

# Výsledková zpráva portálu Finegra

kód zakázky: 999999

Pokud chcete daný byt koupit a pak ho pronajímat s čistým ročním výnosem (před zdaněním) ve vámi požadované výši, pak "komerční" nájemné, tj. nájemné, které musíte požadovat po svých nájemnících, v případě vámi zadaných parametrů činí (zaokrouhleně na 100 Kč):

**16 000 Kč / měsíc**

Pokud budete po svých nájemnících v tuto chvíli požadovat nižší nájemné, výnosnost vaší investice bude oproti vámi zadanému požadavku nižší. Pokud po nich budete v tuto chvíli požadovat vyšší nájemné, výnosnost vaší investice bude oproti vámi zadanému požadavku vyšší.

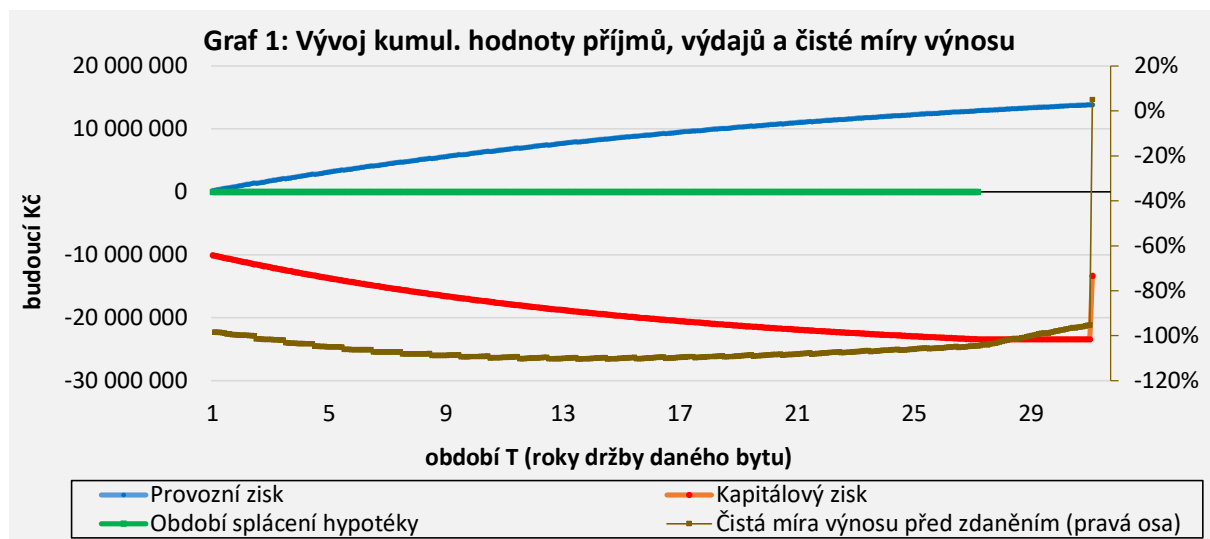
Graf 1 znázorňuje vývoj základních parametrů vaší investice do bytu:

- (a) provozní zisk (modrá čára), tj. příjmy z nájemného snížené o běžné náklady na pronajímání,
- (b) kapitálový zisk (červená čára), tj. příjem ze závěrečného prodeje bytu snížený o akontaci, splátky hypotéky a jednorázové výdaje spojené s nákupem a prodejem bytu,
- (c) čistá míra výnosu před zdaněním (hnědá čára), tj. součet obou zisků dělený investovanou částkou (ta je spočtena jako součet akontace a jednorázových výdajů spojených s nákupem a prodejem bytu).

