

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

**Zhodnocení míry kapitalizace realitního trhu
v Ústeckém kraji**

Bc. Dominik Neumann

© 2018 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Dominik Neumann

Provoz a ekonomika

Název práce

Zhodnocení míry kapitalizace realitního trhu v Ústeckém kraji

Název anglicky

Evaluation of the capitalization rate of the real estate market in Ústí nad Labem region

Cíle práce

Cílem diplomové práce je určení úrovně hrubé míry kapitalizace realitního trhu s byty v Ústeckém kraji, jenž je reprezentován hodnotami hrubé míry kapitalizace v jednotlivých okresních městech Ústeckého kraje.

Metodika

Diplomová práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou.

V teoretické části budou vysvětleny základní pojmy z oblasti charakteristiky realitního trhu – např. pojmy nemovitost, oceňování nemovitostí, hrubá míra kapitalizace, specifika trhu nemovitostí, nájem, podnájem apod. Podkladové údaje budou čerpány z relevantních zdrojů dat, vč. právních norem – z.č. 526/1990 Sb. o cenách, z.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, z.č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, z.č. 563/1991 Sb. o účetnictví. V teoretické části bude využita metoda sekundárního sběru dat a metoda deskripce.

V analytické části DP bude vytvořena databáze ke stanovení hrubé míry kapitalizace ve vybraném segmentu realitního trhu. Na základě těchto dat bude provedena analýza a celkové zhodnocení. V analytické části budou využity statistické metody, SWOT analýza a metoda komparace.

Doporučený rozsah práce
60-80 stran textu bez příloh

Klíčová slova

realitní trh, nemovitost, oceňování nemovitostí, hrubá míra kapitalizace, výnosový potenciál realitního trhu, Ústecký kraj, nájemné, cena

Doporučené zdroje informací

- BRADÁČ, A., a kolektiv. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. 789 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V. Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. 4. přepracované s doplněné vydání. Praha: Linde, 2007. 738 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- DUŠEK, D. Základy oceňování nemovitostí. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.
- ELIÁŠ, K. a kolektiv. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.
- JANASOVÁ, E., SLAVATA, D., ARDIELI, J. Specifika míry kapitalizace vybraného segmentu realitního trhu. Analyticko – statistická studie trhu s byty v Ostravě. 1. vydání. Ostrava: VŠ – TBU Ostrava, 2014. 147 s. ISBN 978-80-248-3670-6.
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. a kolektiv. Oceňování staveb 3. 1. vydání. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2013. 100 s. ISBN 978-80-01-05423-9.
- TEMROVÁ, P. Realitní kuchařka. Praktický rádce na trhu s nemovitostmi. 1. vydání. Praha: Amos repro, 2013. 143 s. ISBN neuvedeno.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. [online] Sbirka zákonů ČR [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=151/1997&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- Zákon č. 183/2006 Sb., o uzemním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. [online] Sbirka zákonů ČR [cit. 15.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=183/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí v platném znění; § 2. [online] Sbirka zákonů ČR [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=256/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
-

Předběžný termín obhajoby

2017/18 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Dobroslava Pletichová

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 7. 3. 2018

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 8. 3. 2018

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 16. 03. 2018

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Zhodnocení míry kapitalizace realitního trhu v Ústeckém kraji" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Mostě dne 19. 03. 2018

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Dobroslavě Pletichové za odborné vedení mé diplomové práce, ochotu při konzultacích a velice vstřícné jednání. Dále bych rád poděkoval celé mé rodině za trpělivost a účast během celého mého studia.

Zhodnocení míry kapitalizace realitního trhu v Ústeckém kraji

Abstrakt

Diplomová práce hodnotí realitní trh ve vybraných lokalitách Ústeckého kraje, konkrétně ve městech Děčín, Chomutov, Litoměřice, Louny, Most, Teplice a Ústí nad Labem, na základě ukazatele hrubé míry kapitalizace bytového fondu. Pro výpočet ukazatele hrubé míry kapitalizace jsou použity tržní ceny těchto nemovitostí, zjištěné prostřednictvím výnosového a komparativního způsobu oceňování, v souladu s ustanovením zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném a účinném znění. Bydlení je unikátní produkt, který má mnoho specifik, jako jsou mj. rozmanitost druhů nemovitostí (jejich velikost a vlastnosti), umístění (lokalita), různé druhy vlastnictví apod. Všechny tyto faktory hrají roli v míře, s jakou je možné tržně zhodnotit („zkapitalizovat“) bydlení jakožto dlouhodobou investici. Zmapování hrubé míry kapitalizace vybraného segmentu realitního trhu může být využito pro rychlé rozhodování investorů nebo jako metodický postup pro odhadce a soudní znalce.

Klíčová slova:

realitní trh, nemovitost, oceňování nemovitostí, míra kapitalizace, výnosový potenciál realitního trhu, Ústecký kraj, nájemné, databáze nemovitostí, cenová mapa.

Evaluation of the capitalization rate of the real estate market in Ústí nad Labem region

Abstract

The diploma thesis evaluates the real estate market in selected localities of the Ústí nad Labem region, namely in the towns Děčín, Chomutov, Litoměřice, Louny, Most, Teplice and Ústí nad Labem, based on the indicator of gross capitalization of housing stock. For calculating the gross capitalization rate, the market prices of these properties are determined by means of a yield and comparative valuation method, in accordance with Act No. 151/1997 Coll., On Valuation of Assets, in a valid and effective manner.

Living is a unique product that has many specifics, such as the variety of types of real estate (their size and characteristics), location, different types of ownership, etc. All these factors play a role in the degree to which the market can be valued as a long-term investment. The mapping of the gross capitalization rate of the selected real estate market segment can be used for quick decision making by investors or as a methodological approach for appraisers and forensic experts.

Keywords:

real estate market, property, real estate valuation, capitalization rate, real estate market yield potential, Ústí nad Labem region, rent, real estate database, price maps.

Obsah

1	Úvod.....	11
2	Cíl práce.....	12
3	Teoretická východiska.....	13
3.1	Charakteristika trhu nemovitostí.....	13
3.1.1	Nemovitost.....	14
3.1.2	Ceny.....	16
3.1.3	Nájem a podnájem.....	18
3.2	Specifika trhu nemovitostí.....	21
3.2.1	Rezidenční trh.....	23
3.2.2	Aktéři na trhu nemovitostí.....	24
3.3	Oceňování nemovitostí.....	26
4	Metodika.....	28
4.1	Analýza vybraných charakteristik trhu s byty v Ústeckém kraji.....	29
4.2	Vytvoření databáze – zajištění dat pro stanovení hrubé míry kapitalizace.....	29
4.3	Metody oceňování.....	30
4.3.1	Výnosový způsob oceňování.....	30
4.3.2	Míra kapitalizace a postupy k jejímu zjištění.....	33
4.4	Postup celkového statistického zhodnocení.....	35
4.5	Stanovení míry hrubé kapitalizace.....	36
4.5.1	Metodika výpočtu hrubé míry kapitalizace.....	38
5	Vlastní zpracování.....	39
5.1	Základní údaje o Ústeckém kraji.....	39
5.2	Charakteristika trhu s byty v Ústeckém kraji ve sledovaném období.....	40
5.2.1	Kategorizace bytů podle velikosti.....	41
5.2.2	Vlastní charakteristika bytů v Ústeckém kraji.....	41
5.2.3	Bytový fond.....	44
5.2.4	Ceny bytů.....	46
5.2.5	Výše nájemného.....	50
5.3	Celkové zhodnocení databáze prodeje a nájmu.....	52
5.3.1	Nabídka bytů k prodeji.....	52
5.3.1.1	Most.....	52
5.3.1.2	Chomutov.....	52
5.3.1.3	Litoměřice.....	53
5.3.1.4	Louny.....	53
5.3.1.5	Děčín.....	53
5.3.1.6	Teplice.....	53
5.3.1.7	Ústí nad Labem.....	53
5.3.2	Nabídka bytů k pronájmu.....	54
5.3.2.1	Most.....	54
5.3.2.2	Chomutov.....	54
5.3.2.3	Litoměřice.....	54
5.3.2.4	Louny.....	55
5.3.2.5	Děčín.....	55
5.3.2.6	Teplice.....	55
5.3.2.7	Ústí nad Labem.....	55
5.4	Analýza trhu s byty v Ústeckém kraji.....	56
5.4.1	Vyhodnocení databáze prodeje.....	56
5.4.2	Vyhodnocení databáze nájmu.....	58
6	Výsledky a diskuse.....	59
6.1	Stanovení hrubé míry kapitalizace v Ústeckém kraji za rok 2017.....	59

6.1.1	Výpočet hrubé míry kapitalizace (HR) v jednotlivých okresních městech podle velikosti bytu.....	59
6.1.1.1	Most (velikost bytu 1+kk)	59
6.1.1.2	Most (velikost bytu 1+1)	59
6.1.1.3	Most (velikost bytu 2+kk)	60
6.1.1.4	Most (velikost bytu 2+1)	60
6.1.1.5	Most (velikost bytu 3+1)	60
6.1.1.6	Chomutov (velikost bytu 1+1).....	60
6.1.1.7	Chomutov (velikost bytu 2+1).....	60
6.1.1.8	Chomutov (velikost bytu 3+1).....	60
6.1.1.9	Chomutov (velikost bytu 4+1).....	61
6.1.1.10	Litoměřice (velikost bytu 1+1).....	61
6.1.1.11	Litoměřice (velikost bytu 2+1)	61
6.1.1.12	Louny (velikost bytu 1+kk)	61
6.1.1.13	Louny (velikost bytu 1+1)	61
6.1.1.14	Louny (velikost bytu 2+kk)	61
6.1.1.15	Louny (velikost bytu 2+1)	62
6.1.1.16	Louny (velikost bytu 3+1)	62
6.1.1.17	Louny (velikost bytu 4+1)	62
6.1.1.18	Děčín (velikost bytu 1+kk)	62
6.1.1.19	Děčín (velikost bytu 1+1)	62
6.1.1.20	Děčín (velikost bytu 2+1)	62
6.1.1.21	Děčín (velikost bytu 3+kk)	63
6.1.1.22	Děčín (velikost bytu 3+1)	63
6.1.1.23	Teplice (velikost bytu 1+kk).....	63
6.1.1.24	Teplice (velikost bytu 1+1).....	63
6.1.1.25	Teplice (velikost bytu 2+kk).....	63
6.1.1.26	Teplice (velikost bytu 2+1).....	63
6.1.1.27	Teplice (velikost bytu 3+kk).....	64
6.1.1.28	Teplice (velikost bytu 3+1).....	64
6.1.1.29	Teplice (velikost bytu 4+1).....	64
6.1.1.30	Ústí nad Labem (velikost bytu 1+kk)	64
6.1.1.31	Ústí nad Labem (velikost bytu 1+1)	64
6.1.1.32	Ústí nad Labem (velikost bytu 2+kk)	64
6.1.1.33	Ústí nad Labem (velikost bytu 2+1)	65
6.1.1.34	Ústí nad Labem (velikost bytu 3+kk)	65
6.1.1.35	Ústí nad Labem (velikost bytu 3+1)	65
6.1.2	Výpočet hrubé míry kapitalizace podle druhu vlastnictví.....	67
6.1.2.1	Hrubá míra kapitalizace u bytů v Ústeckém kraji v osobním vlastnictví	67
6.1.2.2	Hrubá míra kapitalizace u bytů v Ústeckém kraji v soukromém vlastnictví	67
6.1.2.3	Hrubá míra kapitalizace u bytů v Ústeckém kraji ve vlastnictví bytového družstva	68
6.2	Diskuse.....	68
7	Závěr	72
8	Seznam použitých zdrojů	75
9	Přílohy	78

Seznam obrázků

Obrázek 1: Vývoj ceny nemovitosti v závislosti na tržním cyklu ekonomiky	16
Obrázek 2: Schéma jednotlivých fází výzkumu.....	28
Obrázek 3: Porovnání vybraných ukazatelů v kraji v roce 2015 s celorepublikovým průměrem.....	40

Seznam tabulek

Tabulka 1: Hypotéky vs. nájemní bydlení	19
Tabulka 2: Počet obyvatel v Ústeckém kraji a jeho okresech v 1. až 2. čtvrtletí 2017	39
Tabulka 3: Základní charakteristika bytů v Ústí nad Labem.....	42
Tabulka 4: Základní charakteristika bytů v Chomutově.....	42
Tabulka 5: Základní charakteristika bytů v Děčíně	42
Tabulka 6: Základní charakteristika bytů v Teplicích	42
Tabulka 7: Základní charakteristika bytů v Mostě	43
Tabulka 8: Základní charakteristika bytů v Litoměřicích.....	43
Tabulka 9: Základní charakteristika bytů v Lounech	43
Tabulka 10: Základní vstupní informace prodeje nemovitostí v kraji.....	48
Tabulka 11: Základní vstupní informace nájmu nemovitostí v kraji.....	50
Tabulka 12: Přehled jednotkových cen dle kategorizace bytů v kraji.....	56
Tabulka 13: Komparace hrubé míry kapitalizace ve městech kraje, v závislosti na velikosti bytové jednotky (p.a.).....	66
Tabulka 14: Nejvyšší a nejnižší hrubá míra kapitalizace	71
Tabulka 15: Nejvyšší a nejnižší hrubá míra kapitalizace	72

1 Úvod

Tématem diplomové práce je analýza trhu s byty a její vazba k oceňování majetku. Hlavní pozornost je věnována charakteristice a analýze tržních cen bytových jednotek a detailnímu zmapování míry kapitalizace ve vybraných regionech prostřednictvím výnosového a komparativního způsobu oceňování. Realizace analytické práce je lokalizována do jednotlivých měst Ústeckého kraje. Hlavním cílem práce je stanovení hrubé míry kapitalizace bytového fondu ve vybraných lokalitách Ústeckého kraje. Zmapování hrubé míry kapitalizace vybraného segmentu může posloužit např. pro rychlé rozhodování investorů nebo jako metodický postup pro odhadce a soudní znalce.

Bydlení je unikátní produkt, který má mnoho specifík, jako jsou mj. rozmanitost druhů nemovitostí (jejich velikosti a vlastnosti), umístění (lokalita), různé druhy vlastnictví či skutečnost. (Schneiderová Heraldová a kol., 2013). Všechny tyto faktory hrají roli v míře, s jakou je možné tržně zhodnotit („zkapitalizovat“) bydlení jakožto dlouhodobou investici.

Téma práce bylo zvoleno zejména pro své nezastupitelné místo v rámci posouzení výnosnosti a investice do nemovitých věcí. Paradoxní se pak jeví skutečnost, že byt' je posouzení míry kapitalizace pro následnou investici do nemovité věci naprosto základní, o tomto tématu odborná literatura příliš nepojednává, a mnohem více se zaměřuje na jiné formy posouzení výnosnosti nemovitosti, coby investice. Ústecký kraj, jako lokalita, ke které je v rámci práce obrácena pozornost, byl zvolen cíleně, s ohledem na vlastní „kontroverznost“, neboť je krajem, se kterým jsou dlouhodobě spjaty problémy se zaměstnaností, a je obecně vnímán coby kraj „chudý“. Zajímalo mě proto, jak se tyto jevy promítají do cen nájmu a prodejů nemovitých věcí. Dalším důvodem byla skutečnost, že jsem se v tomto kraji narodil, žiji v něm a mám s tímto trhem realit dost zkušeností. Kromě toho jsem chtěl poukázat na vysokou míru kapitalizace realitního trhu, při výrazně nižších vstupních nákladech, oproti trhům ostatním.

2 Cíl práce

Primárním cílem diplomové práce je zhodnocení úrovně hrubé míry kapitalizace v oblasti realitního trhu s byty, jenž je reprezentován hodnotami hrubé míry kapitalizace v jednotlivých okresních městech Ústeckého kraje a potvrdit nebo vyvrátit tyto hypotézy:

1. Družstevní byty jsou nabízeny jako levnější alternativa koupě či pronájmu bytových jednotek v soukromém vlastnictví.
2. Vyšší hrubá míra kapitalizace může souviset s alokací finančních prostředků na podporu rozvoje daného města Ústeckého kraje.

Za sekundární cíle práce lze považovat:

1. Vytvoření databáze prodejí a nájmu bytů Ústeckého kraje (v jednotlivých i okresních městech);
2. Statistické zhodnocení této databáze (ve sledovaném období 1. září 2017 – 28. únor 2018) zahrnující:
 - nabídku bytů k prodeji
 - nabídku bytů k pronájmu
 - charakteristiku bytů k prodeji a pronájmu podle velikosti a vlastnictví

3 Teoretická východiska

3.1 Charakteristika trhu nemovitostí

Trh s byty, na něž je zaměřena hlavní pozornost této diplomové práce, představuje velmi důležitý segment realitního trhu. Byty a jejich tržní ceny je možné popisovat, srovnávat, a analyzovat na základě mnoha atributů, mezi něž patří jednak charakteristiky samotného bytu jako jsou vnitřní uspořádání, velikost, vybavenost, stav a rozsah úprav či typ stavební konstrukce, jednak umístění daného bytu z pohledu atraktivity daného regionu nebo dostupnosti občanské vybavenosti (Janasová, Slavata, Ardieli, 2014). Z hlediska zaměření této práce je důležitý poznatek, že významným faktorem na trhu je rovněž lokalizace bytu podle regionu (Howard 2011). Trh s nemovitostmi je trhem s věcmi, jimiž se rozumí „*ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které jsou užitečné tím, že slouží potřebě lidí*“ (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007, s. 13). Třídění věcí lze členit podle mnoha různých kritérií, přičemž z hlediska tématu této práce je nejdůležitější třídění věcí na movité a nemovité (viz níže).

Trh nemovitostí lze obecně charakterizovat jako místo, kde se střetává nabídka nemovitostí s poptávkou po nemovitostech. Tento trh je součástí tržního systému a stejně jako ostatní se odlišuje několika různými specifiky. Trh nemovitostí považujeme za trh nedokonalý a veřejný. Veřejný, protože katastr nemovitostí a pozemková kniha, kde jsou zapsána vlastnická práva k nemovitostem, jsou veřejné listiny. Nedokonalý z důvodu rozdílnosti jednotlivých nemovitostí. I trh nemovitostí reaguje na tržní prostředí, prochází všemi fázemi cyklu a je regulován právními a politickými vlivy. Trh nemovitostí je místním trhem, a to proto, že nemovitosti jsou nepřemístitelné. Velikost trhu nemovitostí se liší podle druhu nemovitostí – rodinné domy, pozemky, byty apod. Je také ovlivněn polohovou rentou, která určuje ceny nemovitostí. Jinými slovy – čím výhodnější poloha nemovitosti, tím vyšší cena. Výhodnost polohy se hodnotí podle několika měřítek, kterými je především nejbližší okolí – ostatní nemovitosti v bezprostředním okolí, ale také možnosti dojíždění za službami, za prací apod. (Žítek, 2004).

S trhem nemovitostí jsou spojeny níže prezentované základní pojmy.

3.1.1 Nemovitost

Nemovitosti, resp. věci nemovité, jsou dle §498 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“¹ Ve srovnání s předchozí úpravou občanského práva (zákon č. 40/1964 Sb.) se v občanském zákoníku platném od 1. ledna 2014 pojem nemovitá věc rozšířil i na některá práva (tak se např. v třetí části osnovy zákoníku za nemovitou věc prohlašuje právo stavby) a „*především se uplatnila superficies solo cedit, v důsledku čehož se stavba, nejedná-li o stavbu jen dočasnou, prohlašuje za součást pozemku*“ (Eliáš a kol., 2012, s. 87).

Janáčková (2004) definuje nemovitost jako vzácný statek s charakteristickými vlastnostmi. Statek jedinečný a unikátní, což je dáno jeho polohou, technickým stavem, výnosem a konstrukcí se stabilním umístěním. Je nepřenositelný a má vyšší životnost než jiné statky.

Dle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, jsou nemovité věci definovány jako pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, věcná práva k nim a práva, jež za nemovité věci prohlásí zákon² Rozeznávají se následující druhy nemovitostí: a) pozemní stavby se samostatným účelovým určením, b) pozemky, c) jednotky d) inženýrské sítě, e) předměty o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a nejsou přenositelné, aniž by došlo k narušení jejich podstaty, f) dočasné stavby, jež nejsou součástí pozemku, g) stavby, které jsou spojené se zemí pevným základem.

Pozemky

V intencích znění zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon) se za pozemek považuje určitá část zemského povrchu, která je oddělena hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí územní jednotky, hranicí, která je stanovena územním rozhodnutím, souhlasem či regulačním plánem. Dále hranicí jiného práva, například práva zástavního. Pozemky se dále podle uvedeného zákona dělí na parcely, stavební parcely a pozemkové parcely. Parcelou je pozemek zobrazený v katastrální mapě, kde je

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, § 498. [online] Sbírka zákonů ČR [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

² Tamtéž.

geometricky a polohově určený a má své parcelní číslo. Stavební parcelou se rozumí pozemek jako zastavěnou plochu a nádvoří. Pozemkovou parcelou je pak pozemek, který není stavební parcelou.³

Pozemky se podle katastrálního zákona dále dělí na: a) stavební pozemky, zahrady (pozemek pro pěstování zahradních plodin, jako je zelenina, květiny, stromy aj.), c) lesní pozemky (pozemky s lesním porostem či lesními přírůstky, nezpevněné lesní cesty či pozemky s dočasně odstraněným lesním porostem), d) zemědělské pozemky (vinice, chmelnice, ovocné sady, orná půda), e) zastavěné plochy a nádvoří (pozemek s budovou vč. nádvoří, kterým je část zastavěného stavebního pozemku s dvorem, záhony, vjezdem, bazénem aj. či společný dvůr a vodní dílo), f) vodní plochy (pozemky s vodním korytem vodního toku, mokřad, močál, vodní nádrž či bažina), g) ostatní plochy (pozemky neuvedené v předchozích kategoriích).

Stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim

Jedná se o tzv. samostatné nemovité věci, mezi které se řadí např. podzemní garáž, vinice aj. Tedy nemovitosti se samostatným hospodářským účelem. Věcné právo je právo majetkové, např. vlastnické, věcné břemeno aj. Pokud je nějaké vázáno ke stavbě či pozemku se samostatným účelovým určením, považuje se za věc nemovitou.⁴ [18]

Jednotky

Jednotky zahrnují byt jako oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovitých věcí.⁵

Inženýrské sítě

Inženýrské sítě, kterými myslíme především vodovody, kanalizace aj., nejsou součástí pozemku, a proto se jedná o samostatné věci.

Dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku

Jedná se o stavby, které jsou spojeny s pozemkem pevnými základy a jsou zřízeny na přechodnou dobu nebo se jedná o stavbu trvalého charakteru.⁶

³ Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí v platném znění; § 2. [online] Sbirka zákonů ČR [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=256/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění; § 496. [online] Sbirka zákonů ČR [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

⁵ Tamtéž, § 509

⁶ Tamtéž, § 496.

Stavby spojené se zemí pevným základem

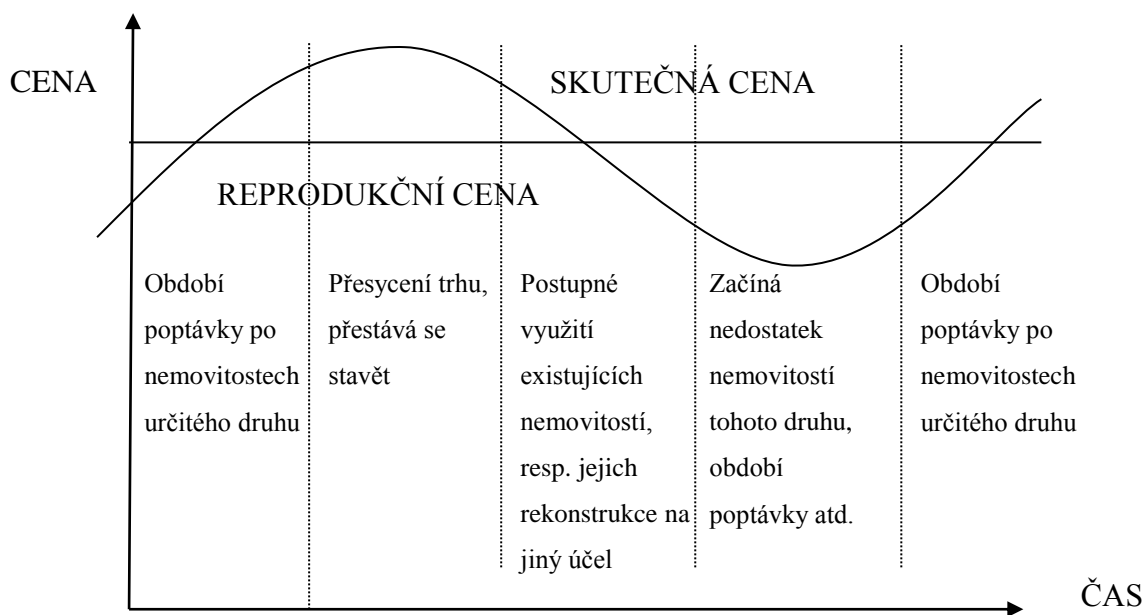
Stavba ve vlastnictví majitele pozemku je s přijetím nového občanského zákoníku s účinností od 1. ledna 2014 součástí pozemku, a nikoliv již samostatnou věcí (viz výše). Pokud se vlastník stavby a pozemku liší, je stavba jako věc nemovitá evidována v katastru nemovitostí. Pokud jsou vlastníci totožní, je stavba evidována jako součást pozemku.⁷

3.1.2 Ceny

Definice ceny je uvedena v zákoně č. 526/1990 Sb. o cenách, kde se uvádí, že cena je peněžní částka: a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo, b) zjištěná podle zákona o oceňování k jiným účelům než k prodeji.⁸

Podle jiné definice je cena pojem používaný pro používanou, nabízenou či zaplacenou částku za zboží a službu. Částka může i nemusí být zveřejněna a také může i nemusí mít vztah k hodnotě (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007).

Obrázek 1: Vývoj ceny nemovitosti v závislosti na tržním cyklu ekonomiky



Zdroj: Bradáč, A., (2004)

Cena zjištěná

Cena zjištěná, resp. někdy cena administrativní (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007), se používá například při vyvlastnění nemovitostí, při vyrovnání či stanovení výše daně.

⁷ Tamtéž

⁸ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. [online] Sbírka zákonů ČR [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=526/1990&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Cenou zjištěnou se provádí ocenění podle cenového předpisu zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. Zákon o oceňování majetku upravuje mj. způsoby oceňování věcí pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen.⁹

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se v intencích zákona o oceňování majetku rozumí cena, které by se dosáhlo prodejem stejného nebo podobného majetku či poskytováním služby v běžném obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do této ceny nejsou promítnuty mimořádné okolnosti trhu. Obvyklá cena se určuje porovnáním a vyjadřuje hodnotu dané věci. Oceňují se jí všechny majetky a služby, pokud není zákonem stanoveno jinak.¹⁰

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena v době pořízení věci. V případě nemovitostí a staveb se jedná o cenu v době jejich postavení (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007). Tato cena se vyskytuje nejčastěji v účetnictví, přesněji v zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. Podle ustanovení § 24 uvedeného zákona jsou účetní jednotky povinny oceňovat majetek nebo jeho části.¹¹

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena, za kterou můžeme srovnatelnou věc pořídit v době jejího ocenění bez odpočtu opotřebení. U staveb je ke zjištění reprodukční ceny možné využít tři způsoby: a) nákladovou kalkulaci, b) podrobný položkový rozpočet, c) pomocí technickohospodářských ukazatelů). U staveb se určuje pomocí jednotkových cen, zastavěné plochy a obestavěné plochy (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007).

Cena tržní

S ohledem na zaměření analytické části této práce je nutné zmínit vymezení pojmu tržní cena. Tržní cena je pojem z ekonomie, který určuje hranici, kdy se setkává nabídka s poptávkou. Tržní cena je důležitá pro volný trh, který je přístupný pro širokou

⁹ Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. [online] Sběrka zákonů ČR [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=151/1997&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

¹⁰ Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění; § 2 odstavec 1 [online] Sběrka zákonů ČR [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=151/1997&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

¹¹ Zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění; § 24 [online] Sběrka zákonů ČR [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=563/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

veřejnost;¹² takovým trhem je i rezidenční trh (viz podkapitola 3.2).

Tržní cena, uváděná např. v inzerci o prodeji nebo pronájmu bytů (viz kapitola 5), má v podstatě pouze informační charakter a nemusí odrážet cenu skutečnou, za kterou se daný byt prodá či pronajme - poptávka nemusí dopovídat nabídce. V této souvislosti lze zmínit, že jeden z významných představitelů ekonomické teorie A. Smith rozlišoval tržní cenu a přirozenou cenu: tržní cena (market price) je cena, za kterou se zboží v daném okamžiku na trhu prodává, zatímco přirozená cena (natural price) je cena, k níž trh dlouhodobě tenduje. Na rozdíl od tržní ceny není přirozená cena ovlivněna užitečností ani poptávkou, nýbrž pouze náklady (in Holman a kol., 2005).

3.1.3 Nájem a podnájem

Bydlení v podnájmu je vedle vlastnictví nemovitosti jedním ze dvou základních způsobů finanční dimenze bydlení. Mnoho zejména mladších lidí je v současné České republice, v níž je nedostatek tzv. startovacích bytů (např. v Pardubicích jsou určeny mladým ekonomicky aktivním dospělým do 30 let a nabízejí možnost cenově zvýhodněného nájemného po dobu 4 let)¹³ a absentuje podpora tzv. sociálního bydlení (i přes hlasité proklamace politiků),¹⁴ postaveno před volbu mezi hypotékou a nájemním bydlením. Temrová ve své publikaci z roku 2013 jednoznačně doporučuje pořídit si vlastní bydlení, přičemž uvádí 10 důvodů pro tuto volbu (mj. nemovitost jako jistotu na stáří, pokračující deregulaci nájemného bydlení ad.). Autorka v roce 2013 však nemohla počítat s velkým nárůstem cen nemovitostí a značným ztížením získat hypotéku pro běžně vydělávající rodiny (srov. podkapitola 3.2.1). Sýkora spatřuje výhodu nájemního bydlení především pro jedince, kteří nemají příliš velký vztah k majetku, neboť s vlastnickým s právem vyvstávají i povinnosti se o tento majetek starat.¹⁵ Výhody a rizika vlastního bydlení financovaného hypotékou v porovnání s nájemním bydlením shrnuje Buřinská (viz. Tabulka 1).

¹² Co je tržní cena? [online] Ekonomika online [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: <http://ekonomikaonline.cz/210/co-je-to-trzni-cena/>

¹³ Startovací bydlení pro mladé. [online] Město Pardubice [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: <http://www.pardubice.eu/urad/radnice/odbory-magistratu/odbor-majetku-a-investic/startovaci-bydleni-pro-mlade/>

¹⁴ TRACHTOVÁ, Z. (2017). Sociální bydlení politici čtyři roky potápěli. Snad po volbách, slibují. [online] iDnes.cz [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://zpravy.idnes.cz/socialni-bydleni-0k7-/domaci.aspx?c=A170612_143443_domaci_zt

¹⁵ In: BUŘINSKÁ, B. (2011). Hypotéka, nebo pronájem? Pět doporučení pro správnou volbu. [online] iDnes.cz [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/hypoteka-nebo-pronajem-pet-doporučení-pro-spravnu-volbu-p3m-/pujcky.aspx?c=A111212_154335_uver_bab

Tabulka 1: Hypotéky vs. nájemní bydlení

Pořízení vlastního bydlení hypotékou	Nájemní bydlení
Hypotéka znamená investici do vlastního bydlení	Byt je možné kdykoliv opustit a pronajmout si jiný
Po dobu fixace úrokové sazby je zajištěna výše splátky. Zaplacené úroky je možné odečíst od daňového základu	Odpadají starosti s drahými rekonstrukcemi či opravami, které platí majitel bytu
Hypotéka je celoživotní závazek	Pronájem je většinou levnější než hypotéka.
Hypotéka zatíží rodinný rozpočet na desítky let pravidelnou nemalou částkou a jejího majitele váže na jedno místo.	Nevýhoda spočívá v riziku neprodloužení smlouvy ze strany majitele
Hypotéka se může stát rizikovým závazkem, pokud dlouhodobě onemocní či přijde o práci.	Riziko většího zdražení nájemného v důsledku deregulace

Zdroj: Buřinská, 2011.¹⁶

Nájem upravuje zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v ustanovení § 2201 až 2325 – lze tedy konstatovat, že zákonodárce věnoval právní úpravě nájmu velkou pozornost. Vymezení nájmu lze odvodit ze znění ustanovení § 2202, který označuje nájem jako závazek, který vznikl uzavřením tzv. nájemní smlouvy. V té se pronajímatel a nájemce dohodnou o užívání konkrétní věci. Předmětem nájmu může být nemovitost (byt, dům, pozemek apod.) i movité věci (dopravní prostředek). Nájem se uzavírá nájemní smlouvou, v níž se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.¹⁷

Podnájemem se rozumí stav, kdy nájemce zřídí třetí osobě právo k věci v době trvání jejího nájmu. Toto lze pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

Nájem bytu

Vzhledem k zaměření analytické části této práce je vhodné zmínit zvláštní ustanovení o nájmu bytu, které upravují ustanovení § 2235 až 2302. Tato část občanského práva sleduje úpravu nájmu k zajištění bytových potřeb, přičemž výrazem „bytová potřeba“ se vyjadřuje nejen účel, ke kterému byt běžně slouží, tj. bydlení, ale i to, že byt musí být k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý. Proto podle Eliáše se spolupracovníky (2012) občanský

¹⁶ BUŘINSKÁ, B. (2011). Hypotéka, nebo pronájem? Pět doporučení pro správnou volbu. [online] iDnes.cz [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/hypoteka-nebo-pronajem-pet-doporuceni-pro-spravnou-volbu-p3m-/pujcky.aspx?c=A111212_154335_uver_bab

¹⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2021; 2022. [online] Sbirka zákonů ČR [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

zákoník zdůrazňuje určení a užívání bytu k bydlení. Je-li byt pronajat k jinému účelu než k bydlení, tato zvláštní ustanovení se nepoužijí.

