

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE

2018

Bc. Daniel Kadlec



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební
Tháškurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Kadlec Jméno: Daniel Osobní číslo: 409797
 Zadávací katedra: K126 – Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
 Studijní program: Stavební inženýrství
 Studijní obor: Příprava, realizace a provoz staveb

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: Byt jako investice
 Název diplomové práce anglicky: Apartment as an investment
 Pokyny pro vypracování:
 Teorie oceňování nemovitých věcí – základní pojmy a metody
 Analýza trhu – data z inzerce a získaná data uskutečněných pronájmů
 Porovnání investičních bytů v Karlových Varech a Praze
 Stanovení tržní hodnoty bytu pomocí výnosové metody

 Seznam doporučené literatury:
 Schneiderová Heralová, R. Oceňování nemovitých věcí, Praha: FINECO, 2015
 Schneiderová Heralová, R. Et al.: Oceňování staveb (metodické postupy, podklady a analýzy trhu). 1. vyd. Praha: Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2011
 Zbyněk Zazvonil, Odhad hodnoty nemovitostí, 1. vyd. Ekopress Praha, 2012
 Jméno vedoucího diplomové práce: doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
 Datum zadání diplomové práce: 5.10.2017 Termín odevzdání diplomové práce: 7.1.2018

 Podpis vedoucího práce Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutně uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.

_____ Datum převzetí zadání

_____ Podpis studenta



Byt jako investice

Apartment as an investment



Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Byt jako investice“ vypracoval samostatně a s použitím uvedené literatury a pramenů.



Poděkování

Mé poděkování patří doc. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D. za odborné vedení, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu zpracování diplomové práce věnovala.



Anotace

Diplomová práce se zabývá tématem oceňování nemovitých věcí. V teoretické části je podrobně vysvětlena výnosová metoda při tržním ocenění, včetně vysvětlení používaných pojmů při oceňování a výpočtových vzorců. Praktická část této diplomové práce obsahuje analýzu trhu, kupní ceny a možné výnosy a uskutečněné pronájmy bytových jednotek do dispozice 2+1 v Karlových Varech a okolí, pro porovnání kupní ceny a možné výnosy bytových jednotek v Praze. V dalším úseku praktické části se diplomová práce zabývá návratností investice do bytové jednotky v dané lokalitě a ocenění bytové jednotky.

Annotation

The dissertation is focused on the real estate appraisal. Theoretical part includes detailed explanation of the income method (yield method) which was used at market appraisal. It also includes explanation of terms and calculating formulas. Practical part compares market analysis, purchase price and possible incomes and rentals of housing units (2+1 apartments) in Karlovy Vary region and Prague. Other section of the practical part deals with the return on investment into the housing unit in given area and with the housing unit appraisal.



Klíčová slova:

byt, investice, návratnost, ocenění, výnosová metoda, nemovitá věc

Key words:

apartment, investment, return on investment, appraisal, income method, real estate



Obsah

1	Úvod.....	9
2	Výnosová metoda při tržním ocenění	10
2.1	Výnosy z nemovitých věcí	11
2.2	Potenciální hrubý výnos	12
2.3	Efektivní hrubý výnos	13
2.4	Čistý provozní výnos	14
2.5	Čistý provozní výnos po odpočtu splátek	18
2.6	Transformace výnosů na současnou hodnotu.....	19
2.7	Diskontování	20
2.8	Přímé kapitalizování	22
2.9	Výnosové kapitalizování.....	23
2.10	Výnosová a kapitalizační míra	25
3	Analýza trhu (Praha vs. Karlovy Vary a okolí).....	30
3.1	Specifikace porovnávaných lokalit a dispozice nemovitých věcí	30
3.2	Pronájem, prodej, návratnost – Karlovy Vary a okolí	30
3.2.1	Pronájem bytových jednotek Karlovy Vary a okolí - inzerované.....	31
3.2.2	Pronájem bytových jednotek Karlovy Vary a okolí – uskutečněné... 44	
3.2.3	Prodejní ceny nemovitých věcí v daných lokalitách – Karlovy Vary...49	
3.2.4	Výpočet návratnosti.....	53
3.3	Porovnání návratnosti investice v novostavbách a staré zástavbě – Praha vs. Karlovy Vary, Ostrov	54
3.3.1	Porovnání návratnosti investice v novostavbách a staré zástavbě - Praha	54
3.3.2	Porovnání návratnosti investice v novostavbách a staré zástavbě – Karlovy Vary a Ostrov.....	58
4	Odhad bytové jednotky.....	61
5	Závěr.....	81



1 Úvod

Tato diplomová práce se zabývá tématem „Byt jako investice“, a to jak z hlediska teoretického, zabývající se převážně výnosovou metodou při tržním oceňování, kde navazuje a rozvádí mou bakalářskou práci, ve které byla tato oceňovací metoda řešena jen okrajově.

V další části diplomové práce je zpracována analýza trhu s nemovitými věcmi, kde vyhodnocuje inzerované nabídky oproti uskutečněným, návratnosti dané investice a to v posuzovaných lokalitách Praha, Karlovy Vary, Chodov a Ostrov. Lokalita Praha byla zvolena z důvodu porovnání výhodnosti investice, oproti mimopražským lokalitám, v tomto případě v městech Karlovarského kraje, který je zároveň i mým bydlištěm.

Město Karlovy Vary je krajské a statutární město s rozlohou katastru činící 59,10 km² a počtem obyvatel 49 tis. Město Ostrov se nachází 10 km severovýchodně od Karlových Varů na úpatí Krušných hor s počtem obyvatel přibližně 17 tis. Město Chodov leží 10 km západně od Karlových Varů a má přibližně 14 tis. obyvatel. Tato města jsem si vybral i z důvodu, že se již po několik let tématu „bytu jako investice“ věnuji společně s otcem a to právě v těchto lokalitách. Domnívám se, že porovnání výše uvedených oblastí ve srovnání s Prahou, může přinést nové a zajímavé poznatky v této oblasti.

Jak již bylo zmíněno, tématem oceňování jsem se zabýval v bakalářské práci, která byla prvním stupněm ke čtyřsemestrálnímu specializačnímu studiu na Institutu oceňování majetku, které v současné době dokončuji.

Tato diplomová práce pro mě slouží i jako rozšíření znalostí v oboru oceňování nemovitých věcí, zejména bytových jednotek a prohloubení pohledu na trh s nemovitostmi v lokalitě mého bydliště a zároveň informace v ní obsažené určily směr našeho dalšího investičního působení.

V další části diplomové práce je odhad bytové jednotky, kterou zakoupil otec v roce 2015 a zajímal mě vývoj cen, a jejich změny za poslední dva roky.



2 Výnosová metoda při tržním ocenění

Náhled na základ kapitalizace výnosů je postaven na ekonomickém pohledu na nemovitou věc, který zvýhodňuje užité hledisko předchozího a jehož výsledkem je tzv. „Výnosová hodnota nemovité věci“ (dále jen „Výnosová hodnota“).

Výnosová hodnota posuzuje a poměřuje hodnotu nemovité věci přínosem očekávaného výnosu-zisku z vlastnictví nemovité věci, která je založena na tézi, že čím vyšší, delší a jistější tento přínos bude, tím bude hodnota předmětné nemovité věci pro potencionálního poptávajícího vyšší a zajímavější. V případě, že je možné budoucí přínos vyjádřit finančně jako řadu očekávaných budoucích výnosů, zisků, je možné výnosovou hodnotu nemovité věci celkem přesně určit jako součet veškerých předpokládaných budoucích výnosů, které generuje nemovitá věc přepočtené na současnou hodnotu. Výpočet výnosové hodnoty nemovité věci je založen a postaven na hodnotě peněz v daný časový okamžik a poměrném riziku dané investice. Hodnota nemovité věci není stálá, ale mění se podle situace na trhu s nemovitostmi a se změnou jeho potřeb. Mezi předpokládané výnosy plynoucí z nemovité věci je nutno zohlednit nejen případné pohyby výnosů i kapitalizačních měr, ale i pohyby hodnoty samotné nemovité věci, které přímo svázaný s technickými změnami např. opotřebením, znehodnocením, se změnami funkčními, užitkovými, právními, finančními, ekonomickými atd.

U metody výnosového přístupu předpokládáme a vlastně i očekáváme, že s rostoucím počtem a rozsahem pronajimatelných ploch a zvyšující se jejich kvalitou, bude i vyšší předpokládaný a očekávaný výnos. Ovšem, i tento předpoklad má svá omezení.

Při oceňování nemovité věci je nutné zpřesnit podstatu oceňovaného majetku - některé skupiny hodnotu neovlivňují nebo pouze zanedbatelně a naopak některé její hodnotu zvyšují nebo snižují. Např.: nevyužitelné příslušenství stavby, které již ztratilo doplňkovou funkci k hlavní stavbě, hodnotu nemovitosti nezvyšuje, stavba určená k demolici snižuje hodnotu budoucího stavebního pozemku, neboť bude nutné vynaložit nemalé náklady, ať již finanční nebo časové, na její odstranění a likvidaci stavebního materiálu - odpadu.

Hlavní a nosnou myšlenkou tržního oceňování je princip tržní nabídky a poptávky. Ve spojitosti s výnosovou hodnotou má stav nabídky a poptávky přímou spojitost na



výši odhadovaných budoucích výnosů z nemovitých věcí, na očekávání účastníků trhu v závislosti na míře návratnosti a míře výnosnosti. Obdobné konkurenční nemovité věci na trhu se zpravidla zásadně neliší, samozřejmě pokud se jedná o stejné podmínky, rozsah i kvalitu nabízených služeb. To se samotným důsledku promítá k relativně obdobným rovnovážným cenám srovnávaných nemovitých věcí.
(1)

2.1 Výnosy z nemovitých věcí

Výsledný efekt – výnos, profit, lze definovat jako rozdíl mezi všemi kladnými efekty, které plynou z vlastnictví nemovité věci a mezi podmiňujícími zápornými efekty. Vlastní profit-výnos pro potřeby výpočtu výnosové hodnoty nemovité věci lze vypočítat jako rozdíl mezi součtem všech předpokládaných příjmů, resp. výnosů z nemovité věci, a výdaji - náklady, spojenými s vlastnictvím, údržbou a provozem nemovité věci za dané období, obvykle jednoho roku.

Výnosy z nemovitých věcí se dají vyjádřit různě dle účelu požadovaného výpočtu:

- jediný reprezentativní výnos (následuje přímá kapitalizace),
- časová řada výnosů po předpokládanou dobu (následuje diskontování jednotlivých výnosů, analýza cash-flow)
- řada systematicky se chovajících výnosů – konstantní, klesající, rostoucí trend

Z hlediska výpočtů lze rozeznat čtyři typy výnosů:

- potenciální hrubý výnos (PHV)
- efektivní hrubý výnos (EHV)
- čistý provozní výnos (V)
- čistý provozní výnos po odpočtu splátek (V_M)

Nezbytné položky pro výpočet výnosů:

- výpadek nájemného a ztráty (r_{VN})
- provozní náklady (PN)
- splátky půjčky (R_S) (1)



Tab.č. 1: Vztah mezi jednotlivými výnosy

potenciální hrubý výnos (PHV)
• výpadek nájemného a ztráty (r_{VN})
= efektivní hrubý výnos (EHV)
- provozní náklady (PN)
= čistý provozní výnos (V)
- splátky půjčky (R_s)
= čistý provozní výnos po odpočtu splátek (VM)

2.2 Potenciální hrubý výnos

Uskutečnitelný (potenciální) hrubý výnos je souhrnný výnos z nemovité věci za předpokladu 100% využití této nemovitosti, bez odpočtu provozních nákladů, za dané období, obvykle jednoho roku.

Jsou to platby nájemného na základě smluvních vztahů mezi pronajímatelem a nájemci (tzv. realitní výnosy). V některých případech se může jednat i o výnosy z nerealitních činností. (2)

Nájemné na základě smluvních vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem či nájemci je obvykle vyjadřováno v Kč/m²/rok, Kč/m³/rok, Kč/m/rok, Kč/ks/rok a musí být vyjádřeno jednoznačně, tzn. například zda je vztaženo k m² všech ploch v podlaží nebo pouze k výměře obytných či kancelářských místností atd.

Nájemné dále dělíme na tržní nájemné a smluvní nájemné. Tržní nájemné je ovlivňováno zejména nájemným dosahovaného za obdobné prostory nebo plochy, v daném segmentu trhu, při působení trhu - nabídky a poptávky, za obvyklých podmínek běžně uplatňovaných a akceptovaných na trhu. Tržní nájemné se používá zejména při ocenění volných pronajímatelných ploch, prostorů bezúplatně využívaných vlastníkem a ploch, které lze při změně vlastníka nově pronajmout za neomezuujících podmínek. Tržní nájemné je ovlivňováno:

- stavem nabídky a poptávky
- polohou nemovité věci
- parametry nemovité věci – velikostí nemovitosti, kvalitou - zachovalostí nemovitosti, funkcí a využitelností, použitými technologiemi, možnostmi dalšího rozvoje, a v neposlední řadě i okolím nemovité věci apod.,



- službami poskytovanými pronajímatelem nemovitosti nájemcům.

Smluvní nájemné vychází z podmínek sjednaných v platné nájemní smlouvě, zejména z výše nájemného. Smluvní nájemné může být současně i nájemným tržním. Smluvní nájemné se používá především v případech, kdy po změně vlastníka nemovité věci není možná změna nájemného na nájemné tržní, a to po dobu, kdy je výše nájemného smluvně zajištěna. Zjištění skutečné výše nájemného je zpravidla obtížné v případech, kdy nájemce část ploch pronajímá podnájemníkům. Zvláštní skupinou smluvního nájemného je regulované nájemné, které je v ČR uplatňováno a regulováno na základě zákonných nařízení v případě některých specifikovaných bytů a typů pozemků.

Při oceňování je nezbytné vyhodnotit požadavky platných nájemních smluv a to v celém rozsahu jejich platnosti, i jejich platnosti při případné změně vlastníka a také po jejich skončení platnosti. Dále je nezbytné vyhodnotit vliv sjednaných podmínek nájemného po celou dobu trvání nájemního vztahu. Na vyhodnocení platných nájemních smluv je závislá příjmová stránka výnosů, jejich rozložení v časové ose, a od toho se odvíjející i způsob kapitalizace odhadnutých případných budoucích výnosů. (1)

2.3 Efektivní hrubý výnos

Efektivní hrubý výnos je reálně uskutečnitelný hrubý výnos snížený o předpokládaný výpadek nájemného, tzn. ztráty příjmu spojené s následujícím:

- neobsazeností části prostor,
- s výměnou nájemníků (stěhování, hledání nového nájemníka, úprava prostor)
- prodlevou nájemníků s placením nájemného,
- živelnými katastrofami, dlouhodobými poruchami apod. (2)

Riziko výpadku nájemného se často zohledňuje srážkou z hrubého potenciálního výnosu, u nepředvídatelných rizik jako procentní srážka odhadnutá na základě předchozích zkušeností, u předvídatelných rizik lze konkretizovat na základě vyhodnocení délky nájemních smluv.



Některých typy nemovitých věcí - nemovitostí je obsazenost závislá na sezónním zaměření (hotel, penzion, rekreační zařízení). Nemovité věci, jejichž provoz a využití je závislé např. na ročním období (kemp, lyžařský vlek, koupaliště), se počítá s potenciálním výnosem za část roku - v takovém případě se nejedná o riziko výpadku nájemného. (1)

2.4 Čistý provozní výnos

Čistý provozní výnos je předpokládaný čistý výnos z nemovitých věcí, který vypočteme rozdílem celkových provozních nákladů a efektivního hrubého výnosu (většinou ročním časovým horizontem).

Provozní náklady lze pro potřeby oceňování nemovitých věcí definovat, jako náklady nezbytné k provozu nemovitých věcí, které zajišťují dosažení a udržení efektivního hrubého výnosu, které lze dále členit na:

- provozní náklady vykazované (často účetně evidované)
- očekávané provozní náklady (odhadnuté předpokládané náklady).

Dále lze provozní náklady pro výše uvedené účely oceňování dělit na:

- fixní (režijní) náklady (tzn. náklady, které nejsou podmíněny obsazeností a intenzitou využívání nemovité věci, je nutno je vynakládat bez ohledu na výnos),
- variabilní (proměnné) náklady (provozní náklady, jejichž výše se mění v závislosti na rozsahu, intenzitě a způsobu využívání nemovité věci),
- repasní (obnovovací) náklady (náklady zejména na vybavení s krátkodobou životností).

Fixní náklady jsou:

- daň z nemovitých věcí,
- pojištění nemovitých věcí,
- ostatní fixní náklady.

Fixní náklady se obvykle dlouhodobě zásadně nemění, zůstávají v jednotlivých letech konstantní, údaje o jejich výši lze zpravidla čerpat z minulosti. (1)



Daň z nemovité věci je upravena a popsána zákonem 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí. Tato diplomová práce se zabývá pouze daní z bytových staveb a bytových jednotek, které jsou určeny pouze k bydlení – v zákoně řešeno v části druhé §10 Základ daně (zák. 338/1992 Sb).

Základem výpočtu daně obytných staveb a bytových jednotek je upravená, využitá podlahová plocha v m², aktuální k 1. lednu daného zdaňovacího období vynásobená

- koeficientem 1,22, je-li
 - tato zdanitelná jednotka v budově bytového domu a
 - její součástí podíl na pozemku nebo je-li její vlastníkem spoluvlastníkem jiného pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků takových zdanitelných jednotek užívaného společně s těmito jednotkami, nebo
- koeficientem 1,20 v ostatních případech

Podlahová plocha zdanitelné jednotky pro účely daně z nemovitých věcí nezahrnuje podlahovou plochu společných částí a prostor nemovité věci v rozsahu podílu na nich, který je zahrnut k jednotce.