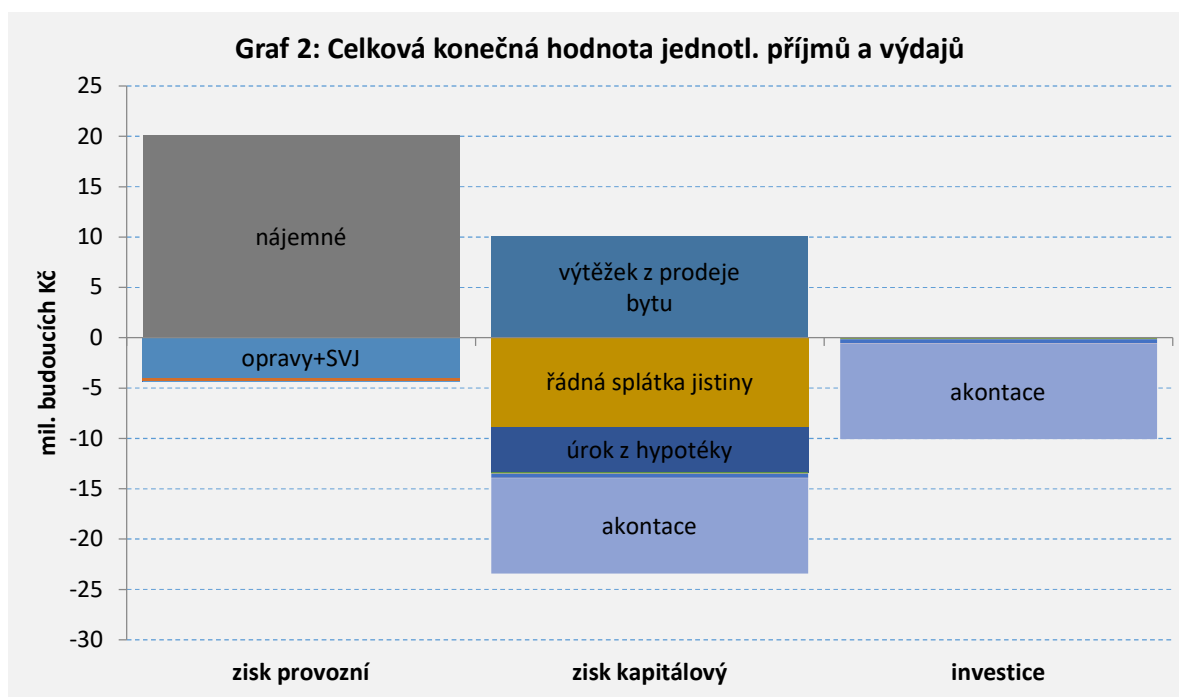
Pro kterékoli období T odráží každá z uvedených tří časových řad hodnotu, které na konci celého období držení bytu dosáhne souhrn peněžních toků příslušného typu nastalých od počátku držby bytu do období T. V pozadí je předpoklad, že příjmy budou hned investovány do alternativního aktiva a že výdaje budou financovány naopak likvidací tohoto aktiva. Do vývoje zobrazených časových řad se promítají všechny vámi zadané parametry (nájemné a jeho růst, splátky hypotéky, úročení atd.). Ve výpočtech byl využit předpoklad inflace všech peněžních položek (kromě nájemného) tempem 2 % ročně a dále předpoklady ohledně způsobu úročení hypotéky, načasování všech příslušných plateb v rámci měsíce atp., přičemž případná realistická změna těchto předpokladů by měla na výsledky výpočtu jen zanedbatelný dopad.

Abyste bylo možné výnos z investice vyčíslit v korunách, předpokládá se v grafu, že jako vlastník byt nakonec prodáte; ve skutečnosti samozřejmě prodat byt nemusíte.

Graf 1 pro vaši informaci zachycuje také odhad, jak dlouho budete splácet hypotéku (za předpokladu, že neprovedete žádné mimořádné splátky a nerozhodnete se hypotéku v budoucnu refinancovat).



Graf 2 na následující straně ilustruje relativní významnost různých příjmových a výdajových položek.



Některé další aspekty, které je třeba vzít v úvahu (v zadávacím formuláři jsme po vás nechtěli hodnoty příslušných parametrů v zájmu zachování jeho jednoduchosti a/nebo anonymity):

... Na počáteční výdaje musíte mít prostředky ve výši minimálně

**1 616 748 Kč**

... Pokud rok konce splácení hypotéky výrazně přesahuje váš věk odchodu do důchodu, můžete mít poté problémy se splácením (a tudíž může být problém takovou hypotéku vůbec získat).

