

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2022

Petr Baxa

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Baxa** Jméno: **Petr** Osobní číslo: **484453**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Management a ekonomika ve stavebnictví**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Zhodnocení portfolia nemovitostí určených k pronájmu

Název bakalářské práce anglicky:

Evaluation of the rental property portfolio

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Teoretická část - nájemní bydlení, portfolio, financování, hodnocení efektivnosti

Praktická část - představení portfolia a lokality, kritéria hodnocení, zhodnocení

Závěr a doporučení

Seznam doporučené literatury:

FOTR, J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektu. 1. vyd. Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.

SCHOLLEOVÁ, H. Investiční controlling. Jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice. 1. vyd. Praha : Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2952-7.

VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. vyd. Praha : Ekopress, 2006. ISBN 978-80-86929-01-9.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D. katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSV

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) bakalářské práce:

Datum zadání bakalářské práce: **17.02.2022**

Termín odevzdání bakalářské práce: **15.05.2022**

Platnost zadání bakalářské práce: _____

doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Student bere na vědomí, že je povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem svoji bakalářskou práci na téma „Zhodnocení portfolia nemovitostí určených k pronájmu“ vypracoval samostatně, pouze pod odborným dohledem vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Zity Prostějovské Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal informace, jsou uvedeny v seznamu literatury.

V Praze, dne __. __. 2022

.....

Petr Baxa

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucí mé bakalářské práce paní doc. Ing. Zitě Prostějovské Ph.D., za cenné rady, připomínky, a především za její vstřícnost, ochotu a trpělivost.

Zhodnocení portfolia nemovitostí určených k pronájmu

Evaluation of the rental property portfolio

Anotace

Tato bakalářská práce se zabývá vyhodnocením výnosnosti skutečného portfolia nemovitostí určených k pronájmu. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části je představena problematika nájemního bydlení, tvorby portfolia, způsobů financování a hodnocení investic. Praktická část hodnotí výnosnost portfolia 10 nájemních bytů v Plzni. Za období 2017-2021 vyčísluje a porovnává výnosnosti z pronájmu a z růstu tržní hodnoty.

Klíčová slova

Nájemní bydlení, výnosnost, portfolio nemovitostí, investice, index cen bytů

Summary

This bachelor thesis deals with the evaluation of the profitability of a real estate rental portfolio. The thesis is divided into theoretical and practical parts. In the theoretical part, the issues of rental housing, portfolio formation, financing methods and investment evaluation are presented. The practical part evaluates the profitability of a portfolio of 10 rental flats in Pilsen. For the period of 2017-2021, it quantifies and compares the rental yields and the growth in market value.

Key words

Rental housing, profitability, property portfolio, investment, house price index

Obsah

| | |
|---|----|
| Úvod..... | 1 |
| 1 Nájemní bydlení..... | 2 |
| 1.1 Nemovitost | 2 |
| 1.2 Nájemní bydlení | 2 |
| 1.2.1 Nájemní vztahy | 2 |
| 1.2.2 Nájemní smlouva | 4 |
| 2 Portfolio | 5 |
| 2.1 Tvorba portfolia | 5 |
| 2.2 Diverzifikace a riziko | 7 |
| 3 Financování..... | 8 |
| 3.1 Vlastní zdroje | 8 |
| 3.2 Cizí zdroje | 8 |
| 4 Hodnocení efektivnosti | 10 |
| 4.1 Statické metody | 10 |
| 4.2 Dynamické metody | 12 |
| 5 Představení portfolia a lokality | 16 |
| 5.1 Představení portfolia | 16 |
| 5.2 Lokalita | 25 |
| 6 Kritéria hodnocení | 27 |
| 6.1 Indexy cen bytů | 27 |
| 6.2 Způsob hodnocení portfolia | 28 |
| 6.2.1 Výnosnost z pronájmu | 29 |
| 6.2.2 Výnosnost z růstu tržní hodnoty | 29 |
| 6.2.3 Hodnocení specifických bytů..... | 29 |
| 7 Vyhodnocení portfolia | 32 |
| 7.1 Souhrnné zhodnocení portfolia | 33 |
| 7.2 Vyhodnocení výnosnosti podle velikostí bytů | 35 |
| Závěr | 36 |
| Citovaná literatura..... | 38 |
| Seznam tabulek a obrázků | 41 |
| Přílohy..... | 42 |
| Dílčí seznam příloh..... | 42 |

Úvod

Cílem bakalářské práce je zhodnocení výnosnosti investice do skutečného portfolia nájemních bytů a potvrzení obecného předpokladu o výhodnosti investic do nemovitostí.

Posuzované portfolio se skládá z deseti bytů v Plzni, ke kterým majitelé portfolia poskytli informace o skutečných pořizovacích cenách, příjmech a výdajích za období 2017-2021. Vyhodnocen bude skutečný dosahovaný výnos z pronájmu a s pomocí statistických indexů cen nemovitostí výnos z růstu tržní hodnoty.

Bakalářská práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou. Teoretická část se zabývá nemovitostmi, nájemním bydlením a nájemními vztahy. Dále je popsána problematika portfolia, jeho tvorby a důležitost diverzifikace. Kapitola financování představuje způsoby pořízení investic, především nemovitostí, dle původu finančních zdrojů. Závěr teoretické části je věnován metodám hodnocení efektivnosti investic.

Praktická část nejdříve představuje všech deset bytů z vyhodnocovaného portfolia, jejich lokalitu, velikost a technický stav. Dále jsou uvedena kritéria hodnocení a blíže popsán postup výpočtů, které vycházejí ze skutečných údajů a statistických indexů cen nemovitostí. V poslední kapitole jsou představeny výsledky dosaženého zhodnocení investice v celém portfoliu bytů a porovnána dosažená rozdílná výnosnost bytů podle jejich velikosti.

Bakalářská práce i zjištěné výsledky jsou shrnuty v závěru. Na konci práce jsou přiloženy přílohy s celkovým soupisem bytů, s jednotlivými popisy a s vyhodnocením, jehož výsledky jsou shrnuty v přehledných grafech.

1 Nájemní bydlení

1.1 Nemovitost

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jako „občanský zákoník, OZ“), platný od 1.1.2014, dělí v občanskoprávních vztazích věci na movité a nemovité. Výraz nemovitá věc, dříve nemovitost, vychází z latinského slova immobilium, také imobilie, v překladu „to, co se nedá přemístit“ (Rejman, 1966). Předchozí definice chápala nemovitost jako pozemek nebo stavbu spojenou se zemí pevným základem. Občanský zákoník (89/2012 Sb.) nyní uvádí v § 498 nemovitost jako „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon*“. § 1159 uvádí jako nemovitost také bytové jednotky.

Zákon č. 256/2013 Sb. v platném znění, o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění, rozumí v § 2 pozemkem *část „zemského povrchu vymezenou od ostatních částí hranicí“*. Hranice může být například vlastnická, hranice územní jednotky, katastrálního území apod. Dle § 506 je „*součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem a stavby zřízené na pozemku*“. Pozemky se evidují v katastru nemovitostí v podobě parcel. Parcela je dle § 2 „*pozemek, který je geometricky a polohově určen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“. Parcely se dělí na stavební, které jsou zaspány v katastru nemovitostí jako „*zastavěná plocha a nádvoří*“ a na pozemkové parcely.

Dle § 1159 občanského zákoníku zahrnuje bytová jednotka „*byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné*“. Dle § 1160 OZ jsou společné části pozemek, na kterém dům stojí, případně věcné právo k domu, hlavní stavební konstrukce a „*ty části nemovité věci, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně*“.

Vyhláška o technických požadavcích na stavby, č. 268/2009 Sb. v platném znění, rozumí pod pojmem byt obytnou místnost nebo soubor místností, „*který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určena*“. Obytnou místností se rozumí část bytu, která je určená k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Je-li byt tvořen pouze jednou obytnou místností, musí mít podlahovou plochu větší než 16 m².

1.2 Nájemní bydlení

1.2.1 Nájemní vztahy

Osoby v nájemních vztazích definuje občanský zákoník ve své čtvrté části – relativní majetková práva, který začíná § 2201.

Pronajímatel

Pronajímatel je vlastník nemovitosti, který se dle § 2205 nájemní smlouvou zavazuje přenechat nemovitou věc nájemci k dočasnému užívání, udržování věci ve stavu, aby mohla sloužit ujednanému užívání a k zajištění nerušeného užívání nájemci po dobu nájmu.

Pronajímatel má právo vybírat nájemné, jehož výše je uvedena v nájemní smlouvě, a naopak je povinen provádět úpravy a opravy vyjma běžné údržby a drobných oprav (hyponamiru.cz, 2021).

Pokud není ve smlouvě ujednáno jinak, je pronajímatel dle § 2247 povinen zajistit základní služby, jako je dodávka vody, tepla, odvoz odpadu apod. Vyúčtování těchto služeb může být zahrnuto v nájemném jako paušál nebo může být hrazeno samostatně formou zálohy s následným vyúčtováním. V druhém případě je pronajímatel povinen předložit pravidelné vyúčtování nájemci, zpravidla za 12 měsíců, a vrátit přeplatky, respektive vyžadovat doplacení nedoplatku (Chládek, 2020).

Nájemce

Nájemce je osoba, která podepíše nájemní smlouvu přímo s vlastníkem nemovitosti. Nájemník je do velké míry chráněn občanským zákoníkem. Typický příklad nastává u společenství vlastníků jednotek (SVJ), kdy si osoba, která má byt v osobním vlastnictví, najde nájemníka. S ním uzavře smlouvu a za měsíční nájemné mu umožní byt používat. (Mečířová, 2020).

Povinnost nájemce je dle občanského zákoníku platit nájemné a užívat věc řádně v souladu s nájemní smlouvou. Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele. V bytě může podnikat nebo pracovat, nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt či dům. Dle § 2259 je povinen strpět úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu, pokud změna nesníží hodnotu bydlení, provádí-li se na příkaz orgánu veřejné moci nebo pokud hrozí závažná újma. V ostatních případech je nutný souhlas nájemce na provedení změny.

Dle § 2272 má nájemce právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nového člena své domácnosti, je povinen bez zbytečného odkladu nahlásit změnu osob pronajímateli. Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a všechny osoby mohly žít v obvyklých vyhovujících podmínkách. Změnu počtu osob nahlásí nájemce i v případě snížení.

Podnájemce

Podnájemce je osoba, která neuzavře smlouvu s vlastníkem nemovitosti, ale přímo s nájemcem. Tato situace nastává standartně u bytových družstev, kdy osoby nemají bytové jednotky v osobním vlastnictví. Jsou pouze členy bytového družstva a vlastní pouze družstevní podíl. Jako členové družstva jsou v bytech pouhými nájemníky. Pokud chce člen družstva nabídnout byt za úplatu, jedná se o podnájem, ke kterému musí navíc družstvo vydat souhlas (Mečířová, 2020).

Podnájem může poskytnout také nájemce, který nemovitosti využívá. Pokud nemovitost užívá současně s podnájemcem, nepotřebuje souhlas majitele. Jestliže v domě nebo bytě současně nežije, musí majitel nemovitosti podnájem další osoby písemně schválit, obdobně jako v případě bytového družstva (Mečířová, 2020).

Občanský zákoník ovšem nemyslí, na rozdíl od nájemce, na ochranu podnájemce. Podnájemní vztah končí nejdéle s ukončením nadřazeného vztahu nájemního a lze ukončit bez udání důvodu. Některá ustanovení v nájemní smlouvě zákon zakazuje, ve smlouvě podnájemní však dohodnout jdou. Pronajímatel tak může po podnájemci požadovat například zákaz kouření nebo chovu zvířat v bytě, což by v nájemní smlouvě nebylo možné (Preuss, 2021).

1.2.2 Nájemní smlouva

Nájemní smlouva je pakt mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem o pronajímaných prostorech. Takovým prostorem může být například byt, dům, garáž, sklad, ale i pozemek nebo celá nemovitost. Nájemce se zavazuje platit nájemné za poskytnutou službu. Nájemní smlouva musí mít ze zákona písemnou podobu. Měla by obsahovat údaje o pronajímateli a nájemci, předmět nájmu, výši platby a způsob úhrady, dobu pronájmu, práva a povinnosti obou stran a závěrečná ustanovení (Kuchař, 2020).

K ukončení nájemní smlouvy může dojít třemi způsoby. Uplynutím sjednané doby, dohodou stran nebo výpovědí. V případě ukončení smlouvy výpovědí platí dle § 2231 OZ tříměsíční výpovědní lhůta (pokud není v nájemní smlouvě stanoveno jinak), která běží od prvního dne následujícího měsíce, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

Vypovědět smlouvu bez výpovědní lhůty lze pouze ze závažných důvodů. Takovým důvodem dle § 2291 OZ může být závažné porušení povinností nájemce, například neplacení nájemného po dobu delší než tři měsíce, nenapravitelné poškození bytu nebo domu, způsobení závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo jiné osobě, která v domě bydlí, nebo užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

2 Portfolio

Při tvorbě portfolia, tedy souboru projektů, se může investor jednoduše setkat s řadou nedostatků, například nepropojením projektů se strategickými cíli podniku, nevyvážeností portfolia, výběrem projektů s nulovým nebo minimálním přínosem apod. V okamžiku rozšiřování portfolia se převážně nevyskytuje situace, kdy investor rozhoduje o přijetí izolovaných projektů. Naopak obvykle existuje více ekonomicky efektivních projektů, jejichž přijetí brání omezenost zdrojů. Právě nedostatek těchto disponibilních zdrojů (finančních, materiálových, lidských) neumožňuje financovat a realizovat všechny připravené ekonomicky efektivní projekty. Pro překonání těchto nedostatků je nezbytné řídit se systémem tvorby a řízení portfolia, který představují níže (Fotr, 2011).

2.1 Tvorba portfolia

Před samotnou tvorbou je potřeba vytvořit rámec tvorby a řízení portfolia. Jedná se o soubor podmínek a požadavků, které je třeba dodržovat během celého procesu tvorby a řízení portfolia, aby projekty vytvářely určitý standard kvality. Takovým požadavkem může být vazba portfolia s investiční strategií, vyváženost nebo například uplatnění vícekriteriálního hodnocení (Fotr, 2011).

Dodržení tohoto rámce zaručuje, že jednotlivé projekty ucházející se o financování budou zpracovány tak, aby je bylo možno transparentně ohodnotit a budou vycházet ze společného scénáře, čímž budou jejich výsledky lépe srovnatelné.

Vlastní proces tvorby portfolia lze rozdělit do dvou etap, kterými jsou hodnocení (vícekriteriální) projektů a rozhodnutí o přijetí projektu do portfolia. Tvorba portfolia založena pouze na základě vyhodnocení jejich celkových přínosů (tedy výsledků vícekriteriálního hodnocení) může vést k vytvoření nevyváženého portfolia z pohledu typů a kategorií začleněných projektů. Pro dosažení vyváženosti je potřebná určitá kategorizace projektů, která umožní přidělovat omezené zdroje i vyhodnocovat projekty v rámci jednotlivých kategorií. Kategorizace projektů vyžaduje určit základní charakteristiku, podle které se budou projekty členit. Touto charakteristikou může být například velikost. V tom případě by se jednalo o projekty malého, středního a velkého rozsahu. Jako míra velikosti mohou sloužit investiční náklady. Podle velikosti rizika by se také dalo členit projekty na ty s malým, středním a velkým rizikem, podkladem pro dělení by byla analýza rizik.

Výsledek vícekriteriálního hodnocení vede k rozhodnutí o přijetí či zamítnutí jednotlivých projektů a jejich zařazení do portfolia.

Vícekriteriální hodnocení se skládá z (Fotr, 2011):

- Stanovení souboru kritérií hodnocení
- Určení váhy těchto kritérií
- Zvolení stupnice hodnocení kvalitativních kritérií
- Upřesnění transformace hodnot kvantitativních kritérií na bezrozměrné vyjádření
- Stanovení celkového ohodnocení projektů

Stanovení souboru kritérií je prvním krokem pro uplatnění vícekriteriálního hodnocení. Tato kritéria se dají rozdělit na kvantitativní a kvalitativní. Kvantitativní kritéria lze vyjádřit číselně, obvykle v peněžních jednotkách (např. NPV), v letech (např. doba návratnosti), v procentech (např. rentabilita), v technických jednotkách (např. výkon). Kritéria kvalitativní se nedají vyjádřit číselně, pouze slovními popisy, například dopady projektu na posílení konkurenční pozice podniku.

Dále lze kritéria rozdělit na eliminační a hodnotící. Každé eliminační kritérium vyjadřuje podmínku nepřijatelnosti a má za cíl vyřadit nepřijatelné projekty z procesu uvažování o financování záměru. U eliminačních kritérií kvantitativních je potřeba stanovit limitní hodnoty, které nesmí být buď překročeny, nebo pod které nesmí hodnoty klesnout. Takovým příkladem mohou být projekty, jejichž NPV je záporná.

V případě kvalitativních eliminačních kritérií se může stanovit mez jejich ohodnocení. Například mohou být vyřazeny ty projekty, které mají na škále 1 až 10 hodnoty menší než 5, respektive ty projekty, jejichž vážený průměr hodnot kritérií je menší než stanovená hodnota.

Vícekriteriální hodnocení je vhodné při výběru projektů, u kterých převažují kvalitativní kritéria. Zvyšuje se tím transparentnost procesu hodnocení a výběru projektů.

Výsledkem je určení projektů, které (Fotr, 2011):

- Získají financování a budou zařazeny do portfolia. Pro tyto projekty bude potřeba připravit plán jejich realizace.
- Budou zamítnuty, například z důvodu nedostatečného ohodnocení z hlediska požadovaných kritérií.
- Budou odloženy a mohou se financovat ziskem dodatečných zdrojů, předčasným ukončením jiných projektů apod.

Problémem tohoto hodnocení může být nespolehlivost vstupních dat nebo subjektivní hodnocení kvalitativních kritérií, kterému se dá předejít vhodným složením hodnotitelů (z hlediska jejich kvalifikace nebo zájmů) (Fotr, 2011).

2.2 Diverzifikace a riziko

Diverzifikace představuje strategii řízení rizik, která využívá kombinace široké škály investic v rámci portfolia. Diverzifikované portfolio obsahuje různé typy aktiv a investičních nástrojů. Jejím cílem je zmenšit dopad nesystematických rizikových událostí, které mohou ohrozit výkonnost portfolia. Takovou událostí může být hospodářská nebo finanční krize, pandemie, válka apod.

Pro dlouhodobý investiční úspěch je diverzifikace zásadní, neboť snižuje celkové riziko, které podstupuje investor v rámci svého investování. Diverzifikací lze dosáhnout stabilnější výkonnosti portfolia a snížení rizika ztráty všech vložených prostředků.

Dostatečné diverzifikace se dosáhne ve chvíli, kdy jednotlivé investice nejsou příliš korelované, tedy ve chvíli, kdy reagují odlišně (často opačně) na tržní vlivy (Kudláček, 2021).

Matematicky se dá závislost mezi projekty vyjádřit koeficientem korelace. Ten vyjadřuje rozsah závislosti například příjmu jednoho projektu na očekávaných příjmech projektu druhého. Koeficient pozitivně korelovaných projektů se bude blížit hodnotě +1, negativně korelované projekty se budou blížit -1. Koeficient vzájemně nezávislých projektů se bude pohybovat okolo 0. Extrémních korelačních hodnot -1 a +1 obvykle kombinace projektů nedosahují, obvykle se pohybují v rozmezí hodnot -0,2 až +0,3 (Valach, 2006).

Riziko se dá vyjádřit směrodatnou odchylkou portfolia nebo pomocí kovariance investičních projektů.

Směrodatná odchylka výnosnosti portfolia se určuje jako (Valach, 2006):

Rovnice 1 - Směrodatná odchylka výnosnosti portfolia

$$\sigma_p = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n P_i P_j K_{ij} \sigma_i \sigma_j$$

Kde je σ_p směrodatná odchylka výnosnosti portfolia

P_i, P_j podíl jednotlivých druhů investic v celém portfoliu

σ_i, σ_j směrodatná odchylka výnosnosti jednotlivých druhů investic

K_{ij} korelační koeficient mezi i-tou a j-tou investicí v portfoliu

n celkový počet investic v portfoliu

Kovariance investičních projektů měří, podobně jako korelační koeficient, rozsah, ve kterém je očekávaná výnosnost jednoho projektu závislá na očekávané výnosnosti projektu druhého. Na rozdíl od korelačního koeficientu, který měří závislost relativní v rozmezí hodnot -1 a +1, kovariance měří závislost absolutní a může nabývat jakýchkoliv hodnot (Valach, 2006).

3 Financování

V předinvestiční fázi, tedy v době, kdy se investor rozhoduje o investici, se musí rozhodnout také o způsobu financování projektu. Existuje více způsobů, jak zajistit peníze pro realizaci nápadu. Zdroje se obecně dají rozdělit na dvě skupiny; vlastní a cizí (Valach, 2006). Volba zdroje financování má dopad na počáteční výdaje i celý průběh investiční a provozní fáze projektu a ovlivní parametry hodnocení investic (Scholleová, 2009).

3.1 Vlastní zdroje

Vlastní zdroje představují dříve naspořené finanční prostředky. Jedná se úspory, spoření a případné zpeněžení jiných forem vlastního majetku.

Pořízení pouze z vlastních zdrojů si nemůže mnoho investorů dovolit. Vynaložení sta procent nákladů z vlastních zdrojů znamená nákup bez závazků k bankovním institucím nebo jiným věřitelům a nezatížení nemovitosti zástavním právem.

Rizikem je vynaložení velké finanční částky z vlastních úspor a s tím spojené potencionální problémy v případě vypadnutí stabilního příjmu nebo okamžité potřeby finančních prostředků pro odvrácení následků náhlé události. Pokud se investor řídí základní poučkou a investuje pouze ty peníze, které má nad rámec rozpočtu a dokáže se i bez těchto peněz obejít, představuje vlastní kapitál bezpečný zdroj financování investičních projektů (Fotr, 2011).

