

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Katedra: Katedra krajinného managementu
Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Rozptyl cenové nabídky na trhu nemovitostí ve zvolené oblasti

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Autor diplomové práce: Bc. Monika Bočáková

České Budějovice, 2020

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Zemědělská fakulta

Akademický rok: 2018/2019

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Bc. Monika BOČÁKOVÁ
Osobní číslo: Z18027
Studijní program: N4106 Zemědělská specializace
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Téma práce: Rozptyl cenové nabídky na trhu nemovitostí ve zvolené oblasti
Zadávací katedra: Katedra krajinného managementu

Zásady pro vypracování

Zadání:

Cílem práce je na analýza trhu ve zvolené oblasti, ze které by mělo vyplývat rozdělení trhu do jednotlivých segmentů, diferenciací nabídky v jednotlivých segmentech a hodnocení rozsahu nabídky a rozsahu cen v jednotlivých segmentech. Vybraným územím pro tuto práci je obec Český Krumlov.

Rešerše:

V rámci rešerše je nutné definovat základní pojmy, vymezit body analýzy trhu. Popsat způsoby hodnocení trhu, hodnocení lokality a vymezení segmentů na trhu nemovitostí. Detailně rozebrat metody hodnocení celkové ekonomické situace k oblasti, analýzy poptávky a nabídky v jednotlivých segmentech.

Metodika:

V rámci metodiky je nutné stanovit postupy pro vlastní analýzu. Vlastní práce by měla obsahovat velikost a vývoj osídlení, hodnocení významu lokality, posouzení budoucího vývoje, popis jednotlivých segmentů, a v nich pak hodnocení nabídky, poptávky, nejčtetnějších představitelů, rozptyl cen.

Diskuse:

V diskusi by měla řešitelka vysvětlit, v čem je daná lokalita specifika, zda se trh nemovitostí chová obdobně jako v jiných městech stejné velikosti, co ovlivňuje cenovou a druhovou nabídku nemovitostí v oblasti.

Rozsah pracovní zprávy: 60 stran textu
Rozsah grafických prací: dle potřeby
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam doporučené literatury:

Zbyněk Zazvonil. Porovnávací hodnota nemovitostí. 2006.

Albert Bradáč. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno, 2016.

Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění.

Zákon 151/1997 sb. v aktuálním znění.

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce:

11. března 2019

Termín odevzdání diplomové práce:

15. dubna 2020

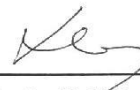
V Českých Budějovicích dne 11. března 2019

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
zřizující instituce
Studentůvká 1056, 370 05 Česká Budějovice



prof. Ing. Miloslav Šoch, CSC., dr. h. c.
děkan

L.S.



doc. Ing. Pavel Ondr, CSC.
vedoucí katedry

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci jsem vypracoval samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

Datum

Podpis studenta

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala vedoucí mé diplomové práce paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D., za odborné rady a připomínky při tvorbě této práce. Dále bych chtěla poděkovat panu Ing. Miroslavovi Lukešovi, za jeho vstřícnost a pomoc ohledně mé praktické části a v neposlední řadě bych ráda poděkovala svým rodičům, za jejich podporu.

Abstrakt

Tématem této diplomové práce je Rozptyl cenové nabídky nemovitostí ve zvolené oblasti. Konkrétně se tato práce zabývá analýzou trhu nemovitostí bytů v Českém Krumlově. Jejím cílem je zhodnocení cen bytů dle místních částí a posouzení, jak ceny bytů ovlivňuje daná lokalita a další působící vlivy.

V literární rešerši jsou vymezeny základní pojmy týkající se problematiky v oblasti oceňování nemovitostí, dle zákonů a jednotlivých vyhlášek. Jsou zde také vymezeny pojmy cena a hodnota nemovitých věcí, způsoby ocenění a faktory ovlivňující cenu nemovitostí v dané lokalitě.

Praktická část se zabývá analýzou trhu s byty a jejich rozdělení podle dispozice. Je zde popsána zvolená oblast, její místní části a historický vznik. Výsledkem jsou průměrné ceny bytů v lokalitě, které jsou mezi sebou porovnány a jsou vyhodnoceny vlivy působící na tyto ceny.

Klíčová slova

Oceňování nemovitostí, bytová politika, Český Krumlov, nabídkové ceny

Abstract

The topic of my diploma thesis is Scattering the price offer of real estate in the selected area. Specifically, this thesis deals with the real estate market analysis in Český Krumlov. Its aim is to evaluate the prices of apartments according to local parts and to assess how the prices of apartments affects the localities and other acting influences.

The literature search defines the basic concepts related to the issue of real estate valuation, according to the laws and individual decrees. It also defines the terms price and value of real estate, valuation methods and factors affecting the price of real estate in a given location.

The practical part deals with the analysis of the housing market and their distribution according to the layout. It describes the selected area, its local parts and historical origin. The results are average prices of apartments in the locality, which are compared with each other and the effects on these prices are evaluated.

Keywords

Property valuation, housing policy, Český Krumlov, offer prices

OBSAH

1 ÚVOD.....	11
2 LITERÁRNÍ REŠERŠE	12
2.1 Vymezení základních pojmů pro účely oceňování bytů	12
2.1.1 Nemovité věci	12
2.1.2 Stavba.....	12
2.1.3 Budova	13
2.1.4 Jednotka	13
2.1.5 Byt.....	13
2.1.6 Místnost.....	13
2.1.7 Nebytový prostor.....	14
2.1.8 Obytná místnost	14
2.1.9 Základní příslušenství bytu	14
2.1.10 Součásti nemovitosti	14
2.1.11 Bytový dům.....	15
2.1.12 Společné části domu.....	15
2.1.13 Podlaží.....	16
2.1.14 Podlahová plocha	16
2.1.15 Užitná plocha	17
2.1.16 Zastavěná plocha.....	17
2.1.17 Obestavěný prostor	17
2.1.18 Podílové spoluvlastnictví	17
2.2 Cena a hodnota.....	18
2.2.1 Cena	18
2.2.1.1 Cena obvyklá	19
2.2.1.2 Cena zjištěná	20
2.2.2 Hodnota.....	20
2.2.2.1 Tržní hodnota	21
2.2.2.2 Věcná hodnota.....	22
2.3 Základní oceňovací metody	22
2.3.1 Výnosová metoda.....	22
2.3.2 Porovnávací metoda.....	22
2.3.3 Nákladová metoda.....	24
2.4 Trh nemovitostí.....	24
2.5 Analytické metody	25
2.6 Ekonomická situace	25
2.7 Komerční charakteristiky nemovitostí	25

2.8 Poptávka.....	26
2.9 Nabídka a konkurenceschopnost.....	27
3 CÍL PRÁCE	28
4 METODIKA	29
4.1 Zvolení typu nemovitosti	29
4.2 Dispozice bytu	29
4.3 Stáří a stav bytu.....	30
4.4 Stav domu	31
4.5 Typ vlastnictví	31
4.6 Občanská vybavenost.....	32
4.7 Dopravní a technická infrastruktura.....	32
4.8 Vybavení bytu.....	33
4.9 Parkování	33
4.10 Vliv lokality	34
4.11 Sběr dat	34
5 VÝSLEDKY A DISKUZE	36
5.1 Faktory ovlivňující cenu nemovitosti	36
5.1.1 Ekonomické vlivy	36
5.2 Charakteristika lokality	37
5.3 Celkový stav trhu a postavení nemovitostí na něm.....	38
5.3.1 Analýza trhu.....	38
5.3.2 Historický vývoj.....	40
5.3.3 Vývoj počtu obyvatel.....	41
5.3.4 Intenzita bytové výstavby	42
5.3.5 Podíl nezaměstnanosti.....	43
5.1 Popis jednotlivých částí	46
5.1.1 Historické jádro.....	46
5.1.2 Plešivec	47
5.1.3 Horní Brána.....	49
5.1.4 Špičák.....	50
5.1.5 Vyšehrad	51
5.1.6 Nádražní předměstí	52
5.1.7 Domoradice	53
5.1.8 Vyšný	54
5.1.9 Dobrkovice.....	55
5.1.10 Nové Spolí	56
5.1.11 Slupenec	57

5.2 Shrnutí výsledků	57
7 ZÁVĚR	60
8 PŘEHLED POUŽITÝCH ZDROJŮ	61

1 ÚVOD

Oceňování nemovitostí je problematika velmi složitá, daná zejména následujícími skutečnostmi: jedinečností polohy jednotlivých nemovitostí, jejich zpravidla vysokou hodnotou, omezeným množstvím v daném místě, různým stářím, opotřebením a způsobem provedení staveb, různým způsobem užívání aj. (Bradáč, A., 2018).

Tato diplomová práce se zabývá problematikou v oceňování bytů v zájmovém území. Tím byl zvolen Český Krumlov a jeho místní části, jimiž jsou: Historické jádro, Plešivec, Horní Brána, Špičák, Vyšehrad, Nádražní předměstí, Domoradice, Vyšný, Dobrkovice, Nové Spolí a Slupenec. Tyto lokality jsou podrobně popsány, nabídka prodeje bytů je roztržena do přehledných tabulek a podrobné informace se nacházejí v závěrečné části této práce.

V první části této diplomové práce jsou vymezeny základní pojmy v oboru oceňování a následně jsou popsány. Konkrétně jsou zde uvedeny pojmy důležité pro oblast oceňování bytů, jako například bytový dům, jeho součásti a vlastnická práva k němu. Dále jsou zde vymezeny pojmy, co se týče ceny a hodnoty, základní oceňovací metody, analytické metody, je popsán trh obecně a nabídka a poptávka na něm.

V druhé části se práce zabývá konkrétním popisem daných lokalit a nabízených bytů. Je konkrétně popsáno město Český Krumlov, jeho vývoj a současný stav. Trh nemovitostí je analyzován, nabídka a poptávka je vyhodnocena a důkladně rozebrána. Dále se zde pojednává o roztržení těchto nemovitostí podle různých charakteristik, kterými jsou zejména: dispoziční řešení bytových jednotek, stáří a stav bytu, jeho vybavení, občanská vybavenost v okolí a stavebně-technický stav bytového domu.

