



INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

Soukromý areál Bečov nad Teplou

Reprezentační vila + dvě roubenky + zahrada 2 920 m²

NA ZELENÉ 435 · 364 64 BEČOV NAD TEPLOU · KARLOVARSKÝ KRAJ

Tři rentabilní jednotky pod jednou střechou, hodnocení od 9,4/10 z aktuálního provozu, poloha v UNESCO lázeňském trojúhelníku.

KUPNÍ CENA

16,8 mil. Kč

celý areál · 4 306 m²

VILA 3+1

896 tis.

Kč / rok · hrubý

ROUBENKA I

547 tis.

Kč / rok · hrubý

ROUBENKA II

547 tis.

Kč / rok · hrubý

CELKOVÝ HRUBÝ VÝNOS · REALISTICKÝ SCÉNÁŘ

VČ. KVIFF · PŘED ODEČTEM NÁKLADŮ · VIZ STR. 7

1 990 000 Kč / rok

RENTABILNÍ
JEDNOTKY

3 + 1

+ 3. roubenka po
dokončení

POZEMEK CELKEM

4 306

m² · zahrada 2 920 m²

LŮŽKOVÁ KAPACITA

14 + 4

osob · po dokončení 18

OBSAZENOST*

56 %

PriceLabs · pík 75 %

01 · PŘEDMĚT NABÍDKY

Mikro-resort se třemi jednotkami

Nemovitost není jeden rodinný dům, ale ucelený rezidenčně-rekreační areál složený z **reprezentační vily, dvou funkčních roubenek** (postaveny 2016) a třetí rozestavěné roubenky na společném oploceném pozemku o celkové výměře 4 306 m². Tato struktura otevírá několik provozních modelů – od plně krátkodobé pronájemní strategie po smíšený model „rezidenční bydlení + výnosové roubenky“.

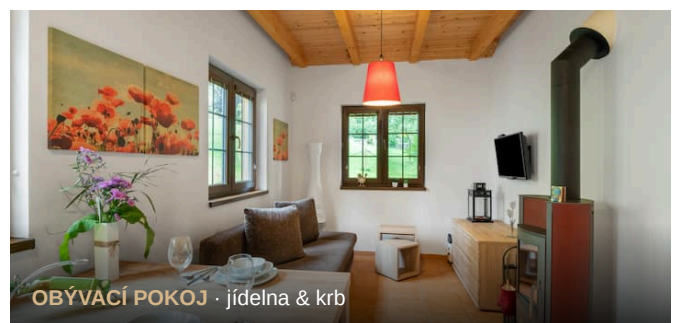
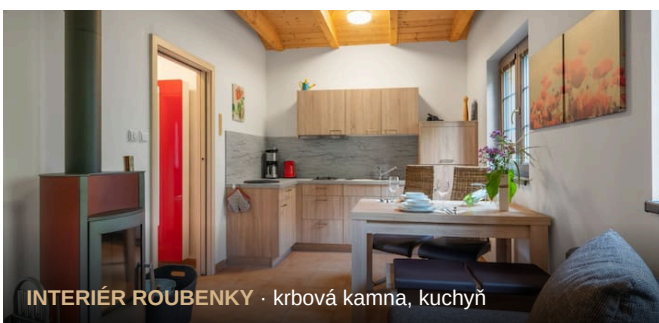
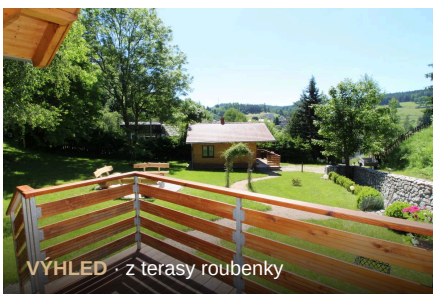
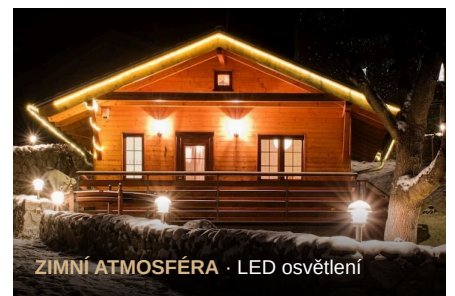
Inventář nemovitosti

OBJEKT	PARCELA	PLOCHA (M ²)	KAPACITA	CHARAKTER	PROVOZNÍ STATUS
Reprezentační vila č.p. 435	St. 570	146	6 osob	3+1, hlavní obytný objekt	Hlavní rentabilní jednotka
Roubenka I (č.e. 32)	St. 840	36	4 osoby	Rekreační, postavena 2016	V provozu (Booking / Interhome)
Roubenka II (č.e. 33)	St. 841	36	4 osoby	Rekreační, postavena 2016	V provozu (Booking / Interhome)
Roubenka III (č.e. 31)	St. 839	52	+4 osoby	Rekreační, rozestavěná	Mimo provoz – k dokončení
Zahrada	1556/1, 1556/2	2 920	—	Soukromý areál	Privátní zóna pro hosty
Travní porost a ostatní	1547/2, 1548/2, 1556/7	1 116	—	Pozemková rezerva	Buffer / parkování
CELKEM		4 306 m²	14 (+4)	kompletní areál v jednom celku	