... Pokud jste prostředky na akontaci - tj. tu část kupní ceny, kterou hradíte z vlastních prostředků - dosud drželi v cenných papírech (CP), jste povinni při jejich prodeji zaplatit daň z příjmu z prodeje CP. (Náš výpočet předpokládá plnou daňovou povinnost, tj. že jste v CP drželi celou akontaci, po tři roky a jejich roční výnos se rovnal vámi zadanému výnosu z alternativní investice. Pokud by tato daňová povinnost byla naopak nulová, potřebné nájemné by bylo nižší max. o cca 600 Kč.)

... Pokud vám vychází vysoké LTV, můžete mít potíže se schválením hypotéky ze strany poskytovatele. Za rizikové jsou často považovány zejména hodnoty LTV nad 80 %.

Tabulka na následující straně pro vaši informaci shrnuje vámi zadané a při výpočtu použité hodnoty.

**VÁMI ZADANÉ HODNOTY:**

KLÍČOVÉ PARAMETRY	hodnota	jednotka
KUPNÍ CENA BYTU	4 500 000	Kč
PLOCHA BYTU	70.0	m <sup>2</sup>
PLÁNOVANÁ DOBA DRŽENÍ BYTU	30.0	roky
VÝŠE HYPOTÉKY	3 000 000	Kč
SPLÁTKA HYPOTÉKY	13 600	Kč / měsíc
POŽADOVANÝ VÝNOS	5.00	%
<b>OSTATNÍ PARAMETRY</b>		
Parametry bytu		
DALŠÍ POČ. INVESTICE	1.0	% kupní ceny bytu
RŮST CEN BYTŮ	3.8	% ročně
POKLES KVALITY BYTU	1.0	% ročně
ODHADNÍ CENA BYTU	95.0	% kupní ceny bytu
POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI	0.0	% kupní ceny bytu měsíčně
NÁKLADY NA ÚDRŽBU	19.0	Kč / m <sup>2</sup> a měsíc
FOND OPRAV + POPLATKY SVJ	20.0	Kč / m <sup>2</sup> a měsíc
Parametry nájemního bydlení		
RŮST NÁJEMNÉHO	2.1	% ročně
KAUCE DLE NÁJEMNÍ SMLOUVY	1.0	počet měsíců nájemného
PROVIZE RK PLACENÁ NÁJEMCEM	1.0	počet měsíců nájemného
NAVÝŠENÍ NÁKLADŮ NA OPRAVY	10.0	% nájemného
NAVÝŠENÍ NÁJ. – RIZIKO NEOBSAZENÍ	4.0	% nájemného
Parametry hypotéky		
DÉLKA FIXACE ÚROKOVÉ SAZBY	5.0	roky
HYPOTEČNÍ ÚROKOVÁ SAZBA V 1. OBDOBÍ	2.00	%
HYPOTEČNÍ ÚROKOVÁ SAZBA V 2. OBDOBÍ	3.50	%
HYPOTEČNÍ ÚROKOVÁ SAZBA V 3. OBDOBÍ	3.50	%
POPLATEK ZA ODHAD HODNOTY ZÁSTAVY	4 000	Kč
POPLATEK BANKY ZA POSKYTNUTÍ ÚVĚRU	0	Kč
POPLATEK BANKY ZA VEDENÍ ÚČTU	0	Kč / měsíc
Parametry alternativní investice		
VÝNOS Z ALTERNATIVNÍ INVESTICE	8.30	% ročně
SPRÁVCOVSKÝ POPLATEK U ALTERN. INVESTICE	1.90	% investované částky
VSTUPNÍ POPLATEK U ALTERN. INVESTICE	2.00	% investované částky
Daně a transakční poplatky		
POPLATKY KATASTRU NEMOVITOSTÍ	4 000	Kč
POPLATEK ZA ÚSCHOVU KUPNÍ CENY	0.22	% kupní ceny bytu
SAZBA DANĚ Z PŘÍJMU	15	%
ROČNÍ DAŇ Z NEMOVITOSTI	0.02	% kupní ceny bytu
DAŇOVĚ UZNATELNÉ NÁKLADY PRONÁJMU	30.0	%
NÁKLADY NA MARKETING APOD	1 000	Kč ročně

**DOPOČTENÉ HODNOTY**

LTV

70 % odhadní ceny zástavy