Sazba daně je popsána v §11 (338/1992 Sb) kdy základní sazbu daně činí:

- u budovy obytného domu 2 Kč z 1 m² zastavěné plochy, u ostatní budovy tvořící příslušenství k budově obytného domu z výměry přesahující 16 m² zastavěné plochy 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy,
- u zdanitelné stavby a u zdanitelné jednotky, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky je užívaná k
 - podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
 - podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,



- ostatním druhům podnikání 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
- u ostatní zdanitelné jednotky 2 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy.

Základní sazba daně se násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu

1,0 v obcích do 1 000 obyvatel

1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel

1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel

2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel

2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel

3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech

4,5 v Praze

Nezbytnou a nedílnou součástí provozních nákladů představuje pojištění. Ve vazbě s provozními náklady přicházejí v úvahu dva základní typy pojištění:

- pojištění staveb,
- pojištění odpovědnosti za škody vzniklé z titulu vlastnictví nebo provozu nemovité věci jiným subjektům. (1)

Pojištění staveb i pojištění odpovědnosti je dobrovolné (pokud stavba není například zatížena úvěrem), přesto je vhodné toto při odhadu výnosové hodnoty započíst (přiměřené náklady na pojištění) do provozních nákladů. Náklady na pojištění se odvíjejí od hodnoty nemovité věci, kterou může být reprodukční cena nemovité věci nebo reprodukční cena snižená o opotřebení nemovité věci. Náklady na pojištění jsou obvykle složitě kalkulovány, závisí na celé řadě faktorů které nejsou předmětem této diplomové práce.

Dalším fixním nákladem může být například nájemné z pozemku, který je majetkem jiného vlastníka apod.

Variabilní náklady jsou v podstatě provozní náklady, jejichž výše je proměnlivá v závislosti na rozsahu, intenzitě a způsobu užívání nemovité věci.



Typickými položkami variabilních provozních nákladů jsou:

- náklady na dodávky médií (elektřina, plyn, voda, teplo, teplá voda, kanalizace, telekomunikace)
- náklady na odvoz a likvidaci odpadů
- náklady na provoz technických zařízení (např. zdroj vytápění a přípravy teplé vody, vzduchotechnika, klimatizace, výtahy, trafostanice, rozvodny, náhradní energetické zdroje, apod.)
- náklady na údržbu a opravy, pravidelné revize a preventivní prohlídky technických zařízení,
- náklady na úklid,
- náklady na správu nemovité věci,
- náklady na externí činnost (honorář za činnost architekta nebo inženýra – projektová dokumentace, odměna za znalecký posudek), provize (vyhledání nájemce realitní kanceláří), poplatky (úřední úkony),
- náklady na mzdy (vrátný, recepční, strážný). (1)

U nákladů na dodávky médií je nezbytné rozlišit, kdo je jejich plátcem. V případě, že tyto náklady plně či částečně hradí vlastník nemovité věci (pronajímatel), musí se při výpočtu efektivního výnosu zohlednit - snížit hrubý efektivní výnos. Pokud tyto náklady na dodávky médií hradí nájemce přímo dodavateli nebo mu jsou přeúčtovávány vlastníkem, mimo sjednané nájemné, není s nimi uvažování jako s provozními náklady a nemusí se odečítat od hrubého efektivního výnosu. Tarifní ceny těchto médií a služeb se čerpají z uzavřených odběratelsko-dodavatelských smluv i z aktuálních ceníků distribučních a servisních organizací.

Náklady na správu nemovité věci obvykle nepřekračují 5% hrubého efektivního výnosu. Lze je odhadnout (na základě odměny vlastníkovi u menších nemovitostí, např. 10 hodin měsíčně * 500 Kč/hod * 12 měsíců = 60.000 Kč/rok) nebo zjistit ze smlouvy uzavřené s firmou specializovanou na správu nemovitých věcí. (1)

Obnovovací náklady obsahují náklady na průběžnou a nezbytnou výměnu prvků s krátkodobou životností (v řádech jednotek i desítek roků) během ekonomické



životnosti stavby. Mezi konstrukce a vybavení s krátkodobou životností patří například:

- střešní krytina
- výplně otvorů (okna)
- vnitřní a vnější povrchové úpravy (omítky, obklady, povrchy podlah)
- zařizovací předměty (vnitřní hygienické vybavení)

Výše obnovovacích nákladů se pro účely výpočtu výnosové hodnoty odhaduje jako předpokládané náklady na demontáž, dodávku a montáž každé z dotčených konstrukcí a vybavení, časově rozložené do jednotlivých předpokládaných období. Je možné odhadnout částku vztaženou k výnosu.

Provozní náklady se odvíjejí od technického řešení, vybavení a provozních podmínek stavby, případně i na rozdělení provozních nákladů mezi vlastníka a nájemce. Starší stavby, doposud nerekonstruované, mají vysokou energetickou náročnost, větší tepelné ztráty konstrukcí.

Provozní náklady jsou odvislé i od počtu složitých technických a technologických zařízení a jejich náročnosti na obsluhu a údržbu. Naopak moderní stavby hospodárně navrhované (nízkoenergetické, pasivní) vykazují podstatně nižší provozní náklady. (1)

2.5 Čistý provozní výnos po odpočtu splátek

Čistý provozní výnos po odpočtu bankovních splátek je předpokládaný výnos z nemovitosti vypočtený rozdílem čistého provozního výnosu a ročních splátek úvěru.

Roční splátky úvěru přicházejí v úvahu u zadlužených nemovitých věcí. Do výpočtu se počítají a uvažují periodické splátky jistiny a úroků z úvěru. (1)



2.6 Transformace výnosů na současnou hodnotu

Z důvodu časového odstupe posledních výpočtů výnosů je často nezbytné převést – transformovat a zaktualizovat výnosy na současnou hodnotu. Toto lze provést dvěma základními způsoby:

- diskontováním
- a
- kapitalizováním

Diskontování se používá, pokud jsou k dispozici jednotlivé budoucí, obvykle roční výnosy, jejichž výše může být proměnlivá. Jednotlivé výnosy je nezbytné odúročit na jejich současné hodnoty a poté sečíst. Jejich součet je považován za výnosovou hodnotu nemovité věci (jedná se o metodu diskontovaných cash-flow). K odúročení se používá tzv. diskontní (výnosová) míra. (1)

Diskontní míra vyjadřuje výnosnost nemovitých věcí v daném, obvykle kalendářním roce, poměrem očekávaného čistého výnosu a jejich hodnoty, vyjádřeným v procentech. Výnosová míra bývá často označována jako míra diskontní a vyplývá z její úlohy v procesu diskontování, kde vedle měření výnosnosti se využívá i k vyjádření časových rozdílů. Velikost výnosové míry lze pouze odhadnout, pro její přesné stanovení neexistuje žádný technicky dokonalý a přesný vzorec pro výpočet. Závislá především na předpokládaných potenciálních rizicích ve srovnání s jinými investičními příležitostmi (se zvyšujícími se riziky stoupá a naopak). Jeden z častých druhů rizika lze považovat i vlivy inflace. Výnosovou (diskontní) míru je vhodné volit tak, aby ve srovnání s jinými investičními příležitostmi investora ke koupi posuzovaných nemovitostí motivovala, tj. aby se pohybovala v takové výši, která se ve srovnání s jinými investičními příležitostmi jeví jako výhodnější nejen co do výše výnosů, ale i jejich spolehlivosti, event. jistoty investice. Diskontní míra posuzuje pouze výnosnost, nebere v úvahu reverzibilní návratnost investice, neboť ta se vyjadřuje reverzním výnosem. Obecně lze konstatovat, že čím vyšší je riziko investice, tím investor požaduje, a zároveň i očekává, vyšší míru výnosnosti a naopak při bezpečnější, méně rizikové investici, se spokojí s nižší mírou výnosnosti. Z tohoto důvodu je odhad míry výnosnosti většinou založen na porovnávání s jinými, srovnatelnými a nabízejícími se investičními příležitostmi. Jestliže ty budou posoupně uspořádány podle stupně jejich rizik, volí se míra výnosnosti posuzované



investice někde v pásmu mezi mírami výnosností nejhorší lepší a nejlepší horší příležitosti, resp. někde na rozhraní měr výnosností, které odpovídají skupině rizikovější a skupině bezpečnější. (3)

Kapitalizování se použije tehdy, je-li k dispozici jediný reprezentativní výnos. Používá se tzv. kapitalizační míra, která zahrnuje míru výnosů vloženého kapitálu i jeho návratnost. (1)

2.7 Diskontování

Výnosovou hodnotu nemovité věci na základě jediného jednorázového výnosu na konci n-tého roku lze vypočítat podle vztahu:

$$VH = V_t * \frac{1}{(1 + i_d)^t} \quad (2.1)$$

kde

VH	výnosová hodnota,
V_t	jednorázový výnos na konci roku t ,
i_d	roční diskontní míra
$\frac{1}{(1+i_d)^t}$	odúročitel neboli diskontní faktor.

Případ, kdy se provádí výpočet výnosové hodnoty na základě jediného výnosu, je v praxi ojedinělý. Většinou je k dispozici řada výnosů v různých obdobích a výnosová hodnota je pak vyjádřena jako součet výnosů v jednotlivých letech přepočtených na současnou hodnotu.

Výpočet výnosové hodnoty při proměnlivých ročních výnosech lze provést podle následujícího vzorce:

$$VH = V_1 * \frac{1}{(1 + i_d)^1} + V_2 * \frac{1}{(1 + i_d)^2} + V_3 * \frac{1}{(1 + i_d)^3} + \dots + V_n * \frac{1}{(1 + i_d)^n}$$

$$VH = \sum_{t=1}^n V_t * \frac{1}{(1 + i_d)^t} \quad (2.2)$$



kde

VH	výnosová hodnota,
V_t	výnos v roce t ,
i_d	roční diskontní míra,
n	počet uvažovaných roků, $n=1 \dots t$,
$\frac{1}{(1+i_d)^t}$	odúročitel neboli diskontní faktor pro příslušný rok.

Při předpokladu, že výnosy z nemovité věci budou po určité dobu konstantní, (tzv. dočasná renta), je možné výnosovou hodnotu nemovité věci zjistit dle vztahu:

$$VH = V * \frac{1 - \frac{1}{(1+i_d)^n}}{i_d} = V * \frac{(1+i_d)^n - 1}{(1+i_d)^n * i_d} \quad (2.3)$$

kde

VH	výnosová hodnota,
V_t	konstantní výnos v jednotlivých letech,
i_d	roční diskontní míra,
n	délka trvání renty v rocích.

Pokud je předpoklad konstantních výnosů z nemovitých věcí po neomezenou dobu, (tzv. věčná renta), lze zjistit výnosovou hodnotu nemovité věci ze vztahu:

$$VH = \frac{V}{i_d} \quad (2.4)$$

kde

VH	výnosová hodnota,
V	konstantní výnos v jednotlivých letech,
i_d	roční diskontní míra.

V případech, kdy s výnosy z nemovité věci nelze počítat hned v prvním roce, ale po uplynutí určité doby, (tzv. odložená věčná renta), lze zjistit výnosovou hodnotu nemovité věci podle vztahu:



$$VH = \frac{V}{i_d} * \frac{1}{(1+i)^k} \quad (2.5)$$

kde

VH výnosová hodnota,
 V konstantní roční výnos,
 i_d roční diskontní míra.

V případě, že s výnosy z nemovité věci nelze počítat hned v prvním roce, ale až po uplynutí určité doby a pouze po určitou dobu, (tzv. odložená dočasná renta), lze zjistit výnosovou hodnotu nemovité věci podle vztahu:

$$VH = V * \frac{1 - \frac{1}{(1+i_d)^n}}{i_d} * \frac{1}{(1+i)^k} \quad (2.6)$$

kde

VH výnosová hodnota,
 V konstantní roční výnos,
 i_d roční diskontní míra,
 n délka renty v letech,
 k odklad renty v rocích. (1)

2.8 Přímé kapitalizování

Výnosová hodnota nemovité věci se v případě přímého kapitalizování zjišťuje na základě odhadnutého předpokládaného ročního výnosu. Výpočet je založen na předpokladu, že mezi ročním výnosem a hledanou výnosovou hodnotou existuje daný segment trhu - rovnováha a tudíž lze hledanou výnosovou hodnotu nemovité věci zjistit jako násobek ročního výnosu:

$$VH = V * k \quad (2.7)$$

kde

VH výnosová hodnota nemovité věci,



- V odhadnutý roční výnos (hrubý potenciální výnos, případně efektivní),
 k koeficient vyjadřující ustálený poměr mezi výnosem a hodnotou.

Výše koeficientu je závislá na porovnání prodejních cen dosahovaných hrubých výnosů srovnatelných nemovitých věcí. Také je nutné rozlišovat, o jaký výnos se jedná – zda o hrubý potenciální výnos nebo o hrubý efektivní výnos (výnos po odečtení ztrát z výpadku nájemného).

Přímá kapitalizace slouží pro rychlou orientaci o možné úrovni výnosové hodnoty posuzované nemovité věci.

Pokud například činí hrubý roční výnos nemovité věci 1 mil Kč, bude se výnosová hodnota v závislosti na typu nemovité věci a její poloze, pohybovat mezi 8-mi až 10-ti násobkem hrubého ročního výnosu, tzn. v rozmezí mezi 8 mil Kč až 10 mil Kč, ale s vysokou pravděpodobností nedosáhne na úroveň např. 30 mil Kč.

Lze konstatovat, že v rozvinutých a stabilizovaných ekonomikách a v podmínkách průměrné inflace, osciluje dlouhodobá kapitalizační míra u obchodních nemovitých věcí kolem 10%, což je obecná průměrná hodnota. Např. pro bytové domy se tato hodnota pohybuje v rozmezí již od cca 4,5%. (1)

2.9 Výnosové kapitalizování

Výnosová kapitalizace je založena na vztahu mezi jediným budoucím očekávaným reprezentativním výnosem z nemovité věci a současnou výnosovou hodnotou nemovité věci. Na rozdíl od přímé kapitalizace se přihlíží k prognóze budoucích výnosů po dobu předpokládaného časového úseku (většinou interval několika roků, v jehož průběhu jsou trendy ve vývoji výnosů objektivně odhadnutelné, obvykle 5 – 15 roků) a k očekávaným trendům změn v závěru nebo průběhu tohoto časového úseku. Na rozdíl od diskontování není nutno odhadovat budoucí výnosy nemovité věci v přesné číselné hodnotě.

Míra kapitalizace se odhaduje na základě součtu nebo rozdílu míry výnosnosti a složky návratnosti.

Výpočet výnosové hodnoty nemovité věci při použití věčné renty předpokládá, že kdykoli dojde k přerušení této renty, je možné prodat nemovitou věc bez relativní ztráty její hodnoty:



$$VH = \frac{V}{i_V} \quad (2.8)$$

kde

- VH výnosová hodnota nemovité věci,
 V reprezentativní výnos z nemovité věci,
 i_V míra výnosnosti (rovna míře kapitalizace).

Pokud nemovitá věc za zvolené období ztratí plně na své hodnotě, lze vypočítat její výnosovou hodnotu na základě vztahu:

$$VH = \frac{V}{i_V + \frac{1}{n}} \quad (2.9)$$

kde

- VH výnosová hodnota nemovité věci,
 V reprezentativní výnos z nemovité věci,
 i_V míra výnosnosti,
 n délka časového úseku v rocích.

Pokud nemovitá věc za zvolené období ztratí částečně na své hodnotě, lze vypočítat její výnosovou hodnotu ze vztahu:

$$VH = \frac{V}{i_V - \left(-\Delta H * \frac{1}{n}\right)} \quad (2.10)$$

kde

- VH výnosová hodnota nemovité věci,
 V reprezentativní výnos z nemovité věci,
 i_V míra výnosnosti,
 n délka časového úseku v rocích,
 ΔH změna hodnoty.

V případě nárůst hodnoty se vypočte výnosová hodnota nemovité věci podle vztahu:



$$VH = \frac{V}{i_V - \left(+\Delta H * \frac{1}{n}\right)} \quad (2.11)$$

kde

VH	výnosová hodnota nemovité věci,
V	reprezentativní výnos z nemovité věci,
i_V	míra výnosnosti,
n	délka časového úseku v rocích,
ΔH	změna hodnoty. (1)

2.10 Výnosová a kapitalizační míra

Výnosová hodnota nemovité věci představuje v podstatě investici a racionálně chovající se účastníci trhu očekávají dva základní měřitelné efekty:

- návratnost vloženého kapitálu (výnos z budoucího prodeje) a
- zisk nebo odměnu za vložení kapitálu (tzn. výnosy z nemovité věci plynoucí v jednotlivých letech),

To vše měřeno ve vztahu k předpokládané a očekávané akceptované současné výnosové hodnotě, která představuje vložený kapitál.

Rozdíl mezi výnosovou a kapitalizační mírou spočívá především v tom, že míra kapitalizace vyjadřuje poměr mezi jediným předpokládaným ročním výnosem a aktuální hodnotou nemovité věci.

Při přímé kapitalizaci má kapitalizační míra podobu kompaktního čísla, ve kterém je složka výnosnosti a návratnosti zastoupena v blíže nedefinovaném poměru na základě přímé reflexe trhu. V případě výnosové kapitalizace má míra kapitalizace podobu součtu nebo rozdílu složky výnosnosti a návratnosti v závislosti na budoucí modelové situaci. Naopak výnosová míra je aplikována na celou řadu předpokládaných budoucích výnosů, mezi které patří i návratnost. Pro jednotlivé výnosy lze použít rozdílné míry výnosnosti.

Mezi kapitalizační míry řadíme celkovou kapitalizační míru, míru kapitalizace pozemku, míru kapitalizace stavby, míru kapitalizace vlastního podílu apod. Mezi výnosové typy měř patří výnosová míra, diskontní míra, úroková míra, vnitřní míra výnosnosti. Výnosová míra je zpravidla přímým měřítkem výnosů z vloženého kapitálu do nemovitých investic nebo výnosů z investic alternativních nebo



srovnatelných. Úroková míra se aplikuje pro porovnání s výnosností jiných forem investic (výnosy z vkladů, úvěrů, cenných papírů, pojištění apod.). Diskontní míra se používá pro převod budoucích výnosů a plateb na jejich aktuální hodnotu.

