

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI

FILOZOFICKÁ FAKULTA

INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ ZA ÚČELEM PRONÁJMU

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Olomouc 2022

Ivana Hoppová, DiS.

Prohlášení

Místopřísežně prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma: „*investice do nemovitostí za účelem pronájmu*“ vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího práce a uvedla jsem v ní všechny použité podklady a literaturu.

V Olomouci dne

Podpis

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce Mgr. Ondřejovi Kročilovi, Ph.D. za všestrannou pomoc, množství cenných rad, doporučení a připomínek při zpracování mé práce.

V Olomouci dne

Podpis

Obsah

Úvod.....	7
1. Charakteristika nemovitostí	8
2. Vlastnictví nemovitosti	10
2.1. Osobní (přímé) vlastnictví	10
2.2. Družstevní vlastnictví	13
3. Financování pořízení nemovitosti	16
3.1. Vlastní zdroje	16
3.2. Hypoteční úvěr.....	16
3.3. Stavební spoření	17
3.4. Půjčka na lepší bydlení a na cokoliv.....	18
4. Daně.....	19
4.1. Daň z nabytí nemovitých věcí	19
4.2. Daň z nemovitých věcí	19
4.3. Daň z přidané hodnoty	20
4.4. Daň z příjmu	20
5. Analyzovaný typ nemovitosti – byt	21
6. Nájem a podnájem bytu	24
6.1. Nájem bytu.....	24
6.1.1. Nájemní smlouva.....	24
6.1.2. Nájemné	25
6.1.3. Služby spojené s užíváním bytu.....	25
6.1.4. Kauce	26
6.1.5. Poškození a opravy bytu	26
6.1.6. Skončení nájmu	26
6.1.7. Neplatící nájemníci.....	27

6.2. Podnájem bytu.....	28
7. Dispozice a velikost bytu	29
8. Výdaje spojené s provozem a pronajímání bytů	31
9. Investice – nákup bytu.....	34
9.1. Faktory ovlivňující ceny bytů	34
9.2. Investiční horizont	35
9.3. Ukazatele výkonnosti.....	35
10. Výhody a nevýhody investování do nemovitostí.....	37
11. Aktuální situace na trhu s nemovitostmi, včetně vývoje úrokových sazeb, inflace a hypoték	39
12. Analýza cen bytů.....	43
12.1. Olomouc.....	44
12.2. Brno.....	46
12.3. Šumperk	47
12.4. Hodnocení analýzy	49
13. Analýza výše nájemného	51
13.1. Olomouc.....	52
13.2. Brno.....	53
13.3. Šumperk	54
13.4. Hodnocení analýzy	56
14. Hodnocení jednotlivých nemovitostí.....	57
14.1. 1+1 (1+kk).....	58
14.2. 2+1 (2+kk).....	66
14.3. 3+1 (3+kk).....	69
15. Souhrnné hodnocení hodnocených bytů	72
Závěr	75

Summary.....	77
Seznam zdrojů.....	79
Seznam obrázků, grafů, schémat.....	85
Seznam tabulek.....	86
Seznam příloh	88
Přílohy	I

Úvod

Cílem práce je podat ucelený pohled na specifika investování do nemovitosti za účelem pronájmu (konkrétně bytu) a provést srovnání investičních příležitostí ve vybraných městech. Toto téma jsem si vybrala na základě vlastního zájmu se dozvědět o problematice více, z důvodu budoucí koupě bytu za účelem pronájmu. Navíc dnešní banky nabízejí na spořicí účtech nízké úroky (nejvyšší možný úrok činí 3,18 %), tudíž investice do nemovitostí je nejlepší volbou. Nemovitost roste také na hodnotě a v případě prodeje dostanete investor více peněz, než do nemovitosti investoval. Dále je to také možný druh pasivního příjmu do budoucna.

Práce bude rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části budou vysvětleny základní pojmy a informace, které by rovněž měly posloužit jako průvodce základními znalostmi užitečnými při koupi a pronájmu bytu. Také budou uvedeny výhody a nevýhody investování do nemovitostí.

V praktické části budou aplikovány informace z teoretické části, včetně zmínění aktuální situace na trhu s nemovitostmi. Praktická část bude obsahovat rovněž analýzu cen bytů a cen nájmu ve městě Šumperku, Olomouci a Brně. Následně bude provedeno hodnocení jednotlivých investic ve vybraných městech pomocí výpočtu cash flow, výnosnosti investice a její návratnosti. Poté bude následovat formulace vyhodnocení v rámci kterého bude uvedeno, která investice se investorovi vyplatí nejvíce. Ukážeme si také, zda získané nájemné z vybraných bytů pokryje dnešní hypoteční splátky.

1. Charakteristika nemovitostí

Nemovitosti se rozdělují na movité a nemovité. Dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jsou nemovité věci pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením bez hmotné podstaty. Veškeré další věci jsou movité – stavby. Stavba je spojena se zemí pevným základem.

Dělení nemovitostí:

- **Stavba** – Je to výsledek stavební činnosti. Jsou to veškeré stavby bez ohledu na stavebně technického provedení, účelu či době trvání. Jsou stavby vedlejší a hlavní. Vedlejší stavby mají doplňkovou funkci a jsou tvořeny příslušenstvím stavby hlavní. Hlavní stavby mají číslo popisné. (Janků, 2006)
- **Pozemek** – Pozemky mohou být rybníky, lesy, různé cesty apod. „Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územně správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí evidenční, vlastnickou, kvalitativní či rozlišenou způsobem využití.“ S tímto pojmem souvisí tzv. parcela, která je zobrazena v katastrální mapě a je geometricky a polohově určena. Je to nejspolehlivěji vymezený pozemek. (Janků, 2006)
- **Budova** – Trvalá stavba s pevným základem v zemi. Je prostorově soustředěna, uzavřena stěnami, se střešními konstrukcemi a má dvě uzavřené užitkové prostory (s výjimkou hal). Pokud má objekt samostatný vchod, je označen číslem popisným a je stavebně-technicky uspořádána, můžeme také považovat tento objekt za budovu. (Ronovská et al., 2012)
- **Byt** – Soubor místností nebo jedna místnost určena k bydlení. Rozhodující je stav uvedený v kolaudačním rozhodnutí. Obecná definice v občanském zákoníku není, avšak byt by měl mít obytný prostor, místo k vaření a vlastní vstup. (Ronovská et al., 2012)

Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí je veřejný informační systém o území České republiky veden elektronicky přes počítačové prostředky. V systému najdeme soupis nemovitostí, geometrické a polohové určení, evidenci vlastnictví, evidenci jiných věcných práv a dalších. (Dušek, 2015)

Předmětem evidence jsou

- parcely,
- budovy, které mají číslo evidenční a popisné,
- budovy, které nemají číslo evidenční a popisné a nejsou příslušenstvím jiné stavby nebo evidované na téže parcele,
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky,
- rozestavěné budovy nebo byty (nebytové prostory), pokud o to požádá vlastník,
- rozestavěné budovy nebo byty (nebytové prostory), pokud k nim vzniká zástavní či jiné věcné právo,
- nemovité stavby stanoveny ve zvláštním předpise. (Janků, 2006)

2. Vlastnictví nemovitosti

Důležité je také zmínit, v jakém vlastnictví lze nemovitost pořídit. Většina investorů si volí takové vlastnictví, aby byl proces nákupu, popřípadě následné pronajmutí, co nejjednodušší.

Máme následující druhy vlastnictví:

- Přímé vlastnictví – nemovitost má přímý vlastník
- Podílové vlastnictví – s nemovitostí lze nakládat a ručit pouze se souhlasem všech podílníků
- Družstevní vlastnictví – nemovitost je ve vlastnictví družstva
- Nájemní vlastnictví – byt v domě majitele s deregulovaným nebo tržním nájmem
- Obecní (městské) byty – nemovitost ve vlastnictví obce, která je užívána občany (Realitní kancelář NIKTEL, s.r.o., n. d.)

Budeme se však detailněji zabývat osobním a družstevním vlastnictvím, jelikož na ně nejčastěji narazíme při nákupu nebo prodeji nemovitosti.

2.1. Osobní (přímé) vlastnictví

S nemovitostí v osobním vlastnictví lze nakládat podle svých představ. Lze ji prodat, zastavit nebo pronajmout. Pokud si investor vezme na nákup nemovitosti v osobním vlastnictví hypoteční úvěr, lze ručit kupovanou nemovitostí k zajištění hypotéky. U bytové jednotky má vlastník povinnost přispívat do fondu oprav na správu domu a pozemku na účet společenství vlastníků jednotek. Nájem však neplatí. (Realitní kancelář NIKTEL, s.r.o., n. d.)

V katastru nemovitostí je zapsán přímo vlastník nemovitosti. V případě bytových domů jsou vypsáni všichni vlastníci. Vlastník platí jednou za rok daň z nemovitých věcí.

Vlastnictví k jednotce vzniká originálním nebo derivativním způsobem. U originálního vlastnictví není vlastnické právo odvozeno od právního předchůdce, tzn. vlastnictví nabývá nezávisle od původního vlastníka. Derivativní způsob je opak originálního, tzn. vlastnické právo je odvozeno od předchůdce, např. dědění, darování, směna či prodej.

Na straně nabyvatele vlastnické právo vzniká a na straně převodce zaniká. (Selucká et al., 2018)

Originární způsoby vzniku vlastnictví:

- Výstavba
- Zápis do veřejného seznamu
- Rozhodnutí soudu (Selucká et al., 2018)

Derivativní způsoby:

- Převod vlastnického práva – kupní smlouva, darovací smlouva
- Přechod vlastnického práva – dědictví, rozhodnutí státního orgánu (Selucká et al., 2018)

Zánik vlastnictví je absolutní nebo relativní. U absolutního zaniká právo pro všechny vlastníky a nemůže být nadále předmětem vlastnictví (demolice domu). U relativního zániku zaniká vlastnické právo pouze pro aktuálního vlastníka. Novým vlastníkem se stává jeho nástupce. Zánik vlastnictví můžeme také rozdělit na základě vůle vlastníka nebo bez vůle vlastníka jednotky. (Selucká et al., 2018)

Na základě vůle vlastníka:

- Převod
- Opuštěním jednotky
- Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění
- Příklep v dobrovolné dražbě (Selucká et al., 2018)

Bez vůle vlastníka jednotky:

- Zánik věci
- Přechod na právního zástupce – dědění
- Vydržením
- Rozhodnutí státního orgánu (Selucká et al., 2018)

Postup ke koupi nemovitosti

Investor (kupující) se nejprve musí rozhodnout, jaký typ nemovitosti a v jakém okolí si nemovitost pořídí. Nemovitosti může hledat přes realitní kancelář nebo vlastním úsilím. Pro tento postup jsem vybrala postup ke koupi bytu bez realitní kanceláře. Jakmile si kupující najde potenciální byt, je vhodné se domluvit s majitelem bytu na prohlídce. Prohlídka nemovitosti se může uskutečnit jak v individuální formě, tak v kolektivní, kdy se všichni zájemci dostaví na určitý termín. Během prohlídky by si kupující měl všimnout i detailů, např. v jakém stavu jsou zdi či podlaha, zda byt nemá plísně, zda byt není vlhký apod. Je dobré si od majitele vyžádat také vyúčtování energií, průkaz energetické náročnosti budovy či nabývací listinu. Je vhodné si zjistit také informace v katastru nemovitostí, zda není zatížena věcnými břemeny, nebo se poptat sousedů na místní poměry. Pokud po všech zjištěných informacích se rozhodne nemovitost koupit, je potřeba vyřídit několik formalit s prodávajícím: kolik, jak a kdy investor zaplatí požadovanou částku, kdo zařídí přípravu smluv, kdo zaplatí případného advokáta, kdy dojde k předání nemovitosti apod. Jakmile se kupující dohodne s prodávajícím, může začít proces realizace koupě. (Bezrealitky, n. d)

K převodu nemovitosti se uzavírá v písemné formě s ověřenými podpisy smlouva kupní, darovací nebo směnná. Smlouvu na převod nemovitosti si může sepsat sám kupující, ale je lepší tuto činnost přenechat advokátovi nebo notáři, aby se v budoucnu mohl vyhnout případným problémům. Pokud kupující chce financovat nemovitost pomocí hypotečního úvěru, bude podepisovat mnoho smluv v bance. Při koupi nemovitosti se kupující setká se smlouvou budoucí kupní, která slouží k ujištění obou stran, že dojde k prodeji a koupi nemovitosti. Součástí této smlouvy je i zaplacení zálohy na kupní cenu a případné ujednání o pokutě, kdyby si to jedna ze stran rozmyslela. Dále se může kupující setkat se smlouvou o úschově finančních prostředků, která se uzavírá v případě, aby měly obě strany jistotu, že dojde k bezpečnému převodu peněz. Tato smlouva se doporučuje u nemovitostí, které mají vysokou kupní cenu. Kupující zašle do úschovy peníze a poté se podává návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tuto úschovu poskytují banky, notáři nebo advokáti, kteří si za tuto službu účtují poplatek. Dále je tu kupní smlouva, která slouží k převodu nemovitosti. S podpisem této smlouvy

se podepíše i návrh na vklad vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. (Bezrealitky, n. d)

Kupní cenu lze uhradit hotově, bezhotovostně na účet nebo pomocí úschovy. Na formě platby kupní ceny se domluví prodávající s kupujícím. (Bezrealitky, n. d)

Jak již bylo zmíněno, při podpisu kupní smlouvy se zároveň většinou podepisuje návrh na vklad vlastnického práva k nemovitosti. Vyplní se formulář z cuzk.cz. Na návrhu musí být podpis alespoň jedné ze smluvních stran. Vyplněný formulář s podpisy a s jedním vyhotovením kupní smlouvy se osobně nebo poštou podá na katastrálním úřadu, pod který nemovitost spadá. (Bezrealitky, n. d)

K předání nemovitosti by měl sloužit předávací protokol. V kupní smlouvě by mělo být uvedeno, v jakém stavu se nemovitost předává. Je doporučeno si udělat fotodokumentaci při předávání nemovitosti, kdyby se v budoucnu objevili případné spory. (Bezrealitky, n. d)

2.2. Družstevní vlastnictví

Jedná se o koupě družstevního podílu v bytovém družstvu. Nekupuje se byt samotný. Bytovým družstvem je právnická osoba, která má za úkol zajišťovat bytové potřeby svých členů. Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou. (Selucká et al., 2018)

Nabyvateli družstevního podílu je doporučeno, aby se před uzavřením smlouvy informoval o stanovách bytového družstva a jaké jsou podmínky, za nichž má dojít k převodu nájmu, jelikož ke dni uzavření smlouvy nabyvatel přijímá i veškeré dluhy převodce. (Selucká et al., 2018)

V katastru nemovitostí je zapsané pouze družstvo. Není uvedeno jméno nabyvatele družstevního podílu.

Pokud jeden z manželů nabyl podíl v bytovém družstvu před uzavřením manželstvím, je členem družstva pouze on sám. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění. (Selucká et al., 2018)

Bytové družstvo uzavře s nabyvatelem nájemní smlouvu. Nabyvatel musí splňovat podmínky stanovené zákonem o obchodních korporacích a stanovami pro členství

v bytovém družstvu. Nájemce bytového družstva hradí účelně vynaložené náklady domu, v nichž se byty nacházejí, např. náklady na opravu, modernizace, rekonstrukce, také příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto bytů. (Selucká et al., 2018)

Nájem družstevního bytu zaniká zánikem členství v bytovém družstvu. V případě smrti člena zaniká jeho členství. Jeho dědic získá podíl v družstvu a nájem bytu. Další důvody zániku členství:

- Dohodou
 - Vystoupením člena
 - Vyloučení člena
 - Zánikem právnické osoby
 - Prohlášení konkurzu na majetek města
 - Další důvody jsou v zákoně o obchodních korporacích v § 610.
- (Selucká et al., 2018)

Vyloučení z bytového družstva může být za hrubé porušení nájemní smlouvy či odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě. (Selucká et al., 2018)

Postup ke koupi nemovitosti

U družstevního bytu se koupě nemovitosti liší. Jak již bylo zmíněno, vlastníkem nemovitosti zůstává družstvo. Kupující pouze vlastní podíl s právem nájmu této nemovitosti. Pokud kupující chce poté tuto nemovitost pronajímat, je uzavřena smlouva o podnájmu. Je třeba souhlas družstva k pronajmutí nemovitosti. Je třeba si ověřit, zda družstvo podnájmy nezakazuje. (Kosina, 2020)

Než kupující koupí družstevní nemovitost, musí navštívit družstvo, aby si zjistil případné omezení pro převod družstevního podílu. Družstvo nesmí žádat přihlášku a nový členský vklad po kupujícím. Může však žádat o úhradu převodního poplatku. (Kosina, 2020)

Na tyto nemovitosti si nelze vzít hypotéku. Pokud do roka se nemovitost převede do osobního vlastnictví, lze si vzít předhypoteční úvěr. Prodej bytu probíhá velmi rychle, jelikož kupující se stává okamžitě členem družstva po uhrazení částky. Je třeba, aby si

kupující zjistil budoucí investice družstva a celkový stav domu. Družstvo může mít úvěry. Kupující bude hradit nesplacenou anuitu, tudíž bude mít vyšší měsíční náklady. (Kosina, 2020)

Družstvo má vlastní formulář pro převod družstevního podílu. Je však doporučeno, aby kupující si zajistil vlastní smlouvu o převodu s pomocí profesionálního realitního makléře. Poté jen stačí smlouvu zanést či poslat na družstvo. (Kosina, 2020)

3. Financování pořízení nemovitosti

Investor se musí rozhodnout, ze kterých zdrojů bude nemovitost financovat. Pokud nemá dostatek svých vlastních zdrojů, může si pomoci prostřednictvím úvěru.

3.1. Vlastní zdroje

Pokud má investor k dispozici volné finanční prostředky, může financovat byt tímto způsobem. V praxi nejčastěji tvoří část prostředků vlastní zdroje a zbytek se doplňuje hypotékou či jinými úvěry.

3.2. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěry jsou hodně využívané. Hypoteční úvěr je zajištěn zástavou nemovitosti. Hypotéky byly dříve pouze na financování nemovitosti. Nyní existuje také tzv. americká hypotéka, kdy se dává do zástavy nemovitost a lze s ní financovat vybavení nemovitosti, auto nebo dovolenou. (Srový, 2009)

Hypoteční úvěr může být účelový nebo neúčelový. Hypotéka se obvykle využívá k nákupu domu nebo bytu, ve kterém budete bydlet nebo jej pronajímat. Dále ke stavbě domu, rekonstrukci domu či bytu, majetkovému vypořádání či refinancování hypotéky. V případě neúčelového hypotečního úvěru je tu již zmíněná americká hypotéka. Peníze z americké hypotéky lze využít na cokoli a je výhodnější než běžné spotřebitelské úvěry. (Banky.cz, n. d.)

Budeme se zabývat hypotékou na vlastní bydlení, tedy účelovou formou.

Minimální výše účelového hypotečního úvěru je 200 000 korun, maximální výše půjčky je 90 % z hodnoty nemovitosti a maximální doba splácení je 30 let. Každá banka má své vlastní metodiky k posouzení bonity klienta. (Banky.cz, n. d.)

Výše úrokových sazeb závisí na účelu úvěru, době fixace, na výši zajištění úvěru a na bonitě dlužníka. Pokud je nemovitost pořízena za účelem vlastního bydlení, je v tomto případě úroková sazba nejnižší, jelikož je tato hypotéka pro banky nejméně riziková. Pokud je nemovitost pořizována za účelem pronájmu, je to pro banku rizikovější a úroky jsou vyšší než u vlastního bydlení. (Srový, 2009)

V případě fixace úrokových sazeb platí pravidlo, že čím větší chceme jistotu, tím více musíme zaplatit. Pokud je fixace na 5 let, bude úroková sazba nejdražší. (Srový, 2009)

Co se týče zajištění úvěru, je to tzv. LTV. Je to procentní poměr mezi výší úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti. Čím vyšší procento, tím vyšší úrok. Česká národní banka doporučuje, aby ukazatel nepřesáhl hranici 90 %. LTV se vypočítá následovně: $(\text{výše poskytnutého úvěru} / \text{hodnota zastavené nemovitosti}) * 100$. (Česká národní banka, n. d.)

Poslední faktor pro výpočet výše úrokové sazby je kvalita dlužníka. Banky chtějí znát příjem dlužníka nebo platební morálku u jiného peněžního ústavu. (Srový, 2009)

Zájemci o hypoteční úvěr by měli sledovat tzv. RPSN. Jedná se o přesné náklady spojené s hypotečním úvěrem. U RPSN banky zohledňují „poplatek za odhad nemovitosti, poplatek za zpracování úvěru, návrh na vklad na katastru nemovitostí, poplatek za pojištění schopnosti splácet, poplatek za pojištění nemovitosti, poplatek za vedení běžného účtu a úvěrového účtu, poplatky za ověření podpisů atd.“ (Banky.cz, n. d. b)

3.3. Stavební spoření

Stavební spoření má spořicí a úvěrovou formu.

