„Spočítat si návratnost investice do nemovitosti ještě před tím, než investici uskutečníte, vám může „otevřít oči“. Pokud jdeme žádat o hypoteční nebo spotřebitelský úvěr, tak bychom se o jednu desetinu na úrokové sazbě hádali do krve. Nicméně když máme investovat do nemovitosti např. na pronájem, již nehledíme na to, kolik bude stát nábytek, kolik vymalování, kolik kuchyň. Hlavně ať je to hezké. Když pak porovnáme čistý výnos z nájemného oproti pořizovací ceně nemovitosti, navýšenou o další náklady,

můžeme také zjistit, že je výnos záporný nebo nám sotva pokryje inflaci.“ (Vodehnal, 2019)

4.1 Hrubý a čistý výnos z nemovitosti (nájmů)

Roční výnos z pronájmu vypočítám z nájmů minus veškeré náklady. Je to porovnání na procentní bázi tzv. výnosové roční procento, které se vydělí kupní cenou nemovitosti plus poplatky s nimi spojenými. (Realcare invest, 2019)

Hrubý výnos

$$\frac{\text{čistý měsíční nájem} * 12}{\text{pořizovací cena}} * 100 = \text{hrubý roční výnos (v \%)}$$

Pořizovací cena nemovitosti = 8 300 000 Kč

Daň z převodu nemovitosti = 332 000 Kč

Pořizovací cena celkem za nemovitosti = 8 632 000 Kč

Celkové nájemné = 83 500 Kč (obsazenost nebytových prostorů, bytů a 3 pokojů = stálost nájmů)

$$\frac{83\,500 * 12}{8\,632\,000} * 100 = 11,61 \%$$

Čistý výnos

Z nájmů musíme odečíst veškeré náklady s nimi spojené. Náklady jako na opravy, různé poplatky, pojištění a podobně. Do vzorečku by se mohl zařadit i koeficient obsazenosti nemovitosti. Může se stát, že nám jeden měsíc nájmů vypadne, při hledání nového nájemníka, tím by se tam započítal i ušlý zisk.

$$\frac{\text{čistý měsíční nájem} * 12 - \text{celkové náklady}}{\text{pořizovací cena}} * 100 = \text{čistý roční výnos (v \%)}$$

Náklady spojené s nemovitostí v Rakovníku:

Popelnice 2x za rok = 840 * 2 = 1680 Kč

Pojištění za rok = 5 729 Kč

2 % z výnosů na opravy = 1 670 * 12 = 20 040 Kč

daň z nemovitých věcí za rok = 8 000 Kč

daň z příjmů u nemovitosti §9 je 15 % = 966 551 * 0,15 = 144 983 Kč

Vodu, plyn a elektřinu si nájemce platí sám.

Čistý zisk = 821 568

$$\frac{(83\,500 * 12) - 7\,409 - 20\,040 - 8\,000 - 144\,983}{8\,632\,000} * 100 = 9,52 \%$$

Zhodnocení vložených peněz do investice je o 9,52 %, ale plus se do toho musí započítat i cena nemovitosti, která roste ročně o 7 - 10 %. Tím pádem se zhodnocení zvýší na 16 – 19,52 %. Musíme zde ještě počítat z výhodnou úrokovou sazbou, která nám cenu snižuje a to je dnes o 2 %.

Když budu chtít získat vlastní investici zpět, nemovitost prodám na trhu. Když budu nemovitosti vlastnit další dobu než 5 let, nebudu při prodeji ze zisku platit daň, při nákupu nemovitosti od 1. 1. 2021 byla doba prodloužená na 10 let.

V Chodově je čistý výnos:

Pojištění za rok = 12 000 Kč

2 % z výnosů na opravy = 1 991 * 12 = 23 892 Kč

Daň z nemovitých věcí za rok = 24 000 Kč

Daň z příjmů u nemovitosti §9 je 15 % = 1 134 708 * 0,15 = 170 206 Kč

Ostatní náklady jsou účtovány nájemníkům.

$$\frac{(99\,550 * 12) - 12\,000 - 23\,892 - 24\,000 - 170\,206}{7\,500\,000} * 100 = 12,86 \%$$

Zhodnocení vložených peněz do investice je o 12,86 %, ale plus se do toho musí započítat i cena nemovitosti. Chodov je druhá nejhorší lokalita, kde cena nemovitosti za nebytové prostory roste pouze o 2,08 % ročně. Celkové zhodnocení je 14,94 %.

V Plzni je čistý výnos:

Pojištění za rok = 10 000 Kč

2 % z výnosů na opravy = 2 000 * 12 = 24 000 Kč

Daň z nemovitých věcí za rok = 10 000 Kč

Daň z příjmů u nemovitosti §9 je 15 % = 1 156 000 * 0,15 = 173 400 Kč

Ostatní náklady jsou účtovány nájemníkům.

$$\frac{(100\,000 * 12) - 10\,000 - 24\,000 - 10\,000 - 173\,400}{11\,000\,000} * 100 = 8,93 \%$$

Nákup nemovitosti v Plzni byl za 11 000 000 Kč v roce 2019. Dnes by se podle makléře prodal za 18 000 000 Kč. Zhodnocení za 1 rok je o 21 %. Zhodnocení vložených peněz je 29,93 %, což je způsobeno velmi dobrým nákupem, kde záleží hodně o štěstí.

4.2 Ukazatele rentability

Ukazatele rentability neboli ukazatelé výkonosti umožňují měřit výnosnost kapitálu dané investice. Rentabilita vyjadřuje míru zisku z podnikání a je měřítkem schopnosti podniku vytvářet nové zdroje, dosahovat zisky použitím investovaného kapitálu. Rentabilita obecně je vyjadřována jako poměr zisku k částce vloženého kapitálu. „Zisk představuje odměnu za poskytnutí vlastního kapitálu a úrok odměnu za poskytnutí cizího kapitálu (např. dlouhodobého bankovního úvěru) na financování projektu.“ (Fotr & Souček, 2005, s. 64)

Pokud bychom se rozhodli prodat nemovitost, můžeme si výnosnost investice spočítat. Rentabilita investice neboli výnosnost investice je poměr tržní ceny nemovitosti vůči ročnímu procentnímu výnosu z pronájmu. Do koupi nemovitosti bychom měli zahrnout i poplatky a daně spojené s prodejem nemovitosti. (Realcare invest, 2019)

Rentabilita vlastního kapitálu = ROE

Ukazatel nám říká, kolik vyděláme peněz v poměru k vlastnímu investovanému kapitálu. ROE říká, kolik čistého zisku připadá na jednu korunu investovaného kapitálu. Je to klíčový ukazatel pro akcionáře, společníky, investory.