Souhrnná míra kapitalizace není mírou výnosnosti - může být nižší nebo vyšší než míra výnosnosti, může se jí také rovnat – v závislosti na očekávaných změnách ročních výnosů a hodnoty nemovité věci v budoucnosti. Pokud se dá předpokládat, že nemovité věci si svou hodnotu v budoucnosti udrží, míra výnosnosti je rovna míře kapitalizace.

V situaci, kdy je v budoucnu reálný předpoklad nárůstu hodnoty nemovité věci, je míra výnosnosti menší než míra kapitalizace a naopak při očekávaném poklesu hodnoty nemovité věci bude míra výnosnosti větší než míra kapitalizace.

Míra výnosnosti nejde přesně spočítat, pouze se kvalifikovaně odhaduje. Za použití stavebnicového způsobu odhadu míry výnosnosti jako dosahovanou míru výnosnosti u podobných typů nemovitých věcí se zpracovanými přírážkami nebo srážkami (potenciální rizika) platí:

$$i_v = i_p \pm \Delta i \quad (2.12)$$

kde

- i_v míra výnosnosti,
- i_p míra výnosnosti dosahovaná u obdobných nemovitých věcí,
- Δi přírážky a srážky reprezentující odlišnosti výchozí míry výnosnosti.

Další alternativou je srovnání s výnosností relativně bezpečného typu investic, například státních pokladničních poukázek, s připočtením rizikové prémie:

$$i_v = i_p + \Delta i \quad (2.13)$$

kde

- i_v míra výnosnosti,
- i_p míra výnosnosti bezpečné investice na finančním trhu,
- Δi přírážky reprezentující rizika, hrozby, nevýhody ve srovnání s bezpečnou investicí. (1)



Rizika ve vztahu k nemovitým věcem lze dělit na systémová a nesystémová. Systémová rizika spočívají v makroekonomickém pohledu, působí globálně a jsou ovlivňována například :

- politickou situací
- hospodářskou situací (stav a vývoj ekonomiky),
- mezinárodní politickou situací,
- mezinárodní ekonomickou situací (globalizace, provázanost trhů),
- pohyb devizových kurzů
- změny úrokových měr
- inflace apod.

Nesystémová rizika se v případě nemovitých věcí mění podle druhu nemovité věci a segmentu trhu. Mezi rizika, která vyplývají přímo z podstaty nemovitých věcí patří například:

- technická rizika – závady nebo poruchy staveb
 - stavební materiál
 - technologie
 - vybavení
 - statika
 - údržba
 - opotřebení
 - požární bezpečnost
- technická rizika – pozemek
 - výskyt radonu
 - ekologická zátěž



- složité zakládání
- stísněnost staveniště
- podmíněné investice
- ekonomická rizika
 - rychlé ekonomické a morální zastarávání
 - variabilita a flexibilita
 - zadlužení, podíl cizího kapitálu

Mezi rizika daná okolním prostředím, lokalitou, v níž se nemovitá věc nachází, lze zařadit např.:

- rozvoj území
 - kvalita prostředí
 - územní plán
 - zastavěnost
 - vývoj infrastruktury
 - dopravní dostupnost
 - zásobování médii
 - výhled, oslunění
- poloha nemovitosti – záplavová oblast, sesuvy půdy, nadměrný hluk,
- sociálně demografická – vývoj populace, rozvrstvení, migrace apod.
- ekonomická
 - změna nabídky a poptávky
 - kupní síla trhu
 - změna provozních nákladů,
 - pohyby v cenových hladinách nájmu
 - změna cen materiálů, stavebních a udržovacích prací



- přehodnocení nejlepšího a nejvyššího užití
- jiná
 - konfliktní sousedé
 - nedořešené spoluvlastnické vztahy
 - omezené možnosti pojištění nemovité věci apod. (1)



3 Analýza trhu (Praha vs. Karlovy Vary a okolí)

3.1 Specifikace porovnávaných lokalit a dispozice nemovitých věcí

Pro účely porovnání návratnosti investice do bytové jednotky bylo zvoleno srovnání lokalit Praha a Karlovy Vary vč. blízkého okolí (Karlovy Vary, Ostrov, Chodov).

Lokalita Praha byla zvolena z důvodu určení Prahy jako výchozího etalonu k následným porovnáním výhodnosti investice vůči mimopražské oblasti Karlovy Vary a okolí.

Pro porovnání výhodnosti investice byla vybrána skupina bytů s menší plošnou výměrou o dispozicích 1+kk až 2+1.

V segmentu zvolených bytových jednotek jsou porovnávány jak bytové jednotky ve starší zástavbě, tak i bytové jednotky - novostavby vzniklé uskutečněním developerských projektů.

3.2 Pronájem, prodej, návratnost – Karlovy Vary a okolí

V případě, že se bude nahlížet na byt jako investici, je zde zřejmá úvaha o koupi a následném pronajímání bytové jednotky. Každého investora by měl zajímat a samozřejmě i zajímá výnos takové investice a s tím spojená její návratnost. Pomyslný mezník u takovéto investice je časový úsek, tedy čas nutný k navrácení vložené investice a následné období, kdy kromě samotného vlastnictví nemovité věci ještě samotný pronájem produkuje další, pravidelný příjem finančních prostředků.

Samozřejmě před uskutečněním samotné investice je nezbytné provést analýzu nabídky a poptávky pronajímaných bytových jednotek v dané lokalitě, situace na trhu a v neposlední řadě analyzovat poptávku, event. nabídku pronájmů po dané nemovitosti v předpokládané lokalitě, aby bylo možné určit orientační dobu návratnosti.

Výběr lokality je velice důležitým rozhodnutím, stejně jako stav nemovité věci, v tomto případě stav bytové jednotky a většinou celého bytového domu, ve kterém se bytová jednotka nachází.

Budoucí nájemci většinou požadují :

- dopravní dostupnost



- občanská vybavenost v okolí
- parkovací stání v dosahu
- ruch v okolí
 - od dopravy
 - sousedů
- pořádek v daném bytovém domě
- samotná bytová jednotka
 - vybavení a její stav
 - kvalita prováděné údržby
 - výhled

3.2.1 Pronájem bytových jednotek Karlovy Vary a okolí - inzerované

V následných tabulkách je uveden přehled vybraných nabízených bytových jednotek k pronájmu v Karlových Varech a nedalekém okolí, které byly nabízeny v dané lokalitě v období od května roku 2017 do října roku 2017.

Výše nájemného v níže uvedených tabulkách je nájemné inzerované (požadované pronajímatelem) nikoliv nájemné uskutečněné (smluvně uzavřené).

Tyto bytové jednotky byly roztříděny dle dispozice a lokality.

Dispozice:

- 1+kk
- 1+1
- 2+kk
- 2+1

Lokality:

- Ostrov (Tab. 1 - 3)
- Chodov (Tab. 4 – 6)
- Karlovy Vary (Tab. 7 – 16)

Výsledkem porovnání nabídek je přepočtený průměrný výnos v Kč za 1 m² podlahové plochy a měsíc, který bude následně použit pro porovnání jednotlivých lokalit a dispozic.



Tab. 1 - OSTROV - 1+kk

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Ostrov	Kollárova	1+kk	21	4000	190	2500	Panel	Zastaralý, neudržovaný stav, plastové okno.
Ostrov	Kollárova	1+kk	19	4000	211	2500	Panel	Levná kuch. linka, obložené umakartové jádro obklady.
Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]					201			

Tab. 2 - OSTROV - 1+1

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Ostrov	Nádražní	1+1	50	8000	160	2000	Cihla	Int. i ext. domu po celkové rekonstrukci – HOLOGRAM
Ostrov	Lidická	1+1	42	5000	119	2600	Panel	Levná kuch. linka, obložené umakartové jádro obklady.
Ostrov	Jungmanova	1+1	36	5500	153	2500	Panel	Po kompletní a zdařilé rekonstrukci.
Ostrov	Kollárova	1+1	36	6500	181	1000	Panel	
Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]					153			

Tab. 3 - OSTROV - 2+1

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Ostrov	Karlovarská	2+1	40	6500	163	2500	Cihla	Po kompletní a zdařilé rekonstrukci vč. obložkových zárubní.
Ostrov	Nádražní	2+1	50	7500	150	2500	Cihla	Int. i ext. domu po celkové rekonstrukci – HOLOGRAM
Ostrov	Nádražní	2+1	50	7500	150	2500	Cihla	Int. i ext. domu po celkové rekonstrukci – HOLOGRAM
Ostrov	Severní	2+1	61	7000	115	2900	Cihla	Dokončený developerský projekt.
Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]					144			



Tab. 4 - CHODOV - 1+kk

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Chodov	ČS Odbojářů	1+kk	24	4000	167	3000	Panel	Zastaralý, neudržovaný stav, plastové okno.
Chodov	U Porcelánky	1+kk	20	3000	150	2500	Panel	Zastaralý, neudržovaný stav, plastové okno.
Chodov	U Porcelánky	1+kk	23	3000	130	2500	Panel	Původní, udržovaný stav.
				Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]	149			

Tab. 5 - CHODOV - 1+1

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Chodov	Vítězná	1+1	38	6000	158	3000	Panel	Zastaralý, neudržovaný stav, plastové okno.
Chodov	U Porcelánky	1+1	38	4000	105	2700	Panel	Původní, udržovaný stav.
Chodov	Hlavní	1+1	37	4000	108	2500	Panel	Po rekonstrukci před 15-ti lety.
Chodov		1+1	42	6000	143	4000	Panel	Po rekonstrukci před 15-ti lety.
Chodov	Hlavní	1+1	37	4000	108	2500	Panel	Hezká kuch. linka, obložené umak. jádro.
				Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]	124			

Tab. 6 - CHODOV - 2+1

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Chodov	Husova	2+1	60	7000	117	1500	Panel	Zastaralý, neudržovaný stav, plastové okno.
Chodov	Boženy Němcové	2+1	54	5500	102	2800	Panel	Původní, udržovaný stav.
Chodov	Osadní	2+1	55	5500	100	2800	Panel	Původní, udržovaný stav.
Chodov	Boženy Němcové	2+1	54	5500	102	3500	Cihla	Bez foto.
Chodov	Osadní	2+1	56	4500	80	4200	Panel	Po rekonstrukci před 15-ti lety.
Chodov		2+1	55	7000	127	3000	Panel	Zastaralý, neudržovaný stav, plastové okno.
Chodov	Dolní Chodov	2+1	54	6500	120	3000	Panel	Po nevkusné rekonstrukci 15-ti lety.
Chodov	Zahradní	2+1	56	8000	143	1500	Panel	Původní, udržovaný stav s novou linkou.
				Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]	108			



Dále je pokračování přehledu bytových jednotek v Karlových Varech, které jsou rozděleny kromě dispozice do třech kategorií polohy podle městských částí v rámci Karlových Varů. Při dělení Karlových Varů na jednotlivé kategorie bylo vycházeno z místních zvyklostí členění.

Kategorii polohy 1 reprezentuje ve většině případů stará zástavba s příjemným prostředím, výbornou občanskou vybaveností, dopravní dostupností, rozšířenou sítí MHD. Nevýhodami může být absence nebo nedostatečnost parkovacích stání a rušnost v daných lokalitách. Do kategorie polohy 1 jsou zařazeny tyto městské části:

- Centrum
- Lázně
- Tuhnice
- Drahovice
- Na Vyhlídce

V kategorii polohy 2 se často objevují bytové jednotky na sídlištích s panelovými domy nebo bytové jednotky ve staré zástavbě na velice rušných ulicích s rušnou dopravou. V těchto městských částech je stále velice dobrá občanská vybavenost, dopravní dostupnost a slušná síť MHD. Parkování je ve většině případů problematické. Do kategorie polohy 2 jsou zařazeny tyto městské části:

- Rybáře
- Stará Role
- Bohatice
- Růžový Vrch

Do kategorie polohy 3 jsou zařazeny, jak městské části, tak i obce přímo sousedící s katastrálními územími Karlových Varů. Městskými částmi jsem zvolil Doubí a Dvory, kde se nachází bytové jednotky v rodinných domech, menších činžovních domech, ale také v panelových domech. Jedná se o méně vyhledávané lokality, při hledání bydlení. Dále samostatné obce Dalovice a Otovice jsou vhodným příměstským bydlením vzhledem k přímé návaznosti na Karlovy Vary a dobrému dopravnímu spojení MHD. Jedná se o velice klidné a vyhledávané bydlení.



Pronajímané bytové jednotky se většinou nacházejí ve větších rodinných domech nebo menších bytových domech s několika bytovými jednotkami. V této kategorii polohy jsou zařazeny oblasti:

- Doubí
- Dvory
- Dalovice
- Otovice



Tab. 7 - Karlovy Vary - K1 - 1+kk

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Karlovy Vary	Centrum - I.P. Pavlova	1+kk	43	5500	128	3500	Cihla	Stará zástavba, udržovaný byt.
Karlovy Vary	Centrum - Moskevská	1+kk	25	4000	160	2000	Cihla	Stará zástavba, udržovaný byt.
Karlovy Vary	Centrum - Krále Jiřího	1+kk	28	4350	155	2400	Cihla	Stará zástavba, udržovaný byt.
Karlovy Vary	Centrum - I.P. Pavlova	1+kk	43	6500	151	2500	Cihla	Příjemný a udržovaný byt s novou kuchyňskou linkou.
Karlovy Vary	Centrum - Krále Jiřího	1+kk	25	7000	280	2000	Cihla	Původní stav s rekonstrukcí koupelny před 10-ti lety.
Karlovy Vary	Centrum - Škroupova	1+kk	25	4500	180	2500	Cihla	Původní, udržovaný stav. Podkroví.
Karlovy Vary	Centrum - Varšavská	1+kk	25	4500	180	2500	Cihla	Mansarda - podkroví, zastaralé a nevkusné obložení palubkami.
Karlovy Vary	Centrum - I.P. Pavlova	1+kk	24	9000	375	2500	Cihla	Po velice zdařilé celkové rekonstrukci.
Karlovy Vary	Centrum - Moskevská	1+kk	30	4000	133	1400	Cihla	6.NP bez výtahu, podkrovní, velice nepraktický byt.
Karlovy Vary	Centrum - Krále Jiřího	1+kk	20	5500	275	2000	Cihla	Podkroví - malé. Po levné rekonstrukci před 15-ti lety, neudržované.
Karlovy Vary	Centrum - Ondřejská	1+kk	13	4000	308	2000	Cihla	Velice malá plocha, vše zastaralé.
Karlovy Vary	Centrum - Varšavská	1+kk	25	4500	180	2500	Cihla	Mansarda - podkroví - malé. Po levné rekonstrukci před 15-ti lety.
Karlovy Vary	Lázně - Škroupova	1+kk	28	5500	196	2000	Panel	Po nepochopitelné rekonstrukci se sprchovým koutem v kuchyni.
Karlovy Vary	Lázně - Karla IV.	1+kk	20	4500	225	3200	Cihla	Stará zástavba, udržovaný byt.
Karlovy Vary	Tuhnice - Moskevská	1+kk	16	3500	219	2500	Cihla	Po celkové rekonstrukci.
Karlovy Vary	Drahovice - Čertův ostr.	1+kk	18	4200	233	2200	Cihla	Kuchyňská linka a koupelna po modernizaci.
Karlovy Vary	Drahovice	1+kk	22	4400	200	1750	Panel	Původní, udržovaný stav.
Karlovy Vary	Drahovice - Úvalská	1+kk	23	4000	174	1900	Cihla	Po zdařilé celkové rekonstrukci.
Karlovy Vary	Drahovice-Havlíčková	1+kk	28	5900	211	1800	Cihla	Po rekonstrukci v hezké vile.
Karlovy Vary	Drahovice - Rumunská	1+kk	19	4000	211	2000	Panel	Bez foto.
Karlovy Vary	Drahovice - Vítězná	1+kk	12	3500	292	1200	Cihla	Zastaralé vybavení a velice malá výměra.
Karlovy Vary	Na Vyhlídce - Hynais.	1+kk	20	4500	225	2000	Cihla	Po celkové rekonstrukci před pár lety.
				Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]		213		



Tab. 8 - Karlovy Vary - K2 - 1+kk

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Karlovy Vary	Rybáře - Čankovská	1+kk	24	4200	175	2300	Panel	Po celkové rekonstrukci.
Karlovy Vary	Rybáře - Plešivecká	1+kk	18	3000	167	2000	Panel	Po celkové rekonstrukci.
Karlovy Vary	Rybáře - Mládežnická	1+kk	24	3700	154	2000	Panel	Původní udržovaný stav, s novou kuchyňskou linkou.
Karlovy Vary	Rybáře - Mládežnická	1+kk	24	4200	175	2300	Panel	Hezký byt, nová koupelna a linka 6tis., velká místnost nerozdělena.
Karlovy Vary	Rybáře – U koupaliště	1+kk	25	5500	220	1500	Panel	Po celkové, velice zdařilé rekonstrukci.
Karlovy Vary	Rybáře – Mládežnická	1+kk	20	5000	250	2000	Panel	Po celkové a hezké rekonstrukci.
Karlovy Vary	Stará Role	1+kk	35	5000	143	3500	Cihla	Po rekonstrukci.
Karlovy Vary	Stará Role	1+kk	18	3500	194	2500	Panel	Zastaralý, neudržovaný stav, plastové okno.
Karlovy Vary	Stará Role – Nejdlova	1+kk	33	5500	167	2500	Panel	Rok výstavby 2006.
Karlovy Vary	Stará Role – Dlouhá	1+kk	35	5000	143	4000	Cihla	Po rekonstrukci, s vybavením.
Karlovy Vary	Stará Role – Závodu Míru	1+kk	32	5300	166	1700	Cihla	Koupelna po rekonstrukci před 15-ti lety. Nová kuchyňská linka.
Karlovy Vary	Stará Role – Fibichova	1+kk	17	4000	235	2000	Panel	Bez foto.
Karlovy Vary	Bohatice - Dubová	1+kk	30	4500	150	1800	Panel	Rok výstavby 2011.
				Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]		201		