Bytem se v souladu s ustanovením § 2236 rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.¹⁸ Z hlediska velikosti (kategorie) se byty zpravidla dělí na (Janasová, Slavata, Ardieli, 2014):

- garsoniéru – malý byt tvořený jednou místností bez oddělené kuchyně a se sociálním zařízením;
- 1+kk (podobně 2+kk, 3+kk, 4+kk ad.) - byt s jednou (dvěma, třemi, čtyřmi, více) místnostmi a sociálním zařízením, kuchyňský kout je umístěn v místnosti;
- 1+1 (podobně 2+1, 3+1, 4+1 ad.) - byt s jednou (dvěma, třemi, čtyřmi, více) místnostmi, kuchyní jako samostatnou místností a sociálním zařízením.

Zvláštní ustanovení se týkají pronájmu družstevního bytu a bytu, který je ve vlastnictví právnické osoby. V této souvislosti je nutné zmínit, že z hlediska vlastnictví se na českém trhu nejčastěji vyskytují:

- byty v osobním vlastnictví – v případě, že v domě je většina bytů v osobním vlastnictví, vytváří vlastníci bytů Společenství vlastníků, které má právní způsobilost a řídí se ustanoveními §§ 1194 a 1205 občanského zákoníku;¹⁹
- byty v družstevním vlastnictví – občanský zákoník obsahuje jednak obecnou úpravu družstev (§552 až 726), jednak speciální část týkající se bytových družstev (§727 až 757)
- byty ve vlastnictví právnických osob – např. obecní byty.

Co se týče pronájmu družstevního bytu, občanský zákoník v § 2240, že nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek stanovených jiným zákonem, popřípadě podmínek upravených ve stanovách bytového družstva. Totéž platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele.

¹⁸ Tamtéž, § 2236.

¹⁹ ZAHRADNÍČEK, J. (2013). Společenství vlastníků jednotek podle nového občanského zákoníku. [online] Sbírka zákonů ČR [cit. 12.07.2017]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/pravo/2444335/spolecenstvi-vlastniku-jednotek-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-1-dil.html>

Nájemné

Nájemné a jiné platby upravuje občanský zákoník v ustanoveních §§ 2246 až 2254. Nájemné, jehož výše se sjednává zpravidla v částce za jeden měsíc, je ujednáno na pevnou částku (§2246). Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného (§2248). Pokud v nájemní smlouvě není zvyšování nájemného ujednáno, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě (§2249). Zvýšení nájemného je omezeno limitem 20 %, a to zejména z toho důvodu, aby se zabránilo lákat nájemce na nízké nájemné, výrazně nižší než srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě, a poté je skokově zvýšit (Eliáš a kol., 2012). Zvýšení nájemného maximálně o 10 % je dále povoleno v případech, pokud pronajímatel provede stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody.²⁰

Bradáč se spolupracovníky (2016) rozlišuje nájemné z pohledu vlastníka nemovitosti na:

- a) ekonomické nájemné – pokryje vlastníkově veškeré náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení bytu vložen;
- b) nákladové nájemné – pokryje vlastníkově pouze náklady spojené s vlastnictvím nemovitostí a jejím pronájmem bez kapitálového výnosu;
- c) nájemné obvyklé – jeho výše splňuje definici obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (viz výše, podkapitola 2.1.2)

3.2 Specifika trhu nemovitostí

Trh nemovitostí se od trhu s jinými komoditami odchyluje v řadě ohledů a je ovlivněn různými specifiky. Nemovitosti jsou fixovány polohou, nemohou být stejné, mají dlouhodobou životnost, jsou nepřenositelné, málo likvidní, jejich prodej a nákup je zdlouhavý, jedná se o trh s menším počtem účastníků (Schneiderová Heralová a kol., 2013). Mezi další specifika uvádí Maier a Čtyřoký (2000) například:

- každá nemovitost má více možností využívání, což ovlivňuje cenu nemovitosti – např. stavební pozemky mají vyšší cenu než jiné pozemky,

²⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2236 [online] Sbírka zákonů ČR [cit. 12.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

- změna způsobu využívání je spojena s vysokými náklady,
- cena nemovitosti je ovlivněna jejím okolím,
- každá nemovitost má unikátní vlastnosti, polohu i vlivy okolí a využití,
- velké množství nemovitostí není na realitním trhu nabízeno, což pro poptávajícího znamená omezený výběr,
- žádná instituce neposkytuje kompletní přehled o trhu s nemovitostmi a nabízí celý sortiment na velkém území,
- cena nemovitosti v obytném území je ovlivněna sociálním statutem území,
- většina nabízejících a poptávajících nemá potřebné znalosti k nákupu a prodeji nemovitostí, proto je často využíváno prostředníků, což ovlivňuje rychlost realizovaného obchodu.

Tato specifika jsou příčinou nedokonalosti realitního trhu – nemovitosti jsou ovlivněny různými specifiky a tím jsou rozdílné.

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí dělí realitní trh na pět samostatných segmentů, a to dle koncového zákazníka, na kterého je daný segment zaměřen. Tento trh zahrnuje:

- 1) trh s kancelářskými prostory,
- 2) hotelnictví a turismus,
- 3) trh s maloobchodními prostory,
- 4) rezidenční trh,
- 5) trh průmyslových a skladovacích nemovitostí.²¹

Do kategorie hotelnictví a turismus patří ubytovací kapacity, jakými jsou hotely, penziony, ubytovny aj. Trh s kancelářskými prostory pokrývá kanceláře a jiné prostory vhodné pro kancelářskou činnost. Trh s maloobchodními prostory je trhem s prostory pro maloobchodní prodejny, ať už s potravinami či jiným spotřebním zbožím. Poslední kategorií jsou sklady a průmyslové či výrobní haly, které patří do segmentu trhu průmyslových a skladovacích nemovitostí.

²¹ Trend report 2015. Přehled českého nemovitostního trhu. [online] Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí [cit. 12.07.2017]. Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-20151/>

3.2.1 Rezidenční trh

V posledních letech realitní trh prošel velkými turbulencemi. Zpráva Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí za rok 2015 přináší mj. následující informace o realitním trhu v České republice:

- Podíl vlastnického bydlení je v ČR vysoký a přerostl přes 75 %. V segmentu bytů ve spoluvlastnictví dosahuje podíl u většiny zahraničních vlastníků 10–15 %.
- Z hlediska vývoje ceny byl dle Hypoteční banky rok 2014 rokem mírného růstu. Ceny vykazaly ve všech segmentech mírný růst, nejvíce segment rodinných domů, nejméně pak pozemky.
- Na rezidenčním trhu se ceny vyvíjely po celý rok rovnovážně, úrokové sazby celý rok klesaly a dosáhly historicky nejnižších hodnot, poptávku podpořil i zájem ze strany investorů (zejména koupě bytů v Praze).
- Z meziročního srovnání vyplynulo, že ceny rezidenčních nemovitostí ve všech segmentech po celý rok mírně rostly.
- Prodeje nových bytů v roce 2014 předčily i ty neoptimističtější odhady z ledna 2013. Ve čtvrtém čtvrtletí se vyšplhaly na úroveň 1700 bytů, a tím se roční prodej dostal na 5 950 nových bytů. To je meziroční nárůst oproti roku 2013 o 18 %.
- Na konci roku 2014 v Praze mělo v nabídce alespoň jeden dostupný byt na 150 developerů nebo investorů v 260 developerských projektech. Zásoba dostupných bytů k 31. 12. 2014 byla 6 750 jednotek.²²

Od roku 2015 vykázal rezidenční trh dynamický růst. Bydlení čím dál více zdražuje, výstavba nových bytů nestíhá držet krok s poptávkou. Podle Klimenta „*rostoucí cena bydlení bude vytláčovat více a více společenských skupin do nájmu*.“²³ K prudkému růstu cen nemovitostí dochází jak u novostaveb, tak i u starších bytů, což se promítá i do zvýšení ceny nájemného. Průměrná cena bytu v nabídce pražských developerů přesáhla v dubnu 90 tisíc korun za metr čtvereční, což je meziročně zvýšení o 23 %. Centrální banka, která pokládá ceny bytů za nadhodnocené a jejich další růst za rizikový, zpřísnila podmínky pro

²² Trend report 2015. Přehled českého nemovitostního trhu. [online] Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí [cit. 12.07.2017]. Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2015/>

²³ NOVÁK, D (2017). Pavel Kliment z KPMG: Ceny bytů se už zpátky dolů nevrátí. [online] E15 [cit. 12.07.2017]. Dostupné z: <http://nazory.e15.cz/rozhovory/pavel-kliment-z-kpmg-ceny-bytu-se-uz-zpatky-dolu-nevrati-1332242>

poskytování hypotečních úvěrů, což některým příjmovým skupinám obyvatel v celé ČR prakticky znemožní získat vlastní bydlení.²⁴

Důsledkem prudkého růstu cen bytů došlo k omezení nové výstavby. Podle aktuálních dat Českého statistického úřadu byla v květnu povolena výstavba pouhých 336 bytových jednotek.²⁵ Od roku 2015 poklesla nabídka bytů o 40 %. Podle developerů je nízká nabídka na trhu zapříčiněna regulací (rozhodnutím úřadů pozastavit vydávání povolení k výstavbě), přílišnou byrokracií a špatnými zákony. Na počátku května 2017 bylo v Praze 738 dokončených bytů, 2 000 bytů bylo rozestavěných s dokončením do jednoho až dvou let.

3.2.2 Aktéři na trhu nemovitostí

Podle Duška (2011) se na trhu nemovitostí pohybuje pět subjektů pohybujících se na trhu Každý z těchto účastníků má jiné zájmy a cíle. Těmito účastníky jsou:

- 1) prodávající – vlastníci nemovitostí,
- 2) poptávající – investoři a nájemníci,
- 3) regulující – státní správa a samospráva,
- 4) zprostředkovatelé – realitní kanceláře,
- 5) finanční instituce – banky, pojišťovny.

ad) Prodávající

Prodávající na trhu nemovitostí uzavírá kupní smlouvu s poptávajícím (kupujícím) a tím přispívají ke vzniku trhu. Ve chvíli střetu nabídky a poptávky dochází k utvoření ceny nemovitosti. Prodávající má zájem prodat svou nemovitost, čímž vytvoří nabídku na trhu a je tedy jedním nejdůležitějších aktérů na trhu (Janáčková, 2004).

ad) Kupující

Zájem kupujícího je koupě nemovitosti. Společně s prodávajícím je jedním z nejdůležitějších aktérů na trhu s nemovitostmi. Je ovlivněn různými faktory, které mají vliv na výsledek obchodu. Těmito faktory jsou například cena nemovitosti, úroková míra hypotečního úvěru, poloha nemovitosti aj. (Dušek, 2011).

²⁴ DIVINOVÁ, J. (2017). Ceny bytů v Praze prudce rostou. Staví se méně než v době krize. [online] iDnes.cz [cit. 12.07.2017]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/praha-vystavba-ceny-bytu-0xq-/ekonomika.aspx?c=A170711_2337794_ekonomika_hml

²⁵ DIVINOVÁ, J. (2017). Ceny bytů v Praze prudce rostou. Staví se méně než v době krize. [online] iDnes.cz [cit. 12.07.2017]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/praha-vystavba-ceny-bytu-0xq-/ekonomika.aspx?c=A170711_2337794_ekonomika_hml

ad) Regulující

Mezi regulující řadíme především stát, který vytváří právní prostředí pro realitní trh. Stát nastavuje pravidla ochrany práv vlastníků, nájemců apod. Stát tento trh reguluje také pomocí daňového systému i přímou regulací, jako je např. regulované nájemné pro určité skupiny nájemců. Dalším vstupem státu je tzv. Územní plánování a stavební právo v České republice, které je upraveno stavebním zákonem. Územní plánování je stěžejní pro umístění stavby a chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území²⁶. Dále stát garantuje vlastnická práva k nemovitostem, která posuzuje, mění je a kontroluje, a to prostřednictvím Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Dalšími zásahy státu do trhu nemovitostí jsou například poskytování sociálních bytů, stavební spoření aj.

ad) Zprostředkovatelé

Na realitním trhu působí více institucí, které lze označit jako zprostředkovatele. Patří mezi ně realitní kanceláře, developeři, či různé druhy finančních institucí.

Realitní kanceláře

Za realitní kancelář považujeme firmu s realitními makléři, sídlem a splněnými požadavky pro výkon této činnosti. Realitní kanceláře i povolání realitního makléře vznikly za účelem zrychlení a zjednodušení transakce mezi poptávajícím a prodávajícím. Realitní makléři by měli umět posoudit fyzický i právní stav nemovitosti, zařídit právní servis prodeje a nákupu a určit cenu nemovitosti. Svůj zisk vytváří pomocí provizí, jejichž výše je odvozena od výše transakce. Realitní kanceláře můžeme dělit následovně²⁷:

- 1) Lokální realitní kancelář – zná místní trh, má kontakty a poskytuje kvalitní služby.
- 2) One man show – jeden realitní makléř s kanceláří i bez často využívající externích právních i administrativních služeb.
- 3) Síťová realitní kancelář – realitní kancelář se sítí poboček po celé zemi nebo regionu. Pobočky mají velmi kvalitní zázemí a většinou poskytují spolehlivé služby.
- 4) Nadnárodní a franšizové síť – každá taková kancelář je vlastněna jiným majitelem, který podniká pod jménem sítě. U jedné z kanceláří se lze setkat se spolehlivým a kvalitním jednáním, u další kanceláře, se stejným názvem, pak naopak s jednáním nespolehlivým či podvodným.

²⁶ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. [online] Sbírka zákonů ČR [cit. 15.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=183/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

²⁷ Definice realitní kanceláře a makléře. [online] realitni-kancelare.com [cit. 15.07.2017]. Dostupné z: <http://www.realitni-kancelare.com/definice-realitni-kancelare-a-maklere/>

Developer

Developer je investor investující do výstavby nemovitosti. Může jím být fyzická i právnická osoba. Mimo financování zajišťuje nákup i kolaudaci pozemků, stavební povolení, vykonává stavební dozor aj. Nemovitost dále nabízí k pronájmu či prodeji.²⁸

Finanční instituce

Banky a stavební spořitelny jsou s trhem nemovitostmi propojeny díky bankovním produktům určeným na financování bydlení. Mezi ně patří například stavební spoření nebo hypoteční úvěr, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, a to i k rozestavěné.²⁹ Základním nástrojem k financování zejména nových bytů a rodinných domů je hypotéka, která je definována jako „*dlouhodobý úvěr, který je určený jak fyzickým, tak i právnickým osobám. Úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která leží na území České republiky*“ (Hladílek, 2016, s. 15).

Investory, domácnosti i ostatní zájemce o koupi nemovitosti zajímá především výše úrokové sazby, která je nejčastěji rozhodujícím ukazatelem pro nákup nemovitosti. Výši úrokové sazby determinují různé faktory, zásadní vliv hraje faktor fixace, tj. časový úsek, po který je úroková sazba neměnná. Float (plovoucí) úroková sazba není pevně daná a může se měnit. V České republice se nejčastěji odvozuje od pražské mezibankovní úrokové sazby PRIBOR (Prague Inter Bank Offered Rate), tj. úrokové sazby, za kterou si banky půjčují mezi sebou (Hladílek, 2016).

3.3 Oceňování nemovitostí

Nemovitosti se v posledních letech staly výhodnou alternativou zejména pro fyzické osoby, kam uložit peníze, aby nedocházelo k jejich znehodnocování. Se zhodnocením nemovitostí úzce souvisí i problematika oceňování nemovitostí.

Na hodnotu nemovitosti mají vliv situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky po konkrétním typu nemovitosti, stabilita nebo naopak rozkolísanost trhu a konkurenční prostředí (Schneiderová Heralová a kol., 2013). Cena nemovitosti je

²⁸ Developer. [online] ITBIZ [cit. 15.07.2017]. Dostupné z: <http://www.itbiz.cz/slovník/human-resources-hr/developer>

²⁹ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech v platném znění; § 28. [online] Sbírka zákonů ČR [cit. 15.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=190/2004&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

ovlivněna dalšími různými faktory, jako jsou poloha nemovitosti či pozemku, technický stav nemovitosti, okolní prostředí aj.

Technickým stavem se rozumí u bytu například stav rozvodů, stoupaček, oken, ale také technický stav celého bytového domu, jako je jeho zateplení, společné prostory apod. U domů je to pak střecha, zdi, přívody vody, plynu apod. (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007).

U okolí bytů se hodnotí výhled z oken. Preference zájemců o nemovitosti se liší. Někteří preferují výhled do lesa či parku, jiní naopak do historického centra. U domů je pak důležitá velikost zahrady – zda k domu vůbec náleží, jak je velká apod. (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007).

Poloha nemovitosti patří mezi nevýznamnější faktory. Významně ovlivňuje cenu nemovitosti. Nemovitosti v atraktivní lokalitě mají vyšší cenu a jsou často pořizovány jako investice. Bradáč se spolupracovníky (2007) rozeznává tři úrovně, na které má poloha nemovitosti dopad:

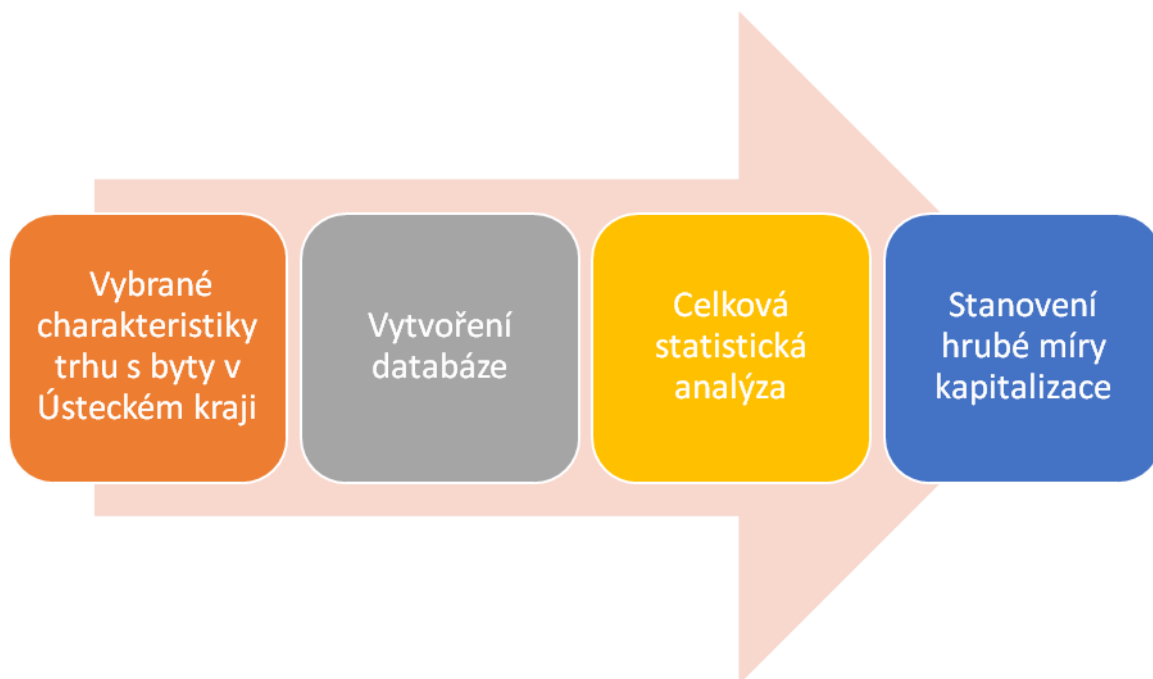
- 1) Makro-poloha – neboli regionální úroveň a uplatnění dané polohy k centru regionu. Zde lze zahrnout napojení nemovitosti na infrastrukturu, kvalitu životního prostředí, dostupnost aj.
- 2) Mezo-poloha – zde je myšlen charakter zóny, kde se nemovitost vyskytuje, resp. poloha sídla a jeho dostupnost k centru.
- 3) Mikro-poloha – přímá poloha nemovitosti v zóně, kde se nemovitost vyskytuje. Zde jsou důležité faktory jako, možnosti parkování, dostupnost obchodů a služeb a další občanská vybavenost, jako jsou dětská hřiště, školy, školky, zdravotnická zařízení aj.

4 Metodika

Metodika diplomové práce je pro snazší a rychlejší uvedení do problematiky rozdělena na část teoretickou a část praktickou. V rámci teoretické části práce bude představen Ústecký kraj, z hlediska demografického vývoje, bytového fondu a bytové výstavby, základních faktorů, které významně ovlivňují ceny nemovitých věcí.

Analytická část práce bude korespondovat s hlavní myšlenkou práce, tedy s užitím příslušných metod a vzorců ke stanovení hrubé míry kapitalizace bytového fondu v Ústeckém kraji. Základem pro analýzu bude vypracování databáze s přehledy cen prodeje a nájmu bytových jednotek v sedmi největších městech kraje - Děčín, Chomutov, Litoměřice, Louny, Most, Teplice a Ústí nad Labem, s ohledem na jejich velikost, občanskou vybavenost, typ vlastnictví apod. Obrázek 2 pak zachycuje příslušné dílčí kroky, k dosažení cíle práce.

Obrázek 2: Schéma jednotlivých fází výzkumu.



Zdroj: vlastní zpracování

4.1 Analýza vybraných charakteristik trhu s byty v Ústeckém kraji

Úvodem do zkoumané problematiky bude prezentace vybraných charakteristik trhu s byty v Ústeckém kraji, mj. bytového fondu, ceny bytů, výše nájemného atd. Jako podkladová data poslouží údaje Českého statistického úřadu.³⁰

4.2 Vytvoření databáze – zajištění dat pro stanovení hrubé míry kapitalizace

Conditio sine qua non (nezbytnou podmínkou) stanovení hrubé míry kapitalizace je průběžný monitoring nabídkových cen bytů a výše požadovaného nájemného v jednotlivých okresních městech Ústeckého kraje. K mapování a hodnocení vývoje tržních cen nemovitostí jsou k dispozici různé sofistikované nástroje, jako např. software EVAL, jehož prostřednictvím je možné systematicky shromažďovat, analyzovat a vyhodnocovat cenové nabídky nemovitostí zveřejněných na webových serverech. Modul pro sběr dat je realizován mj. i v kategoriích „Byty k prodeji“ a „Byty k pronájmu“ (Schneiderová Heralová a kol. 2013).

Data budou získána na základě monitoringu postupných aktualizací inzerátů a finálních cen v nich uvedených; požadované údaje poskytne pečlivý monitoring inzerátů prodeje a pronájmu bytů v okresních městech Ústeckého kraje, tedy v:

- 1) Děčíně,
- 2) Chomutově,
- 3) Litoměřicích,
- 4) Lounech,
- 5) Mostě,
- 6) Teplicích,
- 7) Ústí nad Labem

Data pro podkladovou analýzu budou tedy sejmuta pouze z nabídky pronájmu nemovitostí ležících na katastrálním území výše uvedených měst, nikoli tedy v přilehlých

³⁰ Početnost, struktura a stáří domovního a bytového fondu. Sčítání lidu, domů a bytů 2011. [online] Český statistický úřad [cit. 07.08.2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20551777/17021614a02.pdf/341b9f96-0a79-4e5b-9b41-83a7116fb20f?version=1.0>

vesnicích apod. Inzeráty realitních kanceláří budou monitorovány v průběhu období září 2017 až únor 2018. Na základě monitorování vznikne databáze nájmu a pronájmů.

Za účelem věrohodného zpracování databáze a výpočtu je navržena následující struktura databáze:

- ID (jedinečný identifikátor záznamu)
- ZDROJ (jedinečný identifikátor inzerátu)
- LOKALIZACE (dle jednotlivých okresních měst)
- CENA BYTU
- VÝMĚRA v m²
- VELIKOST (kategorie)
- VLASTNICTVÍ (družstevní, osobní, jiné)

Do analýzy budou zahrnuty pouze kvantifikovatelné údaje, vnější atributy (jako jsou socio-demografické údaje o složení obyvatelstva, lokalita daného města, vybavenost, dopravní obslužnost, míra hluku ad.) nejsou do analýzy zahrnuty.

Na základě analýzy a zpracování výše uvedených vstupních dat bude stanoveno tržní nájemné bytů a tržní ceny bytů podle jednotlivých typů a v jednotlivých lokalitách (okresních městech) Ústeckého kraje.

4.3 Metody oceňování

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku umožňuje různé přístupy v oceňování nemovitostí, mezi něž se řadí nákladový přístup, porovnávací přístup, administrativní oceňování a výnosový způsob oceňování s určením míry kapitalizace (Bradáč, 2016; Janasová, Slavata, Ardieli, 2014). Vzhledem k tomu, že problematika metod oceňování je velmi rozsáhlá a zejména s ohledem na skutečnost, že v analytické části práce bude využita metoda hrubé míry kapitalizace, se závěrečná pasáž teoretické části soustředí výhradně na výnosový způsob oceňování.

4.3.1 Výnosový způsob oceňování

V oblasti oceňování nemovitostí se uplatňuje výnosový způsob při oceňování staveb (pozemků), které lze pronajímat. V případě staveb se jedná o bytové domy, administrativní

budovy, budovy určené k provozování služeb, objekty pro lehký průmysl, garáže nebo objekty pro rekreaci (Janasová, Slavata, Ardieli, 2014).

Základním východiskem ocenění výnosovým způsobem je zjištění, jakou částku je nutné investovat na určitý úrok, aby přinášela stejné výnosy, jako předpokládané budoucí nájemné z dané věci. Jak uvádí Bradáč se spolupracovníky (2016), výnosová hodnota reprezentuje podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. „*Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost*“ (Bradáč a kol., 2016, s. 288). Výstupem výnosového ocenění je výnosová hodnota nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos (Janasová, Slavata, Ardieli, 2014). Výnosová hodnota reprezentuje nemovitost jako podkladovou jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře, míře kapitalizace) uložit do peněžního ústavu na složené úrokování nebo jinak investovat, aby bylo možno v budoucnu v jednotlivých letech vybrat stejné částky, jako jsou v těchto letech předpokládané budoucí čisté výnosy z nemovitosti. Při tomto způsobu oceňování se rozlišuje (Bradáč a kol., 2016):

- Hrubý výnos z nájemného – peněžní částka hrazená nájemcem bytu, která nezahrnuje cenu plnění poskytovaných s užíváním bytu. (Ve výpočtech označováno P – přijaté nájemné).
- Náklady spojené s pronajímáním nemovitosti – náklady pronajímatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím, resp. pronajímáním nemovitosti. Jedná se zejména o daň z nemovitostí, pojištění stavby (živelné a odpovědnostní), náklady na opravy a údržbu, správa nemovitosti ad. Ve výpočtech označováno jako náklady N .
- S pronajímáním nemovitosti (např. daň z nemovitosti, pojištění, náklady na provoz a údržbu ad., viz výše). (Ve výpočtech označováno z).
- Podlahová plocha bytu – celková započítatelná podlahová plocha bytu a započítatelná podlahová plocha prostorů mimo byt, užívaných výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha se měří od líce zdí, v úrovni podlahy. Udává se v m^2 . (tamtéž).

Výpočet výnosové hodnoty C_v se provádí součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu, tj. na

částku, kterou je třeba v současné době uložit (např. do banky), aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit. Z výše uvedeného je odvozena **definice výnosové hodnoty nemovitosti** jako součtu diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

Pro výpočet výnosové hodnoty za jeden rok se použije vztah:

$$Cv [\%] = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [\% p.a.]}} \times 100$$

Janasová se spolupracovníky (2014) označují výnosovou hodnotu VH a pro její výpočet uvádějí stejný postup jako Bradáč, avšak s odlišným značením $VH = \frac{CRV}{R}$, kde CRV je čistý roční výnos a R je míra kapitalizace (úroková míra), která udává obvyklou úroveň předpokládaného výnosu za dané období u oceňované nemovitosti. Tento vztah platí pouze za dodržení dvou předpokladů: 1) výnosy jsou po celou dobu konstantní; 2) předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá (Bradáč a kol., 2016). Podkladová data pro výnosy i náklady se zpravidla získávají z účetní dokumentace, případně vyplývají ze smluv, které byly uzavřeny v souvislosti s pronájmem oceňovaných nemovitostí (Janasová, Slavata, Ardieli, 2014). Pro výpočet je nutné vysvětlit další pojmy (Bradáč a kol., 2016):

- Roční úroková míra **u p.a.** - udává, kolik činí úroky za jeden rok (p.a. = per annum, za rok). Do **nominální** úrokové míry není započítán vliv inflace, zatímco **reálná** úroková míra inflaci zohledňuje.
- Úrokový faktor (úročitel) **q** - udává, na kolik vzroste úrokem jedna koruna za rok při úrokové míře **u** (% p.a.).
- Úrok **U** – částka, která k jistině (J) za dobu (t) při úrokové míře (u).
- Počáteční kapitál **K₀** – v našem případě je počátečním kapitálem K₀ neboli jistinou daná nemovitost.
- Čistý výnos **z** – čistý zisk jakožto rozdíl nákladů a výnosů v Kč
- Přírůstek kapitálu za jedno období – jedná se o úrok **U** (Kč), připočítaný k původnímu kapitálu K₀ (Kč) za rok při úrokové míře **u** (% p.a.) podle vztahu $U = \frac{K_0 \cdot u}{100}$
- Složené úrokování - úroky se připočítávají k původní jistině, v dalších obdobích se z nich počítají úroky (tedy počítají se úroky z úroků).

- Celkový kapitál po jednom roce – bude roven součtu původního kapitálu K_0 a úroků za první rok U_1 podle vztahu $K_1 = K_0 + U_1$. Při stanovení úrokového faktoru q platí vztah pro celkový kapitál po jednom roce $K_1 = K_0 \cdot q$
- Přírůstek kapitálu za více období – po uplynutí určité doby se úroky připíší k jistině a nadále se počítají úroky i z těchto úroků. Doba připisování bývá obvykle jednorozční, jež se používá i při oceňování nemovitostí. Kapitál pro druhém roce bude odpovídat vztahu $K_2 = K_1 \cdot q$ nebo $K_2 = K_0 \cdot q^2$
- Budoucí hodnota současných peněz po roce – výše původního kapitálu K_0 při jeho uložení při složeném úrokování (a nevybírání) po dobu *jednoho roku* na úrokovou míru (míru kapitalizace) u .
- Budoucí hodnota současných peněz po n rocích – výše původního kapitálu K_0 při jeho uložení při složeném úrokování (a nevybírání) po dobu n roků na úrokovou míru (míru kapitalizace) u ; platí vztah $K_n = K_0 \cdot q^n$
- Diskontování (odúročení) budoucích výnosů – jedná se o výpočet současné hodnoty budoucích výnosů, kterých bude dosaženo v roce n . Vyjadřuje tedy částku K_0 , kterou bychom museli uložit na n roků, aby poté byla rovna požadované částce K_n . Platí vztah $K_0 = \frac{K_n}{q^n}$

4.3.2 Míra kapitalizace a postupy k jejímu zjištění

Míra kapitalizace s výnosovou hodnotou úzce souvisí, neboť je „*velice citlivou položkou při výpočtech výnosové hodnoty*“ (Janasová, Slavata, Ardieli, 2014). Tato metoda reprezentuje cenu za zapůjčení kapitálu, která se vyjadřuje v procentech nebo v setinné podobě (Maříková, Mařík, 2001). Na výši míry kapitalizace má podstatný vliv riziko dané investice. Podle Janasové se spolupracovníky (2014) platí, že investice do nemovitostí patří k jedněm z nejjistějších, avšak i zde existují rizika, např. v podobě nevhodně zvolené lokality.

Míra kapitalizace, označovaná rovněž jako „kapitalizovaná míra zisku“, se u nemovitostí zjišťuje z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítávat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí ad. (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007). Metoda míry

kapitalizace je výhodná především z toho důvodu, že dokáže určit rozdílné míry kapitalizace podle lokalit, což jiné míry kapitalizace neumožňují (Janasová, Slavata, Ardieli, 2014). Bradáč se spolupracovníky (2007) však upozorňují, že vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí úrokové míry není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet.