$$ROE = \text{ČHV} / \text{VK} \text{ (Šulák \& Vacík \& Ircingová, 2012)}$$

neboli

$$\frac{\text{roční zisk z pronájmu}}{\text{vložený kapitál}} * 100 = \text{rentabilita (v \%)}$$

Rakovník:

Nájem za rok = 83 500 * 12 = 1 002 000 Kč

Náklady za rok = 35 449 Kč

Daň z příjmů 15 % = 125 663 Kč

Splátka úkorů bance za rok z půjčených 4 200 000 Kč průměrně za rok = 58 800 Kč

Splátka půjčky 5 000 000 Kč od rodiny při stejných úrocích jako v bance průměrně za rok = 70 000 Kč

Splátka bance za úvěr = 19 528 * 12 = 234 336 Kč

Pořizovací cena nemovitosti s daní z převodu nemovitosti = 8 632 000 Kč

Vlastní kapitál = 900 000 Kč

$$\frac{966\,551 - 58\,800 - 70\,000 - 125\,663 - 234\,336}{900\,000} * 100 = 53,08 \%$$

Na jednu korunu investovaného kapitálu připadá čistý zisk 0,5308 koruny. Paradoxní je, že čím víc si člověk půjčí při dnešním úroku necelá 2 % a dobře investuje svůj vlastní kapitál, o to víc se zhodnotí. Což můžeme vidět na příkladech níže u ostatních nemovitostí Chodova a Plzně.

900 000 Kč zhodnocuji 0,5308 % což je 477 720 Kč za rok. Při nákupu další nemovitosti potřebuje banka minimálně 25 % vlastních zdrojů na nákup nemovitosti. Při koupi další nemovitosti v ceně 10 000 000 Kč je třeba 2 500 000 Kč vlastních zdrojů. Za 5,23 roku může autorka nakoupit další nemovitost v hodnotě 10 mil. Kč. Když budeme počítat, že u této nemovitosti bude stejný výnos jako u nemovitosti v Rakovníku 9,52 %, bude zhodnocení 2,5 mil. Kč vypadat následovně.

$$\frac{952\,000 - 333\,333 - 75\,000}{2\,500\,000} * 100 = 21,75 \%$$

Z 2,5 mil. Kč investovaného kapitálu připadá čistý zisk 543 750 Kč za rok.

Chodov:

Vlastní kapitál 7 500 000 Kč

$$\frac{1\,194\,600 - 59\,892 - 170\,206}{7\,500\,000} * 100 = 12,86 \%$$

Plzeň:

Půjčeno 8 500 000 Kč za 1,9 %

$$\frac{1\,200\,000 - 44\,000 - 80\,750 - 161\,288 - 338\,184}{2\,500\,000} * 100 = 23,03 \%$$

4.3 Návratnost investice

Nákup nemovitosti není většinou jen z hotových peněz, ale mnoho investorů používá tzv. páku. To znamená, že nejčastěji financují nákup nemovitosti na hypoteční úvěr. „Podle toho jak velkou část kupní ceny uhradím hypotečním úvěrem, podle toho se bude měnit i návratnost vlastních prostředků a celé investice. Návratnost investice nám říká, za jak dlouho se nám při určitém zisku vrátí naše přímo investované prostředky.“ (Vodehnal, 2019)

„Doba úhrady se definuje jako doba potřebná pro úhradu celkových investičních nákladů projektu jeho budoucími čistými příjmy.“ (Fotr & Souček, 2005) Za kolik let se nám vrátí vložené prostředky do investice. Vypočítá se jako pořizovací cena nemovitosti dělená čistými příjmy z nájmu (příjmy z nájmu poníženy o veškeré náklady spojené s nemovitostí).

$$\frac{\text{pořizovací cena}}{\text{čistý roční výnos}} = \text{návratnost investice (roky)}$$

V původním stavu nemovitosti by se pronajal tak spojené dva byty 2kk a 3+1 za 13 000 Kč, plus nahoře bylo, pronajato 6 pokojů za 3 000 Kč. Celkem za nájmy bylo vybráno 372 000 Kč. Náklady za rok celkem 7 409 Kč, 2 % z výnosů na opravy 89 280 Kč za rok. Daň z nemovitých věcí 8 000 Kč. Daň z příjmů 23 679 Kč. Splátka úroků bance v průměru za rok 60 000 Kč. Splátka úroků rodinným příslušníkům při stejných úrocích jako v bance v průměru za rok dělá 49448 Kč z půjčky 3 532 000 Kč.

$$\frac{8\,632\,000}{134\,184} = 64,33 \text{ let}$$

Investice do nemovitosti bez rekonstrukce by neměla cenu. Investice by byla nesmyslná. Ale pokud při dalším investování do nemovitosti byla provedena rekonstrukce nebytových a bytových prostorů, je návratnost za 14,88 let. Náklady na

rekonstrukci celkově vyšly na 2 112 206 Kč. Výnos z nájmu 1 002 000 Kč za rok. Celkové náklady za rok 35 449 Kč. Daň z příjmů z nemovitosti 125 663 Kč za rok. Úroková splátka bance 58 800 Kč plus splátka rodinným příslušníkům 60 000 Kč vše za rok. Investice by se vrátila za necelých 15 let, což je výhodná investice.

$$\frac{10\,744\,206}{722\,088} = 14,88 \text{ let}$$

V budoucím plánu je i celková rekonstrukce 2. patra neboli penzionu. Náklady na rekonstrukci by mohly dosahovat ke 3 mil. Kč. Rekonstrukce zahrnuje i celou novou střechu. V patře by vznikly čtyři byty 1kk. Cena za nájem se pohybuje 7 500 Kč/měsíčně. Celkově vybrané nájemné by činilo 1 218 000 Kč. Celkové náklady 39 769 Kč a daň z příjmů 157 034 Kč. Splátka úroků bance za rok 81 590 Kč při úroku 1,99 z celkové půjčky 8 200 000 Kč. Splátka úroků rodinným příslušníkům při stejných úrocích jako v bance za rok dělá 49 750 Kč z půjčených 5 mil. Kč.

Tím pádem by návratnost investice byla:

$$\frac{13\,744\,206}{889\,857} = 15,45 \text{ let}$$

Do 17 let by si investice měla vrátit 100 % i s nečekanými událostmi. Což je výhodná investice.

Chodov:

$$\frac{7\,500\,000}{964\,502} = 7,78 \text{ let}$$

Jelikož nemovitost byla nakoupena výhodně a z vlastních peněz vyšla doba návratnosti u této investice nejlépe z porovnávaných investic. Na druhou stranu rentabilita vlastního kapitálu vyšla u této investice nejhůře, protože byla investovaná jen ze svých zdrojů.