2 LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1 Vymezení základních pojmů pro účely oceňování bytů

2.1.1 Nemovité věci

Nemovitými věcmi jsou myšleny pozemky a na nich postavené stavby, které jsou s nimi spojeny pevným základem. Nemovitostmi jsou i porosty, jakožto součást pozemků a dále vodní plochy, které pozemky překrývají. S výjimkou nezastavěného holého pozemku jde v oceňovací praxi převážně o celý soubor nemovitostí, skládající se i z více parcel a pokud jde o stavby, tak většinou ze stavby hlavní, která obvykle na sebe váže číslo popisné, a ze staveb vedlejších, jež mají vůči stavbě hlavní doplňkovou či pomocnou funkci a tvoří tak její příslušenství nemovité povahy (Zazvonil, Z., 1996).

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, 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 (89/2012 Sb.).

Většinou nemovitost tvoří soubor nemovitostí skládající se z více parcel a staveb (hlavní, vedlejší). Je nezbytné rozlišovat součást stavby, jež k ní podle její povahy náleží a nelze je bez znehodnocení stavby oddělit a příslušenství, které může existovat samostatně, patří však vlastníku věci hlavní a je jím určeno k užívání s věcí hlavní (Hlavinková, V., 2012).

2.1.2 Stavba

Zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) s účinností od 1. 1. 2007 uvádí text, který lze považovat za skutečnou definici: Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Pokud se ve stavebním zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby (183/2006 Sb.), (Zazvonil, Z., 2013).

Za nemovitosti, jakožto stavby spojené se zemí pevným základem, se považují veškeré stavby bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Přitom o stavby jde v případě, že jsou teprve ve stadiu výstavby, tzv. rozestavěné stavby. Musí však jít o fázi skutečné realizace, nikoliv pouhé přípravy. (Zazvonil, Z., 1996)

2.1.3 Budova

Budovou se dle zákona č. 256/2013 Sb. (Katastrální zákon) rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (256/2013 Sb.).

2.1.4 Jednotka

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá (89/2012 Sb.).

Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání (151/1997 Sb.).

2.1.5 Byt

Bytem se rozumí soubor místností, popřípadně jedna obytná místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen (268/2009 Sb.).

Dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor (89/2012 Sb.).

2.1.6 Místnost

Místností se rozumí prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami (268/2009 Sb.).

Pobytovou místností se rozumí místnost nebo prostor, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby (268/2009 Sb.).

2.1.7 Nebytový prostor

Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu (Olivová, K., a kol., 2002).

2.1.8 Obytná místnost

Obytnou místností se rozumí část bytu, která splňuje požadavky předepsané vyhláškou č. 268/2009 Sb. a je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m (268/2009 Sb.).

2.1.9 Základní příslušenství bytu

Podle §510 NOZ jsou příslušenstvím věci takové věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (89/2012 Sb.). Toto příslušenství není samostatným předmětem právního vztahu; jejich užívání je akcesorickou součástí příslušného právního vztahu, např. nájmu bytů nebo nájmu nebytových prostor. Příslušenství může být buď samostatné (pro jednotlivý byt), nebo společné více bytům. Příslušenství bytu nezahrnuje tzv. společné prostory domu (Bradáč, A., 2016).

2.1.10 Součásti nemovitosti

Součástí věci, tedy i součástí nemovitosti, řeší § 505-509 nového občanského zákoníku. Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. (NOZ 89/2012 Sb.) Součástí stavby jsou věci pevně spojené se stavbou např. přizdění, přišroubováním, přes potrubní vedení apod. (Ort, P., Ortová Šeflová, O., 2017).

2.1.11 Bytový dům

Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území definuje bytový dům jako stavbu pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena (501/2006 Sb.).

Dle obecné definice bytového domu je tedy ona jedna polovina podlahové plochy uvažována ze základu, který není jednoznačně určen a kterým je zřejmě součet všech ploch ve stavbě. Je však nutno dát pozor především v souvislosti se zjišťováním ceny bytu či nebytového prostoru při určování velikosti podílu z upraveného základu, představujícího součet všech podlahových ploch ve stavbě, avšak snížený o plochy společně užívaných prostorů, neboť ty jsou již zahrnuty v zjištěné ceně bytu (jsou-li součástí stavby, v níž je byt situován) (Zazvonil, Z., 2013).

2.1.12 Společné části domu

Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně (89/2012 Sb.).

Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání (89/2012 Sb.).

Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky (366/2013 Sb.).

Dále jsou jimi vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné

obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách (366/2013 Sb.).

Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu (366/2013 Sb.).

2.1.13 Podlaží

Nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu. Nadzemní podlaží se nazývá také: 1. podlaží, 2. podlaží atd. včetně podlaží ustupujícího (ČSN 73 4301, bod 3.3.2.).

2.1.14 Podlahová plocha

Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu (366/2013 Sb.).

Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav. U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu. Prováděcí právní předpis stanoví, jakým způsobem se vypočte podlahová plocha bytu v jednotce, o kterých částech nemovitě věci se má za to, že jsou společné, a podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku (vyhláška 441/2013 Sb.).

2.1.15 Užitná plocha

Do užitné plochy započítáváme všechny plochy obytné budovy, jako jsou kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek. Do této plochy nezapočítáváme stěny, sloupy, komíny apod., ale započítáváme např. vestavěné skříně a kuchyňské linky (nařízení Evropské Komise ES č.1503/2006.).

2.1.16 Zastavěná plocha

Zastavěná plocha podlaží je plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí příslušného podlaží. V 1. NP se měří nad podnoží nebo podezdívkou, přičemž se izolační přízdívky nezapočítávají. U objektů nezakrytých nebo poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu. Zastavěná plocha běžných podlaží se měří v úrovni podlahy, přičemž nezáleží, zda stěny nebo sloupy jsou svislé nebo šikmé (Heřman, J., 2005).

2.1.17 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor je prostor stavebního objektu vymezený vnějšími ohraničujícími plochami. Do zastavěného prostoru se zásadně nezapočítávají římsy, atiky a ostatní nadstřešní zdivo (např. komínů, ventilací, požárních zdí, štítových zdí apod.). Výpočet obestavěného prostoru musí být doložen názorným rozměrovým náčrtem a udává se v m³ (Heřman, J., 2005).

2.1.18 Podílové spoluvlastnictví

Podílové spoluvlastnictví je právní vztah mezi dvěma nebo více osobami, kterým společně svědčí vlastnictví k jedné a téže věci. Proto je výkon jejich vlastnických práv omezen spoluvlastnickými podíly k věci (89/2012 Sb.).

Z povahy spoluvlastnických podílů vyplývá, že se nejedná o skutečné podíly na věci ve vlastnictví, nýbrž o ideální podíly, které označují míru práv a povinností, jež přísluší jednotlivým spoluvlastníkům (Janků, M., 2003).

Velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak; takové ujednání musí splňovat náležitosti stanovené pro převod podílu (89/2012 Sb.).

Spolu s vlastnictvím bytové jednotky automaticky získáte podíl na společných částech domu (který přechází podle zákona s převodem nebo přechodem na vlastníka jednotky). Společné části jsou v podílovém spoluvlastnictvím vlastníků jednotek. Společné části jsou např. střecha, obvodové zdi, pokud je dům na vlastním pozemku představuje tento podíl také podíl na tomto pozemku atd. (Bardová, D. a kol., 1997).

2.2 Cena a hodnota

2.2.1 Cena

Cena dosti znatelně ovlivňuje prodejnost produktu. Faktory působící na citlivost vůči ceně: zákazníci jsou méně citliví na ceny, jestliže:

- se jedná o jedinečný produkt;
- čím větší užitek a výhody jim plynou z užívání produktu (Hálek, V., 2018).

Stanovení ceny na základě poptávky: Tvorba cen na základě poptávky je založena na odhadu objemu prodeje v závislosti na různé výši ceny. Základním principem tohoto způsobu tvorby cen je stanovení vysoké ceny při vysoké poptávce a nízké ceny při nízké poptávce, a to i tehdy, jsou-li náklady na jednotku produkce v obou případech stejné. Znamená to založit tvorbu cen nikoliv na nákladech, ale na hodnotě, kterou danému produktu přisoudí spotřebitel (Hálek, V., 2018).

Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. vymezuje cenu jako částku, která je sjednána při nákupu a prodeji zboží nebo vytvořená pro ocenění zboží k jiným účelům (526/1990 Sb.). V tomto smyslu zákon definuje ceny smluvní a ceny podléhající přímé regulaci cenovými a místními orgány státní správy, kde rozhodnutí těchto orgánů jsou závazná. Cenu představuje peněžní částka, která je sjednána při nákupu a prodeji zboží nebo je vytvořena pro ocenění k jiným účelům. Cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby (Drozen, F. a kol., 1997).

V tržním hospodářství se ceny samozřejmě utvářejí volně, a to na základě poměru nabídky a poptávky. Avšak regulované ceny existují dále. Staly se mimo jiné součástí privatizace státního sektoru. Tento stav popírá tržní principy (Drozen, F. a kol., 1997).

Lze říci, že cena je peněžním vyjádřením hodnoty, i když doposud neexistuje obecně přijatá definice toho základního pojmu ekonomické vědy. V praxi znalců majetku se lze setkat s následujícími cenami: cena pořízení (cena, za kterou byl majetek pořízen bez nákladů s jeho pořízením souvisejících); cena pořizovací (cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady související s jeho pořízením); cena reprodukční (cena, za kterou byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje); cena zjištěná (cena zjištěná podle administrativního předpisu, někdy se označuje také jako cena administrativní); cena obvyklá (cena, za kterou je možno stejnou porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit); cena výchozí (cena nové věci bez odpočtu opotřebení); cena základní (cena definovaná v cenovém předpisu); cena tržní (faktická cena, která při koupi a prodeji vznikla v určitém čase na konkrétním trhu); cena platná (cena schválená kupujícím, kdy jsou schváleny podmínky platnosti) (Drozen, F. a kol., 1997).

Cena je, byla a bude předmětem intenzivního zájmu všech účastníků trhu. Důležitost její role nevyplývá jenom ze skutečnosti, že ceny v konfrontaci s peněžními příjmy obyvatelstva vymezují obsah potencionální spotřeby, nýbrž zároveň z faktu aktivní spoludeterminace struktury nabídky a poptávky (Drozen, F., 2003).

2.2.1.1 Cena obvyklá

Pro oceňování majetku a služeb preferuje zákon č. 151/1997 Sb. ocenění tzv. cenou obvyklou, pokud nestanoví jiný způsob ocenění, přičemž za jiný způsob považuje: nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování dle účetní hodnoty, oceňování dle kurzovní hodnoty, oceňování sjednanou cenou. Tento zákon cenu obvyklou definuje jako cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí

zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (Zazvonil, Z., 2013).

Obvykle se tato cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku (Bradáč, A., a kol., 1999).