Míru kapitalizace lze zjistit mj. pomocí dvou níže uvedených postupů (Janasová, Slavata, Ardieli, 2014).

1) Odvození míry kapitalizace od úrokové sazby v bankovních institucích

Jedná se o komparaci s úrokovou sazbou, která je poskytována bankovními institucemi v případě vložených prostředků na termínovaný vklad. Počítá s nominální úrokovou mírou, do které není započten vliv inflace, která znehodnocuje dosažené úroky (viz výše). Je to z toho důvodu, že peníze vložené na účet se s inflací znehodnocují, na nemovitosti nemá inflace dopad, neboť jejich nominální hodnota roste vzhledem ke stavebním pracím atd. Z toho důvodu se s vlivem inflace při výnosovém ohodnocení nemovitosti nepočítá.

V případě započítání inflace do úrokové míry platí vztah

$$ir = \frac{qn}{qi}$$

kde ir e reálná úroková míra, qn je úročitel nominální, qi je úročitel pro roční míru inflace.

2) Zjištění míry kapitalizace porovnáním

Míra kapitalizace se vypočte z již realizovaných prodejů staveb, které jsou následně pronajímány. Výpočet se provede dle vzorce:

$$R = \frac{1}{n} \sum \frac{CRV_i}{RC_i}$$

kde R je míra kapitalizace,

n je počet realizovaných prodejů,

CRV je čistý roční výnos i -tého objektu,

RC je dosažená prodejní cena i -tého objektu.

Podkladová data ke komparaci lze získat z:

- a) databáze správcovských společností, které mají přehled o tom, kolik z nemovitosti inkasuje majitel a za kolik ji prodá;

- b) z realizovaných veřejných dražeb;
- c) z inzerce realitních společností porovnáním prodejní ceny nemovitostí s cenami požadovaných nájmu u obdobných nemovitostí, které se nacházejí ve stejné lokalitě (tedy nikoliv u těch samých).

Jak bylo naznačeno výše, výhoda tohoto přístupu, který bude využit v analytické části práce, spočívá v tom, že dokáže určit rozdílné míry kapitalizace podle lokalit.

V oceňovacích teoriích je při oceňování výnosovým způsobem popisována tzv. hrubá míra kapitalizace (HR) a čistá míra kapitalizace (CR). Hrubá míra kapitalizace je stanovena na základě výnosů. Na rozdíl od čisté míry kapitalizace nezahrnuje hrubá míra kapitalizace náklady na danou nemovitost, např. daň z nemovitosti, pojištění, správu nemovitosti, náklady na opravu a údržbu apod. (Janasová, Slavata, Ardieli, 2014).

Výpočet **hrubé míry kapitalizace** je dán vztahem

$$HR = \frac{\sum HRV}{\sum RC}$$

kde *HR* je hrubá míra kapitalizace, *HRV* jsou hrubé roční výnosy a *RC* je realizovaná cena.

Výpočet **čisté míry kapitalizace** je dán vztahem

$$CR = \sum \frac{HRV - RN}{RC}$$

kde *CR* je čistá míra kapitalizace, *HRV* jsou hrubé roční výnosy a *RN* jsou roční náklady a *RC* realizovaná cena.

Detailněji se ke stanovení míry kapitalizace věnujeme v následující analytické části diplomové práce.

4.4 Postup celkového statistického zhodnocení

Dalším krokem bude celkové statistické zhodnocení údajů shromážděných v databázi. Analýza shromážděných dat se zaměří na vyhodnocení absolutní a relativní četnosti

nabídky bytů k prodeji, nabídku bytů k pronájmu a charakteristik těchto bytů (velikost, vlastnictví). V následující fázi bude provedeno:

- 1) Vyhodnocení databáze prodeje bytů - počet inzerátů podle základních kategorií a) velikosti /1+1, 2+1, 3+1, 4+1 a jejich variant + kk/, b) vlastnictví, c) lokalita s dále odvozené hodnoty průměrné cena, průměrná rozloha, průměrná jednotková cena v Kč/m²)
- 2) Analýza vztahu mezi výměrou bytu a jednotkovou cenou - vstupními daty pro analýzu budou průměrné jednotkové tržní ceny bytů velikosti 1+1 až 4+1 a jejich variant +kk pro zjištění výměry. Průměrné jednotkové ceny budou vypočteny z jednotkových cen získaných z databáze prodeje pro každou velikostní kategorii bytu zvlášť a pro konkrétní výměru.
- 3) Závislost průměrné jednotkové ceny na výměře pro všechny velikosti bytů bude modelována pomocí parabolické regrese, jelikož kvadratická funkce nejlépe vystihuje tvar závislosti (Marek a kol, 2007).
- 4) Vyhodnocení databáze nájmu bytů – počet inzerátů podle totožných charakteristik jako u vyhodnocení databáze prodeje bytů.
- 5) Vypracování SWOT analýzy.
- 6) Potvrzení, resp. vyvrácení nastolených hypotéz:
 - družstevní byty v kraji se prodávají, či pronajímají za nepoměrně nižší cenu, než je tomu u bytů v soukromém vlastnictví,
 - výše hrubé míry kapitalizace je vyšší u větších měst kraje, než je tomu u měst menších.

4.5 Stanovení míry hrubé kapitalizace

Metodika stanovení hrubé míry kapitalizace je převzata z práce Janasové, Slavaty, a Ardieliho (2014). Hrubá míra kapitalizace byla zvolena z toho důvodu, že zjištění čisté míry kapitalizace je pro autora této práce nemožné; bez obsáhlé databáze, která musí zahrnovat i podrobné údaje o nákladech na danou nemovitost (např. náklady na údržbu bytu do značné míry závisejí na individuálních představách majitele o úrovni bydlení) není možné čistou míru kapitalizace objektivně stanovit. K vyčíslení nákladů na držbu nemovitosti je tedy nutná obsáhlá databáze s údaji o jednotlivých nákladových položkách spojených s držbou nemovitostí, přičemž validitu těchto dat je možné jen obtížně ověřit. Pokud jsou srovnávány vlastnosti nákladů s vlastnostmi výnosů z hlediska možnosti

ovlivnitelnosti jejich výše vlastníkem bytu, pak lze podle Janasové se spolupracovníky (2014) odvodit, že výnosy z nájmu (s nimiž počítá hrubá míra kapitalizace) jsou daleko méně subjektivně ovlivnitelné. Vlastník bytu v podstatě nemá (možná s výjimkou nadstandardní modernizace) za předpokladu fungujícího trhu s byty možnost požadovat po nájemníkovi vyšší nájem, než je jeho tržní úroveň.

Zjištění hrubé míry kapitalizace v okresních městech Ústeckého kraje bude provedeno v následujících krocích:

- 1) zjištění tržních cen bytů v jednotlivých okresních městech Ústeckého kraje;
- 2) zjištění tržního nájemného v jednotlivých okresních městech Ústeckého kraje [Kč/m²];
- 3) výpočet hrubé míry kapitalizace pro jednotlivé velikostní kategorie bytů, pro jednotlivé lokality (jednotlivá okresní města) a podle druhu vlastnictví.

Hrubá míra kapitalizace bude vyčíslena podle tří základních kategorií: a) podle lokality /jednotlivých okresních měst/; b) podle velikostní kategorie bytu, c) podle druhu vlastnictví.

Ve výzkumném šetření bude využito způsobu výpočtu míry kapitalizace porovnáním:

1) kupních cen nemovitostí s 2) realizovanými zisky z těchto nemovitostí. Pro specifikaci hrubé míry kapitalizace a zjišťování hrubého dosažitelného výnosu z pronájmu bude nutné zjistit tzv. **hrubý reálný výnos**. Hrubý reálný výnos bude zjištěn z požadovaného měsíčního nájemného uváděného v realitní inzerci. Jedná se o částku, která bude obsažena v poslední aktualizaci inzerátu před jeho stažením – z tohoto důvodu je uvedené nájemné považováno za konečné tržní nájemné, akceptovaného nájemníkem. Výše nájemného nebude upravována redukčním koeficientem.

Výstup hrubé míry kapitalizace vznikne komparací konečných požadovaných prodejních cen nemovitostí s cenami konečných požadovaných nájmů u srovnatelných nemovitostí, které se nacházejí ve stejné lokalitě. Tento přístup vychází z předpokladu, že tyto ceny jsou cenami tržními, respektive velmi blízké tržním cenám; jinými slovy, ceny zahrnuté do analýzy jsou považovány za „konečné“, tedy: a) inzerované ceny bytů jsou považovány za ceny prodejní, b) nájemné je považováno za skutečně dosahované nájemné.

4.5.1 Metodika výpočtu hrubé míry kapitalizace

V rámci výzkumu bude využito způsobu výpočtu hrubé míry kapitalizace prostřednictvím komparace kupních cen nemovitostí s realizovanými zisky z těchto nemovitostí (viz výše, podkapitola 2.4.2). Předpoklady výpočtu jsou: a) znalost dosahovaného čistého ročního výnosu z nemovitosti ve sledovaných lokalitách za sledované období; b) znalost prodejní ceny nemovitosti ve sledovaných lokalitách za sledované období; c) dostupnost statisticky významného vzorku srovnatelných nemovitostí.

V prvním kroku bude proveden výpočet setinné míry kapitalizace R pomocí aritmetického průměru podle vztahu

$$R = \frac{1}{n} \cdot \sum \frac{HV_j}{COB_j}$$

kde n je počet realizovaných srovnatelných prodejů, HV_j dosažený hrubý zisk (výnos) z objektu j a COB_j je dosažená prodejní cena objektu j .

Míra kapitalizace v procentech se pak vypočítá ze vzorce:

$$R_p = R \cdot 100\%$$

kde R_p je míra kapitalizace v procentech a R je míra kapitalizace setinná.

Jak bylo uvedeno výše, předpokladem pro zamýšlený výpočet hrubé míry kapitalizace je vhodně zvolená technika sběru dat, která umožní zjištění konečných nabídkových cen bytů k prodeji a požadovaného nájemného, tedy hodnot, které budou pro konkrétní nemovitosti zveřejněny.

HB index neboli index vývoje cen nemovitostí v České republice, představila Hypoteční banka v dubnu 2011. HB index je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

SWOT analýza je jednou z základních metod strategické analýzy. Analyzuje slabé a silné stránky, dále pak hrozby a příležitosti. Její zaměření je jak na hodnocení vnitřního prostředí, tak na prostředí vnější.

5 Vlastní zpracování

5.1 Základní údaje o Ústeckém kraji

Geograficky leží Ústecký kraj (CZ042) na severozápadě Čech, přičemž sousedí s krajem Libereckým, Středočeským, Plzeňským, Karlovarským, nejdelší sousedskou hranici má se Saskem. Ústecký kraj je rozdělen do sedmi okresů (Děčín, Chomutov, Litoměřice, Louny, Most, Teplice a Ústí nad Labem), které se dále člení na 354 obcí nejrůznějších velikosti, z toho je 59 obcí se statutem města. Počet obyvatel Ústeckého kraje se v 2. čtvrtletí roku 2017 pohyboval okolo počtu 821.377 osob. Rozloha kraje je 5339km², což představuje 6,8 % rozlohy České republiky. Zemědělská půda zaujímá téměř 52 % území kraje, lesy se rozkládají na 30 % a vodní plochy na 2 % území. Na území kraje se nalézají 13 silničních celních přechodů, 3 přechody železniční a 1 říční.

Tabulka 2: Počet obyvatel v Ústeckém kraji a jeho okresech v 1. až 2. čtvrtletí 2017

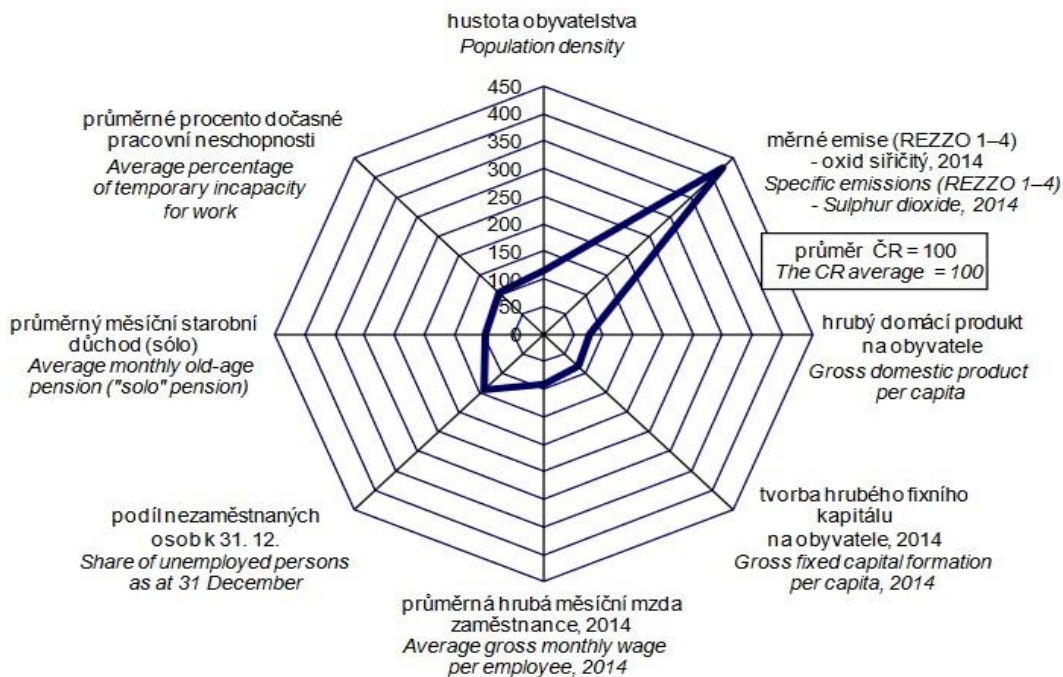
	Stav na počátku období 1. ledna 2017			Střední stav obyvatelstva			Stav na konci období 30. června 2017		
	celkem	muži	ženy	celkem	muži	ženy	celkem	muži	ženy
Kraj celkem	821 377	407 372	414 005	820 871	407 113	413 758	820 725	407 099	413 626
v tom okresy:									
Děčín	130 787	64 806	65 981	130 619	64 758	65 861	130 504	64 726	65 778
Chomutov	124 249	61 828	62 421	124 179	61 787	62 392	124 185	61 803	62 382
Litoměřice	119 342	59 296	60 046	119 337	59 275	60 062	119 435	59 310	60 125
Louny	86 346	42 737	43 609	86 343	42 710	43 633	86 311	42 685	43 626
Most	112 881	56 148	56 733	112 726	56 070	56 656	112 653	56 052	56 601
Teplice	128 476	64 122	64 354	128 392	64 092	64 300	128 351	64 080	64 271
Ústí nad Labem	119 296	58 435	60 861	119 275	58 421	60 854	119 286	58 443	60 843

Zdroj: Český statistický úřad ³¹

Makroekonomické ukazatele jednoznačně - průměrná hrubá měsíční mzda se v rámci kraje pohybovala ke konci II. čtvrtletí roku 2017 na částce 26.211,- Kč, přičemž podíl nezaměstnaných osob v regionu činil 5,5 %, což z hlediska republikového průměru, při celorepublikové míře nezaměstnanosti ve výši 2,9 %, považujeme za poměrně vysoký nadprůměr. Další, vybrané ukazatele, k 31. 12. 2015, v komparaci s celorepublikovým průměrem, přehledně shrnuje Obrázek 3.

³¹ Statistická ročenka Ústeckého kraje [online] Český statistický úřad [cit. 10.11.2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/32906856/33008516.pdf/d9f033ec-94f9-4ee9-81c2-4c91121f550e?version=1.15>

Obrázek 3: Porovnání vybraných ukazatelů v kraji v roce 2015 s celorepublikovým průměrem



Zdroj: Český statistický úřad ³²

V rámci tématu práce se však zaměříme na trh s nemovitostmi v daném kraji, neboť analýza trhu s byty v Ústeckém kraji je jedním ze zamýšlených výstupů empirické části této práce.

5.2 Charakteristika trhu s byty v Ústeckém kraji ve sledovaném období

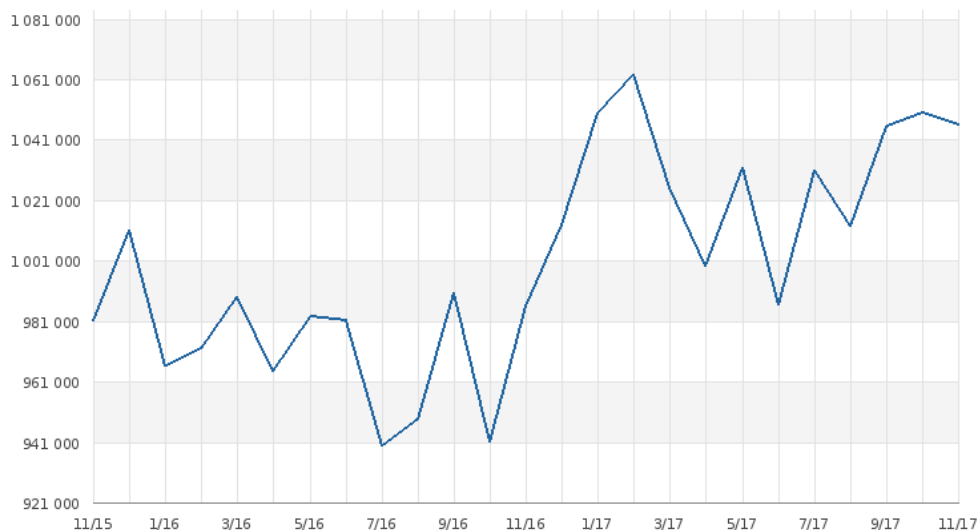
Průměrná cena bytu se podle sdělení realitní kanceláře Reality mix pohybovala v prvním pololetí roku 2017 na částce 1.046.160,- Kč³³, což, oproti průměrné ceně ve stejném období roku 2016, představuje nárůst o 6,1%. Průměrné ceny bytu v okrese Ústí nad Labem představuje Graf 1. V rámci zachycení cen bytů, viz Tabulka 3 – Tabulka 9, jsme získali průměrnou cenu bytu dle 7 vybraných měst v Ústeckém kraji, ve druhé

³² Statistická ročenka Ústeckého kraje [online] Český statistický úřad [cit. 10.11.2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/32906856/33008516.pdf/d9f033ec-94f9-4ee9-81c2-4c91121f550e?version=1.15>

³³ Průměrná cena bytu v okrese Ústí nad Labem ve sledovaném období [online] Realtymix.cz [cit. 14.11.2017]. Dostupné z: <http://realtymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-bytu.html>

polovině 2017 a začátku roku 2018 ve výši 624.864,- Kč. Průměrná rozloha těchto bytů pak činila 56,28m².

Graf 1: Průměrná cena bytu v okr. Ústí nad Labem 11/15 - 11/17 (v Kč)



Zdroj: realitymix, vlastní zpracování ³⁴

5.2.1 Kategorizace bytů podle velikosti

Stěžejním ukazatelem pro porovnání prodejních cen bytů a výše nájemného z bytů je jejich velikost. Dle ní jsou byty kategorizovány takto:

- 1 (2,...)+kk = byt s jednou (dvěma a více) místnostmi, sociálním zařízením a kuchyňským koutem, jež je umístěn v jedné místnosti,
- 1 (2, ...) +1 = byt s jednou (dvěma a více) místnostmi, kuchyní jako samostatnou místností a sociálním zařízením.

5.2.2 Vlastní charakteristika bytů v Ústeckém kraji

Tabulka 3 - Tabulka 9 zachycuje charakteristiky bytů dle vybraných měst v Ústeckém kraji v daném časovém období, s přihlédnutím k průměrné jednotkové ceně, za určení daných parametrů.

³⁴ Průměrná cena bytu v okrese Ústí nad Labem ve sledovaném období [online] Realitymix.cz [cit. 14.11.2017]. Dostupné z: <http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-bytu.html>

Tabulka 3: Základní charakteristika bytů v Ústí nad Labem

Velikost	cena v Kč	rozloha v m2	jednotková cena (Kč/m2)	Počet inzerátů
1+1	509.560	37	13.771	98
2+kk	744.800	43	17.320	121
2+1	895.800	61	14.685	202
3+kk	1.113.000	69,3	16.060	114
3+1	952.499	75,3	12.649	81

Tabulka 4: Základní charakteristika bytů v Chomutově

Velikost	cena v Kč	rozloha v m2	jednotková cena (Kč/m2)	Počet inzerátů
1+1	257.400	37,6	6.845	22
2+kk	415.300	53	7.836	64
2+1	437.600	58,6	7.468	100
3+kk	712.500	59,25	12.025	18
3+1	715.666	74	9.671	30

Tabulka 5: Základní charakteristika bytů v Děčíně

Velikost	cena v Kč	rozloha v m2	jednotková cena (Kč/m2)	Počet inzerátů
1+1	470.100	41	11.466	25
2+kk	510.300	48	10.641	41
2+1	626.250	60,2	10.402	65
3+kk	702.000	65	10.800	11
3+1	890.000	72.6	12.258	31

Tabulka 6: Základní charakteristika bytů v Teplicích

Velikost	cena v Kč	rozloha v m2	jednotková cena (Kč/m2)	Počet inzerátů
1+1	268.800	36,5	7.364	24
2+kk	349.400	45,6	7.662	11
2+1	445.200	55	8.094	51
3+kk	662.800	65,2	10.165	12
3+1	818.300	68,5	11.945	40

Tabulka 7: Základní charakteristika bytů v Mostě

Velikost	cena v Kč	rozloha v m ²	jednotková cena (Kč/m ²)	Počet inzerátů
1+1	220.000	33	6.666	9
2+kk	329.000	47	7.000	13
2+1	502.000	53	9.471	39
3+kk	600.000	63	9.523	7
3+1	580.000	66	8.787	21

Tabulka 8: Základní charakteristika bytů v Litoměřicích

Velikost	cena v Kč	rozloha v m ²	jednotková cena (Kč/m ²)	Počet inzerátů
1+1	650.000	40	16.250	7
2+kk	865.000	50	17.300	18
2+1	980.000	57	17.192	22
3+kk	1.220.000	60	20.333	20
3+1	1.556.000	76	20.473	24

Tabulka 9: Základní charakteristika bytů v Lounech

Velikost	cena v Kč	rozloha v m ²	jednotková cena (Kč/m ²)	Počet inzerátů
1+1	580.000	37	15.675	18
2+kk	825.000	52	15.865	17
2+1	905.000	61	14.836	30
3+kk	1.020.000	63	16.190	9
3+1	1.150.000	63	18.254	16

Zdroj: vše vlastní zpracování dle informací realitních kanceláří ³⁵

Komparujeme-li údaje výše uvedených Tabulek, můžeme konstatovat, že samotná lokace bytových jednotek k prodeji výrazně ovlivňuje jejich samotnou cenu. Dlouhodobě se prodejní cena bytů v Ústeckém kraji pohybuje na nižší hranici oproti zbytku republiky, což je způsobeno jak poměrně vysokou mírou nezaměstnanosti v regionu, tak i nižším indexem makro, mezo a mikro polohy (Bradáč a kol., 2007, s. 238). Nejnižší ceny

³⁵ Průměrná ceny a velikosti bytů ve vybraných městech v okrese Ústí nad Labem ve sledovaném období [online] Realitymix.cz, renner.cz, sreality.cz [cit. 14.11.2017]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>, www.realitymix.centrum.cz, <http://renner.cz/>

deklaruje dle zpracování město Chomutov, s σ cenou bytové jednotky ve výši 507.693,20 Kč, nejvyšší cenu pak město Litoměřice, s σ cenou bytové jednotky ve výši 1.054.200 Kč.

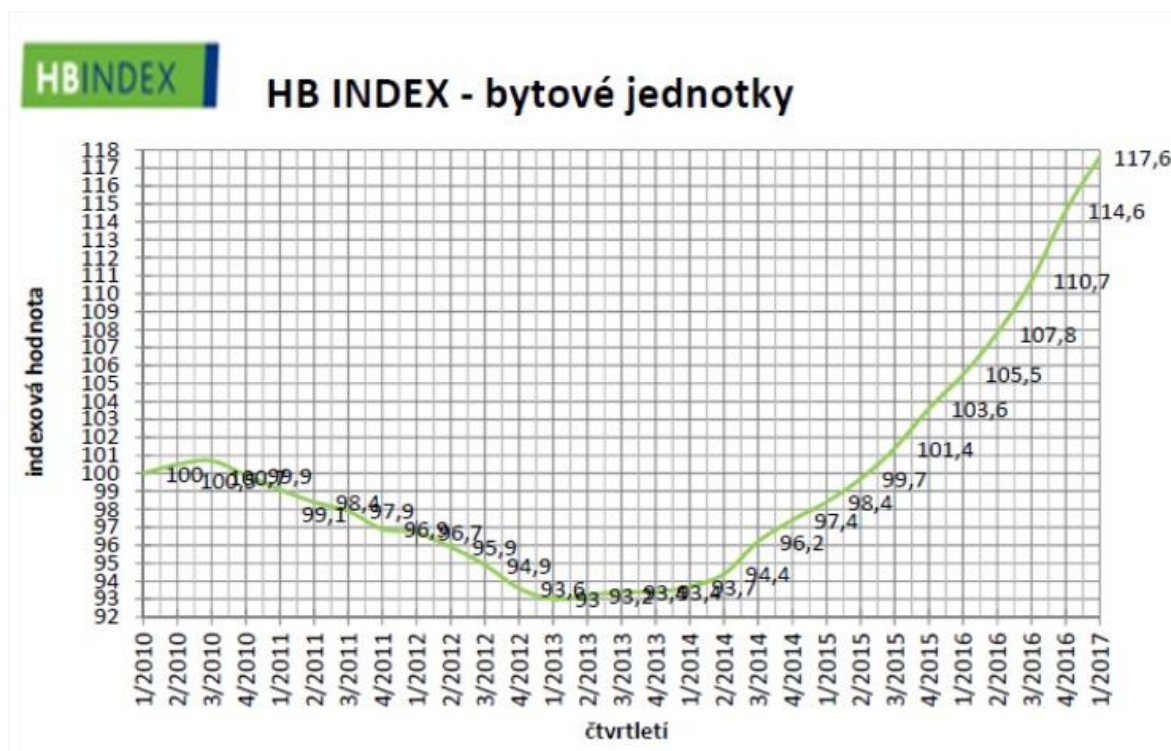
5.2.3 Bytový fond

Podle údajů Českého statistického úřadu probíhala bytová výstavba v roce 2016, v rámci Ústeckého kraje, zejména co do počtu rodinných domů. Ty tvořily cca 60% celkové bytové výstavby v kraji. Největší procento zahájených staveb rodinných domů v kraji vykázalo město Teplice, a to více než 20%, což představuje poměrně výrazný rozdíl oproti ostatním městům v kraji (Most <10%, Chomutov 11%, Děčín, Ústí nad Labem v rozmezí 11 – 15%). V roce 2016 byla v kraji zahájena výstavba 22 nových bytů v bytových domech, z 59,1 % se jednalo o byty v okrese Děčín a zbývajících 40,9 % bytů bylo zahájeno v okrese Teplice. V ostatních okresech v rámci kraje nebyla v roce 2016 započata žádná výstavba bytů/bytových jednotek. Jak malé množství výstavby nových bytů bylo v uplynulém roce zaregistrováno, tak vysoké procento zahájení nástavby, přístavby či vestavby bylo v rámci kraje evidováno - celkem 198 bytů v bytových domech, tj. 15,2 % z počtu zahájených bytů; tento podíl pak představuje druhý nejvyšší podíl mezi kraji v rámci celé České republiky. Necelých 60 % těchto bytů se začalo stavět v okrese Teplice, > 19 % v okrese Ústí nad Labem, > 15 % v okrese Děčín, > 5,1 % Chomutov a cca 1 % v okrese Litoměřice. Nulové procento zahájení nástavby, přístavby či vestavby bylo evidováno v okresech Louny a Most.

Nebytových prostor bylo v roce 2016 postaveno celkem 98 bytů, což představuje podíl 7,5% ze zahájené výstavby, a jedná se o 4. nejvyšší podíl v rámci mezikrajového srovnání. Opět vidíme poměrně vysoké procento výstavby v okrese Děčín (39,8 %) a v okrese Chomutov (téměř 28 %).

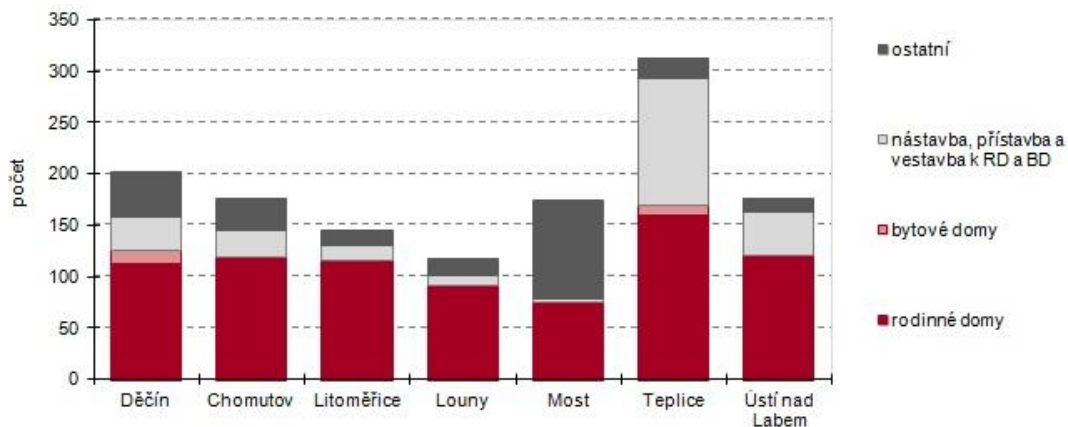
Bytový fond vybraného kraje se v roce 2016 rozšířil o dalších 124 bytů formou stavebních úprav v nebytových prostorech, z toho téměř 72 % bude uskutečněno v okrese Most, na 13 % pak v okrese Louny. Zajímavostí je pak skutečnost, že výstavba v roce 2016 probíhala i v domovech, či stacionářích pro seniory, kde byla zahájena výstavba celkem 11 nových bytů, a to v okrese Teplice.

Graf 2: HB INDEX bytových jednotek za období 1/2010 – 1/2017.



Zdroj: Hypoteční banka ³⁶

Graf 3: Zahájená výstavba bytů v Ústeckém kraji v roce 2016



Zdroj: Český statistický úřad ³⁷

³⁶ HB index v ČR za období 2010 - 2017 [online] Hypoteční banka [cit. 14.11.2017]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/rust-cen-nemovitosti-pokracuje-nejvice-u1/>

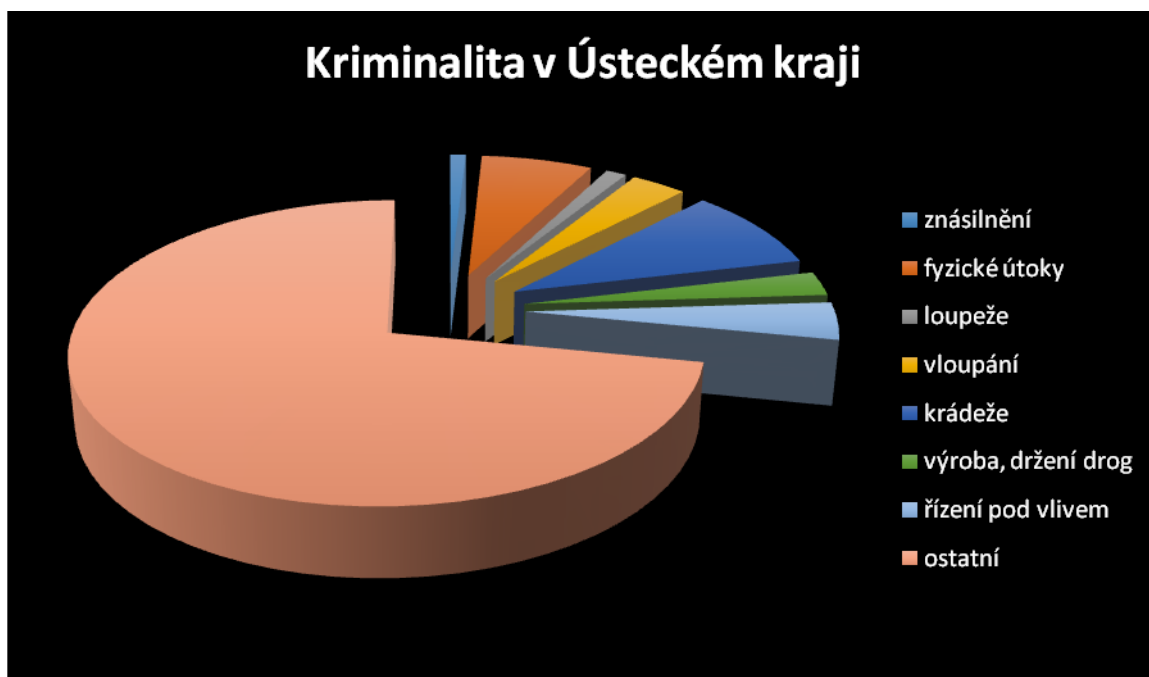
³⁷ Výstavba v Ústeckém kraji 2016 [online] Český statistický úřad [cit. 14.11.2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xu/bytova-vystavba-v-usteckem-kraji-v-roce-2016-predbezne-vysledky>

Z Graf 3 vyplývá, že výstavba nových rodinných domů a bytových jednotek, či jejich přestavba, nástavba či vestavba probíhala v Ústeckém kraji v nadměrném počtu, oproti roku 2015 bylo v kraji dokončeno o 4,1% méně výstaveb bytových jednotek. V rámci republikového přepočtu na jeden tisíc obyvatel byl v Ústeckém kraji v roce 2016 dokončen necelý jeden byt, což představuje nejnižší hodnotu mezi kraji. Pro srovnání – dle stejných kritérií bylo ve Středočeském kraji zkolaudováno na jeden tisíc obyvatel 3,6 bytu, v kraji Jihomoravském pak 3,3 bytu.