Poznámka: Roubenka III (č.e. 31, 52 m²) je rozestavěná a aktuálně negeneruje výnos. Po dokončení (investice ~800 000 Kč) představuje plnohodnotnou 3. ubytovací jednotku s upside potenciálem **cca 547–609 tis. Kč / rok** (dle scénáře, viz str. 7). **Po dokončení dosáhne celková kapacita areálu 18 osob.**

02 · VIZUÁLNÍ DOKUMENTACE

Areál v obrazu



03 · LOKALITA A TRŽNÍ POZICE

V srdci lázeňského trojúhelníku

Bečov nad Teplou leží v CHKO Slavkovský les, v centru západočeského UNESCO lázeňského trojúhelníku. Město je městskou památkovou zónou s vlakovým spojením do Mariánských Lázní i Karlových Varů – výhoda pro lázeňské hosty a německé turisty cestující bez auta.

UNIKÁT EVROPSKÉHO VÝZNAMU

Hrad a zámek Bečov ukrývá **relikviář svatého Maura** – románské zlatnické dílo z let 1210–1230, **druhá nejcennější movitá památka ČR po korunovačních klenotech**. Jediný turistický objekt s podobnou vahou v okruhu 50 km. Nemovitost **900 m od hradu**.

2.

NEJCENNĚJŠÍ
PAMÁTKA ČR

Strategické vzdálenosti

CÍL	VZDÁLENOST
Hrad & relikviář sv. Maura	900 m
Vlakové nádraží Bečov	600 m
Bečovská botanická zahrada	700 m
Cyklostezka (přímý vstup)	10 m
Mariánské Lázně (vlakem ~25 min)	20 km
Karlovy Vary (vlakem ~30 min)	20 km
Hrad Loket	17 km
Skiareál Klínovec	50 km
Praha (auto/vlak)	137 km

Vlakové spojení & bezautomobiloví hosté

Železniční stanice Bečov je **600 m od nemovitosti**. Trať 149 spojuje Bečov s Mariánskými Lázněmi (~25 min) a trať 144 s Karlovými Vary (~30 min). **Lázeňští hosté a Němci bez auta = velký tržní segment.**

Trh v číslech (Karlovarský kraj 2025)

1,44 mil. hostů (+3,3 % YoY), **5,43 mil. přenocování** (+4,4 % YoY). **Cizinci 54 %** — největší podíl Němci. Cestovní ruch = **5,2 mld Kč regionálního HDP** (1. místo v ČR). Bečov je celoročně poptávaný cíl: lázně, KVIFF, lyže, cyklo. Zdroj: ČSÚ, kr-karlovarsky.cz.

Cílové segmenty hostů

Rodiny s dětmi

Velká privátní zahrada, oddělené roubenky, hrad & relikviář, botanická zahrada. Průměrný pobyt 3–5 nocí.

Páry & lázeňští hosté

Romantická roubenka s krbem, vlakem 25–30 min do KV / ML lázní. Víkendové pobyty, vyšší ADR.

Skupiny & firmy

Sauna, ohniště u potoka, jezírko, terasy. Pronájem celého areálu (až 14 osob): firmy, oslavy, KVIFF. Prémiové sazby.

04 · DŮKAZ PROVOZU & TRŽNÍ BENCHMARK

Funkční provoz, ne jen odhad

Klíčovou výhodou této investice je, že roubenky již generují tržby a mají pozitivní recenze – nejde o spekulativní projekt, ale o převzetí fungujícího provozu.

Existující provoz – ověřitelná data

VEŘEJNĚ OVĚŘITELNÉ STOPY PROVOZU

CHALET BEČOV NAD TEPLOU 1

od 9,4 / 10

Booking.com · platforma Interhome a ostatní
„Krásné prostředí, čisto a vybavení chaty, naprosto
vyhovující.“

CHALET BEČOV NAD TEPLOU 2

Active

Booking.com · platforma Interhome
Patio, terasa, soukromé parkování, Wi-Fi

Obě roubenky jsou aktuálně inzerovány a obsazovány přes mezinárodní pronájemní platformu Interhome a její syndikační partnery — **Booking.com (hodnocení od 9,4/10 z 6 ověřených hodnocení)**, **Airbnb (listing 49312271, lokalita 4,8/5)**, **Google Travel** a další. I při menším počtu hodnocení dokládají recenze kvalitu objektu i provozu. **Nový majitel přebírá nemovitost s historií tržeb, recenzí a dohledatelným umístěním ve všech klíčových rezervačních systémech.**

STÁVAJÍCÍ EKONOMIKA PROVOZU

~370 tis.