V oboru oceňování majetku hraje nejvýznamnější roli tržní hodnota. Ta představuje výraz trhem uznané použitelnosti/užitečnosti oceňovaného produktu. Použitelnost majetku pro daný subjekt se může lišit od použitelnosti, který vnímá trh. Je to nejlepší cena, rozumně dosažitelná prodávajícím a nejvýhodnější cena, rozumně dosažitelná kupujícím. Tento odhad zvláště vylučuje odhadnutou cenu, vyhnanou do výšky nebo sníženou za zvláštních podmínek/okolností (Hálek, V., 2018).

Pro co nejvíce objektivní posouzení této ceny je třeba si opatřit a vyhodnotit velký počet různorodých informací, průběžně vytvářet databáze o vývoji cen různých typů nemovitostí na trhu, sledovat koupěschopnost obyvatelstva a neopomenout vliv lokality, jejíž je nemovitost neoddelitelnou součástí. (Hlavinková, V., 2012)

2.2.1.2 Cena zjištěná

Při tvorbě administrativní ceny je maximální snaha ji koncipovat v souladu s podmínkami, které odpovídají skutečnému trhu s nemovitostmi, aby tak výsledný odvod do státního rozpočtu byl, pokud možno, spravedlivý. (Zazvonil, Z., 1996) Cena zjištěná je v zákoně č. 151/1997 Sb. Definována pouze negativně, jako cena určená jinak než cena obvyklá a cena mimořádná. (151/1997 Sb.) V praxi chápeme cenu zjištěnou jako cenu nějak uměle vytvořenou, pomocí cenového předpisu, která slouží nejčastěji ke stanovení základu daně (Ort, P., Ortová Šeflová, O., 2017).

2.2.2 Hodnota

Hodnota je ekonomický pojem. Zásadně je nutné si uvědomit, že znalec určuje (až na výjimky – např. oceňování pro daňové účely) hodnotu věci či majetku, nikoliv jejich cenu. Cena majetku je určena až trhem, konkrétně průnikem poptávky a nabídky. Úkolem znalce při určování jeho hodnoty je použít z možných oceňovacích způsobů takový, který umožní při znalosti konkrétních faktorů ovlivňující hodnotu majetku

postihnout co možná nejlépe stav trhu a dalších okolností v době, ke které se ocenění provádí (Heřman, J., 2005).

Definice hodnoty se většinou opírají o pomocné pojmy v závislosti na konkrétním kontextu a potřebě (Klapalová, A., 2011).

Hodnota pro zákazníka je zákazníkem vnímaná preference a hodnocení těch atributů produktu, atributů činnosti a důsledků vzniklých v procesu jejich využití, které umožňují (anebo zabraňují) dosahovat cíle a záměry spojené s požadovanou hodnotou (Woodruff, E.B., 1997).

Hodnota je odrazem vzájemného vztahu nabídky a poptávky, nákladů a užitečnosti, vzácnosti a použitelnosti pro vlastníky zboží (Kislingerová, E., 1999). Hodnota je odvozována z kupních cen porovnatelných nemovitostí. Ceny starší jednoho roku se musí valorizovat v souladu s kolísáním základní ceny v dotyčné oblasti (Bradáč, A., 1999).

2.2.2.1 Tržní hodnota

Tržní hodnota patří k nejvýznamnějšímu a nejvíce používanému pojmu v oblasti oceňování. Tržní hodnota vyjadřuje směnnou hodnotu nebo částku, kterou by majetek v okamžiku ocenění vynesl, kdyby byl za okolností, které odpovídají podmínkám v definici tržní hodnoty, nabídnut k prodeji na volném trhu. Tržní hodnota je odhadnuta pomocí oceňovacích metod a postupů, které odrážejí podstatu daného majetku a okolnosti, za kterých by byl tento majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu. Nejrozšířenějšími metodami při odhadech tržní hodnoty jsou přímá kapitálová komparace, investiční metoda, metoda ocenění smluvní stranou, zisková metoda a další (Drozen, F. a kol., 1997).

Většinou je definována jako hodnota, jíž je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícími kupujícími a prodávajícími bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednají tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení (Zazvonil, Z., 1996).

Tržní hodnota vzniká na trhu, což je místo ekonomické směny, kde se střetává nabídka s poptávkou. Tržní hodnota nemovitostí se vytváří ve speciálním segmentu

trhu, trhu s nemovitostmi (Zazvonil, Z., 2012). Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace (Hálek, V., 2009).

2.2.2.2 Věcná hodnota

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení (151/1997 Sb.).

2.3 Základní oceňovací metody

Na trhu s nemovitostmi lze sledovat řadu nejrůznějších zákonitostí, principů a znaků, které ovlivňují cenové chování trhu a s různou intenzitou spolupůsobí při tvorbě hodnoty. Tyto principy je možno při tržním oceňování s výhodami využít jako záchytných bodů, na jejichž základech je možno začít postupným skládáním a doplňováním dotvářet komplexní názor na celkovou finální hodnotu (Zazvonil, Z., 2007).

2.3.1 Výnosová metoda

Vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Použije se zejména při oceňování pronajatých staveb, zemědělských pozemků a porostů a produkčních vodních ploch (Dörfl, L., a kol., 2009).

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu diskontovaných (odúročných) na současnou hodnotu (Bradáč, A., a kol., 1999).

2.3.2 Porovnávací metoda

Metody oceňování využívající pro určení tržní hodnoty tento princip jsou z teoretického pohledu nejjednodušší. Majetek, který má být oceněn, je porovnáván s cenami obdobného majetku, který byl na trhu v nedávné době předváděn. Porovnává se prodejní cena srovnatelného majetku z ‚poslední doby‘. Tato ‚poslední doba‘ je

samozřejmě různá pro různé typy majetku. Kratší pro akcie či rizikové cenné papíry a delší pro nemovitosti (Drozen, F. a kol., 1997).

Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny (Ministerstvo financí ČR).

Zahrnutý musejí být všechny důležité údaje pro porovnání. Tímto způsobem je vyhodnoceno osm, deset, patnáct srovnatelných prodejů, které lze v databázi najít. Z toho vyplyne nakonec celkové zhodnocení. Popsány musejí být všechny porovnávané nemovitosti, s tím, že přepočítáme hodnotu jednak na metr čtvereční zastavěné plochy, a jednak na kubík obestavěného prostoru. Z těchto hodnot stanovíme průměr, minimum, maximum a přepočítáme hodnotu pro objekt, který oceňujeme, nebo chceme znát jeho cenu. Z toho získáme orientačně nabídkovou cenu oceňované nemovitosti. Tímto způsobem je nutné vyhodnotit nebo zredukovat ceny, které v databázi máme (Ministerstvo financí ČR).

Porovnávání neboli komparace je analytický proces založený na obecném předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů co do většiny parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné nebo podobné i jejich parametry zbývající. Využití principu porovnání pak spočívá v cenovém zohlednění kvalitativních a kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují (Zazvonil, Z., 2007).

Porovnávání se provádí výběrem vhodných parametrů a jejich vyhodnocením. Například u nemovitostí je možno z databáze prodaných podobných nemovitostí vysledovat, na jakou cenu vychází 1 m² užitkové plochy a k tomu přihlédnout při ocenění daného objektu. Porovnání je buď přímé, přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí, nebo nepřímé – soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, základní, standartní

nemovitost a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná (Bradáč, A. a kol., 2018).

Metoda porovnávání vychází z údajů kapitálového trhu. Její princip spočívá v porovnání oceňované věci s věcí jinou. Je třeba upozornit, že tento postup lze bez problémů aplikovat pouze v případě srovnání s velice podobnou věcí (Vochozka, M., 2012).

2.3.3 Nákladová metoda

Základní princip nákladové metody spočívá v porovnání známých (skutečných) reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou (Dörfl, L., a kol., 2009).

2.4 Trh nemovitostí

Trh bydlení, jeho rozsah i potenciál, je vždy výrazně ovlivněn poměrem počtu obyvatel a počtu bytů v dané územní jednotce a jejich strukturou z hlediska vlastnictví. Fyzická dostupnost bydlení je obvykle měřena ukazatelem počtu bytů na tisíc obyvatel nebo zalidněností bytů, tj. počtem obyvatel připadajících na jeden byt (Poledník, M., 2008).

Dlouhodobě klesající zalidněnost bytů a růst poměrné obytné plochy přepočtené na osobu. Pokles zalidněnosti bytů je vyvolán především poklesem průměrné velikosti domácností: od roku 1991 rostl zejména podíl domácností důchodců a samostatně žijících rozvedených osob; v posledních dvou desetiletích i podíl jednočlenných domácností mladých lidí (Lux, M., Kostelecký, T., 2011).

Výzkum trhu – vychází z precizní definice trhu a jeho segmentů a zabývá se odhadem existující a budoucí poptávky, a to s přihlédnutím ke všem relevantním faktorům, které na vývoj trhu působí (Drozen, F. a kol., 1997).

Charakteristickým znakem trhu s nemovitostmi je skutečnost, že jde v podstatě o trh s použitým zbožím, přičemž účastníci trhu většinou použitému zboží přikládají menší hodnotu než novému. Samozřejmě mohou existovat výjimky třeba v souvislostech s historickou hodnotou či s jinými speciálními faktory (Zazvonil, Z., 2012). Charakteristika bydlení jako zboží dlouhodobé spotřeby do významné míry ovlivňuje jak poptávkovou, tak nabídkovou stranu trhu s bydlením (Lux, M., 2002).

2.5 Analytické metody

Analýza trhu je proces, jehož hlavním cílem je najít, vybrat a vyhodnotit informace, které vyjadřují situaci ve vymezeném segmentu trhu, v němž posuzované nemovitosti působí a jejich prostřednictvím odhadnout, jakou pozici v něm tyto nemovitosti zauímají či jakou úlohu v něm hrají. Tato data po vyhodnocení pak budou následně použita jako vstupy při dílčích aplikacích v rámci všech tří hlavních přístupů k ocenění. Informace mohou mít číselnou i verbální podobu a neměla by se omezovat pouze na data statická, ale důležitá je jejich dynamická forma zachycující, pokud možno, jak jejich vývoj minulý, tak především i jejich trendy očekávatelné v budoucnu (Zazvonil, Z., 2012).