5.2.4 Ceny bytů

Ústecký kraj patří co do výše cen bytů a jejich prodeje, k těm nejdostupnějším místům v rámci České republiky, což je způsobeno zejména nestabilní sociální, ekonomickou a hospodářskou situací v kraji. Jak již bylo zmíněno výše, Ústecký kraj patří dlouhodobě ke krajům s nejvyšší mírou nezaměstnanosti a i v návaznosti na tento fakt, ke krajům s nejvyšší mírou kriminality. Index kriminality, coby základní nástroj pro srovnání zjištěných trestných skutků za zvolené období, přepočtený na 10.000 obyvatel, je v kraji, oproti ostatním v rámci ČR, poměrně vysoký – 16,5 (pro srovnání – Jihomoravský kraj (index 14), Olomoucký kraj (index 12,2), Vysočina (index 7,5), Jihočeský kraj (index 12,7)). Vyššího indexu pak dosahuje pouze hlavní město Praha – index 33,4, Liberecký kraj 18,5, a kraj Moravskoslezský – index 17,5. Celkem na území Ústeckého kraje k dnešnímu dni Policie ČR a jiné represivní složky řešily 1367 trestných činů, jejichž specifikaci ukazuje Graf 4. Nejvýznamnějším problémem podle obyvatelstva v Ústeckém kraji je soužití Čechů a Romů, zejména na Šluknovsku, kde žije poměrně vysoké procento Romů. Oblasti Ústeckého kraje se nacházejí v příhraničním pásu, které, z důvodu prostituce a pašování zboží a služeb, vykazují vždy větší procento kriminality.

Graf 4: Specifikace kriminality v Ústeckém kraji (v počtu trestných skutků)



Zdroj: vlastní zpracování dle mapakriminality.cz³⁸

Výše uvedené skutečnosti, jak již bylo řečeno, přímo ovlivňují cenu nemovitostí v kraji.

Standardní byt lze v kraji pořídit již za půl milionu korun, což je až pětkrát méně než byt v hlavním městě. Vezmeme-li do úvahy, že průměrný hrubý plat v Ústeckém kraji je 26.211,- Kč a srovnáme ho s kupní cenou bytu v kraji, zjistíme, že rodina předmětný byt zaplatí za cca tři roky, oproti koupi bytu v Praze, kde by rodina splácela stejný byt po dobu deseti let i přes výrazně vyšší průměrný příjem. Nejdražší byty v rámci Ústeckého kraje se nacházejí v zemědělské oblasti Litoměřic, kde se σ prodejní cena bytové jednotky pohybuje mezi 14 – 15.000 Kč/m², což je cena srovnatelná s ostatními městy v Čechách. Naproti tomu, nejnižší σ prodejní cenu nabízí průmyslová lokalita Mostecka, s cenou v průměru za 4.261 Kč/m². Zaměříme-li se na detailní porovnání prodejních cen bytů v Ústeckém kraji, za dané období, vycházíme zejména ze zpracované Příloha 1 této práce, která nabízí detailní zpracování přehledů prodejních cen bytů ve městech Most, Chomutov, Litoměřice, Louny, Děčín, Teplice a samotné Ústí nad Labem. Citovaná Příloha 1 pak tvoří základní nástroj pro zpracování další části empirické části práce, a to jak stanovení

³⁸ Trestné činy v Ústeckém kraji [online] mapakriminality.cz [cit. 14.11.2017]. Dostupné z: <http://www.mapakriminality.cz/#>

míry kapitalizace prodeje nemovitostí a jejich vlastní zhodnocení na základě výnosové a nákladové metody. Předmětná příloha nám poskytuje základní vstupní materiály – velikost bytu, jeho výměru, stanovenou kupní cenu v dané lokalitě, a rovněž přehled o subjektu, jež danou bytovou jednotku vlastní. Komparujeme-li dle lokalit, pak níže uvedená Tabulka 10 poskytuje základní vstupní informace, dle zpracované databáze – Příloha 1.

Tabulka 10: Základní vstupní informace prodeje nemovitostí v kraji

Most	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Ø prodejní cena bytu (Kč)	282.923,08	213 523,81	356 384,62	425 504,33	-	490 507,66	560 414,29
Ø výměra bytu (m2)	29,85	36,48	41,85	55,36	-	66,13	81
převažující vlastnický subjekt	OS	OS	OS	OS	-	OS	DR
Chomutov	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Ø prodejní cena bytu (Kč)	359 000,00	303 676,00	-	428 241,36	650 000,00	483 896,55	439 750,00
Ø výměra bytu (m2)	21	37,56	-	59,19	57,00	75,45	86,25
převažující vlastnický subjekt	OS	OS/DR	-	DR	OS	OS	OS
Litoměřice	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Ø prodejní cena bytu (Kč)	750 000,00	714 000,00	1 092 250	1 643 333	1 830 000	1 644 857	1 930 833
Ø výměra bytu (m2)	33,00	35,5	40	114	72	71,28	96,50
převažující vlastnický subjekt	OS	OS/DR	OS	OS	OS	OS	OS

Louny	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Ø prodejní cena bytu (Kč)	459 250	700 000	868 750	920 947,37	-	1 277 224,70	439 750,00
Ø výměra bytu (m2)	25,75	36,66	47,37	57,31	-	73,17	86,25
převažující vlastnický subjekt	OS	OS	OS	státní	-	OS	OS
Děčín	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Ø prodejní cena bytu (Kč)	305 000,00	599 416,66	1 295 000	745 400,00	1 547 666	986 277,77	1 180 000,00
Ø výměra bytu (m2)	20	39,33	56,5	62,9	74	61,47	101,25
převažující vlastnický subjekt	OS/DR	OS	OS	OS	-	OS	DR
Teplíce	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Ø prodejní cena bytu (Kč)	258 111,11	303 062,50	472 400,00	716 662,46	1 577 444	929 780,77	731 619,05
Ø výměra bytu (m2)	29,11	35,75	43,70	60,21	73,89	75,71	84,90
převažující vlastnický subjekt	DR	DR	DR	DR	OS	DR	OS
Ústí n/L	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Ø prodejní cena bytu (Kč)	386 285,71	473 000,00	736 083,33	816 938,45	1 237 000	960 794,37	890 739,13

Ø výměra bytu (m2)	29,43	38	45,83	60,12	65	72,33	82,91
převažující vlastnický subjekt	DR	OS	OS	OS	OS	OS	OS

Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování

5.2.5 Výše nájemného

Výše nájemného v rámci kraje v roce 2017 oproti letům 2015 – 2016 nepatrně vzrostla. V centru krajského města se nájem třípokojového bytu aktuálně pohybuje na výši v průměru 11000 Kč/měsíc, mimo centrum pak pronajímatelé nabízejí byty, přirozeně dle lokace, výbavy a vlastní velikosti cca za 9 000 Kč/měsíc. Stejně, jako v případě koupi bytu, výši nájemného v kraji ovlivňuje stav nemovitosti a občanská dostupnost. Vyšší nájemné jsou ochotni platit zájemci na Bukově, Skřivánku, ve Všebořicích či na Klíši, naopak nižší v Krásném Březně, Neštěmicích nebo v Mojžíři.

Databáze nájemních bytů v Ústeckém kraji za dané období byla zpracována do Příloha 2 této práce, která nabízí detailní zpracování přehledů nájmu bytů ve městech Most, Chomutov, Litoměřice, Louny, Děčín, Teplice a samotné Ústí nad Labem. Příloha 2 dále slouží ke stanovení míry kapitalizace nájmu nemovitostí v kraji a jejich zhodnocení.

Tabulka 11: Základní vstupní informace nájmu nemovitostí v kraji

Most	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Ø nájemní cena bytu (Kč/měsíc)	4 837,50	5 042,11	5 383,33	6 874,44	11 000	8 004,17	-
Ø výměra bytu (m2)	26	34,95	41,17	56,48	72	68,58	-
Chomutov	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Ø nájemní cena bytu (Kč/měsíc)	-	5 810	-	7 275	-	9 730	11 000

Ø výměra bytu (m2)	-	34,80	-	58,50	-	78,10	115
Litoměřice	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Ø nájemní cena bytu (Kč/měsíc)	-	8 000	-	8 800	-	-	-
Ø výměra bytu (m2)	-	52	-	69,33	-	-	-
Louny	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Ø nájemní cena bytu (Kč/měsíc)	4 887,50	4 600	11 119	14 000	12 872,83	10 250	13 000
Ø výměra bytu (m2)	35,50	37	47,37	140	79,33	82	112
Děčín	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Ø nájemní cena bytu (Kč/měsíc)	3 800	4 350	-	7 364	7 500	8 600	-
Ø výměra bytu (m2)	35	37	-	61,60	63	78	-
Teplice	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Ø nájemní cena bytu (Kč/měsíc)	4 545,29	5 018,18	7 270,31	7 065	9 666,50	10 722,50	13 216
Ø výměra bytu (m2)	31,29	40,55	62,38	66	73	97,75	148,40
Ústí n/L	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
nájemní cena bytu (Kč/měsíc)	4 410,33	6 375,23	6 829,17	7 814,14	8 833,33	9 393,75	-

Ø výměra bytu (m ²)	25,33	42,21	54,50	62,11	87,33	84,13	-
---------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	---

Zdroj: vlastní zpracování na základě podkladů serveru sreality.cz

5.3 Celkové zhodnocení databáze prodeje a nájmu

5.3.1 Nabídka bytů k prodeji

Nabídka bytů k prodeji v rámci Ústeckého kraje, s odkazem na Příloha 1 a Příloha 2 závěrečné práce, soubor o velikosti 871 nemovitostí, tedy 871 zamýšlených prodejů bytových jednotek v rámci Ústeckého kraje. Největší procento v souboru zastupují byty o velikosti 3+1 (celkem v 304 případech), nejmenší pak byty o velikosti 3+kk (celkem ve 24 případech). Tato skutečnost de facto kopíruje trend v rámci bytového vývoje nabídky a poptávky na trhu v celé České republice, kdy je výhodnější investovat do většího bytu (ideálně právě 3+1, v případě méně movitějších klientů 2+1), nežli do poněkud nepraktického řešení kuchyňského koutu v rámci jedné místnosti (tedy typicky 2+kk, příp. 3+kk). V návaznosti na výše uvedené pak poměrně velkou část souboru zaujímají byty o velikosti 2+1. Největší nabídka bytů k prodeji je pak (přirozeně) v největších městech kraje – v okresním městě Ústí nad Labem, v Mostě a v Teplicích, nejmenší nabídka pak v Litoměřicích a Děčíně.

5.3.1.1 Most

V rámci města Most je v databázi 180 bytových jednotek. Největší nabídka, co do vlastní velikosti bytu, je o velikosti 2+1 (v celkem 69 případech), nejmenší je pak nabídka bytů o velikosti 1+kk (v celkem 1 případě v rámci databáze). Poměrné zastoupení nabídky bytových jednotek k prodeji ve městě Most k celkové nabídce v kraji činí 22,08%.

5.3.1.2 Chomutov

Město Chomutov je v rámci předmětné databáze zastoupeno celkem 118 bytovými jednotkami. Největší nabídka, co do vlastní velikosti bytu, je bytů o velikosti 2+1 (v celkem 58 případech), nejmenší je pak nabídka bytů o velikosti 1+kk (v celkem 1 případě v rámci databáze). Poměrné zastoupení nabídky bytových jednotek k prodeji ve městě Chomutov k celkové nabídce v kraji činí 14,48%.

5.3.1.3 Litoměřice

Databáze města Litoměřice tvoří celkem 33 bytových jednotek. Největší nabídka, co do vlastní velikosti bytu, je bytů o velikosti 3+1 (v celkem 14 případech), nejmenší je pak nabídka bytů o velikosti 1+kk (v celkem 1 případě v rámci databáze). Poměrné zastoupení nabídky bytových jednotek k prodeji ve městě Litoměřice k celkové nabídce v kraji činí 4,05%.

5.3.1.4 Louny

V rámci města Louny databáze bytových jednotek k prodeji skýtá celkem 55 položek. Největší nabídka, co do vlastní velikosti bytu, je bytů o velikosti 2+1 (v celkem 19 případech), nejmenší je pak nabídka bytů o velikosti 1+1 (v celkem 3 případech v rámci databáze). Poměrné zastoupení nabídky bytových jednotek k prodeji ve městě Louny k celkové nabídce v kraji činí 6,75%.

5.3.1.5 Děčín

V rámci města Děčín databáze bytových jednotek k prodeji skýtá celkem 51 položek. Největší nabídka, co do vlastní velikosti bytu, je bytů o velikosti 3+1 (v celkem 18 případech), nejmenší jsou pak shodně nabídky bytů o velikosti 1+kk a 2+kk (vždy v celkem 2 případech v rámci databáze). Poměrné zastoupení nabídky bytových jednotek k prodeji ve městě Děčíně k celkové nabídce v kraji činí 6,26%.

5.3.1.6 Teplice

Město Teplice je v databázi bytových jednotek k prodeji zastoupeno v celkem 166 případech. Největší nabídka, co do vlastní velikosti bytu, je bytů o velikosti 3+1 (v celkem 83 případech), nejmenší je pak nabídka bytů o velikosti 3+kk (v celkem 7 případech v rámci databáze). Poměrné zastoupení nabídky bytových jednotek k prodeji ve městě Teplice k celkové nabídce v kraji činí 20,37%.

5.3.1.7 Ústí nad Labem

Databáze města Ústí nad Labem tvoří celkem 212 bytových jednotek. Největší nabídka, co do vlastní velikosti bytu, je bytů o velikosti 3+1 (v celkem 79 případech), nejmenší je pak nabídka bytů o velikosti 3+kk (v celkem 5 případech v rámci databáze). Poměrné zastoupení nabídky bytových jednotek k prodeji ve městě Ústí nad Labem k celkové nabídce v kraji činí 26,01%.

5.3.2 Nabídka bytů k pronájmu

U nabídky bytů k pronájmu v rámci Ústeckého kraje, odkazem na Příloha 1 a Příloha 2 práce, vidíme, že celkem byl do databáze vložen soubor o velikosti 294, tedy 294 zamýšlených pronájmů bytových jednotek v rámci Ústeckého kraje. Největší procento v souboru zastupují byty o velikosti 2+1 (celkem v 77 případech), nejmenší pak byty o velikosti 4+1 (celkem v 7 případech). Tato skutečnost opět odráží celorepublikové zvyklosti, neboť k pronájmu (krátkodobému i dlouhodobému) jsou bytové jednotky o velikosti 2+1 ideálním poměrem mezi vlastní velikostí a cenou nájmu. Poměrně velký zájem je rovněž o byty k pronájmu o velikosti 1+1 (v celkem 65 případech), kdy tuto možnost zvažují a jsou jí nakloněni zejména mladí lidé po škole, matky samoživitelky, příp. ovdovělý senior, či sociálně slabší vrstvy. Největší nabídkou bytů k pronájmu disponují opět velká města kraje – Ústí nad Labem, Most, Teplice, nejmenší nabídka bytů k pronájmu je pak ve městech Litoměřice a Děčín.

5.3.2.1 Most

V rámci města Most databáze bytových jednotek k pronájmu disponuje celkem 73 položkami. Největší nabídka, co do vlastní velikosti bytu, je bytů o velikosti 2+1 (v celkem 27 případech), nejmenší je pak nabídka bytů o velikosti 3+kk (v celkem 1 případě v rámci databáze). Poměrné zastoupení nabídky bytových jednotek k pronájmu ve městě Most k celkové nabídce v kraji činí 25,35 %.

5.3.2.2 Chomutov

V rámci města Chomutov se v databázi bytových jednotek k pronájmu objevilo celkem 35 položek. Největší nabídka, co do vlastní velikosti bytu, je bytů o velikosti 2+1 (v celkem 12 případech), nejmenší je pak nabídka bytů o velikosti 4+1 (v celkem 1 případě v rámci databáze). Poměrné zastoupení nabídky bytových jednotek k pronájmu ve městě Chomutov k celkové nabídce v kraji činí 12,15 %.

5.3.2.3 Litoměřice

V rámci města Litoměřice se v databázi bytových jednotek k pronájmu vyskytlo celkem 4 položky, a to jeden byt o velikosti 1+1 a celkem 3 byty o velikosti 2+1. Poměrné zastoupení nabídky bytových jednotek k pronájmu ve městě Litoměřice k celkové nabídce v kraji činí 1,38 %.

5.3.2.4 Louny

Město Louny nabízí v databázi bytových jednotek k pronájmu celkem 15 položek. Největší nabídka, co do vlastní velikosti bytu, je bytů o velikosti 3+kk (v celkem 6 případech). S ohledem na velikost souboru ve městě Louny není účelné definovat závěr o nejmenší nabídce; menší zájem je však dle databáze možno vyzorovat u bytů o velikosti 1+1, 2+1 a 4+1. Poměrné zastoupení nabídky bytových jednotek k pronájmu ve městě Louny k celkové nabídce v kraji činí 5,21 %.

5.3.2.5 Děčín

V rámci města Děčína databáze bytových jednotek k pronájmu vykazuje celkem 12 položek. Největší nabídka, co do vlastní velikosti bytu, je bytů o velikosti 2+1 (v celkem 5 případech). Poměrné zastoupení nabídky bytových jednotek k pronájmu ve městě Děčíně k celkové nabídce v kraji činí 4,17%.

5.3.2.6 Teplice

V rámci města Teplice databáze bytových jednotek k pronájmu nabízí celkem 71 položek. Největší nabídka, co do vlastní velikosti bytu, je bytů o velikosti 1+kk (v celkem 17 případech), nejmenší je pak nabídka bytů o velikosti 3+kk (v celkem 4 případech v rámci databáze). Poměrné zastoupení nabídky bytových jednotek k pronájmu ve městě Teplice k celkové nabídce v kraji činí 24,65 %.

5.3.2.7 Ústí nad Labem

V rámci města Ústí nad Labem je v databázi bytových jednotek k pronájmu celkem 78 položek. Největší nabídka, co do vlastní velikosti bytu, je shodně bytů o velikosti 1+1, resp. 2+1 (každá v celkem 19 případech), nejmenší je pak nabídka bytů o velikosti 3+kk (v celkem 3 případech v rámci databáze). Poměrné zastoupení nabídky bytových jednotek k pronájmu ve městě Ústí nad Labem k celkové nabídce v kraji činí 27,08%.

5.4 Analýza trhu s byty v Ústeckém kraji

5.4.1 Vyhodnocení databáze prodejtů

Do databáze prodejtů bytových jednotek v rámci Ústeckého kraje bylo zahrnuto celkem 815 nabídek. Největší zastoupení dle lokality mají nabídky ve městech Ústí nad Labem, Most a Teplice, nejmenší naopak Děčín (51 nabídek) a Litoměřice (33 nabídek). Největší nabídku podle kategorie bytu tvoří nabídky bytů o velikosti 3+1 (celkem 304 nabídek), nejmenší pak nabídky bytů o velikosti 3+kk (celkem 24 nabídek).

Hovoříme-li o cenách bytů, na tuto má přirozeně největší vliv samotná lokalita domu, a tudíž předmětné bytové jednotky – při srovnání prodejních cen bytů vidíme, že zatímco v lokalitě města Ústí nad Labem se prodejní cena bytu o velikosti 3+1 pohybuje na částce 960.794,37 Kč, stejný byt v lokalitě města Most pořídíme již za necelých 500.000,- Kč (přesně 490.507,66 Kč).

Komparujeme-li co do jednotkových cen bytových jednotek v rámci Ústeckého kraje, tuto skutečnost přehledně zpracovává Tabulka 9 níže a zejména Graf 4.

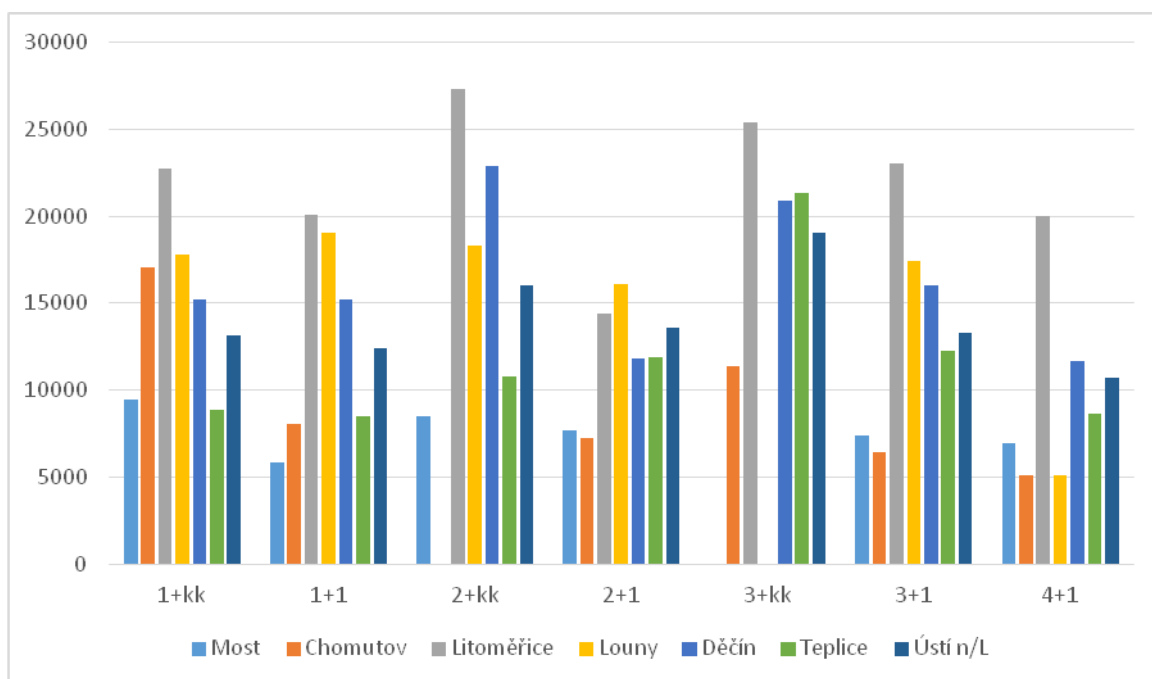
Tabulka 12: Přehled jednotkových cen dle kategorizace bytů v kraji

Most	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Jednotková cena (Kč)	9.478,16	5.853,17	8.515,76	7.686,13	-	7.417,32	6.918,69
Chomutov	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Jednotková cena (Kč)	17.095,23	8.085,09	-	7.235,02	11.403,51	6.413,47	5.098,55
Litoměřice	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Jednotková cena (Kč)	22.727,27	20.112,68	27.306,25	14.415,21	25.416,66	23.076	20.008,63
Louny	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1

Jednotková cena (Kč)	17.834,95	19.094,38	18.339,67	16.069,58	-	17.455,58	5.098,55
Děčín	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Jednotková cena (Kč)	15.250	15.240,70	22.920,35	11.850,56	20.914,41	16.044,86	11.654,32
Teplice	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Jednotková cena (Kč)	8.866,75	8.477,27	10.810,07	11.902,71	21.348,55	12.280,81	8.617,42
Ústí n/L	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Jednotková cena (Kč)	13.125,58	12.447,37	16.061,17	13.588,46	19.030,77	13.283,48	10.743,45

Zdroj: vlastní zpracování na základě podkladů serveru sreality.cz

Graf 5: Srovnání jednotkových cen bytových jednotek v kraji (v Kč)



Zdroj: vlastní zpracování na základě podkladů serveru sreality.cz

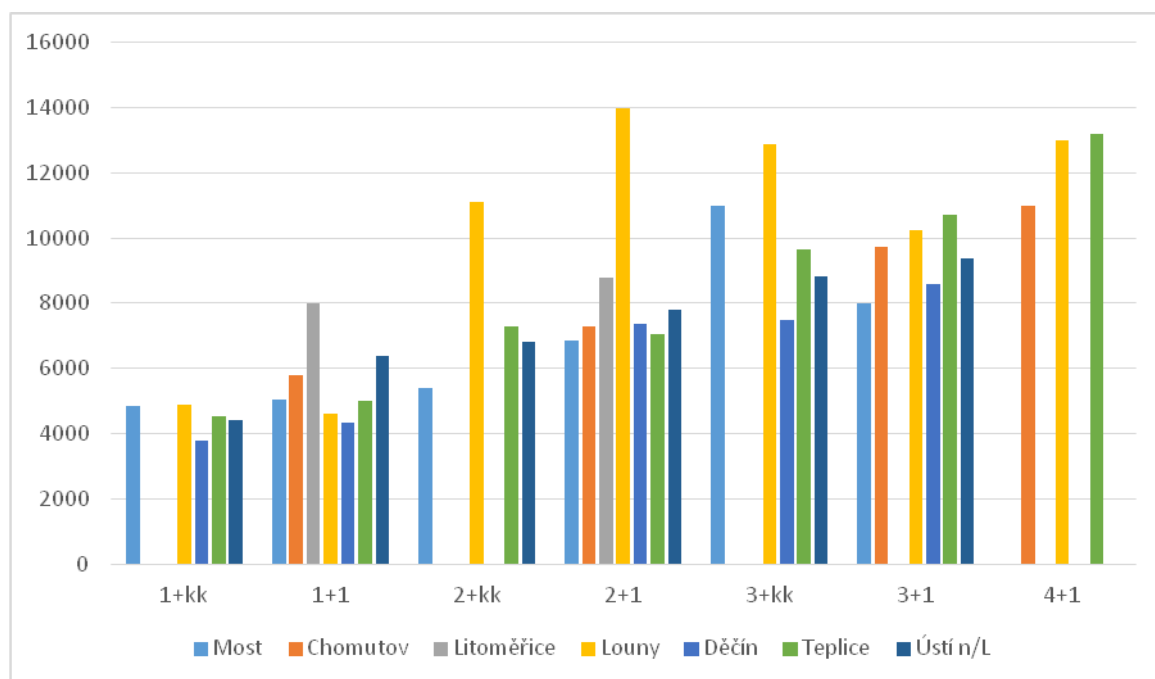
Z Graf 5 vyplývá, že největší jednotkovou cenu v rámci komparace vykazují byty v obvodu Litoměřic, nejnižší pak Mostecko a (vyjma kategorie 1+1) i Chomutovsko.

5.4.2 Vyhodnocení databáze nájmu

Do databáze pronájmů bytových jednotek v rámci Ústeckého kraje bylo zahrnuto celkem 288 nabídek. Největší zastoupení dle lokality mají nabídky ve městech Ústí nad Labem, Most a Teplice, nejmenší naopak Děčín (12 nabídek) a Litoměřice (4 nabídky). Největší nabídku podle kategorie bytu tvoří nabídky bytů o velikosti 2+1 (celkem 77 nabídek), nejmenší pak nabídky bytů o velikosti 4+1 (celkem 7 nabídek).

Na cenu nájmu bytů má přirozeně největší vliv samotná lokalita domu, a tudíž předmětné bytové jednotky – při srovnání nájemních cen v Graf 5 je patrné, že, co se lokality nájemního bytu týče, jsou nejvyšší nájmy, a to zejména u dvou a více pokojových bytů, v lokalitách Louny a Most, naopak nejnižšími nájmy disponuje lokalita Děčínska.

Graf 6: Výše cen nájmu bytů v rámci Ústeckého kraje dle zhodnocení databáze prodeje (v Kč)



Zdroj: vlastní zpracování na základě podkladů serveru sreality.cz

6 Výsledky a diskuse

6.1 Stanovení hrubé míry kapitalizace v Ústeckém kraji za rok 2017

Výsledný ukazatel hrubé míry kapitalizace tvoří porovnání konečných požadovaných prodejních cen nemovitostí s cenami konečných požadovaných nájmů u srovnatelných nemovitostí, které se nacházejí ve stejné lokalitě. Hrubá míra kapitalizace je pak určována pro byt panelové či cihlové konstrukce, dále rozlišujeme velikost bytu.

Nutno zdůraznit, že inzerované ceny bytů jsou považovány za ceny prodejní, stejně jako inzerované nájemné, které považujeme za skutečně dosahované nájemné. U každého inzerátu je pro výpočet hrubé míry kapitalizace uvažována vždy poslední výsledovaná hodnota před tím, než byl inzerát z nabídky realitní kanceláře srealty.cz odstraněn. Lze se proto domnívat, že se jedná o konečnou prodejní, resp. nájemní cenu dané bytové jednotky.

6.1.1 Výpočet hrubé míry kapitalizace (HR) v jednotlivých okresních městech podle velikosti bytu

6.1.1.1 Most (velikost bytu 1+kk)

Výpočet provádíme za užití vzorce $HR = \frac{\sum HRV}{\sum RC}$, tedy $HR = \frac{4837,5 \cdot 12}{282923,08} = 0,205 * 100 =$

20,5%. Poměr mezi očekávaným ročním výnosem z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **20,5% p.a.**

6.1.1.2 Most (velikost bytu 1+1)

$HR = \frac{5042,11 \cdot 12 \cdot 12}{213523,81} = 0,283 * 100 = 28,3 \%$. Poměr mezi očekávaným ročním výnosem

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **28,3 % p.a.**

6.1.1.3 Most (velikost bytu 2+kk)

$$HR = \frac{5383,33 \cdot 12}{356384,62} = 0,181 * 100 = 18,1\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **18,1 % p.a.**

6.1.1.4 Most (velikost bytu 2+1)

$$HR = \frac{6874,44 \cdot 12 \cdot 12}{425504,33} = 0,194 * 100 = 19,4\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **19,4 % p.a.**

6.1.1.5 Most (velikost bytu 3+1)

$$HR = \frac{8004,17 \cdot 12}{490507,66} = 0,196 * 100 = 19,6\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **19,6 % p.a.**

6.1.1.6 Chomutov (velikost bytu 1+1)

$$HR = \frac{5810 \cdot 12}{303676} = 0,230 * 100 = 23\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem z nájmu}$$

a současnou hodnotou nemovitosti činí **23 % p.a.**

6.1.1.7 Chomutov (velikost bytu 2+1)

$$HR = \frac{7275 \cdot 12}{428241,36} = 0,204 * 100 = 20,4\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **20,4 % p.a.**

6.1.1.8 Chomutov (velikost bytu 3+1)

$$HR = \frac{9730 \cdot 12}{483896,55} = 0,241 * 100 = 24,1\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **24,1 % p.a.**

6.1.1.9 Chomutov (velikost bytu 4+1)

$$HR = \frac{11000 * 12}{439750} = 0,300 * 100 = 30 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **30 % p.a.**

6.1.1.10 Litoměřice (velikost bytu 1+1)

$$HR = \frac{8000 * 12}{714000} = 0,134 * 100 = 13,4 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **13,4 % p.a.**

6.1.1.11 Litoměřice (velikost bytu 2+1)

$$HR = \frac{8800 * 12}{1643333} = 0,064 * 100 = 6,4 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **6,4 % p.a.**

6.1.1.12 Louny (velikost bytu 1+kk)

$$HR = \frac{4887,50 * 12}{459250} = 0,128 * 100 = 12,8 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **12,8 % p.a.**

6.1.1.13 Louny (velikost bytu 1+1)

$$HR = \frac{4600 * 12}{700000} = 0,079 * 100 = 7,92 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **7,923 % p.a.**

6.1.1.14 Louny (velikost bytu 2+kk)

$$HR = \frac{11119 * 12}{868750} = 0,154 * 100 = 15,4 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **15,4 % p.a.**

6.1.1.15 Louny (velikost bytu 2+1)

$$HR = \frac{14000 * 12}{920947,37} = 0,182 * 100 = 18,2 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **18,2 % p.a.**

6.1.1.16 Louny (velikost bytu 3+1)

$$HR = \frac{10250 * 12}{1277224,70} = 0,096 * 100 = 9,6 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **9,6 % p.a.**

6.1.1.17 Louny (velikost bytu 4+1)

$$HR = \frac{13000 * 12}{439750} = 0,3550 * 100 = 35,5\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **35,5% p.a.**

6.1.1.18 Děčín (velikost bytu 1+kk)

$$HR = \frac{3800 * 12}{305000} = 0,149 * 100 = 14,9 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **14,9 % p.a.**

6.1.1.19 Děčín (velikost bytu 1+1)

$$HR = \frac{4350 * 12}{599416,66} = 0,087 * 100 = 8,7 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **8,7 % p.a.**

6.1.1.20 Děčín (velikost bytu 2+1)

$$HR = \frac{7364 * 12}{745400} = 0,118 * 100 = 11,8 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **11,8 % p.a.**

6.1.1.21 Děčín (velikost bytu 3+kk)

$$HR = \frac{7500 \cdot 12}{1547666,66} = 0,058 * 100 = 5,8 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **5,8 % p.a.**

6.1.1.22 Děčín (velikost bytu 3+1)

$$HR = \frac{8600 \cdot 12}{986277,77} = 0,105 * 100 = 10,5 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **10,5 % p.a.**

6.1.1.23 Teplice (velikost bytu 1+kk)

$$HR = \frac{4545,29 \cdot 12}{258111,11} = 0,211 * 100 = 21,1 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **21,1 % p.a.**

6.1.1.24 Teplice (velikost bytu 1+1)

$$HR = \frac{5018,18 \cdot 12}{303062,50} = 0,199 * 100 = 19,9 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **19,9 % p.a.**

6.1.1.25 Teplice (velikost bytu 2+kk)

$$HR = \frac{7270,31 \cdot 12}{472400} = 0,185 * 100 = 18,5 \%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **18,5 % p.a.**

6.1.1.26 Teplice (velikost bytu 2+1)

$$HR = \frac{7065 \cdot 12}{716662,46} = 0,118 * 100 = 11,8\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **11,8% p.a.**

6.1.1.27 Teplice (velikost bytu 3+kk)

$$HR = \frac{9666,50 \cdot 12}{1577444,44} = 0,074 * 100 = 7,4\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **7,4% p.a.**

6.1.1.28 Teplice (velikost bytu 3+1)

$$HR = \frac{10722,50 \cdot 12}{929780,77} = 0,138 * 100 = 13,8\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **13,8% p.a.**

6.1.1.29 Teplice (velikost bytu 4+1)

$$HR = \frac{13216 \cdot 12}{731619,05} = 0,002 * 100 = 2\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **2% p.a.**

6.1.1.30 Ústí nad Labem (velikost bytu 1+kk)

$$HR = \frac{4410,33 \cdot 12}{386285,71} = 0,1370 * 100 = 13,7\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **13,7% p.a.**

6.1.1.31 Ústí nad Labem (velikost bytu 1+1)

$$HR = \frac{6375,23 \cdot 12}{473000} = 0,162 * 100 = 16,2\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **16,2% p.a.**

6.1.1.32 Ústí nad Labem (velikost bytu 2+kk)

$$HR = \frac{6829,17 \cdot 12}{736083,33} = 0,111 * 100 = 11,1\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **11,1% p.a.**

6.1.1.33 Ústí nad Labem (velikost bytu 2+1)

$$HR = \frac{7814,14 \cdot 12}{816938,45} = 0,115 * 100 = 11,5\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **11,5% p.a.**

6.1.1.34 Ústí nad Labem (velikost bytu 3+kk)

$$HR = \frac{8833,33 \cdot 12}{1237000} = 0,086 * 100 = 8,6\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **8,6% p.a.**

6.1.1.35 Ústí nad Labem (velikost bytu 3+1)

$$HR = \frac{9393,75 \cdot 12}{960794,37} = 0,117 * 100 = 11,7\%. \text{ Poměr mezi očekávaným ročním výnosem}$$

z nájmu a současnou hodnotou nemovitosti činí **11,7% p.a.**

Tabulka 13: Komparace hrubé míry kapitalizace ve městech kraje, v závislosti na velikosti bytové jednotky (p.a.)