KČ / ROK · PO ODEČTENÍ NÁKLADŮ
~185 tis. na roubenku
z dokumentů majitele

Provoz „starým způsobem“: výhradně přes Interhome (provize ~25 %), bez vlastního webu s platební bránou, bez channel manageru, bez dynamických cen, bez vlastní značky a bez automatizace. Ceny diktuje Interhome konzervativně dolů.

Toto je výchozí bod, ne strop. Modely v této analýze ukazují, že aktivním řízením provozu (vlastní rezervační systém, automatizace, premium platformy, aktivace vily) lze **NOI (čistý provozní výnos — po odečtení provize platformou a provozních nákladů, před zdaněním a splátkami úvěru) 3–5× navýšit** během 12–24 měsíců.

Tržní benchmark · PriceLabs obsazenost

Z PriceLabs analýzy (Apr 2026) přebíráme **tržní obsazenost** jako objektivní fakt o sezónnosti destinace. Cenu za noc (**ADR — průměrná denní sazba**) stanovujeme nad mediánem trhu vzhledem k vyšší kvalitě nemovitosti.

ROČNÍ OBSAZENOST

56 %

adjustovaný vážený průměr

LETNÍ PÍK (ČVC–SRP)

74–75 %

+ KVIFF 100 % vyprodáno

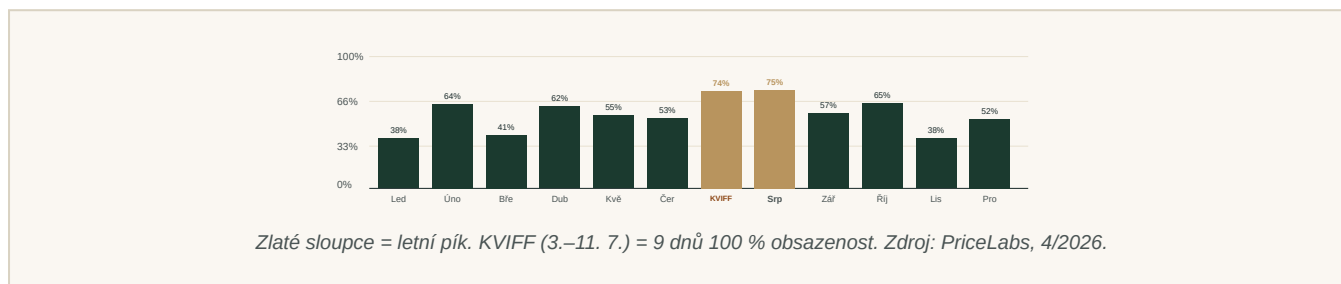
Pozn. k ADR: PriceLabs benchmark (1 453 Kč ≈ 60 EUR) je medián trhu. Náš model používá **ADR vyššího segmentu (vila 120–200 EUR, roubenka 80–120 EUR)** dle kvality nemovitosti — viz scénáře na str. 7.

05 · SEZÓNNOST & CESTA RŮSTU

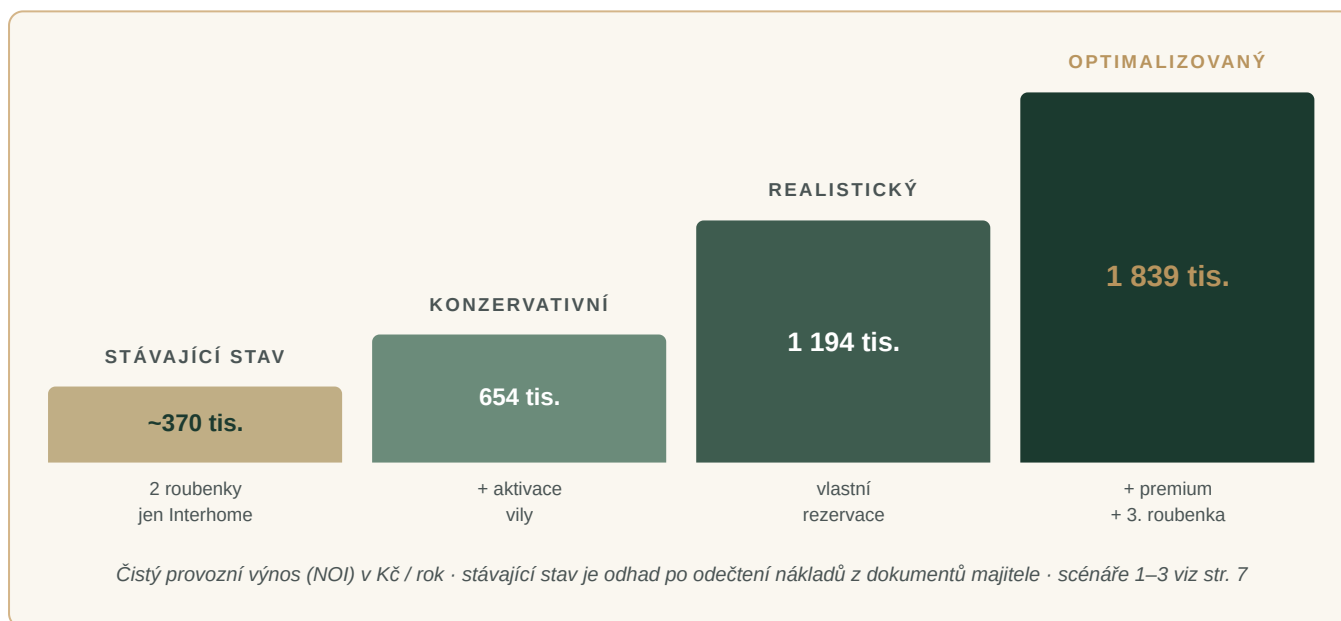
Od stávajícího provozu k plnému potenciálu