Trh lze vyjádřit jako soubor vzájemně závislých vztahů, resp. Proces konkurujících si nabídek prodávajících a kupujících. Obecně lze říci, že zboží má hodnotu tehdy a jen tehdy, jestliže: existuje-li jeho reálná potřeba na trhu; zboží má pro kupujícího hodnotu; zboží neexistuje v neomezeném množství, které činí zboží obecně dostupné a v tomto smyslu ‚bezcné‘ (Kislingerová, E., 1999).

2.6 Ekonomická situace

Jejím úkolem je zdokumentovat a analyzovat všeobecnou situaci v regionu, lokalitě či komunitě, v níž je nemovitost situována, objasnit její příčiny a odhadnout trendy jejího budoucího vývoje. Měla by být orientována hlavně na demografické, sociální a ekonomické tendence, které zde působí. Půjde tedy o velikost a vývoj osídlení, o úlohu lokality v rámci správního celku, o zaměření volebních programů ve vztahu k rozvoji území, o druh a orientaci hlavních průmyslových, obchodních, rekreačních a kulturních aktivit, měl by být posuzován rozsah a kvalita infrastruktury, migrační trendy, hlavní pracovní příležitosti, kupní síla, sociální rozvrstvení, životní prostředí, směry rozvoje, koncepce územního plánu, komplexnost a dokončenost území, aktivity stavebního průmyslu apod. (Zazvonil, Z., 1996).

2.7 Komerční charakteristiky nemovitostí

Dokumentuje a analyzuje kvalitativní, kvantitativní, majetkoprávní, stavebně technické, urbanistické a obchodně ekonomické charakteristiky oceňované

nemovitosti a odhaluje její tržní klady a zápory, výhody a nevýhody (Zazvonil, Z., 1996).

V rámci analýzy je důležité vystihnout kvantitu, tzn. Rozhodující objemové parametry posuzované nemovitosti, a to z hledisek technických (obestavěný prostor, zastavěné plochy, výměry pozemků apod.), ale i z hledisek komerčních (pronajmutelné plochy, jinak využitelné plochy a prostory, omezující parametry co do výšek, rozpětí, únosnosti, průjezdnosti apod.) Je třeba hledat i vztahy mezi rozhodujícími částmi oceňovaných nemovitostí, např. pozemek vůči stavbě, zastavěná plocha vůči užité ploše, zastavěnost, podlažnost, využitelnost či možnost dalšího rozvoje (Zazvonil, Z., 1996).

2.8 Poptávka

Poptávka je jednou z klíčových ekonomických kategorií, kterou se primárně zabývají ekonomické teorie. Nejtradičnější pojetí odvození poptávky je podle ceny a množství, kde poptávka vyjadřuje množství statků, které jsou kupující ochotni koupit při určité ceně (Vochozka, M., 2012).

Nabídka je dána počtem a typem nemovitostí možných k prodeji (či pronájmu) za různé ceny v daném segmentu trhu a v daném časovém období. Poptávka je dána počtem a typem nemovitostí, k nimž existuje ochota a schopnost je koupit (či pronajmout) za různé ceny v daném segmentu trhu a v daném časovém období. Přitom nemusí jít pouze o kvantitu, ale i o kvalitu, což je důležité v souvislosti s typickými vlastnostmi nemovitostí, tj. dlouhá životnost, nepřemístitelnost a kvantitativní meze u pozemků (Zazvonil, Z., 1996).

Nulová poptávka – o produkt není zájem proto, že není potřebný. Úkolem marketingu je nalezení způsobů, jak spojit užitek produktu s přirozenými potřebami lidí (Hálek, V., 2018).

Klesající poptávka – po určité době dochází k poklesu zájmu zákazníků o produkt. Úkolem marketingu je, prostřednictvím inovace, negativní poptávku zvrátit (Hálek, V., 2018).

Nepravidelná poptávka – Jedná se o stav, kdy není možné určit vývoj poptávky. Úkolem marketingu je nalézt způsoby, jak změnit vzorek poptávky prostřednictvím pružné tvorby cen, stimulací prodeje a dalšími podněty (Hálek, V., 2018).

Nadměrná poptávka – některé firmy stojí před problémem, kdy úroveň poptávky převyšuje jejich kapacitní možnosti. Úkolem marketingu je nalezení způsobu, jak poptávku dočasně nebo trvale snížit. Možnosti jsou: zvýšení cen, potlačení propagace a služeb, snížení nabídky v těch částech trhu, které jsou méně ziskové nebo produkt tolik nepotřebují. Nesmí však dojít ke zničení poptávky (Hálek, V., 2018).

2.9 Nabídka a konkurenceschopnost

Podporu nabídky v oblasti nájemního bydlení tvoří zejména podpora směřující k výstavbě veřejně podporovaných nájemních bytů, v mnoha zemích nazývaných ne zcela přesně jako sociální bydlení. Sociálním bydlením rozumíme zpravidla neziskové nájemní bydlení, kde uplatňovaná výše nájemného (je tedy určitým způsobem regulována, zpravidla na nákladové úrovni), a které je přidělováno přednostně domácnostem, jež by si nemohly z důvodu své příjmové, sociální či zdravotní situace pořídit bydlení na volném trhu (Lux, M., 2002).

Většina veřejné podpory vlastnického bydlení má spíše formu podpory poptávky, jelikož spočívá nikoliv v přímém financování výstavby nových bytů ‚za rozumnou cenu‘, ale spíše ve zvýšení disponibilních příjmů a koupěschopnosti občanů – například poskytováním zvýhodněných úvěrů, úrokových dotací, prémie (v systému stavebního spoření, garancí (na splácení privátních úvěrů), grantů nebo daňové podpory (Lux, M., Kostecký, T., 2011).

3 CÍL PRÁCE

Cílem této diplomové je vyhodnocení trhu s nemovitostmi v Českém Krumlově. Trh s nemovitostmi, konkrétně s byty, byl průběžně analyzován a roztržíděn do jednotlivých segmentů. Hlavními kritérii rozdělení byly typ konstrukce, ze kterého jsou nemovitosti postaveny a dispoziční řešení bytových jednotek, podle kterých byly následně analyzovány. Jednotlivé parametry byly zpracovány do přehledných tabulek. Zdroj dat byl poskytnut z internetového serveru Sreality.cz.

Nejprve je specifikována velikost a vývoj osídlení v zájmové lokalitě. Český Krumlov je charakterizován z hlediska dostupnosti bydlení, ale i dalších kritérií, kterými jsou např. občanská vybavenost dané části, dopravní dostupnost, parkování a vliv lokality na cenu bytové jednotky.

Tato práce se také zabývá rozdělením oblasti podle městských částí Českého Krumlova, podle kterých proběhl sběr dat o prodeji bytů a tyto údaje byly následně zpracovány do tabulek. Každá lokalita byla podrobně popsána.

4 METODIKA

Trh s byty v Českém Krumlově a okolí je velmi pohyblivý a nabídka široká. Byty lze podle typu konstrukce domu a lokality rozdělit na:

- *panelové v okrajových částech* – sídliště Plešivec, sídliště Za Nádražím a sídliště Míru.
- *zděné ve starší původní zástavbě*
- *celé širší centrum*, zejména čtvrti Horní Brána a Vyšehrad
- *zděné v novostavbách* – developerské projekty Horní Brána, Vyšehrad, Staré Dobrkovice.

Pro co nejvíce objektivní posouzení tržní ceny je třeba si opatřit a vyhodnotit velký počet různorodých informací, průběžně vytvářet databáze o vývoji cen různých typů nemovitostí na trhu, sledovat koupěschopnost obyvatelstva a neopomenout vliv lokality, jejíž je nemovitost neoddelitelnou součástí (Hlavinková, V., 2012).

4.1 Zvolení typu nemovitosti

Vzhledem k rozsahu problematiky, která se skládá převážně z rodinných domů a bytových jednotek, byly zvoleny v této diplomové práci za účelem zjištění rozptylu cenové nabídky pouze bytové jednotky v okolí Českého Krumlova. Tato lokalita byla zvolena díky vysoké nabídce a poptávce bytových jednotek a dostatek použitelných vzorků pro zpracování materiálu.

Po průzkumu na trhu prostřednictvím webového portálu Sreality.cz bylo nejvyšší množství nabízených bytů o dispozici 2+1, proto se tato práce zaměřuje na takto dispozičně řešené bytové jednotky. Rozloha u 2+1 činí kolem 40-70 m², u všech sledovaných jednotek se jedná o osobní typ vlastnictví. Porovnání bytů proběhlo na základě jednotkové ceny za m².

4.2 Dispozice bytu

Dispozice bytu je tvořena velikostí bytu a počtem pokojů v něm. Bytové jednotky o dispozici 1+1 mají přibližnou rozlohu do 40 m²; BJ o dispozici 2+1 se pohybují kolem 40 – 70 m² a BJ o dispozici 3+1 mají více jak 70 m². Toto ale nemusí

být pravidlem. Existují i byty o velikosti 70 m², které mají dispozici 2+1, a také na byty o velikosti 56 m², jejichž dispozice činí 3+1. To značí že přímá souvislost dispozice a plochy není vždy jednoznačná. To je otázkou preference jedince, jakou velikost a dispozici bytové jednotky upřednostňuje.

V dnešní době je největší poptávka po co nejmenších bytech, jelikož na ně finančně dosáhne větší skupina lidí. To se ovšem promítne v ceně za metr čtvereční, která je podstatně vyšší. Platí tedy pravidlo – čím menší byt, tím více zaplatíte za metr čtvereční.

4.3 Stáří a stav bytu

Tento parametr je velice důležitý při stanovování ceny dané jednotky, která je ovlivněna svým technickým stavem. Nabízené byty lze tedy rozdělit do těchto kategorií:

- byty po rozsáhlé rekonstrukci
 - o Jedná se o byty, u kterých byly předělány všechny místnosti, včetně kuchyně a koupelny. Nejčastější případ je byt po prarodiči – starý nábytek je vyřazen a nahrazen novým, jsou vestavěny nové spotřebiče, provede se výměna oken, vnitřních omítek, podlah atd. Tyto bytové jednotky jsou na trhu nabízeny převážně za vyšší cenu, než je cena reálná, jelikož majitelé, kteří do toho vložili značný obnos peněz, chtějí získat co nejvíce zpět.
- byty po částečné rekonstrukci
 - o U těchto bytů bylo rekonstruováno méně jak 50 %, například nová koupelna na místě, kde dříve bylo umakartové jádro. Tyto bytové jednotky se nabízejí za rozumnou cenu, která není příliš nízká ani vysoká a odpovídá současným nabídkám cen nemovitostí.
- byty s pravidelnou údržbou
 - o Pravidelně udržovanými byty je myšlen byt s původním nábytkem, kuchyňskou linkou, obývacím pokojem atd. Avšak bytová jednotka není nijak značně poničena a nevykazuje žádné velké vady či opotřebení. Každopádně tohle také může být pro některé překážkou, ne každý chce žít v několika let starém a opotřebovaném bytě.