Tab. 9 - Karlovy Vary - K3 - 1+kk

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Karlovy Vary	Doubí -Spálená	1+kk	33	5900	179	2300	Cihla	Rok výstavby 2014.
Karlovy Vary	Dalovice – Všeborovická	1+kk	34	5000	147	2500	RD	Po rekonstrukci před 10-ti lety.
Karlovy Vary	Dalovice – Májová	1+kk	19	5000	263	2000	Panel	Zastaralý a původní stav.
				Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]		196		



Tab. 10 - Karlovy Vary - K1 - 1+1

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Karlovy Vary	Centrum - Moskevská	1+1	35	7000	200	2500	Panel	Velice zdařilá a nákladná rekonstrukce celého bytu. EXCLUSIVE
Karlovy Vary	Centrum - Bělehradská	1+1	45	6000	133	2500	Cihla	Po levné rekonstrukci před 10-ti lety.
Karlovy Vary	Centrum – Nebozízek	1+1	40	5800	145	1700	Cihla	Původní, neudržovaný, zastaralý.
Karlovy Vary	Centrum – Moskevská	1+1	36	7500	208	3300	Cihla	Po celkové a zdařilé rekonstrukci.
Karlovy Vary	Lázně - Moravská	1+1	33	5300	161	2500	Cihla	Koupelna po rekonstrukci. Nová kuchyňská linka. Ostatní původní.
Karlovy Vary	Lázně - Vřídelní	1+1	43	6000	140	1500	Cihla	Hezká koupelna i kuchyňská linka.
Karlovy Vary	Drahovice – Kvapilova	1+1	35	5500	157	1100	Cihla	Koupelna po rekonstrukci před 10-ti lety, jinak původní.
Karlovy Vary	Drahovice – Vítězná	1+1	49	5000	102	3500	Cihla	Po nedávné rekonstrukci. Příjemný byt.
Karlovy Vary	Drahovice – Maďarská	1+1	36	4500	125	2500	Cihla	Původní stav.
Karlovy Vary	Drahovice - Čertův ostr.	1+1	40	6800	170	2600	Cihla	Původní, udržovaný stav. Dřevěná okna.
Karlovy Vary	Drahovice - Čertův ostr.	1+1	40	6800	170	1600	Cihla	Po celkové rekonstrukci.
Karlovy Vary	Drahovice - Rumunská	1+1	42	6000	143	2000	RD	Koupelna a kuchyňská linka po rekonstrukci. V hezké vile.
Karlovy Vary	Drahovice – Lidická	1+1	33	4500	136	2700	Panel	Původní, udržovaný stav.
Karlovy Vary	Drahovice	1+1	37	5000	135	2400	Cihla	Původní, udržovaný stav ve staré zástavbě.
Karlovy Vary	Drahovice - Čertův ostrov	1+1	37	5500	149	2800	Cihla	Koupelna a kuchyňská linka po rekonstrukci. Dřevěná okna.
				Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]		152		



Tab. 11 - Karlovy Vary - K2 - 1+1

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Karlovy Vary	Rybáře - Sokolovská	1+1	30	4000	133	3000	RD	Po nepovedené rekonstrukci.
Karlovy Vary	Rybáře - Požární	1+1	28	6000	214	2500	Panel	Po rekonstrukci před 10-ti lety.
Karlovy Vary	Rybáře- Nákladní	1+1	23	5500	239	1000	Cihla	Původní, udržovaný stav.
Karlovy Vary	Rybáře – Mládežnická	1+1	35	6000	171	2500	Panel	Již po zastaralé a nepovedené rekonstrukci.
Karlovy Vary	Rybáře - Nákladní	1+1	23	5500	239	1000	Cihla	Koupelna a kuchyňská linka stará 15 let. Ostatní původní a udržované.
Karlovy Vary	Stará Role – Závodu Míru	1+1	32	5950	186	2000	Cihla	Po celkové rekonstrukci před 10-ti lety,
Karlovy Vary	Stará Role - Rosnice	1+1	40	5500	138	2000	RD	Hezká koupelna i kuchyňská linka.
Karlovy Vary	Bohatice - Dalovická	1+1	40	6000	150	2300	Cihla	Po celkové rekonstrukci. Zajímavě dispozičně řešený.
Karlovy Vary	Bohatice – Dalovická	1+1	40	6900	173	1500	RD	Zajímavá dispozice. Zajímavý byt.
Karlovy Vary	Růžový Vrch	1+1	42	4500	107	3500	Panel	Levná kuch. linka, obložené umakartové jádro obklady.
				Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]		143		

Tab. 12 - Karlovy Vary - K3 - 1+1

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Karlovy Vary	Doubí – Komenského	1+1	60	8000	133	3500	Cihla	
Karlovy Vary	Doubí	1+1	35	6000	171		Cihla	Původní, zastaralý stav.
Karlovy Vary	Doubí - Studentská	1+1	40	6300	158	3000	Cihla	Po zdařilé, vkusné rekonstrukci.
Karlovy Vary	Doubí – Jahodná	1+1	38	4500	118	2500	Panel	Původní stav s obloženým umakartovým jádrem ker. obklady.
Karlovy Vary	Doubí – Komenského	1+1	62	8500	137	4500	RD	Po celkové rekonstrukci. Velice prostorný.
Karlovy Vary	Otovice	1+1	35	5000	143	2000	Panel	Po zastaralé rekonstrukci.
				Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]		143		



Tab. 13 - Karlovy Vary - KA - 2+kk

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Karlovy Vary	Centrum – Nábřeží J.P.	2+kk	65	12000	185	3000	Cihla	Po opravdu zdařilé rekonstrukci, s krásným vybavením.
Karlovy Vary	Centrum - Krále Jiřího	2+kk	40	7000	175	3000	Cihla	Po zdařilé rekonstrukci v hezké vile.
Karlovy Vary	Rybáře - Čankovská	2+kk	45	6500	144	2000	Cihla	Po rekonstrukci před 15-ti lety.
Karlovy Vary	Bohatice - Dubová	2+kk	45	8700	193	2100	Panel	Dům po rek., krásný, nový, s vybavením, super foto, nová koup., linka
Karlovy Vary	Dvory – Chebská	2+kk	49	9500	194	4000	Cihla	Luxus, vířivky, luxus koupelna, rezidence
Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]						178		



Tab. 14 - Karlovy Vary - K1 - 2+1

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Karlovy Vary	Centrum - Moskevská	2+1	53	12000	226		Cihla	Po velice zdařilé rekonstrukci. Krásný byt.
Karlovy Vary	Centrum - I.P. Pavlova	2+1	53	8000	151	3500	Panel	Po celkové rekonstrukci.
Karlovy Vary	Centrum - Varšavská	2+1	48	8000	167	5000	Cihla	Původní a zastaralý stav.
Karlovy Vary	Centrum - Horova	2+1	68	7500	110	3900	Cihla	Neudržovaný, původní stav po morální životnosti.
Karlovy Vary	Centrum – Kolmá	2+1	45	7500	167	2700	Cihla	Po rekonstrukci koupelny před 10-ti lety.
Karlovy Vary	Centrum – TGM	2+1	83	12000	145	5000	Cihla	Po velice zdařilé rekonstrukci. Krásný byt.
Karlovy Vary	Centrum – Raisova	2+1	80	6000	75	4050	Cihla	Po moc hezké kompletní rekonstrukci.
Karlovy Vary	Centrum – TGM	2+1	83	9000	108	5000	Cihla	Po celkové rekonstrukci.
Karlovy Vary	Centrum - TGM	2+1	55	8000	145	2500	Cihla	Po rekonstrukci byt i dům, hezký na pronájem
Karlovy Vary	Lázně	2+1	56	8500	152	3000	RD	Po rekonstrukci, bydlení se zahrádkou.
Karlovy Vary	Tuhnice	2+1	45	6000	133	3700	Cihla	Původní, udržovaný stav.
Karlovy Vary	Tuhnice – Západní	2+1	73	10000	137		Cihla	Původní, neudržovaný stav.
Karlovy Vary	Tuhnice - Západní	2+1	62	6500	105		Cihla	Původní stav, lokální plynová topidla.
Karlovy Vary	Tuhnice - Západní	2+1	57	8700	153	3050	Panel	Pokus o modernizaci před 15-ti lety. Velice nezdařilé.
Karlovy Vary	Drahovice	2+1	60	5000	83	4200	Panel	Původní, udržovaný stav.
Karlovy Vary	Drahovice – Lidická	2+1	76	12000	158	5000	RD	Int. i ext. RD po zdařilé rekonstrukci. Klidná část obce.
Karlovy Vary	Drahovice – Gagarinova	2+1	65	7000	108	5000	Panel	Zděné koupelnové jádro. Nepovedené, již zastaralé.
Karlovy Vary	Drahovice - Vítězná	2+1	64	6500	102	2000	Panel	Po částečné rekonstrukci.
Karlovy Vary	Drahovice - Vítězná	2+1	64	6000	94	4700	Cihla	Stará zástavba, původní kuchyňská linka a koupelna.
Karlovy Vary	Drahovice – Matt. náb.	2+1	55	7000	127	2900	RD	Zrekonstruovaný RD, nová koupelna i kuchyňská linka.
Karlovy Vary	Drahovice - St. Kys.	2+1	68	7500	110	4000	Panel	Po celkové rekonstrukci 10 let.
Karlovy Vary	Drahovice - Lidická	2+1	60	8000	133	3500	Panel	Po nedávné celkové a zdařilé rekonstrukci.
Karlovy Vary	Na Vyhlídce	2+1	60	7500	125	3000	Cihla	Původní, udržovaný stav. Architektonicky krásný dům.
Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]				131				



Tab. 15 - Karlovy Vary - K2 - 2+1

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Karlovy Vary	Rybáře	2+1	58	6500	112	3000	Cihla	Po celkové rekonstrukci.
Karlovy Vary	Rybáře - Sokolovská	2+1	54	4600	85	3000	Cihla	Koupelna a kuchyňská linka po zdařilé rekonstrukci.
Karlovy Vary	Rybáře - Majakovského	2+1	55	6900	125	4000	Cihla	Po nákladné celkové rekonstrukci. Mj. hezky nafocené.
Karlovy Vary	Rybáře - Sokolovská	2+1	73	8000	110	3900	Cihla	Po celkové rekonstrukci před 10-ti lety. Mj. hezky nafocené.
Karlovy Vary	Rybáře - Sokolovská	2+1	64	8000	125	2500	Cihla	Po rekonstrukci před 10-ti lety.
Karlovy Vary	Rybáře – Sokolovská	2+1	50	6000	120	5000	Cihla	Po zdařilé rekonstrukci před 10-ti lety.
Karlovy Vary	Rybáře – Sokolovská	2+1	55	6000	109	2900	Cihla	Po rekonstrukci před 10-ti lety. Zachované zrestaurované vysoké dveře.
Karlovy Vary	Rybáře - Sokolovská	2+1	63	8500	135	2500	Cihla	Po rekonstrukci, nová koupelna a kuchyňská linka a podlahy.
Karlovy Vary	Rybáře - U Spořitelny	2+1	61	8800	144	4300	Cihla	Po rekonstrukci před 10-ti lety.
Karlovy Vary	Stará Role-Borová	2+1	67	7500	112	3000	Cihla	Po vkusné rekonstrukci.
Karlovy Vary	Stará Role – Záv. Míru	2+1	58	6500	112	3000	Cihla	Po rekonstrukci.
Karlovy Vary	Stará Role – Borová	2+1	67	7300	109	2550	RD	Po rekonstrukci před 10-ti lety.
Karlovy Vary	Bohatice – Jasmínová	2+1	69	6800	99	4200	Panel	Původní, udržovaný stav.
Karlovy Vary	Bohatice - Dubová	2+1	62	7900	127	3300	Panel	Rok výstavby 2011, krásná koupelna a kuchyňská linka, nové podlahy.
Karlovy Vary	Bohatice - Jasmínová	2+1	69	7200	104	3100	Panel	Původní, zastaralý stav.
				Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]		115		

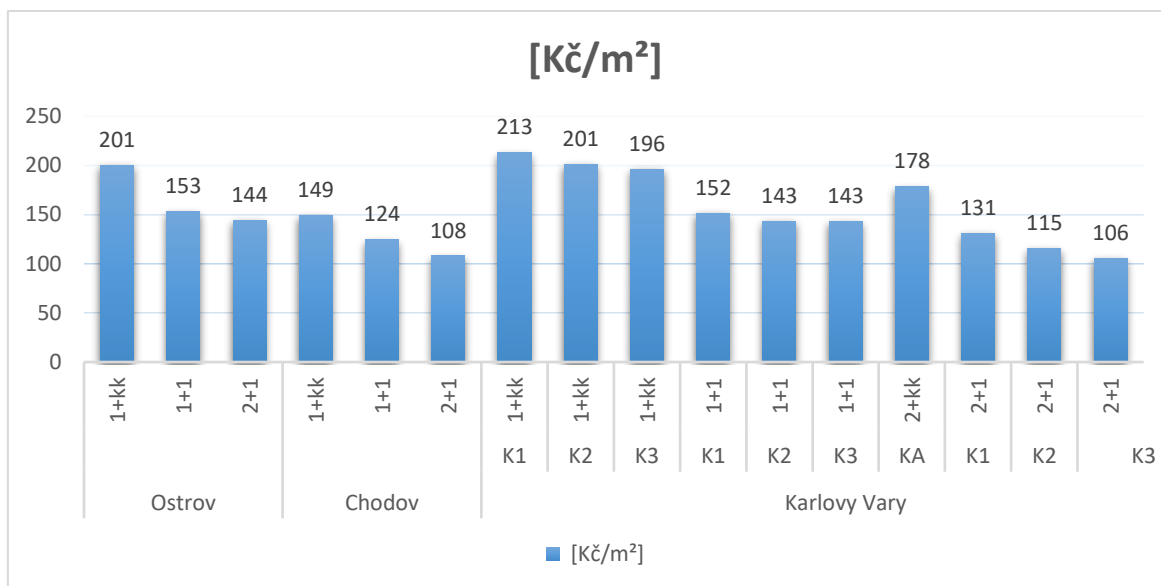
Tab. 16 - Karlovy Vary - K3 - 2+1

Poloha		Velikost		Nájem				
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Cihla/Panel/RD	Poznámky
Karlovy Vary	Dvory	2+1	50	7000	140	3000	Cihla	Po rekonstrukci.
Karlovy Vary	Dalovice – Borská	2+1	70	5000	71	3000	RD	Po rekonstrukci.
				Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]		106		



Přehled průměrných inzerovaných měsíčních výnosů ve sledované lokalitě shrnuje následující graf:

Graf 1



Z grafu 1 je patrné:

- výnos z 1 m² podlahové plochy klesá se zvyšující se podlahovou plochou (byty s větší dispozicí)
- výnos se mění s lokalitou umístění bytové jednotky - výnosy v lokalitách Ostrov a Karlovy Vary jsou prakticky srovnatelné, z čehož lze usuzovat, že vliv na výnos nepodmiňuje pouze velikost dané lokality, ale z velké míry poptávka a nabídka v lokalitě samotné



3.2.2 Pronájem bytových jednotek Karlovy Vary a okolí - uskutečněné

Z důvodu objektivit výpočtu návratnosti investice při koupi bytové jednotky je nezbytné porovnat výše výnosů z inzerovaných cen pronájmů s uskutečněným, reálným nájemným a z nich plynoucími výnosy.