U spořicí formy se stanoví cílová částka, kterou budete chtít uspořit. Pravidelně se spoří měsíčními či ročními částkami po dobu minimálně 6 let, aby bylo možné čerpat státní podporu. Maximální výše příspěvku je 2000 Kč za rok. Je třeba však vkládat na spořicí účet minimálně 20 000 Kč ročně. Pokud je smlouva zrušena předčasně, musí se státní podpora vrátit. Stavební spořitelny si účtují poplatky za zavedení stavebního spoření ve výši 1 %. Poté se platí poplatek za zavedení účtu ve výši 300 až 400 Kč ročně. Pokud zrušíte smlouvu předčasně, můžou naúčtovat také poplatek ve výši 1 % z cílové částky. Úroky z vkladů jsou zdaněny sazbou 15 %. (Bureš, 2018)

Úvěr ze stavebního spoření má maximální výši ohraničenou výškou cílové částky. Je třeba mít naspořeno 30-60 % finančních prostředků, dále je nutné spořit již 2 roky a splnit bodové hodnocení. Využité prostředky z úvěru musíte poté dokládat stavební spořitelně pomocí faktur. Finanční prostředky lze využít na náklady na rekonstrukci,

financování stavby, koupi bytu či domu apod. Úvěry lze rozdělit do 3 skupin. První je řádný úvěr ze stavebního spoření, kdy je úroková sazba stejná po celou dobu splácení a lze jej předčasně bez sankcí splatit. Druhý typ je překlenovací úvěr ze stavebního spoření, který si využívá v případě, kdy zájemce o úvěr nesplňuje podmínky pro nárok čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření či hypotéky. Tento úvěr slouží k překlenutí doby, než získá řádný úvěr nebo hypotéku. Poslední typ je hypoteční úvěr ze stavebního spoření. Musí se vložit nemovitost k zástavě. Tato forma je z pohledu úrokových sazeb nejvýhodnější. (Bureš, 2018)

3.4. Půjčka na lepší bydlení a na cokoliv

Pokud nemovitost má nižší hodnotu, např. do 1 mil Kč, lze využít půjčku na lepší bydlení nebo půjčku na cokoliv. Je nutné počítat s vysokou úrokovou sazbou a RPSN. Tyto půjčky lze sjednat online přes internetové bankovníctví.

Půjčku na lepší bydlení lze využít na koupi nebo rekonstrukci nemovitosti, platbu za materiál, řemeslníky, projektovou dokumentaci, vybavení domácnosti apod. Je nutné dodat bance doklady (účtenky, faktury, kupní smlouvu) jako důkaz o využití půjčených peněz na daný účel. U banky ČSOB si lze sjednat úvěr až 1 mil. Kč na 12 let. Úroková sazba se pohybuje od 4,75 % p.a. a maximální RPSN je 14,8 %. (ČSOB, n. d. a)

ČSOB nabízí půjčku na cokoliv až do výše 800 000 Kč na 8 let. Jak již napovídá název, finanční prostředky lze využít na cokoliv bez dokládání dokladů. Úrok se pohybuje od 4,9 % p.a. a maximální RPSN 18,3 %. (ČSOB, n. d. b)

4. Daně

S pořízením nemovitosti souvisí také placení daní. Daně platíme nejen za to, že nemovitost vlastníme, ale také pokud ji i pronajímáme.

4.1. Daň z nabytí nemovitých věcí

V roce 2020 byla tato daň zrušena v důsledku koronavirové krize. Dříve platil kupující 4 % z nabývací hodnoty.

4.2. Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí platí ti, kteří jsou vlastníkem jednotky – stavba, pozemek, bytová či nebytová jednotka. Hradí se dopředu na daný rok.

Dle Zákona č. 338/1992 Sb., zákon o dani z nemovitých věcí se základ daně vypočítává součinem výměry zastavěné plochy v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období a koeficientu. Koeficient u bytu je:

- 1,22 – pokud je součástí vlastnictví bytové jednotky i podíl na pozemku
- 1,20 – ostatní

Sazba daně je u bytu stanovena na 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy. Sazba musí být vynásobena koeficientem podle počtu obyvatel dle obce:

- „1,0 v obcích do 1 000 obyvatel
- 1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel
- 1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel
- 2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel
- 2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel
- 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech
- 4,5 v Praze.“

Dále do daně z nemovitých věcí patří místní koeficient. Místním koeficientem se vynásobí daň poplatníka. Místní koeficient určují jednotlivé obce.

4.3. Daň z přidané hodnoty

S touto daní se můžeme setkat při koupi nebo prodeje nemovitosti, pokud prodávající společnost je plátcem DPH a od kolaudace neuběhlo více jak 5 let. Také se může jednat o developerské projekty. Sazba DPH se odvíjí od velikosti obytného prostoru. Do 120 m² bude sazba 15 % DPH a nad 120 m² je sazba 21 %. Pokud od kolaudace uběhlo více jak 5 let, je prodej/koupe osvobozen od daně. (E15.cz, 2019)

Od 1.1.2021 jsou od daně z přidané hodnoty osvobozeny dlouhodobé pronájmy např. nemovitosti určené k bydlení. Osvobozeny nejsou krátkodobé nájmy z nemovitosti. (Bílý, 2021)

4.4. Daň z příjmu

Daň z příjmu platí plátcem za uplynulý kalendářní rok, pokud např. získal příjem z pronájmu nemovitosti. Pokud příjem z pronájmu je do 141 764 Kč za měsíc, sazba činí 15 %. Pokud je příjem vyšší, daní se sazbou 23 %. Musí se také rozlišovat, zda je nemovitost v majetku fyzické osoby nebo je nemovitost zapsaná v obchodním majetku. Zabývat se budeme pouze majetkem fyzické osoby. Fyzická osoba neplatí z příjmu z pronájmu sociální a zdravotní pojištění. Pokud se pronajímá nemovitost, který je ve společném mění manželů, daň z příjmu odvede pouze jeden z nich. (Pololáník, 2021)

Základ daně lze snížit vynaloženými výdaji. Buď můžeme uplatnit skutečné výdaje, např. poplatky realitní kanceláři, odpisy nemovitosti, pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti, náklady na opravu a údržbu, náklady na vybavení apod., nebo lze uplatnit výdaje paušálně ve výši 30 % z příjmu z pronájmu nemovitosti. (Pololáník, 2021)

5. Analyzovaný typ nemovitosti – byt

Analyzovaný typ nemovitostí jsou byty, které se budou dále pronajímat. Byt je jedna z nejběžnějších pronajímatelných nemovitostí.

Dle občanského zákoníku (§ 2236, odst. 1) „se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“

Byt se může nacházet v rodinném domě, bytovém domě či panelovém domě. Byt se může také vytvořit z bývalých průmyslových budov, tzv. loft.

Výsledky z čítání lidu, domů a bytů z roku 2021 stále nejsou k dispozici. Poslední záznamy jsou z roku 2011, kdy v České republice bylo evidováno celkem 4 756 572 bytů z toho 4 104 635 bytů jsou obydleny. Obydlené byty se nachází v:

- rodinných domech – 1 795 065 bytů,
- bytových domech – 2 257 978 bytů,
- v ostatních budovách – 51 592 bytů. (Český statistický úřad, n. d. a)

Nejčastější důvody neobydlených bytů:

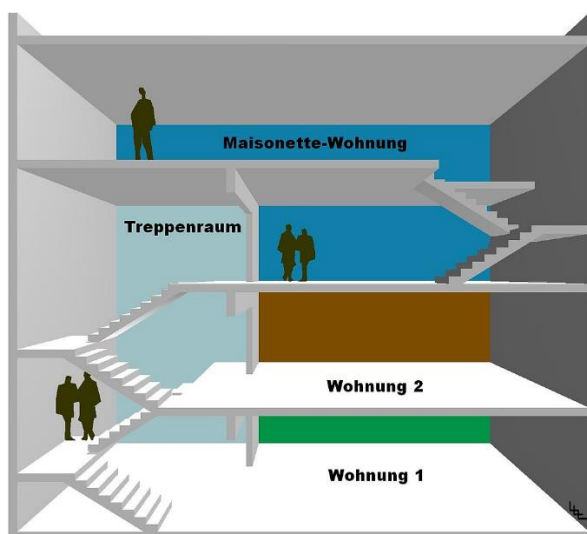
- Změna uživatele
- Byty sloužící k rekreaci
- Přestavba bytu
- Dosud neobydlen po kolaudaci
- Pozůstalostní nebo soudní řízení
- Nezpůsobilý k bydlení (Český statistický úřad, n. d. b)

Níže jsou popsány atypické typy bytů.

Mezonetový byt

Mezonetový byt má více podlaží. Vzniknout může také v propojení dvou nad sebou ležících bytů vnitřním schodištěm. Bývá propojeno nejvyšší patro spolu s podkrovím. Kvůli podlahové ploše je cena bytu vyšší. Je to kompromis mezi domem a bytem. (R21, n. d.)

Obrázek č. 1 *Mezonetový byt*



Zdroj: Wikipedia (n. d.)

Suterénní byt

Suterénní či sklepní byt je v úrovni nebo pod úrovní terénu. U těchto bytů bývá nízká cena. Nevýhodou může být vysoká vlhkost, pokud je byt ve styku s okolní zeminou.

Obrázek č. 2 *Suterénní byt*



Zdroj: Košařová, M., & Košař, F (2021)

Loftový byt

Jak již bylo zmíněno, loftové byty se staví z bývalých průmyslových budov. Tyto byty mají vysoké stropy či velká okna. Mají podobu ateliéru, studia či galerie. Je to většinou podkrovní byt s patrem, který zůstává otevřený směrem do zbytku bytu. Nejčastěji v patře se nachází ložnice, šatna či koupelna. Spodní úroveň disponuje kuchyní, obývacím pokojem. Některé lofity mají navíc jeden samostatný pokoj, který slouží jako dětský pokoj nebo pracovna. (Novinky, 2018)

Obrázek č. 3 *Loftový byt*



Zdroj: Novinky (2018)

Penthouse

Penthouse je tzv. dům v domě. Jeho cena je vysoká. Jedná se o střešní byt s terasou, který je jediným bytem na jednom podlaží. Často je umístěn ve vysokých budovách s krásným výhledem.

Obrázek č. 4 *Penthouse*



Zdroj: Lanting, J. (2019)

6. Nájem a podnájem bytu

Je nutné si definovat, co je nájem a podnájem bytu. Tyto dva pojmy se často zaměňují. Osoba v nájmu má větší práva než osoba v podnájmu. Níže jsou popsány rozdíly těchto pojmů.

6.1. Nájem bytu

Vlastník nemovitosti (pronajímatel) přenechává nájemci nemovitost do dočasného užívání. (Veselá, 2020)

6.1.1. Nájemní smlouva

Smlouva se uzavírá na dobu určitou či neurčitou, tzn. bez určení doby užívání. Při placení nájmu nedochází k tomu, že se převede trvale užívací právo na jinou osobu. Nájemce platí pronajímateli nájemné za užívání nemovitosti. (Veselá, 2020)

Nájemce může dle zákona v nemovitosti chovat zvíře. Pronajímatel nemůže toto právo nad rámec zákona ve smlouvě omezit či zakázat. Často se také ve smlouvách objevuje „zákaz kouření“ či každodenní kontroly bytu pronajímatelem. Tyto požadavky nemůže pronajímatel ve smlouvě uvádět. Soudní judikatura má tyto nepřiměřené povinnosti v budoucnu ještě blíže specifikovat. Pronajímatel nemůže ukládat nájemci smluvní pokuty např. za dlužení nájemného, pozdní platby či za jiné nesplněné povinnosti. Pokud však nájemce dluží nájemné, může pronajímatel požadovat pouze zákonné úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb. (Veselá, 2020)

Daný prostor, který pronajímatel chce pronajímat, musí být zkolaudovaný a vymezen účel stavby. Pokud pronajímatel pronajme prostor nebytový pro účely bydlení, hrozí pronajímateli sankce od stavebního úřadu. (Veselá, 2020)

Nájemní smlouva nemá daný vzor. Strany nemusí však smlouvu uzavřít vůbec a může se jednat o ústní dohodu. Pokud nájemce užívá byt po dobu tří let s vědomím, že nájem je po právu, nemůže pronajímatel později namítat neplatnost smlouvy pouze pro to, že nebyla uzavřena písemně. (Veselá, 2020)

Doporučuje se však písemná forma smlouvy s určitými náležitostmi, např. kdo s kým uzavírá smlouvu, přesné označení pronajatého prostoru včetně příslušenství, výše nájemného, způsob úhrady či splatnost nájemného, rozsah užívání (výlučný nájemce, společné užívání s jinými osobami nebo osoba odlišná od nájemce) apod. Platnost smlouvy se nemusí uvádět. Pokud není uvedena, je dána na dobu neurčitou. (Veselá, 2020)

6.1.2. Nájemné

Výše nájemného nemusí být stanovena, je však nutné, aby se nájemce zavázal, že bude platit nájemné za užívání nemovitosti. Pokud si strany neurčí výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné ve výši obvyklé v daném místě a v den uzavření smlouvy pro nový nájem obdobnému bytu se stejnými smluvními podmínky. (Veselá, 2020)

Pokud si strany určí výši nájemného, stanovuje se pevnou částkou za určité období. Může se jednat o nájem měsíční, čtvrtletní, pololetní či roční. Obvyklé období je jeden měsíc. Výše nájemného by se měla odvíjet od stáří a technickému stavu, dispozici, velikosti, vybavení bytu (balkon, terasa), typu (cihla, panel), vybavení domu (výtah, parkování), poloha domu (centrum, kraj obce, u železnice, frekventované silnice), okolní zástavby, z hlediska zeleně, občanské vybavenosti apod. Pronajímatel může navyšovat nájemné jednou za 12 měsíců do výše „srovnatelného nájemného obvyklého“, který upravuje Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. Za poslední tři roky se nemůže nájemné zvýšit přes 20 %. (Veselá, 2020)

6.1.3. Služby spojené s užíváním bytu

Nájemce platí také zálohy a náklady za služby, které zajišťuje pronajímatel, např. dodávka vody a tepla, odvoz komunálního odpadu, provoz a čištění komínů, provoz výtahu, úklid společných prostor domu, televizní vysílání apod. Pronajímatel nesmí požadovat poplatky za pojištění bytu/domu, příspěvky na stavební úpravy domu či příspěvky do fondu oprav atd. (Veselá, 2020)

Pokud chce pronajímatel po nájemci hradit příspěvky do fondu oprav, musí být tento příspěvek zahrnut v částce za nájem, nikoli v částce za služby spojené s užíváním bytu. „V nájemních smlouvách musí být dle zákona nájemné a zálohy na služby uvedené jako

samostatné částky. Po nájemci můžete požadovat hrazení příspěvku do fondu oprav pouze dvěma způsoby. Může být jako součást nájemného, nebo se v nájemní smlouvě výslovně dohodnete, že tato povinnost přechází na nájemce.“ (Jandáček, 2020) Pronajímatel pak tuto částku odvede do fondu oprav.

6.1.4. Kauce

Kauce neboli Jistota, je finanční záruka pronajímatele. Musí být tato kauce uvedena v nájemní smlouvě. Uvádí se při uzavírání nájemní smlouvy nebo také dodatečně v průběhu trvání nájemního vztahu samostatnou dohodou. Pokud není tato kauce v nájemní smlouvě uvedena, nemá pronajímatel právo vymáhat kauci po nájemci. Kauce nesmí být vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného. Kauce slouží k úhradě škod, které nájemce způsobí během užívání bytu, popřípadě pokud nájemce nezaplatí nájemné nebo neuhradí platby za služby spojené s užíváním bytu. (Veselá, 2020)

Pronajímatel vrací kauci nájemci po skončení nájemného. Pronajímatel z kauce odečte to, co mu nájemce dluží. (Veselá, 2020)

6.1.5. Poškození a opravy bytu

Pronajímatel se musí starat o svou nemovitost, aby zajistil účel nájmu. Jeho povinnost je odstranit veškeré závady. Nájemce je povinen zajišťovat drobné opravy a opravovat vady, které způsobil sám nájemce či členové domácnosti. Lhůta na opravy těchto vad není stanovena. Je však dobré v zájmu nájemce opravit vady co nejdříve. Pokud během užívání nastanou závady, které brání k užívání bytu, má nájemce povinnost oznámit tuto skutečnost pronajímateli, umožnit pronajímateli tyto závady opravit a umožnit mu vstoupit do bytu. Pronajímatel tuto závadu odstraní co nejdříve. (Veselá, 2020)

6.1.6. Skončení nájmu

Nájemní smlouva může být ukončena v případě koupi bytu nájemcem od pronajímatele, smrtí nájemce (pokud nepřevodl smlouvu na někoho jiného), uplynutím doby ve smlouvě nebo zanikl předmět nájmu. Zánik smlouvy by měl být dohodou prostřednictvím písemné smlouvy s určitými náležitostmi. (Veselá, 2020)

Mělo by být uvedeno, v jakém stavu nájemce byt přenechává pronajímateli (včetně závad). Měl by obsahovat také stavy měřidel ke dni předávání, stav vybavení bytu a počet klíčů, které nájemce vrací pronajímateli. (Veselá, 2020)

Pokud zanikne nájemní smlouva z důvodu uplynutí doby, „občanský zákon upravuje automatické prodloužení smluv sjednaných na dobu určitou, a to tak, že pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu. Mohou tedy obstát i další dohody nájemce a pronajímatele o obnově nájmu bytu, tyto dohody však musí být určité a srozumitelné.“ (Veselá, 2020)

6.1.7. Neplaticí nájemníci

Než pronajímatel přijme nájemníka, je dobré si ho předem ověřit, aby se vyhnul neplaticímu nájemníkovi. Nájemníka lze prověřit ve veřejném registru dlužníků, v centrální evidenci exekucí, zjistit si reference od předchozích pronajímatelů, pronajímatel může zhodnotit i sociální situaci budoucího nájemce či vsadit na empatii při prvním setkání. (Nezávislý realitní portál, 2021)

Je dobré sjednávat nájemní smlouvu na dobu určitou v délce jednoho roku. Prodloužit nájemní smlouvu lze vždy. Předcházet potížím lze také vysokou kaucí, ze které se může nájem strhávat v případě neplacení. (Nezávislý realitní portál, 2021)

Pokud se nájemce s platbou opozdí pár dnů, lze to řešit pouze upomínkou, kde budou zdůrazněny případné následky delšího neplacení, např. naúčtování úroků. Pokud nájemce neplatí dlouhodobě, porušuje tím nájemní smlouvu. Pronajímatel přistoupí k písemné výpovědi z nájmu s tříměsíční výpovědní lhůtou. Pokud nájemce nereaguje na doplacení dlužného nájmu, může pronajímatel písemně vypovědět nájem bez výpovědní lhůty a nájemce se musí okamžitě vystěhovat. (Nezávislý realitní portál, 2021)

Nájem, který nájemník nezaplatil (obvykle 1-3 měsíce), lze strhnout z kauce, která byla složena před nastěhováním. Pokud je situace vážná, kdy nájemník neplatí dlouhodobě, odmítá se odstěhovat i přes soudní příkaz, řešení se oddalovalo a dluh na nájemném

stále rosti, je potřeba se znovu obrátit na soud k vymáhání dlužné částky. Pokud se i poté odmítá odstěhovat, řešením je vymáhání dluhu skrze soudního exekutora. (Nezávislý realitní portál, 2021)

6.2. Podnájem bytu

Podnájem vzniká, pokud nájemce pronajímá byt další osobě, tzv. podnájemci.