- byty původní neudržované
 - o O původní byty je zájem nejmenší, jelikož je na nich nejvíce práce. Jejich cena není vysoká a neodpovídá reálně ceně, ta je nižší. To ale stále neznamená, že to neodradí potencionální zájemce. Většina si raději připlatí za hezký byt, který je v dobrém stavu po rekonstrukci v moderním stylu.

4.4 Stav domu

Stav bytového domu je dalším důležitým kritériem pro koupi bytu. Rozhodující je i z jakého materiálu je postaven. Jestliže je pak dům udržován nejen zvenku, ale i zevnitř, jeho hodnota je vyšší. Naopak bytový dům ve špatném stavu snižuje cenu bytové jednotky v něm. Na první pohled nesmějí být vidět praskliny vlivem pohybu konstrukce stavby, to nedělá dobrý dojem. Může to značit špatné poměry v domě mezi jednotlivými vlastníky.

Byty v panelových domech jsou zpravidla levnější než byty v domech cihlových přibližně o jednu třetinu. Panelové domy se u nás stavěly od šedesátých let minulého století a jejich odhadovaná životnost je stanovena maximálně na dalších padesát let. Nejvýhodnější je koupit byt, jehož bytový dům již rekonstrukcí prošel a podařilo se mu tuto rekonstrukci splatit. Tím pádem není majetek nijak právně zatížen zástavou.

Stále probíhá výstavba nových cihlových bytových domů a tím pádem cena bytů v panelových domech klesá a předpokládá se, že tento pokles bude pokračovat.

4.5 Typ vlastnictví

Typy vlastnictví nemovitostí lze rozdělit na:

- Státní vlastnictví
- Družstevní vlastnictví
- Obecní vlastnictví
- Vlastnictví podílové ve společnosti s ručením omezeným
- Vlastnictví fyzické či právnické osoby

V minulých dobách byl největším vlastníkem bytů v České republice stát, který je později převedl na obce, a ti jsou nyní většinovým vlastníkem. Podílové vlastnictví ve společnosti s ručením omezeným není moc rozšířené, typickým příkladem je činžovní dům. Nevýhodou je skutečnost, že si potenciální majitel nemůže na tento byt vzít hypotéku.

U družstevních bytů je problém v tom, že fyzická osoba je pouze nájemcem bytu, nikoliv vlastníkem – tím je družstvo. Družstevní byty se prodávají zpravidla za nižší cenu oproti bytům v osobním vlastnictví.

Pro účely této práce byl zvolen osobní typ vlastnictví, jelikož je ten nejběžnější. Jedním z důvodů preference tohoto vlastnictví je, že hodnota bytové jednotky je mnohem vyšší než u bytu družstevního. Neopominutelnou výhodou je, že s vlastním bytem lze libovolně nakládat.

4.6 Občanská vybavenost

Občanské vybavení jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva (183/2006 Sb.). Je jednou ze základních složek sídel. Hovoří o existenci, počtu a kapacitě a rozmístění jednotlivých zařízení občanského vybavení v území. Popisuje standart životní úrovně obyvatel v zájmovém území.

Zařízení občanského vybavení jsou podle druhů, četnosti výskytu a frekvence využívání obyvatelstvem situovány do centrálních, obytných a dalších částí sídel a ovlivňují jejich urbanistickou koncepci a prostorovou strukturu. Městotvorná role vybraných zařízení občanského vybavení nabývá obzvláštního významu v centrech měst, kde jsou spolu s bydlením základní podmínkou zachování běžného denního života. (Ústav územního rozvoje).

4.7 Dopravní a technická infrastruktura

Dopravní infrastruktura – jedná se o silniční dopravu, autobusovou dopravu a železniční dopravu. Je velice významným faktorem ovlivňující život dané lokality. Podmínkou pro zabezpečení a uspokojení požadavků a snížení negativních vlivů

je cílevědomá provázanost a spolupráce všech dopravních subsystémů a citlivá regulace individuální automobilové dopravy.

Technická infrastruktura – je tvořena systémy, které ovlivňují rozvoj, vzhled a celkový život města. Zaměřuje se na oblast energetiky a vodního hospodářství, zásobování elektrickou energií, zemním plynem, teplem z centrálních zdrojů, pitnou vodou a odkanalizování území. (Útvar koncepce a rozvoje)

4.8 Vybavení bytu

Prodeje bytů lze rozdělit na:

- Nové nezařízené byty
 - V těchto bytových jednotkách jsou pouze holé místnosti, které je nutné vybavit veškerým nábytkem. Vlastník si sám zvolí, jaká místnost bude k čemu sloužit. Každopádně je to velice vysoký finanční obnos, samotná kuchyně vychází v řádech sta tisíců.
- Částečně zařízené byty
 - V bytech se nachází většinou kuchyňská linka, v koupelně je to umyvadlo, sprchový kout či vana, některé spotřebiče atd. Předchozí majitel tam tyto věci ponechal a budoucí majitel to má o něco jednodušší, pokud chce.
- Zařízené byty
 - Majitel ponechal bytovou jednotku v původním stavu a je pouze na budoucím majiteli, zda s tímto vybavením bude spokojen a nebo má své vlastní již z dřívějšíka. To už pak závisí na společné dohodě mezi těmito stranami.
 -

4.9 Parkování

V poslední době je velice důležitým aspektem parkovací místo u domu, ať už jde o venkovní či kryté. Jestliže má bytový dům zajištěné parkování, zvyšuje bytu hodnotu. Problém s parkováním je většinou ve městě na sídlištích. V garážích se často stává, že auta bývají vykradeny, proto je přítomnost kamerových systémů na místě. Největší hodnotu mívají garáže, které se dají zamknout.

4.10 Vliv lokality

Tento faktor je nejvíce rozhodující při tvorbě ceny nemovitosti. Je-li bytový dům v blízkosti městské zeleně jako například parku, který je určitým způsobem udržovaný, pak je cena nemovitosti vyšší. Naopak jestliže se jedná o sídliště a okolní zástavba je velice pestrá, či se bytový dům nachází u rušné pozemní komunikace, cena nemovitosti výrazně klesá. Dále je důležité, jací jsou vaši spoluobčané. Pokud se jedná o demograficky zatíženou lokalitu, podíl nezaměstnanosti je vyšší a stoupá i kriminalita.

Na cenu majetku movitých věcí, nemovitostí a podniků působí mimo běžných hmotných okolností zvláštní vlivy. Tyto vlivy zahrnují i tzv. genius loci (duch místa), nemají hmotnou podstatu a mohou mít podstatný či rozhodující vliv na cenu tohoto majetku (Kulil, V., 2012).

4.11 Sběr dat

Vlastní sběr dat skrz webový portál Sreality.cz probíhal od února 2019 do června 2020. V tomto časovém období byly shromážděny a analyzovány nabídky prodeje bytových jednotek v dané lokalitě. V části níže jsou uvedeny byty o různých dispozičních řešeních od 1+1 až po 3+1. Nejvíce nabízených bytů bylo o dispozici 2+1. Bytových jednotek o větší rozloze nebylo na nabídkovém trhu mnoho, proto zde nejsou zařazeny. Nabídka byla tedy roztržena podle velikosti BJ a lokality.

Dále byly vyhotoveny tabulky týkající se přímo nabídky bytových jednotek v místních částech města. Do těchto tabulek byly zařazeny i BJ, pro které byly vyhotoveny znalecké posudky, kde byla určena cena obvyklá. Cena obvyklá neboli cena tržní, je ale v zásadě nižší než nabídková cena. Tato cena se určuje porovnáním a odlišností, jako je například stav nemovitosti, jsou zohledněny pomocí koeficientů. Jeden z koeficientů nese název „koeficient redukce pramene ceny“, který zpravidla snižuje cenu o 10-15 % z důvodu, že se jedná o nabídkovou cenu, nikoliv o skutečnou částku, za kterou by se daná nemovitost prodala. Samozřejmě pro porovnávací metodu by bylo nejvhodnější získat vzorky reálných prodejů nemovitostí, aby byla co nejpřesnější a udávala správnou cenu.

Důvody proč se nabídková a reálná cena liší závisí na době trvání inzerátu. Jestliže je inzerát prodeje nemovitosti na webovém portálu:

- jeden měsíc, jeho cena klesne o 4,7 %,
- měsíc až dva měsíce - sníží se částka o 5,22 %,
- dva měsíce až tři měsíce – částka klesne na 6,78 %,
- tři měsíce až půl roku – cena se sníží o 8,93 %.

To značí, že čím déle se daná nemovitost prodává, tím více její majitel cenu snižuje. Tyto údaje byly poskytnuty od společnosti Valuo, která se zaměřuje na odhady cen nemovitostí a po dobu několika let prováděla sběr dat.

5 VÝSLEDKY A DISKUZE

V této části se diplomová bude zabývat popisem jednotlivých místních částí města. Pro ně budou vyhotoveny tabulky, kde se nemovitosti rozdělí podle dispozičního řešení a bude tak stanovena jednotková cena za m².