V následujících tabulkách je uvedeno uskutečněné nájemné (smluvně uzavřené) porovnávaných lokalit a dispozic bytových jednotek:

Dispozice:

- 1+kk
- 1+1
- 2+kk
- 2+1

Lokality:

- Karlovy Vary (Tab. 17 – 23)
- Chodov (Tab. 24 – 25)



Tab. 17 - Karlovy Vary - K1 - 1+kk

Poloha		Velikost		Nájem			
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Poznámky
Karlovy Vary	Centrum - Moskevská	1+kk	16	3500	219	500+2000	
Karlovy Vary	Lázně - Vřídelní	1+kk	32	5950	186	500+el.plyn	Po rekonstrukci, nové podlahy, vestavěná kuchyňská linka.
Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]				202			

Tab. 18 - Karlovy Vary - K2 - 1+kk

Poloha		Velikost		Nájem			
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Poznámky
Karlovy Vary	Rybáře - U Koupaliště	1+kk	23	4500	196	3500	Umakartové jádro, stará kuchyňská linka
Karlovy Vary	Stará Role - Borová 4	1+kk	27	3200	119	300+el.+plyn	Vytápění - el. přímotopy, plastová okna
Karlovy Vary	Bohatice – Dubová	1+kk	30	5000	167	2500	Po rekonstrukci, nové podlahy, nová kuchyňská linka.
Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]				160			

Tab. 19 - Karlovy Vary - K3 - 1+kk

Poloha		Velikost		Nájem			
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Poznámky
Karlovy Vary	Doubí - Studentská B2	1+kk	26	3950	152	400+el.+plyn	starý činžovní dům
Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]				152			



Tab. 20 - Karlovy Vary - K1 - 1+1

Poloha		Velikost		Nájem			
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Poznámky
Karlovy Vary	Centrum - Nám. Rep. 5	1+1	38	4450	117	800+el.+plyn	umakartové jádro koupelny, plyn. kotel
Karlovy Vary	Centrum - Nám. Rep. 9	1+1	43	5500	128	400+el.+plyn	plovoucí podlahy
Karlovy Vary	Na Vyhlídce - Kolmá	1+1	43	4500	105	800+el.+plyn	
Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]					117		

Tab. 21 - Karlovy Vary - K12 - 2+kk

Poloha		Velikost		Nájem			
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Poznámky
Karlovy Vary	Drahovice - Kvapilova	2+kk	47	6200	132	400+el.+plyn	nová koupelna, ohřev vody - el. bojlerem, vytápění - waw
Karlovy Vary	Stará Role - Borová 3	2+kk	43	5200	121	300+el.+plyn	vytápění - el. přímotopy, plastová okna
Karlovy Vary	Stará Role - Borová 9	2+kk	44	5100	116	1000+el.+plyn	plovoucí podlahy, plastová okna, vytápění - el. přímotopy
Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]					123		

Tab. 22 - Karlovy Vary - K1 - 2+1

Poloha		Velikost		Nájem			
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Poznámky
Karlovy Vary	Centrum - Nám. Rep. 6	2+1	50	6900	138	800+el.+plyn	Po kompletní rekonstrukci, vytápění plyn, TUV - el.
Karlovy Vary	Centrum - Nám. Rep. 8	2+1	50	4950	99	400+el.+plyn	
Karlovy Vary	Tuhnice - Šumavská	2+1	55	6500	118	800+el.+plyn	
Karlovy Vary	Drahovice - Anglická	2+1	61	5900	97	1000	
Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]					113		



Tab. 23 - Karlovy Vary - K3 - 2+1

Poloha		Velikost		Nájem			
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Poznámky
Karlovy Vary	Doubí - Studentská B1	2+1	38	3950	104	800+el.+plyn	starý činžovní dům, dodělané plov. podlahy, topení - waw
Karlovy Vary	Doubí - Studentská A1	2+1	58	4450	77	1200+el.+plyn	starý činžovní dům
Karlovy Vary	Doubí - Studentská A2	2+1	67	4950	74	1600+el.+plyn	starý činžovní dům
Karlovy Vary	Doubí - Studentská A3	2+1	46	6200	135	1600+el.+plyn	starý činžovní dům, částečná rekonstrukce
Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]					97		

Tab. 24 - Chodov - 1+kk

Poloha		Velikost		Nájem			
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Poznámky
Chodov	Palackého	1+kk	21	3500	167	2000	Obložené umakartové jádro, vestavěná kuchyňská linka.
Chodov	U Porcelánky	1+kk	21	3000	143	2500	Umakartové jádro, stará kuchyňská linka.
Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]					155		

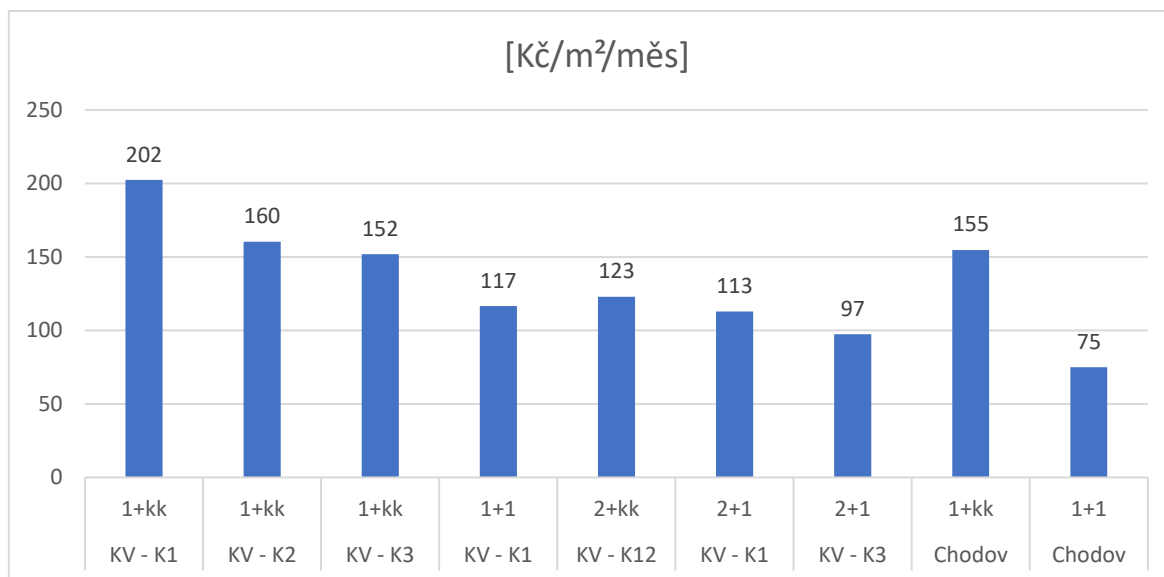
Tab. 25 - Chodov - 1+1

Poloha		Velikost		Nájem			
Město	Ulice	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč/měs]	[Kč/m ² /měs]	Poplatky	Poznámky
Chodov	Husova	1+1	40	3000	75	3500	Umakartové jádro, stará kuchyňská linka.
Průměrný výnos [Kč/m ² /měs]					75		



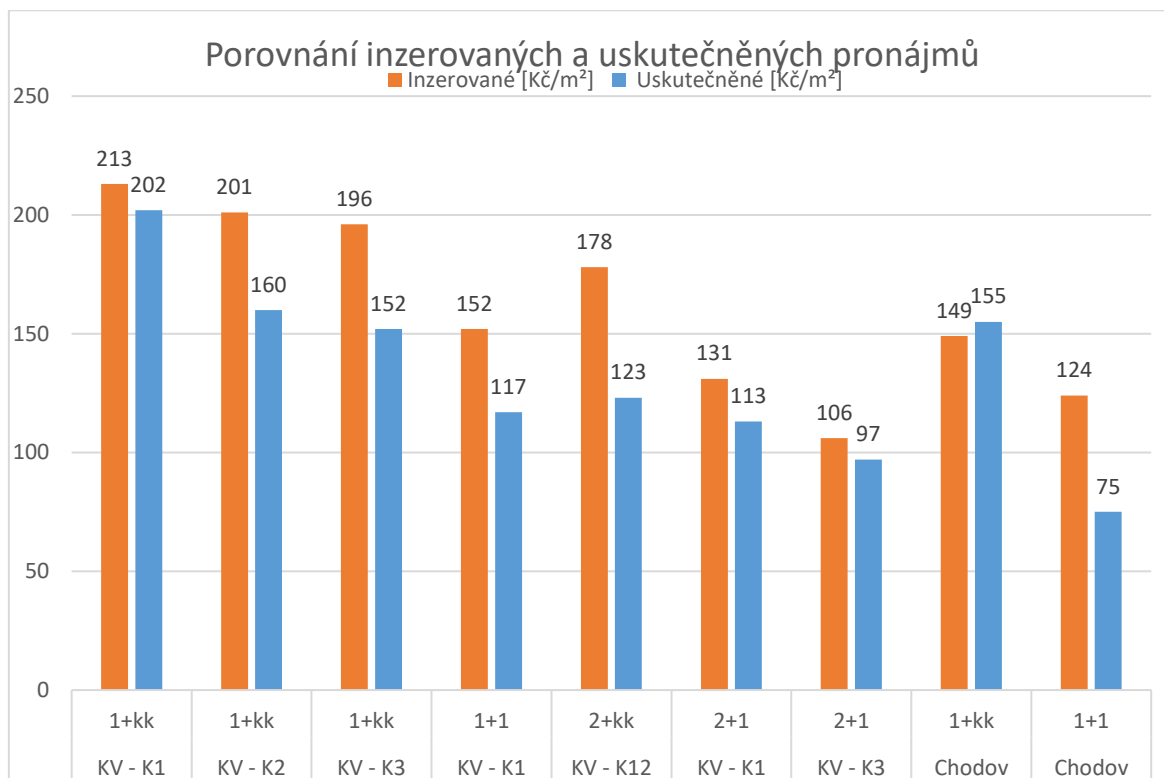
Přehled průměrných uskutečněných měsíčních výnosů ve sledované lokalitě shrnuje následující graf:

Graf 2



Z porovnání přehledů v grafech 1 a 2 vyplývá rozdíl mezi inzerovanými a uskutečněnými výnosy z pronájmů.

Graf 3



Z grafu 3 vyplývá, že uskutečněné nájemné je v průměru nižší o 18% než nájemné inzerované.



3.2.3 Prodejní ceny nemovitých věcí v daných lokalitách – Karlovy Vary

Pro zjištění návratnosti investice je nutné znát kromě předpokládaných výnosů z bytové jednotky (vyčísleny v předchozí kapitole) také prodejní ceny, resp. kupní ceny daných bytových jednotek, které jsou předmětem posuzované investice. Pro toto zjištění je důležitý následující přehled prodejních cen bytových jednotek ve sledované lokalitě - Karlových Varech, Ostrově a Chodově.

Níže uvedených tabulkách (Tab. 26 – 33) jsou uvedeny ceny inzerované, s již započtenou provizí realitní kanceláře za zprostředkování prodeje nemovité věci.



Tab. 26 - Karlovy Vary - 1+kk

Poloha		Velikost		Vlastnictví		Poznámky
Město	Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	[Kč/m ²]	
Karlovy Vary	Stará Role - Fibichova	1+kk	21	540 000	25 714	Panel. Po rekonstrukci. Nemoderní koupelna.
Karlovy Vary	Rybáře - U Koupaliště	1+kk	23	620 000	26 957	Panel. Nemoderní koupelna po rekonstrukci. Zastaralá kuchyňská linka a dveře.
Karlovy Vary	Rybáře - Mládežnická	1+kk	24	899 000	37 458	Panel. Po kompletní a hezké rekonstrukci.
Karlovy Vary	Rybáře - Mládežnická	1+kk	24	950 000	39 583	Panel. Po kompletní a velice hezké rekonstrukci.
Průměrná cena [Kč/m ²]					32 428	

Tab. 27 - Karlovy Vary - 1+1

Poloha		Velikost		Vlastnictví		Poznámky
Město	Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	[Kč/m ²]	
Karlovy Vary	Drahovice - Čertův Ostrov	1+1	37	750 000	20 270	Stará zástavba. Po zastaralé rekonstrukci, Vhodné na pronájem.
Karlovy Vary	Drahovice - Východní	1+1	32	879 000	27 469	Panel. Dům po rek. Byt v původním udržovaném stavu s umakartovým jádrem.
Karlovy Vary	Drahovice - Gagarinova	1+1	36	999 000	27 750	Panel. Dům po rek. Byt s obl. umakartovým jádrem a novou kuchyňskou linkou.
Karlovy Vary	Bohatice - Dubová	1+1	30	885 000	29 500	Dům i byt po hezké rekonstrukci v roce 2011.
Karlovy Vary	Bohatice - Kpt. Nálepky	1+1	36	815 000	22 639	Panel. Dům po rek. Byt v původním udržovaném stavu s umakartovým jádrem.
Karlovy Vary	Rybáře - U Koupaliště	1+1	36	850 000	23 611	Panel. Dům po rek. Byt v původním udržovaném stavu s umakartovým jádrem.
Karlovy Vary	Rybáře - Sibiřská	1+1	36	1 150 000	31 944	Panel. Dům po rekonstrukci. Byt po celkové a velice povedené rekonstrukci.
Průměrná cena [Kč/m ²]					26 169	

Tab. 28 - Karlovy Vary - 2+kk

Poloha		Velikost		Vlastnictví		Poznámky
Město	Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	[Kč/m ²]	
Karlovy Vary	Drahovice - Vítězná	2+kk	41	950 000	23 171	Panel. Dům po rek. Byt v původním udržovaném stavu s umakartovým jádrem.
Karlovy Vary	Drahovice - Vítězná	2+kk	48	1 200 000	25 000	Cihla. Byt po celkové rek., koupelna, vestavěná kuchyně, podlahy, okna a dveře.
Karlovy Vary	Rybáře - Majakovského	2+kk	54	1 460 000	27 037	Cihla. Byt po celkové rek., koupelna, vestavěná kuchyně, podlahy, okna a dveře.
Karlovy Vary	Doubí - Studentská	2+kk	70	1 800 000	25 714	Cihla. Byt po celkové rek., koupelna, vestavěná kuchyně, podlahy, okna a dveře.
Průměrná cena [Kč/m ²]					25 231	



Tab. 29 - Karlovy Vary - 2+1

Poloha		Velikost		Vlastnictví		Poznámky
Město	Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	[Kč/m ²]	
Karlovy Vary	Centrum - Nám. Horákové	2+1	53	1 330 000	25 094	Stará zástavba. Byt po částečné rekonstrukci, koupelna, okna. Malá kuch. linka.
Karlovy Vary	Tuhnice - Brigádníků	2+1	55	1 630 000	29 636	Panel. Byt po částečné rekonstrukci, obložené umakartové jádro.
Karlovy Vary	Tuhnice - Západní	2+1	58	1 650 000	28 448	Panel. Byt po kompletní vkusné rekonstrukci.
Karlovy Vary	Drahovice - Východní	2+1	56	1 150 000	20 536	Panel. Byt v původním, udržovaném stavu, s plastovými okny.
Karlovy Vary	Rybáře - Sokolovská	2+1	52	1 100 000	21 154	Panel. Byt v původním stavu, s plastovými okny. Nutná investice.
Karlovy Vary	Rybáře - Majakovského	2+1	53	1 399 000	26 396	Stará zástavba. Byt po nákladné a vkusné kompletní rekonstrukci.
Karlovy Vary	Bohatice - Ostrovská	2+1	55	1 390 000	25 273	Panel. Po částečné rekonstrukci, koupelna, okna.
Karlovy Vary	Bohatice - Lomená	2+1	60	1 670 000	27 833	Panel. Byt po kompletní rekonstrukci.
Karlovy Vary	Dvory - 1. máje	2+1	53	1 100 000	20 755	Cihla. Byt v původním stavu, s plastovými okny. Nutná investice.
Průměrná cena [Kč/m ²]					20 755	

Tab. 30 - Ostrov - 2+1

Poloha		Velikost		Vlastnictví		Poznámky
Město	Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	[Kč/m ²]	
Ostrov	S.K. Neumanna	2+1	66	890 000	13 485	Panel. Byt v původním, ale udržovaném stavu. Zděná koupelna.
Ostrov	Lidická	2+1	60	999 000	16 650	Panel. Byt po nenákladné rekonstrukci.
Ostrov	S.K. Neumanna	2+1	67	1 050 000	15 672	Panel. Byt po nenákladné rekonstrukci.
Průměrná cena [Kč/m ²]					15 269	

Tab. 31 - Chodov - 1+1

Poloha		Velikost		Vlastnictví		Poznámky
Město	Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	[Kč/m ²]	
Chodov	1. máje	1+1	36	430 000	11 944	Panel. Nutná investice. Neobyvatelný.
Chodov	Hlavní	1+1	36	572 000	15 889	Panel. Byt v původním udržovaném stavu. Vhodné na pronájem.
Průměrná cena [Kč/m ²]					13 917	

Byt jako investice



Tab. 32 - Chodov - 2+kk

Poloha		Velikost		Vlastnictví		Poznámky
Město	Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	[Kč/m ²]	
Chodov	Čs. odbojářů	2+kk	46	520 000	11 304	Panel. Byt v původním udržovaném stavu s umakartovým jádrem.
				Průměrná cena [Kč/m ²]	11 304	

Tab. 33 - Chodov - 2+1

Poloha		Velikost		Vlastnictví		Poznámky
Město	Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	[Kč/m ²]	
Chodov	Hlavní	2+1	56	550 000	9 821	Panel. Byt po částečné rekonstrukci. Vhodný k pronajímání.
Chodov	Osadní	2+1	55	569 000	10 345	Panel. Byt po rekonstrukci koupelny a kuchyně. Přiznané parket.
Chodov	Čs. odbojářů	2+1	61	650 000	10 656	Panel. Byt po částečné rekonstrukci.
Chodov	Čs. odbojářů	2+1	60	720 000	12 000	Panel. Byt po částečné rekonstrukci. Umakartové jádro.
				Průměrná cena [Kč/m ²]	10 706	



3.2.4 Výpočet návratnosti

Pro výpočet návratnosti jsou uvažovány průměrné kupní ceny za 1 m² bytových jednotek v daných lokalitách a jim příslušné výnosy za 1 m² z inzerovaných pronájmů ponížené o 18%, dle výše uvedeného průměrného rozdílu nájemného mezi inzerovanými a uskutečněnými pronájmů.

Výnosy z pronájmů pro výpočet návratnosti jsou uvažovány jako čisté výnosy. Ve výpočtech je uvažováno s náklady na dosažení výnosu tak, že pojištění stavby a náklady na správu jsou hrazeny z domovních poplatků, které jsou odečteny v tabulkách výše, drobné opravy a údržbu a pojištění jednotky hradí nájemce. Daň z nemovité věci pro účely těchto výpočtů lze zanedbat.

Tab. 34

Poloha	Velikost	Prodejní ceny	Čistý výnos [Kč/m ² /měs]		Návratnost		
			[Kč/m ²]	[Kč/m ² /měs]	-18%	[měs]	[let]
Město	Dispozice						
Ostrov	2+1	15 269	144	118	129	10,8	
Chodov	1+1	13 917	124	102	137	11,4	
	2+1	10 706	108	89	121	10,1	
Karlovy Vary	K2	1+kk	32 428	201	165	197	16,4
	K2	1+1	26 169	143	117	223	18,6
	KA	2+kk	25 231	178	146	173	14,4
	K1	2+1	25 929	131	107	241	20,1
	K2	2+1	25 164	115	94	267	22,2

Shrnutí: z výše uvedeného (Tab. 34) je patrné, že velikost lokality podstatně ovlivňuje prodejní ceny bytových jednotek, což zvýhodňuje investice v lokalitách s nižším počtem obyvatel.



3.3 Porovnání návratnosti investice v novostavbách a staré zástavbě – Praha vs. Karlovy Vary, Ostrov

3.3.1 Porovnání návratnosti investice v novostavbách a staré zástavbě - Praha

V této kapitole je provedeno srovnání návratnosti investice do bytové jednotky v novostavbách oproti bytovým jednotkám v staré zástavbě v lokalitě Praha.

Tab. 35 – Srovnání návratnosti investice

	Developerské projekty	Stará výstavba	Rozdíl [%]
Kupní cena [Kč/m ²]	87 470	84 477	3,43
Čistý výnos z pronájmu [Kč/měs/m ²]	315	279	11,43
Návratnost [měs]	278	303	
Návratnost [let]	23,17	25,25	

Shrnutí: z výše uvedeného (Tab. 35) je patrné, že rozdíl kupních cen u bytových jednotek developerských projektů a starou výstavbou je 3,43%, rozdíl výnosů z pronájmů činí 11,43%, což nepředstavuje zásadní rozdíl (<10%) v době návratnosti jednotlivých variant.