3.2 Cizí zdroje

Cizí zdroje jsou všechny, které nejsou zdroji vlastními. Jsou to tedy prostředky, u kterých je potřeba hradit jednak jejich náklady, např. úroky z úvěrů, jednak tento půjčený kapitál splatit. Cizí kapitál tak představuje rizikovější způsob financování projektů.

V Evropských zemích, ČR nevyjímaje, je financování investic tvořeno většinou dlouhodobými úvěry. Za dlouhodobé úvěry zde uvažujeme ty se splatností nad 1 rok. Dlouhodobé bankovní úvěry se dají rozdělit na termínované půjčky a hypoteční úvěry (Valach, 2006).

Termínované půjčky

Termínované půjčky se většinou poskytují na rozšíření hmotného dlouhodobého majetku podniku. Často jsou označovány jako investiční úvěry. Termínované půjčky mají vyšší stupeň rizikovosti, jsou proto spojovány se zárukami a ochrannými ujednáními. Záruku půjčky může tvořit osobní či reálné jištění. Při osobním jištění přejímá třetí osoba závazek vůči věřiteli při platební neschopnosti dlužníka. Při reálném jištění předává dlužník bance zástavy, obvykle cenné papíry, patentní práva nebo movité věci (Valach, 2006).

Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr na pořízení nemovitosti může podnik nebo soukromá osoba obdržet oproti zástavě nemovitého majetku a splněním podmínek pro získání hypotéky. Základní podmínkou je věk. Žadatel musí být plnoletý a splatnost hypotéky se obvykle udává nejdéle do 67 let věku, pouze výjimečně déle. Další podmínkou je dostatečně vysoký příjem, který musí žadatel doložit.

Od dubna 2022 se mění pokyny České národní banky (ČNB) pro poskytnutí hypoték. Dle ukazatele DSTI (Debt service to income) nesmí výše splátky překročit 50 % čistého měsíčního příjmu. Další podmínkou je ukazatel LTV (Loan to value), který vyjadřuje poměr mezi výší hypotéky a hodnotou zastavované nemovitosti. Pro žadatele nad 36 let se ukazatel LTV snižuje z 90 % na 80 %. Znamená to pro ně, že musí mít minimálně 20 % vlastních zdrojů a zbylých maximálně 80 % je možno pokrýt hypotečním úvěrem (Mečířová, 2022).

Důležitá je také bonita, tedy bankovní hodnocení, zda je žadatel schopen splácet bez problémů. Sledují se příjmy, záznamy v registrech dlužníků a další půjčky, které žadatel čerpá. Bonitu může ověřit banka nebo hypoteční poradce (Banky.cz, 2022).

Stavební spoření

Jedná se o finanční produkt, kterým stát podporuje obyvatele ve zhodnocování svých peněz. Umožňuje financovat stavbu, rekonstrukci, koupi domu nebo bytu pomocí úvěru. Stavební spoření můžeme rozdělit na dvě části, a to na spořicí a úvěrovou.

Ve spořicí části se stanovuje tzv. cílová částka, tedy částka, kterou chceme pomocí pravidelného spoření po smlouvenou dobu našetřit pro potřeby financování bydlení. Ve smlouvě se stavební spořitelnou se také uvede vázací lhůta, tedy doba, po kterou se nesmí peníze ze spoření vybrat. K pravidelnému spoření dostává fyzická osoba a občan ČR také státní příspěvek formou zálohy, a to ve výši 10 % z naspořené částky v roce, maximálně však 2000 Kč. Minimální vázací lhůta pro dosažení na státní podporu je 6 let. Pokud by byly peníze vybrány ze spoření před uplynutím této doby, přijde občan o zmíněnou státní podporu.

Stavební spořitelny mohou také poskytovat úvěry, obvykle do výše stanovené cílové částky. Pro získání nároku na úvěr je potřeba splnit několik podmínek, především mít již vlastní naspořené úspory ve výši obvykle 30–60 % z cílové částky a spořit minimálně 2 roky. Úvěry ze stavebního spoření se dělí na tři skupiny. Řádný úvěr, který garantuje stejnou úrokovou sazbu po celou dobu splácení a je ho možno kdykoliv bez sankcí splatit. Překlenovací úvěr, který se použije při nesplnění podmínek pro získání úvěru ze stavebního spoření výše. Tento úvěr slouží k překlenutí doby do získání řádného úvěru. Během jeho čerpání je stále potřeba spořit. Třetím úvěrem je Hypoteční úvěr, který funguje stejně jako Řádný úvěr, se zastavením nemovitosti. Díky tomuto ručení mívá nejvýhodnější úrokovou míru (Bureš, 2018).

4 Hodnocení efektivnosti

Metody hodnocení efektivnosti vycházejí z předpovědi peněžních toků (cash flow) investice. Základní předpoklad správného hodnocení efektivnosti vychází z reálného stanovení peněžního toku. Chyby a nepřesnosti při jeho odhadnutí nedokážou eliminovat ani ty nejdokonalejší metody. Peněžní tok zahrnuje kapitálové výdaje a příjmy generované projektem v průběhu jeho předinvestiční, investiční i provozní části, tedy v průběhu pořízení, životnosti a likvidace projektu. V době předinvestiční se jedná o peněžní toky očekávané, při zpětném hodnocení probíhajícího projektu mluvíme o peněžních tocích skutečných.

Metody hodnocení efektivnosti se dělí na dvě základní kategorie, kde je rozdílovým faktorem přihlížení k časové hodnotě peněz; Statické metody, které vliv času nezahrnují a Dynamické metody, ve kterých je čas zahrnut (Valach, 2006).

4.1 Statické metody

O statických metodách se mluví ve chvíli, kdy se nebere v potaz vliv času na hodnotu peněz a opomíjí se faktory rizika. Využívá se vyřazení nevhodných projektů ve fázi předběžného výběru více možností a u projektů s krátkou dobou životnosti (Scholleová, 2009).

Ukazatele rentability

Ukazatele rentability, tedy výnosnosti nebo návratnosti, udávají poměr zisku projektu ku vloženým prostředkům. V hospodářské praxi se nejčastěji používají (Fotr, 2011):

- Rentabilita vlastního kapitálu (Return of Equity – ROE)
- Rentabilita celkového kapitálu, resp. rentabilita aktiv (Return of Assets – ROA)
- Rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu (Return of Investment – ROI)

„Rentabilita vlastního kapitálu vyjadřuje poměr zisku po zdanění (případně zisku před zdaněním) k vlastnímu kapitálu vloženého do projektu. Vyjadřuje tedy míru zhodnocení vlastních zdrojů, které použil investor k financování projektu.“ (Fotr, 2011)

Rentabilita celkového kapitálu vyjadřuje zhodnocení všech zdrojů, tedy cizích i vlastních, které byly použity k financování projektu. To lze vyjádřit zlomkem tak, že ve jmenovateli je celkový vložený kapitál a v čitateli buď takzvaný EBIT, tedy zisk před úroky a zdaněním, nebo zdaněný EBIT, tedy součet zisku po zdanění a zdaněných úroků. Úroky se k zisku přičítají, jelikož představují odměnu za poskytnutí cizího kapitálu na financování projektu.

Rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu se liší od předchozí varianty tím, že ve jmenovateli je pouze celkový kapitál použitý pro financování projektu snížený o krátkodobé cizí zdroje.

Nedostatkem rentability vlastního a celkového kapitálu je jejich stanovování pro jednotlivé roky života projektu. Tento nedostatek se snaží odstranit ukazatel zvaný účetní rentabilita investic (projektu). Tato rentabilita vychází ze vztahu (Fotr, 2011):

Rovnice 2 - Účetní rentabilita projektu

$$\text{ÚRP} = \frac{PZ}{PDM} \times 100$$

Kde je ÚRP účetní rentabilita projektu

PZ průměrná roční výše zisku po zdanění

PDZ průměrná hodnota pořízeného dlouhodobého majetku

Průměrný roční zisk po zdanění se stanoví jako aritmetický průměr zisků v jednotlivých letech provozu projektu z výkazů zisků a ztrát. Průměrná hodnota pořízeného dlouhodobého majetku se získá jako součet pořizovací a zůstatkové ceny projektu dělený dvěma.

Přednostmi zmíněných ukazatelů jsou jednoduchost propočtu a jejich srozumitelnost. Nevýhodou je závislost na zvoleném typu odepisování, respektive na platných pravidlech účetnictví, které ovlivňují roční zisk a často se liší v jednotlivých zemích. Další nevýhodou je to, že nezahrnují časovou hodnotu peněz. Používají se jako nástroj k rychlému posouzení výhodnosti projektů, především těch s krátkou životností (Fotr, 2011).

Doba návratnosti

Doba návratnosti, také doba úhrady (PP – Payback Period), je definována jako doba potřebná pro navrácení investičních nákladů budoucími příjmy. Je to tedy doba, za kterou se investorovi vrátí vynaložené prostředky do projektu. Stanovení doby návratnosti vychází z kumulace peněžních toků, tedy příjmů a výdajů. Výsledkem je očekávaný počet let návratnosti. Tato doba se porovná s požadovanou hodnotou, kterou investor požaduje na základě minulých zkušeností s projektem. Pokud je doba návratnosti menší než tato hodnota, projekt je možné přijmout. V opačném případě se projekt zamítne.

Výhodou této metody je její jednoduchost a srozumitelnost. Největší nevýhodou této metody je, že nerespektuje faktor času, tedy různou časovou hodnotu peněz přijatých i vynaložených v různých obdobích, ani riziko projektu (Fotr, 2011).

4.2 Dynamické metody

Na rozdíl od statických metod, dynamické metody důsledně zahrnují vliv času na hodnotu peněz i rizika projektu, které vyjadřuje míra požadované výnosnosti (Scholleová, 2009). Používají se u projektů s delší dobou ekonomické životnosti (Valach, 2006).

Časová hodnota peněz

Časová hodnota peněz vyjadřuje základní koncept finanční matematiky, který říká, že peníze dnes mají vyšší hodnotu než tatáž částka v budoucnu. Peníze totiž mohou růst pouze investováním a opoždění investice je ztrátou příležitosti okamžitého růstu. Využití peněz dnes dává investorovi možnost vložit je na spořicí účty nebo jimi realizovat investici. Pokud se investor rozhodne schovat peníze pod polštář a použít je až po letech, přichází jednak o zisk z úroků nebo investic, ale také si za ně v budoucnu pořídí méně kvůli poklesu kupní síly způsobené inflací (Fernando, 2021a).

Mezi dynamické metody se řadí: (Scholleová, 2009)

- Čistou současnou hodnotu (NPV – Net Present Value)
- Vnitřní výnosové procento (IRR – Internal Rate of Return)
- Index ziskovosti (PI – Profitability Index)
- Doba návratnosti (PP – Payback period)

Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota (NPV – Net Present Value) je základní dynamickou metodou, která vyjadřuje *rozdíl současné hodnoty všech budoucích příjmů a současné hodnoty všech výdajů projektu* (Fotr, 2011).

$$NPV = -INV + \sum_{n=1}^N \frac{CF_n}{(1+i)^n}$$

Rovnice 3 - NPV (Fernando, 2021b)

Kde je INV investiční výdaj v období 0

CF_n peněžní tok během jednoho období

i diskontní sazba nebo požadovaný výnos

n počet období

Výraz $\frac{1}{(1+i)^n}$ se nazývá odúročitel nebo diskontní faktor. Využívá se v případě, kdy se určuje současná hodnota peněz získaných nebo vynaložených v pozdějším období. Použije

se tedy k přepočtu příjmů i výdajů realizovaných v různých časových obdobích na jejich současnou hodnotu ke stejnému časovému okamžiku. (Fotr, 2011)

NPV (v Kč nebo v jiné měně) udává, kolik peněz nad investovanou částku dostane investor navíc, tedy o kolik vzroste hodnota investice (Scholleová, 2009).

Výpočtem mohou nastat tři situace:

NPV > 0; projekt má kladnou NPV a očekávaná výnosnost převyšuje minimální požadovanou výnosnost, kterou představuje diskontní míra. Takováto investice je přijatelná a zvyšuje hodnotu podniku (Fotr, 2011).

NPV = 0; projekt dosáhne přesně takového očekávaného zhodnocení, které odpovídá výši diskontní míry, respektive požadované minimální výnosnosti (Scholleová, 2009).

NPV < 0; projekt nedosáhne požadované minimální výnosnosti a jeho přijetí by snížilo hodnotu podniku. Pokud jsou podmínky výběru pouze ekonomické, projekt se zamítá (Fotr, 2011).

Index rentability

Index rentability, také index ziskovosti (PI = Profitability Index), se podobá čisté současné hodnotě, má ovšem relativní charakter. Vyjadřuje poměr současné hodnoty budoucích příjmů a současné hodnoty investičních výdajů. Výsledek se dá interpretovat jako „kolik vydělá 1 Kč investovaných výdajů v podobě budoucích příjmů“ (Fotr, 2011).

$$I_z = \frac{\sum_{n=1}^N \frac{1}{(1+i)^n}}{K}$$

Rovnice 4 - Index rentability (Valach, 2006)

Kde I_z je index ziskovosti

i je požadovaná výnosnost

N je doba životnosti

n jsou jednotlivá léta životnosti

K je kapitálový výdaj (investice)

Z rovnice je patrná podobnost s čistou současnou hodnotou. Kdykoliv je hodnota NPV kladná, index rentability je větší než 1 a projekt je přijatelný. Při záporné NPV je PI menší než 1. Index rentability (ziskovosti) vede u nevylučujících se projektů ke stejným závěrům, jako čistá současná hodnota. U projektů vylučujících se může dojít k rozdílným závěrům.

Index rentability se doporučuje používat při výběru více variant projektů ve chvíli, kdy investor nemá zdroje na provedení všech projektů s kladnou čistou současnou hodnotou. V situaci omezených kapitálových výdajů je cílem výběr takových projektů, kterými se dohromady dosáhne nejvyšší čisté současné hodnoty celého souhrnu omezených kapitálových výdajů, nikoliv výběru projektů s nejvyšší NPV. Index rentability není možné použít u vzájemně se vylučujících projektů různých velikostí (Valach, 2006).

Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento, také vnitřní výnosová míra (IRR – Internal Rate of Return) představuje výnosnost (rentabilitu) projektu během jeho životnosti a vyjadřuje se v %. Číselně je IRR rovno takové diskontní sazbě, při které je NPV rovna nule.

Stanovení IRR je složitější než stanovení ostatních metod. Jedná se o rovnici n-tého stupně, kde n je doba životnosti projektu. Výsledek lze získat jednoduchým dosazením do výpočetní techniky nebo ručně opakovaným propočtem NPV při různých hodnotách diskontní sazby a výběrem takové míry, u které je čistá současná hodnota rovna nule (Fotr, 2011).

$$-INV + \sum_{n=1}^N \frac{CF_n}{(1 + IRR)^n} = 0$$

Rovnice 5 - IRR (Scholleová, 2009)

Naopak použití IRR jako kritéria pro přijetí projektu složité není. Investor může daný projekt přijmout, pokud je jeho IRR vyšší než požadovaná minimální míra výnosnosti, respektive diskontní sazba. Projekt by se měl zamítnout v případě, kdy je IRR menší.

Výpočet IRR je vhodný pouze pro konvenční peněžní tok. Tedy takový tok, který pouze jednou změní své znaménko, typicky záporný investiční výdaj a každoroční kladné příjmy. Pro peněžní toky nekonvenční, tedy takové, kdy dojde ke změně znaménka více než jednou, například při obnově či rozšíření projektu, bude mít IRR více hodnot, při kterých bude NPV rovna nule. Pro nekonvenční peněžní toky má metoda IRR velmi omezené použití (Fotr, 2011).

K nesprávným závěrům může vézt použití metody v případě vzájemně se vylučujících projektů. Při porovnání takových projektů jsou výsledky NPV a IRR odlišné (Valach, 2006).

Diskontovaná doba návratnosti

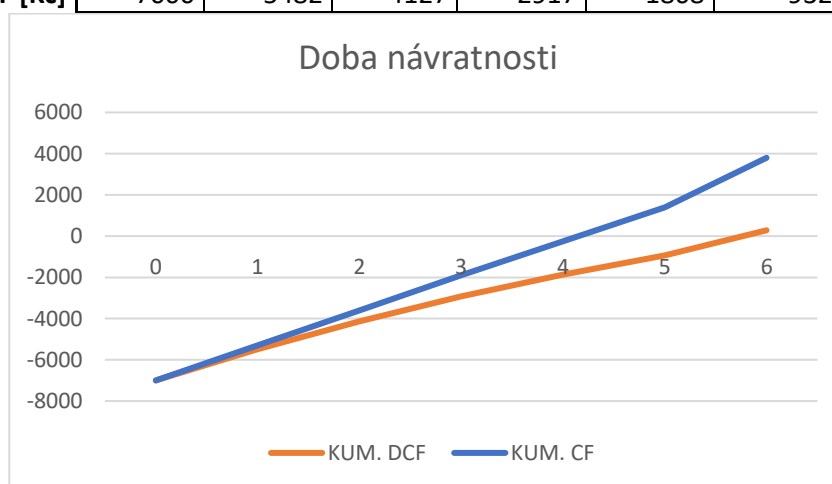
U statické doby návratnosti jsem zmiňoval její největší nevýhodu – nerespektuje faktor času ani riziko. Tyto nevýhody odstraňuje modifikovaná verze metody, totiž diskontovaná doba návratnosti (DPP – Discounted Payback Period). Ta udává dobu, za kterou diskontované příjmy z projektu uhradí diskontované výdaje. Stanoví se kumulováním diskontovaných příjmů k investičnímu výdaji do chvíle, kdy bude kumulovaná suma

kladná. Diskontovaná doba návratnosti má vazbu na čistou současnou hodnotu. Udává, jak dlouho je potřeba projekt provozovat, aby byla NPV kladná (Fotr, 2011).

Diskontovaná doba návratnosti (a v kapitole 4.1.2. Doba návratnosti) se dá vyčíst z grafického průběhu investičního výdaje a (diskontovaného) kumulovaného cashflow i ze zpracované tabulky cashflow. Pro názornost níže přikládám jednoduchý příklad.

Tabulka 1 - Doby návratnosti

| Rok | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|
| CF [Kč] | -7000 | 1700 | 1700 | 1700 | 1650 | 1650 | 2400 |
| KUM CF [Kč] | -7000 | -5300 | -3600 | -1900 | -250 | 1400 | 3800 |
| 12% DCF [Kč] | -7000 | 1518 | 1355 | 1210 | 1049 | 936 | 1216 |
| KUM DCF [Kč] | -7000 | -5482 | -4127 | -2917 | -1868 | -932 | 284 |



Obrázek 1 - Doby návratnosti

Zdroj: Vlastní zpracování

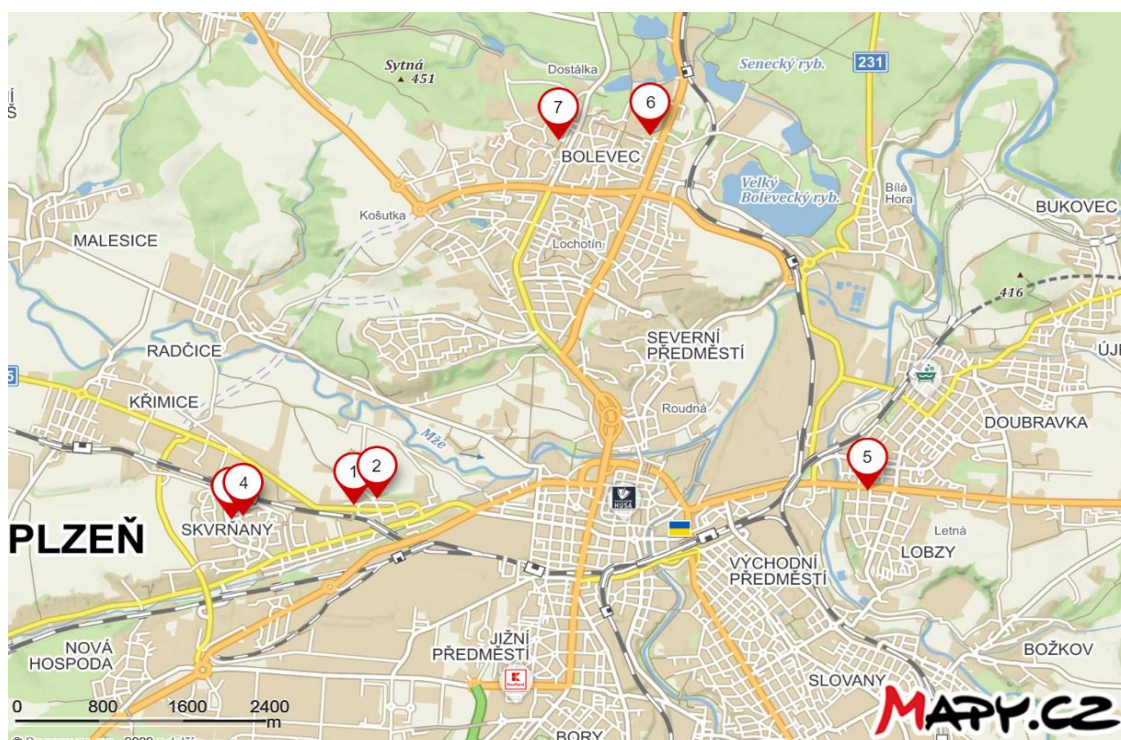
Investiční výdaj a každoroční cashflow udává řádek CF. Řádek KUM CF kumuluje roční výnosy od začátku období. Dobou návratnosti označujeme rok, během kterého se projekt dostane na kladnou hodnotu. V tomto případě by se tak označil pátý rok.

