

Investiční pozemky s ambicemi

Vlastnosti:

- Zvlášť pečlivě vybraná lokalita vhodná k bytové výstavbě v blízkosti aglomerace
- Dobrá dopravní dostupnost a blízkost inženýrských sítí
- Žádné právní vady
- Výměry pozemků vhodné pro individuální investici
- Zemědělská půda – tomu odpovídá cena vhodná jako investiční příležitost
- Možnost investovat do více pozemků současně
- Možnost kdykoliv investici - pozemek prodat (po 5 letech držení je výnos osvobozen od daně z příjmu)
- Předpoklad změny v územním plánu mezi 4 - 15 léty od počátku investice – zásadní změna hodnoty investice
- Dobré předpoklady pro snadný a výhodný odprodej ve vhodnou dobu
- Žádné náklady na údržbu, daň z převodu nemovitosti

Kalkulace výnosu investice:

Jisté vstupní údaje:

- Pořizovací cena v současné době
- Aktuální ceny stavebních pozemků ve stejné lokalitě

Nejisté hodnoty:

- Míra zhodnocení pozemků v době trvání investice
- Rok přeměny zemědělské půdy na stavební pozemky v konkrétní lokalitě

Běžný rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pořadové číslo roku trvání investice	0	1	2	3	4	5	6	7
Cena nejlepších stavebních pozemků	1650	1732,50	1819,13	1910,08	2005,59	2105,86	2211,16	2321,72
Cena stavebních pozemků střední	1550	1627,50	1708,88	1794,32	1884,03	1978,24	2077,15	2181,01
Cena stavebních pozemků min.	1450	1522,50	1598,63	1678,56	1762,48	1850,61	1943,14	2040,30
Cena zemědělského pozemku odprodáného před změnou ÚP, $i = 5\%$ ročně	825	866,25	909,56	955,04	1002,79	1052,93	1105,58	1160,86
Prodejní cena pozemku po změně ÚP ($i = 5\%$ ročně)	1650	1732,50	1819,13	1910,08	2005,59	2105,86	2211,16	2321,72
Efektivní výnos investice do změny ÚP	100,00	44,91	30,16	23,35	19,44	16,90	15,12	13,81

Běžný rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Pořadové číslo roku trvání investice	8	9	10	11	12	13	14	15
Cena nejlepších stavebních pozemků	2437,80	2559,69	2687,68	2822,06	2963,16	3111,32	3266,89	3430,23
Cena stavebních pozemků střední	2290,06	2404,56	2524,79	2651,03	2783,58	2922,76	3068,89	3222,34
Cena stavebních pozemků min.	2142,31	2249,43	2361,90	2479,99	2603,99	2734,19	2870,90	3014,45
Cena zemědělského pozemku odprodáného před změnou ÚP, $i = 5\%$ ročně	1218,90	1279,85	1343,84	1411,03	1481,58	1555,66	1633,44	1715,12
Prodejní cena pozemku po změně ÚP ($i = 5\%$ ročně)	2437,80	2559,69	2687,68	2822,06	2963,16	3111,32	3266,89	3430,23
Efektivní výnos investice do změny ÚP	12,79	11,99	11,33	10,79	10,34	9,95	9,61	9,31