Plzeň:

$$\frac{11\,000\,000}{575\,778} = 19,10 \text{ let}$$

4.4 Zhodnocení ekonomické efektivity daných nemovitostí

Porovnáním těchto tří nemovitostí si autorka vybrala nemovitost v Rakovníku, z těchto důvodů:

- relativně malá potřeba počáteční hotovosti (900 000 Kč) a tím i nejlépe zhodnocená rentabilita vlastního kapitálu;
- i když čistý zisk vyšel jako druhá nejlepší alternativa investice po Chodově, celkový plánovaný zisk z nemovitosti při pozdějším prodeji vyjde lépe, jelikož nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě v centru Rakovníka a růst nemovitosti bude několikanásobně vyšší než růst nemovitosti v Chodově. Autorka si myslí, že v porovnání při prodeji nemovitosti v Rakovníku a Chodově za 20 let bude zisk v Rakovníku daleko větší;
- doba návratnosti v Rakovníku je vyšší, ale je to úměrné s vyšší cenou nemovitosti a následně větším zhodnocení ceny při prodeji.

Proč je Rakovník nelepší investice, se autorka snaží dokázat v následující kapitole.

4.5 Výpočet hodnoty nemovitosti výnosovým způsobem

Časová hodnota peněz znamená, že získaná peněžní hodnota nemá stejnou cenu dnes, než jakou bude mít třeba za pět let. Faktory způsobující jinou časovou hodnotu peněz vytvářejí hlavně nejistotu budoucích příjmů, inflace a oportunitní náklady.

Vnitřní výnosové procento neboli též vnitřní míra výnosnosti je chápána jako výnosnost či rentabilita, kterou projekt poskytuje během svého života. Stanovení vnitřního výnosového procenta je obtížné, musí se řešit rovnice n -tého stupně, kde n je doba životnosti projektu. Čím je vnitřní výnosové procento investice vyšší, tím je investice ekonomicky výhodnější. Toto kritérium se počítá hlavně při rozhodování o přijetí nebo zamítnutí investice. (Fotr & Souček, 2005)

Touto metodou je znázorněna, už jen vybraná investice do nemovitosti v Rakovníku. Hodnota nemovitosti je dána především odhadem. Věcná hodnota nebo též časová cena určuje reprodukční cenu nemovitosti, která je snižena o znehodnocení (průměrnému opotřebení, stáří nemovitosti a náklady určené na opravu závad). V tabulce číslo 22 a 23 jsou vypočítané plochy, v tabulce číslo 24 je vypočtena věcná hodnota nemovitosti, která vyšla na 7 811 400 Kč.

Tabulka 22: Výpočet užité plochy stavby

Název podlaží	Zastavěná plocha v m ²	Užitná plocha podlaží v m ²
1. NP	340	270,60
2. NP	220	171,92
3. NP	220	134,5
1. PP	19	7,5
Celkem započitatelná plocha		584,52

Zdroj: (Vlastní zdroj, 2021)

Tabulka 23: Výpočet obestavěného prostoru

Název podlaží	výpočet	Obestavěný prostor v m ²
1. NP	340 * 3,2	270,60
2. NP	220 * 3,7	171,92
3. NP	220 * 2 + 220 * 2/2	134,5
1. PP	19 * 2,2	7,5
Celkem obestavěný prostor		2 603,80

Zdroj: (Vlastní zdroj, 2021)

Tabulka 24: Věcná hodnota nemovitosti

Zastavěná plocha	m ²	340
Obestavěný prostor	m ³	2 603,80
Jednotková cena (JC)	Kč / m ³	5 000
Rozestavěnost	%	100
Reprodukční cena (RC)	Kč	13 019 000
Stáří	roků	106
Další životnost	roků	70
Opotřebení	%	40
Věcná hodnota (VH)	Kč	7 811 400

Zdroj: (Vlastní zdroj, 2021)

Cena pozemku se odvíjí od lokality, jeho určení, rozlohy a dostupnosti inženýrských sítí. Zahrnuje i občanskou vybavenost. Odhad tržní ceny pozemku musí dbát na zmíněné kritéria výše plus musí pracovat s informacemi z katastru nemovitostí a cenovými mapami, které obsahují prodejní ceny v dané lokalitě. Hodnota pozemku této nemovitosti vyšla na 2 406 000 Kč.

Tabulka 25: Hodnota pozemku

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cen Kč / m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 22/2	401	6 000	1 / 1	2 406 000
Celková výměra pozemků		401	Hodnota pozemků celkem		2 406 000

Zdroj: (Vlastní zdroj, 2021)

Analýza tržního nájemného v Rakovníku.

Tabulka 26: Výnosy z obytných prostorů

Název	Výměra v m ²	Měsíční nájem v Kč	Nájemné v Kč/rok	Nájem (Kč/m ² /rok)
Obytné prostory podkroví	135	16 000	192 000	1 422,22
Obytné prostory v 1. NP	54	11 500	138 000	2 555,56
Obytné prostory v 1. NP	144	25 000	300 000	2 083,33
Obvyklé tržní nájemné (Kč/m²/rok)				2 020,00

Zdroj: (Vlastní zdroj, 2021)

Výpočet:

$$\frac{\text{Nájemné v Kč/rok}}{\text{Výměra v m}^2} = \text{Nájem v Kč za m}^2 \text{ za rok}$$

$$\frac{\text{Nájem}}{3} = \text{Obvyklé tržní nájemné v Kč za m}^2 \text{ za rok}$$

Tabulka 27: Výnosy z provozních prostorů

Název	Výměra v m ²	Měsíční nájem v Kč	Nájemné v Kč/rok	Nájem (Kč/m ² /rok)
restaurace	119	15 000	180 000	1 512,61
obchod	47	10 000	120 000	2 553,19
obchod	50	10 000	120 000	2 400,00
Obvyklé tržní nájemné (Kč/m²/rok)				2 155,00

Zdroj: (Vlastní zdroj, 2021)

Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová hodnota je určena v souladu s metodou časově omezené renty po dobu její ekonomické životnosti a za předpokladu konstantních příjmů a výdajů v budoucnosti s tím, že se příjmy a náklady budou při inflaci zvyšovat stejnou měrou. Do rozpočtu

čistého výnosu se nepromítá odpočet odpisů/amortizace a zůstatková hodnota nemovitosti na konci své ekonomické životnosti je redukována na předpokládanou hodnotu pozemku.

V daném případě se jedná o bytový dům s bytovými a nebytovými prostory s dobrou možností dosáhnout maximální pronajmutí, vzhledem k umístění nemovitosti v historickém centru města s dobrou dopravní obslužností MHD a dostupností služeb a obchodů. Zdrojem výnosů v tomto případě jsou především bytové a nebytové prostory.