Následující řádky v tabulce už v sobě zahrnují časovou hodnotu peněz, kterou vyjadřuje minimální požadovaná výnosnost 12 %. Poslední řádek vyjadřuje kumulované diskontované cashflow, které nabývá kladné hodnoty v šestém roce životnosti projektu. Tento rok se označí jako Diskontovaná doba návratnosti. Z grafické podoby se doba návratnosti určí jako rok, ve kterém křivka cashflow protne vodorovnou osu.

5 Představení portfolia a lokality

5.1 Představení portfolia

Posuzované portfolio nájemních nemovitostí se skládá z 10 bytů v Plzni. Jejich soupis je přiložen na konec práce jako příloha č. 1 – Soupis bytů a jednotlivé byty jsou popsány na následujících stranách. Prvních sedm bytů se nachází ve čtvrti Skvrňany, další je na Doubravce a dva v Bolevci. Jejich poloha je vyznačena na mapě. Bod 1 označuje bytový dům na adrese Křimická 130, ve kterém jsou čtyři byty z portfolia.



Obrázek 2 - Mapa bytů

Zdroj: Mapy.cz

Na následujících stranách blíže představuji jednotlivé byty z portfolia. Uvádím jejich adresu, popis lokality, bytového domu i samotného bytu a výměru místností. Technický stav bytů v portfoliu hodnotím jako výborný v případě, že jsou po celkové rekonstrukci interiéru a bytového jádra. Jako dobrý v případě, že jednotlivé části bytu nevyžadují opravy ani rekonstrukci a jejich stav odpovídá běžnému opotřebení. Jako stav před rekonstrukcí označuji byty, které vyžadují opravy nebo výměnu některých jejich částí vybavení, zejména bytového jádra nebo kuchyňské linky.

Velmi dobrý technický stav domu značí jeho kompletní zateplení, nový výtah a pravidelně prováděnou údržbu. Dobrým stavem domu je myšlena výměna výtahu, plastová okna a původní fasáda.

BYTOVÁ JEDNOTKA 1

Nachází se na adrese Křimická 130, 318 00 Plzeň – Skvrňany. Číslo jednotky je 989/29.

LOKALITA

Západní okraj města Plzně, okraj sídliště s dostupnou základní vybaveností, MHD ve vzdálenosti 100 m, 2 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci za domem

POPIS BYTOVÉHO DOMU

Zděný objekt částečně podsklepený, se sedmi nadzemními podlažními, betonové stropy a schodiště, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, nezateplená fasáda, plastová okna, čtyři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu postaveného v roce 1975.

POPIS A VYBAVENÍ BYTU

Bytová jednotka v sedmém nadzemním podlaží, dispozice 4+1, balkon. V bytě koupelna s vanou a umyvadlem po rekonstrukci, zděné bytové jádro, rohová kuchyňská linka s kombinovaným sporákem, standardní úpravy interiéru. Dobrý technický stav bytu po částečné rekonstrukci.

Tabulka 2 - Výměra místností v bytě č. 1

| Výměry bytu | m ² |
|------------------------------|----------------|
| Kuchyně s jídelnou | 19,80 |
| Pokoj 1 | 10,13 |
| Pokoj 2 | 13,63 |
| Pokoj 3 | 15,93 |
| Pokoj 4 | 18,63 |
| Předsíň | 11,10 |
| Koupelna | 3,74 |
| WC | 0,90 |
| Komora | 8,05 |
| Podlahová plocha bytu | 101,91 |
| Sklepní kóje | 1,80 |
| Balkon | 4,16 |

BYTOVÁ JEDNOTKA 2

Nachází se na adrese Křimická 130, 318 00 Plzeň – Skvrňany. Číslo jednotky je 989/14.

LOKALITA

Západní okraj města Plzně, okraj sídliště s dostupnou základní vybaveností, MHD ve vzdálenosti 100 m, 2 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci za domem

POPIS BYTOVÉHO DOMU

Zděný objekt částečně podsklepený, se sedmi nadzemními podlažími, betonové stropy a schodiště, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, nezateplená fasáda, plastová okna, čtyři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu postaveného v roce 1975.

POPIS A VYBAVENÍ BYTU

Bytová jednotka ve čtvrtém nadzemním podlaží, dispozice 2+1, balkon. V bytě koupelna s vanou a umyvadlem v původním stavu ve zděném bytovém jádru, nová kuchyňská linka s plynovým sporákem, standardní úpravy interiéru. Dobrý technický stav bytu.

Tabulka 3 - Výměra místností v bytě č. 2

| Výměry bytu | m ² |
|------------------------------|----------------|
| Kuchyně | 4,42 |
| Pokoj 1 | 16,75 |
| Pokoj 2 | 12,92 |
| Předsíň | 6,62 |
| Koupelna | 2,70 |
| WC | 0,90 |
| Podlahová plocha bytu | 44,31 |
| Sklepní kóje | 1,80 |
| Balkon | 2,7 |

BYTOVÁ JEDNOTKA 3

Nachází se na adrese Křimická 130, 318 00 Plzeň – Skvrňany. Číslo jednotky je 989/15.

LOKALITA

Západní okraj města Plzně, okraj sídliště s dostupnou základní vybaveností, MHD ve vzdálenosti 100 m, 2 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci za domem

POPIS BYTOVÉHO DOMU

Zděný objekt částečně podsklepený, se sedmi nadzemními podlažními, betonové stropy a schodiště, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, nezateplená fasáda, plastová okna, čtyři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu postaveného v roce 1975.

POPIS A VYBAVENÍ BYTU

Bytová jednotka ve čtvrtém nadzemním podlaží, dispozice 1+kk. V bytě je koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC, před rekonstrukcí, původní kuchyňská linka s elektrickým sporákem, standardní úpravy interiéru. Původní technický stav bytu s vyšší mírou opotřebení, před rekonstrukcí koupelny.

Tabulka 4 - Výměra místností v bytě č. 3

| Výměry bytu | m ² |
|------------------------------|----------------|
| Pokoj s kuch. koutem | 16,55 |
| Předsíň | 2,16 |
| Koupelna s WC | 1,92 |
| Podlahová plocha bytu | 20,63 |
| Sklepní kóje | 1,80 |

BYTOVÁ JEDNOTKA 4

Nachází se na adrese Křimická 130, 318 00 Plzeň – Skvrňany. Číslo jednotky je 989/30.

LOKALITA

Západní okraj města Plzně, okraj sídliště s dostupnou základní vybaveností, MHD ve vzdálenosti 100 m, 2 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci za domem

POPIS BYTOVÉHO DOMU

Zděný objekt částečně podsklepený, se sedmi nadzemními podlažními, betonové stropy a schodiště, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, nezateplená fasáda, plastová okna, čtyři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu postaveného v roce 1975.

POPIS A VYBAVENÍ BYTU

Bytová jednotka v přízemí, dispozice 3+kk, balkon. V bytě koupelna s vanou a umyvadlem po rekonstrukci ve zděném bytovém jádru, rohová kuchyňská linka s elektrickým sporákem, standardní úpravy interiéru. Výborný technický stav bytu, který vznikl rekonstrukcí bývalé společné prádelny a zapsáním nové jednotky do Katastru nemovitostí v roce 2013. Byt nemá sklepní kóji.

Tabulka 5 - Výměra místností v bytě č. 4

| Výměry bytu | m ² |
|------------------------------|----------------|
| Pokoj s kuch. koutem | 17,62 |
| Pokoj 1 | 12,59 |
| Pokoj 2 | 12,83 |
| Předsíň | 5,96 |
| Koupelna | 3,29 |
| WC | 0,81 |
| Podlahová plocha bytu | 53,10 |
| Balkon | 4,16 |

BYTOVÁ JEDNOTKA 5

Nachází se na adrese Na okraji 22, 318 00 Plzeň – Skvrňany. Číslo jednotky je 914/8.

LOKALITA

Západní okraj města Plzně, okraj sídliště s dostupnou základní vybaveností, MHD ve vzdálenosti 300 m, 2 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci za domem.

POPIS BYTOVÉHO DOMU

Zděný objekt podsklepený, se čtyřmi nadzemními podlažními, betonové stropy a schodiště, plochá střecha, bez výtahu, kompletní zateplení, plastová okna, tři byty na podlaží. Velmi dobrý technický stav domu postaveného v roce 1975.

POPIS A VYBAVENÍ BYTU

Bytová jednotka v druhém nadzemním podlaží, dispozice 1+1, balkon. V bytě koupelna s vanou, umyvadlem a WC po rekonstrukci ve zděném bytovém jádru, malá kuchyňská linka s elektrickým sporákem, standardní úpravy interiéru. Výborný technický stav bytu. Byt má zděnou sklepní místnost.

Tabulka 6 - Výměra místností v bytě č. 5

| Výměry bytu | m ² |
|------------------------------|----------------|
| Kuchyně | 3,90 |
| Pokoj 1 | 18,31 |
| Předsíň | 2,95 |
| Koupelna s WC | 3,48 |
| Podlahová plocha bytu | 28,64 |
| Balkon | 2,18 |
| Sklepní místnost | 5,48 |

BYTOVÁ JEDNOTKA 6

Nachází se na adrese Macháčkova 41, 318 00 Plzeň – Skvrňany. Číslo jednotky je 808/15.

LOKALITA

Západní okraj města Plzně, střed sídliště kompletní vybavenost v okolí domu, MHD ve vzdálenosti 150 m, 3,5 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci nebo parkovišti supermarketu.

POPIS BYTOVÉHO DOMU

Typový panelový dům, podsklepený, s osmi nadzemními podlažími, montovaný betonový skelet, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, kompletní zateplení štítové stěny, plastová okna, tři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu postaveného v roce 1973.

POPIS A VYBAVENÍ BYTU

Bytová jednotka ve čtvrtém nadzemním podlaží, dispozice 3+1, lodžie. V bytě koupelna s vanou, umyvadlem, před rekonstrukci v betonovém bytovém jádru, původní kuchyňská linka s plynovým sporákem, standardní úpravy interiéru s vyšší mírou opotřebení. Byt má lodžii přístupnou z obývacího pokoje. Drátěná sklepní kóje.

Tabulka 7 - Výměra místností v bytě č. 6

| Výměry bytu | m ² |
|------------------------------|----------------|
| Kuchyně | 11,40 |
| Pokoj 1 | 11,51 |
| Pokoj 2 | 9,72 |
| Pokoj 3 | 18,50 |
| Předsíň | 7,56 |
| Koupelna | 2,45 |
| WC | 1,05 |
| Podlahová plocha bytu | 62,19 |
| Lodžie | 4,32 |
| Sklepní kóje | 1,44 |

BYTOVÁ JEDNOTKA 7

Nachází se na adrese Macháčkova 32, 318 00 Plzeň – Skvrňany. Číslo jednotky je 817/11.

LOKALITA

Západní okraj města Plzně, střed sídliště kompletní vybavenost v okolí domu, MHD ve vzdálenosti 150 m, 3,5 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci nebo parkovišti supermarketu.

POPIS BYTOVÉHO DOMU

Typový panelový dům, podsklepený, s osmi nadzemními podlažími, montovaný betonový skelet, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, kompletní zateplení, plastová okna, tři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu postaveného v roce 1973.

POPIS A VYBAVENÍ BYTU

Bytová jednotka ve třetím nadzemním podlaží, dispozice 1+1. V bytě umakartové jádro se sprchovou vaničkou, umyvadlem a WC, před rekonstrukcí, plechová kuchyňská linka s plynovým sporákem, standardní úpravy interiéru. Drátěná sklepní kóje. Přístup na lodžii v mezipatře.

Tabulka 8 - Výměra místností v bytě č. 7

| Výměry bytu | m ² |
|------------------------------|----------------|
| Kuchyně | 12,96 |
| Pokoj 1 | 17,62 |
| Předsíň | 1,92 |
| Koupelna | 3,52 |
| Podlahová plocha bytu | 36,02 |
| Sklepní kóje | 1,44 |

BYTOVÁ JEDNOTKA 8

Nachází se na Rokycanská 28, 312 00 Plzeň – Doubravka. Číslo jednotky je 1064/13.

LOKALITA

Typový panelový dům, podsklepený, s osmi nadzemními podlažími, montované betonový skelet, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, zateplená fasáda, plastová okna, čtyři byty na podlaží.

POPIS BYTOVÉHO DOMU

Typový panelový dům, podsklepený, s osmi nadzemními podlažími, montované betonový skelet, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, zateplená fasáda, plastová okna, čtyři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu postaveného v roce 1960.

POPIS A VYBAVENÍ BYTU

Bytová jednotka ve čtvrtém nadzemním podlaží, dispozice 3+1, balkon. V bytě koupelna s vanou, umyvadlem a WC před rekonstrukcí ve zděném bytovém jádru, původní kuchyňská linka s plynovým sporákem před rekonstrukcí, standardní úpravy interiéru s vyšší mírou opotřebení. Byt má balkon přístupný z obývacího pokoje. Latková sklepní kóje.

Tabulka 9 - Výměra místností v bytě č. 8

| Výměry bytu | m ² |
|------------------------------|----------------|
| Kuchyně | 10,62 |
| Pokoj 1 | 13,57 |
| Pokoj 2 | 16,95 |
| Pokoj 3 | 10,30 |
| Předsíň | 7,55 |
| Koupelna s WC | 3,70 |
| Podlahová plocha bytu | 66,95 |
| Balkon | 2,16 |
| Sklepní kóje | 1,10 |

BYTOVÁ JEDNOTKA 9

Nachází se na Plaská 35, 323 00 Plzeň – Bolevec. Číslo jednotky je 1334/23.

LOKALITA

Severní okraj města Plzně, střed sídliště s dostupnou kompletní vybaveností, MHD ve vzdálenosti 300 m, 3 km od centra města, parkování možné na menším parkovišti u domu nebo na parkovišti supermarketu.

POPIS BYTOVÉHO DOMU

Typový panelový dům, podsklepený, se třinácti nadzemními podlažími, betonové stropy a schodiště, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, kompletní zateplení domu, plastová okna, tři byty na podlaží. Velmi dobrý technický stav domu postaveného v roce 1980.

POPIS A VYBAVENÍ BYTU

Bytová jednotka v devátém nadzemním podlaží, dispozice 1+kk se zasklenou lodžii. V bytě nové jádro ze sádkkartonu, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC, po celkové rekonstrukci, nová kuchyňská linka s elektrickým vařičem, standardní úpravy interiéru. Výborný technický stav bytu. Laťková sklepní kóje.

Tabulka 10 - Výměra místností v bytě č. 9

| Výměry bytu | m ² |
|------------------------------|----------------|
| Pokoj s kuch. koutem | 19,57 |
| Předsíň | 3,89 |
| Koupelna s WC | 3,54 |
| Podlahová plocha bytu | 27,00 |
| Laťková sklepní kóje | 1,44 |
| Lodžie | 7,46 |

BYTOVÁ JEDNOTKA 10

Nachází se na Manětínská 3, 323 00 Plzeň – Bolevec. Číslo jednotky je 1492/29.

LOKALITA

Severní okraj města Plzně i panelového sídliště s dostupnou kompletní vybaveností, MHD ve vzdálenosti 400 m, 4 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci u domu nebo na parkovišti supermarketu.

POPIS BYTOVÉHO DOMU

Typový panelový dům, podsklepený, se třinácti nadzemními podlažími, betonové stropy a schodiště, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, původní fasáda bez zateplení, plastová okna, tři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu postaveného v roce 1983.

POPIS A VYBAVENÍ BYTU

Bytová jednotka v desátém nadzemním podlaží, dispozice 1+kk s lodžii. V bytě původní umakartové jádro, koupelna se sprchovou vaničkou, umyvadlem a WC před rekonstrukcí, nová kuchyňská linka s elektrickým vařičem, standardní úpravy interiéru. Dobrý technický stav bytu. Laťková sklepní kóje.

Tabulka 11 - Výměra místností v bytě č. 10

| Výměry bytu | m ² |
|------------------------------|----------------|
| Pokoj s kuch. koutem | 20,05 |
| Předsíň | 3,15 |
| Koupelna s WC | 2,80 |
| Podlahová plocha bytu | 26,00 |
| Laťková sklepní kóje | 1,44 |
| Lodžie | 7,46 |

Tabulka 12 - Souhrnná tabulka dispozic a výměr

| Pořadové číslo bytu | Dispozice | Výměra [m ²] |
|---------------------|-----------|--------------------------|
| 1 | 4+1 | 102 |
| 2 | 2+1 | 44 |
| 3 | 1+kk | 21 |
| 4 | 3+kk | 53 |
| 5 | 1+1 | 29 |
| 6 | 3+1 | 62 |
| 7 | 1+1 | 36 |
| 8 | 3+1 | 67 |
| 9 | 1+kk | 27 |
| 10 | 1+kk | 26 |

5.2 Lokalita

Všechny byty v portfoliu se nacházejí v Plzni, krajském městě Plzeňského kraje, které leží na důležité dopravní silniční i železniční trase mezi Prahou a Spolkovou republikou Německo. Město Plzeň se rozkládá na ploše přes 13 tis. ha a je čtvrtým největším městem v České republice (Pecuch, 2018). K 1.1.2021 žilo v okrese Plzeň-město 194 840 obyvatel (ČSÚ, 2021b) a je tak čtvrtým největším městem v ČR. Plzeň je významným průmyslovým, obchodním, kulturním i univerzitním městem.

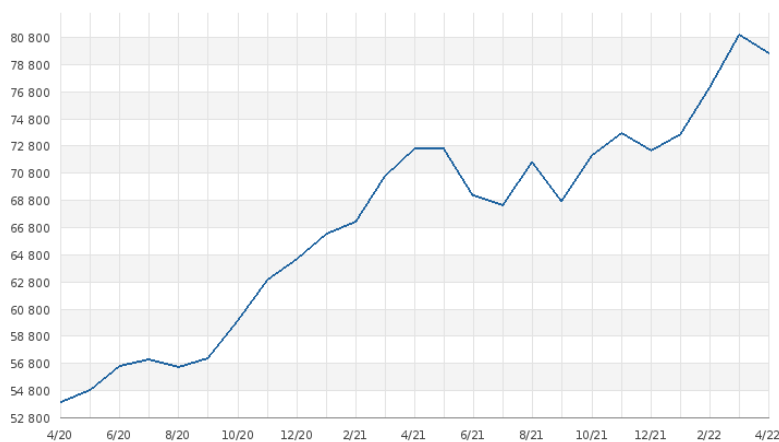
Kolem roku 2000 vznikala na okraji Plzně velká moderní průmyslová zóna Borská pole, která přilákala velké množství zahraničních společností. Vedle průmyslových závodů Škoda tak přibyla řada dalších výrobních areálů, které lákají velký počet zaměstnanců z tuzemska i zahraničí.

Zároveň s rozvojem výroby se v Plzni rozvinula i veškerá občanská vybavenost. Vznikl nový areál Západočeské univerzity, ke kterému byla prodloužena tramvajová linka a v jeho blízkosti vyrostly nové domy s nájemními byty.

Město Plzeň prošlo v posledních 30 letech významnou proměnou, díky které se změnilo jeho vnímání ze strojírenského průmyslového města na moderní kulturní centrum. Díky citlivé rekonstrukci historických památek a pořádáním velkého množství kulturních a společenských akcí získala Plzeň titul Evropské hlavní město kultury 2015, kterým zvedla prestiž města.

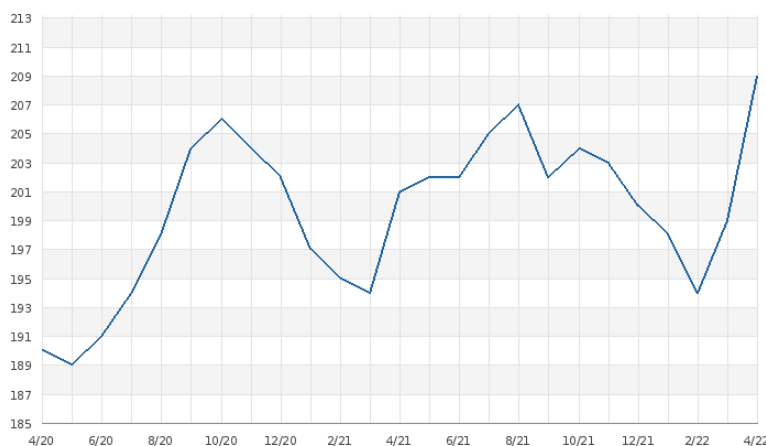
Právě dostupnost práce i vysokých škol zvyšuje poptávku po nemovitostech k pronájmu a láká nové obyvatele do města. Poptávka po bytech extrémně převyšuje nabídku (Štěpánek, 2022), což je patrné i z vývoje průměrné ceny bytu za 1 m² i z průměrné ceny pronájmu bytů, viz obrázky 3 a 4.

Obrázek 3 znázorňuje průměrnou inzerovanou cenu bytu na m² v okrese Plzeň-město. Je z něj vidět patrný růstový trend, minimálně za poslední dva roky a aktuální hodnota inzerovaných cen bytů se v dubnu 2022 pohybovala okolo 79 000 Kč/m².



Obrázek 3 - Průměrná inzerovaná cena bytu za 1 m² – Plzeň-město

Zdroj: (www.realtymix.cz, 2022a)



Obrázek 4 - Průměrná inzerovaná cena pronájmu za 1 m²/měsíc-Plzeň-město

Zdroj: (www.realtymix.cz, 2022b)

Na obrázku 4 je znázorněna průměrná inzerovaná cena měsíčního pronájmu za 1 m² v okrese Plzeň-město. Obrázek ukazuje v posledních dvou letech náznaky možných sezónních poklesů v měsících únoru a dubnu. Celkově má ale spíše rostoucí trend a průměrná inzerovaná cena pronájmu dosahovala v dubnu 2022 hodnoty 209 Kč/m².

6 Kritéria hodnocení

Mým cílem je posoudit výnosnost investic z bytového portfolia, ke které dochází jednak pronájmem posuzovaných bytů a zároveň růstem tržní hodnoty těchto bytů. Jako hodnocené období jsem zvolil posledních pět let, to znamená roky 2017-2021.