Most	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Hrubá míra kapitalizace (p.a.)	20,5%	28,3%	18,1%	19,4%	-	19,6%	-
Chomutov	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Hrubá míra kapitalizace (p.a.)	-	23%	-	20,4%	-	24,1%	30%
Litoměřice	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Hrubá míra kapitalizace (p.a.)	-	13,4%	-	6,4%	-	-	-
Louny	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Hrubá míra kapitalizace (p.a.)	12,8%	7,923%	15,4%	18,2%	-	9,6%	35,5%
Děčín	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Hrubá míra kapitalizace (p.a.)	14,9%	8,7%	-	11,8%	5,8%	10,5%	-
Teplíce	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Hrubá míra kapitalizace (p.a.)	21,1%	19,9%	18,5%	11,8%	7,4%	13,8%	2%
Ústí n/L	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+1
Hrubá míra kapitalizace (p.a.)	13,7%	16,2%	11,1%	11,5%	8,6%	11,7%	-

Zdroj: vlastní zpracování

6.1.2 Výpočet hrubé míry kapitalizace podle druhu vlastnictví

V rámci databáze byly zpracovány celkem tři druhy samotného vlastnictví předmětných bytových jednotek – byty v osobním vlastnictví, ve vlastnictví státu a ve vlastnictví bytového družstva (tzv. družstevní byty). Výpočet provádíme opět za užití vzorce $HR = \frac{\sum HRV}{\sum RC}$. S ohledem na skutečnost, že v rámci tvorby databáze bytových jednotek, určených k nájmu, nebyl zohledněn vlastník předmětné jednotky, pro účely tohoto posouzení vycházíme z průměrné výše hrubého měsíčního nájemného, tedy z částky 9.357,76 Kč.

6.1.2.1 Hrubá míra kapitalizace u bytů v Ústeckém kraji v osobním vlastnictví

Pro stanovení samotné hrubé míry kapitalizace je třeba stanovit hodnoty vzorce $HR = \frac{\sum HRV}{\sum RC}$. Jak již bylo zmíněno v úvodu podkapitoly 5.1.2., průměrný hrubý měsíční výdělek z nájemného byl stanoven na částku 9.357,76 Kč. Průměrná hodnota RC , tedy realizované ceny, vychází z Příloha 1, kdy se průměrná hodnota bytů v osobním vlastnictví v rámci kraje pohybuje na částce 971.029,74 Kč. Tato hodnota byla vypočtena dle vzorce $RC = \frac{R1+R2+R3+R4+R5+R6+R7}{7}$, kdy $R1 - R7$ vyjadřuje průměrnou realizovanou cenu v daném městě ($R1 = \text{Most}$, $R2 = \text{Chomutov}$, $R3 = \text{Litoměřice}$, $R4 = \text{Louny}$, $R5 = \text{Děčín}$, $R6 = \text{Teplice}$, $R7 = \text{Ústí nad Labem}$). Dosazením do základního vzorce ve tvaru $HR = \frac{\sum HRV}{\sum RC}$, tedy, $HR = \frac{9357,76 \times 12}{971029,74}$, získáme hrubou míru kapitalizace, jež činí 11,56% p.a. Poměr mezi očekávaným ročním výnosem z nájmu a současnou hodnotou nemovitostí činí 11,56% p.a.

6.1.2.2 Hrubá míra kapitalizace u bytů v Ústeckém kraji v soukromém vlastnictví

Pro stanovení samotné hrubé míry kapitalizace je třeba stanovit hodnoty vzorce $HR = \frac{\sum HRV}{\sum RC}$, kde HR je hrubá míra kapitalizace, HRV jsou hrubé roční výnosy a RC je realizovaná cena. Jak již bylo zmíněno v úvodu této podkapitoly, průměrný hrubý měsíční

výdělek z nájemného byl stanoven na částku 9.357,76 Kč. Průměrná hodnota RC , tedy realizované ceny, vychází z Přílohy 1, kdy se průměrná hodnota bytů ve státním vlastnictví v rámci kraje pohybuje na částce 1.040.258,61 Kč. Tato hodnota byla vypočtena dle vzorce $RC = \frac{R1+R2+R3+R4+R5+R6+R7}{7}$, kdy R1 – R7 značí průměrnou realizovanou cenu v daném městě (R1 = Most, R2 = Chomutov, R3 = Litoměřice, R4 = Louny, R5 = Děčín, R6 = Teplice, R7 = Ústí nad Labem). Dosazením do základního vzorce ve tvaru $HR = \frac{\sum HRV}{\sum RC}$, tedy $HR = \frac{9357,76 \cdot 12}{1040258,61}$, získáme hrubou míru kapitalizace, jež činí 10,79% p.a.. Poměr mezi očekávaným ročním výnosem z nájmu a současnou hodnotou nemovitostí činí 10,79% p.a.

6.1.2.3 Hrubá míra kapitalizace u bytů v Ústeckém kraji ve vlastnictví bytového družstva

Pro stanovení hrubé míry kapitalizace je třeba stanovit hodnoty vzorce $HR = \frac{\sum HRV}{\sum RC}$. Jak již bylo zmíněno v úvodu této podkapitoly, průměrný hrubý měsíční výdělek z nájemného byl stanoven na částku 9.357,76 Kč. Průměrná hodnota RC , tedy realizované ceny, vychází z Přílohy 1, kdy se průměrná hodnota bytů ve vlastnictví bytového družstva v rámci kraje pohybuje na částce 673.349,14 Kč. Tato hodnota byla vypočtena dle vzorce $RC = \frac{R1+R2+R3+R4+R5+R6+R7}{7}$, kdy R1 – R7 značí průměrnou realizovanou cenu v daném městě (R1 = Most, R2 = Chomutov, R3 = Litoměřice, R4 = Louny, R5 = Děčín, R6 = Teplice, R7 = Ústí nad Labem). Dosazením do základního vzorce ve tvaru $HR = \frac{\sum HRV}{\sum RC}$, tedy $HR = \frac{9357,76 \cdot 12}{673349,14}$, získáme hrubou míru kapitalizace, jež činí 16,68% p.a.. Poměr mezi očekávaným ročním výnosem z nájmu a současnou hodnotou nemovitostí činí 16,68% p.a.

6.2 Diskuse

U trhu s nemovitostmi v kontextu Ústeckého kraje a vývoje trhu nemovitostí v rámci České republiky lze konstatovat, že zvýšená poptávka a tím rostoucí ceny nemovitostí v důsledku překonání ekonomické recese, která se (nejen) do nemovitostního trhu

promítala v posledních pěti letech, nikterak výrazně neovlivnila ceny nemovitostí v Ústeckém kraji. Ten patří střednědobě (čili v horizontu 5 – 10 let) k místům v České republice, které disponují nízkou mírou nabídkové ceny za prodej a pronájem nemovitých věcí - bytovou jednotku 3+1 o velikosti 80m² zde lze pořídit i za cenu nižší nežli 800.000,- Kč, tedy, při jednotkové ceně cca 10.000,- Kč/m².

Nízká nabídková cena za prodej a pronájem nemovitých věcí v kraji je způsobena zejména špatnou hospodářskou a sociální situací v regionu. Ústecký kraj je rovněž krajem s největší zadlužeností občanů z celé ČR. Z pohledu vlastníků předmětných nemovitostí, resp. z pohledu realitních společností, se však tato situace může jevit paradoxně prospěšnou, neboť ti tak skupují předmětné nemovitosti, rekolaudují je a ty tak nachází využití coby sociální ubytovny, do kterých se stěhují tzv. nepřizpůsobiví, či neukáznění nájemníci, od kterých je nájemné vybíráno prostřednictvím příspěvků na sociální bydlení. Považuji za vhodné poznamenat, že právě tato skupina nepřizpůsobivých občanů tvoří v rámci kraje velkou a silnou minoritní část, díky které se Ústecký kraj stává lokalitou s poměrně silným zastoupením osob pod hranicí příjmové chudoby.³⁹ Zde je však třeba hledat problém v poměrně laxní legislativě, která sociálnímu „byznysu“ vychází vstříc a na jehož provoz tak Česká republika, přímo či nepřímo, vynakládá, prostřednictvím rezortů a vládních institucí, velké množství finančních prostředků státu.

Níže uvedená SWOT analýza ukazuje silné stránky, slabé stránky, příležitosti a hrozby v rámci Ústeckého kraje, v přímé souvislosti s trhem s nemovitostmi, neboť níže uvedený souhrn pozitiv a negativ kraje se nutně promítá do výše cen bytů a bytových jednotek a rovněž do vlastní nabídky a poptávky po těchto nemovitých věcech.

³⁹ Pozn.: Příjmovou chudobou rozumíme stav, kdy jedinec disponuje měsíčně nižší částkou než je 60 procent mediánu příjmu. Loni pro jednotlivce částka činila 10.691 korun. U dvojice dospělých dosahovala hranice příjmové chudoby v roce 2016 16.036 Kč.

	POMOCNÉ (k dosažení cíle)	ŠKODLIVÉ (k dosažení cíle)
VNITŘNÍ	<p>SILNÉ STRÁNKY</p> <ul style="list-style-type: none"> • ekonomicky výhodná poloha kraje mezi dvěma velkými centry • velký počet průmyslových zón v kraji • dopravní koridor Labe • levné, dostupné bydlení • zachovalá krajina • blízkost Německa jako zdrojové oblasti investorů, návštěvníků i transferu know-how v oblasti organizace práce, správy území 	<p>SLABÉ STRÁNKY</p> <ul style="list-style-type: none"> • malé množství pracovních příležitostí • špatná ekonomická situace kraje • nízký lidský potenciál regionu • rychlé stárnutí populace v kraji • přítomnost velkého počtu sociálně vyloučených a problémových obyvatel a sociálně vyloučených lokalit • neexistence skutečných center, která by na sebe vážala kvalitu
VNĚJŠÍ	<p>PŘÍLEŽITOSTI</p> <ul style="list-style-type: none"> • změna sociální politiky státu • využití pracovního trhu v Německu pro české uchazeče o zaměstnání • podpora drobného podnikání v kraji • dostavba dálnic a rychlostních silnic v kraji 	<p>HROZBY</p> <ul style="list-style-type: none"> • odchod obyvatel kraje za pracovními příležitostmi do krajů ostatních • nízká absorpční kapacita kraje ve vztahu k obsahovému zaměření kohezní politiky v období 2014-20 • rostoucí možné zadlužení kraje • vymizení určitých oborů z trhu kraje

Praktická část práce byla koncipována jako srovnávací, kdy, po vytvoření databáze bytových jednotek, v rámci kraje k prodeji a pronájmu určených, byly tyto navzájem mezi sebou komparovány. Rovněž byla stanovena jednotková cena, vždy pro daný okres, a velikostně a dispozičně danou bytovou jednotku. V závěru, v kontextu předmětné databáze, byla určena hrubá míra kapitalizace, když samotná kapitalizační míra „*definuje procento, které je užíváno ke zjištění aktuální ceny nemovitosti, založené na odhadu budoucího čistého příjmu... Tedy, jedná se o příjem z nájmu a násobí se tolikrát, kolikrát by se kapitalizační míra vešla do výnosu z průměrné aktuální ceny prostor.*“⁴⁰ Doplním pouze, že je rovněž ukazatelem, toho, jak rychle je schopna si na sebe předmětná nemovitost vydělat.

⁴⁰ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 6. vyd. Brno: CERM 2004. ISBN 80-7204-332-3.

Empirická část, ve smyslu srovnání nabízených a poptávaných bytových jednotkách co do velikosti hrubé míry kapitalizace, přinesla následující zhodnocení:

Tabulka 14: Nejvyšší a nejnižší hrubá míra kapitalizace

Velikost bytu	Město	Výše hrubé míry kapitalizace
1kk	Louny	12,8%
	Most	20,5%
1+1	Louny	7,923
	Most	28,3%
2+kk	Ústí nad Labem	11,1%
	Teplice	18,5%
2+1	Litoměřice	6,4%
	Chomutov	20,4%
3+1	Louny	9,6%
	Chomutov	24,1%
4+1	Děčín	10,5%
	Louny	35,5%

Zdroj: vlastní zpracování

Výše uvedené propočty však nezohledňovaly osobu, příp. subjekt, v jehož vlastnictví se nabízené a poptávané nemovitosti nacházejí.

Zaměříme-li se na výpočet hrubé míry kapitalizace dle osoby, či subjektu, v jehož vlastnictví se předmětné bytové jednotky nacházejí, zjistíme, že hypotéza o levnějším pořízení či nájmu družstevního bytu nežli bytu v soukromém vlastnictví, byla plně verifikována. Dále výpočty signalizují, že nejnižší poměr mezi očekávaným ročním výnosem z nájmu a současnou hodnotou nemovitostí nabízí byty ve vlastnictví státního subjektu (10,79% p.a.), nejvyšší poměr je pak u bytových jednotek, nacházejících se ve vlastnictví bytových družstev (16,68% p.a.).

Nabízí se možnost srovnání výnosnosti investice, při koupi nemovitosti v rámci kraje, a to jak z vlastních, tak zapůjčených finančních prostředků. V daném případě bychom pak mohli zjistit míru výnosnosti, a to dle obecně platného vzorce $r_t = \frac{D}{P}$, kdy r_t značí výnosovou míru za období t , D pak čistý výnos z nájemného za rok a P tržní cenu nemovitosti, a tuto hodnotu následně porovnat například s výnosovou mírou u dluhopisů. Považuji však výše uvedené možné varianty komparací cen nemovitostí za počín, jež přesahuje tematické vymezení cíle práce, který je zaměřen na problematiku míry kapitalizace v rámci Ústeckého kraje.

7 Závěr

Vlastní dostupnost bydlení se z ekonomického hlediska opírá o dva základní pilíře, kterými jsou cena nemovitosti a finanční krytí záměru její koupě. Zájemci, kteří hledají vlastní bydlení, mají v současné době poměrně široké možnosti k získání svého domova. Přirozeně pak zohledňují faktory, jako jsou cena nemovitosti, lokalita, ve které se nemovitost nachází apod. Investoři v kraji se pak zaměřují na další segmenty trhu a rovněž upírají pozornost k vlastnímu tématu, jakým je tato diplomové práce, a to k míře kapitalizace vybraného segmentu realitního trhu.

Současná ekonomická situace Ústeckého kraje se nenachází v nejlepší kondici. Průměrná měsíční hrubá mzda v kraji je na úrovni částky 29.158,- Kč (odpovídá 98,4% republikového průměru), bohužel ale míra nezaměstnanosti k 31. 12. 2017 dosahovala 5,39% (odpovídá 143% republikového průměru). Míra kriminality v kraji se pohybovala na konci roku 2017 na úrovni 8,4%, ve srovnání s celou ČR. Vysoká nezaměstnanost, málo možností pro vytvoření pracovních podmínek, vysoká zadluženost občanů, nedostatečná reklama k přilákání turistů do regionu a tudíž k získání finančních prostředků z oblasti cestovního ruchu, jej činí srovnatelným s regionem Ostravska. V něm se průměrná cena bytové jednotky (při průměrné velikosti bytu 3+1) v březnu roku 2017 pohybovala na hranici 1.590.000,- Kč, naproti tomu v rámci Ústecka za stejné období těsně pod hranicí 1.100.000,- Kč. V letošním roce, tzn. v období března 2018, pak pozorujeme klesající tendenci ceny bytových jednotek v Ostravě, a to snížení o 9,5%, naopak vzrůstající tendenci v rámci Ústí nad Labem – o 3,5%. I přes tuto skutečnost však kraje Ostravský a Ústecký zůstávají dlouhodobě nejchudšími kraji v republice.

Zjištěnou nejvyšší a nejnižší hrubou míru kapitalizace shrnuje Tabulka 15.

Tabulka 15: Nejvyšší a nejnižší hrubá míra kapitalizace

Velikost bytu	Město	Výše hrubé míry kapitalizace
1kk	Louny	12,8%
	Most	20,5%
1+1	Louny	7,923
	Most	28,3%
2+kk	Ústí nad Labem	11,1%
	Teplice	18,5%
2+1	Litoměřice	6,4%
	Chomutov	20,4%
3+1	Louny	9,6%
	Chomutov	24,1%
4+1	Děčín	10,5%
	Louny	35,5%

Zdroj: vlastní zpracování

K dalším cílům předkládané práce patřilo rovněž potvrzení, resp. vyvrácení dvou nastolených hypotéz.

První hypotéza kooperovala s faktem, že družstevní byty jsou nabízeny jako levnější alternativa koupě či pronájmu bytových jednotek v soukromém vlastnictví. Tato hypotéza byla v rámci výzkumu plně potvrzena.

Druhá hypotéza se opírala o rovnici větší město kraje = větší hrubá míra kapitalizace (p.a.), což může souviset s alokací finančních prostředků na podporu rozvoje daného města. Tuto hypotézu po provedeném výzkumu nemůžeme jednoznačně ani verifikovat, avšak ani vyvrátit. Městem s nejvyšší hrubou mírou kapitalizace v kraji je město Most, které je druhým největším městem Ústeckého kraje. Naproti tomu však Louny, s průměrnou hrubou mírou kapitalizace ve výši 16,57% p.a. se řadí k městům, ve kterých je ekonomicky vhodné zvažovat pořízení bytové jednotky, avšak je zároveň nejmenším městem kraje. V důsledku těchto faktů tedy není možné k dané hypotéze zaujmout jasné stanovisko.

Způsobů, kterými lze řešit nepříznivou ekonomickou situaci kraje, a získat tak množství finančních prostředků pro rozvoj a obnovu atraktivity této lokality, je hned několik, např. uzavření „Paktu zaměstnanosti“, který se zaměřuje na tři základní strategické směry – ekonomický rozvoj, zaměstnanost a sociální inkluzi. Jedná se o kooperaci institucí a expertů, jež mají za cíl vytvářet a implementovat do praxe soubor opatření a projektů na podporu zaměstnanosti a vzdělanosti obyvatel Ústeckého kraje, s čímž souvisí rovněž podpora změny jejich kvalifikace a vzdělávání. Tento krok vnímám coby krok pozitivním směrem.

Navrhuji pro města v rámci Ústeckého využít i dalších dotačních alternativ z programů Evropské Unie, k rozšíření povědomí nejen českých turistů o této lokalitě severozápadních Čech. Mezinárodní trhy cestovního ruchu, jež se každoročně na několika místech Evropy konají, by mohly být také velkým přínosem pro tuto oblast.

Dále navrhuji, aby došlo ke změnám územních vyhlášek, např. plošně zakázat vznik nových ubytoven ve městech kraje. Ústecký kraj by rovněž mohl užít příkladu města Přerova a obce Stražisko na Prostějovsku, kde byla vydána opatření obecné povahy o vyhlášení oblasti tzv. „bezdávkové zóny“, tedy oblasti, do které se již nemohou stěhovat sociálně slabí či nepřizpůsobiví jedinci, kteří jsou poživateli sociálních dávek.

8 Seznam použitých zdrojů

BRADÁČ, A., a kolektiv. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. 789 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované s doplněné vydání. Praha: Linde, 2007. 738 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

ELIÁŠ, K. a kolektiv. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.

JANÁČKOVÁ, H. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Karviná: Slezská univerzita v Opavě, 2004. 152 s. ISBN 80-7248-258-0.

JANASOVÁ, E., SLAVATA, D., ARDIELI, J. *Specifika míry kapitalizace vybraného segmentu realitního trhu. Analyticko – statistická studie trhu s byty v Ostravě*. 1. vydání. Ostrava: VŠ – TBU Ostrava, 2014. 147 s. ISBN 978-80-248-3670-6.

HLADÍLEK, M. *Nemovitosti jsou mé radosti*. 2. vydání. Praha: Tigris, 2016. 133 s. ISBN 978-80-7490-096-9.

HOLMAN, P. a kol. *Dějiny ekonomického myšlení*. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2005. 539 s. ISBN 80-7179-380-9.

HOWARD, C. G. *Eunice Park Real Estate Valuation in Global Markets*. Second Edition. Chicago: Appraisal Institute, 2011. 617 s. ISBN 978-1-935328-12-4.

MAIER K., ČTYROKÝ J. *Ekonomika územního rozvoje*. 1. vydání. Praha: Grada, 2000. 142 s. ISBN 80-7169-644-7

MAREK, L. a kol. *Statistika pro ekonomy – aplikace*. 1. vydání. Praha: Professional Publishing, 2007. 486 s. ISBN 978-80-86946-40-5.

MAŘÍKOVÁ, P. MAŘÍK, M. *Diskontní míra v oceňování*. 1. vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2001. 242 s. ISBN 978-80-245-1242-6.

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. a kolektiv. *Oceňování staveb 3*. 1. vydání. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2013. 100 s. ISBN 978-80-01-05423-9.

TEMROVÁ, P. *Realitní kuchařka. Praktický rádce na trhu s nemovitostmi*. 1. vydání. Praha: Amos repro, 2013. 143 s. ISBN neuvedeno.

ŽÍTEK V. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2004, 91 s. ISBN 80-210-3348-7.

Internetové zdroje

BUŘINSKÁ, B. (2011). *Hypotéka, nebo pronájem? Pět doporučení pro správnou volbu.* [online] iDnes.cz [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/hypoteka-nebo-pronajem-pet-doporuceni-pro-spravnu-volbu-p3m-/pujcky.aspx?c=A111212_154335_uver_bab

Co je tržní cena? [online] Ekonomika online [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: <http://ekonomikaonline.cz/210/co-je-to-trzni-cena/>

Definice realitní kanceláře a makléře. [online] realitni-kancelare.com [cit. 15.07.2017]. Dostupné z: <http://www.realitni-kancelare.com/definice-realitni-kancelare-a-maklere/>

Developer. [online] ITBIZ [cit. 15.07.2017]. Dostupné z: <http://www.itbiz.cz/slovník/human-resources-hr/developer>

DIVINOVÁ, J. (2017). *Ceny bytů v Praze prudce rostou. Staví se méně než v době krize.* [online] iDnes.cz [cit. 12.07.2017]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/praha-vystavba-ceny-bytu-0xq-/ekonomika.aspx?c=A170711_2337794_ekonomika_hml

NOVÁK, D (2017). *Pavel Kliment z KPMG: Ceny bytů se už zpátky dolů nevrátí.* [online] E15 [cit. 12.07.2017]. Dostupné z: <http://nazory.e15.cz/rozhovory/pavel-kliment-z-kpmg-ceny-bytu-se-uz-zpatky-dolu-nevrati-1332242>

Startovací bydlení pro mladé. [online] Město Pardubice [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: <http://www.pardubice.eu/urad/radnice/odbory-magistratu/odbor-majetku-a-investic/startovaci-bydleni-pro-mlade/>

TRACHTOVÁ, Z. (2017). *Sociální bydlení politici čtyři roky potápěli. Snad po volbách, slibují.* [online] iDnes.cz [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://zpravy.idnes.cz/socialni-bydleni-0k7-/domaci.aspx?c=A170612_143443_domaci_zt

Trend report 2015. Přehled českého nemovitostního trhu. [online] Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí [cit. 12.07.2017]. Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-20151/>

ZAHRADNÍČEK, J. (2013). *Společenství vlastníků jednotek podle nového občanského zákoníku.* [online] Sběrka zákonů ČR [cit. 12.07.2017]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/pravo/2444335/spolecenstvi-vlastniku-jednotek-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-1-dil.html>

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění. [online] Sběrka zákonů ČR [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí v platném znění; § 2. [online] Sběrka zákonů ČR [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=256/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. [online] Sbírka zákonů ČR [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=526/1990&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. [online] Sbírka zákonů ČR [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=151/1997&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění.; § 24[online] Sbírka zákonů ČR [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=563/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. [online] Sbírka zákonů ČR [cit. 15.07.2017]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirkazakonu/SearchResult.aspx?q=183/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

9 Přílohy

Příloha 1: Databáze prodejů	79
Příloha 2: Databáze pronájmů	100
Příloha 3: Komparace cenových map prodeje bytu 2+1 a 4+1 ve městech ČR (2009 – 2014)	108

Příloha 1: Databáze prodejů

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
3335	Most	ulice M. G. Dobnera	105 000 Kč	21	1+kk	OS
235/3052	Most	ulice tř. Budovatelů	145 000 Kč	43	1+1	OS
3334	Most	ulice U Věžových domů	149 000 Kč	22	1+kk	OS
2034	Most	ulice tř. Budovatelů	165 000 Kč	40	1+1	OS
2035	Most	ulice tř. Budovatelů	165 000 Kč	40	1+1	OS
334	Most	ulice tř. Budovatelů	175 000 Kč	35	1+1	OS
299	Most	ulice tř. Budovatelů	179 000 Kč	39	1+1	OS
374	Most	ulice tř. Budovatelů	185 000 Kč	35	1+1	OS
220/3987	Most	ulice tř. Budovatelů	190 000 Kč	36	1+1	OS
373	Most	ulice tř. Budovatelů	195 000 Kč	38	1+1	OS
603128	Most	ulice tř. Budovatelů	199 000 Kč	38	1+1	OS
2924	Most	ulice tř. Budovatelů	199 000 Kč	34	1+1	OS
2554663260	Most	K. H. Borovského	209 000 Kč	26	1+kk	OS
2457	Most	ulice Konstantina Biebla	210 000 Kč	42	1+1	OS
3370	Most	ulice tř. Budovatelů	215 000 Kč	51	2+1	OS
609926	Most	ulice tř. Budovatelů	219 000 Kč	37	1+1	OS
1826/263	Most	ulice Jaroslava Ježka	220 000 Kč	41	2+kk	DR
332	Most	ulice tř. Budovatelů	220 000 Kč	61	2+1	OS
375	Most	K. H. Borovského	225 000 Kč	28	1+kk	OS
138396	Most	Růžová	229 000 Kč	26	1+kk	OS
1108803932	Most	ulice tř. Budovatelů	230 000 Kč	56	2+1	OS
397	Most	M. G. Dobnera	230 000 Kč	25	1+kk	OS
86197	Most	ulice tř. Budovatelů	230 000 Kč	34	1+1	OS
1810/963	Most	K. J. Erbena	230 000 Kč	35	1+1	OS
380	Most	ulice tř. Budovatelů	230 000 Kč	40	1+1	OS
6931724	Most	ulice tř. Budovatelů	235 000 Kč	59	2+1	OS
613234	Most	ulice tř. Budovatelů	239 000 Kč	60	2+kk	OS
694/1724	Most	ulice tř. Budovatelů	239 000 Kč	60	2+1	OS
112/3052	Most	ulice tř. Budovatelů	249 000 Kč	63	2+1	OS
3315	Most	ulice Jana Kubelíka	249 000 Kč	26	1+1	OS
695/1724	Most	ulice tř. Budovatelů	249 000 Kč	76	2+1	OS
3056	Most	ulice tř. Budovatelů	249 000 Kč	55	2+1	OS
269/3052	Most	ulice K. J. Erbena	250 000 Kč	35	1+1	OS
261/3052	Most	ulice tř. Budovatelů	250 000 Kč	34	1+1	OS
1312M	Most	Františka Malíka	250 000 Kč	39	2+kk	OS
401	Most	ulice tř. Budovatelů	250 000 Kč	78	3+1	OS
1306V	Most	ulice tř. Budovatelů	250 000 Kč	56	2+1	OS
3354	Most	ulice Kpt. Jaroše	255 000 Kč	33	1+kk	DR
670/1724	Most	ulice tř. Budovatelů	259 000 Kč	60	3+1	OS
241/3052	Most	ulice tř. Budovatelů	260 000 Kč	43	1+1	OS

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
032-N05687	Most	Kpt. Jaroše	269 000 Kč	34	2+kk	DR
3149	Most	ulice K. H. Borovského	269 000 Kč	27	1+1	OS
3310	Most	ulice tř. Budovatelů	270 000 Kč	52	2+1	OS
254/3052	Most	ulice Lidická	279 000 Kč	40	2+kk	OS
06056	Most	ulice tř. Budovatelů	279 000 Kč	57	2+1	OS
3147	Most	ulice M. G. Dobnera	279 000 Kč	63	3+1	OS
1984	Most	Slovenského povstání	279 000 Kč	22	1+kk	OS
209/3052	Most	ulice tř. Budovatelů	280 000 Kč	59	2+1	OS
369/3987	Most	ulice tř. Budovatelů	289 000 Kč	53	2+1	OS
1975	Most	ulice Česká	289 000 Kč	37	1+kk	DR
2005	Most	ulice tř. Budovatelů	290 000 Kč	35	1+1	OS
585755	Most	ulice tř. Budovatelů	295 000 Kč	55	2+1	OS
185-N01366	Most	ulice V Zahradách	299 000 Kč	55	2+1	OS
002255	Most	Lidická	299 000 Kč	34	1+kk	OS
1813/963	Most	Konstantina Biebla	299 000 Kč	57	2+1	OS
45/3987	Most	ulice tř. Budovatelů	299 000 Kč	62	2+1	OS
2528	Most	ulice K. H. Borovského	299 990 Kč	55	3+1	OS
613146	Most	ulice tř. Budovatelů	300 000 Kč	55	2+1	OS
3039	Most	ulice tř. Budovatelů	309 000 Kč	52	2+1	OS
2006	Most	ulice tř. Budovatelů	310 000 Kč	55	2+1	OS
185-N01331	Most	ulice tř. Budovatelů	319 000 Kč	41	2+kk	OS
2743	Most	ulice Brigádnická	320 000 Kč	58	2+1	DR
049N045470	Most	Okružní	325 000 Kč	41	2+1	OS
2892	Most	ulice tř. Budovatelů	325 000 Kč	52	3+kk	OS
022247	Most	M. G. Dobnera	329 000 Kč	63	3+1	OS
032-N05753	Most	Topolová	330 000 Kč	56	3+1	OS
3192	Most	ulice tř. Budovatelů	335 000 Kč	74	3+1	OS
765919580	Most	Javorová	339 000 Kč	74	3+1	OS
3059	Most	tř. Budovatelů	339 000 Kč	56	2+1	OS
559237	Most	Rozmarýnova	339 000 Kč	49	2+1	OS
611018	Most	K. H. Máchy	340 000 Kč	34	1+kk	DR
19235	Most	K. H. Borovského	345 000 Kč	54	3+kk	OS
251/3347	Most	M. G. Dobnera	349 000 Kč	63	2+1	OS
3133	Most	Karla Marxe	349 000 Kč	40	2+kk	OS
3144	Most	Hutnická	349 000 Kč	55	2+1	OS
003 02	Most	Eduarda Basse	350 000 Kč	54	3+1	OS
HR678	Most	Konstantina Biebla	350 000 Kč	50	2+1	OS
4153344348	Most	M. G. Dobnera	359 000 Kč	63	3+1	OS
376/3987	Most	Julia Fučíka	360 000 Kč	57	2+1	DR
185-N01352	Most	Františka Malíka	369 000 Kč	69	3+1	OS
247/3052	Most	Josefa Skupy	370 000 Kč	58	3+1	OS
83288	Most	Šeříková	370 000 Kč	40	1+kk	OS