Obvyklé nájemné pro výpočet výnosů vychází ze znalosti lokality a realitní nabídky nebytových a bytových prostorů v Rakovníku. Nebytové a bytové prostory se zde běžně pronajímají, konkurence na trhu je dobrá. Poptávka po pronájmu malých bytových jednotek je vysoká. Výše nájemného za bytovou jednotku srovnatelné výměry, dispozice a technického stavu v místě se pohybuje 200 – 300 Kč/měsíčně/m² čistého nájemného bez poplatků za energie. Výše nájemného za nebytovou jednotku určenou pro obchod a služby se v Rakovníku pohybuje 140 -180 Kč/měsíčně/m².

Pro odhad tržní ceny je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímatelné nemovitosti.

Zdroje, příjmů pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze čisté nájemné bez úhrad za plnění a služby spojené s náklady za:

- teplo a teplou vodu;
- vodné a stočné;
- elektrickou energii;
- vybavení;
- pojištění, daně apod.

Uvedené náklady nepodléhají na tvorbě výnosů.

Tabulka 28: Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosy dle nabídky trhu

Plocha - účel	Podlaží	Podlahová plocha a m ²	Nájem v Kč/m ² /rok	Nájem Kč/měsíc	Nájem Kč/rok	Skutečný nájem Kč/měsíc	Skutečný nájem Kč/rok
Provozní prostory	1. NP restaurace	119	2 155	21 370	256 445	15 000	180 000
Provozní prostory	2. NP 2x obchod	97	2 155	17 420	209 035	20 000	240 000
Obytné prostory	2. NP	198	2 320	38 280	459 360	36 500	438 000
Obytné prostory	3. NP	135	1 422	15 998	191 970	12 000	144 000
Celkový výnos za rok dle tržní nabídky:					1 116 810 Kč		
Skutečný celkový výnos za rok:					1 002 000 Kč		

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

Tabulka 29: Výpočet hodnoty výnosovým způsobem – konstantní zisk po neomezenou dobu

Podlahová plocha	PP	m ²	549
Reprodukční cena	RC	Kč	13 019 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 825
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 002 000
Dosažitelné % pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	951 900
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	3,00 % z RC	Kč/rok	390 570
Správa nemovitosti	0,00 % z RC	Kč/rok	0
Pojištění	0,04 % z RC	Kč/rok	5 729
Daň z nemovitosti věcí		Kč/rok	8 000
Ostatní náklady		Kč/rok	146 663
Náklady celkem	V	Kč/rok	550 962
Čisté roční nájemné	N = Nh - V	Kč/rok	400 938
Stanovení míry kapitalizace			
Kategorie nemovitosti		%	2,00
Rating lokality		%	1,00
Riziko země		%	0,25
Riziko volatility peněžních toků		%	1,00
Stav budov		%	1,00
Individuální charakteristiky		%	0,00
Celková míra kapitalizace		%	5,25
Výnosová hodnota	Cv	Kč	12 618 062

Zdroj: (Vlastní zpracování, 2021)

Tržní hodnota nemovité věci byla stanovena vzhledem všem známým skutečnostem na základě výnosové hodnoty, která zohledňuje situaci pronajimatelných bytových a nebytových prostorů na realitním trhu ve srovnatelných lokalitách v Rakovníku. Nabídka bytových domů v centru města Rakovníka je omezená a nelze z ní stanovit porovnávací hodnotu. Tržní hodnota bytového domu odráží množství faktorů, jako jsou konkrétní lokalita, počet a stav bytových a nebytových jednotek v domě, technický stav domu a jeho opotřebení nebo velikost pozemku. Výnosové hodnoty nemovitostí bývají zpravidla nižší než hodnota, která by byla na trhu za současných tržních podmínek dosažena prodejem jednotlivých jednotek. Ceny kompletně zástřešených pozemků, kterých je v centrální části města nedostatek, oscilují okolo hodnoty 5 000 Kč/m². S přihlédnutím ke všem zmírněným faktorům i možnému riziku budoucího prodeje této nemovitosti by byla cena včetně zastavěného pozemku stanovena na 12 500 000 Kč. Za dva roky se hodnota této nemovitosti navýšila o 3 868 000 Kč.

5 Zhodnocení uvedeného projektu a návrh případných doporučení pro rozšíření portfolia

Diplomovou prací autorka chtěla nastínit dle aktuálního trhu nemovitostí, zda je možné se ve 25 letech začít živit jako developer. Závěrem vyhodnotila dvě varianty. Jedna by byla při dobrém vývoji ekonomiky a druhá při stagnaci trhu. Jestliže ekonomika v ČR bude nadále růst, jako doposud, je předpoklad, jak vyplývá z analýzy nemovitosti v Rakovníku, že je lepší koupit podhodnocenou nemovitost před rekonstrukcí, do roka ji opravit a tím zvýšit jak hodnotu nemovitosti, taky výši nájmu. Zrekonstruovaná nemovitost se obecně daleko lépe pronajímá za vyšší nájmy a při splácení úvěru bance nám ještě zůstává víc jak polovina nájmu na další investici. Cca za 5 let bychom mohli naspořit 25 % částky z ceny další nemovitosti, kterou banka požaduje jako vlastní zdroje při nákupu další nemovitosti. A takto bychom mohli pokračovat, až do nakoupení nemovitostí v hodnotě cca 50 mil. Kč, z kterých by nám mělo zůstat 9 %, což je 4,5 mil. Kč zisku. Při odečtení splátek úvěru bance máme dostatečný polštář i na pokrytí různých rizik, které autorka v této práci uvedla. Je dosti nepravděpodobné, i při nejhorších scénářích, že by se projekt dostal do minusových částek.

Je vždy třeba počítat, aby splátka úvěru byla maximálně 50 % z celkových nájmu. Kdyby došlo k recesi ekonomiky a snížily se ceny nájmu a hůře se sháněli noví nájemci, tak bychom vždy měli na splácení úvěru. I když nám nic nebude zůstat navíc na další investice, ale my nepřijdeme o nemovitost. Toto období bývá historicky vždy jen několik let a pak vždy dojde k oživení ekonomiky a my můžeme začít dál investovat. Autorka si myslí, že investice do nemovitostí je zajímavá, ale ne každý chce podstupovat nějaká větší rizika a ačkoliv je investice do nemovitostí jedna z nejméně rizikových, lidé raději svěří své peníze nějaké instituci s potencionálně menším výnosem.

Tento způsob investování, který je uvedený v práci je časově celkem nenáročný a dá se provádět při normálním zaměstnáním. Pokud bychom se chtěli tímto živit, museli bychom si založit firmu a dle výkyvu trhu nakupovat a prodávat nemovitosti podle očekávaného růstu či poklesu cen. Tento způsob podnikání vyžaduje dostatek financí, který většinou získáte až dlouholetou praxí.