K bytům v portfoliu mám informace o reálných pořizovacích cenách, příjmech a výdajích od jejich majitelů, posuzuji tedy reálné cash flow bytů. Příjmy jsou tvořeny vždy skutečně dosaženým inkasem nájemného a v letech se liší změnou výše nájemného a neobsazeností bytu v některých měsících. Do výdajů je započtena každoroční nákladová daň z nemovitých věcí, poplatky vůči SVJ či družstvu a skutečně vynaložené částky na opravu jednotlivých bytů v posuzovaných letech. Jedná se o drobnější i větší opravy, například od výměny svítidel přes malířské práce až po rekonstrukci bytového jádra v bytě č. 9.

Jednotlivé byty byly pořizovány v různých letech, viz Příloha č. 1 – Soupis bytů. Aby byly výsledky porovnatelné, přepočítal jsem skutečné pořizovací hodnoty bytů na stejnou cenovou úroveň k lednu 2017. Pro přepočet jsem použil Indexy cen bytů, vydávané Českým statistickým úřadem.

6.1 Indexy cen bytů

Pro určení tržní hodnoty vycházím z Indexů cen bytů od Českého statistického úřadu, zkráceně ČSÚ. Data jsou dostupná v tabulce Indexy cen bytů (ČSÚ, 2022). Tato data jsou přiložena do přílohy č. 4 – Indexy cen bytů.

Jedná se o indexy cen bytů měřených čtvrtletně od roku 2005 až do prvního čtvrtletí 2022. Jako základ (**index 100**) se bere hodnota z roku **2010**.

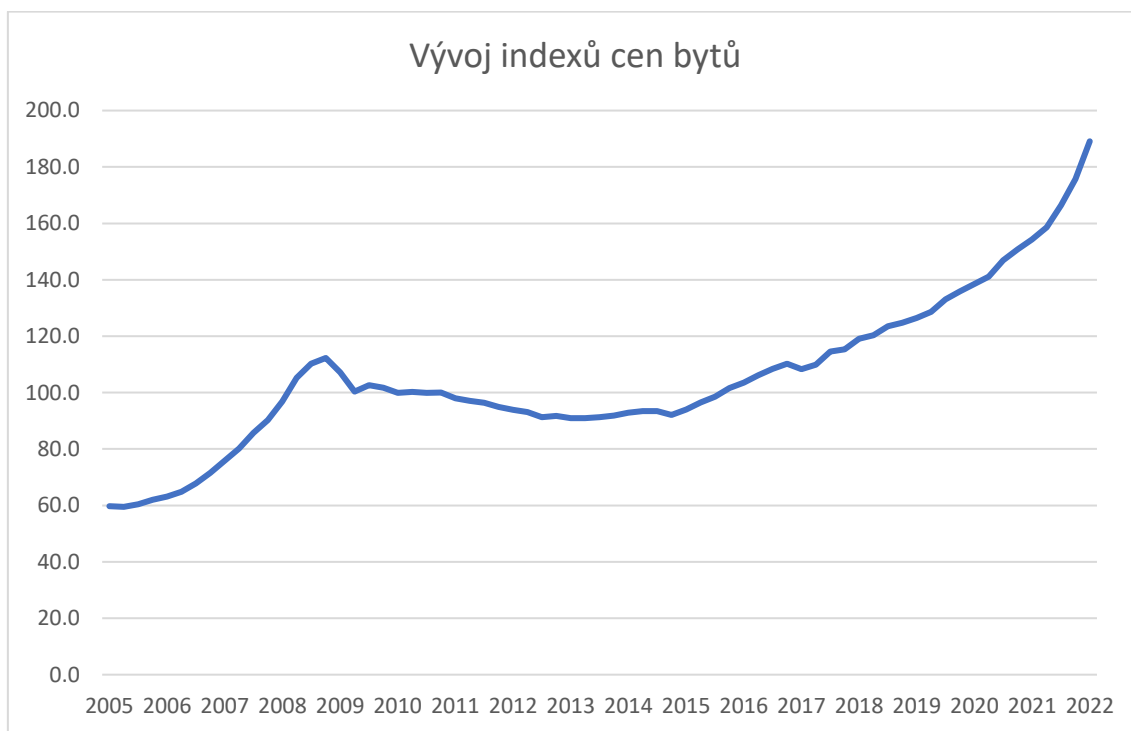
K vytvoření systému monitorování cen nemovitostí v ČR přispěl zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který nabyt účinnosti dne 1.1.1998. V něm byla stanovena finančním úřadům povinnost předávat údaje obsažené v daňových přiznáních o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje. Údaje se předávaly Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu. Zdrojem dat pro sestavení indexového systému bylo tedy přiznání k dani z nabytí (převodu) nemovitosti, kterou podávali vlastníci (prodejci) příslušným finančním úřadům. Údaje byly shromažďovány od února 1999 (ČSÚ, 2008).

31.1.2020 byla naposledy zveřejněna publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2017-2019. Důvodem ukončení řady publikací byl zánik datového zdroje. Ke dni 26.2. 2020 došlo totiž ke zrušení daně z nabytí nemovitosti, na kterém byla publikace založena. Poslední data pro regionálního členění jsou tedy k dispozici pro rok 2019 (ČSÚ, 2021a).

V mé práci vycházím konkrétně z tzv. indexů nabídkových cen bytů, které mají jednodušší způsob výpočtu. Vycházejí ze čtvrtletních odhadů nabídkových cen bytů pro celé ČR, ČR bez Prahy a Prahu. Praha vychází z údajů cenového vývoje uvnitř 46 katastrálních území hlavního města. ČR bez Prahy vychází z vývoje cen uvnitř velkých obcí (nad 50 tisíc obyvatel). Zastoupeno je 12 krajských měst a dále Kladno a Opava. Ceny jsou sledovány také pro vybrané střední obce (10–50 tisíc obyvatel), z nichž všechny vyjma Domažlic, Náchodu a Znojma spadají do Středočeského kraje (ČSÚ, 2021c).

Vývoj čtvrtletních indexů v čase ukazuje obrázek 5. Referenční hodnotu (index 100) udává rok 2010.

Z obrázku je patrný růstový trend v posledních letech, který je podobný tempu růstu v období před rokem 2008, kdy byly ceny nemovitostí dle indexů na svém lokálním maximu. Po něm následoval pokles, způsobený světovou finanční krizí, který se zlomil přibližně v roce 2013.



Obrázek 5 - Vývoj indexů cen bytů

Zdroj: Vlastní zpracování, data ČSÚ

6.2 Způsob hodnocení portfolia

Pro posuzované portfolio 10 bytů v Plzni představuji v kapitole 6.2.1 jeho způsob hodnocení výnosnosti z pronájmu a v kapitole 6.2.2 výnosnosti z růstu tržní hodnoty. Výsledky vyhodnocení jednotlivých bytů jsou uvedeny v příloze č.3.

6.2.1 Výnosnost z pronájmu

Cash flow z pronájmu je počítáno každoročně jako rozdíl skutečných příjmů a výdajů a je označeno jako Roční CF z pronájmu. Procentuální Roční výnosnost z pronájmu je počítána podílem jako Roční CF z pronájmu vzhledem k Ceně k lednu 2017. Obě hodnoty jsou za sledované období zprůměrovány a dále vyděleny výměrou bytu, čímž vznikla Průměrná roční výnosnost z pronájmu.

6.2.2 Výnosnost z růstu tržní hodnoty

Změnu tržní hodnoty určuji dle Indexů cen nemovitostí z přílohy č. 4 a jelikož jsou všechny vyhodnocované byty v Plzni, vycházím z dat „ČR bez Prahy“. Jedná se o statistické údaje, proto uvažuji změnu hodnoty pro všechny byty stejnou. Referenční hodnotu (Index 100) tvoří průměr cen roku 2010. Z tabulky Indexů cen nemovitostí se dá vyčíst, že index pro začátek roku 2017 (respektive index pro konec roku 2016) je 107,1, pro začátek roku 2018 (respektive konec roku 2017) je 112,1. Meziroční změnu hodnoty uvažuji jako základní index 100 a rozdíl těchto hodnot. Výsledkem indexového zhodnocení za rok 2017 je tedy hodnota 105. Obdobně jsem postupoval u určení indexů až k roku 2021.

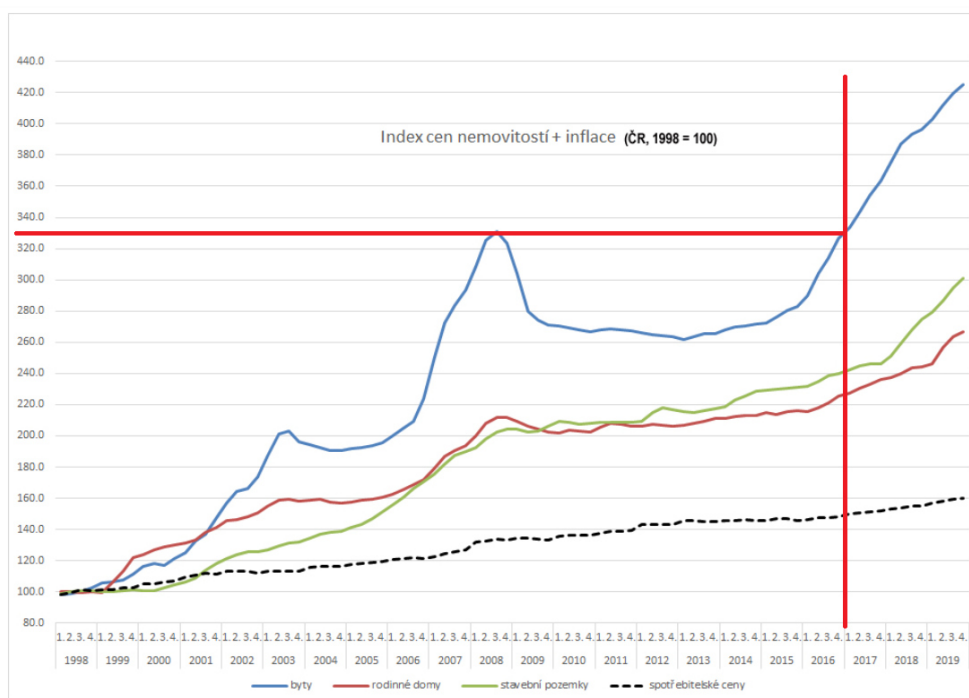
Řádek Změna tržní hodnoty poté vyjadřuje rozdíl zvýšené hodnoty indexací v každém roce a referenční hodnoty k roku 2017, tedy pořizovací hodnoty převedené indexací k tomuto roku. Kumulovaná změna hodnoty vyjadřuje postupný součet ročních změn tržní hodnoty a vyjadřuje tedy změnu k referenčnímu roku 2017. Meziroční změna hodnoty vyjadřuje v procentech rozdíl indexů v jednotlivých letech od referenční hodnoty 100. Hodnoty v řádcích Změna tržní hodnoty a Meziroční změna hodnoty jsou zprůměrovány a dále vyděleny výměrou bytu, čímž vzniká Průměrná výnosnost z růstu tržní hodnoty.

6.2.3 Hodnocení specifických bytů

Byt 1

Jak je patrné z kapitoly 5.1 a příloh 1 a 2, je byt 1, Křimická 130; 989/29, nejstarším bytem v portfoliu. Pořízen byl v roce 1997 za částku 910 000 Kč. Rok pořízení se datuje před začátek použité datové řady Indexů cen nemovitostí.

Pro stanovení indexu bytu 1 jsem tedy vycházel z jiného zdroje, konkrétně z grafického zpracování „Index cen nemovitostí + inflace (ČR, 1998=100)“ (Mrázek, 2021), ke kterému se mi nepodařilo najít tabulkové hodnoty indexů. Vycházím proto z grafického průběhu Indexů, který ukazuje obrázek č. 6 s vyznačeným přelomem roku 2016/2017 a odpovídající hodnotou.



Obrázek 6 - Historické indexy cen nemovitostí

Zdroj: Vlastní zpracování, data (Mrázek, 2021)

Tato hodnota je z grafického vyvození téměř stejná, jako cenový vrchol v roce 2008, jehož index měl dle autora hodnotu 330,7. Pro byt 1 jsem tedy stanovil index ceny (1998-2017) jako hodnotu 330.

Pro ověření správnosti jsem tržní hodnotu získanou indexem porovnal s hodnotou po vynásobení průměrné ceny bytu v Kč/m². Tuto hodnotu jsem vyčetl z dat ČSÚ dostupných v tabulce 2-3. *Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2017–2019 v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení (v Kč/m²)* (ČSÚ, 2020). Hodnota 29 603 Kč vychází pro Plzeňský region, velikost obce (počet obyvatel) 50 000+ a Pásmo opotřebení 5-20 %. Výměra bytu je 104 m² a porovnání obou způsobů stanovení ceny k roku 2017 ukazuje tabulka č. 13. Tímto ověřením jsem si potvrdil, že zvolený index 330 odpovídá cenové realitě na základě statistických dat a mohu ho použít.

Tabulka 13 - Stanovení ceny bytu 1

| BYT 1 | Křimická 989/29 |
|--|---------------------|
| Rok pořízení | 1997 |
| Pořizovací cena | 910,000 Kč |
| Index ceny k lednu 2017 | 330.00 |
| Cena k lednu 2017 | 3,003,000 Kč |
| Výměra [m ²] | 104 |
| Tržní cena 2017 dle ČSÚ [Kč/m ²] | 29,603 Kč |
| Cena k lednu 2017 | 3,078,712 Kč |

Zdroj: Vlastní zpracování, data ČSÚ

Byt 4

Jak také ukazuje kapitola 5.1 Představení portfolia a přílohy 1 a 2, byt 4, Křimická 130 989/30, nebyl pořízen standardně za tržní hodnotu jako zbylé byty v portfoliu, nýbrž vznikl zrealizováním investiční příležitosti investorem.

Ten si totiž všiml nevyužívaných prostor společné prádelny v přízemí bytového domu a podařilo se mu tyto prostory od SVJ odkoupit. Kompletní rekonstrukcí, kolaudací a zápisem do katastru nemovitostí tak vznikla nová bytová jednotka.

Její pořizovací hodnota, která se skládá z odkoupení a z nákladů na celkovou rekonstrukci, v roce 2013 byla 611 000 Kč, respektive 11 528 Kč/m², což je cena výrazně nižší než pořizovací hodnoty zbylých bytů.

Samotným zápisem do katastru nemovitostí se její hodnota skokově zvýšila. Abych mohl výsledky bytu 4 porovnávat s ostatními v portfoliu, rozhodl jsem se určit tržní hodnotu k lednu 2017 pomocí průměrné ceny bytu v Kč/m². Data pochází ze stejného zdroje jako ty použity pro kontrolu stanovení ceny bytu 1, tedy 2-3. *Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2017–2019 v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení (v Kč/m²)* (ČSÚ, 2020), ale jelikož se jedná o zcela novou bytovou jednotku, použil jsem hodnotu ze sloupce Pásmo opotřebení 0 – 5%, tedy hodnotu 35 311 Kč/m².

Při výměře 53 m² tedy tržní hodnota bytu k lednu 2017 činí 1 871 483 Kč.

Byty 8 a 10

Bytové jednotky 8 a 10 byly pořízeny v letech 2019 a 2020, tedy po roku 2017 a až v průběhu hodnoceného období. Pořizovací hodnotu pro ně není potřeba přepočítávat, index 100 se rovná roku pořízení. Tyto jednotky jsou vyhodnocovány pouze od doby zařazení do portfolia, tedy za 3, respektive 2 roky. Jejich průměrné výsledky tak mají menší vypovídací hodnotu než výsledky bytů hodnocených za pět let. Jejich průměrný procentuální růst tržní hodnoty vychází vyšší než u ostatních bytů, jelikož indexové tempo růstu cen nemovitostí bylo nejvyšší právě v posledních dvou letech.

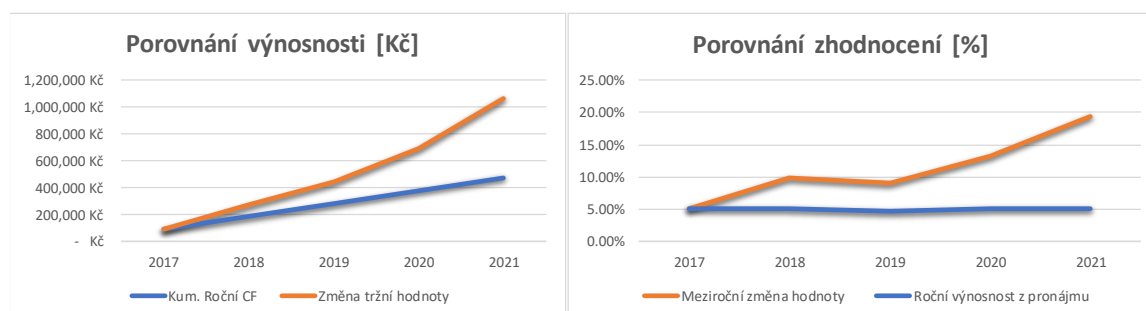
7 Vyhodnocení portfolia

V této kapitole představuji výsledky vyhodnocení portfolia. Pro portfolio složené z 10 bytů v Plzni, jejichž vlastnosti popisují v kapitole 5.1 a v příloze č.2, jsem vyhodnocoval výnosnost z pronájmu a z růstu tržní hodnoty. Každý byt v portfolio jsem nejprve vyhodnocoval zvlášť. Způsob hodnocení představuje kapitola 6.2. Vyhodnocení jednotlivých bytů přikládám do přílohy č.3. Souhrnné výsledky představuji v kapitole 7.1. a dále je porovnávám dle velikostí bytů v kapitole 7.2.

Pro každý byt jsem určoval výnosnost, jejíž výpočet vychází z rentability vlastního kapitálu, viz kapitola 4.1.1. V případě výnosnosti z pronájmu se jedná o poměr zisku před úroky, daněmi, odpisy a amortizací, tedy EBITDA, ku vloženému kapitálu do projektu, tedy pořizovací ceně převedené k začátku hodnoceného období.

Vyhodnocení jednotlivých bytů ukazuje v tabulkách a grafech příloha č.3 a pro ukázkou jednotlivého vyhodnocení z ní přikládám obrázek č.7, který ukazuje vyhodnocení bytu 4.

| BYT 4 | | Křimická 989/30 | | | | | |
|--|--------------|-----------------|--------------------------|------------|--------------|--------------|---|
| Pořizovací cena 2013 | 611,000 Kč | | | | | | |
| Tržní cena 2017 dle ČSÚ [kč/m ²] | 35,311 Kč | | Rok pořízení | | | | |
| Tržní cena k lednu 2017 | 1,871,483 Kč | | Výměra [m ²] | | | | |
| Rok | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Celkem | Průměrná roční výnosnost [Kč/m ² /rok] |
| Příjmy | 96,000 Kč | 96,000 Kč | 96,000 Kč | 96,000 Kč | 96,000 Kč | 480,000 Kč | |
| Výdaje | - 585 Kč | - 585 Kč | - 9,310 Kč | - 805 Kč | - 585 Kč | - 11,870 Kč | |
| Roční CF z pronájmu | 95,415 Kč | 95,415 Kč | 86,690 Kč | 95,195 Kč | 95,415 Kč | 468,130 Kč | 1,767 Kč |
| Kum. Roční CF | 95,415 Kč | 190,830 Kč | 277,520 Kč | 372,715 Kč | 468,130 Kč | Průměr | [%/m ²] |
| Roční výnosnost z pronájmu | 5.10% | 5.10% | 4.63% | 5.09% | 5.10% | 5.00% | 0.094% |
| Index ceny bytů | 105.00 | 109.80 | 109.10 | 113.30 | 119.40 | Celkem | [Kč/m ²] |
| Změna tržní hodnoty | 93,574 Kč | 183,405 Kč | 170,305 Kč | 248,907 Kč | 363,068 Kč | 1,059,259 Kč | 3,997 Kč |
| Hodnota bytu | 93,574 Kč | 276,979 Kč | 447,284 Kč | 696,192 Kč | 1,059,259 Kč | Průměr | [%/m ²] |
| Meziroční změna hodnoty | 5.00% | 9.80% | 9.10% | 13.30% | 19.40% | 11.32% | 0.214% |



Obrázek 7 - Ukázka vyhodnocení bytu 4

7.1 Souhrnné zhodnocení portfolia

Souhrnné vyhodnocení portfolia vychází z výsledků jednotlivých bytů, přiložených v příloze č.3, a ukazuje ho tabulka 14 a obrázky 8 a 9.