Pokud nájemce bytu poskytne k užívání nemovitost další osobě, vzniká tzv. podnájem na základě podnájemní smlouvy. Podnájem není chráněn zákonem, tzn. pokud není ve smlouvě sjednána např. výpovědní lhůta či důvody, lze podnájem vypovědět i bez uvedení důvodů. Podnájem zaniká se zánikem nájmu či uplynutím doby, na kterou byl sjednán. (Veselá, 2020)

Pokud nájemce v daném bytě většinu času nebydlí, a proto chce podnájem byt někomu dalšímu, musí to být se souhlasem pronajímatele. Žádost musí být zaslána písemně. Pokud se pronajímatel do měsíce nevyjádří, je žádost automaticky schválená. Jinak musí pronajímatel odsouhlasit žádost písemně. (Veselá, 2020)

Pokud nájemce přenechá byt podnájemci i přes pronajímatelův nesouhlas, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemci smlouvu v tříměsíční výpovědní lhůtě. Pokud nájemce v bytě trvale bydlí, nemusí žádat o souhlas pronajímatele o podnájem bytu. Pokud nájemce chce podnájem např. jeden z pokojů, musí nahlásit pronajímateli počet osob v bytě, aby mohl upravit zálohy za služby. (Veselá, 2020)

Smlouva o podnájem by měla být písemně s určitými náležitostmi. Smlouva zaniká se zánikem nájmu, uplynutí doby, na kterou byl sjednán, smrtí podnájemce, zánik smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemce by měl zánik smlouvy s podnájemcem oznámit pronajímateli. (Veselá, 2020)

7. Dispozice a velikost bytu

Při koupi nemovitosti investora také zajímá dispozice bytu a jeho velikost. V první řadě je potřeba si definovat základní pojmy – užitná plocha, podlahová plocha a obytná plocha, jelikož jsou si tyto pojmy velice podobné. (Havič, 2019)

Užitná plocha je definována dle nařízení Evropské komise ES č. 1503/2006. Užitná plocha je součet místností uvnitř vnějších stěn. Nezapočítává se balkon, lodžie, terasy, chodba, sklep, kóje kolárny apod. Naopak celková užitná plocha zahrnuje i tyto položky. Užitná plocha se využívá u obytných budov, rodinných domů apod. (Havič, 2019)

Podlahovou plochu upravuje Nařízení vlády č. 366/2013. Podlahová plocha je součet veškeré plochy, která je uvnitř vnějších konstrukcí bytu včetně příček. (Havič, 2019) Podlahovou plochu měříme v centimetrech a výsledek se převede na m² na dvě desetinná místa. Půdorys musí mít pravoúhlý. U obdélníkových místností měříme uprostřed délky protilehlých stěn, abychom eliminovali nepřesnost pravého úhlu. Pokud je místnost čtverec, považujeme ho za zvláštní případ obdélníka. (Bradáč et al., 2009)

Obytná plocha je stanovena Vyhláškou č. 137/1998 Sb. Zde se započítává např. obývací pokoj, ložnice a kuchyň. Nezapočítává se zde koupelna, toaleta, sklepy, lodžie či terasy, protože místnosti musí mít minimálně 8 m². Pokud v bytě je jen jedna obytná místnost, musí mít minimálně 16 m². (Havič, 2019)

Obrázek č. 5 *Definice užitné, podlahové a obytné plochy*



Zdroj: Havič, J. (2019)

Dispozice bytu mohou být 1+0, 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1, 4+kk atd., garsoniéra. S dispozicí souvisí užitná plocha, např. 1+kk 40 m². První číslice znamená počet obytných místností. Jsou to většinou obývací pokoj, ložnice, pracovna, dětský pokoj, jídelna. **+1** znamená samostatnou kuchyň, která musí mít minimálně 8 m² a samostatné okno. Kuchyň musí být oddělena od zbytku bytu pevnými stěnami. **+kk** znamená kuchyňský kout, který je součástí jiné obytné místnosti, nejčastěji obývacího pokoje. Koupelna a předsíň nemá žádné značení.

- **1+kk** znamená tedy jedna obytná místnost s kuchyňským koutem, koupelnu a předsíň.
- **2+1** znamená dvě obytné místnosti, jedna samostatná kuchyň, koupelna a předsíň.
- **3+kk** znamená tři obytné místnosti z toho jedna obsahuje i kuchyňský kout, koupelna a předsíň.
- **1+0** má pouze jednu místnost, kde kuchyň je řešena např. vaříčem.
- **Garsonka** je velká minimálně 16 m² a nachází se většinou v panelovém domě. Lze je nalézt pod označením 1+kk. Obsahuje obývací pokoj s kuchyňským koutem o minimální velikosti 16 m² a 4 m² bývá většinou chodba a koupelna s toaletou. (Tůmová, 2017)

8. Výdaje spojené s provozem a pronajímání bytů

Investor vidí z investice do bytu za účelem pronájmu hlavně příjem, musí však počítat s tím, že s provozem a pronajímáním nemovitosti jsou spojeny také výdaje.

Cena nemovitosti

Prvním krokem investora je koupit nemovitost. Cena je nejdůležitějším parametrem, podle kterého se investor nejvíce rozhoduje při koupi nemovitosti. Je důležité, aby si investor před koupí zjistil, jak se pohybují ceny nemovitostí v dané lokalitě, a v jakém rozmezí se pohybuje nájemné v dané lokalitě, při stejné podlahové ploše bytu, aby se mu investice vyplatila. Pokud investor koupí předražený byt a nájemné v dané lokalitě je příliš nízké (vzhledem k podlahové ploše v m²), investice nebude rentabilní.

Právní služby

Pokud chce investor mít vše v pořádku, je vhodné si najmout právníka na posouzení kupní smlouvy. V případě pronájmu nemovitosti také prověřit formální správnost nájemní smlouvy.

Provize realitní kanceláři

Investor si může nemovitost najít sám přes různé zdroje, např. letáky, internetové stránky (bezrealitky.cz, ereality.cz, reality.bazos.cz apod.), inzeráty na Facebooku, přes známé atd. Někdy je však složité najít nemovitost vlastními silami, a tak je možnost využít realitní kancelář, která najde investorovi nejvhodnější nemovitost dle požadavků. Dle Kosiny (2021) se pohybuje provize realitních makléřů mezi 3 až 6 % - minimálně 50 tis. Kč provize při prodejní ceně do 1 mil. Kč a maximálně 3 % z kupní ceny u nemovitostí nad 20 mil. Kč. Provizi platí ten, kdo si službu objedná.

To platí také při hledání nájemníků do již koupeného bytu. Investor si může nájemníka najít sám nebo též využije realitní kancelář.

Daně

Veškeré daně jsou zmíněny v kapitole 4.

Pojištění nemovitosti

V případě pronajímané nemovitosti, pronajímatel (majitel) uzavírá pojištění nemovitosti. (Szeteiová, 2019)

Nájemník by si měl pojistit domácnost. V nájemní smlouvě by mělo být uvedeno, co vlastní nájemník a co pronajímatel. (Szeteiová, 2019)

Pojištění odpovědnosti uzavírá nájemník. Je vhodné si nutnost uzavření tohoto pojištění zajistit v nájemní smlouvě. (Szeteiová, 2019)

Opravy a rezerva

Investor se snaží koupit nemovitost v nejlepším stavu, aby byly náklady na opravu minimální. Dle Bradáče a kol. (2009) by měly být běžné náklady na opravu z hodnoty nemovitosti cca 0,5 až 1,5 % za rok. Je dobré si tvořit rezervy na případné větší opravy či v případě neobsazenosti bytu.

Splátky hypotéky či jiného úvěru

V případě financování hypotéky či jiného úvěru, nesmíme zapomenout na měsíční splátky a úroky.

Energie

Energie platí buď nájemce nebo pronajímatel. Nájemce si může energie napsat na sebe, a tak je platí přímo poskytovatelům energií. V druhém případě může nájemce platit měsíční zálohy pronajímateli, který energie bude hradit poskytovatelům energií. Jednou za rok se provede zúčtování záloh a pronajímatel vrátí nájemci přeplatek, nebo nájemce zaplatí doplatek.

Poplatek za komunální odpad

Poplatek za svoz odpadu se hradí ročně za osobu. V každém městě je stanovena tato sazba odlišně. V některých městech je svoz zdarma, jinde občané platí až 1350 Kč ročně za osobu. (Novák, 2021)

Tabulka č. 1 Vývoj poplatku za svoz odpadu v Olomouci

Rok	Poplatek za svoz odpadu
2016	660 Kč
2017	660 Kč
2018	660 Kč
2019	660 Kč
2020	816 Kč
2021	804 Kč
2022	804 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle Novák, P. (2021) a Snášel, P. (2022)

Fond oprav

Fond oprav je určen na nečekané opravy nemovitosti. Tento příspěvek je tvořen vlastníky bytové jednotky, tzn. tento fond hradí pronajímatel. Fond oprav je hrazen měsíčně ve formě záloh. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník. (Flatio, 2019)

Dle Občanského zákoníku (§ 1180 odst. 1) „vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.“

Pronajímatel může výši fondu oprav promítnout do nájemní smlouvy, a tak navýšit nájemné o tento poplatek nájemníkovi. (Flatio, 2019)

Neplatící nájemník

I neplatící nájemník je pro nás výdaj. Můžeme narazit na vážnou situaci, kdy nájemník neplatí dlouhodobě. Pokud pronajímatel platí z nájemného také splátky na hypotéku či jiné úvěry, může mít problémy se splacením. Jak předejít neplatícím nájemníkům je uvedeno v kapitole 6.1.7.

9. Investice – nákup bytu

Byt, který vlastník pronajímá, je investiční nemovitost, ze které je očekávaný zisk a růst ceny nemovitosti. Je to také zdroj pasivního příjmu. Pasivním příjmem se rozumí pravidelný příjem bez vynaložení většího úsilí a bez případné přítomnosti osoby.

Investor musí brát v potaz faktory ovlivňující cenu nemovitosti. Měl by si také stanovit, zda investice bude krátkodobá či dlouhodobá. Než se pustí do nákupu určité nemovitosti, je vhodné, aby si vypočítal, zda se mu investice vyplatí.

9.1. Faktory ovlivňující ceny bytů

Janočková (2020) uvedla tyto nejčastější faktory ovlivňující ceny bytů:

- **Forma vlastnictví** – nejžádanější byty jsou v osobním vlastnictví, jelikož lze je financovat hypotečním úvěrem a lze je bez problému dále pronajímat. U družstevního vlastnictví je potřeba souhlas k jeho pronajmutí a nelze si vzít na něj hypotéku.
- **Lokalita** – cenu bytu zvyšuje klidné okolí s hezkým výhledem a nižší hustota zalidnění. Naopak cenu bytu může snížit rušnost ulice, vyšší prašnost, dálnice v blízkosti bytu, skládka či továrna.
- **Občanská vybavenost** – v blízkosti bytu jsou obchody, školy, zdravotnická zařízení, hromadná doprava a parkování.
- **Technická vybavenost budovy** – cenu bytu zvyšuje výtah, sklep, společné prostory na úschovu kol a sušení prádla, zda je budova zateplená či má novou fasádu. Cenu bytu zvyšuje také méně pater v budově a bytů na jednom patře a nižší měsíční poplatky do fondu.
- **Umístění bytu** – byt umístěný v přízemí nemá hezký výhled, má vyšší riziko vloupání a méně světla. Byt v suterénu má vyšší vlhkost a méně světla. V bytě v nejvyšším patře je přes léto větší horko a v zimě chladněji, hrozí také zatékání do bytu. Proto tyto patra snižují hodnotu bytu. Byt umístěn uprostřed budovy má lepší prosvětlenost, soukromí, hezký výhled, proto tyto byty jsou nejlepší variantou a cena bytu se zvyšuje. Pokud se však byt nachází např. ve 4. podlaží, je vhodné, aby dům

disponoval výtahem. Pokud výtah nemá, cena bytu se i v tomto podlaží může snížit.

- **Orientace bytu vůči světovým stranám** – byt situován na jihozápadě a jihovýchodě je nejlepší variantou, je prosluněný a teplý. Opakem je byt na severu, proto je méně ceněný.
- **Dispozice místnosti** – pokud jsou místnosti v bytu průchozí, cena bytu se snižuje. Nejlepší variantou jsou místnosti přístupné z předsíně.
- **Sousedství** – pokud jsou v blízkosti problémoví sousedé, cena bytu se snižuje.

9.2. Investiční horizont

U investice do nemovitostí rozdělujeme horizont na krátkodobý a dlouhodobý.

Krátkodobý horizont – v případě prodeje nemovitosti do 5 let se odvede 15 % z rozdílu kupní a prodejní ceny. Takto prodat nemovitost je výhodné jen tehdy, když se spekuluje o tom, že ceny nemovitostí budou rapidně růst. V tomto případě investorovi nevadí, že bude platit 15 % daň, jelikož tato investice se mu vyplatí i po odvedení daně. Pokud investor bude nemovitost držet více jak 5 let, bude v případě prodeje osvobozena od daně z příjmu. (Ekospol, n.d.)

Dlouhodobý horizont – dlouhodobý horizont (20 a více let) je nejlepší pro investici do nemovitosti za účelem pronájmu. Za tuto dobu se pomocí nájemného zaplatí úvěr, investor bude mít nemovitost nezatíženou žádným dluhem a investor má pasivní příjem. Je dobré myslet na to, že je vhodné si odkládat peněžní prostředky na případné rekonstrukce, jelikož po této době se budou objevovat častěji různé nedostatky. (Ekospol, n.d.)

9.3. Ukazatele výkonnosti

Investor by si měl před koupí vybrané nemovitosti vypočítat, zda se jeho investice vyplatí. Může použít základní ukazatele výkonnosti, a to cash flow (tok peněz – příjmy a výdaje), payback (návrátnost investice) či rentabilitu investic.

Cash flow – pomocí cash flow sledujeme tok peněz. Je to rozdíl mezi příjmy a výdaji peněžních prostředků. Investor podle tohoto ukazatele zjistí, kolik peněz bylo získáno a k čemu byly využity. Investor by si měl projít všechna čísla a položit si základní otázky, např. Jaké budou měsíční výdaje u dané nemovitosti?

Payback – Payback je důležitým ukazatelem pro hodnocení investic. Pomocí tohoto ukazatele zjistíme dobu, za kterou peněžní příjmy z investice vyrovnají počáteční kapitálový výdaj na investici.

Vzorec: náklady na provedení investice / roční cash flow.

Rentabilita investic – dle Štráfěldy (n.d.) je rentabilita investic „poměr čistého zisku k penězům investovaným. Udává zisk v procentech z utracené částky.“

Vzorec: průměrný čistý roční zisk plynoucí z investice / náklady na provedení investice.

10. Výhody a nevýhody investování do nemovitostí

Než se investor pustí do investování do nemovitostí, měl by vědět, co vše tato investice obnáší. Je vhodné si zjistit výhody a nevýhody této investice. Investice do nemovitostí může znamenat zisk, ale také případné starosti.

Nevýhody či případná rizika

Jako první si uvedeme nevýhody či případná rizika spojená s touto investicí. Pokud investor má v plánu investovat do nemovitosti, musí si být vědom toho, že tato investice má nízkou likviditu. Nemůžeme nemovitost prodat tak rychle, jako například akcie na burze.

Pokud investor chce pouze krátkodobou investici, neměl by se do investice do nemovitostí za účelem pronájmu pouštět. Investice do nemovitostí je převážně dlouhodobá záležitost, musí tedy počítat s delší dobou návratnosti.

O nemovitost se musí pečovat. Musí se zajistit případné opravy a údržba. To souvisí s výběrem solidního nájemníka. Při výběru nájemníka musí být investor velmi obezřetný, aby se vyhnul budoucím potížím. Pokud bude mít investor v bytě nevhodného nájemníka, který bude byt neustále poškozovat, je to pro investora další překážka.

Nemovitost je také velmi finančně nákladná než investice do cenných papírů, které mohou mít hodnotu např. 1000 Kč.

Je zde riziko, že investor nepronajme nemovitost hned, ale až za několik měsíců. Pokud o nemovitost nebude zájem, bude muset snížit nájemné, a tak klesne výnosnost a návratnost investice. Také je zde riziko, že nám nájemník odejde. I v tomto případě je možné toto riziko snížit pomocí pečlivého výběru solidního nájemníka.

V blízkosti koupeného bytu může být v budoucnu postavena průmyslová zóna či jiná stavba s negativním faktorem. Tím se může snížit hodnota nemovitosti a investor může mít problém s pronajmutí této jednotky.

Výhody

Nyní si probereme, jaké výhody má tato investice. Tou první je, že nemovitost má fyzickou podobu, na rozdíl od investování do cenných papírů. Je tu tedy nízké riziko odcizení a podvodů.

Nemovitost roste stále na hodnotě. Investor může prodat nemovitost za větší sumu, než za jakou ji koupil, oproti investování např. do akcií, u kterých je větší riziko ztráty či poklesu hodnoty. Investování do nemovitostí je také lepší volbou než vložení svých finančních prostředků na spořicí účet. Spořicí účet se uzavírá na 6 let. Za 6 let získá investor mnohem více finančních prostředků za prodej nemovitosti než ze spořicího účtu.

Pokud se investor dostane do nepříznivé finanční situace, může nemovitost kdykoliv prodat či využít nemovitost k vlastnímu bydlení.

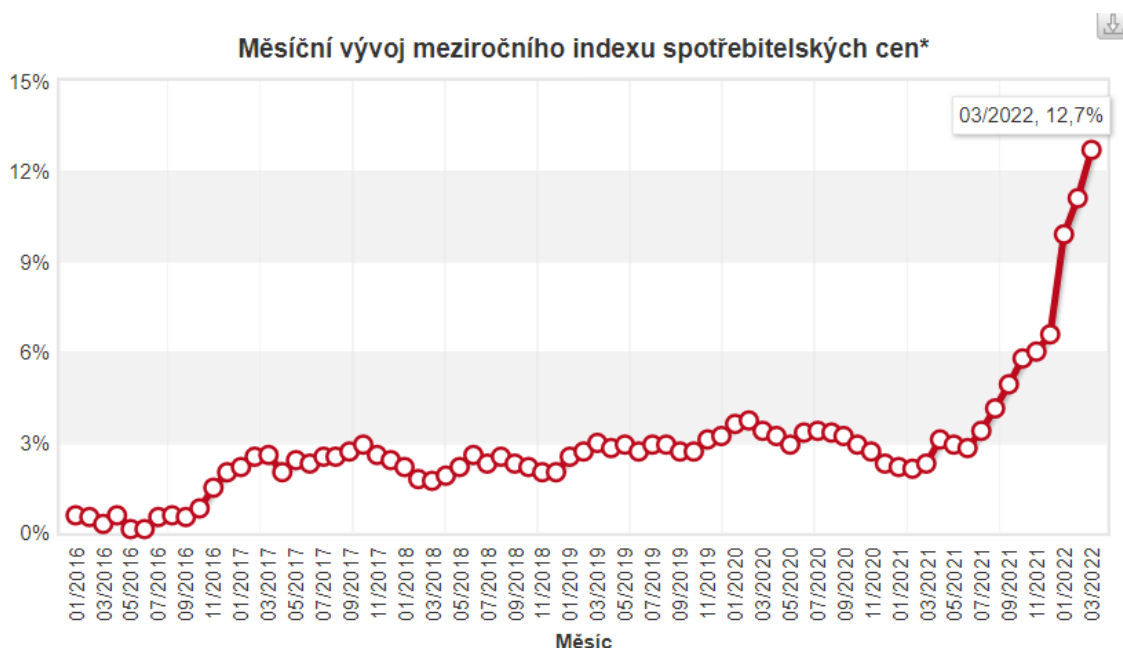
Lidé stále potřebují bydlet. Investor nemusí mít tedy obavy, že nájemníka nesežene. Záleží však na tom, jak vysoké nájemné investor stanoví. Také se neustále zvyšují ceny za nemovitost, tudíž mnoho lidí (převážně mladí lidé) si nebude moci dovolit své vlastní bydlení. I z tohoto důvodu může investor počítat s vysokou poptávkou po nájemním bydlení.

Nájemné je možným pasivním příjmem investora s minimální úsilím. Musí si však vybrat solidní nájemníky, aby se vyhnul neplatičům či nájemníkům, kteří dělají neustálé problémy.

11. Aktuální situace na trhu s nemovitostmi, včetně vývoje úrokových sazeb, inflace a hypoték

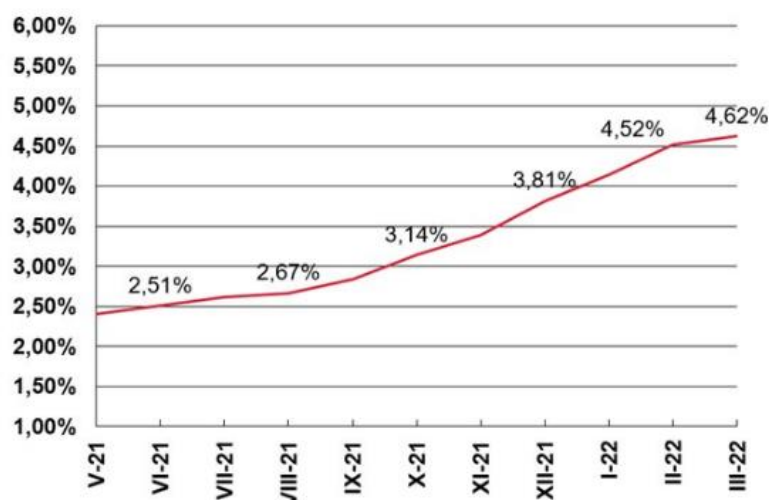
V předchozích letech byla úroková sazba nízká a ziskat hypotéku či jiné úvěry nebyl žádný problém. Pandemie koronaviru však zásadě ovlivnila českou ekonomiku. Kvůli postupnému rozvolňování epidemických opatření (rapidní rozvolňování se uskutečnilo v létě 2021 – meziroční index spotřebitelských cen 4,1 %), byla velká poptávka spotřebitelů po zboží a službách. Ceny výrobků a služeb se však zvyšovaly, aby si výrobci či dodavatelé vykompenzovali ztráty z uzavírek. V důsledku zvyšování cen byl poté velký tlak na zvyšování mezd. Začala růst inflace, a tak Česká národní banka zvyšovala úrokové sazby, aby inflaci potlačila. Inflace poté začala růst také z důvodu zdražení cen elektrické energie a zemního plynu (leden 2022 – meziroční index spotřebitelských cen 9,9 %). V březnu 2022 činila inflace 12,7 % z důvodu zvýšení cen ropy, potravin a bydlení.