Vedle sezónního profilu lokality ukazujeme i konkrétní cestu, kterou nový majitel posune nemovitost ze stávajícího pasivního provozu k aktivnímu řízení a vyššímu výnosu.

Sezónní profil obsazenosti



Cesta růstu čistého zisku (NOI) v čase



Růst NOI o ~3× za 6–12 měsíců (realistický) a o ~5× za 12–24 měsíců (optimalizovaný) je dosažitelný kombinací: aktivace vily, vlastní rezervační systém s platební bránou, channel manager, dynamická cenotvorba, vstup na premium platformy a dokončení 3. roubenky.

06 · FINANČNÍ MODELY

Tři scénáře návratnosti

Modely vycházejí z obsazenosti dle PriceLabs (56 % p.a.) a aplikují ADR z vyššího segmentu odpovídající kvalitě nemovitosti, vč. navýšení během KVIFF. Pracují **výhradně s odhady**, nikoli s historickými výnosy.

Výchozí předpoklady

- Vila (3+1, 6 hostů): ADR 120–200 EUR/noc dle sezóny
- Roubenky I + II (4 hosty): ADR 80–120 EUR/noc
- Roubenka III (rozestavěná, 4 hosty): jen v opt. scénáři
- Obsazenost 56 % (PriceLabs Apr 2026)
- **KVIFF (3.–11. 7.):** 9 dnů, ADR $\times 2$ / $\times 2,5$ / $\times 3$
- Kurz EUR/CZK 24,37 · provize platformem 12–18 %

Modelové scénáře (ročně, v Kč)

POLOŽKA	KONZERVATIVNÍ	REALISTICKÝ	OPTIMALIZOVANÝ
	PASIVNÍ MODEL · AKTIVACE VILY	VLASTNÍ REZERVACE · AUTOMATIZACE	PRÉMIOVÉ PLATFORMY · 3. ROUBENKA
Vila — tržby	622 000	896 000	1 002 000
Roubenka I — tržby	400 000	547 000	609 000
Roubenka II — tržby	400 000	547 000	609 000
3. roubenka po dokončení	—	—	609 000
Hrubé tržby celkem	1 422 000	1 990 000	2 829 000
– Provize platformem (Interhome, OTA)	–356 000 (25 %)	–299 000 (15 %)	–339 000 (12 %)
– Provozní náklady	–412 000	–497 000	–651 000
Čistý provozní výnos (NOI)	654 000	1 194 000	1 839 000
Hrubý výnos / Čistý výnos	8,5 % / 3,9 %	11,8 % / 7,1 %	16,8 % / 10,9 %

Pozn.: Stávající provoz majitele (z dokumentů) = 2 roubenky → ~370 tis. Kč NOI dohromady po odečtení Interhome ~25 % a provozních nákladů (viz box str. 5). Konzervativní scénář v tabulce výše je modelový — předpokládá zachování pasivního Interhome modelu na obou roubenkách a navíc aktivaci nové vily, která dnes pronajímána není. Realistický a Optimalizovaný předpokládají vlastní rezervace a vyšší NOI marži (60–65 %).

Doba splatnosti (z provozního výnosu)

Konzervativní	~ 26 let
Realistický	~ 14 let
Optimalizovaný (vč. investice 800 tis.)	~ 10 let

Kontext kapitálového zhodnocení

Hrubý výnos 10–17 % p.a. je u rezidenčních nemovitostí v ČR v **ČR nadstandardní**. Reálnou návratnost ještě **doplňuje kapitálové zhodnocení** 4–6 % p.a. v Karlovarském kraji.