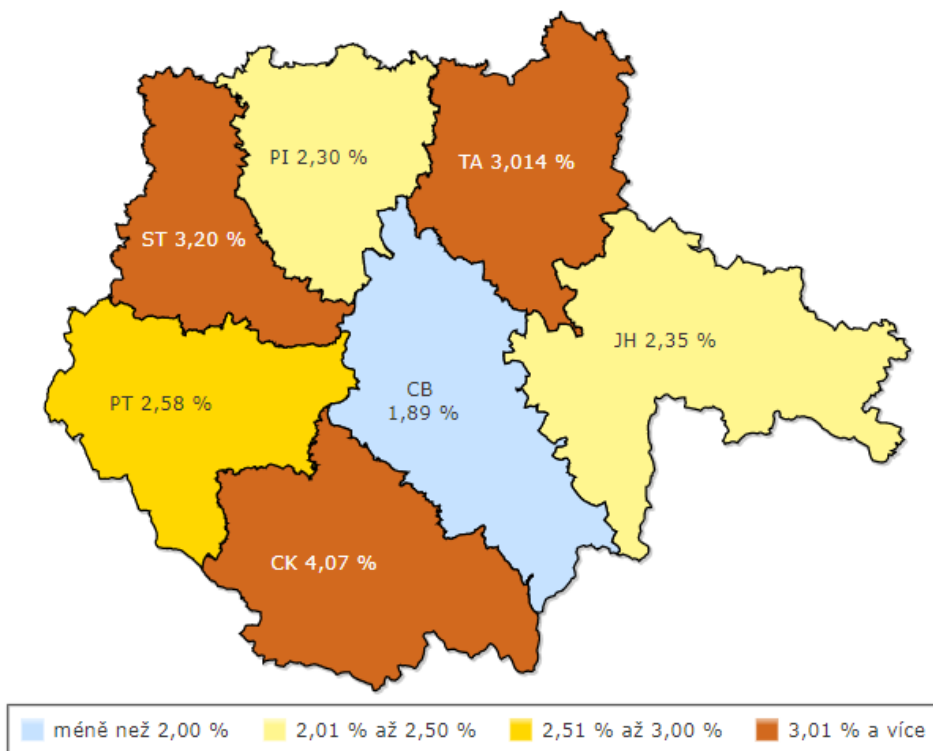
V první části byl zhodnocen celkový stav na trhu, jako jsou například ekonomické vlivy, podíl nezaměstnanosti a intenzita výstavby bytových domů. Byla popsána lokalitě obecně, kde se město Český Krumlov nachází. Dále byly vyhodnoceny silné a slabé stránky, turistická návštěvnost, dopravní dostupnost atd.

V další části jsou konkrétně uvedeny a rozděleny shromážděné vzorky do přehledné tabulky. V té se práce zabývá, kde nabídka prodeje bytových jednotek byla nejvyšší a naopak. Pro úplnou porovnatelnost jsou v další části jednotlivé lokality rozříděny a je popsán jejich celkový stav, zda jsou lukrativní či znevýhodněné nepřizpůsobivými občany.

5.1 Faktory ovlivňující cenu nemovitosti

5.1.1 Ekonomické vlivy

Ekonomické vlivy utvářejí ceny nemovitostí v dané lokalitě a závisí na výši příjmů, struktuře výdajů, úrokových sazeb, možnosti financování, daňových změn a hospodářském růstu. Pro ilustraci je zde přiložena mapa s podílem nezaměstnaných osob ke dni 29. 2. 2020. Mezi ekonomické faktory lze také započítat provozní náklady nemovitosti, kterými jsou například: spotřeba elektřiny, vodné a stočné, pojištění, daň z nemovitosti, vytápění nemovitosti či ohřev teplé vody.



Obrázek 1 Podíl nezaměstnaných osob v okresech Jihočeského kraje ke dni 29. 2. 2020 (zdroj: Český statistický úřad)

5.2 Charakteristika lokality

Město Český Krumlov se nachází v Jihočeském kraji, 22 km od Českých Budějovic. Nachází se v Chráněné krajinné oblasti Blanský les a jeho průměrná nadmořská výška činí 690 m. n. m. Jeho rozloha je více než 22 km² a žije zde přibližně 13 000 obyvatel. Skrz centrum se vine řeka Vltava. Českokrumlovsko patří mezi turisticky nejatraktivnější okresy v celé České republice. Nabízí širokou škálu turistických zajímavostí od přírodních krás Šumavy a Novohradských hor, přes oblíbené možnosti vodáctví na řece Vltavě až po velkou řadu nádherných stavebních památek. Velké množství turistů se také každoročně rekreuje na březích největší vodní nádrže Lipna.

Kulturní a historická kvalita města je mimořádná; městská památková rezervace byla v roce 1992 zapsána na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO. Jeho nejvýznamnější památkou je rozsáhlý komplex zámku se zámeckou zahradou, jež je dominantou historického města. Ve městě se dále nachází celá řada krásných renesančních i gotických domů a gotický kostel sv. Víta. V této oblasti je důležitý turistický rozvoj, jenž neustále roste.

Český Krumlov je obcí s rozšířenou působností, má pod sebou 32 obcí. Celková rozloha ORP je 112 900 ha, z toho 36 663 tvoří zemědělská půda. Samotný Český Krumlov má 580 km² zemědělské půdy – rostlinná výroba se zaměřuje především na obiloviny a píce; živočišná výroba má největší význam v podhorských oblastech, nárůst zaznamenal především chov skotu. Významnou složkou je také lesní hospodářství, jelikož lesy zaujímají 47% plochy okresu (ČSÚ).

Největším problémem je dopravní situace. Město je tzv. ‚brzda‘ rozvoje celého Jihočeského kraje. Je plánována výstavba nové dálniční trasy D3 a navazující rychlostní silniční trasy R3. Tato trasa převezme především dálkové přepravní zátěže dnešní dvoupruhové silnice I/3.



Obrázek 2 Mapa Českého Krumlova (zdroj: cuzk.cz)

5.3 Celkový stav trhu a postavení nemovitostí na něm

5.3.1 Analýza trhu

Český Krumlov se rozvíjí jako město silného národního i nadnárodního významu, které dbá o společný rozvoj historického centra, sídlišť a předměstí, jež jsou příjemným prostředím pro život jejich obyvatel. Je dostupný po bezpečných

komunikacích a železnici, nabízí kvalitní systém parkování s dostatečnou kapacitou. Zajišťuje dopravní obslužnost celého území včetně městské hromadné dopravy. Jsou dobudovány a zmodernizovány inženýrské sítě. Má přiměřenou hospodářskou základnu zaměřenou na menší výrobní provozy, rozvíjející se řemesla a stavebnictví. Kvalitním systémem obchodů a služeb plně uspokojuje potřeby obyvatel i návštěvníků města i při sezónních výkyvech. Město podporuje bytovou výstavbu. Památky jsou intenzívně chráněny, aby se zachoval ojedinělý historický a krajinný rámeček města. Přitom jsou využívány pro kvalitní cestovní ruch přiměřeně svým dispozicím a funkcím. Český Krumlov je centrem turistiky a sídlem mezinárodních institucí. Samostatnost města v rozhodování a spolupráce s občany posiluje odpovědnost všech článků samosprávy (Strategický plán rozvoje města Český Krumlov).

Je dlouhodobě renomovanou destinací cestovního ruchu. Řízený cestovní ruch je významnou součástí života města a nedílnou součástí jeho ekonomické a sociální prosperity. V oblasti kultury a cestovního ruchu město plní aktivní úlohu ve společných projektech na krajské celostátní a mezinárodní úrovni. Veškeré hospodářské a společenské aktivity jsou šetrné k životnímu prostředí i k historickým a kulturním památkám města. Český Krumlov si uchovává svůj „genius loci“ a je přátelským a bezpečným městem pro své obyvatele i návštěvníky. Památky jsou vhodně využívány pro cestovní ruch a kulturní aktivity v souladu se svou hodnotou a s mezinárodně a celostátní platnými zásadami památkové péče a ochrany. Bohatá a atraktivní nabídka kulturních a společenských událostí uspokojuje cíleně zvolené věkové a zájmové skupiny obyvatel i návštěvníků. Obyvatelé mají dobré podmínky pro uspokojování svých potřeb a zájmů ve volném čase. Ve městě je dostatečná infrastruktura a prostory pro aktivity a potřeby kultury a cestovního ruchu (Strategický plán rozvoje města Český Krumlov).

V současnosti je město nesporným centrem řídké osídleného regionu jihovýchodního Pošumaví a Šumavy, Novohradských hor a Blanského lesa. Územní působnost centra je zřejmě ještě poněkud širší, než jaká městu náležela jako někdejšímu správnímu centru českokrumlovského okresu – a to jak východním, tak i severozápadním směrem. Nedaleké krajské město České Budějovice vytváří mimo jiné také zázemí pracovních příležitostí pro obyvatele města Český Krumlov.

V posledních čtrnácti letech došlo k všestrannému oživení města, které zaujalo velmi významnou pozici z hlediska cestovního ruchu.

Přitažlivost vlastního Českého Krumlova je umocněna polohou v přírodně i krajinářsky cenném prostoru Jižních Čech, na řece Vltavě, mezi horským pásmem Šumavy a Blanského lesa. Zázemím pro rekreaci je oblast Lipenské přehrady, Blanského lesa i části Novohradských hor. Významná pro cestovní ruch je také blízkost státních hranic s Rakouskem. Oblast je součástí euroregionu Šumava (ÚP Český Krumlov).

Český Krumlov netrpí výrazným nedostatkem bytů. Lidé, kteří se mohou na získání bytu finančně podílet, ho mohou získat. Je však nedostatek startovacích a sociálních bytů. Problém pro město představuje výrazný pokles bytů užívaných k trvalému bydlení v centru a nižší kvalita bydlení, hlavně na sídlištích (Strategický plán rozvoje města Český Krumlov).

5.3.2 Historický vývoj

Historický vývoj zastavění vedl k přirozenému členění na – zjednodušeně řečeno – jádrový útvar (zámek, Latrán, Vnitřní Město) a předměstí, která se postupně během doby transformovala ve vnitroměstské čtvrtě (Plešivec, Špičák, Vyšehrad, Nádražní předměstí, Horní Brána, ...). S rozvojem zastavěného území až k hranici katastrů dochází ke kontinuálnímu propojení sídelní struktury, takže některé přičleněné sousední katastry postupně vytvářejí čtvrtě jednoho městského organismu (Domoradice, Nové Spolí, sídliště Domoradice, Kladné – Dobrkovice, sídliště Plešivec, ...), jiná sídla si dodnes zachovala jistou územní odloučenost od kompaktního městského zastavění (Slupenec) nebo charakter rozvolněné zástavby v krajině (Vyšný) (ÚP Český Krumlov).