Obrázek č. 6 *Inflace – měsíční vývoj meziročního indexu spotřebitelských cen*



Zdroj: Český statistický úřad (11. dubna, 2022)

Graf č. 1 Vývoj úrokové sazby



Zdroj: Zámečnicková (2022)

Úroková sazba začala růst od března 2021 (1,94 %), kdy se také začala zvyšovat inflace. Úroková sazba se v květnu zvýšila na 2,40 %, v prosinci 2021 na 3,81 % a stále roste. V březnu 2022 byla 4,62 %.

Je předpoklad, že úroková sazba bude dále růst. Hypotéky se tak zájemcům prodraží a dojde k poklesu poptávky po těchto produktech. (Janda, J., 2021)

Níže je vývoj objemu a počet nově sjednaných hypoték od září 2021 do února 2022.

Tabulka č. 2 Vývoj objemu a počet nově sjednaných hypoték

Měsíc	Rok	Objem v mlrd. Kč	Počet
Září	2021	29,4	8 801
Říjen	2021	31,2	9 318
Listopad	2021	35,9	10 352
Prosinec	2021	34,2	9 943
Leden	2022	26,3	7 705
Únor	2022	20,8	6 139

Zdroj: Vlastní zpracování dle České bankovní asociace (n.d.)

V únoru proti lednu byl propad objemu nových hypoték o 21 %, přitom leden měl také propad o 23 % oproti prosinci. Pokles je zapříčiněn rostoucí úrokovou sazbou a rostoucími cenami stavebních materiálů. Kvůli růstu úrokových sazeb se zvyšuje i měsíční splátka hypotéky. Dále tento pokles může být zapříčiněn nejistotou spojenou s válkou na Ukrajině. Rok 2021 byl však nejúspěšnějším rokem. V roce 2021 bylo dle

České bankovní asociace (2022) poskytnuto 379 mld. Kč nových hypoték. „Oproti roku 2020 představuje meziroční nárůst o 70 %. Pokud by se objem poskytnutých úvěrů v letošním roce navrátil k úrovni předminulého roku, znamenalo by to meziroční propad o 40 %.“

Česká národní banka se rozhodla zlepšit podmínky získání hypotéky pro mladší žadatele. Od 1. 4. 2022 změnil nastavení limitů úvěrových ukazatelů při poskytování hypotečního úvěru:

- „Limit ukazatele DTI (celkový dluh žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu) bude činit 8,5 (9,5 pro žadatele mladší 36 let).
- Limit ukazatele DSTI (poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým měsíčním příjmem) bude 45 % (50 % pro žadatele mladší 36 let).
- ČNB snižuje horní limit ukazatele LTV (poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti) na 80 % (90 % pro žadatele mladší 36 let).“ (Fišerová, 2021)

Dále se podíváme na průměrné indexy nabídkových cen bytů. Dle Českého statistického úřadu (5.1.2022) „index cen bytu měří vývoj cenové hladiny bytových nemovitostí v ČR dle jednotné harmonizované normy EU. Současným základem indexu je 2010 = 100.“

Tabulka č. 3 Průměrné indexy nabídkových cen bytů

průměrné indexy (2010 = 100) nabídkových cen bytů			
rok	ČR	ČR bez Prahy	Praha
2005	66,5	60,4	72,7
2006	72,4	66,8	77,9
2007	87,2	83,0	91,4
2008	107,2	106,1	108,4
2009	104,3	103,0	105,6
2010	100,0	100,0	100,0
2011	95,1	96,6	93,6
2012	96,1	92,5	99,6
2013	97,2	91,3	103,1
2014	100,7	93,0	108,5
2015	106,9	97,7	116,1
2016	117,6	107,1	128,2
2017	130,7	112,1	149,2
2018	144,6	121,9	167,2
2019	153,2	131,0	175,3
2020	164,3	144,3	184,2
2021	179,7	163,7	195,6

Zdroj: Vlastní zpracování dle Český statistický úřad (5.1.2022)

Jak můžeme vidět z tabulky č. 3, vývoj cenové hladiny bytů stále roste. Růst cen můžeme očekávat také v roce 2022 z důvodu vysoké inflace. Zastavit růst cen nemovitostí může vysoká úroková sazba. Vysoká úroková sazba vede ke snížení poptávky zájemců o koupi nemovitosti. Prodávajícímu se tedy prodlouží doba prodeje a nebude mít podmět k zvyšování ceny.

12. Analýza cen bytů

Pokud má investor vybranou obec, kde se chystá zakoupit byt, je vhodné si analyzovat ceny bytů v dané oblasti a získat tím průměrnou cenu nemovitostí a průměrnou cenu za m². To pomůže investorovi posoudit možné kandidáty pro investici.

Níže je provedena vlastní analýza cen nemovitostí v Olomouci, Brně a Šumperku podle dispozic – 1+1 (včetně 1+kk), 2+1 (včetně 2+kk), 3+1 (včetně 3+kk). Ceny byly vzaty z inzerátů na portálech reality.idnes.cz, remax-czech.cz, sreality.cz, realitymix.cz, eurobydleni.cz a bezrealitky.cz.

Vstupní tabulka sloužící pro analýzu obsahuje číslo pořadí, datum výběru daného inzerátu, odkaz na inzerát, nabídkovou cenu bytu, velikost bytu a cenu za m².

U každé tabulky je určena průměrná, minimální a maximální cena bytu a průměrná, minimální a maximální cena za m² za danou dispozici. Pomocí průměrné ceny zjistíme, jak se pohybují ceny bytů v dané oblasti. Minimum použije investor při výběru (koupí) nemovitosti k investici, jelikož každý investor chce koupit nemovitost za co nejnižší cenu, aby měl vyšší zisk. Není to však hlavní veličina pro výběr nemovitosti. Investor musí posoudit více faktorů. Maximální částka slouží k tomu, aby investor při prodeji nemovitosti věděl, za jakou maximální cenu může nemovitost v daném okamžiku prodat. Měl by však nemovitost nabídnout za průměrnou cenu, aby bylo o jeho nemovitost vyšší zájem.

Vliv na ceny bytů má mnoho faktorů – lokalita, velikost, občanská vybavenost v okolí bytu či vybavenost bytu. Aby byla analýza co nejvíce věrohodná, byly vybrány společné parametry či vlastnosti:

- Velikost bytů se pohybuje u 1+1: 27 až 38 m², 2+1: 50 až 60 m², 3+1: 60-77 m² (velikosti s největší četností nacházejících se v inzerátů)
- V osobním vlastnictví
- Nejsou situovány v centru města
- Plastová okna
- Není nutná celková rekonstrukce
- Zateplená a rekonstruovaná budova

- Dobrá občanský vybavenost
- Vybavená koupelna, kuchyňská linka s troubou a varnou deskou, v některých případech byla k dispozici pračka nebo lednička

Co se týká lokality, byly vybrány ty byty, které nejsou umístěny v centru města. Důvodem je nízká nabídka bytů v této lokalitě. U Brna či Olomouce mohou být situovány v jakékoliv místní části. Při analýze bylo zjištěno, že cena se neodvíjí na základě toho, která místní část je blíže nebo dále od centra. Proto byly zahrnuty do analýzy všechny místní části a nebyla vybrána konkrétní místní část.

Správnost vypočtených dat nelze ověřit z důvodu nenalezených oficiálních dat pro kontrolu správnosti. Český statistický úřad uvádí hodnoty průměrných cen bytů pouze souhrnně pro jednotlivé kraje podle počtu obyvatel v dané obci. Tyto data dále nejsou rozdělena dle dispozic bytů a nejaktuálnější data jsou z roku 2019.

12.1. Olomouc

Ceny bytů 1+1 (1+kk) v Olomouci

Tabulka č. 4 Ceny bytů 1+1 (1+kk) v Olomouci

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena v Kč	m ²	Cena/m ²
1	10.3. 2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+1/olomouc-nova-ulice-i--p--pavlova/1050712412#=-undefined&img=3	3 000 000	32	93 750
2	10.3. 2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+1/olomouc-nove-sady-trnkova/3873802588	3 090 000	32	96 563
3	10.3. 2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+1/olomouc-nove-sady-trnkova/3215427932	3 390 000	33	102 727
4	10.3. 2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+1/olomouc--hranicni/362654044	3 550 000	32	110 938
5	10.3. 2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+1/olomouc-povel-nesporova/1592199260	2 999 000	27	111 074
6	10.3. 2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/olomouc-janskeho/61e5cee59d131506114342aa/	3 530 000	28	126 071
7	10.3. 2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/olomouc-valdenska/61e70825294e162e715118c7/	2 780 000	27	102 963
Průměr			3 191 286		106 298
Minimum			2 780 000		93 750
Maximum			3 550 000		126 071

Zdroj: Vlastní zpracování dle reality.idnes.cz a sreality.cz.

Výše jsou uvedeny nabídky bytů v Olomouci s dispozicí 1+1 (1+kk). Tato dispozice měla nejméně nabídek.

Na základě analýzy provedené v březnu 2022 s danými parametry/vlastnostmi je:

- průměrná cena bytu za 1+1 (1+kk) **3 191 286 Kč** a **106 298 Kč za m²**.
- minimální cena bytu za 1+1 (1+kk) **2 780 000 Kč** a **93 750 Kč za m²**.
- maximální cena bytu za 1+1 (1+kk) **3 550 000 Kč** a **126 071 Kč za m²**.

Ceny bytů 2+1 (2+kk) v Olomouci

Pro analýzu této dispozice bylo vybráno 20 inzerátů, z tohoto důvodu naleznete kompletní tabulku v příloze č. 1.

Na základě analýzy provedené v únoru/březnu 2022 s danými parametry/vlastnostmi je:

- průměrná cena bytu za 2+1 (2+kk) **4 352 206 Kč** a **77 306 Kč za m²**.
- minimální cena bytu za 2+1 (2+kk) **3 600 000 Kč** a **60 000 Kč za m²**.
- maximální cena bytu za 2+1 (2+kk) **5 700 000 Kč** a **101 786 Kč za m²**.

Ceny bytů 3+1 (3+kk) v Olomouci

Pro analýzu této dispozice bylo vybráno 18 inzerátů, z tohoto důvodu naleznete kompletní tabulku v příloze č. 2.

Na základě analýzy provedené v únoru/březnu 2022 s danými parametry/vlastnostmi je:

- průměrná cena bytu za 3+1 (3+kk) **4 453 611 Kč** a **65 793 Kč za m²**.
- minimální cena bytu za 3+1 (3+kk) **3 655 000 Kč** a **56 231 Kč za m²**.
- maximální cena bytu za 3+1 (3+kk) **4 990 000 Kč** a **78 871 Kč za m²**.

12.2. Brno

Ceny bytů 1+1 (1+kk) v Brně

Pro analýzu této dispozice bylo vybráno 15 inzerátů, z tohoto důvodu naleznete kompletní tabulku v příloze č. 6.

Na základě analýzy provedené v březnu 2022 s danými parametry/vlastnostmi je:

- průměrná cena bytu za 1+1 (1+kk) **4 281 263 Kč** a **126 908 Kč za m²**.
- minimální cena bytu za 1+1 (1+kk) **3 701 145 Kč** a **107 838 Kč za m²**.
- maximální cena bytu za 1+1 (1+kk) **4 715 000 Kč** a **152 097 Kč za m²**.

Ceny bytů 2+1 (2+kk) v Brně

Pro analýzu této dispozice bylo vybráno 15 inzerátů, z tohoto důvodu naleznete kompletní tabulku v příloze č. 7.

Na základě analýzy provedené v březnu 2022 s danými parametry/vlastnostmi je:

- průměrná cena bytu za 2+1 (2+kk) **6 362 922 Kč** a **114 375 Kč za m²**.
- minimální cena bytu za 2+1 (2+kk) **5 302 500 Kč** a **99 000 Kč za m²**.
- maximální cena bytu za 2+1 (2+kk) **7 500 000 Kč** a **125 962 Kč za m²**.

Ceny bytů 3+1 (3+kk) v Brně

Pro analýzu této dispozice bylo vybráno 15 inzerátů, z tohoto důvodu naleznete kompletní tabulku v příloze č. 8.

Na základě analýzy provedené v březnu 2022 s danými parametry/vlastnostmi je:

- průměrná cena bytu za 3+1 (3+kk) **7 177 123 Kč** a **101 961 Kč za m²**.
- minimální cena bytu za 3+1 (3+kk) **6 300 000 Kč** a **88 732 Kč za m²**.
- maximální cena bytu za 3+1 (3+kk) **8 650 000 Kč** a **115 333 Kč za m²**.

12.3. Šumperk

Město Šumperk mělo nejméně nabídek. Je však vhodné porovnat ceny bytů i s menším městem. Z důvodu malého počtu inzerátů se při výběru nabídek nebrala v potaz velikost u dispozice 1+1 (27 až 38 m²) a 2+1 (50 až 60 m²). Ostatní společné parametry byly zachovány. Jsem si vědoma nízkého počtu inzerátů na vyvozování obecných závěrů.

Ceny bytů 1+1 (1+kk) v Šumperku

Ve městě Šumperk bylo v březnu 2022 pouze 5 inzerátů této dispozice.

Tabulka č. 5 Ceny bytů 1+1 (1+kk) v Šumperku

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena v Kč	m ²	Cena/m ²
1	24.3.2022	https://www.fortexreality.cz/investicni-prilezitost-byt-1-1-cajkovskeho-sumperk-sumperk-cajkovskeho-prodej-p583	1 890 000	38	49737
2	24.3.2022	https://www.fortexreality.cz/svetly-byt-1-1-gen-svobody-sumperk-sumperk-gen-svobody-prodej-p529	1 550 000	38	40789
3	24.3.2022	https://www.fortexreality.cz/prosluneny-byt-1-1-se-dvema-lodziemi-fibichova-sumperk-sumperk-fibichova-prodej-p521	1 890 000	44	42955
4	24.3.2022	https://www.fortexreality.cz/cihlovy-byt-1-1-se-zahradou-sumperk-sumperk-krameriova-prodej-p233	1 040 000	38	27368
5	24.3.2022	https://www.fortexreality.cz/cihlovy-byt-1-1-s-terasou-a-zahradkou-vancurova-sumperk-sumperk-vancurova-prodej-p572	1 650 000	40	41250
Průměr			1 604 000		40 420
Minimum			1 040 000		27 368
Maximum			1 890 000		49 737

Zdroj: vlastní zpracování dle eurobydleni.cz

Ceny bytů 2+1 (2+kk) v Šumperku

Ve městě Šumperk bylo v březnu 2022 6 inzerátů této dispozice.

Tabulka č. 6 Ceny bytů 2+1 (2+kk) v Šumperku

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena v Kč	m ²	Cena/m ²
1	13.3.2022	https://www.remax-czech.cz/reality/detail/332583/prodej-bytu-2-1-v-osobnim-vlastnictvi-61-m2-sumperk	3 150 000	61	51639
2	13.3.2022	https://www.eurobydleni.cz/prodej-bytu-21-8kvetna-sumperk/detail/9038931/	3 600 000	60	60000
3	31.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/sumperk-sumperk-kosmonautu/4132411740#fullscreen=false&img=7	2 790 000	39	71538
4	31.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/sumperk-sumperk-j--z-podebrad/865257820	2 990 000	56	53393
5	31.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/sumperk-sumperk-/1745480028#img=6	3 175 000	58	54741
6	31.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/sumperk--/2654587228#img=8	2 850 000	45	63333
Průměr			3 092 500		59 108
Minimum			2 790 000		51 639
Maximum			3 600 000		71 538

Zdroj: vlastní zpracování dle eurobydleni.cz, remax-czech.cz

Ceny bytů 3+1 (3+kk) v Šumperku

Ve městě Šumperk byly v březnu 2022 pouze 4 inzeráty této dispozice.

Tabulka č. 7 Ceny bytů 3+1 (3+kk) v Šumperku

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena v Kč	m ²	Cena/m ²
1	13.3.2022	https://www.eurobydleni.cz/prodej-bytu-31-ul-revolucni-sumperk/detail/8981841/	3 490 000	65	53692
2	13.3.2022	https://www.eurobydleni.cz/prodej-bytu-31-70-m-sumperk-ul-krapkova/detail/8890673/	3 380 000	70	48286
3	13.3.2022	https://www.remax-czech.cz/reality/detail/334667/prodej-bytu-3-1-v-osobnim-vlastnictvi-60-m2-sumperk	2 990 000	60	49833
4	13.3.2022	https://www.remax-czech.cz/reality/detail/333669/prodej-bytu-3-1-v-osobnim-vlastnictvi-69-m2-sumperk	3 190 000	69	46232
Průměr			3 262 500		49 511
Minimum			2 990 000		46 232
Maximum			3 490 000		53 692

Zdroj: vlastní zpracování dle eurobydleni.cz, remax-czech.cz

12.4. Hodnocení analýzy

K analýze byly vybrány tyto města:

- Šumperk – dle Českého statistického úřadu (2021) je k 1.1.2021 počet obyvatel 25 452 a dle Aktualne.cz (2014 a) je rozloha 27,91 km²
- Olomouc – dle Českého statistického úřadu (2021) je k 1.1.2021 počet obyvatel 100 540 a dle Statutárního města Olomouc (n.d.) je rozloha 103,33 km²
- Brno – dle Českého statistického úřadu (2021) je k 1.1.2021 počet obyvatel 382 405 a dle Aktualne.cz (2014 b) je rozloha 230,22 km²

Tabulka č. 8 *Souhrnná tabulka cen bytů (v Kč) v Šumperku, Olomouci a Brně*

Město	Typ výpočtu	1+1 (1+kk)	2+1 (2+kk)	3+1 (3+kk)
Šumperk	Průměr	1 604 000	3 092 500	3 262 500
	Minimum	1 040 000	2 790 000	2 990 000
	Maximum	1 890 000	3 600 000	3 490 000
Olomouc	Průměr	3 191 286	4 352 206	4 453 611
	Minimum	2 750 000	3 600 000	3 655 000
	Maximum	3 550 000	5 700 000	4 990 000
Brno	Průměr	4 281 263	6 362 922	7 177 123
	Minimum	3 701 145	5 302 500	6 300 000
	Maximum	4 715 000	7 500 000	8 650 000

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná cena bytů u dispozice:

- 1+1 je v Brně o **166 %** větší než v Šumperku a o **34 %** vyšší než v Olomouci.
- 2+1 je v Brně o **106 %** větší než v Šumperku a o **46 %** vyšší než v Olomouci.
- 3+1 je v Brně o **120 %** větší než v Šumperku a o **61 %** vyšší než v Olomouci.

Tabulka č. 9 *Souhrnná tabulka cen bytů za m² (v Kč) v Šumperku, Olomouci a Brně*

Město	Typ výpočtu	1+1 (1+kk)	2+1 (2+kk)	3+1 (3+kk)
Šumperk	Průměr	40 420	59 108	49 511
	Minimum	27 368	51 639	46 232
	Maximum	49 737	74 538	53 692
Olomouc	Průměr	106 298	77 306	65 793
	Minimum	93 750	60 000	56 231
	Maximum	126 071	101 786	78 871
Brno	Průměr	126 908	114 375	101 961
	Minimum	107 838	99 000	88 732
	Maximum	152 097	125 962	115 333

Zdroj: vlastní zpracování

Jak je z analýzy patrné, průměrná cena nemovitostí se zvyšuje s velikostí bytu. Naopak cena za m² je vyšší u menšího bytu a s rostoucí velikostí se snižuje (kromě města Šumperka). V Brně je cena bytů nejvyšší, poté je Olomouc a na třetím místě je město Šumperk.

13. Analýza výše nájemného

Tato analýza pomůže investorovi k tomu, aby zjistil, jak se pohybuje nájemné v určité oblasti u jednotlivých dispozic. Získá si tím představu, kolik může od nájemníka získat. To potom investorovi pomůže při výpočtu ukazatelů výkonnosti. Investor se však nemusí držet výsledků této analýzy. Jedná se jen o odhad. Je nutné, aby investor posoudil výši nájemného dle celkového stavu bytu.

Níže je provedena vlastní analýza cen nemovitostí v Olomouci, Brně a Šumperku podle dispozic – 1+1 (včetně 1+kk), 2+1 (včetně 2+kk), 3+1 (včetně 3+kk). Ceny nájemného byly vzaty z inzerátů na portálech reality.idnes.cz, sreality.cz, realitymix.cz, eurobydleni.cz, reality.bazos.cz a bezrealitky.cz.

Vstupní tabulka sloužící pro analýzu obsahuje číslo pořadí, datum výběru daného inzerátu, odkaz na inzerát, cenu nájemného v Kč, velikost bytu a cenu nájemného za m². U každé tabulky je určena průměrná, minimální a maximální cena nájemného a průměrná, minimální a maximální cena nájemného za m² za danou dispozici.

Společné parametry/vlastnosti pro výběr bytů jsou stejné, jako v kapitole 12. Ceny nájemného neobsahují zálohy na energie a další poplatky.

Níže je ukázka vstupních dat jedné z tabulek.