Možnosti zlepšení provozu

Nemovitost má několik faktorů, kterými může nový majitel během 12–24 měsíců posunout výnosový profil ze scénáře 1 do scénáře 2 nebo 3.

Stávající vybavení (již součástí areálu)

Areál již dnes nabízí **saunu, krbová kamna v každé roubence, terasy s grilem, venkovní ohniště u potoka, přírodní zahradní jezírko, vlastní potok a kamenné zídky a úpravy zahrady** — kompletní wellness zázemí, které u konkurence běžně chybí a opravňuje vyšší ceny za noc.

Rychlé úpravy (0–6 měsíců)

- ▶ **Vlastní rezervační systém** – úspora provize Interhome 15–20 %.
- ▶ **Profesionální fotografie** a 3D prohlídka – +20–30 % konverze.
- ▶ **Dynamické ceny** (PriceLabs / Wheelhouse) – +8–15 % průměrné ceny za noc.
- ▶ **Vlastní značka** + SEO web pro přímé rezervace.
- ▶ **Multikanál:** Airbnb, Booking, e-chalupy.cz + cílit na **Amazing Places a Kouzelné chaloupky** (premium brand).

Větší investice (6–24 měsíců)

- ▶ **Vlastní bazén** pro celý areál – +20–30 % ADR v hl. sezóně, otevírá „vila s bazénem“ segment.
- ▶ **Dokončení 3. roubenky** – investice ~800 tis., +547–609 tis. výnos/rok.
- ▶ **Solární panely a tepelné čerpadlo** — –20–30 % provozních nákladů.
- ▶ **Modernizace interiéru vily** pro premium segment.
- ▶ **Nabíjení pro elektromobily** — odlišení pro bonitní hosty.

AMAZING PLACES
PRÉMIOVÝ VÝBĚR · OD 2014

Kouzelné chaloupky
227 MÍST · OD 2025

Vstup na výběrové platformy: Po profesionálním branding (fotografie, web, příběh) může areál vstoupit na výběrové platformy **Amazing Places** a **Kouzelné chaloupky**, které cílí na movitější české hosty. Přínos: vyšší cena za noc, kvalitnější hosté, filtrace přes pečlivý výběr, věrnostní program BeAmazing. Bečov splňuje jejich kritéria — roubenky 2016, vila, sauna, potok a jezírko v CHKO, blízkost relikviáře sv. Maura.

Bazén — největší jednotlivá investice: Žádná z 215 srovnatelných nemovitostí v lokalitě nenabízí privátní bazén pro 14 osob. Areál bude moci konkurovat v segmentu „**vila s bazénem**“ s **ADR 250–400 EUR/noc** (vs. 80–200 EUR). Existující jezírko (10–15 °C díky potoku) je estetický prvek, nenahrazuje vyhřívaný bazén.

Dlouhodobá hodnota pozemku

Vedle provozního výnosu z pronájmu nabízí nemovitost také kapitálové zhodnocení — nárůst tržní ceny v čase. V kombinaci se stabilitou pozemku v CHKO a lázeňské lokalitě jde o investici s pozemkovou složkou, která dlouhodobě reaguje na inflaci.

Pozemek jako stabilní složka investice

Kombinace **4 306 m² pozemku v CHKO Slavkovský les** (prakticky neobnovitelný), polohy v UNESCO lázeňském trojúhelníku a celoročně poptávané rekreační lokality vytváří výnosový profil s nižší volatilitou.

Při dlouhodobém růstu cen rezidenčních nemovitostí v Karlovarském kraji **4–6 % p.a.** představuje samotné držení nemovitosti **kapitálové zhodnocení 670 tis. – 1 mil. Kč ročně** mimo provozní výnos z pronájmu.

Možné strategie nového majitele

STRATEGIE	HORIZONT	PROFIL & VÝNOS
Držet a pronajímat	5–10+ let	Pravidelný výnos z pronájmu + kapitálové zhodnocení; možnost refinancování po 3 letech.
Vylepšit a prodat	2–3 roky	Investice do bazénu, dokončení 3. roubenky a brandingů, prodej ve vyšším cenovém segmentu.
Vlastní bydlení + výnos	otevřený	Reprezentační vila k vlastnímu užívání, roubenky generují výnos pokrývající provoz.

KONTAKT & DALŠÍ KROKY

Prohlídka nemovitosti na vyžádání

Ing. Martin Vidimský

+420 601 367 533

info@imperialreal.cz · imperialreal.cz

Boris Šosman

+420 777 595 674

boris.sosman@aqua-realty.cz · sosman.cz

Modelové odhady · Kompletní zdroje, metodologie a měsíční rozpis viz Příloha (str. 10–14)
Originální PriceLabs report a smlouva o realitním zprostředkování k nahlédnutí na vyžádání

PŘÍLOHA · A · ZDROJE DAT

Datové podklady investičního modelu

Veškeré výpočty vycházejí z dohledatelných primárních zdrojů. Tato příloha umožňuje kupujícímu nezávisle ověřit jakýkoli údaj a slouží jako podklad pro odborné prověření.