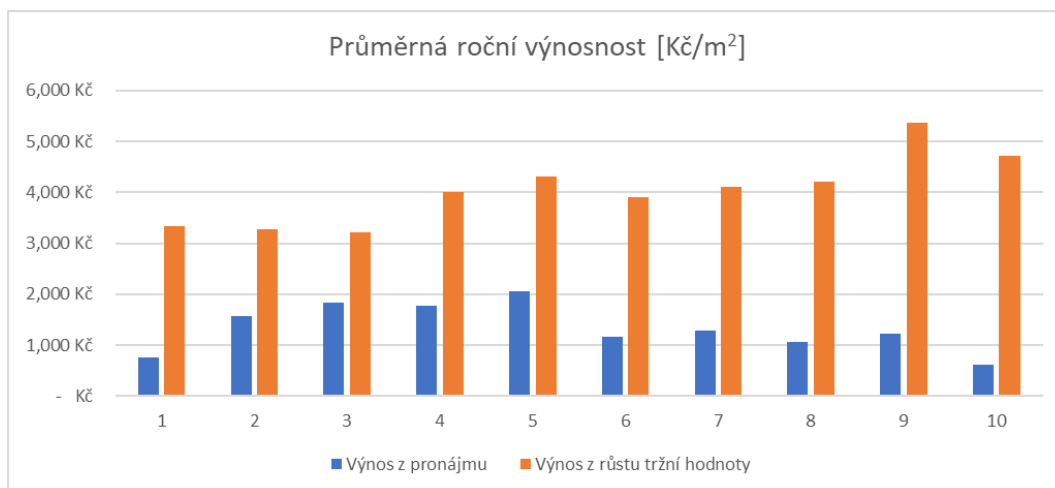
Z nich je patrné, že výnos z růstu tržní hodnoty předčívá výnos z pronájmu ve všech případech. Z celkových ročních průměrů výnosů všech bytů (výnosy z pronájmu 1 332 Kč/m², respektive 0.11 %/m², výnosy z růstu tržní hodnoty 4 042 Kč/m², respektive 0.34 %/m²) je patrné, že **růst tržní hodnoty posuzovaného portfolia ve sledovaném období představuje 3x větší výnosnost než zisk z nájemného.**

V absolutní hodnotě, jak je patrné z tabulky 14, je z pohledu výnosů z pronajímání nejvýdělečnější byt č. 4, jehož průměrný roční zisk před zdaněním a odpisy činil za sledované období 468 130 Kč. Tento výsledek je dán kombinací vysokého nájemného a malými výdaji na opravu. Nejvyšší absolutní hodnotu výnosu z růstu tržní hodnoty má byt č.1, konkrétně 1 699 698 Kč, což je dáno nejvyšší indexovanou tržní hodnotou k začátku hodnoceného období.

Relativně nejvýnosnější z pronájmu k pořizovací hodnotě je byt č.3, který vynášel v průměru 6,46 % ročně. Relativní výnos z růstu tržní hodnoty vychází z indexace (11,32 %) a je stejný pro všechny byty pořízené před rokem 2017. Byty 8 a 10 jsou pořízeny až po tomto datu. Jejich průměrný výnos je vyšší (13,93 % a 19,40 %), jelikož jsou hodnoceny za kratší dobu a v období s největším tempem růstu indexů ceny nemovitostí.

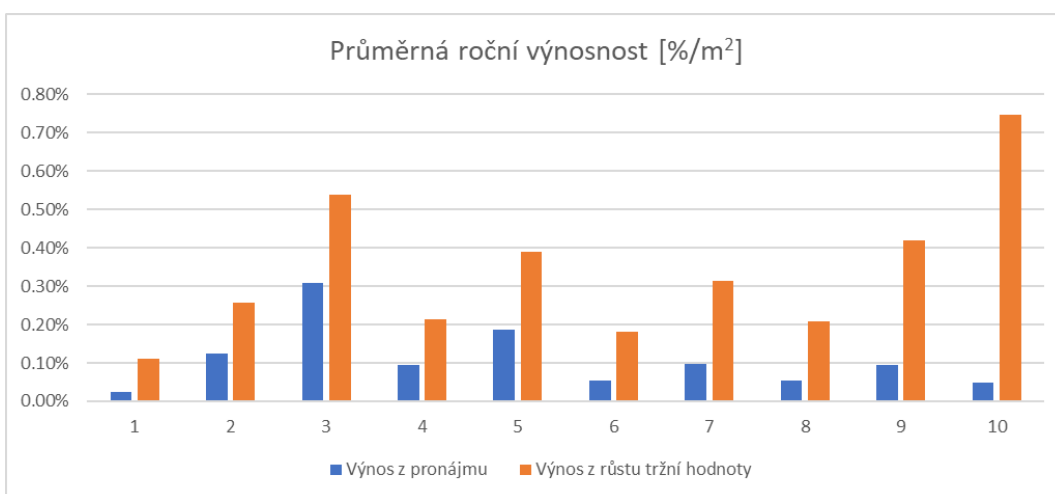
Tabulka 14- Vyhodnocení portfolia

| Byt č. | Výnos z pronájmu | | Výnos z růstu tržní hodnoty | | Výměra m ² | Průměrná roční výnosnost z pronájmu | | Průměrná výnosnost z růstu tržní hodnoty | | Průměrná výnosnost celkem | |
|---------------|-------------------|--------------|-----------------------------|---------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------|--|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| | Kč | % | Kč | % | | [Kč/m ² /rok] | [%/m ² /rok] | [Kč/m ² /rok] | [%/m ² /rok] | [Kč/m ² /rok] | [%/m ² /rok] |
| 1 | 384,400 Kč | 2.56% | 1,699,698 Kč | 11.32% | 102 | 754 Kč | 0.03% | 3,333 Kč | 0.11% | 4,086 Kč | 0.14% |
| 2 | 346,282 Kč | 5.43% | 721,968 Kč | 11.32% | 44 | 1,574 Kč | 0.12% | 3,282 Kč | 0.26% | 4,856 Kč | 0.38% |
| 3 | 191,974 Kč | 6.46% | 336,465 Kč | 11.32% | 21 | 1,828 Kč | 0.31% | 3,204 Kč | 0.54% | 5,033 Kč | 0.85% |
| 4 | 468,130 Kč | 5.00% | 1,059,259 Kč | 11.32% | 53 | 1,767 Kč | 0.09% | 3,997 Kč | 0.21% | 5,764 Kč | 0.31% |
| 5 | 296,954 Kč | 5.39% | 624,015 Kč | 11.32% | 29 | 2,048 Kč | 0.19% | 4,304 Kč | 0.39% | 6,352 Kč | 0.58% |
| 6 | 362,580 Kč | 3.40% | 1,207,298 Kč | 11.32% | 62 | 1,170 Kč | 0.05% | 3,895 Kč | 0.18% | 5,064 Kč | 0.24% |
| 7 | 231,632 Kč | 3.55% | 738,667 Kč | 11.32% | 36 | 1,287 Kč | 0.10% | 4,104 Kč | 0.31% | 5,391 Kč | 0.41% |
| 8 | 215,055 Kč | 3.54% | 846,868 Kč | 13.93% | 67 | 1,070 Kč | 0.05% | 4,213 Kč | 0.21% | 5,283 Kč | 0.26% |
| 9 | 163,930 Kč | 2.56% | 725,046 Kč | 11.32% | 27 | 1,214 Kč | 0.09% | 5,371 Kč | 0.42% | 6,585 Kč | 0.51% |
| 10 | 31,904 Kč | 1.26% | 245,604 Kč | 19.40% | 26 | 614 Kč | 0.05% | 4,723 Kč | 0.75% | 5,337 Kč | 0.79% |
| PRŮMĚR | 269,284 Kč | 3.91% | 820,489 Kč | 12.39% | | 1,332 Kč | 0.11% | 4,042 Kč | 0.34% | 5,375 Kč | 0.45% |



Obrázek 8 - Přehled průměrných výnosností [Kč]

Obrázek 8 ukazuje průměrnou roční výnosnost u jednotlivých bytů z pronájmu i z růstu tržní hodnoty. Údaje v korunách jsou vztaheny na m² výměry bytu. Z grafu vyplývá, že výnosnost z růstu tržní hodnoty bytů je výrazně vyšší než výnos z jejich pronájmu.



Obrázek 9 - Přehled průměrných výnosností [%]

Zdroj: Vlastní zpracování

Obrázek 9 zobrazuje jiný pohled na předchozí výsledky. Zobrazuje průměrnou roční výnosnost v procentech vztahenou na m² výměry bytu. Z grafu vyplývá, že nejvyšší průměrné roční procentní výnosnosti dosahují byty č. 3, 9 a 10, které mají nejmenší výměry podlahové plochy z portfolia bytů.

7.2 Vyhodnocení výnosnosti podle velikostí bytů

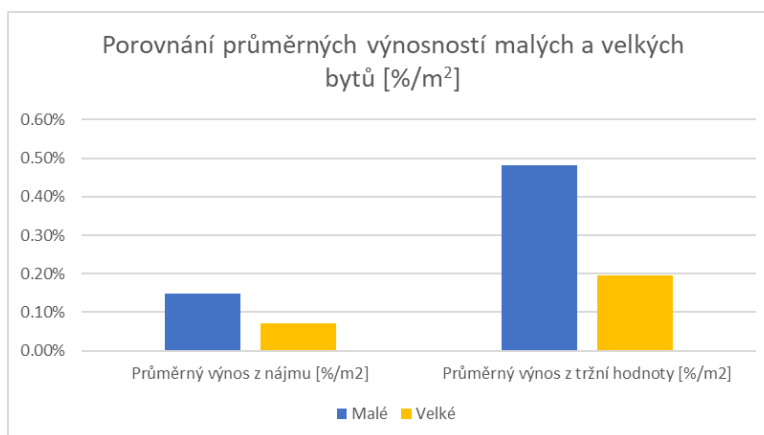
Mým cílem bylo také vyhodnotit výnosnosti bytů v portfoliu vzhledem k jejich velikosti. Rozhodl jsem se byty rozdělit na „malé“, což zahrnuje garsoniéry (1+kk) a byty 1+1, a na byty „velké“, tedy všechny ostatní. Rozdělení a výsledky jsou patrné v tabulce 15 – Velikostní rozdělení bytů a na obrázku 10.

Tabulka 15 - Velikostní rozdělení bytů

| | Číslo bytu | Dispozice | Výměra [m ²] | Průměrná roční výnosnost z pronájmu [%/m ²] | Průměrná výnosnost z růstu tržní hodnoty [%/m ²] | Průměrný výnos z nájmu [%/m ²] | Průměrný výnos z tržní hodnoty [%/m ²] |
|-------|------------|-----------|--------------------------|---|--|--|--|
| Malé | 3 | 1+kk | 21 | 0.31% | 0.54% | 0.15% | 0.48% |
| | 5 | 1+1 | 34 | 0.19% | 0.39% | | |
| | 7 | 1+1 | 36 | 0.10% | 0.31% | | |
| | 9 | 1+kk | 31 | 0.09% | 0.42% | | |
| | 10 | 1+kk | 26 | 0.05% | 0.75% | | |
| Velké | 1 | 4+1 | 104 | 0.03% | 0.11% | 0.07% | 0.19% |
| | 2 | 2+1 | 44 | 0.12% | 0.26% | | |
| | 4 | 3+kk | 53 | 0.09% | 0.21% | | |
| | 6 | 3+1 | 62 | 0.05% | 0.18% | | |
| | 8 | 3+1 | 66 | 0.05% | 0.21% | | |

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro porovnatelnost jsou všechny výsledky vztaženy k výměře. Z výsledného srovnání vyplývá, že v hodnoceném období dosahovaly malé byty **dvojnásobné** roční výnosnosti (0,15 %/m² z pronájmu a 0,48 %/m² z růstu tržní hodnoty) oproti bytům velkým (0,07 %/m² z pronájmu a 0,19 %/m² z růstu tržní hodnoty).



Obrázek 10 - Porovnání výnosností dle velikosti bytu

Zdroj: Vlastní zpracování

Výsledky průměrných výnosů z růstu tržní hodnoty jsou v obou skupinách nadhodnoceny vyšší výnosností bytů 10 a 8, které jsou sledovány za kratší dobu a v období s největším tempem růstu indexů cen nemovitostí. Ovšem i bez jejich započítání zůstává zachován **dvojnásobný** poměr průměrných ročních výnosností z růstu tržní hodnoty bytů malých (0,416 %/m²) ku velkým (0,191 %/m²).

Závěr

V bakalářské práci jsem se zabýval stanovením zhodnocení skutečného portfolia nájemních bytů. Za období 2017-2021 jsem posuzoval a porovnával výnosnosti z pronájmu a z růstu tržní hodnoty portfolia, které je složené z 10 bytů v Plzni. Jednotlivé vlastnosti bytů jsem blíže představil v praktické části a shrnul v přílohách č. 1 a 2.

Nejprve jsem se věnoval zmíněnému představení bytů v portfoliu, jejich lokality, velikosti a technickému stavu. Dále jsem uvedl kritéria hodnocení a postup výpočtů výnosností. Výnosnost z pronájmu vychází ze skutečných údajů o pořizovacích cenách, příjmech a výdajích, které mi poskytli majitelé portfolia bytů. Pro výpočet výnosnosti z růstu tržní hodnoty jsem vycházel ze statistických indexů cen nemovitostí od ČSÚ. V poslední kapitole jsem shrnul výsledky výnosnosti celého portfolia a porovnal výnosnost malých a velkých bytů. Výpočty a výsledky jednotlivých bytů ukazuje příloha č. 3.

Výsledné vyhodnocení výnosností potvrdilo obecný předpoklad o výhodnosti investic do nemovitostí. Vzorek 10 bytů v Plzni ukazuje v hodnocené době každoroční průměrnou skutečnou výnosnost z pronájmu 3,91 % a statistickou výnosnost z růstu tržní hodnoty dokonce 12,39 %. Výnosnost z růstu tržní hodnoty tedy vyšla více než **3x** větší než výnosnost z pronájmu. **V součtu za posledních pět let vykazují nájemní byty v posuzovaném portfoliu průměrný roční výnos 16,30 %.**

Dále jsem se věnoval porovnání výnosností bytů podle jejich velikosti. Byty jsem rozdělil na „Malé“, tedy garsonky (1+kk) a byty 1+1, a dále na byty „Velké“, tedy na všechny ostatní. Posuzované portfolio se skládá z pěti malých a pěti velkých bytů.

Pro jejich porovnání jsem vyšel z výsledků vztažených k výměře. Jedná se tedy o výnosnosti dělené výměrou. Z nich vyplývá, že v hodnoceném období dosahovaly malé byty **dvojnásobné** roční výnosnosti z pronájmu i z růstu tržní hodnoty, konkrétně 0,15 %/m² z pronájmu a 0,48 %/m² z růstu tržní hodnoty oproti bytům velkým, které dosahovaly výnosností 0,07 %/m² z pronájmu a 0,19 %/m² z růstu tržní hodnoty. **Výpočet tedy prokázal, že investice do malých bytů přináší dvakrát větší výnosnost než investice do bytů velkých.**

V kapitole 3.2 jsem popisoval Hypoteční úvěr jako nejčastější způsob financování nákupu nemovitostí. Průměrnou aktuální sazbu hypoték udává tzv. Hypoindex vydávaný společností Fincetrum. Úroková míra dle Hypoindexu dosahuje k datu odevzdání této práce, tedy k první polovině května 2022, hodnoty 5,33 % a za poslední dobu průběžně roste (Zámečnicková, 2022).

Aktuální průměrná sazba hypoték tak převyšuje mnou vypočítaný průměrný výnos z pronájmu, který vyšel 3,91 %. Aktuálně to v případě financování investice do nemovitosti hypotečním úvěrem znamená záporné cash flow projektu do okamžiku splacení hypotéky.

Pokud mám dát majitelům portfolia nějaké doporučení ze zjištěných poznatků, doporučuji nadále blíže sledovat trh s nemovitostmi a v dnešní době především vývoj cen energií a hypoték. Pokud nedojde k velkému zhoršení situace kolem trhu s investičními nemovitostmi, doporučuji i nadále investovat do nájemních bytů, především do garsonek a malých bytů v Plzni. Jedná se o výnosnější druh bytů a není u nich nouze o nájemníky. Vzhledem k aktuálním vysokým úrokům z hypotečních úvěrů je nejvýhodnější financování investice z vlastních zdrojů. V případě financování hypotečním úvěrem doporučuji před investicí provést analýzu budoucích nákladů a příjmů.

Citovaná literatura

Banky.cz, 2022. *Podmínky pro získání hypotéky 2022*. [Online]
Available at: <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>
[Přístup získán 2. Duben 2022].

Bureš, M., 2018. *Jak funguje stavební spoření?*. [Online]
Available at: <https://www.finance.cz/508484-jak-funguje-stavebni-sporeni/>
[Přístup získán 5 květen 2022].

Chládek, A., 2020. *Nájemní smlouva. Jaká práva mají nájemce a pronajímatel*. [Online]
Available at: <https://www.maxima.cz/blog/pronajimate-byt-co-vse-by-mela-obsahovat-najemni-smlouva/>
[Přístup získán 26. duben 2022].

ČSÚ, 2008. *Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2005 - 2007*. [Online]
Available at: <https://www.czso.cz/documents/10180/20549535/700908u.pdf/173f9af6-6bfc-4108-928f-be4a71af6c4d?version=1.0>
[Přístup získán 20. duben 2022].

ČSÚ, 2020. *Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2017–2019*. [Online]
Available at: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>
[Přístup získán 1 květen 2022].

ČSÚ, 2021a. *Ukončení publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí*. [Online]
Available at: <https://www.czso.cz/csu/czso/ukonceni-publikace-ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>
[Přístup získán 20. duben 2022].

ČSÚ, 2021b. *Počet obyvatel v obcích - k 1.1.2021*. [Online]
Available at: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112021>
[Přístup získán 17. duben 2022].

ČSÚ, 2021c. *Ceny bytů - Metodika*. [Online]
Available at: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu_metodika
[Přístup získán 29. Duben 2022].

ČSÚ, 2022. *Tab. Indexy cen bytů*. [Online]
Available at: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu
[Přístup získán 2. květen 2022].

- Fernando, J., 2021a. *Net Present Value (NPV)*, *Investopedia.com*. [Online]
Available at: <https://www.investopedia.com/terms/t/timevalueofmoney.asp>
[Přístup získán 11. duben 2022].
- Fernando, J., 2021b. *Time Value of Money (TVM)*, *Investopedia.com*. [Online]
Available at: <https://www.investopedia.com/terms/n/npv.asp>
[Přístup získán duben 5. 2022].
- Fotr, J. S. I., 2011. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 1. vyd.*. Praha: Grada.
- hyponamiru.cz, 2021. *Pronajímatel*. [Online]
Available at: <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/pronajimatel/>
[Přístup získán 25 duben 2022].
- Kučař, M., 2020. *Nájemní smlouva 2021: Na co si dát pozor + vzor ke stažení*. [Online]
Available at: <https://www.drevostavitel.cz/clanek/najemni-smlouva>
[Přístup získán 26. duben 2022].
- Kudláček, P., 2021. *Finex.cz*. [Online]
Available at: <https://finex.cz/diverzifikace-portfolia/>
[Přístup získán 1. Duben 2022].
- Mečířová, L., 2020. *Finance.cz, Nájem nebo podnájem? Je v tom velký rozdíl*. [Online]
Available at: <https://www.finance.cz/521057-najem-vs-podnajem/>
[Přístup získán 25. duben 2022].
- Mečířová, L., 2022. *Finance.cz, Od 1. dubna 2022 bude získání hypotéky těžší*. [Online]
Available at: <https://www.finance.cz/540964-hypoteky-od-dubna-2022/>
[Přístup získán 2. Duben 2022].
- Mrázek, J. P. J., 2021. *Ceny bytových nemovitostí rostou*. [Online]
Available at: <https://www.statistikaamy.cz/2021/05/11/ceny-bytovych-nemovitosti-rostou>
[Přístup získán 1 květen 2022].
- Pecuch, M., 2018. *Plzeň.eu*. [Online]
Available at: <https://www.plzen.eu/o-meste/o-meste-plzen.aspx>
[Přístup získán 17. duben 2022].
- Preuss, O., 2021. *Nájemní smlouvy často nahrávají pronajímatelům, některé jdou proti zákonu*. [Online]
Available at: <https://ekonom.cz/c1-66975040-najemni-smlouvy-casto-nahravaji-pronajimatelum-nektere-jdou-proti-zakonu>
[Přístup získán 25. duben 2022].

Rejman, L., 1966. *Slovník cizích slov*. 3. editor Praha: SPN - Státní pedagogické nakladatelství.

Scholleová, H., 2009. *Investiční controlling – Jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice*. 1. vyd.. Praha: Grada.

Štěpánek, J., 2022. *Plzeň a nemovitosti ve 2022: Prodat nebo čekat?*. [Online] Available at: <https://janstepanek.cz/clanek/plzen-a-nemovitosti-ve-2022-prodat-nebo-cekat> [Přístup získán 17. duben 2022].

Valach, J. a. k., 2006. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. Praha: Ekopress.

www.realtymix.cz, 2022a. *Průměrná cena za 1m2 bytu - Plzeň-město*. [Online] Available at: <https://realtymix.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=43&praha=0&s=byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu> [Přístup získán 17. duben 2022].

www.realtymix.cz, 2022b. *Průměrná cena pronájmu - 1m2/měsíc - Plzeň-město*. [Online] Available at: <https://realtymix.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=43&praha=0&s=byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic> [Přístup získán 17. duben 2022].

Zámečnicková, J., 2022. *www.hypindex.cz*. [Online] Available at: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-kveten-2022-prumerna-sazba-za-hranici-5-hypoteka-se-prodrazi-o-tisice-korun/> [Přístup získán 12. Kveten 2022].