Tabulka č. 10 Ukázka vstupních dat jedné z tabulek

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena nájemného v Kč	m ²	Cena nájemného za m ²
1	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/olomouc-nova-ulice-wolkerova/3360753756#img=0&fullscreen=false	9 900	33	300
2	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/olomouc-olomouc-eduarda-hamburgera/2509920348#img=0&fullscreen=false	9 500	31	306
3	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/olomouc-nova-ulice-skrivanci/3649726556#img=0&fullscreen=false	9 500	38	250
4	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/olomouc-hodolany-jungmannova/1325332828	9 000	38	237

Zdroj: Vlastní zpracování dle sreality.cz

13.1. Olomouc

Výše nájemného u bytu 1+1 (1+kk) v Olomouci

Kompletní tabulka se vstupními daty se nachází v příloze č. 3. Bylo vybráno 20 inzerátů.

Na základě analýzy provedené v únoru/březnu 2022 s danými parametry/vlastnostmi je:

- průměrná cena nájemného za 1+1 (1+kk) **8 900 Kč a 259 Kč za m²**.
- minimální cena nájemného za 1+1 (1+kk) **6 000 Kč a 200 Kč za m²**.
- maximální cena nájemného za 1+1 (1+kk) **11 000 Kč a 309 Kč za m²**.

Výše nájemného u bytu 2+1 (2+kk) v Olomouci

Kompletní tabulka se vstupními daty se nachází v příloze č. 4. Bylo vybráno 20 inzerátů.

Na základě analýzy provedené v únoru/březnu 2022 s danými parametry/vlastnostmi je:

- průměrná cena nájemného za 2+1 (2+kk) **11 474 Kč a 210 Kč za m²**.
- minimální cena nájemného za 2+1 (2+kk) **9 000 Kč a 164 Kč za m²**.
- maximální cena nájemného za 2+1 (2+kk) **13 500 Kč a 260 Kč za m²**.

Výše nájemného u bytu 3+1 (3+kk) v Olomouci

Kompletní tabulka se vstupními daty se nachází v příloze č. 5. Bylo vybráno 17 inzerátů.

Na základě analýzy provedené v únoru/březnu 2022 s danými parametry/vlastnostmi je:

- průměrná cena nájemného za 3+1 (3+kk) **13 671 Kč a 199 Kč za m²**.
- minimální cena nájemného za 3+1 (3+kk) **10 000 Kč a 154 Kč za m²**.
- maximální cena nájemného za 3+1 (3+kk) **16 500 Kč a 250 Kč za m²**.

13.2. Brno

Výše nájemného u bytu 1+1 (1+kk) v Brně

Kompletní tabulka se vstupními daty se nachází v příloze č. 9. Bylo vybráno 20 inzerátů.

Na základě analýzy provedené v březnu 2022 s danými parametry/vlastnostmi je:

- průměrná cena nájemného za 1+1 (1+kk) **10 174 Kč a 329 Kč za m².**
- minimální cena nájemného za 1+1 (1+kk) **9 200 Kč a 242 Kč za m².**
- maximální cena nájemného za 1+1 (1+kk) **12 000 Kč a 389 Kč za m².**

Výše nájemného u bytu 2+1 (2+kk) v Brně

Kompletní tabulka se vstupními daty se nachází v příloze č. 10. Bylo vybráno 20 inzerátů.

Na základě analýzy provedené v březnu 2022 s danými parametry/vlastnostmi je:

- průměrná cena nájemného za 2+1 (2+kk) **16 510 Kč a 311 Kč za m².**
- minimální cena nájemného za 2+1 (2+kk) **15 000 Kč a 267 Kč za m².**
- maximální cena nájemného za 2+1 (2+kk) **18 800 Kč a 362 Kč za m².**

Výše nájemného u bytu 3+1 (3+kk) v Brně

Kompletní tabulka se vstupními daty se nachází v příloze č. 11. Bylo vybráno 10 inzerátů.

Na základě analýzy provedené v březnu 2022 s danými parametry/vlastnostmi je:

- průměrná cena nájemného za 3+1 (3+kk) **19 240 Kč a 274 Kč za m².**
- minimální cena nájemného za 3+1 (3+kk) **16 500 Kč a 236 Kč za m².**
- maximální cena nájemného za 3+1 (3+kk) **24 000 Kč a 333 Kč za m².**

13.3. Šumperk

Město Šumperk mělo opět nejméně nabídek. Z důvodu malého počtu inzerátů se při výběru nabídek nebrala v potaz velikost u dispozice 1+1 (27 až 38 m²) a 2+1 (50 až 60 m²). Ostatní společné parametry byly zachovány. Jsem si vědoma nízkého počtu inzerátů na vyvozování obecných závěrů.

Výše nájemného u bytu 1+1 (1+kk) v Šumperku

Město Šumperk mělo v březnu 2022 4 inzeráty této dispozice.

Tabulka č. 11 Výše nájemného u bytu 1+1 (1+kk) v Šumperku

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena nájemného v Kč	m ²	Cena nájemného za m ²
1	14.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/sumperk-sumperk-dobrovskeho/901159260	7 500	25	300
2	14.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/sumperk-sumperk-dobrovskeho/3779434844	6 000	17	353
3	14.3.2022	https://reality.bazos.cz/inzerat/149679010/pronajem-11-sumperk.php	8 400	38	221
4	14.3.2022	https://reality.bazos.cz/inzerat/149323625/pronajem-bytu.php	8 000	31	258
Průměr			7 475		283
Minimum			6 000		221
Maximum			8 400		353

Zdroj: vlastní zpracování dle sreality.cz, reality.bazos.cz

Výše nájemného u bytu 2+1 (2+kk) v Šumperku

Město Šumperk mělo v březnu 2022 6 inzerátů této dispozice.

Tabulka č. 12 Výše nájemného u bytu 2+1 (2+kk) v Šumperku

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena v Kč	m ²	Cena/m ²
1	14.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/sumperk-sumperk-lidicka/3680053340	9 900	38	261
2	14.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/sumperk-sumperk-slovanska/3568286044	11 000	50	220

3	14.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/sumperk-sumperk-gen--kratkeho/4285028444	10 000	38	263
4	14.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/sumperk-sumperk-fibichova/4239022940	11 500	59	195
5	14.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/sumperk-sumperk-revolucni/3115911260	12 000	60	200
6	14.3.2022	https://reality.bazos.cz/inzerat/149545354/pronajem-bytu-2kk-bez-provize-a-prepisu-energii.php	12 900	57	226
Průměr			11 217		227
Minimum			9 900		195
Maximum			12 900		263

Zdroj: vlastní zpracování dle sreality.cz, reality.bazos.cz

Výše nájemného u bytu 3+1 (3+kk) v Šumperku

Město Šumperk mělo v březnu 2022 pouze 1 inzerát této dispozice. Proto nebyla vypočtena průměrná, minimální a maximální cena.

Tabulka č. 13 *Výše nájemného u bytu 3+1 (3+kk) v Šumperku*

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena v Kč	m ²	Cena/m ²
1	14.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/sumperk-sumperk-u-sanatoria/134740316	13 000	65	200

Zdroj: vlastní zpracování dle sreality.cz

13.4. Hodnocení analýzy

Tabulka č. 14 *Souhrnná tabulka cen nájemného (v Kč)*

Město	Typ výpočtu	1+1 (1+kk)	2+1 (2+kk)	3+1 (3+kk)
Šumperk	Průměr	7 475	11 217	13 000
	Minimum	6 000	9 900	13 000
	Maximum	8 400	12 900	13 000
Olomouc	Průměr	8 900	11 474	13 671
	Minimum	6 000	9 000	10 000
	Maximum	11 000	13 500	16 500
Brno	Průměr	10 174	16 510	19 240
	Minimum	9 200	15 000	16 500
	Maximum	12 000	18 800	24 000

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 15 *Souhrnná tabulka cen nájemného za m² (v Kč)*

Město	Typ výpočtu	1+1 (1+kk)	2+1 (2+kk)	3+1 (3+kk)
Šumperk	Průměr	283	227	200
	Minimum	221	195	200
	Maximum	353	263	200
Olomouc	Průměr	259	210	199
	Minimum	200	164	154
	Maximum	309	260	250
Brno	Průměr	329	311	274
	Minimum	242	267	236
	Maximum	389	362	333

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledek této analýzy je stejný jako u analýzy cen bytů. Průměrná cena nájemného se zvyšuje s velikostí bytu. Naopak cena za m² je vyšší u menšího bytu a s rostoucí velikostí se snižuje.

V Brně je cena nájemného nejvyšší, poté je Olomouc a na třetím místě je Šumperk. Průměrná cena nájemného u dispozice:

- 1+1 je v Brně o **36** % větší než v Šumperku a o **14** % vyšší než v Olomouci.
- 2+1 je v Brně o **47** % větší než v Šumperku a o **44** % vyšší než v Olomouci.
- 3+1 je v Brně o **48** % větší než v Šumperku a o **41** % vyšší než v Olomouci.

14. Hodnocení jednotlivých nemovitostí

Investor by měl investovat do bytů, po kterých je z hlediska pronájmu největší poptávka. Jedná se především o menší byty v dispozici 1+1 (1+kk). Mladí lidé či senioři hledají právě tyto dispozice, jelikož toto rozložení bytů je ideální a mají přijatelné nájemné. V této práci budeme však porovnávat všechny dispozice.

Budou vybrány konkrétní byty v dispozici 1+1 (1+kk), 2+1 (2+kk) a 3+1 (3+kk) ve městě Šumperk, Olomouc a Brno. Byty jsou vybrány bez realitní kanceláře. Vybrané byty se objevily v analýze cen bytů. Cílem bude zjistit, která investice se nám vyplatí nejvíce.

Nyní se přesuneme k vybraným městům pro investici.

Šumperk měl nejméně inzerátů na prodej bytů. Situace byla stejná také v okolních městech, např. v Zábřehu či Mohelnici. Může to být způsobeno tím, že v tomto okolí je velmi dobrá pracovní příležitost. V Mohelnici se nachází závod Hella a Siemens, kde je zaměstnáno přibližně 5000 zaměstnanců. O bydlení v okolních městech je tedy vysoký zájem.

Olomouc je cca o 4x větší než Šumperk, tudíž byla nabídka k prodeji bytů větší. Musí se počítat s tím, že Olomouc je větší město než Šumperk, tudíž ceny bytů a náklady s investicí budou vyšší. Olomouc je studentské město, tudíž o menší dispozice je velký zájem.

Brno je 2x větší než Olomouc a 8x větší než Šumperk, tudíž i v tomto případě bude cena bytů a náklady na investici vyšší než u Olomouce a Šumperka. Brno je druhé největší město České republiky. Je zde plno pracovních příležitostí a také mnoho turistů. Z tohoto pohledu je to ideální místo pro investici. Avšak investor musí disponovat s větším množstvím finančních prostředků.

Informace k výpočtu výkonnosti

Při výpočtu nebudeme brát v potaz úvěry na pořízení nemovitosti. Je zřejmé, že doba návratnosti se nám začne počítat až po uhrazení úvěru. Splátky daného úvěru lze zcela nebo částečně pokrýt příjmem z pronájmu.

Při výpočtu výši nájemného nebude zohledněna částka za energie, fond oprav a služby (elektrická energie ve společných prostorách, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě apod), jelikož tyto položky budou placeny nájemníkem. Energie si platí nájemník sám přímo dodavatelům energií. Částka za fond oprav a služby bude zahrnuta v nájemní smlouvě. Investor (pronajímatel) poté částku odvede do fondu oprav. Služby a fond oprav nejsou potřeba k výpočtu investiční analýzy, jelikož nespádají do daně z příjmů, a tak neovlivní návratnost investice. Cena za služby a částka za fond oprav je u jednotlivých případů jiná a nelze jej přesně určit.

Investor si platí pojištění nemovitosti. Ceny za pojištění nemovitosti jsou odhady z portálu srovnávač.cz při zadání základních údajů: PSČ, ve výstavbě (ano/ne), vlastnictví, umístění (zděný či panelový dům a přízemí či v patře), užitná plocha, určení pojistné částky. Byla vybrána nejvyšší varianta pojištění od společnosti, která má nejlevnější nabídku.

Pro daň z nemovitosti je potřeba znát koeficient základní a místní. Dle Morávka (2021) je na rok 2022:

- u města Šumperka základní koeficient 2,5 a místní 1,
- u města Olomouce základní koeficient 3,5 a místní 2,
- u města Brna základní koeficient 3,5 a místní 1.

Rezerva na případné větší opravy nebo v případě neobsazenosti bytu byla stanovena 0,5 % z hodnoty nemovitosti.

14.1. 1+1 (1+kk)

Šumperk

Byl vybrán byt o velikosti 40 m² nacházející se v bytovém domě po revitalizaci. Bytový dům má velmi dobrou dostupnost do centra města. Prošel také celkovou rekonstrukcí. Nejsou tedy nutné žádné další větší investice. Tento byt má také terasu a zahradu. Je vybaven kuchyňskou linkou s troubou a varnou deskou. Koupelna je prostorná ve velmi dobrém stavu. Má nízké měsíční náklady na bydlení ve výši 1800 Kč, včetně energií a služeb. Je tedy vhodným kandidátem pro investici.

Základní parametry:

Hodnota nemovitosti: 1 650 000 Kč

Vybavení či drobné opravy: 30 000 Kč

Celková pořizovací cena: 1 680 000 Kč

Velikost bytu: 40 m²

Tabulka č. 16 Pravidelné náklady bytu 1+1 v Šumperku

Pravidelné náklady		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Pojištění nemovitosti	106 Kč	1 270 Kč
Rezervy (0,5 %)	688 Kč	8 250 Kč
Daň z nemovitých věcí	20	240
Celkem	813 Kč	9 760 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Pojištění nemovitosti bylo nastaveno na pojistnou částku 1 700 000 Kč. Rezerva byla stanovena na 8 250 Kč ročně, tj. 0,5 % z 1 650 000 Kč. Daň z nemovitosti byla vypočtena dle postupu z kapitoly 4: 40 (velikost bytu) * 1,2 (koeficient u bytu) * 2 (sazba daně) * 2,5 (základní koeficient Šumperka) * 1 (místní koeficient Šumperka)

Tabulka č. 17 Výnosy z investice bytu 1+1 v Šumperku

Výnosy z investice		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Nájem	9 900 Kč	118 800 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Pomocí analýzy výše nájemného jsme zjistili, že cena za 1+1 je v Šumperku v průměru 283 za m². Hodnota nájemného by o velikosti 40 m² byla 11 320 Kč. Tuto hodnotu budeme brát jako orientační k vzhledem k malému množství inzerátů u analýzy. V analýze jsme také zjistili, že maximální hodnota nájemného byla 8 400 Kč za 38 m². Náš analyzovaný byt je však velikostně větší a v lepším stavu. Má k dispozici také zahradu a terasu. Výše nájemného bude k vzhledem ke zvážení všech okolností činit 9 900 Kč za měsíc.

Tabulka č. 18 *Cash flow před zdaněním u bytu 1+1 v Šumperku*

Cash flow před zdaněním		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Náklady	813 Kč	9 760 Kč
Výnosy	9 900 Kč	118 800 Kč
Cash flow před zdaněním	9 087 Kč	109 040 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Nyní si vypočítáme daň z příjmu. Je potřeba si zjistit, jaká metoda výpočtu nákladů se nám vyplatí nejvíce – paušální částka (30 % z výnosu) či skutečné náklady.

Skutečné náklady – pokud bychom chtěli uplatnit výdaje skutečné, můžeme si do uznatelných nákladů dát pojištění nemovitosti, vybavení či drobné opravy a daň z nemovitých věcí. Skutečné výdaje by činily 31 510 Kč za rok. Rozdíl mezi výnosy a náklady by byl 87 290 Kč.

Výdaje paušálně – výnos 118 800 Kč za rok $\cdot 0,3 = 35 640$ Kč za rok. Rozdíl mezi výnosy a náklady tedy je 83 160 Kč za rok. Vyplatí se nám tedy náklady vypočteny paušálně.

Nyní známe základ daně. Hodnotu 83 160 Kč vynásobíme sazbou daně 15 %. Daň z příjmu z pronájmu nám tedy činí 12 474 Kč za rok.

Tabulka č. 19 *Cash flow po zdanění u bytu 1+1 v Šumperku*

Cash flow po zdanění		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Cash flow před zdaněním	9 087 Kč	109 040 Kč
Daň z příjmu z pronájmu	1 040 Kč	12 474 Kč
Cash flow po zdanění	8 047 Kč	96 566 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Nyní víme, kolik je cash flow po zdanění. Můžeme si tedy vypočítat rentabilitu investic a návratnost investice metodou payback.

Rentabilita investic: $96\,566 \text{ Kč} / 1\,680\,000 \text{ Kč} = 0,057 = 5,7 \%$

Payback: $1\,680\,000 \text{ Kč} / 96\,566 \text{ Kč} = 17$ let

Výnosová míra nám vyšla 5,7 % a návratnost investice je za 17 let. Hodnota bytu nám však stále poroste a výnosová míra je stále vyšší než úroková míra na spořicíh účtech. Dle Kučery (2022) je na spořicíh účtech nejlepší úrok 3,18 %. Banka Creditas nabízí úrok 3,6 %, ale pouze pro nové vklady do 350 000 Kč.

Olomouc

Byl vybrán byt o velikosti 27 m², který v naší analýze cen bytů v Olomouci byl nejlevnější. Byt je kompletně zrekonstruovaný a nachází se v cihlovém zatepleném domě. Dům je také po rekonstrukci. Byt se nachází v klidné lokalitě na Valdenské ulici. Součástí bytu je sklep, společná kolárna a společný dvůr. Kuchyňský kout a koupelna je nová a v moderním stylu. Toaleta je oddělena. V kuchyni je varná deska, trouba a pračka. Na základě fotografií v inzerátu mohu posoudit, že nebudou třeba další finanční prostředky na vybavení či drobné opravy.

Základní parametry:

Hodnota nemovitosti: 2 780 000 Kč

Vybavení či drobné opravy: 0 Kč

Celková pořizovací cena: 2 780 000 Kč

Velikost bytu: 27 m²

Tabulka č. 20 Pravidelné náklady bytu 1+1 v Olomouci

Pravidelné náklady		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Pojištění nemovitosti	100 Kč	1 201 Kč
Rezerva (0,5 %)	1 158 Kč	13 900 Kč
Daň z nemovitých věcí	38 Kč	454 Kč
Celkem	1 296 Kč	15 555 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Pojištění nemovitosti bylo nastaveno na pojistnou částku 2 800 000 Kč. Rezerva byla stanovena na 13 900 Kč ročně, tj. 0,5 % z 2 780 000 Kč. Daň z nemovitosti byla vypočtena dle postupu z kapitoly 4: 27 (velikost bytu) * 1,2 (koeficient u bytu) * 2 (sazba daně) * 3,5 (základní koeficient Olomouce) * 2 (místní koeficient Olomouce)

Tabulka č. 21 Výnosy z investice bytu 1+1 v Olomouci

Výnosy z investice		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Nájem	8 500 Kč	102 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Pomocí analýzy výše nájemného jsme zjistili, že cena za 1+1 je v Olomouci v průměru 259 za m². Hodnota nájemného by o velikosti 27 m² byla 6 993 Kč. Byt je však ve velmi dobrém stavu po kompletní rekonstrukci, tudíž investor se nemusí bát tento byt pronajmout i za 8 500 Kč.

Tabulka č. 22 Cash flow před zdaněním u bytu 1+1 v Olomouci

Cash flow před zdaněním		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Náklady	1 296 Kč	15 555 Kč
Výnosy	8 500 Kč	102 000 Kč
Cash flow před zdaněním	7 204 Kč	86 445 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Nyní si vypočítáme daň z příjmu. Je potřeba si zjistit, jaká metoda výpočtu nákladů se nám vyplatí nejvíce – paušální částka (30 % z výnosu) či skutečné náklady.

Skutečné náklady – skutečné výdaje by činily 1 655 Kč za rok. Rozdíl mezi výnosy a náklady by byl 100 345 Kč.

Výdaje paušálně – výnos 102 000 Kč za rok *0,3 = 30 600 Kč za náklady za rok. Rozdíl mezi výnosy a náklady tedy je 71 400 Kč za rok. Vyplatí se nám tedy náklady vypočteny paušálně.

Nyní známe základ daně. Hodnotu 71 400 Kč vynásobíme sazbou daně 15 %. Daň z příjmu z pronájmu nám tedy činí 10 710 Kč za rok.

Tabulka č. 23 Cash flow po zdanění u bytu 1+1 v Olomouci

Cash flow po zdanění		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Cash flow před zdaněním	7 204 Kč	86 445 Kč
Daň z příjmu z pronájmu	893 Kč	10 710 Kč
Cash flow po zdanění	6 311 Kč	75 735 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Nyní víme, kolik je cash flow po zdanění. Můžeme si tedy vypočítat rentabilitu investic a návratnost investice metodou payback.

Rentabilita investic: $75\,735\text{ Kč} / 2\,780\,000\text{ Kč} = 0,027 = 2,7\%$

Payback: $2\,780\,000\text{ Kč} / 75\,735\text{ Kč} = 37\text{ let}$

Výnosová míra nám vyšla 2,7 %. Nejde už o výhodnou investici, jako u předchozího bytu. Návratnost investice je za 37 let. Proto je dobré nemovitost držet dlouhodobě.