A · Primární zdroje dat

ZDROJ	CO Z NĚJ PŘEBÍRÁME	IDENTIFIKACE / ODKAZ
PriceLabs Revenue Estimate	Tržní obsazenost 56 % p.a. + sezónní rozpis	Report ze 4/2026 (215 srovnatelných listingů)
Booking.com / Interhome	Hodnocení od 9,4/10 (6 ověřených hodnocení), popis vybavení, recenze	Listingy „Chalet Bečov nad Teplou 1“ a „Chalet Bečov nad Teplou 2“
Interhome.cz · listing 1	Přímý kanál pronájmu, popis 1. roubenky	interhome.cz/rental/8b81333dc8380723d9a63c183fd5edba
Interhome.cz · listing 2	Přímý kanál pronájmu, popis 2. roubenky	interhome.cz/rental/81047e5f11a2f115726a14b1167fede1
Hosteljasmin.cz	Syndikace Booking.com, hodnocení od 9,4/10	BG.209590 — „Holiday Home Bečov nad Teplou 1 by Interhome“
Google Travel · Hotels	Veřejně ověřitelný listing v Google ekosystému	google.cz/travel/hotels — Bečov nad Teplou 1
TripingGuide.com	Nezávislý cestovní průvodce, agregátor Booking 9,4/10	trippingguide.com/cz/chalet-becov-nad-teplou-1 (6 verified stays)
Airbnb · listing 49312271	Veřejný listing, hodnocení lokality 4,8/5	airbnb.cz/rooms/49312271 — „Bečov nad Teplou 2 Interhome“
Smlouva o realit. zprostř.	Výměry pozemků, parcelní čísla, kupní cena 16,8 mil. Kč	Smlouva BS realitní služby s.r.o. × Šípula L., Karlovy Vary 2026
Katastr nemovitostí	LV č. 58, k.ú. Bečov nad Teplou (kód 601268)	Katastrální pracoviště Karlovy Vary, ČÚZK
Karlovarský kraj & ČSÚ	Tržní makro: 1,44 mil. hostů (+3,3 % YoY), 54 % cizinci	kr-karlovarsky.cz, csu.gov.cz — statistika 2025
Infocentrum Karlovy Vary	Lázeňský trh, KV Region Card, lokální turistická data	karlovyvary.cz — oficiální turistický portál
KVIFF · oficiální termín	Karlovarský filmový festival: 3.–11. 7. 2026 (9 dnů)	Mezinárodní filmový festival KV, 60. ročník
Vlastní ceník (Imperial Real)	ADR vila 120–200 EUR/noc, roubenka 80–120 EUR/noc	Stanoveno dle kvality a benchmarku konkurence

PŘÍLOHA · B & C · METODOLOGIE

Vzorec výpočtu & klíčové parametry

Transparentní přehled metodologie, kterou byly modely vypočítány, společně s klíčovými vstupními parametry a jejich primárními zdroji ověření.

B · Metodologie výpočtu výnosu

Roční výnos jednotky =

$$\begin{aligned} & \Sigma_{(12 \text{ měsíců})} [\text{Dní v měsíci} \times \text{Obsazenost}_{(\text{měsíc})} \times \text{ADR}_{(\text{sezóna})}] \\ & + \text{KVIFF uplift} [9 \text{ dnů} \times 100 \% \text{ obsazenost} \times \text{ADR}_{\text{high}} \times \text{multiplikátor}] \\ & \times \text{Kurz EUR/CZK} (24,37) \end{aligned}$$

Sezónní pásma ADR: high (Čvc, Srp, Říj, Úno, Dub) / mid (Kvě, Čer, Zář, Pro) / low (Led, Bře, Lis).

KVIFF multiplikátor: ×2,0 (konzervativní) / ×2,5 (realistický) / ×3,0 (optimalizovaný).

Provozní náklady: 30–40 % z hrubých tržeb (provize platform + úklid + energie + daň + údržba).