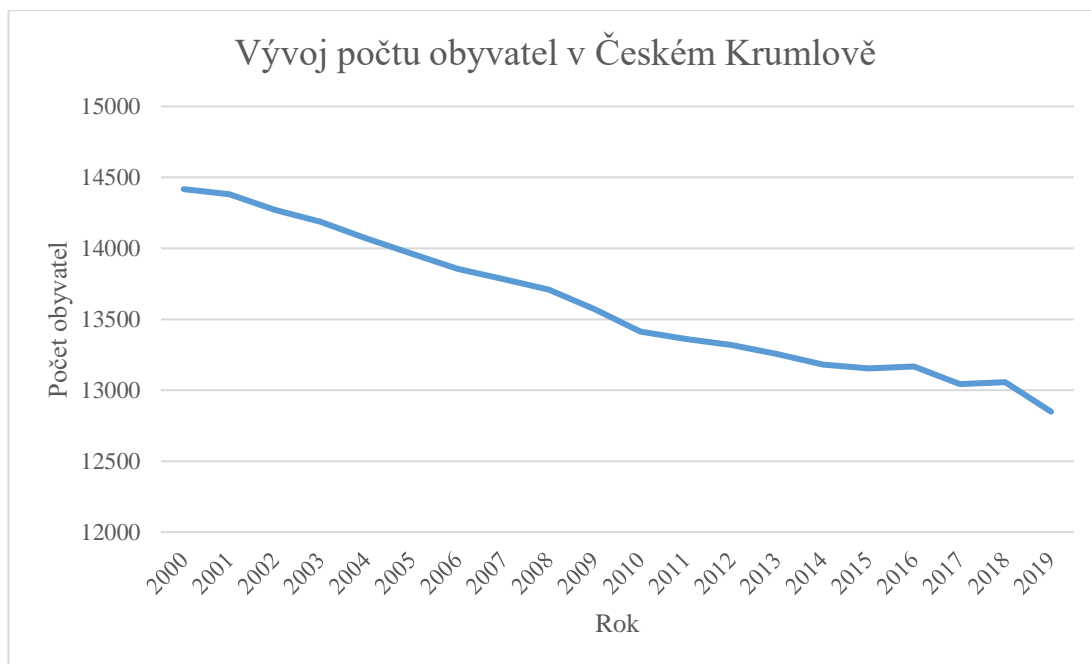
Městskými částmi v Českém Krumlově jsou:



Obrázek 3 Přehledná mapa Českého Krumlova - místní části, zpracování vlastní

5.3.3 Vývoj počtu obyvatel

Počet obyvatel ve městě stále klesá. Je to dáno tím, že je zde malá pracovní nabídka a omezený trh práce, jelikož Český Krumlov patří do vlastnictví organizace UNESCO, jehož hlavním cílem je péče o historickou část města a jeho převážný zisk je z turistického ruchu. Jeho obyvatelé se stěhují za prací do větších měst s vyšší nabídkou práce, v tomto případě z většiny do Českých Budějovic a jejího okolí.



Graf 1 Vývoj počtu obyvatel v Českém Krumlově (zdroj: Český statistický úřad), zpracování vlastní

Menší lidnatost okresu se projevuje také v ekonomické oblasti. V odvětvové skladbě (podle počtu zaměstnaných) je markantní zejména nižší podíl dopravy a obchodu. Mezi okresy má však Český Krumlov nejvyšší podíl zaměstnaných v oblasti ubytování, stravování a pohostinství. Dominantním odvětvím je (stejně jako jinde) průmysl – zde je zaměstnaných až 30 % obyvatel okresu. V zemědělském sektoru působí zhruba 5 % zaměstnaných, což odpovídá průměru kraje. Okres patří dlouhodobě k oblastem s nejvyšší nezaměstnaností v kraji (ČSÚ).

5.3.4 Intenzita bytové výstavby

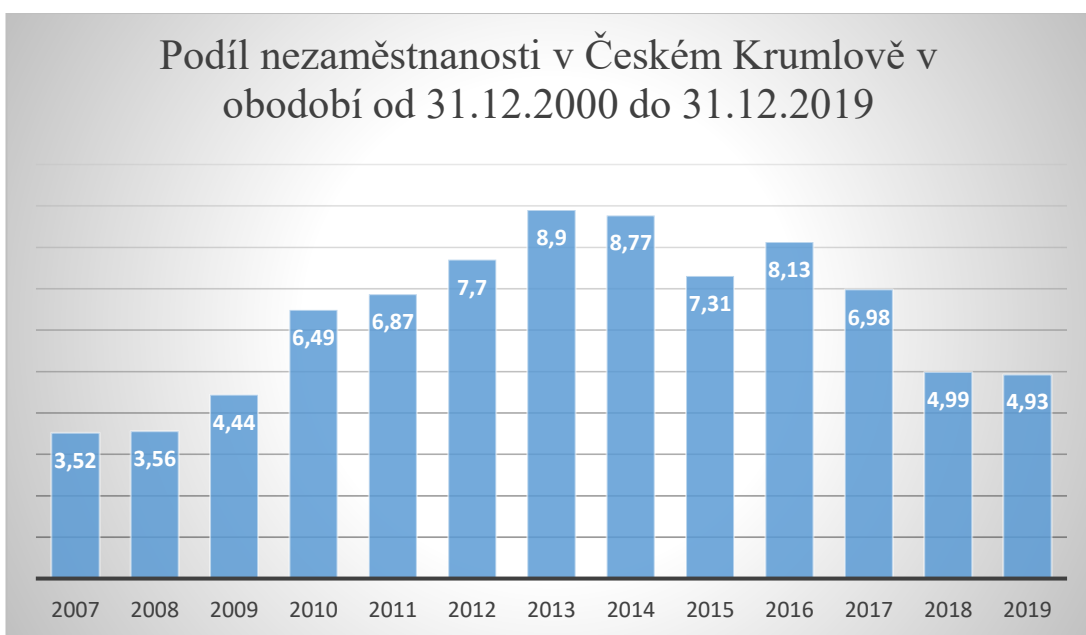
Nejvyšší nárůst výstavby bytů proběhl v letech 2008 až 2011, který byl několikanásobně vyšší než ostatní léta. Konkrétně bylo postaveno 62 bytových jednotek. Byty byly zřizovány v bytových domech, v nástavbách, přístavbách, vestavbách, domovech, penzionech, v domovech pro seniory a v nebytových budovách.



Graf 2 Intenzita výstavby bytů v Českém Krumlově (zdroj: Český statistický úřad), zpracování vlastní

5.3.5 Podíl nezaměstnanosti

Nejvyšší výkyv ukázal konec roku 2013, kde od poloviny roku začal postupný nárůst podílu nezaměstnaných, který vyvrcholil v prosinci. Oproti přechozím letům se nárůst opozdil z důvodu teplého počasí, a tudíž nedocházelo k propouštění zaměstnanců ve službách a stavebnictví. V tomto roce byl průměrný počet nezaměstnaných 3 882 osob (ČSÚ).



Graf 3 Podíl nezaměstnanosti v Českém Krumlově, (zdroj: Český statistický úřad), zpracování vlastní

Naopak nejnižší podíl nezaměstnaných na obyvatelstvu (počet dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15–64 let / počet obyvatel ve věku 15–64 let v %) byl právě ke konci roku 2019 pouhá 3,52 %. Podle českokrumlovského deníku podíl nezaměstnanosti stále klesá, ale výrazně ubývá pracovní síla. Z grafu na předchozí straně je patrné, že od konce roku 2013 se tento podíl snižuje (ČSÚ).

Jak bylo již avizováno v úvodním popisu, tabulka níže zobrazuje počet získaných vzorků, jejich nabídkovou cenu a výměru BJ.

Veškerý sběr hodnot a údajů byl proveden skrz webový portál Sreality.cz. Jelikož tato internetová stránka neudává reálnou hodnotu, za kterou by se dala nemovitost prodat, ale udává nabídkovou cenu, tak musely tyto ceny být opraveny o koeficient K_1 , který činí -10 %. V tabulce č. 1 jsou zachyceny nabídkové ceny. Následně je tato tabulka rozebrána po městských částech, kde jsou tyto ceny už opraveny a je stanovena jednotková cena. Pro úplné porovnání bylo nutné zajistit dostatečné množství vzorků ve sledovaném období. V některých částech tabulky jsou prázdná pole, což je dáno tím, že v tomto sledovaném období se žádná nabídka prodeje bytových jednotek v této lokalitě nevyskytla. Žlutě označená pole značí nemovitosti, pro které byly vyhotoveny znalecké posudky o ceně obvyklé, a jsou uvedeny v přílohách.

Dispozice	1+1	2+1	3+1
Místní části	Nabízená cena / výměra		
Vyšný		1 780 000 Kč / 40 m ²	4 995 000 Kč / 171 m ²
		2 250 000 Kč / 55 m ²	4 700 000 Kč / 90 m ²
		2 150 000 Kč / 51 m ²	
Domoradice	1 590 000 Kč / 41 m ²	2 300 000 Kč / 56 m ²	2 500 000 Kč / 78 m ²
	2 250 000 Kč / 63 m ²	2 500 000 Kč / 59 m ²	1 950 000 Kč / 67 m ²
	1 490 000 Kč / 41 m ²	1 900 000 Kč / 54 m ²	3 990 000 Kč / 77 m ²
		2 690 000 Kč / 55 m ²	2 500 000 Kč / 74 m ²
		2 100 000 Kč / 67 m ²	2 500 000 Kč / 64 m ²
			3 200 000 Kč / 75 m ²
			2 950 000 Kč / 70 m ²
			2 650 000 Kč / 88 m ²
			3 930 000 Kč / 100 m ²
			2 250 000 Kč / 64 m ²
			2 200 000 Kč / 64 m ²
			2 686 000 Kč / 79 m ²
		3 490 000 Kč / 90 m ²	
		2 250 000 Kč / 63 m ²	

			2 859 000 Kč / 70 m ²
			2 100 000 Kč / 67 m ²
			2 895 000 Kč / 70 m ²
Nádražní předměstí	1 360 000 Kč / 38 m ²	1 780 000 Kč / 40 m ²	3 100 000 Kč / 64 m ²
	1 860 000 Kč / 41 m ²	2 000 000 Kč / 40 m ²	
	1 750 000 Kč / 40 m ²	2 600 000 Kč / 64 m ²	
	1 370 000 Kč / 42 m ²	2 500 000 Kč / 55 m ²	
Špičák		2 150 000 Kč / 66 m ²	
		1 590 000 Kč / 42 m ²	
Horní Brána		2 000 000 Kč / 62 m ²	2 990 000 Kč / 80 m ²
		3 490 000 Kč / 58 m ²	3 200 000 Kč / 75 m ²
		3 200 000 Kč / 71 m ²	3 100 000 Kč / 92 m ²
		2 100 000 Kč / 58 m ²	3 960 000 Kč / 66 m ²
		3 490 000 Kč / 49 m ²	3 600 000 Kč / 73 m ²
Plešivec	1 430 000 Kč / 44 m ²	2 200 000 Kč / 70 m ²	2 995 000 Kč / 72 m ²
	1 590 000 Kč / 43 m ²	1 900 000 Kč / 60 m ²	2 750 000 Kč / 73 m ²
	1 520 000 Kč / 43 m ²	2 300 000 Kč / 57 m ²	2 950 000 Kč / 73 m ²
		1 580 000 Kč / 58 m ²	3 030 000 Kč / 73 m ²
		2 100 000 Kč / 55 m ²	2 980 000 Kč / 69 m ²
		1 500 000 Kč / 58 m ²	
		2 300 000 Kč / 57 m ²	
		1 890 000 Kč / 43 m ²	
		2 300 000 Kč / 56 m ²	
		1 430 000 Kč / 42 m ²	
Latrán, Vnitřní město		5 200 000 Kč / 80 m ²	
		5 200 000 Kč / 75 m ²	
		2 150 000 Kč / 66 m ²	
Dobruška			3 950 000 Kč / 192 m ²
			3 950 000 Kč / 72 m ²
Vyšehrad	1 860 000 Kč / 41 m ²	2 000 000 Kč / 55 m ²	5 600 000 Kč / 171 m ²
	1 720 000 Kč / 39 m ²	2 200 000 Kč / 53 m ²	4 995 000 Kč / 171 m ²
		2 000 000 Kč / 53 m ²	2 428 000 Kč / 68 m ²
		2 000 000 Kč / 51 m ²	
		2 280 000 Kč / 53 m ²	
Nové Spolí	440 000 Kč / 20 m ²	1 450 000 Kč / 52 m ²	2 850 000 Kč / 80 m ²
	670 000 Kč / 22 m ²	1 100 000 Kč / 78 m ²	2 700 000 Kč / 89 m ²
	2 169 000 Kč / 29 m ²	2 756 000 Kč / 61 m ²	
	800 000 Kč / 35 m ²		