Brno

Byl vybrán byt o velikosti 33 m², který v naší analýze cen bytů v Brně byl mezi nejlevnějšími. Byt byl zrekonstruován v roce 2018. K bytu náleží sklepní kóje a kolárna. Jedná se o panelový dům, který prošel rekonstrukcí. Byt se nachází v 11. patře a má bezproblémové parkování. Kuchyňský kout a koupelna je v moderním stylu. V kuchyni se nachází mikrovlnná trouba, myčka, trouba a varná deska. Na základě fotografií v inzerátu mohu posoudit, že nebudou třeba další finanční prostředky na vybavení či drobné opravy.

Základní parametry:

Hodnota nemovitosti: 3 900 000 Kč

Vybavení či drobné opravy: 0 Kč

Celková pořizovací cena: 3 900 000 Kč

Velikost bytu: 33 m²

Tabulka č. 24 Pravidelní náklady bytu 1+1 v Brně

Pravidelné náklady		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Pojištění nemovitosti	204 Kč	2 451 Kč
Rezerva (0,5 %)	1 625 Kč	19 500 Kč
Daň z nemovitých věcí	23 Kč	277 Kč
Celkem	1 852 Kč	22 228 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Pojištění nemovitosti bylo nastaveno na pojistnou částku 3 900 000 Kč. Rezerva byla stanovena na 19 500 Kč ročně, tj. 0,5 % z 3 900 000 Kč. Daň z nemovitosti byla vypočtena dle postupu z kapitoly 4: 33 (velikost bytu) * 1,2 (koeficient u bytu) * 2 (sazba daně) * 3,5 (základní koeficient Brna) * 1 (místní koeficient Brna)

Tabulka č. 25 Výnosy z investice bytu 1+1 v Brně

Výnosy z investice		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Nájem	11 500 Kč	138 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Pomocí analýzy výše nájemného jsme zjistili, že cena za 1+1 je v Olomouci v průměru 329 za m². Hodnota nájemného by o velikosti 33 m² byla 10 857 Kč. Byt je však ve velmi dobrém stavu po kompletní rekonstrukci, tudíž investor se nemusí bát tento byt pronajmout i za 11 500 Kč.

Tabulka č. 26 Cash flow před zdaněním u bytu 1+1 v Brně

Cash flow před zdaněním		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Náklady	1 852 Kč	22 228 Kč
Výnosy	11 500 Kč	138 000 Kč
Cash flow před zdaněním	9 648 Kč	115 772 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Nyní si vypočítáme daň z příjmu. Je potřeba si zjistit, jaká metoda výpočtu nákladů se nám vyplatí nejvíce – paušální částka (30 % z výnosu) či skutečné náklady.

Skutečné náklady – skutečné výdaje by činily 2 728 Kč za rok. Rozdíl mezi výnosy a náklady by byl 135 272 Kč.

Výdaje paušálně – výnos 138 000 Kč za rok *0,3 = 41 400 Kč za náklady za rok. Rozdíl mezi výnosy a náklady tedy je 96 600 Kč za rok. Vyplatí se nám tedy náklady vypočteny paušálně.

Nyní známe základ daně. Hodnotu 96 600 Kč vynásobíme sazbou daně 15 %. Daň z příjmu z pronájmu nám tedy činí 14 490 Kč za rok.

Tabulka č. 27 *Cash flow po zdanění u bytu 1+1 v Brně*

Cash flow po zdanění		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Cash flow před zdaněním	9 648 Kč	115 772 Kč
Daň z příjmu z pronájmu	1 208 Kč	14 490 Kč
Cash flow po zdanění	8 440 Kč	101 282 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Nyní víme, kolik je cash flow po zdanění. Můžeme si tedy vypočítat rentabilitu investic a návratnost investice metodou payback.

Rentabilita investic: $101\,282\text{ Kč} / 3\,900\,000\text{ Kč} = 0,026 = 2,6\%$

Payback: $3\,900\,000\text{ Kč} / 101\,282\text{ Kč} = 39\text{ let}$

Výnosová míra nám vyšla 2,6 %. Nejde tedy o výhodnou investici. Návratnost investice je za 39 let, a to především díky vyšší pořizovací ceně daného bytu. Proto je dobré nemovitost držet dlouhodobě.

Jelikož jsme si detailní postup uvedli u dispozice 1+1, u následujících dispozic bude zkrácená verze výpočtu.

14.2. 2+1 (2+kk)

Šumperk

V této dispozici mě zaujal byt o velikosti 45 m² za 2 850 000 Kč. Zaujal mě svým moderním stylem. Jedná se o panelový byt. Prošel kompletní rekonstrukcí. Má nízké náklady a nachází se v klidné části obce. K dispozici je také sklep a parkování je přímo u domu. Nebudou třeba další finanční prostředky na vybavení či drobné opravy.

I v tomto případě budou náklady uplatněny paušálně sazbou 30 %. Byt je kompletně zrekonstruovaný a má moderní styl, avšak se nachází na kraji města Šumperka. Nájem by mohl činit 11 000 Kč.

Tabulka č. 28 Výpočet Cash flow po zdanění u bytu 2+1 v Šumperku

Pravidelné náklady		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Pojištění nemovitosti	96 Kč	1 153 Kč
Rezerva (0,5 %)	1 188 Kč	14 250 Kč
Daň z nemovitých věcí	23 Kč	270 Kč
Celkem	1 306 Kč	15 673 Kč
Výnosy z investice		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Nájem	11 000 Kč	132 000 Kč
Cash flow před zdaněním		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Cash flow před zdaněním	9 694 Kč	116 327 Kč
Cash flow po zdanění		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Daň z příjmu z pronájmu	1 155 Kč	13 860 Kč
Cash flow po zdanění	8 539 Kč	102 467 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Rentabilita investic: $102\,467\text{ Kč} / 2\,850\,000\text{ Kč} = 0,036 = 3,6\%$

Payback: $2\,850\,000\text{ Kč} / 102\,467\text{ Kč} = 28\text{ let}$

Olomouc

V této dispozici mě zaujal byt o velikosti 50 m² za 3 800 000 Kč. Byt se nachází v cihlovém domě. Součástí bytu je také sklep. Byt je ve velmi dobrém stavu a je částečně zařízený a vše je v ceně, dá se díky tomu i pronajímat bez starostí a velkého stěhování. Dobrá občanská vybavenost. Vše v blízkosti bytu. Na základě fotografií v inzerátu mohu posoudit, že nebudou třeba další finanční prostředky na vybavení či drobné opravy. Byt je nově vymalován.

I v tomto případě budou náklady uplatněny paušálně sazbou 30 %. Jelikož byt je v dobrém stavu a je vybavený, nájemné by mohlo činit 13 500 Kč.

Tabulka č. 29 Výpočet Cash flow po zdanění u bytu 2+1 v Olomouci

Pravidelné náklady		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Pojištění nemovitosti	201 Kč	2 408 Kč
Rezerva (0,5 %)	1 583 Kč	19 000 Kč
Daň z nemovitých věcí	70 Kč	840 Kč
Celkem	1 854 Kč	22 248 Kč
Výnosy z investice		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Nájem	13 500 Kč	162 000 Kč
Cash flow před zdaněním		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Cash flow před zdaněním	11 646 Kč	139 752 Kč
Cash flow po zdanění		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Daň z příjmu z pronájmu	1 418 Kč	17 010 Kč
Cash flow po zdanění	10 229 Kč	122 742 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Rentabilita investic: $122\,742\text{ Kč} / 3\,800\,000\text{ Kč} = 0,032 = 3,2\%$

Payback: $3\,800\,000\text{ Kč} / 122\,742\text{ Kč} = 31\text{ let}$

Brno

Pro tuto dispozici byl vybrán byt, který byl v analýze cen bytů nejlevnější a zároveň ve stavu, který by si přál každý investor. Jedná se o novostavbu. Má velikost 51 m² a jeho pořizovací cena je 5 302 500 Kč. Byt se nachází v přízemí moderního cihlového domu nedaleko Brněnské přehrady. Byt nabízí moderní kuchyň a koupelnu. Má nízké provozní náklady. Nejsou nutné další rekonstrukce či opravy.

I v tomto případě budou náklady uplatněny paušálně sazbou 30 %. U této novostavby by nájemné mohlo činit 17 000 Kč.

Tabulka č. 30 Výpočet Cash flow po zdanění u bytu 2+1 v Brně

Pravidelné náklady		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Pojištění nemovitosti	255 Kč	3 063 Kč
Rezerva (0,5 %)	2 209 Kč	26 513 Kč
Daň z nemovitých věcí	36 Kč	428 Kč
Celkem	2 500 Kč	30 004 Kč
Výnosy z investice		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Nájem	17 000 Kč	204 000 Kč
Cash flow před zdaněním		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Cash flow před zdaněním	14 500 Kč	173 996 Kč
Cash flow po zdanění		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Daň z příjmu z pronájmu	1 785 Kč	21 420 Kč
Cash flow po zdanění	12 715 Kč	152 576 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Rentabilita investic: $152\,576\text{ Kč} / 5\,302\,500\text{ Kč} = 0,029 = 2,9\%$

Payback: $5\,302\,500\text{ Kč} / 152\,576\text{ Kč} = 35\text{ let}$

14.3. 3+1 (3+kk)

Šumperk

U této dispozice stojí za zmínku byt v hodnotě 3 190 000 Kč ve velikosti 69 m². Byt se nachází v panelovém domě v blízkosti školy, školky a nákupního střediska. Byt prošel rekonstrukcí a modernizací. K bytu náleží také sklep a balkón. Ve všech pokojích jsou zachovalé parketové podlahy. Koupelna a kuchyň je moderně zařízena. Nejsou potřeba další finanční prostředky na vybavení či drobné opravy.

I v tomto případě budou náklady uplatněny paušálně sazbou 30 %. Při takovém dobrém stavu a této velikosti by nájemné mohlo činit 13 500 Kč.

Tabulka č. 31 Výpočet Cash flow po zdanění u bytu 3+1 v Šumperku

Pravidelné náklady		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Pojištění nemovitosti	179 Kč	2 143 Kč
Rezerva (0,5 %)	1 329 Kč	15 950 Kč
Daň z nemovitých věcí	35 Kč	414 Kč
Celkem	1 542 Kč	18 507 Kč
Výnosy z investice		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Nájem	13 500 Kč	162 000 Kč
Cash flow před zdaněním		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Cash flow před zdaněním	11 958 Kč	143 493 Kč
Cash flow po zdanění		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Daň z příjmu z pronájmu	1 418 Kč	17 010 Kč
Cash flow po zdanění	10 540 Kč	126 483 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Rentabilita investic: $126\,483\text{ Kč} / 3\,190\,000\text{ Kč} = 0,040 = 4,0\%$

Payback: $3\,190\,000\text{ Kč} / 126\,483\text{ Kč} = 25\text{ let}$

Olomouc

I zde byl vybrán panelový byt, který měl v analýze cen bytů v Olomouci nejlevnější nabídku. Byt o celkové výměře 65 m² za cenu 3 655 000 Kč je po celkové rekonstrukci. Panelový dům je po kompletní revitalizaci. Má plastová okna, plovoucí podlahy, dlažbu a lino. K dispozici je také vlastní balkón a vestavěné skříně v chodbě. Kuchyňská linka je vyrobená na míru s granitovým dřezem a vystavěnými spotřebiči. Je však potřeba vymalovat, proto do drobných oprav bude investováno 3 000 Kč.

I v tomto případě budou náklady uplatněny paušálně sazbou 30 %. Investor by měl zkusit tento byt pronajmout za 14 900 Kč.

Tabulka č. 32 Výpočet Cash flow po zdanění u bytu 3+1 v Olomouci

Pravidelné náklady		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Pojištění nemovitosti	196 Kč	2 347 Kč
Rezerva (0,5 %)	1 523 Kč	18 275 Kč
Daň z nemovitých věcí	91 Kč	1 092 Kč
Celkem	1 810 Kč	21 714 Kč
Výnosy z investice		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Nájem	14 900 Kč	178 800 Kč
Cash flow před zdaněním		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Cash flow před zdaněním	13 091 Kč	157 086 Kč
Cash flow po zdanění		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Daň z příjmu z pronájmu	1 565 Kč	18 774 Kč
Cash flow po zdanění	11 526 Kč	138 312 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Rentabilita investic: $138\,312\text{ Kč} / 3\,658\,000\text{ Kč} = 0,038 = 3,8\%$

Payback: $3\,658\,000\text{ Kč} / 138\,312\text{ Kč} = 26\text{ let}$

Brno

Tento vybraný byt byl také mezi nejlevnějšími byty v dané dispozici. Vybraný byt má výměru 68 m² a jeho pořizovací cena je 6 350 000 Kč. Byt se nachází v plně revitalizovaném panelovém domě s výtahem. Byt je po částečné rekonstrukci. Úpravou prošla koupelna, toaleta a kuchyně. V kuchyni jsou k dispozici spotřebiče. V koupelně je podlahové vytápění a na toaletě bidetová sprcha. Součástí bytu je také balkón a společná kolárna. Za domem se nachází dětské hřiště. Dle fotografií nebude potřeba další finanční prostředky na drobné opravy.

I v tomto případě budou náklady uplatněny paušálně sazbou 30 %. Jelikož byt je v dobrém stavu s dobrou občanskou vybaveností, investor by měl zkusit byt pronajmout za 19 900 Kč.

Tabulka č. 33 Výpočet Cash flow po zdanění u bytu 3+1 v Brně

Pravidelné náklady		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Pojištění nemovitosti	293 Kč	3 515 Kč
Rezerva (0,5 %)	2 646 Kč	31 750 Kč
Daň z nemovitých věcí	48 Kč	571 Kč
Celkem	2 986 Kč	35 836 Kč
Výnosy z investice		
Druh	Částka za měsíc	Částka za rok
Nájem	19 900 Kč	238 800 Kč
Cash flow před zdaněním		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Cash flow před zdaněním	16 914 Kč	202 964 Kč
Cash flow po zdanění		
	Částka za měsíc	Částka za rok
Daň z příjmu z pronájmu	2 090 Kč	25 074 Kč
Cash flow po zdanění	14 824 Kč	177 890 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Rentabilita investic: $177\,890\text{ Kč} / 6\,350\,000\text{ Kč} = 0,028 = 2,8\%$

Payback: $6\,350\,000\text{ Kč} / 177\,890\text{ Kč} = 36\text{ let}$

15. Souhrnné hodnocení hodnocených bytů

Tabulka č. 34 *Zhodnocení investice vybraných bytů*

1+1 (1+kk)	Počáteční investice	Velikost bytu	Výnosnost	Návratnost
Šumperk	1 680 000 Kč	40 m ²	5,7 %	17 let
Olomouc	2 780 000 Kč	27 m ²	2,7 %	37 let
Brno	3 900 000 Kč	33 m ²	2,6 %	39 let
2+1 (2+kk)	Počáteční investice	Velikost bytu	Výnosnost	Návratnost
Šumperk	2 850 000 Kč	45 m ²	3,6 %	28 let
Olomouc	3 800 000 Kč	50 m ²	3,2 %	31 let
Brno	5 302 000 Kč	51 m ²	2,9 %	35 let
3+1 (3+kk)	Počáteční investice	Velikost bytu	Výnosnost	Návratnost
Šumperk	3 190 000 Kč	69 m ²	4 %	25 let
Olomouc	3 658 000 Kč	65 m ²	3,8 %	26 let
Brno	6 350 000 Kč	68 m ²	2,8 %	36 let

Zdroj: vlastní zpracování

Jak můžeme vidět v tabulce č. 34, pokud investujeme do bytu ve větším městě, výnosnost je nižší a prodlužuje se doba splacení nemovitosti. Investorovi je tedy doporučeno investovat do bytu v menším městě.

I přesto, že byl v Šumperku analyzován byt 1+1 o velikosti 40 m², měl nejmenší počáteční náklady, návratnost a největší výnosnost. Investorovi je tedy doporučeno investovat do bytu o dispozici 1+1 v Šumperku. Za 17 let bude mít investor pasivní příjem 9 900 Kč měsíčně.

U dispozice 2+1 se investorovi nevyplatí investovat do bytu v Brně. Při porovnání s Olomoucí má byt v Brně o 40 % větší počáteční investici a menší výnosnost. I u této dispozice je lepší investovat do bytu v Šumperku, který má sice menší velikost, ale větší výnosnost.

U dispozice 3+1 si Olomouc vede podobně, jako Šumperk. Avšak byt v Šumperku má větší výnosnost, větší velikost bytu a menší počáteční investice. Byt v Brně se investorovi nevyplatí. Při částce 6 350 000 Kč má pouze výnosnost 2,8 %.

Nejlepší maximální úrok na spořicí účet je 3,18 % (Kučera, 2022). Z tohoto pohledu je nejlepší investovat do bytu 1+1, 2+1 a 3+1 v Šumperku a 2+1 a 3+1 v Olomouci. Nesmíme však zapomenout, že hodnota nemovitosti stále roste. Pokud vlastníme byt, který nemá příznivou výnosnost, můžeme jej za několik let prodat. Investor může získat více finančních prostředků, než do nemovitosti investoval.

Pokud si investor bude brát hypotéku či jiný úvěr, může splátky pokrývat získaným nájmem. Přes ČSOB hypoteční kalkulačku byly vypočítány hrubé odhady splátek vybraných nemovitostí. Splatnost byla nastavena na 30 let, fixace na 10 let při úroku 5,29 % p.a. a poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti byla nastavena na 70 %.

Tabulka č. 35 *Měsíční splátky hypotečního úvěru vs. nájemné*

1+1 (1+kk)	Měsíční splátka hypo. úvěru	Nájemné	Rozdíl
Šumperk	7 132 Kč	9 900 Kč	+ 2 768 Kč
Olomouc	11 904 Kč	8 500 Kč	- 3 404 Kč
Brno	16 730 Kč	11 500 Kč	- 5 230 Kč
2+1 (2+kk)	Měsíční splátka hypo. úvěru	Nájemné	Rozdíl
Šumperk	12 118 Kč	11 000 Kč	- 1 118 Kč
Olomouc	16 140 Kč	13 500 Kč	- 2 640 Kč
Brno	22 628 Kč	17 000 Kč	- 5 628 Kč
3+1 (3+kk)	Měsíční splátka hypo. úvěru	Nájemné	Rozdíl
Šumperk	13 673 Kč	13 500 Kč	- 173 Kč
Olomouc	15 500 Kč	14 900 Kč	- 600 Kč
Brno	27 132 Kč	19 900 Kč	- 7 232 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Nejlépe je na tom byt 1+1 v Šumperku. Splátky budou pokryty nájemným a investor ještě získá 2 768 Kč. U všech dispozic v Šumperku a Olomouci je rozdíl mezi splátkami a nájemným přijatelný. Tyto částky nejsou příliš vysoké a lze je pokrýt ze stálého měsíčního příjmu investora. Naopak u Brna je tento rozdíl značný. I z tohoto pohledu není investice v Brně výhodná.

Závěr

Cílem práce bylo podat ucelený pohled na specifika investování do nemovitosti za účelem pronájmu (konkrétně bytu) a provést srovnání investičních příležitostí ve vybraných městech. Tento cíl byl splněn. V teoretické části byly vysvětleny základní informace – charakteristika různých druhů nemovitostí, typy vlastnictví, z čeho můžeme nemovitost financovat, jaké se platí daně, druhy bytů, co je nájem a podnájem, obsah nájemní smlouvy, informace o dispozici a velikosti bytu, jaké výdaje jsou spojené s provozem a pronajímáním bytu, jaké jsou faktory ovlivňující ceny bytů, jaký může být investiční horizont a jaké máme ukazatele výkonnosti. Jsou to tedy veškeré důležité informace, které by měly posloužit jako průvodce základními znalostmi užitečnými při koupi a pronájmu bytu.

Investice do nemovitostí může znamenat zisk, ale také případné starosti, proto byly definovány výhody a nevýhody, popřípadě rizika, související s investováním do nemovitostí.

V praktické části byla zmíněna aktuální situace na trhu s nemovitostmi, včetně vývoje úrokových sazeb, inflace a hypoték. Tam jsme se dozvěděli, že úroková sazba stále roste kvůli zvyšující se inflaci, která byla v březnu 2022 12,7 %. Kvůli zvyšující se úrokové sazbě, nejistotě s válkou na Ukrajině či rostoucí ceně stavebních materiálů byl značný pokles počtu sjednaných hypotečních úvěrů.

V analýze cen bytů jsme zjistili, že průměrná cena nemovitostí se zvyšuje s velikostí bytu. Naopak cena za m² je vyšší u menšího bytu a s rostoucí velikostí se snižuje. V Brně je cena bytů nejvyšší. Ve městě Šumperk jsou naopak levnější byty. Analýza výše nájemného měla stejné výsledky jako analýza cen nemovitostí. Tyto analýzy měly však své limity. U analýzy cen bytů disponovalo město Šumperk jen malým počtem inzerátů, a tak výsledek není přesný. V závěrečném tvrzení, že cena za m² je vyšší u menšího bytu a s rostoucí velikostí se snižuje, tvořila výjimku. U analýzy výši nájemného mělo město Šumperk u dispozice 3+1 pouze 1 inzerát. Bylo však vhodné analyzovat i toto menší město, abychom porovnali ceny s většími městy.