Použitá legislativa

ČESKO. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – znění od 1. 7. 2021. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2022 [cit. 3. 5. 2022]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

ČESKO. zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) - znění od 1. 2. 2022. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2022 [cit. 3. 5. 2022]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

ČESKO. vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby – znění od 12. 11. 2021. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2022 [cit. 3. 5. 2022]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>

Seznam tabulek a obrázků

| | |
|--|----|
| Tabulka 1 - Doby návratnosti | 15 |
| Tabulka 2 - Výměra místností v bytě č. 1..... | 17 |
| Tabulka 3 - Výměra místností v bytě č. 2..... | 18 |
| Tabulka 4 - Výměra místností v bytě č. 3..... | 19 |
| Tabulka 5 - Výměra místností v bytě č. 4..... | 20 |
| Tabulka 6 - Výměra místností v bytě č. 5..... | 20 |
| Tabulka 7 - Výměra místností v bytě č. 6..... | 21 |
| Tabulka 8 - Výměra místností v bytě č. 7..... | 22 |
| Tabulka 9 - Výměra místností v bytě č. 8..... | 23 |
| Tabulka 10 - Výměra místností v bytě č. 9 | 23 |
| Tabulka 11 - Výměra místností v bytě č. 10 | 24 |
| Tabulka 12 - Souhrnná tabulka dispozic a výměr | 24 |
| Tabulka 13 - Stanovení ceny bytu 1 | 30 |
| Tabulka 14- Vyhodnocení portfolia | 33 |
| Tabulka 15 - Velikostní rozdělení bytů | 35 |

| | |
|---|----|
| Rovnice 1 - Směrodatná odchylka výnosnosti portfolia..... | 7 |
| Rovnice 2 - Účetní rentabilita projektu | 11 |
| Rovnice 3 - NPV (Fernando, 2021b)..... | 12 |
| Rovnice 4 - Index rentability (Valach, 2006) | 13 |
| Rovnice 5 - IRR (Scholleová, 2009) | 14 |

| | |
|--|----|
| Obrázek 1 - Doby návratnosti..... | 15 |
| Obrázek 2 - Mapa bytů | 16 |
| Obrázek 3 - Průměrná inzerovaná cena bytu za 1 m ² – Plzeň-město | 26 |
| Obrázek 4 - Průměrná inzerovaná cena pronájmu za 1 m ² /měsíc-Plzeň-město | 26 |
| Obrázek 5 - Vývoj indexů cen bytů..... | 28 |
| Obrázek 6 - Historické indexy cen nemovitostí | 30 |
| Obrázek 7 - Ukázka vyhodnocení bytu 4 | 32 |
| Obrázek 8 - Přehled průměrných výnosností [Kč] | 34 |
| Obrázek 9 - Přehled průměrných výnosností [%] | 34 |
| Obrázek 10 - Porovnání výnosností dle velikosti bytu..... | 35 |

Přílohy

| | |
|---|----|
| 1. Příloha 1 – Soupis bytů..... | 43 |
| 2. Příloha 2 – Tabulky shrnující vlastnosti bytů..... | 44 |
| 3. Příloha 3 – Vyhodnocení bytů..... | 54 |
| 4. Příloha 4 – Indexy cen bytů..... | 59 |

Dílčí seznam příloh

| | |
|---|----|
| Příloha 1-1 - Soupis bytů..... | 43 |
| Příloha 2-1 - Vlastnosti bytu 1..... | 44 |
| Příloha 2-2 - Vlastnosti bytu 2..... | 45 |
| Příloha 2-3 - Vlastnosti bytu 3..... | 46 |
| Příloha 2-4 - Vlastnosti bytu 4..... | 47 |
| Příloha 2-5 - Vlastnosti bytu 5..... | 48 |
| Příloha 2-6 - Vlastnosti bytu 6..... | 49 |
| Příloha 2-7 - Vlastnosti bytu 7..... | 50 |
| Příloha 2-8 - Vlastnosti bytu 8..... | 51 |
| Příloha 2-9 - Vlastnosti bytu 9..... | 52 |
| Příloha 2-10 - Vlastnosti bytu 10..... | 53 |
| Příloha 3-1 - Vyhodnocení bytu 1..... | 54 |
| Příloha 3-2 - Vyhodnocení bytu 2..... | 54 |
| Příloha 3-3 - Vyhodnocení bytu 3..... | 55 |
| Příloha 3-4 - Vyhodnocení bytu 4..... | 55 |
| Příloha 3-5 - Vyhodnocení bytu 5..... | 56 |
| Příloha 3-6 - Vyhodnocení bytu 6..... | 56 |
| Příloha 3-7 - Vyhodnocení bytu 7..... | 57 |
| Příloha 3-8 - Vyhodnocení bytu 8..... | 57 |
| Příloha 3-9 - Vyhodnocení bytu 9..... | 58 |
| Příloha 3-10 - Vyhodnocení bytu 10..... | 58 |
| Příloha 4-1 - Indexy cen nemovitostí..... | 59 |

1. Příloha 1 – Soupis bytů

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|--|---|---|---|---|---|--|---|
| Obec | Pižetň - Skvrňany | Pižetň - Skvrňany | Pižetň - Skvrňany | Pižetň - Skvrňany | Pižetň - Skvrňany | Pižetň - Skvrňany | Pižetň - Skvrňany | Pižetň - Doubravka | Pižetň - Bolevec | Pižetň - Bolevec |
| Ulice | Křimická 130 | Křimická 130 | Křimická 130 | Křimická 130 | Na Okraj 22 | Macháčkova 41 | Macháčkova 32 | Rokyanská 28 | Plaská 35 | Manětínská 3 |
| Byt č. | 989/29 | 989/14 | 989/15 | 989/30 | 914/8 | 808/15 | 817/11 | 1064/13 | 1334/23 | 1492/29 |
| Podlaží | 7/7 | 4/7 | 4/7 | 1/7 | 2/4 | 4/8 | 3/8 | 4/8 | 9/13 | 10/13 |
| Dispozice | 4+1 | 2+1 | 1+kk | 3+kk | 1+1 | 3+1 | 1+1 | 3+1 | 1+kk | 1+kk |
| Podlahová plocha [m²] | 102 | 44 | 21 | 53 | 29 | 62 | 36 | 67 | 27 | 26 |
| Nosná konstrukce | Zděná | Zděná | Zděná | Zděná | Zděná | Panel | Panel | Panel | Panel | Panel |
| Lokalita | Okraj sídliště, dostupná základní vybavenost, MHD 100 m | Okraj sídliště, dostupná základní vybavenost, MHD 100 m | Okraj sídliště, dostupná základní vybavenost, MHD 100 m | Okraj sídliště, dostupná základní vybavenost, MHD 100 m | Okraj sídliště, dostupná základní vybavenost, MHD 300 m | Střed panelového sídliště, kompletní vybavenost v okolí domu, MHD 150 m | Střed panelového sídliště, kompletní vybavenost v okolí domu, MHD 250 m | U hlavní komunikace, základní vybavenost, MHD 100 m | Střed panelového sídliště, kompletní vybavenost v okolí domu, MHD 250 m | Střed panelového sídliště, kompletní vybavenost v okolí domu, MHD 400 m |
| Parkování | Veřejná komunikace | Veřejná komunikace | Veřejná komunikace | Veřejná komunikace | Veřejná komunikace | Veřejná komunikace | Veřejná komunikace | Veřejná komunikace | Veřejná komunikace | Veřejná komunikace |
| Vybavení domu | Výťah po rekonstrukci, fasáda bez zateplení | Výťah po rekonstrukci, fasáda bez zateplení | Výťah po rekonstrukci, fasáda bez zateplení | Výťah po rekonstrukci, fasáda bez zateplení | Dům bez výťahu, zateplená fasáda | Výťah po rekonstrukci, fasáda bez zateplení | Výťah po rekonstrukci, zateplená fasáda | Výťah po rekonstrukci, fasáda bez zateplení | Výťah po rekonstrukci, fasáda bez zateplení | Výťah po rekonstrukci, fasáda bez zateplení |
| Vybavení bytu | Dálkové ÚT, koupelna s vanou, kuchyňné kombi sporák, balkon | Dálkové ÚT, koupelna s vanou, kuchyňné plynový sporák | Dálkové ÚT, koupelna se sprchou, kuchyňné elektro sporák | Dálkové ÚT, koupelna s vanou, kuchyňné elektro sporák, balkon | Dálkové ÚT, koupelna s vanou, kuchyňné elektro sporák, balkon | Dálkové ÚT, koupelna s vanou, kuchyňné plynový sporák, balkon | Dálkové ÚT, koupelna se sprchou, kuchyňné plynový sporák | Dálkové ÚT, koupelna s vanou, kuchyňné plynový sporák, balkon | Dálkové ÚT, koupelna se sprchou, kuchyňné elektro vařič, zasklená lodžie | Dálkové ÚT, koupelna se sprchou, kuchyňné elektro vařič, lodžie |
| Technický stav bytu | dobry | dobry | před rekonstrukcí | výborny | výborny | před rekonstrukcí | dobry | před rekonstrukcí | výborny | před rekonstrukcí |
| Pořizovací cena | 910,000 Kč | 1,191,000 Kč | 521,000 Kč | 611,000 Kč | 1,050,000 Kč | 1,842,000 Kč | 1,127,000 Kč | 2,026,000 Kč | 1,281,000 Kč | 1,266,000 Kč |
| Rok pořízení | 1997 | 2010 | 2014 | 2013 | 2016 | 2013 | 2013 | 2019 | 2017 | 2020 |
| Výše nájmu bez energií | 9,000 Kč | 6,000 Kč | 4,000 Kč | 8,000 Kč | 6,000 Kč | 7,000 Kč | 4,300 Kč | 8,200 Kč | 7,000 Kč | 6,800 Kč |

2. Příloha 2 – Tabulky shrnující vlastnosti bytů

| | | |
|---|--|---------------------------------|
| BYTOVÁ JEDNOTKA 1 Číslo jednotky: 989/29 Katastrální území: Skvrňany Obec: Plzeň | | |
| Adresa | Křimická 130, 318 00 Plzeň – Skvrňany | |
| Popis lokality | Západní okraj města Plzně, okraj sídliště s dostupnou základní vybaveností, MHD ve vzdálenosti 100 m, 2 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci za domem. | |
| Popis bytového domu | Zděný objekt částečně podsklepený, se sedmi nadzemními podlažími, betonové stropy a schodiště, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, nezateplená fasáda, plastová okna, čtyři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu. | |
| Popis a vybavení bytu | Bytová jednotka v sedmém nadzemním podlaží, dispozice 4+1, balkon. V bytě koupelna s vanou a umyvadlem po rekonstrukci, rohová kuchyňská linka s kombinovaným sporákem, standardní úpravy interiéru. Dobrý technický stav bytu po částečné rekonstrukci. | |
| Výměry bytu | | |
| | m² | Napojení na síť |
| Kuchyně s jídelnou | 19,80 | Studená voda – podružný vodoměr |
| Pokoj 1 | 10,13 | Teplá voda – dálkový ohřev |
| Pokoj 2 | 13,63 | Vytápění dálkové ústřední |
| Pokoj 3 | 15,93 | Plyn – vlastní plynoměr |
| Pokoj 4 | 18,63 | Elektřina – vlastní elektroměr |
| Předsíň | 11,10 | Telefonní linka s internetem |
| Koupelna | 3,74 | |
| WC | 0,90 | |
| Komora | 8,05 | |
| Podlahová plocha bytu | 101,91 | |
| Sklepní kóje | 1,80 | |
| Balkon | 4,16 | |

Příloha 2-1 - Vlastnosti bytu 1

| | | |
|--|----------------------|---|
| <p>BYTOVÁ JEDNOTKA 2 Číslo jednotky: 989/14 Katastrální území: Skvrňany Obec: Plzeň</p> | | |
| Adresa | | Křimická 130, 318 00 Plzeň – Skvrňany |
| Popis lokality | | Západní okraj města Plzně, okraj sídliště s dostupnou základní vybaveností, MHD ve vzdálenosti 100 m, 2 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci za domem |
| Popis bytového domu | | Zděný objekt částečně podsklepený, se sedmi nadzemními podlažími, betonové stropy a schodiště, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, nezateplená fasáda, plastová okna, čtyři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu. |
| Popis a vybavení bytu | | Bytová jednotka ve čtvrtém nadzemním podlaží, dispozice 2+1, balkon. V bytě koupelna s vanou a umyvadlem v původním stavu, nová kuchyňská linka s plynovým sporákem, standardní úpravy interiéru. Dobrý technický stav bytu. |
| Výměry bytu | | |
| | m² | Napojení na síť |
| Kuchyně | 4,42 | Studená voda – podružný vodoměr |
| Pokoj 1 | 16,75 | Teplá voda – dálkový ohřev |
| Pokoj 2 | 12,92 | Vytápění dálkové ústřední |
| Předsíň | 6,62 | Plyn – vlastní plynoměr |
| Koupelna | 2,70 | Elektrina – vlastní elektroměr |
| WC | 0,90 | Telefonní linka s internetem |
| Podlahová plocha bytu | 44,31 | |
| Sklepní kóje | 1,80 | |
| Balkon | 2,7 | |

Příloha 2-2 - Vlastnosti bytu 2

| | | |
|--|--|---------------------------------|
| BYTOVÁ JEDNOTKA 3 Číslo jednotky: 989/15 Katastrální území: Skvrňany Obec: Plzeň | | |
| Adresa | Křimická 130, 318 00 Plzeň – Skvrňany | |
| Popis lokality | Západní okraj města Plzně, okraj sídliště s dostupnou základní vybaveností, MHD ve vzdálenosti 100 m, 2 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci za domem | |
| Popis bytového domu | Zděný objekt částečně podsklepený, se sedmi nadzemními podlažími, betonové stropy a schodiště, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, nezateplená fasáda, plastová okna, čtyři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu. | |
| Popis a vybavení bytu | Bytová jednotka ve čtvrtém nadzemním podlaží, dispozice 1+kk. V bytě koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC, před rekonstrukcí, původní kuchyňská linka s elektrickým sporákem, standardní úpravy interiéru. Původní technický stav bytu s vyšší mírou opotřebení, před rekonstrukcí koupelny. | |
| Výměry bytu | | |
| | m² | Napojení na síť |
| Pokoj s kuch. koutem | 16,55 | Studená voda – podružný vodoměr |
| Předsíň | 2,16 | Teplá voda – dálkový ohřev |
| Koupelna s WC | 1,92 | Vytápění dálkové ústřední |
| Podlahová plocha bytu | 20,63 | Elektřina – vlastní elektroměr |
| Sklepní kóje | 1,80 | |

Příloha 2-3 - Vlastnosti bytu 3

| | | |
|--|----------------------|---|
| <p>BYTOVÁ JEDNOTKA 4 Číslo jednotky: 989/30 Katastrální území: Skvrňany Obec: Plzeň</p> | | |
| Adresa | | Křimická 130, 318 00 Plzeň – Skvrňany |
| Popis lokality | | Západní okraj města Plzně, okraj sídliště s dostupnou základní vybaveností, MHD ve vzdálenosti 100 m, 2 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci za domem |
| Popis bytového domu | | Zděný objekt částečně podsklepený, se sedmi nadzemními podlažími, betonové stropy a schodiště, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, nezateplená fasáda, plastová okna, čtyři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu. |
| Popis a vybavení bytu | | Bytová jednotka v přízemí, dispozice 3+kk, balkon. V bytě koupelna s vanou a umyvadlem po rekonstrukci, rohová kuchyňská linka s elektrickým sporákem, standardní úpravy interiéru. Výborný technický stav bytu, který vznikl rekonstrukcí bývalé společné prádelny. Byt nemá sklepní kóji. |
| Výměry bytu | | |
| | m² | Napojení na síť |
| Pokoj s kuch. koutem | 17,62 | Studená voda – podružný vodoměr |
| Pokoj 1 | 12,59 | Teplá voda – dálkový ohřev |
| Pokoj 2 | 12,83 | Vytápění dálkové ústřední |
| Předsíň | 5,96 | Elektřina – vlastní elektroměr |
| Koupelna | 3,29 | |
| WC | 0,81 | |
| Podlahová plocha bytu | 53,10 | |
| Balkon | 4,16 | |

Příloha 2-4 - Vlastnosti bytu 4

| | | |
|---|--|---------------------------------|
| BYTOVÁ JEDNOTKA 5 Číslo jednotky: 914/8 Katastrální území: Skvrňany Obec: Plzeň | | |
| Adresa | Na okraji 22, 318 00 Plzeň – Skvrňany | |
| Popis lokality | Západní okraj města Plzně, okraj sídliště s dostupnou základní vybaveností, MHD ve vzdálenosti 300 m, 2 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci za domem | |
| Popis bytového domu | Zděný objekt podsklepený, se čtyřmi nadzemními podlažními, betonové stropy a schodiště, plochá střecha, bez výtahu, kompletní zateplení, plastová okna, tři byty na podlaží. Velmi dobrý technický stav domu. | |
| Popis a vybavení bytu | Bytová jednotka v druhém nadzemním podlaží, dispozice 1+1, balkon. V bytě koupelna s vanou, umyvadlem a WC po rekonstrukci, malá kuchyňská linka s elektrickým sporákem, standardní úpravy interiéru. Výborný technický stav bytu. Byt má zděnou sklepní místnost. | |
| | | |
| Výměry bytu | m² | Napojení na sítě |
| Kuchyně | 3,90 | Studená voda – podružný vodoměr |
| Pokoj 1 | 18,31 | Teplá voda – dálkový ohřev |
| Předsíň | 2,95 | Vytápění dálkové ústřední |
| Koupelna s WC | 3,48 | Elektřina – vlastní elektroměr |
| Podlahová plocha bytu | 28,64 | |
| Balkon | 2,18 | |
| Sklepní místnost | 5,48 | |

Příloha 2-5 - Vlastnosti bytu 5

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| BYTOVÁ JEDNOTKA 6 Číslo jednotky: 808/15 Katastrální území: Skvrňany Obec: Plzeň | | |
| Adresa | Macháčkova 41, 318 00 Plzeň – Skvrňany | |
| Popis lokality | Západní okraj města Plzně, střed sídliště kompletní vybavenost v okolí domu, MHD ve vzdálenosti 150 m, 3,5 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci nebo parkovišti supermarketu. | |
| Popis bytového domu | Typový panelový dům, podsklepený, s osmi nadzemními podlažními, montované betonový skelet, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, kompletní zateplení štítové stěny, plastová okna, tři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu. | |
| Popis a vybavení bytu | Bytová jednotka ve čtvrtém nadzemním podlaží, dispozice 3+1, lodžie. V bytě koupelna s vanou, umyvadlem, před rekonstrukci, původní kuchyňská linka s plynovým sporákem, standardní úpravy interiéru s vyšší mírou opotřebení. Byt má lodžii přístupnou z obývacího pokoje. Drátěná sklepní kóje. | |
| Výměry bytu | | |
| | m² | Napojení na síť |
| Kuchyně | 11,40 | Studená voda – podružný vodoměr |
| Pokoj 1 | 11,51 | Teplá voda – dálkový ohřev |
| Pokoj 2 | 9,72 | Vytápění dálkové ústřední |
| Pokoj 3 | 18,50 | Elektřina – vlastní elektroměr |
| Předsíň | 7,56 | Plyn – vlastní plynoměr |
| Koupelna | 2,45 | |
| WC | 1,05 | |
| Podlahová plocha bytu | 62,19 | |
| Lodžie | 4,32 | |
| Sklepní kóje | 1,44 | |

Příloha 2-6 - Vlastnosti bytu 6

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| <p>BYTOVÁ JEDNOTKA 7 Číslo jednotky: 817/11 Katastrální území: Skvrňany Obec: Plzeň</p> | | |
| Adresa | Macháčkova 32, 318 00 Plzeň – Skvrňany | |
| Popis lokality | Západní okraj města Plzně, střed sídliště kompletní vybavenost v okolí domu, MHD ve vzdálenosti 150 m, 3,5 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci nebo parkovišti supermarketu. | |
| Popis bytového domu | Typový panelový dům, podsklepený, s osmi nadzemními podlažími, montované betonový skelet, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, kompletní zateplení, plastová okna, tři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu. | |
| Popis a vybavení bytu | Bytová jednotka ve třetím nadzemním podlaží, dispozice 1+1. V bytě umakartové jádro se sprchovou vaničkou, umyvadlem a WC, před rekonstrukci, plechová kuchyňská linka s plynovým sporákem, standardní úpravy interiéru. Drátěná sklepní kóje. Přístup na lodžii v mezipatře. | |
| Výměry bytu | | |
| | m² | Napojení na síť |
| Kuchyně | 12,96 | Studená voda – podružný vodoměr |
| Pokoj 1 | 17,62 | Teplá voda – dálkový ohřev |
| Předsíň | 1,92 | Vytápění dálkové ústřední |
| Koupelna | 3,52 | Elektřina – vlastní elektroměr |
| Podlahová plocha bytu | 36,02 | Plyn – vlastní plynoměr |
| Sklepní kóje | 1,44 | |

Příloha 2-7 - Vlastnosti bytu 7

| | | |
|---|---|---------------------------------|
| <p>BYTOVÁ JEDNOTKA 8 Číslo jednotky: 1064/13 Katastrální území: Skvrňany Obec: Plzeň</p> | | |
| Adresa | Rokycanská 28, 312 00 Plzeň – Doubravka | |
| Popis lokality | Východní část města Plzně, panelové sídliště, poloha u hlavní komunikace směr Praha, kompletní vybavenost v okolí domu, MHD ve vzdálenosti 200 m, 1,5 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci za domem. | |
| Popis bytového domu | Typový panelový dům, podsklepený, s osmi nadzemními podlažními, montované betonový skelet, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, zateplená fasáda, plastová okna, čtyři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu. | |
| Popis a vybavení bytu | Bytová jednotka ve čtvrtém nadzemním podlaží, dispozice 3+1, balkon. V bytě koupelna s vanou, umyvadlem a WC po rekonstrukci, původní kuchyňská linka s plynovým sporákem před rekonstrukcí, standardní úpravy interiéru s vyšší mírou opotřebení. Byt má balkon přístupný z obývacího pokoje. Lat'ková sklepní kóje. | |
| Výměry bytu | | |
| | m² | Napojení na síť |
| Kuchyně | 10,62 | Studená voda – podružný vodoměr |
| Pokoj 1 | 13,57 | Teplá voda – dálkový ohřev |
| Pokoj 2 | 16,95 | Vytápění dálkové ústřední |
| Pokoj 3 | 10,30 | Elektřina – vlastní elektroměr |
| Předsíň | 7,55 | Plyn – vlastní plynoměr |
| Koupelna s WC | 3,70 | |
| Podlahová plocha bytu | 66,95 | |
| Balkon | 2,16 | |
| Sklepní kóje | 1,10 | |