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
328	Most	Julia Fučíka	370 000 Kč	56	2+1	DR
3230	Most	Zdeňka Fibicha	375 000 Kč	52	2+1	OS
3142	Most	Josefa Ševčíka	375 000 Kč	38	2+kk	OS
2952	Most	Javorová	375 000 Kč	83	4+1	OS
609327	Most	Šeříková	379 000 Kč	41	2+kk	OS
3235	Most	Pionýrů	379 000 Kč	54	2+1	OS
3128	Most	tř. Budovatelů	379 000 Kč	55	2+1	OS
3069	Most	Františka Malíka	379 000 Kč	68	3+1	OS
607983	Most	U Věžových domů	380 000 Kč	63	3+1	OS
1859/963	Most	Javorová	385 000 Kč	74	3+1	OS
2367	Most	tř. Budovatelů	389 000 Kč	52	2+1	OS
604872	Most	M. G. Dobnera	390 000 Kč	68	3+1	OS
87829	Most	U Věžových domů	390 000 Kč	62	3+1	OS
1828/963	Most	Hutnická	395 000 Kč	56	2+1	OS
1765/963	Most	Maxima Gorkého	395 000 Kč	56	3+1	DR
255-N00049	Most	Hutnická	399 000 Kč	56	2+1	OS
185-N01322	Most	Bělehradská	399 000 Kč	43	2+kk	DR
5175	Most	Josefa Skupy	399 000 Kč	53	2+1	OS
J04998	Most	K. H. Borovského	400 000 Kč	55	3+kk	OS
607009	Most	1. máje	409 000 Kč	52	2+1	OS
3240	Most	1. máje	410 000 Kč	58	2+1	OS
22	Most	Růžová	410 000 Kč	55	3+1	OS
33969	Most	Jana Kříže	410 500 Kč	80	3+1	DR
382/3987	Most	Zdeňka Fibicha	419 000 Kč	55	2+1	OS
HR704	Most	Františka Malíka	420 000 Kč	68	3+1	OS
3302	Most	Vítězslava Nezvala	420 000 Kč	53	2+1	DR
1827/963	Most	Maxe Švabinského	425 000 Kč	54	2+1	OS
1783/963	Most	Šeříková	425 000 Kč	68	3+1	OS
1733/963	Most	Jaroslava Haška	425 000 Kč	69	3+1	OS
379/3987	Most	Višňová	430 000 Kč	68	3+1	OS
140	Most	Karla Marxe	439 000 Kč	70	3+1	OS
139614	Most	U Věžových domů	440 000 Kč	70	3+1	OS
86585	Most	Josefa Skupy	440 000 Kč	57	2+1	OS
3189	Most	Jana Kubelíka	449 000 Kč	68	3+1	DR
3178	Most	tř. Budovatelů	449 000 Kč	78	3+1	OS
600449	Most	tř. Budovatelů	449 000 Kč	58	2+1	OS
92	Most	Františka Malíka	450 000 Kč	70	3+1	OS
002254	Most	Karla Marxe	459 000 Kč	71	3+1	OS
3091	Most	U Věžových domů	469 000 Kč	61	3+1	OS
313/3987	Most	Česká	475 000 Kč	62	3+1	DR
589938	Most		480 000 Kč	69	4+1	OS
160	Most	Bohuslava Vrbenského	485 000 Kč	42	2+kk	DR

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
611883	Most	Okružní	490 000 Kč	60	3+1	OS
N76677	Most	Bohuslava Vrbenského	490 000 Kč	42	2+kk	DR
N73061	Most	Konstantina Biebla	499 000 Kč	54	2+1	OS
266/3052	Most	Josefa Ševčíka	499 000 Kč	69	3+1	DR
255/3052	Most	Obránců míru	499 000 Kč	58	2+1	DR
3320	Most	Konstantina Biebla	499 000 Kč	56	2+1	OS
556863	Most	tř. Budovatelů	499 000 Kč	52	2+1	DR
552901	Most	Česká	499 000 Kč	59	3+1	DR
359/3987	Most	K. H. Borovského	520 000 Kč	55	3+1	OS
87346	Most	K. H. Borovského	526 000 Kč	55	3+1	OS
87478	Most	Hutnická	529 000 Kč	72	3+1	OS
3203	Most	V Zahrádkách	529 900 Kč	53	2+1	OS
3021	Most	Jaroslava Vrehlického	529 999 Kč	54	2+1	OS
1202	Most	tř. Budovatelů	530 000 Kč	62	3+1	OS
604006	Most	Obránců míru	539 000 Kč	55	2+1	OS
3138	Most	Moskevská	549 000 Kč	70	3+1	OS
611079	Most	U Věžových domů	550 000 Kč	62	3+1	OS
HR706	Most	Okružní	550 000 Kč	68	3+1	OS
612119	Most	Zdeňka Štěpánka	550 000 Kč	59	2+1	OS
139335	Most	Zdeňka Fibicha	550 000 Kč	55	2+1	OS
87420	Most	U Věžových domů	550 000 Kč	62	3+1	OS
1190/3100	Most	Zdeňka Štěpánka	550 000 Kč	51	2+1	OS
133988	Most	U Věžových domů	550 000 Kč	73	3+1	OS
128267	Most	Josefa Skupy	550 000 Kč	56	2+1	OS
3355	Most	Josefa Ševčíka	575 000 Kč	72	3+1	OS
3112	Most	Františka Malíka	579 900 Kč	76	4+1	OS
3045	Most	Jana Kříže	580 000 Kč	62	3+1	DR
1772/963	Most	J. A. Komenského	580 000 Kč	82	4+1	DR
2392	Most	Antonína Dvořáka	580 000 Kč	43	2+kk	OS
139483	Most	Vítězslava Nezvala	589 000 Kč	70	3+1	DR
136863	Most	Julia Fučíka	590 000 Kč	55	2+1	DR
11131	Most	Josefa Suka	590 000 Kč	71	3+kk	OS
185-N01368	Most	K. H. Borovského	599 000 Kč	55	3+1	OS
605210	Most	Komořanská	599 000 Kč	87	4+1	OS
3077	Most	Slovenského povstání	599 000 Kč	46	2+1	OS
137	Most	Žatecká	599 000 Kč	60	2+1	OS
87876	Most	M. G. Dobnera	599 000 Kč	62	3+1	OS
659	Most	Petra Jilemnického	599 000 Kč	56	2+1	DR
86748	Most	Zdeňka Fibicha	599 000 Kč	56	2+1	OS
HR685	Most	Josefa Skupy	599 000 Kč	84	3+1	OS
HR651	Most	U Stadionu	599 000 Kč	55	3+1	OS
2041	Most	Česká	600 000 Kč	62	3+kk	DR

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
86835	Most	Zdeňka Štěpánka	609 000 Kč	56	2+1	OS
581096	Most	Komořanská	609 000 Kč	67	3+1	OS
64422236	Most	Jaroslava Vrchlického	615 000 Kč	56	2+1	OS
2890	Most	1. máje	629 000 Kč	53	2+1	OS
252/3987	Most	Okružní	629 000 Kč	62	3+1	OS
3282	Most	Slovenského povstání	629 900 Kč	51	2+1	DR
84844	Most	Žatecká	630 000 Kč	59	2+1	OS
554721	Most	Růžová	630 000 Kč	52	2+1	OS
3362	Most	Karla Marxe	635 000 Kč	69	3+1	OS
111/3987	Most	W. A. Mozarta	635 000 Kč	58	2+1	OS
602048	Most	Bělehradská	649 000 Kč	68	3+1	DR
86533	Most	Josefa Ševčíka	649 000 Kč	71	3+1	DR
3011	Most	Česká	649 000 Kč	90	4+1	DR
59559	Most	Okružní	649 000 Kč	62	3+1	OS
593388	Most	M. G. Dobnera	649 000 Kč	65	3+1	OS
119	Most	tř. Budovatelů	650 000 Kč	69	3+1	OS
2847	Most	Pionýrů	659 000 Kč	54	2+1	OS
3299	Most	Albrechtická	660 000 Kč	80	4+1	DR
HR479	Most	M. G. Dobnera	680 000 Kč	64	3+1	OS
1727/963	Most	Josefa Ševčíka	685 000 Kč	68	3+1	OS
H112/17	Most	Jaroslava Průchy	690 000 Kč	52	2+1	DR
2019	Most	M. G. Dobnera	690 000 Kč	78	3+1	OS
609506	Most	Jaroslava Vrchlického	699 000 Kč	56	3+1	OS
243/3052	Most	K. J. Erbena	699 000 Kč	90	3+1	OS
N02345	Most	tř. Budovatelů	699 000 Kč	40	1+kk	OS
3081	Most	Jaroslava Vrchlického	699 000 Kč	54	2+1	OS
032-N05788	Chomutov	Zborovská	130 000 Kč	58	2+1	Státní
692/1724	Chomutov	Jirkovská	199 000 Kč	36	1+1	DR
135536	Chomutov	Borová	205 000 Kč	34	1+1	DR
599	Chomutov	Žižkovo náměstí	205 000 Kč	60	2+1	Státní
87793	Chomutov	Palackého	219 000 Kč	52	2+1	Státní
032-N05744	Chomutov	Kamenná	219 000 Kč	61	2+1	DR
378	Chomutov	Kyjická	220 000 Kč	54	1+1	OS
615815	Chomutov	Borová	235 000 Kč	60	2+1	DR
572653916	Chomutov	Borová	235 000 Kč	62	2+1	DR
339/3987	Chomutov	Kamenná	235 000 Kč	35	1+1	OS
87505	Chomutov	Kamenná	239 000 Kč	62	2+1	DR
1037832540	Chomutov	Borová	239 000 Kč	36	1+1	DR
607890	Chomutov	Borová	249 000 Kč	33	1+1	DR
Z757	Chomutov	Jirkovská	250 000 Kč	35	1+1	OS
82121	Chomutov	Zborovská	250 000 Kč	70	2+1	Státní
379	Chomutov	Školní pěšina	255 000 Kč	35	1+1	OS

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
393	Chomutov	Školní pěšina	257 000 Kč	35	1+1	OS
596563	Chomutov	Písečná	259 000 Kč	36	1+1	DR
86767	Chomutov	Kamenná	260 000 Kč	37	1+1	OS
139553	Chomutov	Růžová	269 000 Kč	35	1+1	DR
032-N05752	Chomutov	Holešická	269 000 Kč	62	2+1	DR
588319	Chomutov	Zahradní	269 000 Kč	36	1+1	DR
946	Chomutov	Zahradní	269 000 Kč	63	2+1	DR
5491	Chomutov	Školní pěšina	269 900 Kč	36	1+1	DR
N75655	Chomutov	Kamenná	270 000 Kč	36	1+1	DR
612872	Chomutov	Holešická	279 000 Kč	60	2+1	DR
3285	Chomutov	Školní pěšina	280 000 Kč	59	2+1	OS
032-N05701	Chomutov	Zahradní	280 000 Kč	60	2+1	OS
85297	Chomutov	Borová	280 000 Kč	35	1+1	DR
2506162524	Chomutov	Borová	285 000 Kč	63	3+1	DR
612066	Chomutov	Písečná	289 000 Kč	64	2+1	DR
612687	Chomutov	Kyjická	289 000 Kč	82	3+1	DR
237/3347	Chomutov	Kyjická	289 000 Kč	64	1+1	DR
595222	Chomutov	Písečná	289 000 Kč	36	1+1	DR
612187	Chomutov	17. listopadu	299 000 Kč	64	2+1	DR
4324	Chomutov	Pod Břízami	299 000 Kč	52	2+1	DR
201	Chomutov	Zahradní	320 000 Kč	82	4+1	DR
032-N05632	Chomutov	Holešická	320 000 Kč	62	3+1	DR
604341	Chomutov	Růžová	329 000 Kč	58	2+1	DR
137046	Chomutov	Jirkovská	330 000 Kč	36	1+1	OS
4376	Chomutov	Stavbařská	330 000 Kč	58	2+1	DR
73411	Chomutov	Zahradní	330 000 Kč	61	2+1	DR
87073	Chomutov	Písečná	335 000 Kč	80	3+1	DR
338/3987	Chomutov	Kamenná	335 000 Kč	60	3+1	OS
608108	Chomutov	Písečná	339 000 Kč	66	2+1	DR
4408	Chomutov	Jirkovská	340 000 Kč	60	2+1	OS
3918	Chomutov	Zahradní	345 000 Kč	62	2+1	DR
614470	Chomutov	Kamenný vrch	349 000 Kč	60	2+1	DR
608212	Chomutov	Jirkovská	349 000 Kč	36	1+1	OS
87022	Chomutov	Školní pěšina	350 000 Kč	59	2+1	OS
39884	Chomutov	Borová	350 000 Kč	84	3+1	OS
4356	Chomutov	Písečná	355 000 Kč	80	3+1	DR
587578	Chomutov	Zahradní	355 000 Kč	61	2+1	DR
032-N05769	Chomutov	Palackého	359 000 Kč	21	1+kk	OS
137770	Chomutov	Borová	360 000 Kč	77	4+1	OS
137696	Chomutov	Holešická	360 000 Kč	62	2+1	DR
165/3554	Chomutov	Písečná	360 000 Kč	78	3+1	OS
607214	Chomutov	Pod Břízami	364 000 Kč	60	2+1	DR

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
602263	Chomutov	Jirkovská	379 000 Kč	79	3+1	OS
1886454108	Chomutov	Skalková	379 000 Kč	62	2+1	DR
601926	Chomutov	Jirkovská	380 000 Kč	43	1+1	DR
N75845	Chomutov	Kamenná	385 000 Kč	67	3+1	OS
3316	Chomutov	Holešická	399 000 Kč	35	1+1	OS
579273	Chomutov	Pod Břízami	399 000 Kč	58	2+1	DR
608764	Chomutov	Dřínovská	419 000 Kč	60	2+1	OS
606663	Chomutov	Kamenná	420 000 Kč	60	2+1	DR
87723	Chomutov	Vršovců	429 000 Kč	110	4+1	Státní
81202	Chomutov	Písečná	429 000 Kč	61	2+1	DR
152063	Chomutov	Výletní	430 000 Kč	61	2+1	OS
84940	Chomutov	Dřínovská	430 000 Kč	62	2+1	OS
1420038492	Chomutov	Kamenná	439 000 Kč	78	3+1	DR
602793	Chomutov	Dřínovská	469 000 Kč	83	3+1	OS
603822	Chomutov	Kamenná	469 000 Kč	77	3+1	DR
34/4029	Chomutov	Borová	470 000 Kč	60	3+1	OS
4382	Chomutov	Hutnická	470 000 Kč	59	2+1	OS
N69093	Chomutov	Beethovenova	470 000 Kč	70	3+1	OS
032-N05783	Chomutov	Zadní Vinohrady	480 000 Kč	35	1+1	OS
615226	Chomutov	Dřínovská	490 000 Kč	60	2+1	OS
45247	Chomutov	Kundratická	490 000 Kč	60	2+1	OS
86225	Chomutov	Dřínovská	499 000 Kč	60	2+1	OS
84796	Chomutov	Dřínovská	499 000 Kč	83	3+1	OS
602809	Chomutov	Adámkova	510 000 Kč	34	1+1	OS
83606	Chomutov	Svahová	525 000 Kč	62	2+1	DR
87712	Chomutov	Písečná	530 000 Kč	78	3+1	OS
312/3987	Chomutov	Pod Břízami	530 000 Kč	60	2+1	DR
136985	Chomutov	Pod Břízami	535 000 Kč	60	2+1	OS
611510	Chomutov	Pod Břízami	539 000 Kč	60	2+1	DR
616089	Chomutov	Písečná	540 000 Kč	80	3+1	OS
604393	Chomutov	Václavská	549 000 Kč	53	2+1	DR
2764	Chomutov	Jirkovská	550 000 Kč	79	3+1	OS
032-N05237	Chomutov	Kamenný vrch	550 000 Kč	60	2+1	DR
614088	Chomutov	Písečná	559 000 Kč	80	3+1	OS
603290	Chomutov	Selská	559 000 Kč	47	2+1	OS
190	Chomutov	Březenecká	570 000 Kč	75	3+1	OS
2579	Chomutov	Kundratická	579 000 Kč	58	2+1	OS
032-N05792	Chomutov	Rokycanova	580 000 Kč	50	2+1	OS
69306	Chomutov	Komenského	580 000 Kč	36	1+1	OS
032-N05759	Chomutov	Písečná	590 000 Kč	64	2+1	OS
602563	Chomutov	Písečná	599 000 Kč	61	3+1	OS
611876	Chomutov	Holešická	599 000 Kč	62	2+1	OS

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
66814	Chomutov	Písečná	599 000 Kč	78	3+1	OS
1589/963	Chomutov	Kundratická	600 000 Kč	87	3+1	OS
136151	Chomutov	Václavská	615 000 Kč	54	2+1	DR
611304	Chomutov	Březenecká	619 000 Kč	65	2+1	OS
136085	Chomutov	Kamenný vrch	640 000 Kč	71	3+1	DR
032-N05756	Chomutov	Kyjická	649 000 Kč	81	3+1	DR
105576	Chomutov	Václavská	649 000 Kč	52	2+1	OS
3836416348	Chomutov	Kundratická	649 000 Kč	71	3+1	OS
032-N05751	Chomutov	Borová	650 000 Kč	76	4+1	OS
032-N05615	Chomutov	Partyzánská	650 000 Kč	57	3+kk	OS
0940	Chomutov	Jirkovská	650 000 Kč	85	3+1	OS
032-N05685	Chomutov	Spořická	660 000 Kč	48	2+1	OS
155193692	Chomutov	Zahradní	689 000 Kč	76	3+1	OS
252/3347	Chomutov	Václavská	699 000 Kč	54	2+1	OS
78768	Chomutov	Zahradní	699 000 Kč	60	2+1	OS
05974	Chomutov	Čelakovského	699 999 Kč	62	2+1	OS
849	Chomutov	Beethovenova	700 000 Kč	50	2+1	OS
616130	Chomutov	Marie Pujmanové	720 000 Kč	53	2+1	OS
024-N03541	Litoměřice	Dukelská	599 000 Kč	1+1	37	DR
MAT191	Litoměřice	Hynaisova	750 000 Kč	1+kk	33	OS
591475	Litoměřice	U Stadionu	829 000 Kč	1+1	34	OS
239-N00470	Litoměřice	Elišky Krásnohorské	870 000 Kč	2+kk	40	OS
615891	Litoměřice	Stránského	1 050 000 Kč	2+1	53	OS
615257	Litoměřice	Seifertova	1 100 000 Kč	2+kk	40	OS
581410	Litoměřice	Dukelská	1 199 000 Kč	2+kk	40	OS
615969	Litoměřice	Kubínova	1 200 000 Kč	2+kk	40	OS
568916	Litoměřice	Tolstého	1 220 000 Kč	4+kk	127	OS
239-N00487	Litoměřice	Dukelská	1 250 000 Kč	3+1	76	DR
00097	Litoměřice	Krátká	1 250 000 Kč	2+1	50	OS
2016542	Litoměřice	Předměstí	1 290 000 Kč	4+kk	65	OS
3966	Litoměřice	Družstevní	1 290 000 Kč	3+1	71	OS
198-N01439	Litoměřice	Družstevní	1 298 000 Kč	4+kk	65	OS
1283461468	Litoměřice	Alfonse Muchy	1 300 000 Kč	3+kk	69	OS
N1643	Litoměřice	Krátká	1 390 000 Kč	4+1	63	OS
612681	Litoměřice	Růžovka	1 440 000 Kč	3+1	69	OS
239-N00451	Litoměřice	Kozinova	1 485 000 Kč	4+1	66	OS
582989	Litoměřice	Růžovka	1 500 000 Kč	3+1	73	OS
100494	Litoměřice	U Kapličky	1 550 000 Kč	3+1	68	OS
24342	Litoměřice	U Kapličky	1 560 000 Kč	3+1	68	OS
611340	Litoměřice	U Kapličky	1 570 000 Kč	3+1	67	OS
024-N03471	Litoměřice	České Armády	1 600 000 Kč	3+1	65	OS
6001299	Litoměřice	Dukelská	1 680 000 Kč	3+1	65	OS

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
564399	Litoměřice	Pokratice	1 690 000 Kč	3+1	68	OS
239-N00493	Litoměřice	Mrázova	1 700 000 Kč	3+kk	62	OS
614659	Litoměřice	Topolčianská	1 770 000 Kč	3+1	64	OS
239-N00412	Litoměřice	Seifertova	1 790 000 Kč	4+1	106	OS
611721	Litoměřice	Vrchlického	1 830 000 Kč	3+1	65	OS
100272	Litoměřice	Werichova	1 870 000 Kč	4+1	87	OS
571353	Litoměřice	U Kapličky	1 899 000 Kč	3+1	69	OS
191	Litoměřice	U Katovny	2 150 000 Kč	4+1	87	OS
607250	Litoměřice	Okrůžní	2 399 000 Kč	3+1	110	OS
24312	Litoměřice	Tolstého	2 490 000 Kč	3+kk	85	OS
606048	Litoměřice	Pokratická	2 630 000 Kč	2+1	241	OS
6317/2308	Litoměřice	Palackého	2 900 000 Kč	4+1	170	OS
N72236	Louny	Husova	340 000 Kč	37	1+kk	OS
600962	Louny	Husova	340 000 Kč	37	1+1	OS
06027	Louny	Čs. Armády	460 000 Kč	20	1+kk	OS
032-N05688	Louny	Přemyslovců	495 000 Kč	20	1+kk	Státní
601287	Louny	Přemyslovců	542 000 Kč	26	1+kk	OS
128970	Louny	Postoloprtská	650 000 Kč	43	2+kk	OS
N01813	Louny	Postoloprtská	699 000 Kč	36	2+kk	OS
605646	Louny	Josefa Schovánka	710 000 Kč	37	1+1	Státní
032-N05672	Louny	Josefa Schovánka	750 000 Kč	57	2+1	Státní
0000141288	Louny	Postoloprtská	799 000 Kč	60	2+kk	OS
1735/963	Louny	17. Listopadu	799 000 Kč	60	2+1	Státní
49/3987	Louny	Nerudova	849 000 Kč	45	2+1	OS
032-N05653	Louny	Štefánikova	850 000 Kč	49	2+1	Státní
578636	Louny	Štefánikova	869 000 Kč	44	2+1	Státní
605653	Louny	Čs. Armády	880 000 Kč	60	2+1	OS
612745	Louny	Čs. Armády	890 000 Kč	56	2+1	OS
139679	Louny	Čs. Armády	890 000 Kč	56	2+1	OS
106871	Louny	Slovenského národního povstání	890 000 Kč	65	2+1	Státní
3330	Louny	Slovenského národního povstání	895 000 Kč	61	2+1	OS
584660	Louny	Štefánikova	895 000 Kč	36	2+kk	OS
032-N05787	Louny	Fügenerova	899 000 Kč	62	2+1	Státní
N1711083	Louny	Slovenského národního povstání	899 000 Kč	65	2+1	DR
87416	Louny	Slovenského národního povstání	899 000 Kč	61	2+1	OS
604382	Louny	Slovenského národního povstání	915 000 Kč	61	2+1	Státní
322/3987	Louny	Slovenského národního povstání	919 000 Kč	65	2+1	OS
06107	Louny	Poděbradova	948 000 Kč	52	2+kk	OS
N1711140	Louny	Poděbradova	980 000 Kč	52	2+kk	OS
032-N05727	Louny	Štefánikova	981 000 Kč	62	3+1	Státní
139591	Louny	Poděbradova	989 000 Kč	48	2+kk	OS
616381	Louny	Poděbradova	990 000 Kč	57	3+1	OS

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
612570	Louny	Poděbradova	990 000 Kč	52	2+kk	OS
N00056	Louny	Poděbradova	990 000 Kč	84	4+1	Státní
305/3987	Louny	Petra Obrovce	1 039 000 Kč	69	3+1	DR
3343	Louny	Petra Obrovce	1 050 000 Kč	36	1+1	OS
604971	Louny	Kosmonautů	1 060 000 Kč	54	2+1	Státní
586967	Louny	Kosmonautů	1 070 000 Kč	54	2+1	OS
M347	Louny	Náměstí Benedikta Rejta	1 075 000 Kč	54	2+1	Státní
136643	Louny	17. Listopadu	1 150 000 Kč	82	3+1	DR
603985	Louny	17. Listopadu	1 160 000 Kč	67	3+1	Státní
3338	Louny	17. Listopadu	1 190 000 Kč	82	4+1	DR
282/3987	Louny	Kpt. Nálepky	1 199 000 Kč	84	3+1	DR
614312	Louny	Jana Švermy	1 200 000 Kč	60	2+1	Státní
599986	Louny	Kpt. Nálepky	1 230 000 Kč	84	3+1	DR
032-N05611	Louny	Přemyslovců	1 250 820 Kč	78	3+1	Státní
605705	Louny	Husova	1 295 000 Kč	68	3+1	OS
610337	Louny	U Stadionu	1 320 000 Kč	66	3+1	Státní
3335	Louny	U Stadionu	1 345 000 Kč	69	3+1	OS
343/3987	Louny	U Stadionu	1 349 000 Kč	70	3+1	OS
586584	Louny	Čs. Armády	1 335 000 Kč	64	3+1	Státní
N1710881	Louny	Vladimířská	1 490 000 Kč	77	3+1	OS
032-N05643	Louny	Kosmonautů	1 490 000 Kč	86	3+1	OS
05267	Louny	Poděbradova	1 490 000 Kč	88	3+1	OS
602367	Louny	Zahradní	1 599 000 Kč	96	4+1	DR
87759	Louny	Josefa Schovánka	1 599 000 Kč	73	3+1	OS
N75802	Louny	Přemyslovců	1 660 000 Kč	86	4+1	OS
608232	Děčín	Přímá	250 000 Kč	20	1+kk	DR
747	Děčín	Přímá	259 000 Kč	30	1+1	OS
3573743964	Děčín	Litoměřická	360 000 Kč	20	1+kk	OS
2592	Děčín	Na Pěšině	410 000 Kč	35	1+1	OS
2580	Děčín	Nálepkovala	420 000 Kč	36	1+1	OS
260-N00040	Děčín	Čsl. Partyzánů	430 000 Kč	94	4+1	DR
614395	Děčín	Kosmonautů	449 000 Kč	42	1+1	DR
22576	Děčín	Kosmonautů	499 000 Kč	75	3+1	OS
2570	Děčín	Žerotínova	510 000 Kč	70	2+1	DR
613847	Děčín	Čsl. Partyzánů	520 000 Kč	75	3+1	DR
613226	Děčín	Čsl. Partyzánů	540 000 Kč	82	3+1	OS
260-N00095	Děčín	Čsl. Partyzánů	545 000 Kč	75	3+1	DR
P015644	Děčín	Divišova	549 000 Kč	56	2+1	OS
5162	Děčín	Na Pěšině	550 000 Kč	36	1+1	DR
612157	Děčín	Na Pěšině	590 000 Kč	70	2+1	DR
139370	Děčín	Žerotínova	590 000 Kč	70	2+1	DR
615033	Děčín	Příčná	620 000 Kč	48	1+1	OS

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
1782	Děčín	Příčná	650 000 Kč	39	1+1	OS
138494	Děčín	J. z Poděbrad	650 000 Kč	39	1+1	OS
616432	Děčín	Jezdecká	655 000 Kč	36	1+1	OS
178/3221	Děčín	Jezdecká	690 000 Kč	69	3+1	DR
680/1839	Děčín	Bezručova	690 000 Kč	68	2+1	DR
R514120	Děčín	Palackého	690 000 Kč	59	2+1	OS
00216	Děčín	Prokopa Holého	700 000 Kč	56	1+1	OS
39562	Děčín	Teplická	750 000 Kč	61	2+1	OS
694/1839	Děčín	U Ovčince	760 000 Kč	52	2+1	OS
13156	Děčín	Čsl. Partyzánů	782 000 Kč	94	4+1	DR
615353	Děčín	Zelená	820 000 Kč	62	3+1	OS
565740	Děčín	Zelená	840 000 Kč	62	3+1	OS
608095	Děčín	Zelená	840 000 Kč	62	3+1	OS
N06487	Děčín	Děčín II	890 000 Kč	39	1+1	OS
615369	Děčín	Příčná	890 000 Kč	68	3+1	OS
317006	Děčín	Příčná	899 000 Kč	76	3+1	DR
614204	Děčín	Čsl. Partyzánů	940 000 Kč	36	1+1	OS
024-N03419	Děčín	Příčná	990 000 Kč	71	3+1	OS
85083	Děčín	Na Valech	1 150 000 Kč	81	3+1	OS
612308	Děčín	Teplická	1 150 000 Kč	70	3+1	OS
613618	Děčín	Bezručova	1 155 000 Kč	56	2+1	OS
611598	Děčín	Ruská	1 170 000 Kč	67	2+1	OS
N81	Děčín	Na Pěšině	1 200 000 Kč	63	3+1	OS
613896	Děčín	El. Krásnohorské	1 290 000 Kč	48	2+kk	OS
19405	Děčín	Tylova	1 300 000 Kč	65	2+kk	OS
260-N00094	Děčín	Nerudova	1 320 000 Kč	73	3+kk	OS
2594	Děčín	Thunská	1 450 000 Kč	78	3+1	OS
616244	Děčín	Krásnostudenecká	1 460 000 Kč	70	3+1	OS
607444	Děčín	Prokopa Holého	1 470 000 Kč	75	3+1	OS
N1605	Děčín	Na Vyhliče	1 550 000 Kč	82	4+1	OS
613589	Děčín	Raisova	1 600 000 Kč	56	3+kk	OS
611182	Děčín	Teplická	1 723 000 Kč	93	3+kk	OS
590827	Děčín	Bezručova	1 800 000 Kč	77	3+1	OS
282	Děčín	Teplická	1 990 000 Kč	135	4+1	Státní
2992	Teplice	Duchcovská	150 000 Kč	29	1+1	DR
N00137	Teplice	Bratislavská	160 000 Kč	21	1+1	DR
2445869404	Teplice	Prosetická	169 000 Kč	30	1+kk	DR
2965963100	Teplice	Na Konečné	190 000 Kč	48	2+kk	DR
276/3987	Teplice	Pod Hvězdárnou	199 000 Kč	47	2+kk	DR
315/3987	Teplice	Bratislavská	199 000 Kč	34	1+1	DR
J04892	Teplice	Pod Hvězdárnou	199 000 Kč	47	2+kk	DR
132833	Teplice	Pod Hvězdárnou	200 000 Kč	48	2+kk	DR