U hodnocení jednotlivých investic byl vybrán z každé dispozice jeden byt ve městě Šumperku, Olomouci a Brně. Pokud investujeme do bytu ve větším městě, výnosnost je

nižší a prodlužuje se doba splacení nemovitosti. Nejlepší výsledek měl byt 1+1 v Šumperku, který měl výnosnost 5,7 % a návratnost za 17 let. Bylo zjištěno, že investovat do bytu se nejméně vyplatí v Brně, protože u všech dispozic se výnosnost pohybovala kolem 2,6-2,9 % a návratnost byla i 39 let. Také jsme si ukázali, zda splátky hypotečního úvěru lze pokrýt pomocí získaného nájmu z jednotlivých bytů. Nejlepší výsledek měl také byt 1+1 v Šumperku. Pokud by investor u tohoto bytu splácel splátky na hypoteční úvěr pomocí příjmu z nájmu, po splacení měsíční splátky by investorovi zůstalo ještě 2 768 Kč měsíčně.

Summary

The aim of the work was to provide a comprehensive view of the specifics of investing in real estate for rent (specifically an apartment) and to compare investment opportunities in selected cities.

The theoretical part explained the basic information - the characteristics of different types of real estate, types of ownership, what we can finance the property, what taxes are paid, types of apartments, what is rent and sublease, the content of the lease, information about the disposition and size of the apartment, what expenses are associated with the operation and rental of apartments, what are the factors influencing the prices of apartments, what can be the investment horizon and what are the performance indicators. It is therefore important information that should serve as a guide to the basic knowledge useful in buying and renting an apartment. Finally of the theoretical part, the advantages, disadvantages, or risks associated with investing in real estate were defined.

The practical part mentioned the current situation in the real estate market, including the development of interest rates, inflation and mortgages. There we learned that the interest rate was still rising due to rising inflation, which was 12,7 % in February 2022. Due to the rising interest rate, uncertainty with the war in Ukraine or the rising price of building materials, there was a significant decline in the number of mortgage loans.

In the analysis of apartment prices, we found that the average price of real estate increases with the size of the apartment. On the contrary, the price per m² is higher for a smaller apartment and decreases with increasing size. In Brno, the price of flats is the highest, then Olomouc and Šumperk are in third place. The analysis of the amount of rent had the same results as the analysis of real estate prices.

One apartment in the cities of Šumperk, Olomouc and Brno was selected from each disposition for the evaluation of individual investments. If we invest in an apartment in a larger city, the profitability is lower and the repayment period of the property is extended. The best result was a 1 + 1 apartment in Šumperk, which had a yield of 5.7% and a return in 17 years. It was found that investing in an apartment is not good deal in Brno, because for all dispositions the profitability was around 2.6-2.9% and the return

was even 39 years. We also showed whether the repayments on the mortgage loan can be covered by the rent obtained from individual apartments. The best result was also a 1 + 1 apartment in Šumperk. If the investor in this apartment repaid the mortgage loan using rental income, after repaying the monthly installment, the investor would still have CZK 2,768 per month.

Seznam zdrojů

Knižní zdroje

Bradáč, A. a kol (2009). *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM.

Dušek, D. (2015). *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE.

Janků, M. (2006). *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy: [zákon, komentáře, vzory a judikatura]*. Brno: Computer Press.

Ronovská, K., Dobešová, L., Melzer, F., & Hrdlička, M. (2012). *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Praha: Grada.

Selucká, M., Dobrovolná E., Vitoul V., & Štěpánková S. (2018). *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer

Syrový, P. (2009). *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada.

Veselá, L. (2020). *Jak bydlet a podnikat v nájmu*. Praha: Grada.

Elektronické zdroje

Aktuálně. (2014, 7. července a). *Šumperk*. Dostupné z:
<https://www.aktualne.cz/wiki/geografie/staty-a-mesta/brno/r~ac64655ec66611e392710025900fea04/>

Aktuálně. (2014, 7. dubna b). *Brno*. Dostupné z:
<https://www.aktualne.cz/wiki/geografie/staty-a-mesta/brno/r~ac64655ec66611e392710025900fea04/>

Banky.cz (n. d. a). *Hypoteční úvěr*. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/hypotecni-uver/>

Banky.cz (n. d. b). *RPSN Hypotéky*. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/rpsn-hypoteky/>

Bezrealitky. (n. d.). *Koupeř nemovitosti krok po kroku*. Dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz/informace/realitni-pruvodci/casova-osa-koupe-nemovitosti>

Bílý, R. (2021, 6. ledna). *DPH u pronájmu nemovitostí od 1. 1. 2021*. Portál.Pohoda.cz. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/dph/dph-u-pronajmu-nemovitosti-od-1-1-2021/>

Bureš, M. (2018, 27. dubna). *Jak funguje stavební spoření?* Finance.cz. Dostupné z: <https://www.finance.cz/508484-jak-funguje-stavebni-sporeni/>

Česká bankovní asociace. (2022, 11. března). *ČBA Hypomonitor: objem hypoték klesl o pětinu*. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/cba-hypomonitor-unor-2022>

Česká bankovní asociace. (n.d.). *Odborné výstupy: průzkumy a indexy*. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/odborne-vystupy?articletype=Pr%C5%AFzkumy%20a%20indexy#content>

Česká národní banka. (n. d.). *LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?* Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>

Český statistický úřad. (2021, 30. dubna). *Počet obyvatel v obcích k 1.1.2021*. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112021>

Český statistický úřad. (2022, 11. dubna). *Inflace, spotřebitelské ceny*. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny

Český statistický úřad. (2022, 5. ledna). *Tab. Indexy cen bytů*. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

Český statistický úřad. (n. d. a). *Byty podle jejich obydlivosti a druhu domu a osoby v bytech podle velikostních skupin obcí a krajů*. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZVCR021&pvokc=&katalog=30731&z=T#w=>

Český statistický úřad. (n. d. b). *Neobydlené byty v obydlivých domech podle důvodu neobydlivosti bytu a podle druhu domu, období výstavby nebo rekonstrukce domu,*

druhu vlastníka domu a materiálu nosných zdí. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=SPCR362&pvokc=&katalog=30737&z=T#w=>

ČSOB. (n. d. a). *Pro hezčí domov až 1 000 000 Kč bez zajištění – Půjčka na bydlení.* Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/pujcky/pujcka-na-lepsi-bydleni>

ČSOB. (n. d. b). *Online půjčka na pár kliknutí – Půjčka na cokoliv.* Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/pujcky/pujcka-na-cokoliv>

ČSOB.cz. (n.d.). *Hypoteční kalkulačka.* Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka>

E15.CZ (2019, 7. ledna). *Při koupi bytu si dejte pozor na DPH. Víte, v jakých případech ji budete muset zaplatit?* Dostupné z: <https://www.e15.cz/dph-byty>

Ekospol. (n.d.). *Byt jako investice: Volba strategie pro investování do nemovitostí.* Dostupné z: <https://www.ekospol.cz/blogujeme/blog/strategie-investovani-do-nemovitosti>

Fišerová, M. (2021, 25. listopadu). *ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 %.* Česká národní banka. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2/>

Flatio. (2019, 10. října). *Co je fond oprav, kolik do něj přispívat a má ho platit nájemník?* Dostupné z: <https://www.flatio.cz/blog/co-je-fond-oprav-kolik-do-nej-prispivat-a-ma-ho-platit-najemnik>

Havič, J. (2019, 1. listopadu). *Definice ploch užitná, podlahová, obytná a užitková.* Blog libereckého makléře. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/definice-ploch-uzitna-podlahova-obytna-uzitkova>

Janda, J. (2021, 2. října). *Očekává se zdražení hypoték. Z peněženek zmizí i tisíce korun za rok.* Denik.cz. Dostupné z: <https://www.denik.cz/ekonomika/hypoteky-zdrazeni-penize-urok-sazba.html>

Jandáček, L. (2020, 21. dubna). Můžete chtít po nájemci úhradu fondu oprav? QARA. Dostupné z: <https://www.ladislav-jandacek.cz/l/muzete-chtit-po-najemci-uhradu-fondu-oprav/>

Janočková, Z. (2020, 16. února). *Faktory ovlivňující tržní ceny bytů*. Dostupné z: <https://janockova.cz/faktory-ovlivnujici-trzni-ceny-bytu/>

Kosina, O. (2020, 4. září). *Jak bezpečně prodat či koupit družstevní byt*. Srovnání makléřů. Dostupné z: <https://www.srovnani-makleru.cz/blog-jak-bezpecne-prodat-ci-koupit-druzstevni-byt-49/>

Kosina, O. (2021, 29. ledna). *Výše provize realitních kanceláří. Srovnání makléřů*. Dostupné z: https://www.srovnani-makleru.cz/blog-vyse-provize-realitnich-kancelari-10/?gclid=CjwKCAjw0qOIBhBhEiwAyvVcf6vyES0uT4psGI3a6uYulYgZtrXBUJNXwCCcJTTk9YXk58IUH3Yz9hoCdHoQAvD_BwE

Košařová, M., & Košař, F. (2021, 10. září). *Suterenní byt v Praze 6*. Bydlení IQ. Dostupné z: bydleni-iq.cz/inspirace-pro-bydleni/rekonstrukce/suterenni-byt-v-praze-6/

Kučera, P. (2022, 14. února). *Nejlepší spořicí účty po zvýšení úroků. Nové porovnání*. Peníze.cz. Dostupné z: <https://www.penize.cz/sporici-ucty/432217-nejlepsi-sporici-ucty-po-zvyseni-uroku-nove-porovnani>

Lanting, J. (2019, 29. července). *5 Luxury Penthouses Around The World*. Tatler. Dostupné z: <https://www.tatlerasia.com/homes/architecture-design/ph-5-luxurious-penthouses-around-the-world>

Morávek, D. (2021, 18. října). *Která okresní města mění koeficienty daně z nemovitostí od roku 2022?* Podnikatel.cz. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/clanky/dan-z-nemovitosti-nemovitych-veci-2022-koeficienty/>

Nezávislý realitní portál. (2021, 8. března). *Co dělat, když vám nájemník neplatí nájem?* Dostupné z: <https://www.nrportal.cz/clanek/co-delat-kdyz-vam-najemnik-neplati-najem>

Novák, P. (2021, 11. března). *Olomouc: Cena vody 2021, poplatky za odpad a za psa*. Skrblík šetří čas i peníze. Dostupné z: <https://www.skrblik.cz/radce/mesto/olomouc/>

Novinky. (2018, 24. září). *Loftové byty jsou svěží a zajímavou variantou hlavně pro mladé.* Dostupné z: <https://www.novinky.cz/bydleni/tipy-a-trendy/clanek/loftove-byty-jsou-svezi-a-zajimavou-variantou-hlavne-pro-mlade-40072094>

Pololáník, L. (2021, 16. března). *Jak se daní pronájem?* Finance.cz Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/29026-vite-jak-se-dani-prijmy-z-pronajmu-bytu/>

R21. (n. d.). *Realitní poradna - mezonet (mezonetový byt).* Dostupné z: <https://www.r21.cz/realitni-poradna/mezonet>

Realitní kancelář NIKTEL, s.r.o. (n. d.). *Typy vlastnictví.* Dostupné z: <https://www.niktelreality.cz/typy-vlastnictvi.html>

Snášel, P. (2022, 4. ledna). *Platba poplatku za komunální odpad ve statutárním městě Olomouci v roce 2022.* Statutární město Olomouc. Dostupné z: <https://www.olomouc.eu/aktualni-informace/aktuality/15246>

Sovová, E., Zámečnicková, J., & Hypoindex (2021, 15. září). *Průměrná sazba hypoték roste, nelítostně zamíří k hranici 3 %.* Idnes.cz. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteka-ceny-nemovitosti-hypoindex-urokove-sazby-srpen.A210914_084724_pujcky_sov

Srovnávač.cz. (n.d.). *Pojištění nemovitosti, kalkulačka a srovnání cen.* Dostupné z: <https://www.srovnavec.cz/pojisteni-nemovitosti/kalkulacka-a-srovnani>

Statutární město Olomouc. (n.d.). *Základní údaje.* Dostupné z: <https://www.olomouc.eu/podnikatel/profil-mesta-a-informace-pro-investory/profil-mesta/zakladni-informace>

Szeteiová, L. (2019, 22. října). *Poradíme, jak pojistit pronajímanou nemovitost.* Tvůj správce. Dostupné z: <https://tvujspravce.cz/poradime-jak-pojistit-pronajimanou-nemovitost/>

Štráfelda, J. (n.d.). *Návratnost investic (ROI).* Dostupné z: <https://www.strafelda.cz/roi>

Tůmová, L. (2017, 11. ledna). *Označení velikosti bytů. Jak správně označit dispozici? A jak spočítat podlahovou plochu?* Estav. Dostupné z:

<https://www.estav.cz/cz/4470.oznaceni-velikosti-bytu-jak-spravne-oznacet-dispozici-cislem-a-jak-spocitat-podlahovou-plochu>

Wikipedia. (n. d.). *Mezonet*. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Mezonet>

Zámečnicková, J. (2022, 9. března). *Fincentrum Hypoindex březen 2022: Průměrná nabídková sazba hypoték vzrostla na 4,62 %*. Hypoindex.cz. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-brezen-2022-prumerna-nabidkova-sazba-hypotek-vzrostla-na-462/>

Zákony

Zákon č. 338/1992 Sb., zákon o dani z nemovitých věcí (1992). Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338/zneni-20210101?porov=20200701&porovmin=1#cast2>

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (2012). Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89?text=89%2F2012>

Seznam obrázků, grafů, schémat

Obrázky:

Obrázek č. 1 <i>Mezonetový byt</i>	22
Obrázek č. 2 <i>Suterénní byt</i>	22
Obrázek č. 3 <i>Loftový byt</i>	23
Obrázek č. 4 <i>Penthouse</i>	23
Obrázek č. 5 <i>Definice užité, podlahové a obytné plochy</i>	29
Obrázek č. 6 <i>Inflace – měsíční vývoj meziročního indexu spotřebitelských cen</i>	39

Grafy:

Graf č. 1 <i>Vývoj úrokové sazby</i>	40
--	----

Seznam tabulek

Tabulka č. 1	Vývoj poplatku za svoz odpadu v Olomouci.....	33
Tabulka č. 2	Vývoj objemu a počet nově sjednaných hypoték	40
Tabulka č. 3	Průměrné indexy nabídkových cen bytů	42
Tabulka č. 4	Ceny bytů 1+1 (1+kk) v Olomouci.....	44
Tabulka č. 5	Ceny bytů 1+1 (1+kk) v Šumperku.....	47
Tabulka č. 6	Ceny bytů 2+1 (2+kk) v Šumperku.....	48
Tabulka č. 7	Ceny bytů 3+1 (3+kk) v Šumperku.....	48
Tabulka č. 8	Souhrnná tabulka cen bytů (v Kč) v Šumperku, Olomouci a Brně.....	49
Tabulka č. 9	Souhrnná tabulka cen bytů za m ² (v Kč) v Šumperku, Olomouci a Brně ..	49
Tabulka č. 10	Ukázka vstupních dat jedné z tabulek	51
Tabulka č. 11	Výše nájemného u bytu 1+1 (1+kk) v Šumperku	54
Tabulka č. 12	Výše nájemného u bytu 2+1 (2+kk) v Šumperku	54
Tabulka č. 13	Výše nájemného u bytu 3+1 (3+kk) v Šumperku	55
Tabulka č. 14	Souhrnná tabulka cen nájemného (v Kč)	56
Tabulka č. 15	Souhrnná tabulka cen nájemného za m ² (v Kč).....	56
Tabulka č. 16	Pravidelní náklady bytu 1+1 v Šumperku	59
Tabulka č. 17	Výnosy z investice bytu 1+1 v Šumperku	59
Tabulka č. 18	Cash flow před zdaněním u bytu 1+1 v Šumperku	60
Tabulka č. 19	Cash flow po zdanění u bytu 1+1 v Šumperku	60
Tabulka č. 20	Pravidelní náklady bytu 1+1 v Olomouci.....	61
Tabulka č. 21	Výnosy z investice bytu 1+1 v Olomouci	62
Tabulka č. 22	Cash flow před zdaněním u bytu 1+1 v Olomouci.....	62
Tabulka č. 23	Cash flow po zdanění u bytu 1+1 v Olomouci	63
Tabulka č. 24	Pravidelní náklady bytu 1+1 v Brně.....	64
Tabulka č. 25	Výnosy z investice bytu 1+1 v Brně	64
Tabulka č. 26	Cash flow před zdaněním u bytu 1+1 v Brně.....	64
Tabulka č. 27	Cash flow po zdanění u bytu 1+1 v Brně	65
Tabulka č. 28	Výpočet Cash flow po zdanění u bytu 2+1 v Šumperku	66
Tabulka č. 29	Výpočet Cash flow po zdanění u bytu 2+1 v Olomouci	67
Tabulka č. 30	Výpočet Cash flow po zdanění u bytu 2+1 v Brně	68

Tabulka č. 31 Výpočet Cash flow po zdanění u bytu 3+1 v Šumperku	69
Tabulka č. 32 Výpočet Cash flow po zdanění u bytu 3+1 v Olomouci	70
Tabulka č. 33 Výpočet Cash flow po zdanění u bytu 3+1 v Brně	71
Tabulka č. 34 Zhodnocení investice vybraných bytů	72
Tabulka č. 35 Měsíční splátky hypotečního úvěru vs. nájemné	73

Seznam příloh

Příloha č. 1	<i>Ceny bytů 2+1 (2+kk) v Olomouci</i>	I
Příloha č. 2	<i>Ceny bytů 3+1 (3+kk) v Olomouci</i>	II
Příloha č. 3	<i>Ceny nájemného za byt 1+1 (1+kk) v Olomouci</i>	III
Příloha č. 4	<i>Ceny nájemného za byt 2+1 (2+kk) v Olomouci</i>	IV
Příloha č. 5	<i>Ceny nájemného za byt 3+1 (3+kk) v Olomouci</i>	V
Příloha č. 6	<i>Ceny bytů 1+1 (1+kk) v Brně</i>	VI
Příloha č. 7	<i>Ceny bytů 2+1 (2+kk) v Brně</i>	VII
Příloha č. 8	<i>Ceny bytů 3+1 (3+kk) v Brně</i>	VIII
Příloha č. 9	<i>Ceny nájemného za byt 1+1 (1+kk) v Brně</i>	IX
Příloha č. 10	<i>Ceny nájemného za byt 2+1 (2+kk) v Brně</i>	X
Příloha č. 11	<i>Ceny nájemného za byt 3+1 (3+kk) v Brně</i>	XI

Přílohy

Příloha č. 1 Ceny bytů 2+1 (2+kk) v Olomouci

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena v Kč	m ²	Cena/m ²
1	10.3.2022	https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/709442-nabidka-prodej-bytu-peskova-olomouc	4 950 000	57	86842
2	10.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/olomouc-komenskeho/621903ef352b903e1f6a66c9/	3 660 000	52	70385
3	4.2.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/olomouc-polska/61eed8a8a46e036fc528c094/	3 750 000	56	66964
4	10.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/olomouc-gorazdovo-nam/6228de63b02de06c024965ff/	3 800 000	50	76000
5	10.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/olomouc-loudova/61e67da77010346d0547e885/	4 499 126	53	84889
6	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/olomouc-olomouc-kosinova/3500697692	4 750 000	60	79167
7	4.2.2022	https://realitymix.cz/detail/olomouc/prodej-bytu-s-terasou-2-kk-51-m-parkovaci-stani-nedvezi-7698068.html	4 300 000	51	84314
8	10.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/olomouc-peskova/62052591aef1ee177c1bb9b0/	4 315 000	60	71917
9	10.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/olomouc-kosinova/61f11ffe601f8e2d7e0cfc21/	4 750 000	60	79167
10	10.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/olomouc-tr-kosmonautu/62076088941b8e54867d0072/	3 990 000	56	71250
11	8.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/olomouc-olomouc-univerzitni/3520552284#img=0&fullscreen=false	4 700 000	65	72308
12	10.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/olomouc-wellnerova/6217a37ffc38c6434752d56/	4 750 000	58	81897
13	10.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/olomouc/61f7d345cc1322701e25f453/	3 950 000	57	69298
14	10.3.2022	https://www.eurobydleni.cz/prodej-bytu-2kk-v-olomouci-gorazdovo-namesti/detail/9038852/	3 800 000	50	76000
15	10.3.2022	https://www.eurobydleni.cz/prodej-bytu-2kk-s-parkovacim-stanim-olomouc-peskovaul/detail/9022607/	4 680 000	60	78000
16	8.2.2022	https://www.eurobydleni.cz/prodej-bytu-2kk-56m2-se-zahradkou-stredni-novosadska-olomouc/detail/9019263/	5 700 000	56	101786
17	10.3.2022	https://www.eurobydleni.cz/prodej-bytu-2kk-s-satnou-a-balkonem/detail/9031129/	4 750 000	58	81897
18	8.2.2022	https://www.eurobydleni.cz/prodej-bytu-2kk-peskova-olomouc/detail/8973865/	3 600 000	60	60000
19	10.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/olomouc-starodruziniku/61f10530f550620e2441cc8a/	4 100 000	50	82000
20	10.3.2022	https://www.eurobydleni.cz/prodej-bytu-2kk-v-novem-projektu-bd-zelivskeho-v-olomouci/detail/9037792/	4 250 000	59	72034
Průměr			4 352 206		77 306
Minimum			3 600 000		60 000
Maximum			5 700 000		101 789