Z diplomové práce vyplývá, že ten, kdo se chce živit na trhu nemovitostí, musí začít od své první nemovitosti. A dále se propracovávat k dalším nemovitostem, pokud nemá k dispozici dostatek peněžních prostředků. Ideální by bylo nakoupit 10 nemovitostí najednou a postupně splácet, zisk by byl rychlejší a efektivnější, ale bohužel banka vám takové peněžní prostředky bez historie nepůjčí.

Závěr

Pro pochopení dané problematiky je v první kapitole vysvětlena analýza stávající situace na realitním trhu, která zahrnuje vymezení realitního trhu, pojmy s pojené s realitním trhem a dopad krize na trh s nemovitostmi. V druhé kapitole byla následně provedena analýza realitního trhu všech tří nemovitostí, kde byla popsána každá nemovitost s analýzou realitního trhu v daném kraji. Po analýze realitního trhu daných nemovitostí, byla vybrána vhodná alternativa investice a následně popsán způsob financování do vybrané investice. Vybraná investice byla popsána, jak vypadala před rekonstrukcí a jak vypadá po rekonstrukci. Byla provedena analýza rizik u vybrané investice. Bylo provedeno ekonomické posouzení efektivností u všech tří nemovitostí a na závěr zhodnoceno. Vnitřní výnosové procento se počítalo, už jen pro vybranou nemovitost v Rakovníku. V poslední kapitole se investice zhodnotila a navrhla se případná doporučení pro rozšíření portfolia.

Cílem této diplomové práce bylo provést analýzu realitního trhu, porovnat a zhodnotit efektivnost tří investičních záměrů a na základě získaných informací vybrat tu nejlepší alternativu investice.

Na základě všech analýz a porovnání byla jasnou volbou investice do nemovitosti s bytovými a nebytovými prostory v Rakovníku. Nemovitost byla zakoupena pod cenou, proto se tato investice vyplatila, i když potřebovala rekonstrukci. Do nemovitosti se dále investovalo a udělala se rekonstrukce daných objektů nemovitosti. Celková rekonstrukce nemovitosti vyšla na 2 112 206 Kč a tím i doba návratnosti nemovitosti vyšla na 15,45 let, což je velmi přijatelné. Pokud by nemovitost neprošla rekonstrukcí, investice by se nevyplatila. V práci bylo prokázáno, že čím více vložíme do investice cizího kapitálu než vlastního, vyjde nám lepší rentabilita vlastního kapitálu, než u investic s převažujícím vlastním kapitálem. V závěru práce bylo navrženo, jak dále postupovat pro získání dalších nemovitostí.

Cíle práce definované v úvodu byly splněny.

Seznam grafů

Graf 1: Kvalita bydlení v Plzeňském kraji.....	29
Graf 2: Obydlené/neobydlené byty v Plzni.....	30
Graf 3: Průměrné ceny nemovitostí porovnání Plzně a ČR.....	31

Seznam tabulek

Tabulka 1: Průměrné ceny 2+kk s výměrou 60m ² podle krajských měst pro rok 2019 .	22
Tabulka 2: Dispoziční řešení nemovitosti v Plzni	26
Tabulka 3: Průměrné ceny pronájmů v Plzni.....	27
Tabulka 4: Dispoziční řešení nemovitosti v Rakovníku	33
Tabulka 5: Rozmezí cen pronájmů v okrese Rakovník	36
Tabulka 6: Silné a slabé stránky objektu v Chodově.....	38
Tabulka 7: Dispoziční řešení nemovitosti v Chodově	39
Tabulka 8: Rozmezí cen pronájmů v okrese Sokolov	42
Tabulka 9: Min. doba odpisování dlouhodobého hmotného majetku	45
Tabulka 10: Roční odpisová sazba %	46
Tabulka 11: Výhody a nevýhody samofinancování	47
Tabulka 12: Výhody a nevýhody venture kapitálu	48
Tabulka 13: Náklady na 1 provozovnu.....	57
Tabulka 14: Náklady na rekonstrukci hospody	58
Tabulka 15: Náklady na byt 2kk - byt číslo 2.....	59
Tabulka 16: Náklady na koupelnu bytu č. 2	60
Tabulka 17: Náklady na byt číslo 3	61
Tabulka 18: Náklady na kuchyň bytu 3+1	62
Tabulka 19: Náklady na rekonstrukci bytu číslo 1	63
Tabulka 20: Hodnocení rizik u nemovitosti v Rakovníku	68
Tabulka 21: Mapa rizik - pravděpodobnosti a dopadu	69
Tabulka 22: Výpočet užité plochy stavby.....	80
Tabulka 23: Výpočet obestavěného prostoru.....	80
Tabulka 24: Věcná hodnota nemovitosti	80
Tabulka 25: Hodnota pozemku.....	81

Tabulka 26: Výnosy z obytných prostorů.....	81
Tabulka 27: Výnosy z provozních prostorů.....	81
Tabulka 28: Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosy dle nabídky trhu.....	83
Tabulka 29: Výpočet hodnoty výnosovým způsobem – konstantní zisk po neomezenou dobu	84

Seznam obrázků

Obrázek 1: Cenová mapa Rakovník	11
Obrázek 2: Sreality – internetový portál	14
Obrázek 3: Sreality - nabídka inzerátů	15
Obrázek 4: Poměr průměrné ceny bytu k průměrnému ročnímu příjmu Čecha	19
Obrázek 5: Průměrné nájemné za byty měsíčně v Kč/m ²	20
Obrázek 6: Ceny bytů za m ² v 8 největších městech ČR v 2021	22
Obrázek 7: Skutečné ceny prodaných bytů v ČR	24
Obrázek 10: Vývoj cen bytů pro okres Plzeň- město	28
Obrázek 11: Průměrná cena bytů v Plzni	29
Obrázek 12: Indexy průměrných cen u vybraných druhů nemovitostí (ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku) ve Středočeském kraji za jednotlivá čtvrtletí, 2016-2019	34
Obrázek 13: Indexy průměrných cen bytů (ve srovnání s rokem 2010) ve Středočeském kraji a ČR za jednotlivá čtvrtletí, 2016-2019	35
Obrázek 14: Průměrné kupní ceny bytů v okresech 2017-2019	35
Obrázek 15: Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin v okresech Středočeského kraje, 2017-2019	36
Obrázek 18: Úhrnné indexy cen nemovitostí v Karlovarském kraji za jednotlivá čtvrtletí let 2016-2019, ve srovnání s rokem 2010	40
Obrázek 19: Průměrná odhadní a kupní cena bytů dle okresů Karlovarského kraje v letech 2017-2019	41
Obrázek 20: Průměrné kupní ceny bytů v jednotlivých krajích a okresech v letech 2017-2019	42
Obrázek 21: Zdroje financování investičního projektu	44
Obrázek 22: Minimální nabídkové úrokové sazby bank (v %) k 1. 2. 2021	49
Obrázek 41: Magický investiční trojúhelník	72

Seznam použitých zkratk

Atd.	A tak dále
Cca	Cirka = přibližně/asi
LTV	Úvěr k hodnotě
Mil.	Milion
Např.	Například
PDF	Formát používaný k prezentaci a bezpečnému zasílání dokumentů
Resp.	Respektive
Tj.	To je
Tzv.	Tak zvaný

Seznam použité literatury

Aspi (2012). *Občanský zákoník II. – zákon č. 89/2012*. Dostupné 03. 02. 2012 z https://www.aspi.cz/products/lawText/1/74907/1/2#c_44

Banky.cz (2021). *Realitní slovník*. Dostupné 2021 z <https://www.banky.cz/realitni-slovník/prodavajici/>

Bažantová, I. (2010). *Ekonomie regulace: Lekce z globální finanční krize*. Praha, Česko: Vladimír Lelek.