Příloha 2-8 - Vlastnosti bytu 8

| | | |
|--|----------------------|---|
| <p>BYTOVÁ JEDNOTKA 9 Číslo jednotky: 1334/23 Katastrální území: Bolevec Obec: Plzeň</p> | | |
| Adresa | | Plaská 35, 323 00 Plzeň – Bolevec |
| Popis lokality | | Severní okraj města Plzně, střed sídliště s dostupnou kompletní vybaveností, MHD ve vzdálenosti 300 m, 3 km od centra města, parkování možné na menším parkovišti u domu nebo na parkovišti supermarketu. |
| Popis bytového domu | | Typový panelový dům, podsklepený, se třinácti nadzemními podlažími, betonové stropy a schodiště, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, kompletní zateplení domu, plastová okna, tři byty na podlaží. Velmi dobrý technický stav domu. |
| Popis a vybavení bytu | | Bytová jednotka v devátém nadzemním podlaží, dispozice 1+kk se zasklenou lodžii. V bytě nové jádro ze sádkartonu, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC, po celkové rekonstrukci, nová kuchyňská linka s elektrickým vařičem, standardní úpravy interiéru. Výborný technický stav bytu. Latřková sklepní kóje. |
| Výměry bytu | | |
| | m² | Napojení na síť |
| Pokoj s kuch. koutem | 19,57 | Studená voda – podružný vodoměr |
| Předsíň | 3,89 | Teplá voda – dálkový ohřev |
| Koupelna s WC | 3,54 | Vytápění dálkové ústřední |
| Podlahová plocha bytu | 27,00 | Elektřina – vlastní elektroměr |
| Latřková sklepní kóje | 1,44 | |
| Lodžie | 7,46 | |

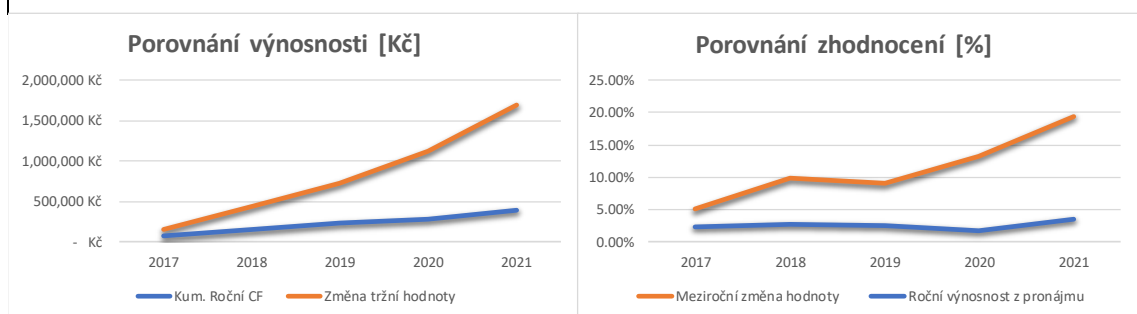
Příloha 2-9 - Vlastnosti bytu 9

| | | |
|---|----------------------|---|
| <p>BYTOVÁ JEDNOTKA 10 Číslo jednotky: 1492/29 Katastrální území: Bolevec Obec: Plzeň</p> | | |
| Adresa | | Manětínská 3, 323 00 Plzeň – Bolevec |
| Popis lokality | | Severní okraj města Plzně i panelového sídliště s dostupnou kompletní vybaveností, MHD ve vzdálenosti 400 m, 4 km od centra města, parkování možné na veřejné komunikaci u domu nebo na parkovišti supermarketu. |
| Popis bytového domu | | Typový panelový dům, podsklepený, se třinácti nadzemními podlažími, betonové stropy a schodiště, plochá střecha, osobní výtah po rekonstrukci, původní fasáda bez zateplení, plastová okna, tři byty na podlaží. Dobrý technický stav domu. |
| Popis a vybavení bytu | | Bytová jednotka v desátém nadzemním podlaží, dispozice 1+kk s lodžii. V bytě původní umakartové jádro, koupelna se sprchovou vaničkou, umyvadlem a WC, před rekonstrukcí, nová kuchyňská linka s elektrickým vaříčem, standardní úpravy interiéru. Dobrý technický stav bytu. Laťková sklepní kóje. |
| Výměry bytu | | |
| | m² | Napojení na síť |
| Pokoj s kuch. koutem | 20,05 | Studená voda – podružný vodoměr |
| Předsíň | 3,15 | Teplá voda – dálkový ohřev |
| Koupelna s WC | 2,80 | Vytápění dálkové ústřední |
| Podlahová plocha bytu | 26,00 | Elektřina – vlastní elektroměr |
| Laťková sklepní kóje | 1,44 | |
| Lodžie | 7,46 | |

Příloha 2-10 - Vlastnosti bytu 10

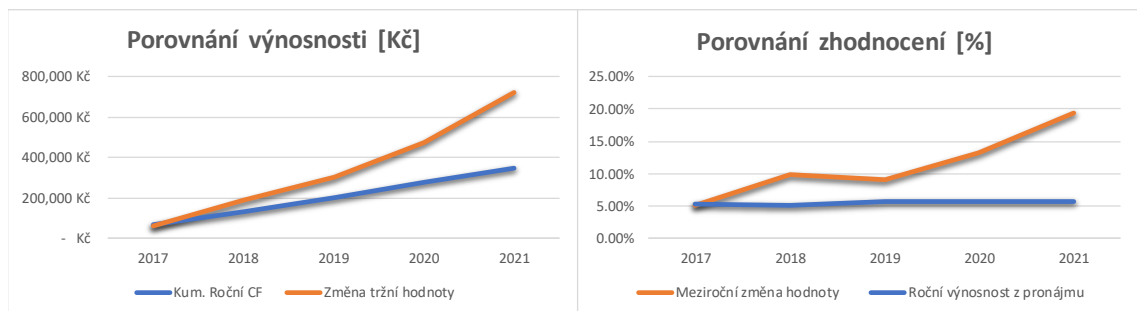
3. Příloha 3 – Vyhodnocení bytů

| BYT 1 | | Křimická 989/29 | |
|----------------------------|--------------|-----------------|-------------|
| Požizovací cena | 910,000 Kč | | |
| Index ceny k lednu 2017 | 330.00 | | |
| Cena k lednu 2017 | 3,003,000 Kč | | |
| Rok | 2017 | 2018 | 2019 |
| Příjmy | 84,000 Kč | 84,000 Kč | 96,000 Kč |
| Výdaje | - 13,196 Kč | - 1,969 Kč | - 22,863 Kč |
| Roční CF z pronájmu | 70,804 Kč | 82,031 Kč | 73,137 Kč |
| Kum. Roční CF | 70,804 Kč | 152,835 Kč | 225,972 Kč |
| Roční výnosnost z pronájmu | 2.36% | 2.73% | 2.44% |
| Index ceny bytů | 105.00 | 109.80 | 109.10 |
| Změna tržní hodnoty | 150,150 Kč | 294,294 Kč | 273,273 Kč |
| Kumulovaná změna hodnoty | 150,150 Kč | 444,444 Kč | 717,717 Kč |
| Meziroční změna hodnoty | 5.00% | 9.80% | 9.10% |



Příloha 3-1 - Vyhodnocení bytu 1

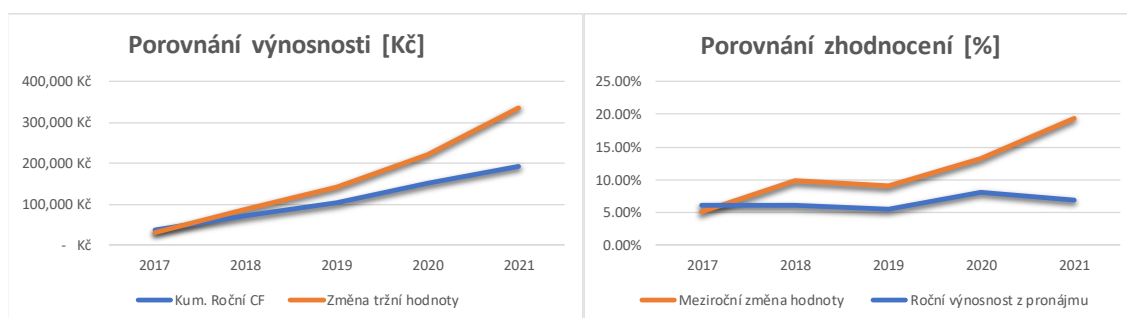
| BYT 2 | | Křimická 989/14 | |
|----------------------------|--------------|-----------------|------------|
| Požizovací cena | 1,191,000 Kč | | |
| Index ceny k lednu 2017 | 107.1 | | |
| Cena k lednu 2017 | 1,275,561 Kč | | |
| Rok | 2017 | 2018 | 2019 |
| Příjmy | 72,000 Kč | 66,000 Kč | 72,000 Kč |
| Výdaje | - 4,631 Kč | - 1,203 Kč | - 495 Kč |
| Roční CF z pronájmu | 67,369 Kč | 64,797 Kč | 71,505 Kč |
| Kum. Roční CF | 67,369 Kč | 132,166 Kč | 203,671 Kč |
| Roční výnosnost z pronájmu | 5.28% | 5.08% | 5.61% |
| Index ceny bytů | 105.00 | 109.80 | 109.10 |
| Změna tržní hodnoty | 63,778 Kč | 125,005 Kč | 116,076 Kč |
| Hodnota bytu | 63,778 Kč | 188,783 Kč | 304,859 Kč |
| Meziroční změna hodnoty | 5.00% | 9.80% | 9.10% |



Příloha 3-2 - Vyhodnocení bytu 2

| BYT 3 | | Křimická 989/15 | |
|----------------------------|------------|-----------------|-------------|
| Poživovací cena | 521,000 Kč | | |
| Index ceny k lednu 2017 | 114.10 | | |
| Cena k lednu 2017 | 594,461 Kč | | |
| Rok | 2017 | 2018 | 2019 |
| Příjmy | 36,000 Kč | 36,000 Kč | 48,000 Kč |
| Výdaje | - 234 Kč | - 234 Kč | - 15,770 Kč |
| Roční CF z pronájmu | 35,766 Kč | 35,766 Kč | 32,230 Kč |
| Kum. Roční CF | 35,766 Kč | 71,532 Kč | 103,762 Kč |
| Roční výnosnost z pronájmu | 6.02% | 6.02% | 5.42% |
| Index ceny bytů | 105.00 | 109.80 | 109.10 |
| Změna tržní hodnoty | 29,723 Kč | 58,257 Kč | 54,096 Kč |
| Hodnota bytu | 29,723 Kč | 87,980 Kč | 142,076 Kč |
| Meziroční změna hodnoty | 5.00% | 9.80% | 9.10% |

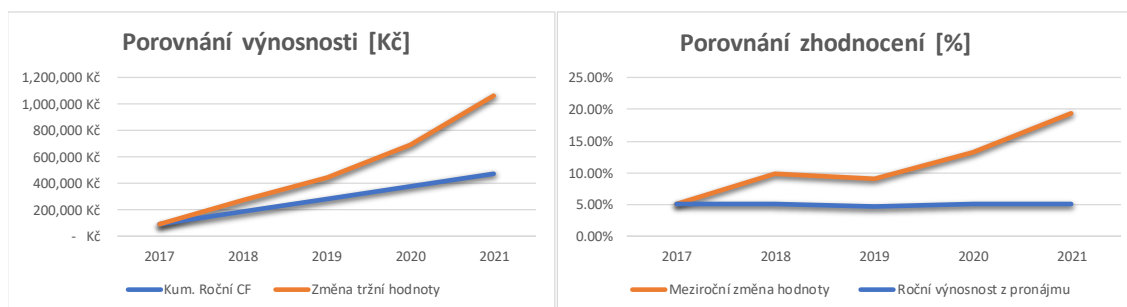
| BYT 3 | | Křimická 989/15 | |
|----------------------------|------------|-----------------|-------------|
| Rok pořízení | 2014 | | |
| Výměra [m ²] | 21 | | |
| Rok | 2017 | 2018 | 2019 |
| Příjmy | 48,000 Kč | 48,000 Kč | 48,000 Kč |
| Výdaje | - 307 Kč | - 7,481 Kč | - 24,026 Kč |
| Roční CF z pronájmu | 47,693 Kč | 40,519 Kč | 191,974 Kč |
| Kum. Roční CF | 47,693 Kč | 191,974 Kč | 191,974 Kč |
| Roční výnosnost z pronájmu | 8.02% | 6.82% | 6.46% |
| Index ceny bytů | 113.30 | 119.40 | Celkem |
| Změna tržní hodnoty | 79,063 Kč | 115,325 Kč | 336,465 Kč |
| Hodnota bytu | 221,139 Kč | 336,465 Kč | Průměr |
| Meziroční změna hodnoty | 13.30% | 19.40% | 11.32% |



Příloha 3-3 - Vyhodnocení bytu 3

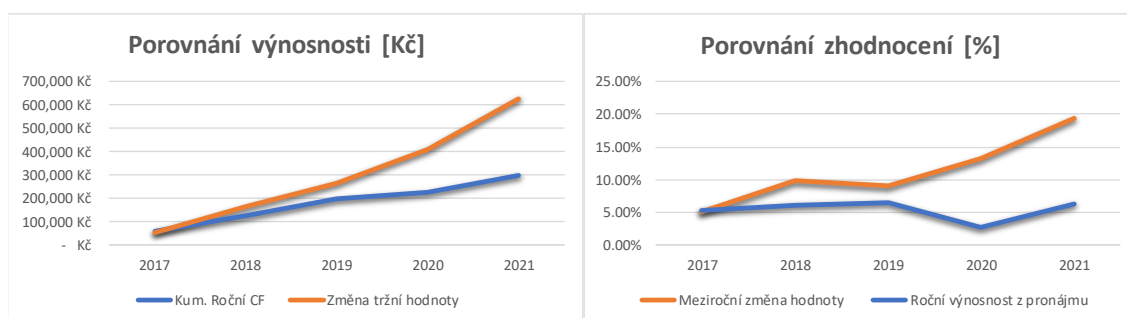
| BYT 4 | | Křimická 989/30 | |
|--|--------------|-----------------|------------|
| Poživovací cena 2013 | 611,000 Kč | | |
| Tržní cena 2017 dle ČSÚ [kč/m ²] | 35,311 Kč | | |
| Tržní cena k lednu 2017 | 1,871,483 Kč | | |
| Rok | 2017 | 2018 | 2019 |
| Příjmy | 96,000 Kč | 96,000 Kč | 96,000 Kč |
| Výdaje | - 585 Kč | - 585 Kč | - 9,310 Kč |
| Roční CF z pronájmu | 95,415 Kč | 95,415 Kč | 86,690 Kč |
| Kum. Roční CF | 95,415 Kč | 190,830 Kč | 277,520 Kč |
| Roční výnosnost z pronájmu | 5.10% | 5.10% | 4.63% |
| Index ceny bytů | 105.00 | 109.80 | 109.10 |
| Změna tržní hodnoty | 93,574 Kč | 183,405 Kč | 170,305 Kč |
| Hodnota bytu | 93,574 Kč | 276,979 Kč | 447,284 Kč |
| Meziroční změna hodnoty | 5.00% | 9.80% | 9.10% |

| BYT 4 | | Křimická 989/30 | |
|----------------------------|------------|-----------------|--------------|
| Rok pořízení | 2013 | | |
| Výměra [m ²] | 53 | | |
| Rok | 2017 | 2018 | 2019 |
| Příjmy | 96,000 Kč | 96,000 Kč | 96,000 Kč |
| Výdaje | - 805 Kč | - 585 Kč | - 11,870 Kč |
| Roční CF z pronájmu | 95,195 Kč | 95,415 Kč | 468,130 Kč |
| Kum. Roční CF | 95,195 Kč | 190,610 Kč | 468,130 Kč |
| Roční výnosnost z pronájmu | 5.09% | 5.10% | 5.00% |
| Index ceny bytů | 113.30 | 119.40 | Celkem |
| Změna tržní hodnoty | 248,907 Kč | 363,068 Kč | 1,059,259 Kč |
| Hodnota bytu | 696,192 Kč | 1,059,259 Kč | Průměr |
| Meziroční změna hodnoty | 13.30% | 19.40% | 11.32% |



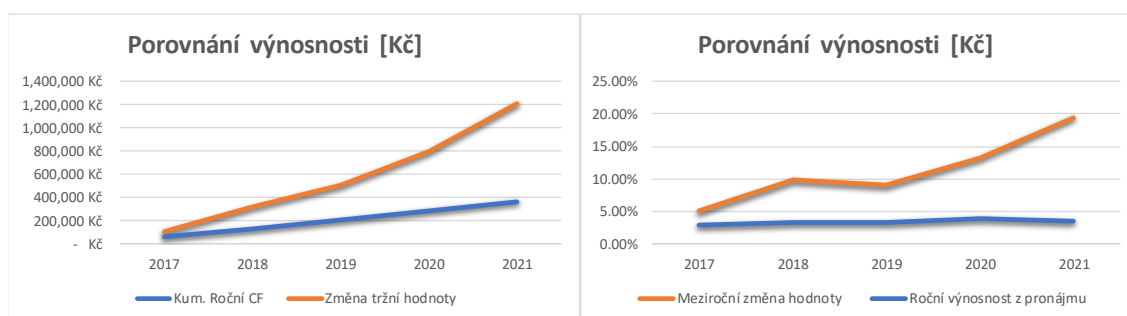
Příloha 3-4 - Vyhodnocení bytu 4

| BYT 5 | | Na Okraji 914/8 | | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------|-----------------|--------------------------|-------------|------------|-------------|---|--|--|--|--|
| Požizovací cena | 1,050,000 Kč | | | | | | | | | | |
| Index ceny k lednu 2017 | 105.000 | | Rok pořízení | 2016 | | | | | | | |
| Cena k lednu 2017 | 1,102,500 Kč | | Výměra [m ²] | 29 | | | | | | | |
| Rok | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Celkem | Průměrná roční výnosnost [Kč/m ² /rok] | | | | |
| Příjmy | 60,000 Kč | 67,000 Kč | 72,000 Kč | 72,000 Kč | 72,000 Kč | 343,000 Kč | | | | | |
| Výdaje | - 1,490 Kč | - 382 Kč | - 382 Kč | - 41,356 Kč | - 2,436 Kč | - 46,046 Kč | | | | | |
| Roční CF z pronájmu | 58,510 Kč | 66,618 Kč | 71,618 Kč | 30,644 Kč | 69,564 Kč | 296,954 Kč | 2,048 Kč | | | | |
| Kum. Roční CF | 58,510 Kč | 125,128 Kč | 196,746 Kč | 227,390 Kč | 296,954 Kč | Průměr | [%/m ²] | | | | |
| Roční výnosnost z pronájmu | 5.31% | 6.04% | 6.50% | 2.78% | 6.31% | 5.39% | 0.186% | | | | |
| Index ceny bytů | 105.00 | 109.80 | 109.10 | 113.30 | 119.40 | Celkem | [Kč/m ²] | | | | |
| Změna tržní hodnoty | 55,125 Kč | 108,045 Kč | 100,328 Kč | 146,633 Kč | 213,885 Kč | 624,015 Kč | 4,304 Kč | | | | |
| Hodnota bytu | 55,125 Kč | 163,170 Kč | 263,498 Kč | 410,130 Kč | 624,015 Kč | Průměr | [%/m ²] | | | | |
| Meziroční změna hodnoty | 5.00% | 9.80% | 9.10% | 13.30% | 19.40% | 11.32% | 0.390% | | | | |



Příloha 3-5 - Vyhodnocení bytu 5

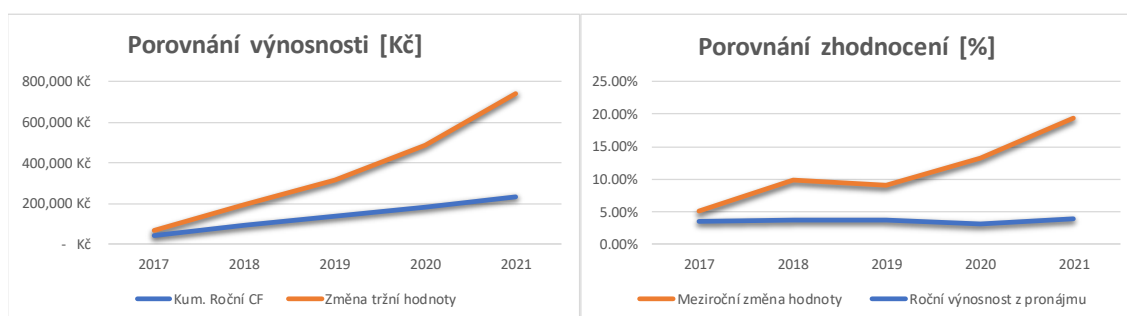
| BYT 6 | | Macháčkova 808/15 | | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------|-------------------|--------------------------|------------|--------------|--------------|---|--|--|--|--|
| Požizovací cena | 1,842,000 Kč | | | | | | | | | | |
| Index ceny k lednu 2017 | 115.800 | | Rok pořízení | 2013 | | | | | | | |
| Cena k lednu 2017 | 2,133,036 Kč | | Výměra [m ²] | 62 | | | | | | | |
| Rok | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Celkem | Průměrná roční výnosnost [Kč/m ² /rok] | | | | |
| Příjmy | 72,000 Kč | 72,000 Kč | 72,000 Kč | 84,000 Kč | 84,000 Kč | 384,000 Kč | | | | | |
| Výdaje | - 11,096 Kč | - 1,395 Kč | - 670 Kč | - 670 Kč | - 7,589 Kč | - 21,420 Kč | | | | | |
| Roční CF z pronájmu | 60,904 Kč | 70,605 Kč | 71,330 Kč | 83,330 Kč | 76,411 Kč | 362,580 Kč | 1,170 Kč | | | | |
| Kum. Roční CF | 60,904 Kč | 131,509 Kč | 202,839 Kč | 286,169 Kč | 362,580 Kč | Průměr | [%/m ²] | | | | |
| Roční výnosnost z pronájmu | 2.86% | 3.31% | 3.34% | 3.91% | 3.58% | 3.40% | 0.055% | | | | |
| Index ceny bytů | 105.00 | 109.80 | 109.10 | 113.30 | 119.40 | Celkem | [Kč/m ²] | | | | |
| Změna tržní hodnoty | 106,652 Kč | 209,038 Kč | 194,106 Kč | 283,694 Kč | 413,809 Kč | 1,207,298 Kč | 3,895 Kč | | | | |
| Hodnota bytu | 106,652 Kč | 315,689 Kč | 509,796 Kč | 793,489 Kč | 1,207,298 Kč | Průměr | [%/m ²] | | | | |
| Meziroční změna hodnoty | 5.00% | 9.80% | 9.10% | 13.30% | 19.40% | 11.32% | 0.183% | | | | |