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
393019740	Teplice	Pražská	200 000 Kč	40	1+kk	DR
3301	Teplice	Moskevské náměstí	210 000 Kč	29	1+1	DR
697	Teplice	Na Konečné	210 000 Kč	49	2+kk	DR
592191836	Teplice	Na Konečné	219 000 Kč	73	3+1	DR
34/3987	Teplice	Prosetická	224 000 Kč	42	2+kk	DR
2588	Teplice	Bratislavská	225 000 Kč	21	1+kk	DR
107084	Teplice	Jana Koziny	230 000 Kč	41	1+1	DR
138715	Teplice	Bratislavská	230 000 Kč	21	1+kk	DR
562583	Teplice	Buzulucká	230 000 Kč	22	1+kk	DR
4022534492	Teplice	Prosetická	230 000 Kč	57	3+1	DR
2196	Teplice	Pražská	230 000 Kč	40	2+kk	DR
N59952	Teplice	Krušnohorská	230 000 Kč	32	1+kk	DR
2089156956	Teplice	Na Konečné	238 000 Kč	74	3+1	DR
135659	Teplice	Bohuslava Martinů	240 000 Kč	38	1+1	DR
1017JK009	Teplice	Prosetická	250 000 Kč	78	3+1	DR
493687132	Teplice	Moskevské náměstí	250 000 Kč	30	1+1	DR
2815	Teplice	Pražská	250 000 Kč	40	2+kk	DR
349/3987	Teplice	Pod Školou	279 000 Kč	48	2+kk	DR
3206	Teplice	Krajní	280 000 Kč	60	3+1	DR
3005	Teplice	Bratislavská	285 000 Kč	47	1+1	DR
603295	Teplice	Pražská	289 000 Kč	40	2+kk	DR
2139488604	Teplice	Skupova	298 000 Kč	52	2+1	DR
87753	Teplice	Skupova	299 000 Kč	52	2+1	DR
558773	Teplice	Trnovany	299 000 Kč	54	2+1	DR
3143	Teplice	Pod Hvězdárnou	299 000 Kč	76	4+1	DR
094-N02761	Teplice	Doubravská	299 000 Kč	75	2+1	Státní
302/3987	Teplice	Na Konečné	299 000 Kč	74	3+1	DR
2544439644	Teplice	Pod Hvězdárnou	299 000 Kč	75	4+1	DR
593266	Teplice	Duchovská	305 000 Kč	54	2+1	DR
555673	Teplice	Prosetice	320 000 Kč	74	3+1	DR
81/3987	Teplice	Skupova	329 000 Kč	52	2+1	DR
127640	Teplice	Hlávkova	330 000 Kč	54	3+1	DR
137936	Teplice	Rovná	330 000 Kč	75	3+1	DR
557343	Teplice	Teplice	330 000 Kč	37	1+kk	DR
3033	Teplice	Hlávkova	330 000 Kč	60	2+1	DR
2975	Teplice	Jankovcova	330 000 Kč	33	1+1	DR
402/3987	Teplice	Pražská	339 000 Kč	30	2+kk	DR
102880	Teplice	14. října	340 000 Kč	41	1+1	DR
556143	Teplice	Teplice	340 000 Kč	41	1+1	DR
1642	Teplice	Fráni Šrámka	340 000 Kč	35	1+1	DR
3412/1171	Teplice	Unčinská	349 000 Kč	32	1+kk	DR
J04908	Teplice	Přítkovská	349 000 Kč	80	4+1	DR

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
094-N02835	Teplice	Štůrova	350 000 Kč	61	3+1	DR
2894	Teplice	Pod Hvězdárnou	350 000 Kč	78	4+1	DR
557323	Teplice	Trnkovany	355 000 Kč	39	1+1	DR
N76274	Teplice	Skupova	355 000 Kč	52	2+1	DR
612026	Teplice	Skupova	359 000 Kč	50	2+1	DR
391/3987	Teplice	Rovná	359 000 Kč	69	3+1	DR
729747804	Teplice	Sokolovská cesta	360 000 Kč	50	2+1	DR
126/2879	Teplice	Hlávkova	360 000 Kč	27	1+kk	DR
139468	Teplice	Rovná	370 000 Kč	69	3+1	DR
555743	Teplice	Řetenice	370 000 Kč	58	2+1	DR
593988	Teplice	Pražská	380 000 Kč	30	2+kk	DR
559503	Teplice	Prosetice	385 000 Kč	76	4+1	DR
2195128668	Teplice	Duchcovská	389 000 Kč	56	2+1	DR
614422	Teplice	Americká	399 000 Kč	56	2+1	DR
105/3749	Teplice	Pod Hvězdárnou	425 000 Kč	74	3+1	DR
87484	Teplice	V Břízkách	429 000 Kč	50	2+1	DR
094-N02797	Teplice	Fugnerova	429 000 Kč	77	2+1	DR
140330	Teplice	Pražská	430 000 Kč	69	3+1	DR
3145	Teplice	V Břízkách	430 000 Kč	50	2+1	DR
936	Teplice	Vančurova	440 000 Kč	36	1+1	DR
102830	Teplice	Štůrova	440 000 Kč	53	2+1	DR
55833	Teplice	Teplice	440 000 Kč	60	3+1	DR
557433	Teplice	Trnovany	440 000 Kč	53	2+1	DR
3670409564	Teplice	Jana Koziny	450 000 Kč	70	3+1	DR
3432/1171	Teplice	Přítkovská	450 000 Kč	70	3+1	DR
3331	Teplice	Zemská	450 000 Kč	68	3+1	DR
N382	Teplice	Přítkovská	450 000 Kč	70	3+1	DR
B2616-1	Teplice	Zemská	450 000 Kč	42	2+kk	OS
143/2879	Teplice	Trnovany	470 000 Kč	68	3+1	DR
1870	Teplice	Pražská	470 000 Kč	68	3+1	DR
608909	Teplice	V Břízkách	479 000 Kč	50	2+1	DR
81117	Teplice	U Vlastního krbu	489 000 Kč	48	2+kk	DR
84950	Teplice	Pražská	490 000 Kč	68	3+1	DR
2919	Teplice	Masarykova třída	490 000 Kč	50	1+1	DR
N15	Teplice	Jankovcova	490 000 Kč	28	1+1	OS
.0052	Teplice	Antala Staška	495 000 Kč	62	2+1	DR
3406/1171	Teplice	Duchcovská	499 000 Kč	69	3+1	DR
3378	Teplice	Pražská	500 000 Kč	74	3+1	DR
094-N02763	Teplice	Gagarinova	519 000 Kč	53	2+1	DR
557553	Teplice	Trnovany	520 000 Kč	83	4+1	DR
3323	Teplice	Přítkovská	525 000 Kč	80	4+1	DR
N385	Teplice	Edisonova	530 000 Kč	80	3+1	DR

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
3122	Teplice	Edisonova	530 000 Kč	80	3+1	DR
2441	Teplice	Pražská	530 000 Kč	80	3+1	DR
138179	Teplice	Trnovanská	550 000 Kč	44	2+kk	DR
555983	Teplice	Prosetice	550 000 Kč	86	4+1	DR
0021	Teplice	Palackého	560 000 Kč	60	2+1	DR
N08835	Teplice	Jana Koziny	570 000 Kč	42	2+kk	OS
N360	Teplice	Libušina	580 000 Kč	56	2+1	DR
2431	Teplice	U Červeného kostela	580 000 Kč	80	3+1	DR
3386/1171	Teplice	Maršovská	585 000 Kč	83	4+1	DR
88125	Teplice	Arbesova	599 000 Kč	80	4+1	DR
J04891	Teplice	Přítkovská	599 000 Kč	80	4+1	DR
1051132252	Teplice	Potěminova	600 000 Kč	70	2+1	DR
82/3987	Teplice	Pražská	630 000 Kč	69	3+1	DR
3040	Teplice	Americká	635 000 Kč	52	2+1	DR
024-N03669	Teplice	Na Konečné	645 000 Kč	78	4+1	DR
3037	Teplice	Unčinská	649 000 Kč	67	3+1	DR
3384/1171	Teplice	Bohuslava Martinů	650 000 Kč	78	3+1	DR
603432	Teplice	Unčinská	650 000 Kč	69	3+1	DR
106175	Teplice	Přítkovská	650 000 Kč	80	4+1	DR
4727	Teplice	Stará Duchcovská	690 000 Kč	73	3+1	DR
2836	Teplice	kpr. Jaroše	690 000 Kč	40	2+kk	DR
024-N03604	Teplice	Haviřská	699 000 Kč	68	3+1	DR
560993	Teplice	Trnovany	699 000 Kč	76	4+1	DR
N371	Teplice	Gagarinova	730 000 Kč	70	2+1	DR
2760319324	Teplice	Josefa Suka	735 000 Kč	52	2+1	DR
612624	Teplice	Buzulucká	739 000 Kč	49	2+1	DR
139881	Teplice	Trnovanská	765 000 Kč	71	3+1	DR
135117	Teplice	Jankovcova	770 000 Kč	79	3+1	DR
1919750492	Teplice	Alejni	790 000 Kč	66	3+1	DR
N00134	Teplice	Alejni	799 000 Kč	55	3+kk	DR
3287	Teplice	Krušnohorská	800 000 Kč	83	4+1	DR
2428	Teplice	Přítkovská	800 000 Kč	80	4+1	DR
N00135	Teplice	Álejni	819 000 Kč	55	3+kk	DR
J04886	Teplice	Potěminova	820 000 Kč	57	2+1	DR
3424/1171	Teplice	V Závětří	829 000 Kč	72	3+1	DR
398/3987	Teplice	V Závětří	829 000 Kč	73	3+1	DR
3277	Teplice	V Závětří	829 000 Kč	73	3+1	DR
2190	Teplice	Antonína Sochora	830 000 Kč	43	2+kk	OS
N394	Teplice	Javorová	849 000 Kč	72	3+1	DR
3618640220	Teplice	Antonína Sochora	850 000 Kč	75	3+1	OS
N240	Teplice	Rohová	850 000 Kč	80	3+1	OS
563343	Teplice	Řetenice	880 000 Kč	73	3+1	DR

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
10505	Teplice	Teplice	899 000 Kč	72	3+1	DR
3612094812	Teplice	Javorová	899 000 Kč	74	3+1	OS
3437/1171	Teplice	Javorová	899 900 Kč	75	3+1	DR
201701	Teplice	Maršovská	930 000 Kč	65	3+1	OS
10816	Teplice	Doubravská	940 000 Kč	86	4+1	DR
05744	Teplice	Jana Koziny	950 000 Kč	71	3+1	OS
0038	Teplice	Londýnská	989 000 Kč	60	2+1	OS
094-N02854	Teplice	U Hadích lázní	990 000 Kč	46	2+kk	OS
2505	Teplice	U Zámku	990 000 Kč	80	3+1	DR
J04797	Teplice	Nová Ves	995 000 Kč	90	4+1	DR
557683	Teplice	Maršovská	995 000 Kč	84	4+1	OS
65	Teplice	Opavská	999 000 Kč	60	3+1	DR
78	Teplice	Javorová	999 000 Kč	78	3+1	DR
75	Teplice	Habrová	1 050 000 Kč	75	3+1	DR
J04845	Teplice	Teplice	1 100 000 Kč	52	2+1	DR
139609	Teplice	Jankovcova	1 150 000 Kč	104	3+1	DR
N48080	Teplice	Fráni Šrámka	1 150 000 Kč	79	3+1	OS
06134	Teplice	Lounská	1 170 836 Kč	60	2+1	OS
139340	Teplice	Javorová	1 190 000 Kč	75	3+1	DR
562153	Teplice	Trnovany	1 200 000 Kč	76	3+1	OS
0039	Teplice	Londýnská	1 209 000 Kč	60	2+1	OS
3202	Teplice	Prosetická	1 250 000 Kč	68	3+1	OS
340/3987	Teplice	Antonína Sochora	1 299 000 Kč	72	3+kk	OS
J05011	Teplice	Duchcovská	1 300 000 Kč	100	3+1	OS
2557	Teplice	Březová	1 340 000 Kč	70	3+1	OS
3388/1171	Teplice	Antonína Sochora	1 349 000 Kč	72	3+1	OS
555973	Teplice	Nová Ves	1 420 000 Kč	72	3+1	DR
130/2879	Teplice	Kollárova	1 450 000 Kč	84	2+1	OS
74580316	Teplice	Moskevské náměstí	1 500 000 Kč	80	2+1	OS
3281	Teplice	Svojsíkova	1 500 000 Kč	77	3+1	DR
578810	Teplice	Březová	1 500 000 Kč	70	3+1	OS
1-722	Teplice	Heydukova	1 550 000 Kč	75	3+1	OS
587185	Teplice	Aloise Jiráska	1 580 000 Kč	77	3+1	DR
094-N02855	Teplice	U Hadích lázní	1 590 000 Kč	88	3+kk	OS
816	Teplice	Teplice	1 590 000 Kč	76	2+1	OS
J04935	Teplice	Klášteřného	1 600 000 Kč	75	2+1	OS
024-N03627	Teplice	Duchcovská	1 600 000 Kč	85	3+kk	Státní
N60130	Teplice	Duchcovská	1 600 000 Kč	100	3+1	OS
555583	Teplice	Nová Ves	1 670 000 Kč	82	3+1	DR
2132738396	Teplice	Petra Jilemnického	1 780 000 Kč	86	3+1	OS
024-N03528	Teplice	Spojenecká	1 790 000 Kč	119	4+1	OS
3203	Teplice	Petra Jilemnického	1 800 000 Kč	76	3+kk	OS

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
2287862108	Teplice	Petra Jilemnického	1 800 000 Kč	78	3+1	OS
024-N03621	Teplice	Duchcovská	1 800 000 Kč	89	3+1	OS
5-010	Teplice	Duchcovská	1 860 000 Kč	100	3+1	OS
3198/1171	Teplice	Teplice	1 890 000 Kč	60	2+kk	OS
139/2879	Teplice	Růženy Svobodové	1 900 000 Kč	90	2+1	OS
1499971932	Teplice	Moskevské náměstí	1 900 000 Kč	92	3+1	OS
49	Teplice	Táborská	1 990 000 Kč	130	4+1	OS
800	Teplice	Teplice	1 990 000 Kč	102	3+1	OS
398401884	Teplice	Jankovcova	1 990 000 Kč	76	2+1	OS
3264/1171	Teplice	Teplice	1 990 000 Kč	78	3+kk	OS
62	Teplice	Ruská	2 100 000 Kč	109	3+1	OS
61	Teplice	Karla Čapka	2 100 000 Kč	110	3+1	OS
88046	Teplice	U Hadích lázní	2 150 000 Kč	78	3+kk	OS
605870	Teplice	Teplice	2 150 000 Kč	93	3+1	OS
15724	Teplice	Poštovní	2 150 000 Kč	78	3+kk	OS
139099	Teplice	U Hadích lázní	2 200 000 Kč	75	3+1	OS
555453	Teplice	Palackého	2 200 000 Kč	78	3+1	OS
898	Teplice	U Nádraží	2 200 000 Kč	126	3+1	OS
104933	Teplice	Lípová	2 300 000 Kč	86	3+1	OS
892	Teplice	U Zámku	2 300 000 Kč	94	4+1	OS
15725	Teplice	Poštovní	2 339 999 Kč	85	2+1	OS
J04913	Teplice	Klášteřného	2 355 000 Kč	139	4+1	OS
2984755548	Teplice	Revoluční	2 370 000 Kč	128	5+kk	OS
N199	Teplice	U Nových lázní	2 449 000 Kč	130	5+kk	OS
555343	Teplice	Teplice	2 450 000 Kč	112	5+kk	OS
094-N02723	Teplice	Kollárova	2 500 000 Kč	132	3+1	OS
15726	Teplice	Poštovní	2 650 000 Kč	96	3+1	OS
15722	Teplice	Poštovní	2 699 999 Kč	99	3+kk	OS
N223	Teplice	Zeyerovo náměstí	2 990 000 Kč	106	4+1	OS
613059	Ústí nad Labem	Neštěmice	240 000 Kč	36	1+1	OS
612549	Ústí nad Labem	Mlýnská	280 000 Kč	36	1+1	DR
5157	Ústí nad Labem	Na Sklípku	280 000 Kč	32	1+kk	DR
48895	Ústí nad Labem	Jindřicha Plachty	282 225 Kč	79	3+1	OS
1657	Ústí nad Labem	Obvodová	285 000 Kč	32	1+kk	DR
1646	Ústí nad Labem	Na Sklípku	285 000 Kč	31	1+kk	DR
5159	Ústí nad Labem	Rozcestí	299 000 Kč	26	1+kk	OS
87401	Ústí nad Labem	Jindřicha Plachty	299 000 Kč	63	2+1	OS
613055	Ústí nad Labem	Rozcestí	310 000 Kč	25	1+kk	OS
15541	Ústí nad Labem	Sibiřská	359 000 Kč	45	1+1	DR
16684	Ústí nad Labem	Železná	359 999 Kč	62	2+1	DR
2577	Ústí nad Labem	Mlýnská	365 000 Kč	38	1+1	DR
5151	Ústí nad Labem	Truhlářova	385 000 Kč	37	1+1	OS

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
1264/1372	Ústí nad Labem	Jindřicha Plachty	390 000 Kč	71	3+1	OS
613057	Ústí nad Labem	Rozcestí	440 000 Kč	40	1+1	OS
2566	Ústí nad Labem	Sibiřská	445 000 Kč	50	1+1	DR
1584	Ústí nad Labem	Peškova	450 000 Kč	65	2+1	DR
17003	Ústí nad Labem	Picassova	450 000 Kč	36	1+1	OS
17039	Ústí nad Labem	Hluboká	450 000 Kč	66	2+1	DR
603424	Ústí nad Labem	Seifertova	455 000 Kč	41	1+1	OS
00079	Ústí nad Labem	Peškova	459 000 Kč	67	3+1	DR
N84	Ústí nad Labem	Spartakiádní	470 000 Kč	35	1+kk	DR
00087	Ústí nad Labem	Mlýnská	470 000 Kč	62	2+1	DR
16597	Ústí nad Labem	Anežky České	499 000 Kč	48	2+kk	OS
00069	Ústí nad Labem	Seifertova	490 000 Kč	61	2+1	DR
612677	Ústí nad Labem	Žežická	485 000 Kč	42	2+kk	OS
024-N03458	Ústí nad Labem	Karla IV.	499 000 Kč	50	2+1	DR
00101	Ústí nad Labem	Jizerská	520 000 Kč	42	1+1	OS
5163	Ústí nad Labem	Brandtova	530 000 Kč	43	2+kk	DR
024-N03442	Ústí nad Labem	Kmochova	540 000 Kč	33	1+1	OS
608245	Ústí nad Labem	Gagarinova	549 000 Kč	36	2+kk	OS
611198	Ústí nad Labem	Žukovova	549 000 Kč	37	1+1	OS
024-N03670	Ústí nad Labem	Jánského	550 000 Kč	49	2+1	OS
607139	Ústí nad Labem	Peškova	550 000 Kč	81	3+1	DR
5158	Ústí nad Labem	U Pivovarské zahrady	550 000 Kč	82	3+1	OS
5125	Ústí nad Labem	Karla IV.	570 000 Kč	51	2+1	DR
00046	Ústí nad Labem	Mlýnská	585 000 Kč	78	3+1	DR
16509	Ústí nad Labem	Seifertova	589 000 Kč	82	4+1	DR
607459	Ústí nad Labem	Nová	590 000 Kč	63	2+1	DR
607608	Ústí nad Labem	Drážďanská	590 000 Kč	67	2+1	DR
86570	Ústí nad Labem	Mlýnská	590 000 Kč	82	3+1	DR
2015011	Ústí nad Labem	Mojžíš	590 000 Kč	65	2+1	DR
2080837980	Ústí nad Labem	Žežická	590 000 Kč	68	3+1	DR
00087	Ústí nad Labem	Sibiřská	599 000 Kč	63	2+1	OS
2799	Ústí nad Labem	Nová	610 000 Kč	55	2+1	DR
612052	Ústí nad Labem	Svojsíkova	615 000 Kč	53	2+1	DR
239-N00437	Ústí nad Labem	Studentská	630 000 Kč	52	2+1	OS
607135	Ústí nad Labem	Peškova	640 000 Kč	70	3+1	DR
81220	Ústí nad Labem	Tolstého	650 000 Kč	62	2+1	OS
024-N03678	Ústí nad Labem	Keplerova	670 000 Kč	79	4+1	DR
1771	Ústí nad Labem	Čechova	675 000 Kč	74	3+1	DR
007308	Ústí nad Labem	Studentská	685 000 Kč	66	3+1	OS
611291	Ústí nad Labem	Neštěmická	690 000 Kč	73	3+1	DR
613250	Ústí nad Labem	Anežky České	690 000 Kč	68	3+1	DR
608395	Ústí nad Labem	Žukovova	690 000 Kč	65	2+1	DR

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
10945	Ústí nad Labem	Žežická	690 000 Kč	75	3+1	DR
N400	Ústí nad Labem	Střekovské nábřeží	694 000 Kč	30	1+1	DR
1782	Ústí nad Labem	Maková	695 000 Kč	60	2+1	DR
2254045532	Ústí nad Labem	Třebízského	699 000 Kč	67	2+1	OS
00093	Ústí nad Labem	Muchova	699 000 Kč	65	2+1	DR
10355	Ústí nad Labem	Železná	700 000 Kč	67	2+1	OS
16868	Ústí nad Labem	Neštěmice	700 000 Kč	62	2+1	OS
568929	Ústí nad Labem	Železná	700 000 Kč	67	2+1	OS
024-N03564	Ústí nad Labem	Na Popluží	720 000 Kč	51	2+kk	OS
614480	Ústí nad Labem	Na Výšině	740 000 Kč	74	3+1	DR
605314	Ústí nad Labem	Sibiřská	740 000 Kč	82	3+1	DR
5156	Ústí nad Labem	Anežky České	740 000 Kč	78	3+1	DR
607079	Ústí nad Labem	Anežky České	745 000 Kč	78	3+1	DR
615268	Ústí nad Labem	Železničářská	745 000 Kč	60	2+1	OS
00108	Ústí nad Labem	Plynářská	749 000 Kč	61	2+1	DR
008N045065	Ústí nad Labem	Glennova	750 000 Kč	62	2+1	OS
1612	Ústí nad Labem	Šrámkova	750 000 Kč	40	2+kk	OS
252051804	Ústí nad Labem	Gagarinova	760 000 Kč	62	2+1	OS
604913	Ústí nad Labem	V Oblouku	770 000 Kč	65	3+1	OS
615281	Ústí nad Labem	Anežky České	770 000 Kč	76	3+1	DR
87158	Ústí nad Labem	Tolstého	770 000 Kč	64	2+1	OS
616289	Ústí nad Labem	Růžový palouček	775 000 Kč	25	1+kk	OS
4164092252	Ústí nad Labem	Návětrná	785 000 Kč	55	2+1	OS
4728	Ústí nad Labem	Vojanova	790 000 Kč	83	4+1	OS
024-N03668	Ústí nad Labem	Werichova	790 000 Kč	52	2+1	DR
3367	Ústí nad Labem	Přemyslovců	790 000 Kč	76	4+1	OS
N1646	Ústí nad Labem	V Oblouku	790 000 Kč	82	4+1	OS
05543	Ústí nad Labem	Přemyslovců	790 000 Kč	78	4+1	OS
14627	Ústí nad Labem	Sociální péče	790 000 Kč	55	2+1	OS
1229324636	Ústí nad Labem	Na Výšině	795 000 Kč	83	3+1	DR
593002	Ústí nad Labem	Jeseninova	799 000 Kč	59	2+kk	OS
86550	Ústí nad Labem	Pod Parkem	799 000 Kč	64	2+1	OS
87576	Ústí nad Labem	Oblá	799 000 Kč	60	2+1	OS
613614	Ústí nad Labem	Dr. Horákové	799 000 Kč	89	4+1	OS
612766	Ústí nad Labem	Čechova	799 000 Kč	84	4+1	OS
17048	Ústí nad Labem	Třebízského	800 000 Kč	62	2+1	OS
1746	Ústí nad Labem	Přemyslovců	800 000 Kč	76	4+1	OS
024-N03539	Ústí nad Labem	Jeseninova	800 000 Kč	70	3+1	OS
609733	Ústí nad Labem	Brandtova	805 000 Kč	40	2+kk	OS
00084	Ústí nad Labem	Karla IV.	820 000 Kč	67	3+1	DR
04052	Ústí nad Labem	Střekovské nábřeží	820 000 Kč	56	2+kk	OS
10346	Ústí nad Labem	Na Vlnovce	840 000 Kč	46	2+kk	OS

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
4730	Ústí nad Labem	Kozinova	840 000 Kč	52	2+1	OS
007385	Ústí nad Labem	Přemyslovců	840 000 Kč	73	3+1	OS
605703	Ústí nad Labem	Zahradní	845 000 Kč	60	2+1	OS
614800	Ústí nad Labem	Obvodová	849 000 Kč	82	4+1	OS
613571	Ústí nad Labem	Tomáše ze Štítného	849 000 Kč	63	2+1	OS
N13762	Ústí nad Labem	Neštěmice	849 000 Kč	75	3+1	OS
10353	Ústí nad Labem	Hornická	850 000 Kč	55	2+1	OS
131750	Ústí nad Labem	Žukovova	850 000 Kč	67	2+1	OS
024-N03470	Ústí nad Labem	V Oblouku	850 000 Kč	82	4+1	OS
008N046197	Ústí nad Labem	Pincova	860 000 Kč	65	2+1	OS
008N046123	Ústí nad Labem	17. listopadu	860 000 Kč	53	2+1	OS
607144	Ústí nad Labem	Šrámkova	870 000 Kč	78	3+1	OS
114/3749	Ústí nad Labem	Pincova	880 000 Kč	68	3+1	DR
16486	Ústí nad Labem	Masarykova	880 000 Kč	53	2+1	OS
614901	Ústí nad Labem	Návětrná	880 000 Kč	55	2+1	OS
13-0013	Ústí nad Labem	Mlýnská	880 000 Kč	60	2+1	OS
607121	Ústí nad Labem	Novoveská	890 000 Kč	68	3+1	OS
616365	Ústí nad Labem	Neštěmice	890 000 Kč	63	2+1	DR
N1642	Ústí nad Labem	V Oblouku	890 000 Kč	82	4+1	OS
007404	Ústí nad Labem	Nová	890 000 Kč	81	4+1	OS
00104	Ústí nad Labem	Žukovova	890 000 Kč	68	3+1	OS
136836	Ústí nad Labem	Žežická	890 000 Kč	83	4+1	OS
591006	Ústí nad Labem	Obvodová	895 000 Kč	85	4+1	DR
4738	Ústí nad Labem	Bělehradská	899 000 Kč	57	2+1	OS
87997	Ústí nad Labem	Anežky České	899 000 Kč	66	3+1	OS
5152	Ústí nad Labem	Nová	899 000 Kč	81	4+1	OS
1660	Ústí nad Labem	Jizerská	899 000 Kč	62	2+1	OS
591333	Ústí nad Labem	Keplerova	899 000 Kč	84	4+1	OS
2901266780	Ústí nad Labem	Kmochova	899 000 Kč	60	2+1	OS
2704	Ústí nad Labem	Stroupežnického	900 000 Kč	31	1+1	OS
008N045530	Ústí nad Labem	Velká Hradební	920 000 Kč	59	3+1	OS
614011	Ústí nad Labem	Obvodová	940 000 Kč	73	3+1	OS
119/3749	Ústí nad Labem	Anežky České	950 000 Kč	66	3+1	OS
024-N03650	Ústí nad Labem	Žežická	950 000 Kč	85	4+1	DR
024-N03553	Ústí nad Labem	Velká Hradební	950 000 Kč	71	3+1	OS
195	Ústí nad Labem	Kmochova	970 000 Kč	61	2+1	OS
3541565788	Ústí nad Labem	Kmochova	970 000 Kč	61	2+1	OS
00068	Ústí nad Labem	Brandtova	979 000 Kč	101	4+1	DR
541915	Ústí nad Labem	Hornická	980 000 Kč	63	3+1	OS
594231	Ústí nad Labem	SNP	980 000 Kč	63	2+1	OS
N1639	Ústí nad Labem	Zvonková	986 000 Kč	36	2+kk	OS
612400	Ústí nad Labem	Vojanova	990 000 Kč	90	4+1	OS

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
007396	Ústí nad Labem	Neštěmice	999 000 Kč	85	3+1	DR
610124	Ústí nad Labem	Sibiřská	1 000 000 Kč	77	3+1	DR
008N043991	Ústí nad Labem	Žukovova	1 000 000 Kč	70	3+1	OS
00089	Ústí nad Labem	Kmochova	1 010 000 Kč	61	2+1	OS
094-N02853	Ústí nad Labem	Kosmonautů	1 050 000 Kč	53	2+kk	OS
J04745	Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	1 050 000 Kč	74	3+1	OS
20	Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	1 050 000 Kč	81	3+1	OS
239-N00402	Ústí nad Labem	Koněvova	1 050 000 Kč	60	2+1	OS
00052	Ústí nad Labem	Hornická	1 070 000 Kč	49	2+1	OS
10312	Ústí nad Labem	Šumavská	1 085 000 Kč	64	3+1	OS
4739	Ústí nad Labem	Dukelských hrdinů	1 090 000 Kč	71	3+1	OS
00080	Ústí nad Labem	Kmochova	1 090 000 Kč	61	2+1	OS
024-N03666	Ústí nad Labem	Nová	1 099 000 Kč	81	4+1	OS
16866	Ústí nad Labem	Na Kohoutě	1 099 999 Kč	66	3+1	OS
260-N00097	Ústí nad Labem	Poláčkova	1 100 000 Kč	78	3+1	OS
374/3221	Ústí nad Labem	17. listopadu	1 120 000 Kč	67	3+1	OS
1548	Ústí nad Labem	Jizerská	1 130 000 Kč	81	3+1	OS
591968	Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	1 140 000 Kč	65	4+1	OS
15485	Ústí nad Labem	Masarykova	1 149 000 Kč	71	3+kk	OS
U67085	Ústí nad Labem	Hilarova	1 150 000 Kč	62	3+1	DR
600992	Ústí nad Labem	Purkyňova	1 150 000 Kč	65	2+1	OS
1967919452	Ústí nad Labem	Svojsíkova	1 170 000 Kč	68	3+1	OS
00105	Ústí nad Labem	Dukelských hrdinů	1 190 000 Kč	76	3+1	DR
N83	Ústí nad Labem	Poláčkova	1 190 000 Kč	78	3+1	OS
612	Ústí nad Labem	Plynárenská	1 190 000 Kč	63	2+1	OS
85441	Ústí nad Labem	Pasteurova	1 199 000 Kč	58	3+1	OS
2017029	Ústí nad Labem	Ve Smyčce	1 199 000 Kč	70	3+1	OS
5106	Ústí nad Labem	Klíšská	1 199 000 Kč	51	2+1	OS
16862	Ústí nad Labem	Svojsíkova	1 199 999 Kč	67	3+1	OS
024-N03619	Ústí nad Labem	Holečkova	1 200 000 Kč	72	3+1	OS
N1641	Ústí nad Labem	Velká Hradební	1 210 000 Kč	52	3+kk	OS
87924	Ústí nad Labem	Dukelských hrdinů	1 220 000 Kč	54	2+1	OS
N398	Ústí nad Labem	Poláčkova	1 235 000 Kč	74	3+1	OS
577774	Ústí nad Labem	Masarykova	1 240 000 Kč	57	2+1	OS
024-N03543	Ústí nad Labem	Velká Hradební	1 240 000 Kč	54	2+1	OS
024-N03662	Ústí nad Labem	Stará	1 250 000 Kč	70	3+1	OS
24428	Ústí nad Labem	Pincova	1 260 000 Kč	87	3+1	OS
1130496348	Ústí nad Labem	Jana Zajíce	1 260 000 Kč	71	3+1	OS
596757	Ústí nad Labem	U Stasiónu	1 290 000 Kč	69	2+1	OS
260-N00096	Ústí nad Labem	Na Kohoutě	1 290 000 Kč	74	3+1	OS
Jbt0274	Ústí nad Labem	Masarykova	1 290 000 Kč	76	3+kk	OS
00098	Ústí nad Labem	Spartakiádní	1 290 000 Kč	69	3+1	DR

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Výměra	Velikost	Vlastnictví
16102	Ústí nad Labem	Hostovická	1 299 000 Kč	61	3+kk	OS
85945	Ústí nad Labem	Velká Hradební	1 359 000 Kč	72	3+1	OS
007390	Ústí nad Labem	Velká Hradební	1 359 000 Kč	72	3+1	OS
615788	Ústí nad Labem	Velká Hradební	1 365 000 Kč	72	3+1	OS
132204	Ústí nad Labem	Šaldova	1 390 000 Kč	78	3+1	OS
597225	Ústí nad Labem	Hornická	1 399 000 Kč	63	3+1	OS
133318	Ústí nad Labem	Palachova	1 399 000 Kč	72	2+1	OS
589256	Ústí nad Labem	Na Kohoutě	1 420 000 Kč	63	2+1	OS
145680	Ústí nad Labem	Na Spádu	1 420 000 Kč	72	3+1	OS
11217	Ústí nad Labem	Malátova	1 430 000 Kč	72	3+1	OS
331153756	Ústí nad Labem	Brandtova	1 450 000 Kč	96	4+1	DR
00105	Ústí nad Labem	Rabasova	1 450 000 Kč	78	3+1	OS
614303	Ústí nad Labem	Klíšská	1 490 000 Kč	58	2+1	OS
610019	Ústí nad Labem	Nová	1 490 000 Kč	81	3+1	OS
3495	Ústí nad Labem	Velká Hradební	1 490 000 Kč	58	3+1	OS
024-N03524	Ústí nad Labem	Malátova	1 490 000 Kč	74	3+1	OS
589569	Ústí nad Labem	Děčínská	1 500 000 Kč	110	2+1	OS
U87088	Ústí nad Labem	Palachova	1 550 000 Kč	51	1+1	OS
137565	Ústí nad Labem	Bratří Čapků	1 550 000 Kč	63	3+1	OS
024-N03501	Ústí nad Labem	Šumavská	1 550 000 Kč	82	3+1	OS
613200	Ústí nad Labem	Ořechová	1 550 000 Kč	60	3+1	OS
185-N01356	Ústí nad Labem	Mošnova	1 569 000 Kč	82	4+1	OS
024-N03661	Ústí nad Labem	Moskevská	1 690 000 Kč	84	3+kk	OS
007400	Ústí nad Labem	Brandtova	1 690 000 Kč	78	3+1	OS
00045	Ústí nad Labem	Elišky Krásnohorské	1 690 000 Kč	76	3+1	OS
J04628	Ústí nad Labem	Kramoly	1 750 000 Kč	74	3+1	OS
00089	Ústí nad Labem	Ježkova	1 850 000 Kč	78	3+1	OS
024-N03583	Ústí nad Labem	Pasteurova	1 897 000 Kč	97	2+1	OS
1577	Ústí nad Labem	Palachova	1 900 000 Kč	109	4+kk	OS
4256	Ústí nad Labem	Pařížská	1 995 000 Kč	81	3+1	OS
585060	Ústí nad Labem	Palachova	1 995 000 Kč	75	2+1	OS
008N046207	Ústí nad Labem	Masarykova	2 200 000 Kč	115	4+1	OS
00103	Ústí nad Labem	Střížovická	2 790 000 Kč	132	4+kk	OS