Bydletcz (2021). *Češi touží po rekreačních nemovitostech, zájem vzrostl o třetinu a ceny také*. Dostupné 04. 03. 2021 z <https://www.bydlet.cz/582253-cesi-touzi-po-rekreacnich-nemovitostech-zajem-vzrostl-o-tretinu-a-ceny-take/>

CenovaMapa (2021). *Aplikace cenová mapa*. Dostupné 2016 z <https://aplikace.cenovamapa.cz/>

Cenové mapy (2016). *CM definice*. Dostupné 11. 01. 2016 z http://www.cenovemapy.cz/CM_DEFINICE.html

Český Statistický Úřad (2019). *Příjmy a životní podmínky v domácnostech Plzeňského kraje v roce 2019*. Dostupné 28. 05. 2020 z <https://www.czso.cz/csu/xp/prijmy-a-zivotni-podminky-v-domacnostech-plzenskeho-kraje-v-roce-2019>

ČSÚ (2021). *Krajská správa ČSÚ pro Středočeský kraj. Ceny nemovitostí ve Středočeském kraji v letech 2017-2019*. Dostupné 19. 1. 2021 z https://www.czso.cz/csu/xs/ceny-nemovitosti-ve-stredoceskem-kraji-v-letech-20172019#_edn1

ČSÚ (2021). *Krajská správa ČSÚ v Karlových Varech. Ceny nemovitostí v Karlovarském kraji v letech 2017 až 2019*. Dostupné 22. 02. 2021 z <https://www.czso.cz/csu/xk/ceny-nemovitosti-v-karlovarskem-kraji-v-letech-2017-az-2019>

ČÚZK (2020). *Katastr nemovitosti. O Katastru nemovitosti*. Dostupné 27. 05. 2020 z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

Deloitte (2021). *Deloitte Real Index: Jak se vyvíjí skutečné ceny bytů v ČR?* Dostupné Leden 2021 z <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>

- Deloitte (2021). *Skutečné ceny prodaných bytů v ČR*. Dostupné Leden 2021 z https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ-Real-index_3Q_2020.pdf
- Deník.cz (2018). *Jak probíhá posuzování žádosti o půjčku*. Dostupné 21. 09. 2018 z <https://pr.denik.cz/doporucujeme/jak-probiha-posuzovani-zadosti-o-pujcku-20180921.html>
- Duspořova, P., & Tetřevová, L. (2002). *Kapitálové trhy – I. díl*. Pardubice, Česko: Univerzita Pardubice.
- FérMakléři.cz (2021). *Ceny bytů v roce 2021*. Dostupné 27. 02. 2021 z <https://fermakleri.cz/blog/ceny-bytu-v-roce-2021>
- FérMakléři.cz (2021). *Vývoj cen bytů v České republice*. Dostupné 15. 03. 2021 z <https://fermakleri.cz/blog/ceny-bytu-v-cr>
- Fotr, J., & Hnilica, J. (2014). *Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodnutí. 2., aktualizované a rozšířené vydání*. Praha, Česko: Grada Publishing, a. s..
- Fotr, J., & Souček, I. (2005). *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha, Česko: Grada Publishing, a. s..
- Hypindex.cz (2021). Aktuální sazby hypoték: Sazby zvolna míří vzhůru. Dostupné 02. 02. 2021 z <https://www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-sazby-zvolna-miri-vzhuru/>
- Hypoteční kalkulačka (2021). *Banky poskytující hypotéky a úvěry*. Dostupné 2021 z <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/banky-poskytujici-hypoteky-a-uvery>
- Kurzycz (2021). *Jaké trendy lze očekávat na realitním trhu v roce 2021 a jak na nich vydělat?* Dostupné 10. 01. 2021 z <https://www.kurzy.cz/zpravy/573550-jake-trendy-lze-ocekavat-na-realitnim-trhu-v-roce-2021-a-jak-na-nich-vydelat/>
- Lux, M., & Sunega, P. (2006). *Jak dobře investovat do bydlení*. Praha, Česko: Slon.
- Máče, M. (2005). *Finanční analýza investičních projektů*. Praktické příklady a použití. Praha, Česko: Grada Publishing, a. s..

- Meredith, J. R. (2014). *Project management in practice*. Hoboken: John Wiley & Sons.
- Novinky.cz (2021). *Finance - Experti: Krize zlevní byty v panelácích*. Dostupné 03. 03. 2021 z <https://www.novinky.cz/finance/clanek/experti-krize-zlevni-byty-v-panelacich-40352741>
- Octopus (2021). *Komplexní informace o tržních cenách nemovitostí v České republice*. Dostupné 2021 z <https://www.octopuspro.cz/sluzby/cenove-mapy/>
- Odpisy (2018). *Daňové odpisy*. Dostupné říjen 2018 z <http://www.odpisy.estranky.cz/clanky/danove-odpisy/>
- Pačesová, H. (2010). *Kapitoly z mikroekonomie a z dějin ekonomických studií*. Praha, Česko: Vodnář.
- Perspektivní Plzeň (2016). *Strategický plán města Plzeň. Tematická analýza: Obyvatelstvo a bydlení*. Dostupné 2016 z https://ukr.plzen.eu/files/ukr/pdf/obyvatelstvo_bydleni.pdf
- Praták, Z. (2012). *Občanský zákoník II. – zákon č. 89/2012*. Český Těšín, Česko: Poradce.
- Procházková (2021). *Plzeň a nemovitosti ve 2021: Prodat nebo čekat?* Dostupné 13. 02. 2021 z <https://hanaprochazkova.cz/plzen-nemovitosti-2021/>
- Realcare invest (2019). *Jak poznat dobrou a špatnou investiční nemovitost?* Dostupné 27. 01. 2019 z <https://www.realcareinvest.com/jak-poznat-dobrou-a-spatnou-investicni-nemovitost>
- Realityčechy.cz (2021). *Statistiky cen bytů pro okres Plzeň – město*. Dostupné březen 2021 z <https://www.realitymorava.cz/mobile/statistiky/plzen-mesto>
- Rödlová, P. (2011) *Vývoj českého realitního trhu v kontextu světové ekonomické krize*. Dostupné z http://www.conference-cm.com/podklady/history1/referaty/01_Roedlova_Pavlina_ref.pdf
- Russegger (2021). *Tiskové zprávy: Dopad krize na realitním trhu v ČR*. Dostupné z <http://www.russegger.cz/tiskove-zpravy/dopad-krize-na-realitni-trh-v-cr>
- Scholleová, H. (2009). *Investiční controlling: Jak hodnotit investiční zámry a řídit podnikové investice*. Praha, Česko: Grada Publishing, a. s..