Tab. 36 - Developerské projekty - Praha - prodej

Poloha		Velikost		Vlastnictví			Poznámky
Město	Název projektu / Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Kupní cena [Kč]	v roce	[Kč/m ²]	
Praha 9	Vysočany - Kolbenova	1+kk	36	2 690 000	2018	74 722	Suomi Hloubětín. Nedostavěno - smlouva o smlouvě budoucí kupní. Včetně provize, poplatků a DPH
Praha 9	Letňany	1+kk	36	2 565 000	2018	71 250	Nedostavěno. Cena za nemovitost, provize se přičítá.
Praha 4	Nusle - Rostislavova	1+kk	22	2 210 000	2018	100 455	Nedostavěno. Cena za nemovitost, provize se přičítá.
Praha 5	Smíchov - Pod Hájem	1+kk	13	2 198 000	2017	169 077	Byt kolaudovaný jako Ateliér. Rezidenční projekt vzniklý z bývalého kláštera. Cena včetně provize.
Praha 10	Dolní Měcholupy - Kryšpínova	1+kk	36	2 790 000	2018	77 500	Malý Háj VI. Odstupné 1280000,- dále anuita 1508000,- (25 let á 6990,-). Družstevní vlastnictví.
Praha 9	Čakovice - Bermanova	1+kk	28	2 050 000	2020	73 214	Cena za nemovitost. Budova Tulipán. Zbytek stojí. Kolaudace 2020.
Praha 9	Letňany - Škrábkových	1+kk	47	2 770 000	2018	58 936	Rezidence Veselská - nedostavěná část. Cena včetně provize a právního servisu.
Praha 5	Řeporyje - Wiesenthalova	1+kk	38	3 400 000	2017	89 474	Novostavba z roku 2016. Cena za nemovitost.
Praha 9	Vysočany - Novovysočanská	1+kk	31	2 880 000	2018	92 903	Nedostavěno. Cena včetně provize. Cena neobsahuje parkovací stání a sklep.
Praha 9	Letňany - Škrábkových	1+kk	40	2 790 000	2017	69 750	Rezidence Veselská - dostavěná část. Cena včetně provize a právního servisu.
Praha 9	Letňany - Frýdecká	1+kk	41	2 749 000	2017	67 049	Novostavba z roku 2014 uprostřed staré zástavby. Cena včetně provize.
Praha 9	Vysočany - Freyova	1+kk	33	3 160 000	2017	95 758	Novostavba z roku 2013. 13.NP. Cena včetně provize.
Praha 9	Hloubětín - Nademlejská	1+kk	35	3 396 000	2017	97 029	Novostavba. Terasa 27 m2. Parkování před domem. Cena včetně provize a DPH.
						Průměrná cena [Kč/m²]	87 470



Tab. 37 - Developerské projekty - Praha - pronájem

Poloha		Velikost		Nájem		Poznámky
Město	Název projektu / Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč]	[Kč/m ²]	
Praha 9	V Lukách - Horní Počernice	1+kk	45	12 900	287	Novostavba z roku 2013, krásný byt, klimatizace + TČ.
Praha 9	Letňany - Pavla Beneše	1+kk	34	12 500	368	V ceně garážové stání, kompletně vybavený, moderní byt.
Praha 12	Modřany - K Vystrkovu	1+kk	37	10 000	270	Garážové stání +1000,-, částečně vybavený.
Praha 9	Letňany - Kadečkové	1+kk	37	11 500	311	Novostavba 2016, kompletně vybavený.
Praha 9	Vysočany - Freyova	1+kk	37	12 900	349	Novostavba 2013, nevybavený, ale krásná kuchyně a doplňky.
Praha 9	Hloubětín - Nademlejská	1+kk	39	14 000	359	Kejřův park.
Praha 9	Čakovice - Bermanova	1+kk	38	14 000	368	8. NP s výhledem na zámecký park, kompletně zařízen.
Praha 9	Letňany - Hlučkova	1+kk	37	11 500	311	Novostavba z roku 2017. Kompletně zařízen.
Praha 10	Horní Měcholupy - Dvorského	1+kk	39	9 900	254	Novostavba z roku 2006. Pěkný byt s parkováním.
Praha 10	Malešice - Nad Úžlabinou	1+kk	36	10 000	278	Novostavba s balkonem, vlastním garážovým stáním.
				Průměrný výnos [Kč/m ²]	315	

Tab. 38 - Stará zástavba - Praha - prodej

Poloha		Velikost		Vlastnictví			Poznámky
Město	Název projektu / Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Kupní cena [Kč]	v roce	[Kč/m ²]	
Praha 10	Malešice - Počernická	1+kk	24	1 700 000	2017	70 833	Anuita splacena, ale převod do OV není v plánu. Družstevní vlast.
Praha 10	Záběhlice - Záběhlická	1+kk	22	1 990 000	2017	90 455	Cena + provize RK. Slušně vybavený a zrekonstruovaný byt.
Praha 8	Karlín - Sokolovská	1+kk	25	2 518 000	2017	100 720	Cena 2,1 mil. + 418 tis. anuita. Družstevní vlastnictví.
Praha 4	Cholupice - Kestřanská	1+kk	28	2 199 000	2017	78 536	Novostavba z roku 2012. 3 střešní okna. Hezký byt.
Praha 4	Nusle - Pod Vilami	1+kk	25	2 200 000	2017	88 000	Stará zástavba. Levné vybavení. Zastaralá koupelna i kuchyně.
Praha 10	Záběhlice - Jabloňová	1+kk	30	2 200 000	2017	73 333	Panel. Balkon. Hezký výhled. Zastaralý. Prakticky řešený.
Praha 8	Troja - Hnězdenská	1+1	29	2 250 000	2017	77 586	Panel. Slušný stav vhodný na pronájem. Koupelna zastaralá.
Praha 5	Zličín - Sazovická	1+kk	25	2 300 000	2017	92 000	Novostavba, ale zastaralá kuchyňská linka.
Praha 9	Hloubětín - Slévačská	1+kk	30	2 399 000	2017	79 967	Panel, umakartové jádro, dům z roku 1990, vše původní.
Praha 4	Nusle - U Pernštejských	1+kk	25	2 400 000	2017	96 000	Zastaralý byt s balkonem, bez kuchyňské linky, podlahových krytin.
				Průměrná cena [Kč/m ²]		84 477	



Tab. 39 - Stará zástavba - Praha - pronájem

Poloha		Velikost		Nájem		Poznámky
Město	Název projektu / Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč]	[Kč/m ²]	
Praha 4	Modřany - Jordana Jovkova	1+kk	25	7 500	300	Zastaralý panelový byt s umakartovým jádrem.
Praha 9	Dolní Počernice – Nár. hrdinů	1+kk	20	8 000	400	Snížené přízemí. Rezidenční část. Malé okno s vysokým parapetem.
Praha 7	Holešovice - Argentinská	1+kk	32	7 000	219	Po rekonstrukci, vkusný, čistý.
Praha 7	Holešovice - U Smaltovny	1+kk	40	8 000	200	Zastaralý, ale udržovaný. Vhodný na pronájem.
Praha 10	Hostivař - Hostivařská	1+kk	28	8 490	303	Místnost s kuchyňskou linkou po rekonstrukci. Koupelna zastaralá.
Praha 5	Hlubočepy - Nad Zlíchovem	1+1	45	8 500	189	Zastaralé, nevkusné, nehezké. V RD.
Praha 10	Uhřetěves - Karla Zicha	1+kk	32	8 900	278	V novostavbě, ale už nějakou dobu bydleno. Levná kuchyňská linka, 10 let koupelna.
Praha 8	Libeň - Konšelská	2+kk	45	9 000	200	Byt po levné rekonstrukci. Na pronájem vhodný.
Praha 4	Braník - Nad Lesním divadlem	1+kk	25	9 500	380	Panelový dům, zděné jádro, ale jinak původní stav. Nehezké.
Praha 10	Strašnice - Starostrašnická	1+1	44	9 500	216	Zařízený starým nábytkem, zastaralá koupelna.
Praha 10	Záběhlice - Jasmínová	2+kk	39	9 990	256	Byt hezký, zastaralá koupelna a dveře.
Praha 4	Podolí - Pravá	1+kk	35	10 000	286	"Novostavba", ale nehezký dům, už bydleno.
Praha 9	Libeň - Kovanecká	1+kk	33	10 000	303	Stavba po roce 2000, ale nehezké. Nesrovnatelné s dnešními novostavbami. Garážové stání +1000,-.
Praha 10	Záběhlice - Jasmínová	1+kk	36	10 000	278	Původní byt v zrekonstruovaném panelovém domě. Nehezké.
Praha 5	Zličín - Sazovická	1+kk	28	10 500	375	Novostavba po roce 2000, hezčí než stará zástavba, ale nesrovnatelné s dnešními novostavbami.
Průměrný výnos [Kč/m ²]					279	



3.3.2 Porovnání návratnosti investice v novostavbách a staré zástavbě – Karlovy Vary a Ostrov

V této kapitole je provedeno srovnání návratnosti investice do bytové jednotky v novostavbách oproti bytovým jednotkám v staré zástavbě v lokalitách Karlovy Vary a Ostrov.

Tab. 40 – Srovnání návratnosti investice – Karlovy Vary

	Developerské projekty	Stará výstavba (Tab. 34)	Rozdíl [%]
Kupní cena [Kč/m ²]	47 271	26 984	42,92
Čistý výnos z pronájmu [Kč/měs/m ²]	184	125	32,06
Návratnost [měs]	257	216	
Návratnost [let]	21,42	18,00	

Tab. 41 – Srovnání návratnosti investice – Ostrov

	Developerské projekty	Stará výstavba (Tab. 34)	Rozdíl [%]
Kupní cena [Kč/m ²]	25 493	15 269	40,11
Čistý výnos z pronájmu [Kč/měs/m ²]	116	118	1,69
Návratnost [měs]	220	130	
Návratnost [let]	18,34	10,83	

Shrnutí: z výše uvedeného (Tab. 40 a 41) je zřejmé, že rozdíl kupních cen u bytových jednotek developerských projektů a starou výstavbou ve sledované lokalitě představuje shodně cca 40% nárůst ceny u developerských projektů. Oproti tomu kupní cena bytové jednotky ve staré zástavbě narůstá s velikostí obce.

Zajímavým zjištěním je, že kupní cena bytových jednotek u developerských projektů je o 40% vyšší, oproti bytovým jednotkám ve staré zástavbě dané obce, bez rozdílu kupní ceny v dané lokalitě – Karlovy Vary vs. Ostrov (26 984 ,- Kč vs. 15 269,- Kč).

V obci Karlovy Vary opět dochází k zanedbatelnému rozdílu návratnosti mezi bytovými jednotkami v developerských projektech a staré zástavbě, podobně jako v lokalitě Praha.

Obec Ostrov s ohledem na nedostatečný počet porovnávaných bytových jednotek nelze zodpovědně vyhodnotit.



Tab. 42 - Developerské projekty - Karlovy Vary - prodej

Poloha		Velikost		Vlastnictví		Poznámky
Město	Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	[Kč/m ²]	
Karlovy Vary	Drahovice - Mattoniho nábřeží	1+kk	43	1 690 000	39 302	Residence Mattoniho nábřeží. 5.NP. Dostavěno 4Q/2017. Cena včetně DPH za nemovitost, parkovací stání se příplácí.
Karlovy Vary	Drahovice - Mattoniho nábřeží	1+kk	45	1 630 000	36 222	Residence Mattoniho nábřeží. 3.NP. Dostavěno 4Q/2017. Cena včetně DPH za nemovitost, parkovací stání se příplácí.
Karlovy Vary	Centrum - Svahová	1+1	33	2 950 000	89 394	Residence Svahová. Cena za nemovitost. Možnost zakoupení garážového stání/garáže za 20000EUR/25000EUR.
Karlovy Vary	Centrum - Moravská	1+1	43	1 330 000	30 930	Rezidence Moravská. Cena za nemovitost. Přímý prodej majitele, bez provize. Zastaralé vybavení. Nutná investice pro srovnatelnou investici s dnešními rezidencemi.
Karlovy Vary	Dvory - Chebská	2+kk	48	1 997 000	41 604	Rezidence Moser. 2.NP. Sklep +40000,- a parkovací stání +375000,-.
Karlovy Vary	Dvory - Chebská	2+kk	46	2 030 000	44 130	Rezidence Moser. 1.NP. Sklep +40000,- a parkovací stání +375000,-.
Karlovy Vary	Dvory - Chebská	2+kk	55	2 830 730	51 468	Rezidence Moser. 6.NP. Sklep +40000,- a parkovací stání +375000,-.
Karlovy Vary	Drahovice - Čertův ostrov	2+kk	46	1 950 000	42 391	Jateční. 1.NP.
Karlovy Vary	Drahovice - Čertův ostrov	2+kk	51	2 550 000	50 000	Jateční. 4.NP. Včetně garážového stání, kvalitního vybavení. Cena včetně provize, DPH, právního servisu.
Průměrná cena [Kč/m ²]					47 271	

Tab. 43 - Developerské projekty - Karlovy Vary - pronájem

Poloha		Velikost		Nájem		Poznámky
Město	Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč]	[Kč/m ²]	
Karlovy Vary	Centrum - Svahová	1+1	32	10 000	313	Residence Svahová. Cena za nemovitost. Možnost zakoupení garážového stání/garáže za 20000EUR/25000EUR.
Karlovy Vary	Drahovice - 5. května	2+kk	79	12 000	152	Novostavba, kompletně zařízené a vybavené.
Karlovy Vary	Drahovice - 5. května	2+kk	66	12 000	182	Novostavba, kompletně zařízené a vybavené.
Karlovy Vary	Dvory - Chebská	2+kk	62	10 091	163	Luxus, vířivky, luxus koupelna, rezidence
Karlovy Vary	Dvory - Chebská	2+kk	49	7 314	149	Luxus, vířivky, luxus koupelna, rezidence
Karlovy Vary	Dvory - Chebská	2+kk	54	7 478	138	Luxus, vířivky, luxus koupelna, rezidence
Karlovy Vary	Dvory - Chebská	2+kk	49	9 500	194	Luxus, vířivky, luxus koupelna, rezidence
Průměrný výnos [Kč/m ²]					184	



Tab. 44 - Developerské projekty - Ostrov - prodej

Poloha		Velikost		Vlastnictví		Poznámky
Město	Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	[Kč/m ²]	
Ostrov	Severní	1+kk	38	970 000	25 526	Rezidence Severní, 3.NP, novostavba, standardně zařízený
Ostrov	Severní	1+kk	45	1 070 000	23 778	Rezidence Severní, 4.NP, novostavba, standardně zařízený
Ostrov	Severní	1+kk	46	1 250 000	27 174	Rezidence Severní, 5.NP, novostavba, standardně zařízený
				Průměrná cena [Kč/m ²]	25 493	

Tab. 45 - Developerské projekty - Ostrov

Poloha		Velikost		Nájem		Poznámky
Město	Lokalita	Dispozice	Výměra [m ²]	Výnos [Kč]	[Kč/m ²]	
Ostrov	Severní	1+kk	46	5 400	117	Dokončený developerský projekt.
Ostrov	Severní	2+kk	61	7 000	115	Dokončený developerský projekt.
				Průměrný výnos [Kč/m ²]	116	

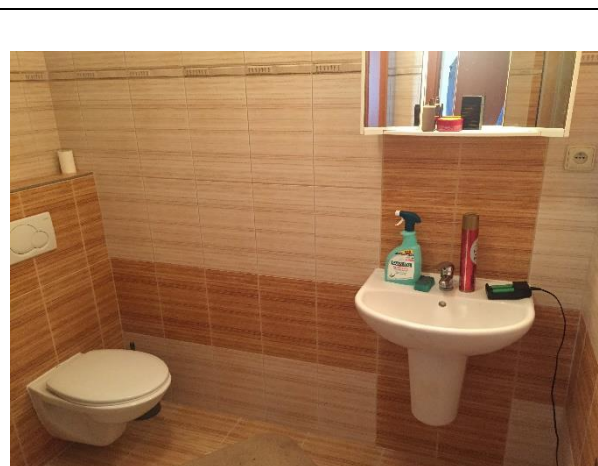
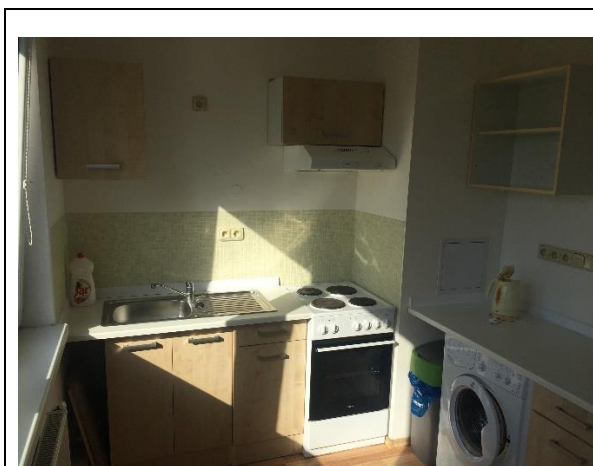


4 Odhad bytové jednotky



ODHAD č. DP01/2017
Odhad tržní hodnoty nemovitosti

Základní údaje			
Název nemovitosti:	Bytová jednotka 440/15, k.ú. Bohatice		
Předmět ocenění:	Bytová jednotka – byt		
Katastrální údaje			
Kraj:	Karlovarský	Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Karlovy Vary	Katastrální území:	Bohatice
Část obce:	Bohatice	Bytová jednotka číslo:	440/15
Ulice:	Dubová	v bytovém domě č.p.:	440
List vlastnictví č.:	1446,1345,1354	na pozemku parc. č.:	st. 1272
		s pozemky:	st. 1272, 590/6, 570/7, 590/10
včetně spoluvlastnického podílu:	301/26760 na společných částech domu 1/36 na pozemku		



ÚČEL OCENĚNÍ: Pro studijní účely diplomové práce

Tržní hodnota	Stav ke dni / Prohlídka: 4.11.2017 / 4.11.2017	
Tržní hodnota stávající	855 000 Kč	Pozn:
<small>(hodnota dle stavu ke dni ocenění)</small>		



SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Kraj:	Karlovarský	Obec, část obce:	Karlovy Vary, Bohatice	Počet obyvatel:	49046
K.Ú.:	Bohatice	Ulice:	Dubová	Číslo popisné:	440

Bytová jednotka	stávající stav		
Dispozice jednotky:	1+1		
Podlaží:	2.NP		
Orientace:	SZ		
Vytápění:	dálkové (zdroj mimo budovu)		
Podlahová plocha:	32,26 m ²		
Započitatelná plocha:	31,16 m ²		
Garážové stání v objektu:	ne		
Stáří / další životnost:	43	/	57
Opotřebením celkové	15%		
Rozestavěnost:	100%		
Technický stav jednotky:	výborně udržovaná		
Rekonstrukce jednotky v roce:	celková	2011	

Budova		
Počet podlaží PP/NP	1 / 7	
Počet bytových / nebytových jednotek:	65 / 1	
Výtah:	ano	
Konstrukce budovy:	montovaná (panelová, železobetonová)	
Parc. č. pozemků ve funkčním celku:	st. 1272, 590/6, 590/7, 590/10	
Celková výměra pozemků:	2326 m ²	
Energetický průkaz stavby:	není	
Technický stav:	výborně udržovaná	
Rekonstrukce stavby v roce:	celková	2011



Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Oceňované nemovitosti jsou umístěné po pravé straně ulice Jáchymovská vedoucí přes městskou část Bohatice směrem na Otovice a dále Sadov. Autobusová zastávka je přímo u domu. Okolní zástavbu tvoří objekty občanské vybavenosti a menší rodinné domy. Jedná se o lokalitu s dobrou dopravní dostupností.