Zdroj: vlastní zpracování dle reality.idnes.cz, eurobydleni.cz, realitymix.cz, bezrealitky.cz, sreality.cz

Příloha č. 2 Ceny bytů 3+1 (3+kk) v Olomouci

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena v Kč	m ²	Cena/m ²
1	4.2.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/olomouc-hamerska/619cef390928a44c022a2483/	3 655 000	65	56231
2	4.2.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/olomouc-roznavska/619d2e4d5fbfa568da386d68/	4 500 000	70	64286
3	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/olomouc-nove-sady-trnkova/1010534748	4 890 000	67	72985
4	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/olomouc-hodolany-purkynova/2404620636#=-undefined&img=2	4 950 000	67	73881
5	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/olomouc-nova-ulice-foerstrova/946207324	3 855 000	60	64250
6	11.3.2022	https://www.eurobydleni.cz/prodej-bytu-31-72m/detail/8994327/	4 990 000	72	69306
7	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/olomouc-lazce-rezacova/3268307036#img=0&fullscreen=false	4 100 000	70	58571
8	11.3.2022	https://www.eurobydleni.cz/prodej-ov-31-olomouc-potolni-rekonstrukci-lodzie-orientace-na-3-svetove-strany/detail/9028910/	4 250 000	67	63433
9	4.2.2022	https://realitymix.cz/detail/olomouc/dovolujeme-si-sam-nabidnout-bytovou-jednotku-3-1-69m2-balkon-vse-v-cihlovem-dome-7699522.html	4 555 000	69	66014
10	11.3.2022	https://www.eurobydleni.cz/byt-31-prodej-druzebni-nove-sady-olomouc/detail/8991062/	4 890 000	71	68873
11	11.3.2022	https://www.eurobydleni.cz/byt-31-63m2-v-olomouci/detail/8996718/	4 200 000	63	66667
12	11.3.2022	https://www.eurobydleni.cz/prodej-byty-31-77m2-misakova-olomouc-povel/detail/9038191/	4 990 000	77	64805
13	4.2.2022	https://realitymix.cz/detail/olomouc/nabizim-k-prodeji-byt-3-1-na-ulici-roznavska-v-olomouci-7669456.html	4 500 000	70	64286
14	11.3.2022	https://realitymix.cz/detail/olomouc/nabizim-ke-koupi-byt-3-1-na-ulici-trnkova-v-olomouci-7710518.html	4 890 000	62	78871
15	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/olomouc-povel-heyrovského/261363804	4 550 000	73	62329
16	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/olomouc-lazce-rezacova/3268307036#img=0&fullscreen=false	4 100 000	71	57746
17	8.2.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/olomouc-ukovarny/62023dcb3e94972bba213ebc/	4 100 000	63	65079
18	8.2.2022	https://www.eurobydleni.cz/byt-31-63m2-v-olomouci/detail/8996718/	4 200 000	63	66667
Průměr			4 453 611		65 793
Minimum			3 655 000		56 231
Maximum			4 990 000		78 871

Zdroj: vlastní zpracování dle reality.idnes.cz, eurobydleni.cz, realitymix.cz, sreality.cz

Příloha č. 3 Ceny nájemného za byt 1+1 (1+kk) v Olomouci

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena nájemného v Kč	m ²	Cena nájemného za m ²
1	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/olomouc-nova-ulice-wolkerova/3360753756#img=0&fullscreen=false	9 900	33	300
2	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/olomouc-olomouc-eduarda-hamburgera/2509920348#img=0&fullscreen=false	9 500	31	306
3	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/olomouc-nova-ulice-skrivanci/3649726556#img=0&fullscreen=false	9 500	38	250
4	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/olomouc-hodolany-jungmannova/1325332828	9 000	38	237
5	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/olomouc-hejcin-tomkova/3736868956#img=0&fullscreen=false	9 000	38	237
6	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/olomouc-hejcin-horni-hejcinska/2627475548#img=0&fullscreen=false	10 400	36	289
7	4.2.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/olomouc-handkeho/618289b48ea656286a3d9cd4/	8 500	37	230
8	5.2.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/olomouc-gen-piky/5eaadd4737ba4d55997f43c3/	10 500	34	309
9	5.2.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/olomouc-aloise-rasina/61e54347973a0c5edd024138/	9 000	34	265
10	5.2.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/olomouc-wolkerova/61fbb9c387c2475eb078ff61/	11 000	38	289
11	8.2.2022	https://realitymix.cz/detail/olomouc/pronajem-bytu-1-1-olomouc-povel-7700226.html	7 900	35	226
12	8.2.2022	https://realitymix.cz/detail/olomouc/k-pronajmu-byt-1-1-33-m2-na-tabulovem-vrchu-nedaleko-od-fakultni-nemocnice-7683533.html	8 700	33	264
13	8.2.2022	https://realitymix.cz/detail/olomouc/pronajem-bytu-1-kk-30m2-olomouc-hodolany-7671911.html	6 000	30	200
14	8.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/olomouc-neredin-stiborova/1353836636#img=0&fullscreen=false	8 700	33	264
15	8.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/olomouc-neredin-gen-piky/1575962716#img=0&fullscreen=false	8 000	35	229
16	8.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/olomouc-holice-tynecka/904865884	7 900	30	263
17	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/olomouc-olomouc-/3016235100#=#undefined&img=3	8 200	34	241
18	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/olomouc-povel-nesporova/2035939676#=#undefined&img=1	8 800	32	275
19	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/olomouc-hodolany-tovarni/3632376156	9 000	38	237
20	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/olomouc-hranicni/2945271900	8 500	31	274
Průměr			8 900		259
Minimum			6 000		200
Maximum			11 000		309

Zdroj: vlastní zpracování dle reality.idnes.cz, realitymix.cz, sreality.cz

Příloha č. 4 Ceny nájemného za byt 2+1 (2+kk) v Olomouci

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena nájemného v Kč	m ²	Cena nájemného za m ²
1	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/olomouc-neredin-/3872872540#img=0&fullscreen=false	11 000	59	186
2	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/olomouc-nove-sady-spalova/3940042844#undefined&img=2	11 000	55	200
3	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/olomouc-nova-ulice-v-hlinkach/1707841884	13 500	52	260
4	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/olomouc-olomouc-eduarda-hamburgera/2740062300#img=0&fullscreen=false	13 500	52	260
5	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/olomouc-hodolany-tr--kosmonautu/154478684#img=0&fullscreen=false	9 300	56	166
6	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/olomouc-nova-ulice-kmochova/2007382876#img=0&fullscreen=false	13 000	58	224
7	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/olomouc-hejcin-ladova/1918576732#img=0&fullscreen=false	11 500	60	192
8	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/olomouc-brnenska/53057884	13 000	57	228
9	5.2.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/olomouc-holicka/61f16200eb1ea26888533bc8/	11 880	52	228
10	8.2.2022	https://realitymix.cz/detail/olomouc/nabizim-k-pronajmu-nezarizeny-byt-2-1-na-vozovce-v-olomouci-7702350.html	10 000	53	189
11	8.2.2022	https://realitymix.cz/detail/olomouc/pronajem-bytu-2-1-50m2-olomouc-hodolany-7680729.html	9 300	50	186
12	8.2.2022	https://realitymix.cz/detail/olomouc/prostorny-a-prakticky-byt-2-1-na-ulici-ladova-7688678.html	11 500	55	209
13	8.2.2022	https://realitymix.cz/detail/olomouc/pronajem-bytu-2-kk-s-terasou-a-satnou-59-4-m-pasteurova-olomouc-7695295.html	13 000	59	220
14	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/olomouc-povel-sienkiewiczova/2885044316	12 500	52	240
15	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/olomouc-neredin-gen--piky/4099573852	10 000	58	172
16	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/olomouc-olomouc-starodruziniku/2453403996	9 000	55	164
17	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/olomouc-olomouc-u-realky/455121244#undefined&img=2	13 000	53	245
18	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/olomouc-nova-ulice-na-vozovce/3621882204	11 500	50	230
19	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/olomouc-nova-ulice-tr--miru/3824453980	11 000	53	208
20	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/olomouc-neredin-jilova/949131612#undefined&img=1	11 000	55	200
Průměr			11 474		210
Minimum			9 000		164
Maximum			13 500		260

Zdroj: vlastní zpracování dle reality.idnes.cz, realitymix.cz, sreality.cz

Příloha č. 5 Ceny nájemného za byt 3+1 (3+kk) v Olomouci

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena nájemného v Kč	m ²	Cena nájemného za m ²
1	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/olomouc-nova-ulice-tr--miru/729352796	12 000	75	160
2	4.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/olomouc-nova-ulice-palackeho/4234958940#img=0&fullscreen=false	12 000	68	176
3	4.2.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/olomouc-zikova/61af441e1ea335473c0153c5/	12 000	60	200
4	4.2.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/olomouc-sokolska/61dd68746a41bc7002353db2/	13 000	69	188
5	5.2.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/olomouc-hodolanska/5d67bd0b558f0760b31bf1e3/	10 000	65	154
6	5.2.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/olomouc-werichova/61f05921d23eec553031fbcf/	14 000	68	206
7	5.2.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/olomouc-dr-milady-horakove/61f7aac1e6a7d831535a6f6b/	15 000	76	197
8	5.2.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/olomouc-pionyrska/61f798e571c4d844310cbf52/	16 000	64	250
9	8.2.2022	https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/695838-nabidka-pronajem-bytu-na-letne-olomouc	16 000	70	229
10	8.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/olomouc-nove-sady-fischerova/4115347548	12 500	74	169
11	8.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/olomouc-lazce-dobrovskeho/3620952156#img=0&fullscreen=false	12 000	63	190
12	8.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/olomouc-belidla-dr--milady-horakove/9721948#img=0&fullscreen=false	14 500	76	191
13	8.2.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/olomouc-hodolany-masarykova-trida/3237828700#img=0&fullscreen=false	14 900	75	199
14	8.2.2022	https://www.eurobydleni.cz/pronajem-bytu-31-roosveltova-olomouc/detail/8998067/	15 000	62	242
15	8.2.2022	https://www.eurobydleni.cz/pronajem-byty-3kk-69m2-olomouc/detail/9003411/	13 000	69	188
16	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/olomouc-povel-janskeho/2188413276#=#undefined&img=1	16 500	74	223
17	11.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/olomouc-pavlovicky-edisonova/2126747996	14 000	65	215
Průměr			13 671		199
Minimum			10 000		154
Maximum			16 500		250

Zdroj: vlastní zpracování dle reality.idnes.cz, sreality.cz, bezrealitky.cz, eurobydleni.cz

Příloha č. 6 Ceny bytů 1+1 (1+kk) v Brně

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena v Kč	m ²	Cena/m ²
1	11.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-hlinky/6218bbde6ccf06449b7182ed/	4 150 000	36	115 278
2	11.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-havelkova/62261b3bbd723c6451540c5a/	3 900 000	33	118 182
3	11.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno/62286002643b315d5c358563/	4 590 000	35	131 143
4	11.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-vlhka/6212b5d3fee84e0fe36ec1c6/	3 990 000	37	107 838
5	11.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno/62273dc44a63e67b8a2273cf/	3 900 000	32	121 875
6	11.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-oblá/62053860af1012128f2b1827/	4 290 000	36	119 167
7	11.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-schwaigrova/62139e8239440041771eff63/	4 607 800	32	143 994
8	11.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-krizkovskeho/620aa127d9e27e0b1a4a6317/	4 370 000	38	115 000
9	11.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-krizkovskeho/620aa127d9e27e0b1a4a6317/	4 600 000	37	124 324
10	11.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-cerneho/6220d6276965397ffe7f0f3c/	4 510 000	35	128 857
11	11.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-palackeho-trida/621dd9b0b16100586e2f9358/	4 250 000	33	128 788
12	11.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-kridlovicka/621ca95ffddd886b7d1a92ae/	4 200 000	29	144 828
13	11.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-rostislavovo-namesti/621759603aef163440625073/	4 715 000	31	152 097
14	11.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-rostislavovo-namesti/6217592dd7d51227b14be298/	4 445 000	31	143 387
15	11.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno/621730555c4e9f34e72d2d87/	3 701 145	34	108 857
Průměr			4 281 263		126 908
Minimum			3 701 145		107 838
Maximum			4 715 000		152 097

Zdroj: vlastní zpracování dle reality.idnes.cz

Příloha č. 7 Ceny bytů 2+1 (2+kk) v Brně

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena v Kč	m ²	Cena/m ²
1	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-triskalova/621df39b63dfbd361b4af409/	6 250 000	58	107759
2	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-ripska/622a12849bf45454a03bbc05/	7 200 000	59	122034
3	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-krasneho/622b2844bf148c24d3106154/	5 940 000	60	99000
4	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-ondrouskova/6223c3ae52c9146e1561bdbe/	6 810 000	57	119474
5	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-bozetechova/621774379f60dd40751ace12/	6 200 000	56	110714
6	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-cerneho/622b0db1c19e7e6e800ad16e/	6 350 000	60	105833
7	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-hogrova/61ad13e604ea954c261a1def/	6 320 000	52	121538
8	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-nove-sady/622b7de6136513442b032de9/	5 980 000	54	110741
9	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-novodvorska/62064c52852d240bad6ab3ed/	5 799 000	52	111519
10	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-triskalova/622a50356f7c4f3ab64bc827/	6 550 000	52	125962
11	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-obilni-trh/622a2e480569591b8c417e50/	7 500 000	60	125000
12	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-nove-sady/6219175ff382ec6d0c5fedf6/	6 460 000	54	119630
13	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-uvoz/61d5837acb7032fc4f2144/	6 190 000	53	116792
14	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-lidicka/620a08825d207275e134a08e/	6 592 335	57	115655
15	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-lisejnikova/619e10c13f996807862557cb/	5 302 500	51	103971
Průměr			6 362 922		114 375
Minimum			5 302 500		99 000
Maximum			7 500 000		125 962

Zdroj: vlastní zpracování dle reality.idnes.cz

Příloha č. 8 Ceny bytů 3+1 (3+kk) v Brně

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena v Kč	m ²	Cena/m ²
1	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-mikulcicka/622602b0785ef87cd134b5a6/	6 900 000	73	94521
2	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-krymska/621e01bbe9bd8f052f45f864/	6 350 000	68	93382
3	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-bieblova/622b5d02e6be1c56df52937d/	7 490 000	68	110147
4	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-hercikova/62175793e61f715441113274/	7 490 000	67	111791
5	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-loosova/622aef290f640f13ee287fcd/	7 100 000	68	104412
6	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-josefy-faimonove/6151b5da830da3664a52e64a/	6 300 000	71	88732
7	13.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/brno-bulharska/60774d71bdac8650e52cc113/	7 190 000	68	105735
8	13.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/brno-zidenice-vapenka/2571999580	6 990 000	66	105909
9	13.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/brno-styrice-videnska/4162218844#undefined&img=2	8 550 000	75	114000
10	13.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/brno-zabovresky-dunajevskeho/745171036#undefined&img=3	8 650 000	75	115333
11	13.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/brno-zidenice-vcnovska/4289894748#undefined&img=3	6 750 000	72	93750
12	13.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/brno-reckovice-horacke-namesti/1249610076	7 046 840	74	95228
13	13.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/brno-kralovo-pole-dalimilova/2856147036#undefined&img=12	7 600 000	70	108571
14	13.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/brno-pisarky-libusino-udoli/4180170844	6 900 000	73	94521
15	13.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/brno-stary-liskovec-krymska/2689824860	6 350 000	68	93382
Průměr			7 177 123		101 961
Minimum			6 300 000		88 732
Maximum			8 650 000		115 333

Příloha č. 9 Ceny nájemného za byt 1+1 (1+kk) v Brně

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena nájemného v Kč	m ²	Cena nájemného za m ²
1	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-bayerova/622f20bf92a0222c4b77b8d8/	9 500	35	271
2	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-filipova/622f1df656eeab0c61006cb4/	9 300	35	266
3	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-husovicka/6221d490a7e6521de471b17e/	9 500	29	328
4	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-franzova/62173f8bf91a29741921315d/	9 490	27	351
5	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-minska/60059237e85f232788138e42/	9 200	38	242
6	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-nad-prehradou/622d94cf3ebb5e4ec70bd2af/	10 000	29	345
7	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-zivneho/61f8518c794fcd1691474fa9/	9 900	33	300
8	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-stankova/622b26f26eed1f23337ff0b9/	10 000	30	333
9	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-nachova/622612caec2c4a4a080a824b/	9 500	31	306
10	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-uvoz/622a11fd951e0e022775b83/	12 000	36	333
11	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-vranovska/620e10fcb83d64021a0159d4/	10 490	27	389
12	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-francoziska/620e42b778f6ab0c496e8337/	10 990	29	379
13	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno/6228ccda5d2b5361633fb13b/	10 500	30	350
14	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-rumiste/6228ca1a5d7e436e471610a2/	11 200	30	373
15	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-hercikova/621eb99fe8ab23210a4344f3/	10 000	31	323
16	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-hvezdova/61f129ca37bd47440367a2eb/	11 000	33	333
17	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-bratislavska/6228b6512ab77d04da465cf3/	10 500	31	339
18	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-svermova/620196456c5581294161a2e1/	11 000	33	333
19	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-namesti-snp/61c487026366bb7c0b41fe07/	9 900	28	354
20	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-tilhonova/62223e923bf5f6226a4078c5/	9 500	28	339
Průměr			10 174		329
Minimum			9 200		242
Maximum			12 000		389

Zdroj: vlastní zpracování dle reality.idnes.cz

Příloha č. 10 Ceny nájemného za byt 2+1 (2+kk) v Brně

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena nájemného v Kč	m ²	Cena nájemného za m ²
1	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-dunajska/6225eccb7ae08041e502df34/	15 000	51	294
2	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-moskalykova/621f674df2061579f050aa36/	18 000	52	346
3	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-belohorska/622b9ad25ad2a05fcd728178/	16 000	60	267
4	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-ukrajinska/6229d4f38390332d9950d97e/	18 800	52	362
5	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-bezrucova/62293cbcce04cf66cd7f1bc3/	17 550	58	303
6	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-bezrucova/6229375c6f42ec472a6c0f7a/	17 160	57	301
7	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-bezrucova/622934c725d71155ca779976/	15 120	50	302
8	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-bezrucova/6229335cda12a463382d4618/	15 600	52	300
9	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-bezrucova/622931041eb6d35a0e5832f0/	15 360	51	301
10	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-vackova/6228ed924ddb3409972379cb/	15 900	57	279
11	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-pekarska/6221d83377bd352d7c720f7e/	15 000	56	268
12	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-plotni/62273043c6b2f1667f4d001c/	16 500	53	311
13	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-vystavni/6203eec6703b43254e5b9aa7/	15 900	56	284
14	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-janska/6214fd7fd71e57543a268c06/	17 000	51	333
15	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-zatloukalova/620cd31239362a1f0175f444/	17 000	52	327
16	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-krenova/620e99747158cf0a523f86d3/	16 100	51	316
17	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-pastviny/620692d3b3924d2be539b037/	16 900	52	325
18	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-udolni/61ebe79f0d89b968a90f9eb3/	18 000	52	346
19	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-janska/61e802e8745fb949270ecb24/	17 200	51	337
20	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-krenova/620e99747158cf0a523f86d3/	16 100	51	316
Průměr			16 510		311
Minimum			15 000		267
Maximum			18 800		362

Zdroj: vlastní zpracování dle reality.idnes.cz

Příloha č. 11 Ceny nájemného za byt 3+1 (3+kk) v Brně

Poř. číslo	Dat.	Odkaz	Cena nájemného v Kč	m ²	Cena nájemného za m ²
1	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-pradlacka/61f80318f85208478569e8ab/	24 000	72	333
2	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-cacoviccka/61d2de372a31714160356134/	19 000	75	253
3	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-kosmova/6225d759d9beb12bda01350e/	24 000	76	316
4	14.3.2022	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/brno-zebetinek/62206f4364f00500651fb548/	18 000	70	257
5	14.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/brno-bohunice-souhrady/1632958812	18 000	73	247
6	14.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/brno-brno-mesto-koblizna/3735157084#img=3	16 500	60	275
7	14.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/brno-lisen-/2157115740	17 000	72	236
8	14.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/brno-medlanky-zebetinek/533367132	18 000	70	257
9	14.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/brno-slatina-buckova/3718555996	19 900	69	288
10	14.3.2022	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/brno-zidenice-vancurova/1325960028	18 000	65	277
Průměr			19 240		274
Minimum			16 500		236
Maximum			24 000		333

Zdroj: vlastní zpracování dle reality.idnes.cz