Sreality (2021). *Hledání komerční nemovitosti*. Dostupné z <https://www.sreality.cz/hledani/komercni>

Sreality (2021). *Hledání prodeje komerčního činžového domu v Rakovníku*. Dostupné 2021 z <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/komercni/cinzovni-domy/rakovnik>

StatistikaAmy:Hortig (2020). *Kvalita bydlení patří v Plzeňském kraji k nejlepším*. Dostupné 03. 09. 2020 z <https://www.statistikaamy.cz/2020/09/03/kvalita-bydleni-patri-v-plzenskem-kraji-k-nejlepsim>

Šulák, M., & Vacík, E., & Ircingová J. (2012). *Teze k přednáškám předmětu Řízení podnikatelských projektů*. 2. vyd., Plzeň. Česko: Západočeská univerzita v Plzni.

Tetřevová, L. (2006). *Financování projektů*. Praha, Česko: Professional Publishing.

Valach, J. a kol. (2010). *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha, Česko: Ekopress, s.r.o..

Vodehnal (2019). Jak si spočítat návratnost investice do nemovitosti. Dostupné 24. 10. 2019 z <https://vodehnalreality.cz/jak-si-spocitat-navratnost-investice-do-nemovitosti/>

Zákony pro lidi (1992). *Podle §30 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu a podle Přílohy č. 1 téhož zákona*. Dostupné 18. 12. 1992 z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>

Seznam příloh

- Příloha 1: Byt na Klatovské v Plzni před rekonstrukcí
- Příloha 2: Byt na Klatovské v Plzni po rekonstrukci
- Příloha 3: Nemovitost před rekonstrukcí – Chodov
- Příloha 4: Nemovitost po rekonstrukci – Chodov
- Příloha 5: Pohled na nemovitost z ulice před rekonstrukcí
- Příloha 6: Prodejny před rekonstrukcí
- Příloha 7: Restaurace před rekonstrukcí
- Příloha 8: Kuchyně bytů 2kk a 3+1 před rekonstrukcí
- Příloha 9: Koupelna v bytě 2kk před rekonstrukcí
- Příloha 10: Byt 1kk před rekonstrukcí
- Příloha 11: 2. patro - penzion
- Příloha 12: Nemovitost v Poštovní ulici po rekonstrukci v Rakovníku
- Příloha 13: Obchod po rekonstrukci
- Příloha 14: Začátek rekonstrukce restaurace
- Příloha 15: Zrekonstruovaná restaurace
- Příloha 16: Byt číslo 2 - 2kk po rekonstrukci
- Příloha 17: Zrekonstruovaný byt číslo 3 - 3+1
- Příloha 18: Zrekonstruovaná kuchyň v bytě číslo 3
- Příloha 19: Začátek rekonstrukce bytu číslo 1 - 2kk
- Příloha 20: Zrekonstruovaný byt číslo 1 - 2kk
- Příloha 21: Pokoj s vlastní koupelnou + společnou kuchyňkou

Příloha 1: Byt na Klatovské v Plzni před rekonstrukcí



Příloha 2: Byt na Klatovské v Plzni po rekonstrukci



Příloha 3: Nemovitost před rekonstrukcí – Chodov



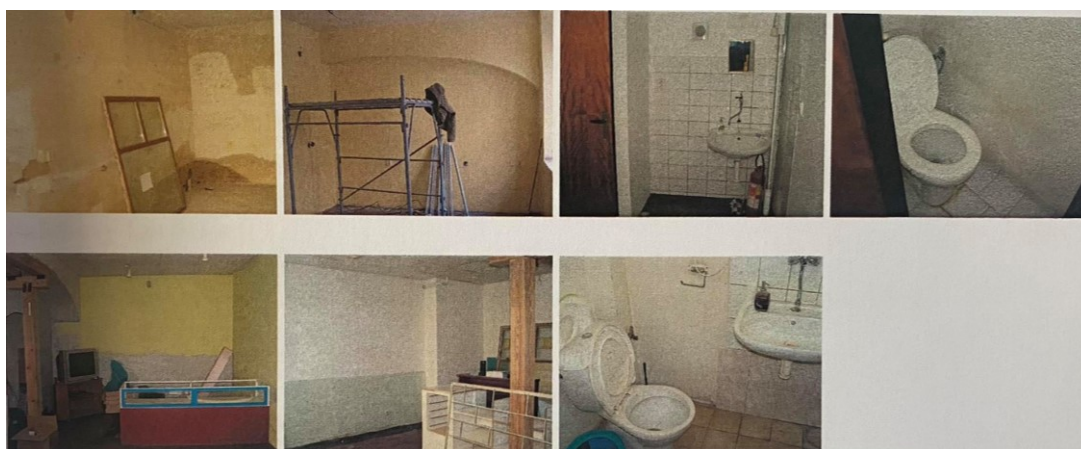
Příloha 4: Nemovitost po rekonstrukci – Chodov