C · Klíčové vstupní parametry

PARAMETR	HODNOTA V MODELU	ZDROJ OVĚŘENÍ
Roční obsazenost	56 %	PriceLabs Apr 2026 · adjustovaný vážený průměr
Letní pík obsazenost	74–75 %	PriceLabs · Čvc + Srp medián
Hodnocení nemovitosti	od 9,4 / 10 (6 ověřených hodnocení)	Booking.com · hosteljasmin.cz BG.209590
Hodnocení lokality	4,8 / 5	Airbnb listing 49312271
Tržní makro 2025	1,44 mil. hostů, +3,3 % YoY	ČSÚ · kr-karlovarsky.cz
Cizinci v cestovním ruchu	54 % (převažují Němci)	ČSÚ Karlovarský kraj 2025
Kupní cena	16 800 000 Kč	Smlouva o realit. zprostř., čl. 3
Pozemek celkem	4 306 m ²	LV č. 58, součet 9 parcel
KVIFF termín 2026	3.–11. 7. 2026 (9 dnů)	Oficiální termín 60. ročníku
Kurz EUR/CZK	24,37	ČNB · platnost 24. 4. 2026

PŘÍLOHA · D · MĚSÍČNÍ ROZPIS

Detailní výpočet ročního výnosu

Měsíční rozpis tržeb v realistickém scénáři pro jednu vilu a jednu roubenku. KVIFF tvoří 7–10 % ročních tržeb.

Měsíční rozpis tržeb (realistický scénář, 1 jednotka)

MĚSÍC	OBSAZENOST	SEZÓNA	ADR VILA (EUR)	ADR ROUB. (EUR)	TRŽBA VILA (KČ)	TRŽBA ROUB. (KČ)
Leden	38 %	low	130	85	36 117	23 615
Únor	64 %	high	185	110	86 562	51 469
Březen	41 %	low	130	85	38 968	25 467
Duben	62 %	high	185	110	83 837	49 861
Květen	55 %	mid	160	100	64 337	40 211
Červen	53 %	mid	160	100	61 998	38 748
Červenec (KVIFF 9 dnů)	74 %	high+	185 / ×2,5	110 / ×2,5	171 491	101 964
Srpen	75 %	high	185	110	101 427	60 316
Září	57 %	mid	160	100	66 676	41 673
Říjen	65 %	high	185	110	87 902	52 274
Listopad	38 %	low	130	85	36 117	23 615
Prosinec	52 %	mid	160	100	60 827	38 017
CELKEM ROČNĚ	56 %				896 257	547 230

Metodologie: Červenec je rozdělen na **21 běžných dnů** (s normální obsazeností 74 %) a **9 dnů KVIFF** (100 % obsazenost, ADR ×2,5). Hodnoty v tabulce jsou již přepočteny kurzem 24,37 EUR/CZK. Provozní náklady jsou zohledněny v souhrnných scénářích na str. 7.

Citlivostní analýza (realistický scénář)

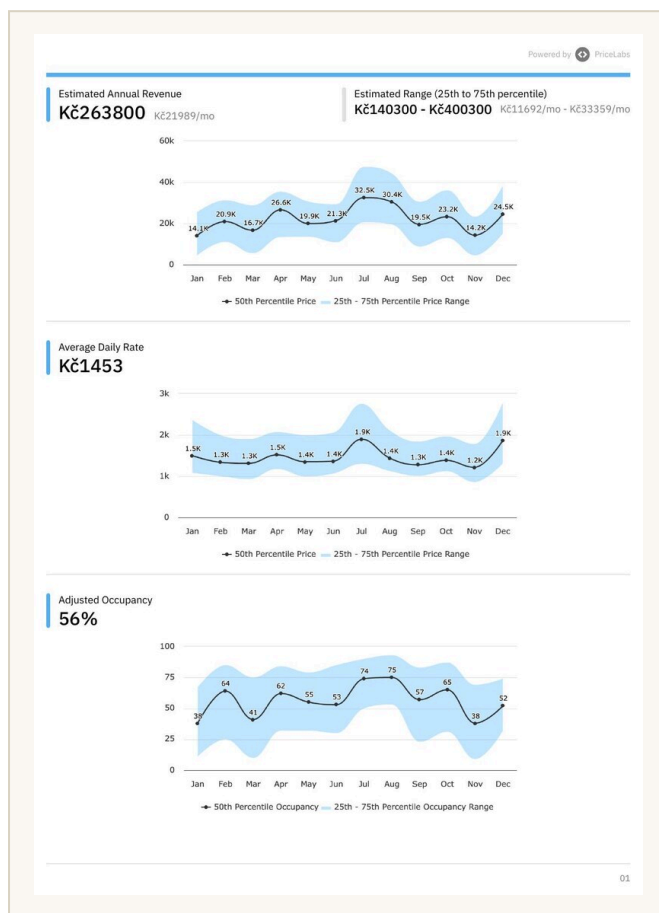
ZMĚNA PARAMETRU	DOPAD NA NOI	NOVÝ ČISTÝ VÝNOS
Pokles obsazenosti o 10 p.b. (46 %)	-18 %	6,3 %
Růst ADR o 10 % (vila 144–204 EUR)	+22 %	9,4 %
Bez KVIFF (nejhorší případ)	-7 %	7,2 %
Vlastní rezervace (bez Interhome 15 %)	+15 %	8,9 %