Příloha 2: Databáze pronájmů

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Poplatky	Výměra	Velikost
1443/963	Most	Zdeňka Fibicha	3100	Navíc	53	2+1
3612475740	Most	Maxe Švabinského	3200	1800	21	1+kk
1460011356	Most	Most	3400	3500	36	2+kk
1740/963	Most	tř. Budovatelů	3700	Navíc	59	2+1
321	Most	tř. Budovatelů	3800	2200	37	1+1
357	Most	K. H. Borovského	4000	Navíc	27	1+1
1848/963	Most	Slovenského národního povstání	4000	Navíc	50	2+kk
395	Most	M. G. Dobnera	4000	Navíc	25	1+kk
642711900	Most	Javorová	4000	Navíc	34	1+1
1688/963	Most	Javorová	4000	Navíc	34	1+1
1687/963	Most	tř. Budovatelů	4000	Navíc	36	1+1
1803/963	Most	Hutnická	4200	Navíc	55	2+1
1756/963	Most	tř. Budovatelů	4200	Navíc	37	1+1
1689/963	Most	M. G. Dobnera	4500	Navíc	21	1+kk
2729	Most	K. H. Borovského	4900	Navíc	28	1+1
1829/963	Most	tř. Budovatelů	4900	Navíc	57	2+1
360	Most	Růžová	5000	Navíc	27	1+1
404	Most	Javorová	5000	Navíc	35	1+1
1855/963	Most	Česká	5000	Navíc	33	1+kk
399	Most	tř. Budovatelů	5000	Navíc	38	1+1
144/3052	Most	M. G. Dobnera	5000	Navíc	25	1+kk
356	Most	tř. Budovatelů	5000	2800	53	2+1
1746/963	Most	Petra Jilemnického	5000	Navíc	37	1+1
216	Most	Javorová	5000	Navíc	35	1+1
01243	Most	Josefa Suka	5000	Navíc	42	2+kk
1831/963	Most	M. G. Dobnera	5100	Navíc	63	3+1
1678/963	Most	Česká	5200	Navíc	81	3+1
1863/963	Most	tř. Budovatelů	5500	Navíc	57	2+1
403	Most	tř. Budovatelů	5500	Navíc	38	1+1
610183	Most	M. G. Dobnera	5500	Navíc	22	1+kk
481573	Most	Radniční	5500	Navíc	28	1+kk
1312/963	Most	Maxe Švabinského	5680	Navíc	52	2+1
3373	Most	K. J. Erbena	5700	Navíc	34	1+1
1708/963	Most	tř. Budovatelů	5800	Navíc	79	3+1
3245	Most	Vítězslava Nezvala	5900	Navíc	37	1+1
1873	Most	Javorová	6000	Navíc	34	1+1
3274	Most	Lidická	6000	Navíc	33	1+kk
HR625	Most	Vítězslava Nezvala	6000	Navíc	42	1+1
1818/963	Most	M. G. Dobnera	6200	Navíc	63	3+1
3241	Most	Javorová	6300	Navíc	34	1+1

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Poplatky	Výměra	Velikost
2878	Most	Josefa Ševčíka	6500	Navíc	40	2+kk
2355	Most	tř. Budovatelů	6500	Navíc	40	1+1
2918	Most	Maxima Gorkého	6500	Navíc	43	2+kk
1743/963	Most	M. G. Dobnera	6700	Navíc	63	3+1
1294V	Most	Jaroslava Haška	6900	Navíc	36	2+kk
365283	Most	tř. Budovatelů	6900	Navíc	80	3+1
405	Most	tř. Budovatelů	7000	Navíc	75	2+1
2485	Most	Jaroslava Vrchlického	7000	Navíc	53	2+1
1709/963	Most	tř. Budovatelů	7100	Navíc	53	2+1
181/3052	Most	Čsl. Armády	7400	Navíc	56	2+1
3391	Most	Vítězslava Nezvala	7500	Navíc	53	2+1
274/3052	Most	Konstantina Biebla	7500	Navíc	56	2+1
273/3052	Most	tř. Budovatelů	7500	Navíc	59	2+1
255-N00044	Most	K. J. Erbena	7500	Navíc	54	2+1
272/3052	Most	tř. Budovatelů	7500	Navíc	59	2+1
258/3052	Most	tř. Budovatelů	7500	Navíc	59	2+1
3327	Most	Zdeňka Štěpánka	7500	Navíc	55	2+1
521523	Most	Zdeňka Fibicha	7500	Navíc	54	2+1
1686/963	Most	tř. Budovatelů	7600	Navíc	59	2+1
1907	Most	Vítězslava Nezvala	7900	Navíc	65	2+1
3336	Most	Javorová	8000	Navíc	68	3+1
611328	Most	tř. Budovatelů	8000	Navíc	58	2+1
3290	Most	Čs. Mládeže	8000	Navíc	54	2+1
3220	Most	Slovenského národního povstání	8000	Navíc	51	2+1
3104	Most	Víta Nejedlého	8130	Navíc	54	2+1
1802/963	Most	M. G. Dobnera	8200	Navíc	63	3+1
N76687	Most	Slovenského národního povstání	8500	Navíc	60	2+1
3389	Most	Josefa Skupy	8900	Navíc	52	2+1
1658257756	Most	U Stadionu	9000	Navíc	56	3+1
3135	Most	M. G. Dobnera	9000	Navíc	63	3+1
1711/963	Most	Javorová	9950	Navíc	70	3+1
359853	Most	Radniční	11000	Navíc	72	3+kk
HR707	Most	tř. Budovatelů	16000	Včetně	74	3+1
614567	Chomutov	Čechova	4000	Navíc	23	1+kk
616067	Chomutov	Chomutov	4500	Navíc	23	1+kk
N76598	Chomutov	28. října	4500	Navíc	50	2+1
402	Chomutov	Školní pěšina	5000	Navíc	35	1+1
88055	Chomutov	Jirkovská	5500	Navíc	35	1+1
231	Chomutov	Pod Brízami	5500	Navíc	60	2+1
000187	Chomutov	17. listopadu	5800	Navíc	34	1+1
599911	Chomutov	Zahradní	5800	Navíc	36	1+1
87711	Chomutov	Na Moráni	5900	Navíc	54	2+1

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Poplatky	Výměra	Velikost
2770665820	Chomutov	Písečná	6000	Navíc	36	1+1
239	Chomutov	Kamenná	6000	Navíc	80	3+1
615816	Chomutov	Partyzánská	6000	Navíc	37	1+1
2225148252	Chomutov	Kundratická	6000	Navíc	36	1+1
615643	Chomutov	Chomutov	6000	Navíc	37	1+1
615488	Chomutov	Haškova	6000	Navíc	32	1+1
615010	Chomutov	Selská	6000	Navíc	30	1+1
615485	Chomutov	Jirkovská	6500	Navíc	61	2+1
616429	Chomutov	Čechova	7000	Navíc	50	2+1
88052	Chomutov	Holečická	7500	Navíc	62	2+1
000256	Chomutov	Zahradní	7600	Včetně	60	2+1
000288	Chomutov	Písečná	7700	Včetně	62	2+1
614505	Chomutov	Vítězslava Nezvala	8000	Navíc	71	3+1
88119	Chomutov	Vítězslava Nezvala	8000	Navíc	75	3+1
222	Chomutov	Zahradní	8000	Navíc	62	2+1
175/3554	Chomutov	Chomutov	8000	Navíc	78	3+1
000296	Chomutov	17. listopadu	8300	Včetně	60	3+1
N76420	Chomutov	Jirkovská	8500	Navíc	59	2+1
000298	Chomutov	Písečná	8500	Včetně	79	3+1
000295	Chomutov	Borová	8500	Včetně	61	3+1
169	Chomutov	Meisnerova	9000	Navíc	62	2+1
4407	Chomutov	náměstí Dr. Beneše	9600	Navíc	60	2+1
4372	Chomutov	Meisnerova	10000	Navíc	95	4+kk
37402	Chomutov	Ruská	10000	Navíc	98	3+1
CK7075	Chomutov	Buchenwaldská	11000	Navíc	115	4+1
4393	Chomutov	Blatenská	12000	Navíc	99	3+1
4402	Chomutov	Březenecská	20000	Navíc	80	3+1
41	Litoměřice	Dlouhá	8000	Navíc	86	2+1
239-N00483	Litoměřice	Rooseveltova	8000	Navíc	52	1+1
198-N01465	Litoměřice	Vrchlického	8500	Navíc	61	2+1
REPS2887	Litoměřice	Hálkova	9900	Včetně	61	2+1
366	Louny	Husova	2775	Navíc	40	1+kk
600954	Louny	Husova	4600	Navíc	37	1+1
585555	Louny	Přemyslovců	6500	Navíc	84	3+1
3323	Louny	Louny	7000	Navíc	31	1+kk
2878079324	Louny	Topolová	10255	Navíc	71	3+kk
648872284	Louny	Topolová	10683	Navíc	74	3+kk
2329739612	Louny	Javorová	10813	Navíc	73	2+kk
2242515292	Louny	Zelené Náměstí	10872	Navíc	72	3+kk
1649021276	Louny	Javorová	11425	Navíc	73	2+kk
176947548	Louny	Topolová	12478	Navíc	78	3+kk
3313	Louny	Louny	13000	Navíc	112	4+1

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Poplatky	Výměra	Velikost
3333	Louny	Louny	14000	Včetně	140	2+1
593875	Louny	Louny	14000	Navíc	80	3+1
277094748	Louny	Topolová	15272	Navíc	116	4+kk
2785722716	Louny	Topolová	15559	Navíc	101	3+kk
2118848860	Louny	Zelené Náměstí	16270	Navíc	87	4+kk
1670517084	Louny	Zelené Náměstí	16390	Navíc	86	4+kk
3918074204	Louny	Zelené Náměstí	16447	Navíc	88	4+kk
3201962332	Louny	Zelené Náměstí	17390	Navíc	80	3+kk
615984	Děčín	Teplická	3000	Navíc	31	1+1
038N046053	Děčín	Děčín	3800	Navíc	35	1+kk
4255514972	Děčín	Žatecká	3900	Navíc	32	1+1
324403548	Děčín	Odboje	5000	Navíc	43	1+1
038N045975	Děčín	Teplická	5000	Navíc	40	2+1
295	Děčín	Moskevská	5000	Navíc	75	2+1
613882	Děčín	Školní	5500	Navíc	42	1+1
1881	Děčín	Děčín	6500	Navíc	60	2+1
611393	Děčín	Sládkova	6900	Navíc	62	2+1
002587	Děčín	Jánská	7500	Navíc	63	3+kk
612769	Děčín	Prokopa Holého	8600	Navíc	78	3+1
612037	Děčín	Tyršova	13420	Navíc	71	2+1
125/2879	Teplice	Lounská, Teplice	2700	Navíc	30	1+kk
3329/1171	Teplice	Masarykova třída, Teplice	2700	Navíc	30	1+kk
10700	Teplice	Škroupova	3500	Navíc	30	1+kk
1-002	Teplice	Denisova	3500	Navíc	45	1+1
1-444	Teplice	U Červeného kostela	3700	Navíc	48	1+1
094-N02859	Teplice	Štúrova	3800	Navíc	26	1+kk
3415/1171	Teplice	Arbesova	4000	Navíc	35	1+kk
1236992348	Teplice	Souběžná	4000	Navíc	35	1+1
555884992	Teplice	Alejší	4000	Navíc	25	1+kk
N02963	Teplice	Teplice	4400	Navíc	40	1+kk
N00177	Teplice	Bratislavská	4500	Navíc	21	1+kk
105082	Teplice	U Nádraží	4500	Navíc	34	1+kk
3638481244	Teplice	Smetanova	4500	Navíc	40	1+1
6110511	Teplice	Bílinská	4800	Navíc	43	2+kk
1-888	Teplice	Purkyňova	5000	včetně	45	1+1
3123	Teplice	Svojsíkova	5000	včetně	23	1+kk
1-877	Teplice	Jana Koziny	5000	Navíc	34	1+kk
3227	Teplice	U Krupské brány	5000	včetně	13	1+kk
345575772	Teplice	Ruská	5000	Navíc	30	1+1
N02929	Teplice	Teplice	5215	Navíc	40	1+kk
N02931	Teplice	Teplice	5215	Navíc	40	1+KK
556503	Teplice	Teplice	5500	Navíc	45	2+kk

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Poplatky	Výměra	Velikost
1117VB006	Teplice	Opavská	5500	Navíc	32	1+1
094-N02842	Teplice	Bratislavská	5500	Navíc	21	1+kk
3427/1171	Teplice	Sklářská	5500	včetně	35	1+1
2999648604	Teplice	Alejší	5500	Navíc	36	1+1
N02925	Teplice	Teplice	5610	Navíc	51	2+kk
3295	Teplice	Sokolovská cesta	5700	Navíc	50	2+1
2681667932	Teplice	Svojsíkova	5900	Navíc	55	2+1
107022	Teplice	Masarykova třída, Teplice	6000	Navíc	55	2+1
562423	Teplice	Teplice	6000	Navíc	33	1+kk
J04969	Teplice	Ruská	6000	Navíc	75	2+1
106842	Teplice	Benešovo náměstí	6050	Navíc	82	2+1
N02953	Teplice	Masarykova třída, Teplice	6240	Navíc	57	1+kk
N02933	Teplice	Teplice	6300	Navíc	59	2+kk
N02964	Teplice	Teplice	6380	Navíc	58	2+kk
7591	Teplice	Dlouhá	6500	Navíc	45	1+1
3404/1171	Teplice	Denisova	6500	Navíc	55	1+1
N02949	Teplice	Teplice	7000	Navíc	64	2+kk
107035	Teplice	Americká	7000	Navíc	70	2+1
N00179	Teplice	Skupova	7000	Navíc	55	2+1
1374228828	Teplice	Zámecké náměstí	7200	Navíc	60	2+kk
N02951	Teplice	Teplice	7425	Navíc	67	2+kk
N02952	Teplice	Masarykova třída, Teplice	7500	Navíc	68	2+kk
3450/1171	Teplice	Zrenjaninská	7500	Navíc	70	3+1
11074	Teplice	Zrenjaninská	7500	Navíc	73	3+1
024-N03653	Teplice	Jateční	7500	Navíc	83	3+1
3957248348	Teplice	Smetanova	7500	Navíc	70	2+1
N02943	Teplice	Teplice	7700	Navíc	70	2+kk
N02954	Teplice	Masarykova třída, Teplice	7750	Navíc	70	2+kk
106874	Teplice	Pod Doubravkou	8000	Navíc	90	3+1
N02950	Teplice	Masarykova třída, Teplice	8140	Navíc	74	2+kk
N02934	Teplice	Masarykova třída, Teplice	8500	Navíc	77	2+kk
3647406428	Teplice	Pražská	8500	Navíc	40	2+kk
106863	Teplice	Bílinská	8500	Navíc	130	3+1
1-777	Teplice	Vrchlického	9000	Navíc	70	2+kk
106890	Teplice	J.V.Sládka	9000	Navíc	108	3+1
N02961	Teplice	Masarykova třída, Teplice	9020	Navíc	82	2+kk
N02967	Teplice	Teplice	9240	Navíc	84	3+kk
562573	Teplice	Ruská	9500	Navíc	118	5+1
103165	Teplice	Dr. Vrbenského	9500	Navíc	80	2+1
N02928	Teplice	Teplice	9713	Navíc	69	3+kk
N02930	Teplice	Teplice	9713	Navíc	69	3+kk
N02955	Teplice	Teplice	9810	Navíc	109	4+1

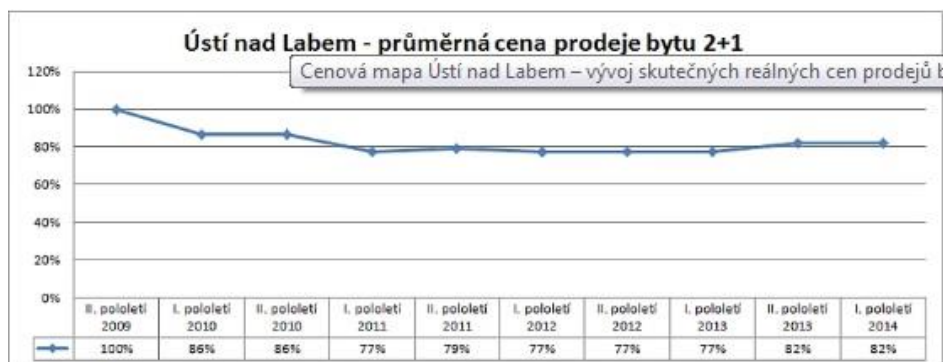
ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Poplatky	Výměra	Velikost
627376476	Teplice	Trnovanská	10000	Navíc	70	3+kk
3226	Teplice	U Krupské brány	10000	Navíc	68	2+1
N02958	Teplice	Teplice	12780	Navíc	142	3+1
N02959	Teplice	Teplice	12870	Navíc	143	4+1
106639	Teplice	Českobratrská	14000	Navíc	130	4+1
N02956	Teplice	Teplice	14400	Navíc	160	4+1
106296	Teplice	Potěminova	15000	Navíc	200	4+1
094-N02844	Teplice	Bílinská	25000	včetně	86	3+1
17050	Ústí nad Labem	Hornická	5900	Navíc	36	1+1
2017008	Ústí nad Labem	Klíšská	7000	Navíc	75	2+1
1667	Ústí nad Labem	Žežická	5500	Navíc	32	1+kk
616304	Ústí nad Labem	U Nádraží	8500	Navíc	55	2+kk
616469	Ústí nad Labem	Olšinky	8500	Navíc	70	3+kk
118/3749	Ústí nad Labem	Střekovské nábřeží	6000	Navíc	90	3+1
J00123	Ústí nad Labem	Na Popluží	5900	Navíc	50	2+kk
17052	Ústí nad Labem	Horova	6500	Navíc	45	2+1
10371	Ústí nad Labem	Plynářská	6500	Navíc	33	1+1
024-N03677	Ústí nad Labem	Bratislavská	6000	Včetně	38	1+1
J05034	Ústí nad Labem	Střekovské nábřeží	10000	Navíc	65	3+1
1666	Ústí nad Labem	Masarykova	7600	Včetně	52	2+kk
024-N03674	Ústí nad Labem	Masarykova	7000	Navíc	74	3+1
038N046187	Ústí nad Labem	Střekovské nábřeží	6000	Včetně	65	3+1
3454/1171	Ústí nad Labem	Dr. Horákové	6000	Včetně	70	3+1
5161	Ústí nad Labem	Peškova	6800	Navíc	71	3+1
038N046174	Ústí nad Labem	Krásné Březno	4000	Včetně	50	2+kk
006819	Ústí nad Labem	Za Vozovnou	5800	Navíc	53	2+kk
N76728	Ústí nad Labem	Maková	9000	Včetně	60	2+1
N348	Ústí nad Labem	Zvonková	8280	Včetně	68	2+1
613669	Ústí nad Labem	Palachova	15000	Navíc	129	3+1
024-N03667	Ústí nad Labem	Železná	4300	Navíc	34	1+1
158	Ústí nad Labem	Olšinky	4000	Navíc	48	1+1
1789	Ústí nad Labem	Klíšská	7000	Navíc	53	2+kk
17047	Ústí nad Labem	Rabasova	6300	Včetně	48	2+kk
024-N03664	Ústí nad Labem	Rozcestí	3800	Navíc	27	1+kk
008N046125	Ústí nad Labem	Bratří Čapků	7800	Včetně	52	2+1
094-N02856	Ústí nad Labem	K Loděnici	5000	Navíc	36	1+1
006817	Ústí nad Labem	Za Válcovnou	5400	Navíc	58	2+1
1385	Ústí nad Labem	Klíšská	9000	Včetně	92	2+kk
17051	Ústí nad Labem	Šaldova	6000	Navíc	65	2+1
157	Ústí nad Labem	Purkyňova	6380	Navíc	48	1+1
155	Ústí nad Labem	Varšavská	5930	Navíc	50	1+kk
154	Ústí nad Labem	Svádovská	5000	Navíc	50	1+1

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Poplatky	Výměra	Velikost
007405	Ústí nad Labem	Kmochova	7500	Včetně	36	1+1
00107	Ústí nad Labem	Londýnská	12000	Včetně	85	3+1
1584	Ústí nad Labem	Peškova	6000	Včetně	65	2+1
1663	Ústí nad Labem	Na Sklípku	4200	Včetně	31	1+kk
611914	Ústí nad Labem	Brandtova	7300	Navíc	80	3+1
611426	Ústí nad Labem	Máchova	11500	Včetně	60	2+1
2642	Ústí nad Labem	17. listopadu	7000	Navíc	53	2+kk
421724508	Ústí nad Labem	Nová	10000	Včetně	65	3+1
610011	Ústí nad Labem	Nová	9900	Navíc	81	3+1
610381	Ústí nad Labem	Spartakiádní	8015	Navíc	31	1+kk
1834811740	Ústí nad Labem	Palachova	11500	Včetně	72	2+1
1783	Ústí nad Labem	Stará	7000	Navíc	66	2+1
605985	Ústí nad Labem	Žukovova	9000	Včetně	70	2+1
U97014	Ústí nad Labem	Palachova	8350	Navíc	46	1+1
U87071	Ústí nad Labem	Ostrčilova	6200	Navíc	42	1+1
00100	Ústí nad Labem	Masarykova	8500	Navíc	55	2+1
038N045854	Ústí nad Labem	Olšinky	8000	Včetně	65	2+1
006554	Ústí nad Labem	Palachova	11000	Navíc	129	3+1
006788	Ústí nad Labem	Masarykova	11000	Navíc	89	3+1
1787	Ústí nad Labem	Velká Hradební	5300	Navíc	50	2+kk
1575	Ústí nad Labem	SNP	7500	Navíc	63	2+1
607166	Ústí nad Labem	Stavbařů	2500	Navíc	32	2+1
J04956	Ústí nad Labem	Žukovova	6400	Navíc	49	2+kk
U87072	Ústí nad Labem	Palachova	8500	Navíc	51	1+1
024-N03599	Ústí nad Labem	Kmochova	6000	Včetně	35	1+1
007395	Ústí nad Labem	Hradiště	9150	Včetně	49	2+kk
421	Ústí nad Labem	Jiráskova	99	Včetně	1	1+kk
007407	Ústí nad Labem	Hradiště	7050	Včetně	32	1+kk
00097	Ústí nad Labem	Na Vlnovce	15400	Navíc	102	3+1
U87066	Ústí nad Labem	Kojetická	9500	Navíc	90	2+1
601515	Ústí nad Labem	Třebízského	9500	Včetně	59	2+1
239-N00449	Ústí nad Labem	Masarykova	9000	Navíc	96	3+kk
239-N00497	Ústí nad Labem	Masarykova	9000	Navíc	96	3+kk
00062	Ústí nad Labem	Liszťová	8900	Navíc	66	3+1
U87033	Ústí nad Labem	Na Popluží	6900	Navíc	47	1+1
U87056	Ústí nad Labem	Resslova	7400	Navíc	46	1+1
U87062	Ústí nad Labem	U Městských domů	6900	Navíc	51	1+1
2790	Ústí nad Labem	Svádovská	8000	Včetně	85	3+1
032N044740	Ústí nad Labem	Keplerova	7000	Včetně	47	1+1
024-N03379	Ústí nad Labem	Masarykova	5000	Navíc	23	1+kk
008N044043	Ústí nad Labem	Alešova	8000	Včetně	60	2+1
008N042996	Ústí nad Labem	Masarykova	6700	Včetně	40	1+1

ID	Lokalizace	Adresa	Cena	Poplatky	Výměra	Velikost
357	Ústí nad Labem	Čajkovského	99	Včetně	1	1+kk
449654	Ústí nad Labem	Krásné Březno	6600	Navíc	38	1+1

Příloha 3: Komparace cenových map prodeje bytu 2+1 a 4+1 ve městech ČR (2009 – 2014)

Ústí nad Labem

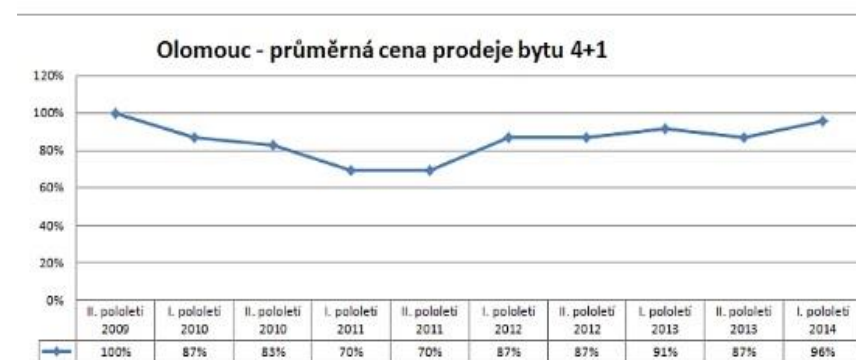
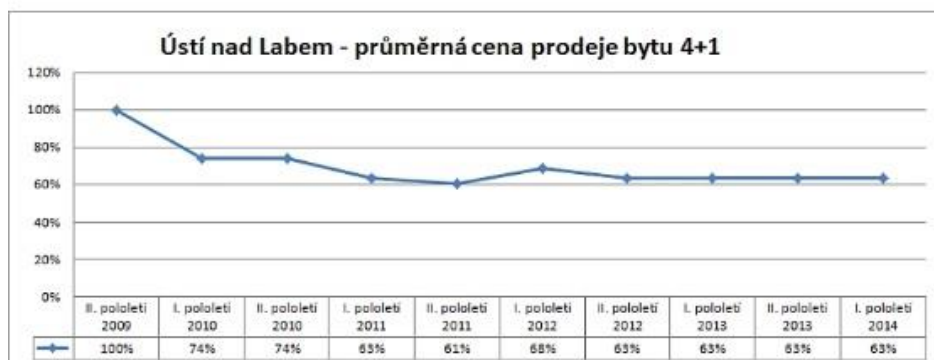


Ústí nad Labem – průměrná cena prodeje bytu 2+1

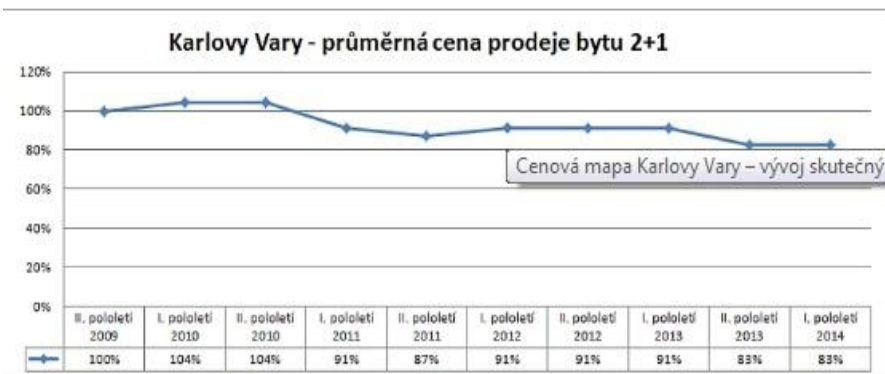
Olomouc



Olomouc – průměrná cena prodeje bytu 2+1

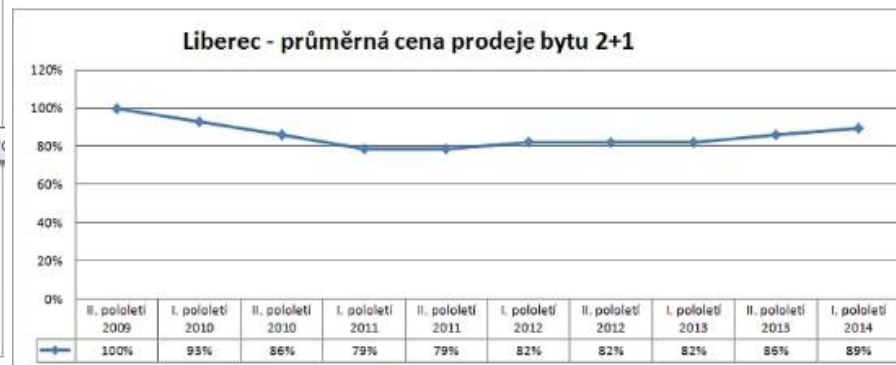


Karlovy Vary

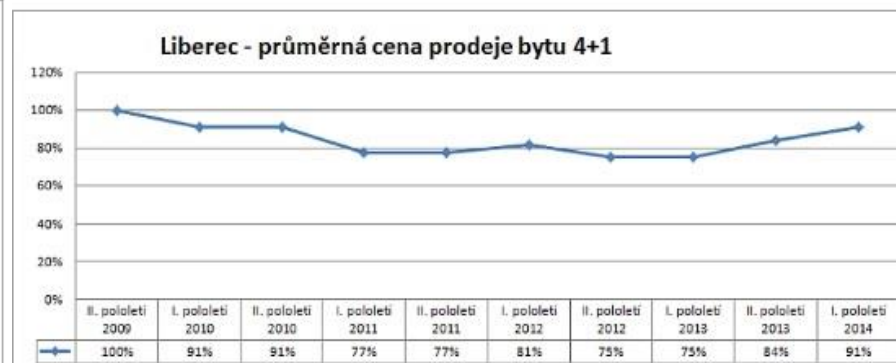
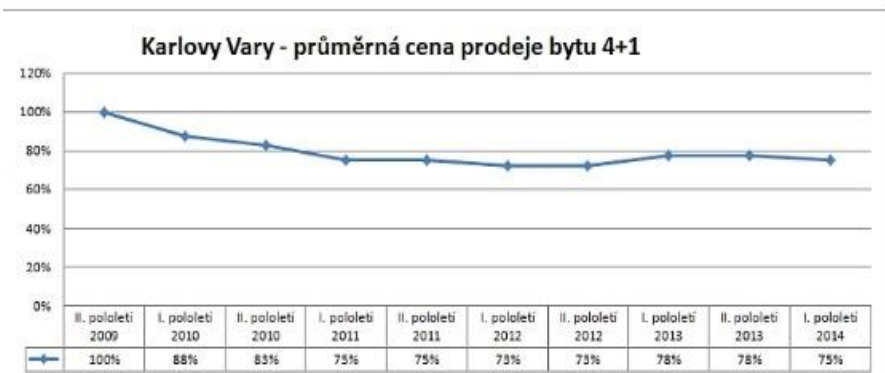


Karlovy Vary – průměrná cena prodeje bytu 2+1

Liberec



Liberec – průměrná cena prodeje bytu 2+1

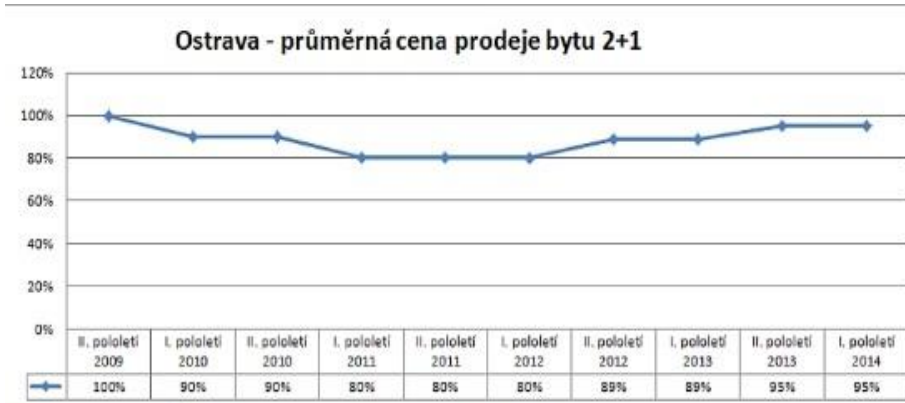


Pardubice



Pardubice – průměrná cena prodeje bytu 2+1

Ostrava



Ostrava – průměrná cena prodeje bytu 2+1