Příloha 5: Pohled na nemovitost z ulice před rekonstrukcí



Příloha 6: Prodejny před rekonstrukcí



Příloha 7: Restaurace před rekonstrukcí



Příloha 8: Kuchyně bytů 2kk a 3+1 před rekonstrukcí



Příloha 9: Koupelna v bytě 2kk před rekonstrukcí



Příloha 10: Byt 1kk před rekonstrukcí



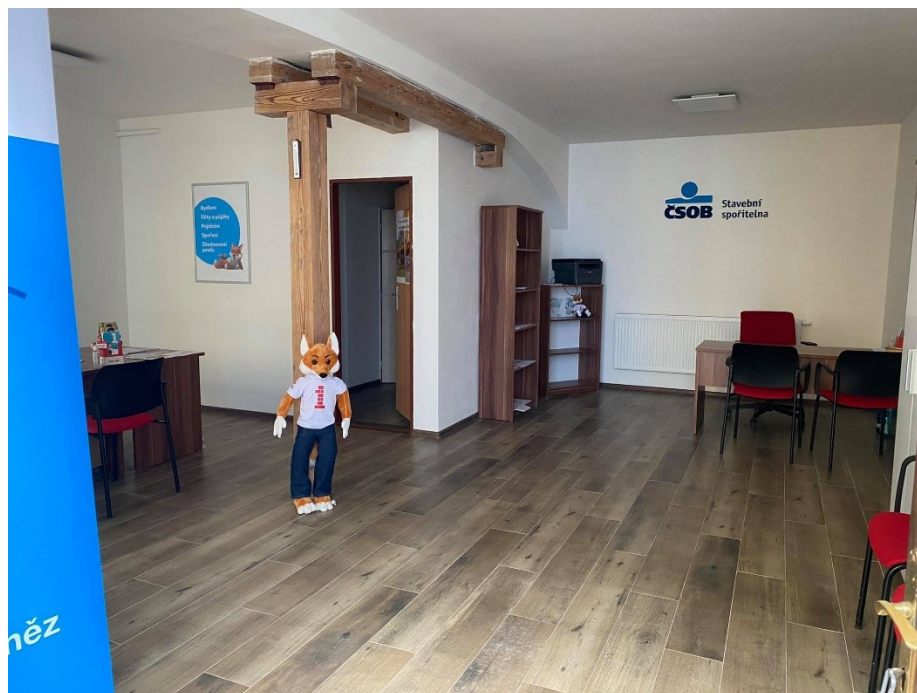
Příloha 11: 2. patro - penzion



Příloha 12: Nemovitost v Poštovní ulici po rekonstrukci v Rakovníku



Příloha 13: Obchod po rekonstrukci



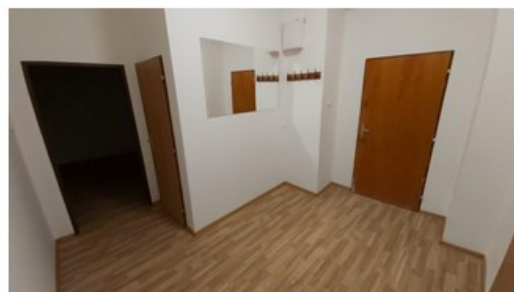
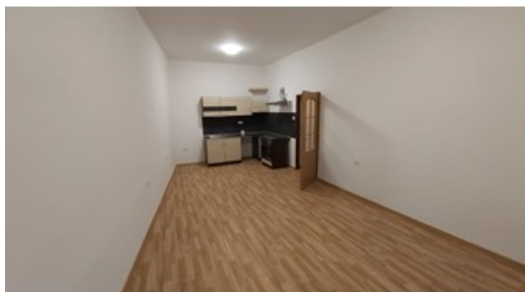
Příloha 14: Začátek rekonstrukce restaurace



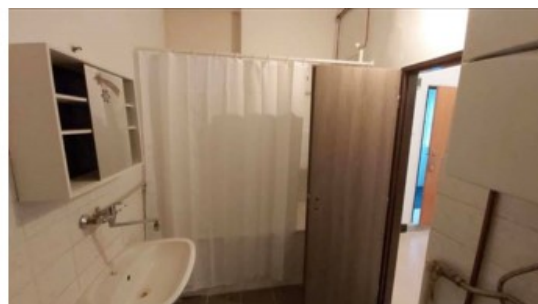
Příloha 15: Zrekonstruovaná restaurace



Příloha 16: Byt číslo 2 - 2kk po rekonstrukci



Příloha 17: Zrekonstruovaný byt číslo 3 - 3+1



Příloha 18: Zrekonstruovaná kuchyň v bytě číslo 3



Příloha 19: Začátek rekonstrukce bytu číslo 1 - 2kk



Příloha 20: Zrekonstruovaný byt číslo 1 - 2kk



Příloha 21: Pokoj s vlastní koupelnou + společnou kuchyňkou



Abstrakt

HAVLÍČKOVÁ, Barbora. *Návrh optimálního financování vybraného projektu*. Plzeň, 2021. 96 s. Diplomová práce. Západočeská univerzita v Plzni. Fakulta ekonomická.

Klíčová slova: Investice, nemovitost, financování, analýza rizik, efektivnost, doba návratnosti, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento.

Předložená diplomová práce je zaměřena na návrh optimálního financování vybraného projektu. Zabývá se analýzou trhu a zhodnocením tří investičních záměrů. Pro investiční záměry byly vybrány různé nemovitosti z různých krajů. První investiční záměr se týká činžovního domu v Plzni, druhý investiční záměr nemovitosti je kombinovaný bytovými a nebytovými prostory v Rakovníku a třetí investice se týká nemovitosti s nebytovými prostory v Chodově. Nejprve je vymezen realitní trh a poté provedena analýza realitního trhu v daných krajích, kde se investice nachází. Jsou uvedeny způsoby financování nemovitostí, a jakým způsobem byla investovaná vybraná investice do nemovitosti. Vybraná nemovitost byla popsána a následně se vytvořila analýza rizik. U posouzení ekonomické efektivnosti byly porovnány všechny tři nemovitosti. Byl vypočítán hrubý a čistý výnos z nemovitosti, ukazatele rentability a doba návratnosti nemovitosti a následně byly vyhodnoceny výsledky ukazatelů. Vnitřní výnosové procento se vypočítalo, už jen pro vybranou nemovitost v Rakovníku. Výstupem práce je porovnání a rozhodnutí, která investice je nejlepší variantou a vytvořit návrh na případné doporučení pro rozšíření portfolia.

Abstract

HAVLÍČKOVÁ, Barbora. *Proposal of optimal financing of the selected project*. Pilsen, 2021. 96 p. Diploma Thesis. University of West Bohemia. Faculty of Economics.

Keywords: Investment, real estate, efficiency, financing, risk analysis, payback period, net present value, internal rate of return.

The submitted diploma thesis is focused on the proposal of optimal financing of the selected project. It deals with market analysis and evaluation of three investment plans. Various properties from different regions were selected for investment plans. The first investment plan concerns an apartment building in Pilsen, the second investment plan a property combined with residential and non-residential premises in Rakovník and the third investment concerns a property with non-residential premises in Chodov. First, the real estate market is defined and then an analysis of the real estate market in the given regions where the investment is located is performed. The methods of financing real estate are presented, and how the selected investment in real estate was invested. The selected property was described and a risk analysis was subsequently created. In assessing economic efficiency, all three properties were compared. The gross and net income from the real estate, the profitability indicators and the payback period of the real estate were calculated and then the results of the indicators were evaluated. The internal rate of return was calculated, only for the selected property in Rakovník. The output of the work is a comparison and decision of which investment is the best variant of investment and a proposal for possible recommendations for portfolio expansion.