PŘÍLOHA · E · ORIGINÁLNÍ DATOVÉ PODKLADY

PriceLabs Revenue Estimate · 4/2026

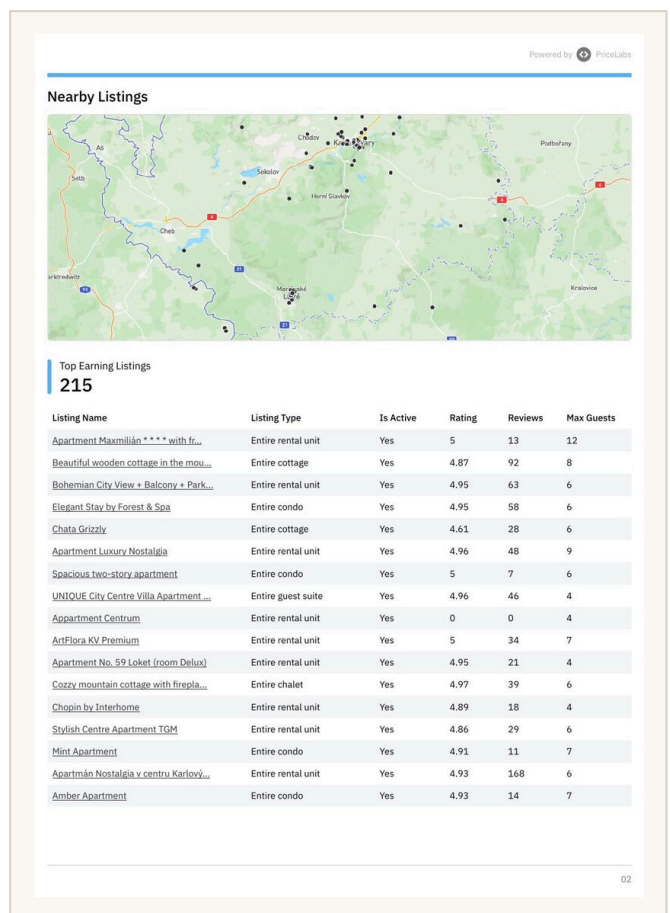
Originální výstup PriceLabs analýzy slouží jako primární zdroj obsazenosti a tržního benchmarku. Algoritmus analyzuje 215 srovnatelných listingů v rádiu Bečov – Karlovy Vary – Mariánské Lázně.

Sezónní obsazenost & výnos



Roční výnos, ADR a obsazenost (medián 2BR jednotka). **Přebíráme pouze obsazenost** – ADR stanovujeme samostatně dle kvality nemovitosti.

Srovnatelné nemovitosti



215 listingů v lokalitě. Srovnatelný segment (4,87–4,97 ★) potvrzuje vyšší ADR pro nemovitosti s vysokým hodnocením.

Spolupráce na dokumentu

Tento investiční odhad byl zpracován ve spolupráci dvou nezávislých profesionálů z Karlovarského kraje. Spojení odborných odhadů investičních příležitostí v krátkodobých pronájmech s lokální znalostí prodeje nemovitostí zajišťuje komplexní a prakticky podložený pohled na investiční potenciál nemovitosti.

Ing. Martin Vidimský

*Krátkodobé pronájmy
Investiční odhady & automatizace*

imperialreal.cz

+420 601 367 533

info@imperialreal.cz

IČ 86727800

ZAMĚŘENÍ

Automatizace · strategie prodeje · poradenství
Česká republika · Španělsko

Boris Šosman

*Prodej nemovitostí
Strategický marketing*

sosman.cz

+420 777 595 674

boris.sosman@aqua-realty.cz

IČ 28041763

ZAMĚŘENÍ

Prodej nemovitostí · strategický marketing
Karlovarský kraj & Praha

G · Disclaimer & právní upozornění

Tento dokument má informativní charakter a slouží k prezentaci investiční příležitosti zájemcům o koupi. Veškerá finanční čísla jsou **modelové odhady** založené na výše uvedených zdrojích a nejedná se o garantovaný výnos ani prognózu. Skutečné výsledky se mohou lišit v závislosti na provozním modelu, makroekonomickém vývoji, sezónnosti, marketingových aktivitách a stavu nemovitosti.

Před rozhodnutím o investici doporučujeme **nezávislé odborné prověření** — tedy ověření technického stavu nemovitosti, právní prověření LV č. 58 v katastru, daňové a účetní posouzení, případně ověření výnosů z předchozího provozu. Imperial Real ani BS realitní služby s.r.o. nenesou odpovědnost za rozhodnutí učiněná na základě tohoto dokumentu.

Dokument není veřejnou nabídkou ve smyslu § 1733 občanského zákoníku ani prospektem dle zákona č. 256/2004 Sb. Originální PriceLabs report a smlouva o realitním zprostředkování jsou k nahlédnutí na vyžádání.