Karlovy Vary jsou krajským městem s kompletní občanskou vybaveností.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost	
Poloha v obci:	Okrajová část – smíšená zástavba
Okolí:	bytová zóna a občanská vybavenost
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	autobus, MHD
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	dálnice / silnice I. třídy

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Bytový dům je volně stojící, plně podsklepený, má 7 nadzemních podlaží, dvě sekce, zastřešený je plochou střechou. Objekt byl postavený v roce 1974 v panelové technologii T06B a užívaný jako kanceláře. V roce 2009 bylo vydané stavební povolení na jeho kompletní rekonstrukci a přestavbu na bytový dům. Původní objekt měl 5 nadzemních podlaží a dvě další patra vznikla nástavbou. Kolaudace stavebních úprav byla v 2/2011.

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	■/□ voda	□/■ kanalizace	■/□ plyn	■/□ elektro	■ telefon
Přístupová kom.:	■ zpevněná		přes pozemky parc. číslo 655		
Využití:	■ bydlení				

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace – komentář
655	ostatní plocha, silnice	Statutární město Karlovy Vary

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)



Nemovitost je v současné době dlouhodobě pronajímána. Nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou za tržních podmínek. Předpokládá se prodloužení nájemní smlouvy. V případě nezájmu stávajícího nájemce o prodloužení nájemní smlouvy bude majitel jednotky hledat náhradu za stávajícího nájemce. Vzhledem k poptávce po tomto druhu bydlení, odhaduji dobu nutnou na nalezení nového nájemce do oceňované bytové jednotky kratší než 1 měsíc.

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území

Nemovitost nebyla v minulosti zaplavena.

Věcná břemena a obdobná zatížení

1. Zástavní právo smluvní zřízené ve prospěch Raiffeisenbank, a.s. v roce 2016.

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitost je pronajímána



Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1446			
Kraj:	CZ041 Karlovarský	Okres:	CZ0412 Karlovy Vary
Obec:	554961 Karlovy Vary	Katastrální území:	663581 Bohatice
Ulice:	Dubová	č.o.:	3
Vlastníci			Podíl
FO	RČ: 660215/0632	Ing. Martin Kadlec	Kfely 62, 363 01 Ostrov 1 / 1
Jednotky			
Číslo jednotky: 440/15		Spoluvlastnický podíl: 310/26 760	Byt

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1345			
Kraj:	CZ041 Karlovarský	Okres:	CZ0412 Karlovy Vary
Obec:	554961 Karlovy Vary	Katastrální území:	663581 Bohatice
Ulice:	Dubová	č.o.:	3
Vlastníci			Podíl
FO	RČ: 660215/0632	Ing. Martin Kadlec	Kfely 62, 363 01 Ostrov 301 / 26 760
Stavby		stavba je součástí pozemku	
část obce Bohatice	Bytový dům	č.p. 440	na pozemku p.č.st.1272
Pozemky			
St. 1272	Stavební parcela	Parcela KN	572 m ² zastavěná plocha a nádvoří
560/6	Pozemková parcela	Parcela KN	392 m ² ostatní plocha
590/7	Pozemková parcela	Parcela KN	912 m ² ostatní plocha

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1354			
Kraj:	CZ041 Karlovarský	Okres:	CZ0412 Karlovy Vary
Obec:	554961 Karlovy Vary	Katastrální území:	663581 Bohatice
Ulice:	Dubová	č.o.:	3
Vlastníci			Podíl
FO	RČ: 660215/0632	Ing. Martin Kadlec	Kfely 62, 363 01 Ostrov 1 / 36
Pozemky			
590/10	Pozemková parcela	Parcela KN	450 m ² ostatní plocha

Popis oceňované bytové jednotky

Bytová jednotka č.15 je o velikosti 1+1 a je umístěna ve 2.NP bytového domu. Byt vznikl kompletní přestavbou dokončenou v roce 2015. Okna jsou plastová, podlahy plovoucí laminátové, v kuchyni standardní kuchyňská linka s elektrickým



sporákem. V koupelně je osazený sprchový kout, umyvadlo, závěsné WC, keramické obklady a keramická dlažba.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
Pokoj	15,68 m ²	1,00	15,68 m ²
Kuchyň	9,14 m ²	1,00	9,14 m ²
Chodba	1,53 m ²	1,00	1,53 m ²
Koupelna, WC	3,71 m ²	1,00	3,71 m ²
Sklep	2,20 m ²	0,50	1,10 m ²
Celková podl. plocha	32,26 m²		31,16 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	železobetonové montované + dozdivky
Stropy	železobetonové montované
Střecha	plochá
Krytina	hydroizolační folie z měkčeného PVC
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úpravy vnějších povrchů	zateplovací systém se silikonovou omítkou
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	laminátové s obložkovými zárubněmi
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Podlahy obytných místností	plovoucí laminátové, keramická dlažba
Vytápění	dálkové
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní rozvod vody	plast trubky, studená i teplá voda
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
Vybavení kuchyně	běžná kuchyňská linka s elektrickým sporákem
Vnitřní vybavení	WC, sprcha, umyvadlo
Výtah	osobní
Ostatní	domácí telefon



Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou rovinné, pozemek p.č.st. 1272 je zcela zastavěný bytovým domem. Podíl o velikosti 1/36 k pozemku p.č. 590/10 představuje parkovací stání u domu.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Krajské a statutární město Karlovy Vary nemá zpracovanou a platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Obvyklá cena pozemku v bezprostředním sousedství určeného k zástavbě rodinným domem se ke dni ocenění v Otovicích a Sedleci pohybuje v intervalu 1250 – 1690 Kč/m². Komerční pozemky se pohybují v rozmezí 840 – 1200 Kč./m². Vzhledem k umístění oceňovaných pozemků je pro ocenění je použita hodnota 1000,00 Kč/m².

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena Kč/m ²	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku v Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1272	572	1000,00	301 / 26 760	6 434,00
ostatní plocha	590/6	392	1000,00	301 / 26 760	4 409,00
ostatní plocha	590/7	912	1000,00	301 / 26 760	10 258,00
ostatní plocha	590/10	450	1000,00	1 / 36	12 500,00
Celková výměra pozemků:		2326	Celk. podíl výměry pozemků:		33 601,00



Výpočet porovnávací metody

Nemovitost č.1: byt 1+kk, v osobním vlastnictví, v Karlových Varech – Rybářích, ulice Mládežnická, 6.NP z celkem 11. Byt po celkové rekonstrukci, nová plastová okna, zděné jádro a nová koupelna, vestavěný nábytek vč. kuchyňské linky, plovoucí laminátové podlahy. K bytu náleží sklep. Dům má zateplený obvodový plášť a dva výtahy.

Cena: 899 000 Kč

PP: 24,0 m²

Stavba: panelová

Stav bytu: po rekonstrukci

Nemovitost č.2: byt 1+kk, v osobním vlastnictví, v Karlových Varech – Rybářích, 8. NP z celkem 10. Byt po celkové a vkusné rekonstrukci, nová plastová okna, zděné jádro s koupelnou, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plovoucí podlahy. Dům po celkové revitalizaci. K bytu náleží sklep.

Cena: 950 000 Kč

PP: 24,0 m²

Stavba: panelová

Stav bytu: po rekonstrukci

Nemovitost č.3: byt 1+1, v podílovém spoluvlastnictví, v Karlových Varech – Bohaticích, 3. NP z celkem 7. Byt je v původním stavu, umakartové jádro, kuchyňská linka, podlahy, dveře. Dům po celkové revitalizaci s plastovými okny a zateplením. K bytu náleží sklep.

Cena: 815 000 Kč

PP: 36,0 m²

Stavba: panelová

Stav bytu: v původním stavu



Nemovitost č.4: byt 1+1, v osobním vlastnictví, v Karlových Varech – Bohaticích, ulice Dubová (stejný dům, jako oceňovaná jednotka), 2. NP z celkem 7. Byt po celkové a vkusné rekonstrukci, nová plastová okna, koupelna, kuchyňská linka, plovoucí podlahy. Dům prošel celkovou rekonstrukcí v roce 2011. K bytu náleží sklep.

Cena: 885 000 Kč

PP: 30,0 m²

Stavba: panelová

Stav bytu: po rekonstrukci

Nemovitost č.5: byt 1+1, v osobním vlastnictví, v Karlových Varech – Rybářích, 6. NP z celkem 8. Byt po celkové a vkusné rekonstrukci, nová plastová okna, zděné jádro s koupelnou, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, vestavěný nábytek, podlahy - vinyl. Dům po celkové revitalizaci. K bytu náleží sklep.

Cena: 1 150 000 Kč

PP: 36,0 m²

Stavba: panelová

Stav bytu: po rekonstrukci



	Oceň. nem.	Nem. č.1	Nem. č.2	Nem. č.3	Nem. č.4	Nem. č.5
Cena výchozí (Kč)		899 000	950 000	815 000	885 000	1 150 000
Korekce - provize RK (cca 6%) (Kč)		-54 000	-57 000	-48 900	-53 100	-69 000
Lokalita	1,00	0,90	0,90	0,95	1,00	0,90
Technický stav, opotřebení	1,00	1,00	1,02	1,02	1,00	1,05
Standart konstrukcí a vybavení	1,00	1,05	0,95	1,15	1,00	1,00
Umístění v rámci domu	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	0,99
Vlastnictví	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00
Cena po korekci (Kč)		790 500	771 000	939 000	831 900	1 011 300
Plocha podlahová (m ²)	31	24	24	36	30	36
Cena jednotková (Kč/m ²)		32 940	32 125	26 080	27 730	28 090
Průměr (Kč)		29 393				
Porovnávací hodnota (Kč)		911 183				
Cena ke dni ocenění zjištěná porovnávacím způsobem		910 000 Kč				

Výpočet výnosové hodnoty

Předmět nájmu	Výměra m ²	Kč/m ² /měs.	ΣKč/měs.	Počet měs.	Σ výnos Kč/rok
BJ – Dubová	31,16	160,46	5 000	12	60 000
Hrubý výnos za rok celkem					60 000
Odborný odhad možné ztráty příjmu					8%
Hrubý výnos za rok celkem HV=					55 200



Souhrn nákladů nutných k dosažení výnosu	V Kč
Daň z nemovité věci:	692
Pojištění stavby:	850
Opravy a údržba:	6 000
Náklady na správu:	0
Obhospodařovací náklady celkem:	7 542

Výpočet míry výnosnosti i_v

i_p	=míra bezpečné investice na finančním trhu (výnos desetiletého státního dluhopisu 10/2017)	1,45 %
i_1	=riziko vlivu nižší likvidity	2,00 %
i_2	=riziko fyzického poškození	2,50 %
$i_v = i_p + \Delta i$	=míra výnosnosti	5,95 %

Čistý výnos ČV vypočteme odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.

ČV	=čistý výnos nemovité věci	Kč/rok	47 658
i_v	=míra výnosnosti	% p.a.	5,95
n	=zůstatková doba ekonomické životnosti	roků	24
VHN	=výnosová hodnota nemovité věci	Kč	800 975
		Kč zokr.:	800 000

Vzorec pro výpočet výnosové hodnoty nemovité věci:

$$VHN = \frac{\check{C}V}{i_v}$$



Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Oceňovaná bytová jednotka není v současné době předmětem koupě. Podle nabývacího titulu byla zakoupena 23.1.2015 za 550.000,- Kč.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	Současný stav
Hodnota zjištěná porovnávacím způsobem	910 000 Kč
Hodnota zjištěná výnosovým způsobem	800 000 Kč
Tržní hodnota ke dni ocenění	855 000 Kč

Tržní hodnota ke dni ocenění činí 855 000 Kč.

Seznam podkladů a příloh

Podklad / příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1446	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1345	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1354	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Mapy oblasti	1



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1446
Katastrální území:	Bohatice [663581]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kadlec Martin Ing., Kfely 62, 36301 Ostrov	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
440/15

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.11.2017 08:00:00.

Zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1345
Katastrální území:	Bohatice [663581]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Apela Group a.s., Podolská 1140/3, Podolí, 14700 Praha 4	143/6690
Bauer Vilém, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	301/26760
Beneš Jan Ing., č. p. 36, 36471 Andělská Hora	73/4460
Bezděková Helena, Šumavská 1663/23, 36001 Karlovy Vary	301/26760
Božoková Dária, Levočská 20/22, 05201 Spišská Nová Ves, Slovensko	279/17840
Chvapilová Kateřina, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	73/4460
Chymčák Milan, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	301/26760
Čáslavka Václav, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	279/17840
Čermáková Ludmila, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	181/13380
SJM Dufek Jiří a Dufková Jana, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	659/26760
SJM Forejt Jindřich a Forejtová Jitka,	143/6690
<i>Forejt Jindřich, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary</i>	
<i>Forejtová Jitka, Karlovarská 1104/14a, Ruzyně, 16100 Praha 6</i>	
Fritsch Anita, Richard Wagner Strasse 17, D-63263 Neu-Isenburg, Německo	481/13380
SJM Galek Roman Ing. a Galeková Olga, Štěpánská 712/4, 35751 Kynšperk nad Ohří	301/26760
Georgiev Pavel, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	407/26760
SJM Hron Hanuš a Hronová Anna, Lipová 1202, 36222 Nejdek	361/26760
SJM Jahodka Josef a Jahodková Radka, Konečná 900/15, Rybáře, 36005 Karlovy Vary	301/26760



Kadlec Martin Ing., Kfely 62, 36301 Ostrov	301/26760
Kallusová Sandra, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	301/26760
KAREA, spol. s r.o., K Panelárně 172, 36232 Otovice	213/4460
Kobylková Stanislava, Sportovní 516, 35733 Loket	361/26760
Kolář Jakub, Jáchymovská 36/84, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	43/2676
Kozelka Martin, Nad Kundratkou 1570/3, Libeň, 19000 Praha 9	73/4460
Krumpolcová Martina Bc., Modenská 290/24, Doubí, 36007 Karlovy Vary	301/26760
Kulíková Blanka, Krymská 1713/17, 36001 Karlovy Vary	18/1115
Kurilová Dagmar, Lidická 459/17, Drahovice, 36001 Karlovy Vary	299/26760
Luňáková Barbora, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	349/26760
Malhovzová Petra, Školní 846, 35731 Horní Slavkov	1433/13380
Marcinková Helena, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	109/8920
Moudrá Eliška, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	931/53520
Mudrá Renáta, Stará Chodovská 129, 35735 Chodov	301/26760
Nedorost Roman Mgr., Dvořákova 704/6, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	301/26760
Osmanová Lucie, Kolmá 889/52, 36001 Karlovy Vary	301/26760
Pata David MUDr., Písečná 324/12, Troja, 18200 Praha 8	931/26760
Rotari Romeo, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	9/1115
Rotari Zdeňka, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	9/1115
SJM Rubeš Tomislav a Rubešová Jana, Západní 1725/45, 36001 Karlovy Vary	109/6690
Rybka Marek, Školní 827/3, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	737/26760
Silová Michaela, Bulharská 1273/1, 36001 Karlovy Vary	73/4460
SJM Somora Zdeněk a Somorová Naděžda, Rolavská 219/20, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	181/13380
Stöhrová Olga, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	407/26760
Svatoš František, Konečná 896/7, Rybáře, 36005 Karlovy Vary	299/26760
Tichá Dagmar, Borská 165/9, 36263 Dalovice	361/26760
Tregler Jiří, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	931/53520
Trepka Tomáš, Nerudova 500, 37862 Kunžak	181/13380
TRUTESPOL s.r.o., Na Vlečce 179, 36001 Otovice	87/1784
SJM Tuček Antonín MVDr. a Tučková Jana, Husova 1115, 35735 Chodov	301/26760
Tusjak Miroslav, Moskevská 1517/54, 36001 Karlovy Vary	737/26760
Vacková Jiřina, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	299/26760
Vašíček Daniel, Horova 799/8, 36001 Karlovy Vary	279/17840
Vopálenská Olga, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	279/17840
Walkden Neil James, Varšavská 714/38, Vínohrady, 12000 Praha 2	317/5352
SJM Zvěřina Marek a Zvěřinová Nikola, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	301/26760

Pozemky

Parcelní číslo
st. 1272
590/6
590/7

Stavby

Číslo
Bohatice č. p. 440, na pozemku p. č. st. 1272

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.11.2017 08:00:00.

Zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1354
Katastrální území:	Bohatice [663581]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bauer Vilém, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/36
Beneš Jan Ing., č. p. 36, 36471 Andělská Hora	1/36
Bezděková Helena, Šumavská 1663/23, 36001 Karlovy Vary	1/36
Božoková Dária, Levočská 20/22, 05201 Spišská Nová Ves, Slovensko	1/72
Chvapilová Kateřina, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/36
Chymčák Milan, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/684
Čáslavka Václav, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/72
Čermáková Ludmila, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/36
SJM Dufek Jiří a Dufková Jana, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/36
SJM Forejt Jindřich a Forejtová Jitka,	1/36
<i>Forejt Jindřich, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary</i>	
<i>Forejtová Jitka, Karlovarská 1104/14a, Ruzyně, 16100 Praha 6</i>	
Fritsch Anita, Richard Wagner Strasse 17, D-63263 Neu-Isenburg, Německo	1/36
SJM Galek Roman Ing. a Galeková Olga, Štěpánská 712/4, 35751 Kynšperk nad Ohří	1/684
Georgiev Pavel, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/72
SJM Jahodka Josef a Jahodková Radka, Konečná 900/15, Rybáře, 36005 Karlovy Vary	1/36
Kadlec Martin Ing., Kfely 62, 36301 Ostrov	1/36
Kallusová Sandra, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/36
Kallusová Sandra, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/36
Kobylková Stanislava, Sportovní 516, 35733 Loket	1/36
Kolář Jakub, Jáchymovská 36/84, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/36
Kozelka Martin, Nad Kundratkou 1570/3, Libeň, 19000 Praha 9	1/36
Krumpalová Martina Bc., Modenská 290/24, Doubí, 36007 Karlovy Vary	1/36
Kulíková Blanka, Krymská 1713/17, 36001 Karlovy Vary	1/36
Kurilová Dagmar, Lidická 459/17, Drahovice, 36001 Karlovy Vary	1/36
Luňáková Barbora, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/36
Malhovzová Petra, Školní 846, 35731 Horní Slavkov	11/684
Marcinková Helena, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/36
Moudrá Eliška, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/72
Mudrá Renáta, Stará Chodovská 129, 35735 Chodov	1/684
Nedorost Roman Mgr., Dvořákova 704/6, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	1/36
Osmanová Lucie, Kolmá 889/52, 36001 Karlovy Vary	1/684
Pata David MUDr., Písečná 324/12, Troja, 18200 Praha 8	1/36
Rotari Romeo, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/72
Rotari Zdeňka, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/72
SJM Rubeš Tomislav a Rubešová Jana, Západní 1725/45, 36001 Karlovy Vary	1/36
Rybka Marek, Školní 827/3, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	1/684
Silová Michaela, Bulharská 1273/1, 36001 Karlovy Vary	1/684
SJM Somora Zdeněk a Somorová Naděžda, Rolavská 219/20, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	1/684
Stöhrová Olga, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/72
Svatoš František, Konečná 896/7, Rybáře, 36005 Karlovy Vary	1/36
Tregler Jiří, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/72
Trepka Tomáš, Nerudova 500, 37862 Kunžak	1/36



SJM Tuček Antonín MVDr. a Tučková Jana, Husova 1115, 35735 Chodov	1/684
Tusjak Miroslav, Moskevská 1517/54, 36001 Karlovy Vary	1/36
Vacková Jiřina, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/36
Vašíček Daniel, Horova 799/8, 36001 Karlovy Vary	1/72
Vopálenská Olga, Dubová 440/3, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	1/72
Walkden Neil James, Varšavská 714/38, Vínohrady, 12000 Praha 2	4/36

Pozemky

Parcelní číslo

590/10

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

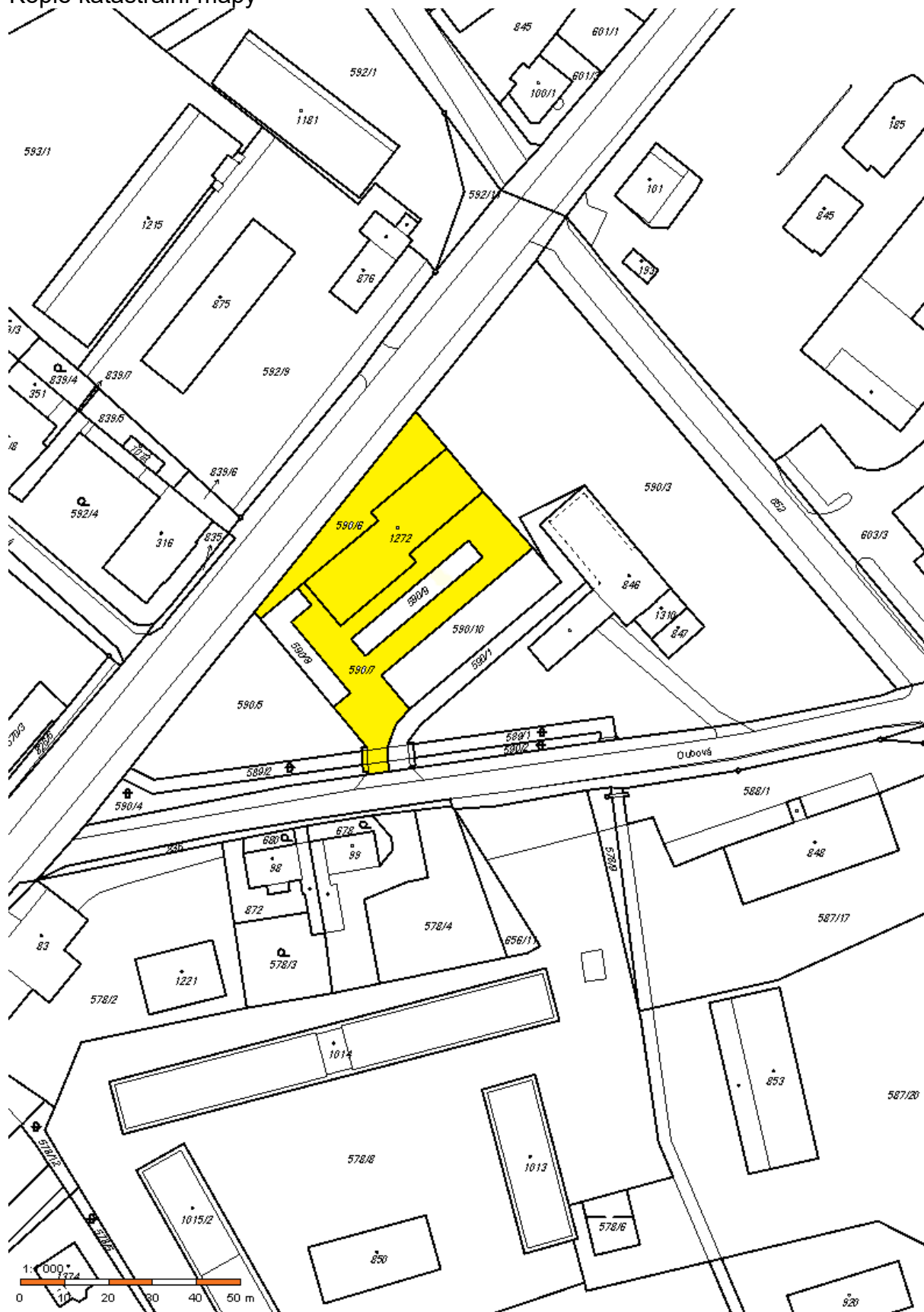
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.11.2017 08:00:00.

Zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Kopie katastrální mapy



Zdroj: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>



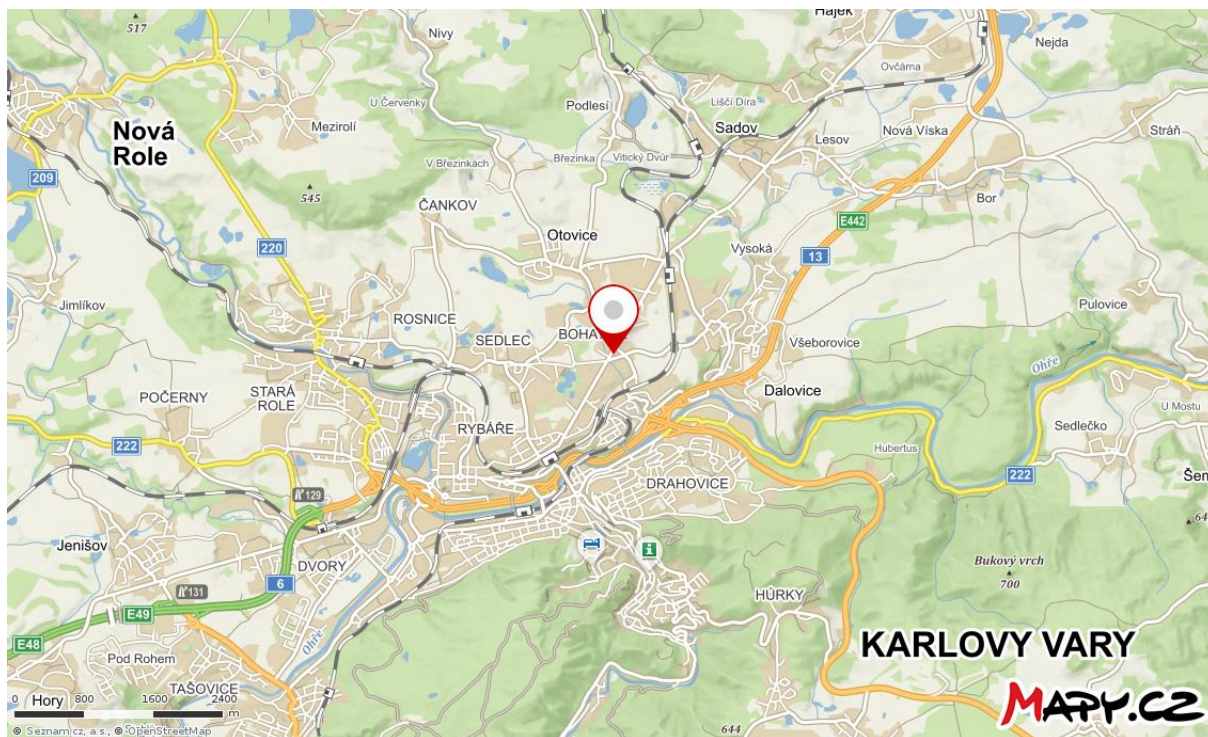
Fotodokumentace nemovité věci



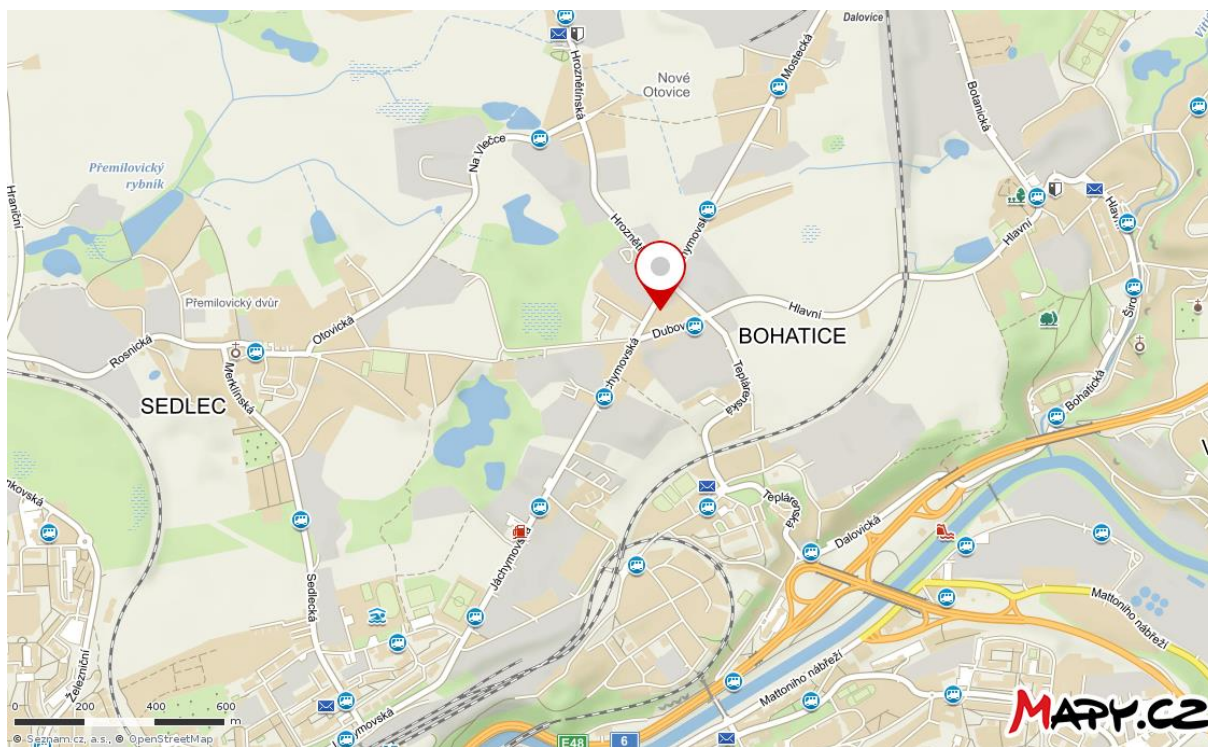
Zdroj: vlastní



Mapy oblasti



Zdroj: <http://mapy.cz/>



Zdroj: <http://mapy.cz/>



5 Závěr

Cílem této diplomové práce bylo porovnat výhodnosti investic a následné návratnosti do bytových jednotek o dispozicích od 1+kk do 2+1 a to v lokalitách Karlovy Vary, Chodov, Ostrov a Praha s porovnáním bytových jednotek v novostavbách a ve staré výstavbě. Dále byla provedena analýza trhu z důvodu zjištění rozdílu výše výnosů z pronájmů v inzerovaných nabídkách, oproti uskutečněným pronájmům. Poslední část diplomové práce se zabývá odhadem bytové jednotky, která byla předmětem koupě v roce 2015 a zjištění její současné tržní hodnoty.

Ve výpočtech návratností investic v Karlových Varech, Chodově a Ostrově bylo uvažováno s snížením výnosů z pronájmů inzerovaných nabídek o průměrných 18% (rozdíl mezi inzerovanými a uskutečněnými nabídkami), kdy poté návratnost v Ostrově dosáhla 10,8 let, Chodově 10,1 – 11,4 let a v Karlových Varech v rozmezí 14,4 – 22,2 let. Tyto návratnosti se odvíjejí od dispozice a výměry bytové jednotky a dále je zřejmé, že velikost lokality podstatně ovlivňuje prodejní ceny bytových jednotek, což zvýhodňuje investice v lokalitách s nižším počtem obyvatel – výše investice v lokalitách s vyšším počtem obyvatel není přímo úměrná výši výnosu.

Při porovnání investic do bytových jednotek u developerských projektů vs. stará zástavba v Praze je patrné, že návratnost investice u developerských projektů 23,17 let je téměř srovnatelná s návratností investice 25,25 let ve staré výstavbě. Vyšší kupní ceny developerských projektů kompenzuje vyšší výnos z pronájmu.

Naopak při srovnání investice do bytových jednotek u developerských projektů vs. stará zástavba v Karlových Varech vykazují kupní ceny 1m² bytových jednotek v developerských projektech nárůst v průměru o 40% ve srovnání se starou zástavbou. Developerské projekty vykazují v průměru o cca 30% vyšší výnosy z pronájmů. Návratnost investic do bytových jednotek u developerských projektech činí 21,42 let a u bytových jednotek ve staré zástavbě 18 let.

Jako názorný příklad nárůstu tržní hodnoty je v poslední části zpracován odhad reálné bytové jednotky v Karlových Varech o dispozici 1+1, kde byla určena současná tržní hodnota ve výši 855 000 Kč (zjištěno výnosovou a porovnávací metodou), což představuje nárůst za necelé tři roky, oproti tehdejší kupní ceně a zároveň i určené tržní hodnotě o 305 000 Kč (55%).



Závěrem lze konstatovat, že Češi rádi bydlí ve vlastním bydlení, ale vzhledem ke snížení dostupnosti hypoték, se dá předpokládat fakt, že bytové jednotky k pronájmu budou stále vyhledávanější pro velkou skupinu lidí. A to platí jak pro bytové jednotky v Praze, tak v Karlových Varech a okolí. I přes zvýšení kupních cen bytových jednotek na celém území České republiky v posledních letech se investování do bytu jako investice vyplatí, pokud investor přemýšlí nad vlastněním bytové jednotky v dlouhém časovém období desítek let a při výběru investice zváží všechna možná rizika lokality, ve které se bytová jednotka nachází.



Seznam použité literatury

1. **Schneiderová Heralová, Renáta.** *Oceňování nemovitých věcí.* Praha : FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
2. **Schneiderová Heralová, Renáta et al.** *Oceňování staveb (metodické postupy, podklady a analýzy trhu).* Praha : Česká technika - nakladatelství ČVUT, 2011. ISBN 978-80-01-04955-6.
3. **Zazvonil, Zbyněk.** *Odhad hodnoty nemovitostí.* Praha : Ekopress, s.r.o., 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
4. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. V aktuálním znění. In: *Sbírka zákonů.* 1.7.1992.
5. Realitní server Sreality.cz [online]. Copyright 1996–2018 Seznam.cz, a.s. [cit. 6/2017 - 11/2017]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>
6. Realitní server bezrealitky.cz [online]. Copyright 2007–2018 Pricetown, s.r.o., [cit. 6/2017 - 11/2017]. Dostupné z: <http://www.bezrealitky.cz/>
7. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Copyright 2004–2018 Český úřad zeměměřičský a katastrální [cit. 15.11.2017]. Dostupné z: <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz/>
8. Mapy.cz [online]. Copyright 1996–2018 Seznam.cz, a.s. [cit. 15.11.2017]. Dostupné z: <http://www.mapy.cz/>