Příloha 3-6 - Vyhodnocení bytu 6

| BYT 7 | | Macháčkova 817/11 | |
|----------------------------|--------------|-------------------|------------|
| Požizovací cena | 1,127,000 Kč | | |
| Index ceny k lednu 2017 | 115.800 | | |
| Cena k lednu 2017 | 1,305,066 Kč | | |
| Rok | 2017 | 2018 | 2019 |
| Příjmy | 48,000 Kč | 48,000 Kč | 48,000 Kč |
| Výdaje | - 3,332 Kč | - 869 Kč | - 389 Kč |
| Roční CF z pronájmu | 44,668 Kč | 47,131 Kč | 47,611 Kč |
| Kum. Roční CF | 44,668 Kč | 91,799 Kč | 139,410 Kč |
| Roční výnosnost z pronájmu | 3.42% | 3.61% | 3.65% |
| Index ceny bytů | 105.00 | 109.80 | 109.10 |
| Změna tržní hodnoty | 65,253 Kč | 127,896 Kč | 118,761 Kč |
| Hodnota bytu | 65,253 Kč | 193,150 Kč | 311,911 Kč |
| Meziroční změna hodnoty | 5.00% | 9.80% | 9.10% |

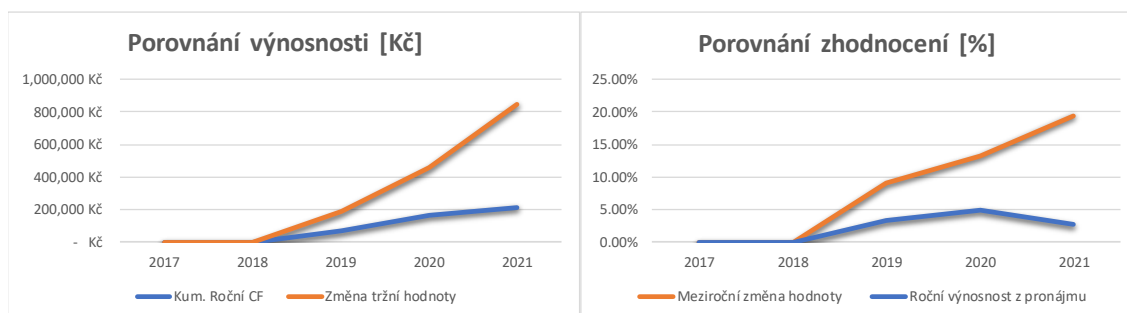
| Rok pořízení | 2013 |
|---|------------|
| Výměra [m ²] | 36 |
| 2020 | 41,000 Kč |
| 2021 | 52,000 Kč |
| Celkem | 237,000 Kč |
| Průměrná roční výnosnost [Kč/m ² /rok] | 1,287 Kč |
| Průměr | 231,632 Kč |
| Průměr | 3.55% |
| Celkem | 119.40 |
| Celkem | 738,667 Kč |
| Průměr | 738,667 Kč |
| Průměr | 11.32% |



Příloha 3-7 - Vyhodnocení bytu 7

| BYT 8 | | Rokycanská 1064/13 | |
|----------------------------|--------------|--------------------|------------|
| Požizovací cena | 2,026,000 Kč | | |
| Index ceny k lednu 2019 | 100.00 | | |
| Cena k lednu 2019 | 2,026,000 Kč | | |
| Rok | 2017 | 2018 | 2019 |
| Příjmy | - Kč | - Kč | 68,000 Kč |
| Výdaje | - Kč | - Kč | - 3,325 Kč |
| Roční CF z pronájmu | - Kč | - Kč | 64,675 Kč |
| Kum. Roční CF | - Kč | - Kč | 64,675 Kč |
| Roční výnosnost z pronájmu | 0.00% | 0.00% | 3.19% |
| Index ceny bytů | 100.00 | 100.00 | 109.10 |
| Změna tržní hodnoty | - Kč | - Kč | 184,366 Kč |
| Hodnota bytu | 0 Kč | 0 Kč | 184,366 Kč |
| Meziroční změna hodnoty | 0.00% | 0.00% | 9.10% |

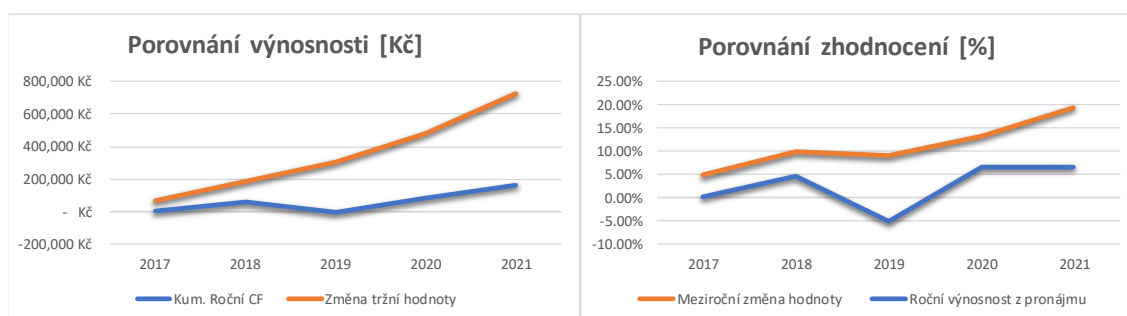
| Rok pořízení | 2019 |
|---|------------|
| Výměra [m ²] | 67 |
| 2020 | 98,500 Kč |
| 2021 | 98,500 Kč |
| Celkem | 265,000 Kč |
| Průměrná roční výnosnost [Kč/m ² /rok] | 1,070 Kč |
| Průměr | 215,055 Kč |
| Průměr | 3.54% |
| Celkem | 119.40 |
| Celkem | 846,868 Kč |
| Průměr | 846,868 Kč |
| Průměr | 13.93% |



Příloha 3-8 - Vyhodnocení bytu 8

| BYT 9 | | Plaská 1334/23 | |
|----------------------------|--------------|----------------|--------------|
| Poživovací cena | 1,281,000 Kč | | |
| Index ceny k lednu 2017 | 100.00 | | |
| Cena k lednu 2017 | 1,281,000 Kč | | |
| Rok | 2017 | 2018 | 2019 |
| Příjmy | 6,300 Kč | 60,000 Kč | 55,000 Kč |
| Výdaje | - 2,460 Kč | - 2,388 Kč | - 119,330 Kč |
| Roční CF z pronájmu | 3,840 Kč | 57,612 Kč | - 64,330 Kč |
| Kum. Roční CF | 3,840 Kč | 61,452 Kč | - 2,878 Kč |
| Roční výnosnost z pronájmu | 0.30% | 4.50% | -5.02% |
| Index ceny bytů | 105.00 | 109.80 | 109.10 |
| Změna tržní hodnoty | 64,050 Kč | 125,538 Kč | 116,571 Kč |
| Hodnota bytu | 64,050 Kč | 189,588 Kč | 306,159 Kč |
| Meziroční změna hodnoty | 5.00% | 9.80% | 9.10% |

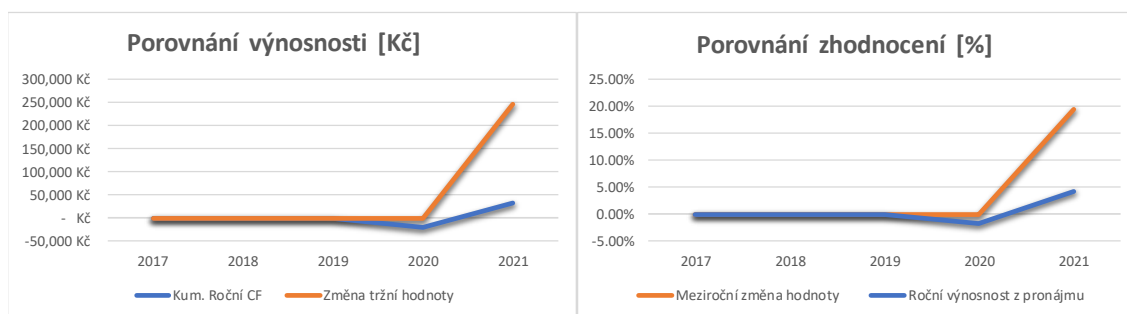
| Rok pořízení | 2017 | 2021 | Celkem | Průměrná roční výnosnost [Kč/m ² /rok] |
|----------------------------|-----------|------------|--------------|---|
| Výměra [m ²] | 27 | | | |
| Příjmy | 84,000 Kč | 84,000 Kč | 289,300 Kč | |
| Výdaje | - 796 Kč | - 396 Kč | - 125,370 Kč | |
| Roční CF z pronájmu | 83,204 Kč | 83,604 Kč | 163,930 Kč | 1,214 Kč |
| Kum. Roční CF | 80,326 Kč | 163,930 Kč | | |
| Roční výnosnost z pronájmu | 6.50% | 6.53% | 2.56% | 0.095% |



Příloha 3-9 - Vyhodnocení bytu 9

| BYT 10 | | Manětínská 1492/29 | |
|----------------------------|--------------|--------------------|-------------|
| Poživovací cena | 1,266,000 Kč | | |
| Index ceny k lednu 2020 | 100.00 | | |
| Cena k lednu 2020 | 1,266,000 Kč | | |
| Rok | 2017 | 2018 | 2019 |
| Příjmy | - Kč | - Kč | - Kč |
| Výdaje | - Kč | - Kč | - 21,733 Kč |
| Roční CF z pronájmu | - Kč | - Kč | - 21,733 Kč |
| Kum. Roční CF | - Kč | - Kč | - 21,733 Kč |
| Roční výnosnost z pronájmu | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| Index ceny bytů | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| Změna tržní hodnoty | - Kč | - Kč | - Kč |
| Hodnota bytu | 0 Kč | 0 Kč | 0 Kč |
| Meziroční změna hodnoty | 0.00% | 0.00% | 0.00% |

| Rok pořízení | 2020 | 2021 | Celkem | Průměrná roční výnosnost [Kč/m ² /rok] |
|----------------------------|-------------|------------|-------------|---|
| Výměra [m ²] | 26 | | | |
| Příjmy | - Kč | 61,200 Kč | 61,200 Kč | |
| Výdaje | - 21,733 Kč | - 7,563 Kč | - 29,296 Kč | |
| Roční CF z pronájmu | - 21,733 Kč | 53,637 Kč | 31,904 Kč | 614 Kč |
| Kum. Roční CF | - 21,733 Kč | 31,904 Kč | | |
| Roční výnosnost z pronájmu | -1.72% | 4.24% | 1.26% | 0.048% |



Příloha 3-10 - Vyhodnocení bytu 10

4. Příloha 4 – Indexy cen bytů

Indexy cen bytů Price indices of flats

| | | průměrné indexy (2010 = 100) nabídkových cen bytů | | | průměrné tempo růstu nabídkových cen bytů | | | | | průměrné indexy (2010 = 100) nabídkových cen bytů | | | průměrné tempo růstu nabídkových cen bytů | | |
|------|----------------------|---|---------------------|--------|--|---------------------|--------|------|---|---|---------------------|--------|--|---------------------|--------|
| | | average indices (2010 = 100) of offering prices of flats | | | average growth rate of offering prices of flats | | | | | average indices (2010 = 100) of offering prices of flats | | | average growth rate of offering prices of flats | | |
| rok | | ČR | ČR bez Prahy | Praha | ČR | ČR bez Prahy | Praha | rok | | ČR | ČR bez Prahy | Praha | ČR | ČR bez Prahy | Praha |
| year | | Czech republic | CR out of Prague | Prague | Czech republic | CR out of Prague | Prague | year | | Czech republic | CR out of Prague | Prague | Czech republic | CR out of Prague | Prague |
| 2005 | | 66.5 | 60.4 | 72.7 | 100.0 | 100.5 | 99.6 | 2015 | | 106.9 | 97.7 | 116.1 | 102.3 | 102.5 | 102.1 |
| 2006 | | 72.4 | 66.8 | 77.9 | 103.2 | 103.6 | 102.7 | 2016 | | 117.6 | 107.1 | 128.2 | 102.4 | 102.1 | 102.7 |
| 2007 | | 87.2 | 83.0 | 91.4 | 105.3 | 106.0 | 104.6 | 2017 | | 130.7 | 112.1 | 149.2 | 103.0 | 101.2 | 104.4 |
| 2008 | | 107.2 | 106.1 | 108.4 | 104.5 | 105.6 | 103.4 | 2018 | | 144.6 | 121.9 | 167.2 | 102.1 | 102.0 | 102.1 |
| 2009 | | 104.3 | 103.0 | 105.6 | 97.7 | 97.6 | 97.9 | 2019 | | 153.2 | 131.0 | 175.3 | 101.4 | 102.2 | 100.7 |
| 2010 | | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.2 | 99.6 | 98.8 | 2020 | | 164.3 | 144.3 | 184.2 | 101.9 | 102.6 | 101.3 |
| 2011 | | 95.1 | 96.6 | 93.6 | 98.7 | 98.7 | 98.6 | 2021 | | 179.7 | 163.7 | 195.6 | 103.0 | 103.9 | 102.2 |
| 2012 | | 96.1 | 92.5 | 99.6 | 100.8 | 99.1 | 102.3 | 2022 | | 200.8 | 189.1 | 212.5 | 105.7 | 107.6 | 104.1 |
| 2013 | | 97.2 | 91.3 | 103.1 | 100.5 | 100.1 | 100.9 | | | | | | | | |
| 2014 | | 100.7 | 93.0 | 108.5 | 100.7 | 100.1 | 101.3 | | | | | | | | |
| | čtvrtletí quarter | indexy - průměr roku 2010 = 100 Indices - average 2010 = 100 | | | indexy - předchozí období = 100 Indices - previous period = 100 | | | | | indexy - průměr roku 2010 = 100 Indices - average 2010 = 100 | | | indexy - předchozí období = 100 Indices - previous period = 100 | | |
| 2005 | 1 | 66.3 | 59.7 | 73.0 | 98.2 | 98.2 | 98.4 | 2015 | 1 | 102.9 | 94.0 | 111.8 | 101.7 | 102.1 | 101.3 |
| | 2 | 65.8 | 59.5 | 72.1 | 99.2 | 99.7 | 98.8 | | 2 | 105.6 | 96.5 | 114.7 | 102.6 | 102.7 | 102.6 |
| | 3 | 66.5 | 60.4 | 72.5 | 101.1 | 101.5 | 100.6 | | 3 | 108.1 | 98.5 | 117.7 | 102.4 | 102.1 | 102.6 |
| | 4 | 67.5 | 62.0 | 73.1 | 101.5 | 102.6 | 100.8 | | 4 | 110.9 | 101.6 | 120.1 | 102.6 | 103.1 | 102.0 |
| 2006 | 1 | 69.0 | 63.1 | 74.8 | 102.2 | 101.8 | 102.3 | 2016 | 1 | 113.4 | 103.5 | 123.2 | 102.3 | 101.9 | 102.6 |
| | 2 | 70.7 | 64.8 | 76.6 | 102.5 | 102.7 | 102.4 | | 2 | 116.5 | 106.1 | 126.8 | 102.7 | 102.5 | 102.9 |
| | 3 | 73.3 | 67.8 | 78.8 | 103.7 | 104.6 | 102.9 | | 3 | 118.8 | 108.4 | 129.2 | 102.0 | 102.2 | 101.9 |
| | 4 | 76.5 | 71.5 | 81.4 | 104.4 | 105.5 | 103.3 | | 4 | 121.9 | 110.2 | 133.7 | 102.6 | 101.7 | 103.5 |
| 2007 | 1 | 80.3 | 75.8 | 84.8 | 105.0 | 106.0 | 104.2 | 2017 | 1 | 124.2 | 108.3 | 140.0 | 101.9 | 98.3 | 104.7 |
| | 2 | 84.9 | 80.2 | 89.7 | 105.7 | 105.8 | 105.8 | | 2 | 127.6 | 109.9 | 145.3 | 102.7 | 101.5 | 103.8 |
| | 3 | 89.7 | 85.7 | 93.7 | 105.7 | 106.9 | 104.5 | | 3 | 133.7 | 114.6 | 152.8 | 104.8 | 104.3 | 105.2 |
| | 4 | 93.9 | 90.3 | 97.6 | 104.7 | 105.4 | 104.2 | | 4 | 137.1 | 115.4 | 158.8 | 102.5 | 100.7 | 103.9 |
| 2008 | 1 | 99.1 | 96.8 | 101.5 | 105.5 | 107.2 | 104.0 | 2018 | 1 | 140.1 | 119.1 | 161.1 | 102.2 | 103.2 | 101.4 |
| | 2 | 106.1 | 105.2 | 107.0 | 107.1 | 108.7 | 105.4 | | 2 | 143.2 | 120.3 | 166.0 | 102.2 | 101.0 | 103.0 |
| | 3 | 111.8 | 110.2 | 113.5 | 105.4 | 104.8 | 106.1 | | 3 | 146.4 | 123.5 | 169.2 | 102.2 | 102.7 | 101.9 |
| | 4 | 111.9 | 112.3 | 111.5 | 100.1 | 101.9 | 98.2 | | 4 | 148.7 | 124.8 | 172.7 | 101.6 | 101.1 | 102.1 |
| 2009 | 1 | 108.8 | 107.2 | 110.5 | 97.2 | 95.5 | 99.1 | 2019 | 1 | 150.5 | 126.5 | 174.5 | 101.2 | 101.4 | 101.0 |
| | 2 | 103.0 | 100.4 | 105.5 | 94.7 | 93.7 | 95.5 | | 2 | 151.4 | 128.6 | 174.2 | 100.6 | 101.7 | 99.8 |
| | 3 | 103.3 | 102.6 | 104.0 | 100.3 | 102.2 | 98.6 | | 3 | 154.0 | 133.1 | 174.8 | 101.7 | 103.5 | 100.3 |
| | 4 | 102.1 | 101.7 | 102.5 | 98.8 | 99.1 | 98.6 | | 4 | 156.9 | 135.9 | 177.8 | 101.9 | 102.1 | 101.7 |
| 2010 | 1 | 100.8 | 99.9 | 101.8 | 98.7 | 98.2 | 99.3 | 2020 | 1 | 159.6 | 138.5 | 180.7 | 101.7 | 101.9 | 101.6 |
| | 2 | 100.4 | 100.2 | 100.7 | 99.6 | 100.3 | 98.9 | | 2 | 162.2 | 141.1 | 183.4 | 101.6 | 101.9 | 101.5 |
| | 3 | 99.9 | 99.9 | 99.8 | 99.5 | 99.7 | 99.1 | | 3 | 166.3 | 146.9 | 185.7 | 102.5 | 104.1 | 101.3 |
| | 4 | 98.9 | 100.0 | 97.7 | 99.0 | 100.1 | 97.9 | | 4 | 168.9 | 150.8 | 187.0 | 101.6 | 102.7 | 100.7 |
| 2011 | 1 | 97.1 | 98.0 | 96.2 | 98.2 | 98.0 | 98.5 | 2021 | 1 | 171.8 | 154.3 | 189.3 | 101.7 | 102.3 | 101.2 |
| | 2 | 95.1 | 97.1 | 93.1 | 97.9 | 99.1 | 96.8 | | 2 | 175.1 | 158.6 | 191.7 | 101.9 | 102.8 | 101.3 |
| | 3 | 94.5 | 96.4 | 92.7 | 99.4 | 99.3 | 99.6 | | 3 | 181.8 | 166.4 | 197.3 | 103.8 | 104.9 | 102.9 |
| | 4 | 93.7 | 94.9 | 92.5 | 99.2 | 98.4 | 99.8 | | 4 | 189.9 | 175.7 | 204.1 | 104.5 | 105.6 | 103.4 |
| 2012 | 1 | 94.9 | 93.9 | 95.9 | 101.3 | 98.9 | 103.7 | 2022 | 1 | 200.8 | 189.1 | 212.5 | 105.7 | 107.6 | 104.1 |
| | 2 | 96.8 | 93.1 | 100.4 | 102.0 | 99.1 | 104.7 | | 2 | | | | | | |
| | 3 | 96.0 | 91.3 | 100.7 | 99.2 | 98.1 | 100.3 | | 3 | | | | | | |
| | 4 | 96.6 | 91.7 | 101.5 | 100.6 | 100.4 | 100.8 | | 4 | | | | | | |
| 2013 | 1 | 96.4 | 90.9 | 101.8 | 99.8 | 99.1 | 100.3 | | | | | | | | |
| | 2 | 96.6 | 91.0 | 102.3 | 100.2 | 100.1 | 100.5 | | | | | | | | |
| | 3 | 97.4 | 91.3 | 103.4 | 100.8 | 100.3 | 101.1 | | | | | | | | |
| | 4 | 98.5 | 91.9 | 105.0 | 101.1 | 100.7 | 101.5 | | | | | | | | |
| 2014 | 1 | 99.3 | 92.9 | 105.7 | 100.8 | 101.1 | 100.7 | | | | | | | | |
| | 2 | 100.6 | 93.4 | 107.7 | 101.3 | 100.5 | 101.9 | | | | | | | | |
| | 3 | 101.9 | 93.5 | 110.3 | 101.3 | 100.1 | 102.4 | | | | | | | | |
| | 4 | 101.2 | 92.1 | 110.4 | 99.3 | 98.5 | 100.1 | | | | | | | | |

Příloha 4-1 - Indexy cen nemovitostí