Tabulka 1 Přehledný seznam získaných dat v sledovaném období, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní

Z této tabulky je tedy patrné, že nejvyšší nabídka nemovitostí byla v místní části Domoradice, konkrétně se jedná o byty s dispozičním řešením 3+1. Většina z nich se nachází v ulici Urbinská na sídlišti Mír.

Naopak nejmenší nabídka bytů byla v oblastech: Špičák a Dobrkovice. Dobrkovice jsou okrajová část města Český Krumlov a nacházejí se zde převážně rodinné domy. Sídliště Špičák se nachází nedaleko historického centra města, avšak toto sídliště je poměrně malé a tím pádem je nabídka výrazně nižší než u větších oblastí.

Pro účely této diplomové práce byly vybrány byty o dispozici 2+1, z důvodu největšího počtu získaných vzorků v každé lokalitě a jejich vzájemné porovnatelnosti.

5.1 Popis jednotlivých částí

Základní popis jednotlivých částí byl převzat z územního planu města Český Krumlov a následně byl doplněn vlastním popisem, kde se pojednává o nabízených nemovitostech. K tomu je vždy připojena tabulka, která zobrazuje nabízené vzorky a jejich jednotkové ceny, které jsou upravené o opravný koeficient K_1 a následně je vypočítaná průměrná cena za m^2 u každé části města.

5.1.1 Historické jádro

Historické jádro Českého Krumlova (zámek, Latrán, Vnitřní Město) je v podstatě vymezeno hranicí městské památkové rezervace. V současné době zastává vzhledem k ostatním celkům města nestandardní roli. Obytná složka zde zaznamenává v poslední době značný pokles. Sezónní charakter cestovního ruchu může vyvolat nežádoucí umrtvení historického jádra v mimosezónním období. Tato místní část je plná stravovacích a ubytovacích služeb, nalezneme zde muzea, městskou knihovnu, radnici a základní uměleckou školu. Dopravní dostupnost je zde možná pouze s povolením města a není zde žádné autobusové spojení.

Historická část města je podle vyhodnocených údajů absolutně nejdražší. Nabízených bytových jednotek na trhu bylo velice málo, jelikož tohoto centra si vlastníci váží a neprodávají své byty. Dopravní dostupnost je zde složitější. Podle níže uvedené tabulky byly získány pouze tři údaje, podle kterých byla stanovena cena.

Latrán, Vnitřní město				
Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Koeficient K₁	UJC* [Kč/m²]
5 200 000	80	65 000	-10 %	58 500
5 200 000	75	69 333	-10 %	62 400
2 150 000	66	32 576	-10 %	29 318
Průměr				50 073

Tabulka 2 Průměrná cena za metr čtvereční - Historické jádro, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní
* Upravená jednotková cena

Z tabulky č. 2 je patrné, že v této oblasti se pohybuje cena metru čtverečního okolo 50 000 Kč. To je způsobeno tím, že nemovitosti se nacházejí v městské památkové rezervaci Český Krumlov. Tato místní část je nejdražší lokalitou pro bydlení ve městě. Jedná o zděné bytové domy v původní zástavbě.

První dva vzorky jsou byty v moderním stylu. Součástí prodeje je i vlastní parkovací místo. Ke společnému užívání jsou určeny sklepní kóje a malý dvorek před domem. U prvního vzorku je součástí prodeje i čtvrtinový podíl na dvou komerčních prostorách v bytovém domě.

5.1.2 Plešivec

Území zahrnuje plochy s dochovanou podobou a strukturou historické zástavby předměstí. Využití území je obdobné jako v jádru města. Prostor Horního Plešivce a Plešivce je strukturou uliční sítě a převážně i v objemech zastavění stabilizovaný. Oblast se nachází v městské památkové rezervaci. Eventuální dostavby a přestavby podléhají přísnému dohledu z hlediska památkové ochrany. „Třetí meandr“ řeky Vltavy je prostorem, kde lze doplnění urbanistické struktury centra města očekávat. Je zde dosud ne zcela využitý potenciál pro centrální městské funkce a cestovní ruch (zeleň – městský park, obslužné funkce, bydlení).

Na rozhraní historické a novodobé zástavby lze očekávat dotvoření centra čtvrtě dalšími objekty obchodní vybavenosti a bydlení včetně zázemí parkovacích ploch – ideálně za předpokladu využití stávajícího stavebního fondu. Nad údolím Vltavy jsou dále situovány panelové komplexní bytové výstavby sídliště Plešivec – na jihozápadním okraji jsou obytné plochy ukončeny soustředěním řadových garáží. Překročení horní hranice již zastavěného území v tomto prostoru je kompozičně nepřijatelné – stejně jako zahuštění obytného souboru dalšími bytovými domy nebo změna funkce zahrádkových kolonií na obytnou zástavbu mimo plochy vyznačené v návrhu územního plánu.

V této lokalitě se nachází okresní soud, pošta, obchod, městská knihovna, ubytovací a stravovací služby, městský park, základní a mateřská škola a autobusové spojení.

Plešivec				
Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Koeficient K₁	UJC* [Kč/m²]
2 200 000	70	31 429	0 %	31 429
1 900 000	60	31 667	0 %	31 667
2 300 000	57	40 351	-10 %	36 316
1 580 000	58	27 241	-10 %	24 517
2 100 000	55	38 182	-10 %	34 364
1 500 000	58	25 862	-10 %	23 276
2 300 000	57	40 351	-10 %	36 316
1 890 000	43	43 953	-10 %	39 558
2 300 000	56	41 071	-10 %	36 964
2 950 000	57	51 754	-10 %	46 579
1 430 000	42	34 048	-10 %	30 643
Průměr				33 784

*Tabulka 3 Průměrná cena za metr čtvereční - Plešivec, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní
* Upravená jednotková cena*

Plešivec je jihozápadní část Českého Krumlova. Největší nabídku ve sledovaném období zaznamenaly právě byty o dispozici 2+1. Průměrná cena za jeden metr čtvereční zde činí 33 784 Kč. Jedná se o byty v panelových domech, u nichž je cena poměrně nižší. Plešivec je jednou z oblastí, která je výrazně demograficky zatížena. V této lokalitě byly prodávány byty po částečné rekonstrukci, z většiny se jednalo o nově předělaná umakartová jádra na zděná.

První dva vzorky jsou uvedeny v přílohách, neboť u nich byla částka stanovena cenou obvyklou. Třetí vzorek je byt v panelovém bytovém domě po rekonstrukci – plastová okna, euro výtah, zateplení. Byt má novou kuchyňskou linku a plovoucí podlahy. Vzorek č. 4 se nachází v 1. patře, bytový dům je zateplen, má nová plastová okna, a stoupačky. Bytová jednotka je v původním stavu bez jakýchkoliv úprav. Pátý vzorek se nachází ve 2. patře s výtahem. Byt má zděné jádro a nové podlahy. Je v původním udržovaném stavu. Další vzorky jsou panelových domech, bytové domy prošly rekonstrukcí – zateplení, okna. Bytové jednotky jsou v původním stavu.

5.1.3 Horní Brána

Horní Brána je poměrně rozsáhlá čtvrť, kterou je možné podle charakteru zástavby podrobněji členit na prostory:

- *podél Kaplické až k tzv. Fričkovu dvoru* se zbytky okolní drobné zástavby; prostor je s ohledem na dochované formy zástavby součástí městské památkové zóny. V okolí Hornobranského rybníka jsou navrženy plochy městské zeleně pro relaxaci obyvatel.

- *pod Křížovou Horou* – oblast s několika objekty lokální identity postupně přerůstající od hromadného bydlení k charakteru vilové čtvrtě. Eventuální dostavby proluk je nutno přísně sledovat z hlediska vlivu na střešní krajinu při pohledu ze zámeckého areálu a zejména pak s ohledem na horizont (hranici) zastavění pod Křížovou Horou.

- *U Havraní skály – nemocnice – Pod hřbitovem*

- *Ambit* – lokalita představuje největší potenciální rezervu pro rozvoj obslužných funkcí města včetně služeb pro cestovní ruch nových forem (vznik kongresového centra) i obytnou sféru. Občanská vybavenost je v této místní části kompletní.

Horní Brána				
Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Koeficient K₁	UJC* [Kč/m²]
2 000 000	62	32 258	-10 %	29 032
3 490 000	58	60 172	-10 %	54 155
3 200 000	71	45 070	-10 %	40 563
2 100 000	58	36 207	-10 %	32 568
3 490 000	49	71 224	-10 %	64 102
Průměr				44 084

Tabulka 4 Průměrná cena za metr čtvereční - Horní Brána, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní
* Upravená jednotková cena

Horní brána je největší místní části Českého Krumlova, co se týče rozlohy. Začíná dole u Špičáku a končí u výjezdu do Kaplice. Nachází se zde hlavní autobusové nádraží, nemocnice, základní škola a městský úřad. V oblasti je mnoho stravovacích a ubytovacích služeb. Horní Brána je rezidenční částí Českého Krumlova. Stojí zde mnoho luxusních domů – vilová zástavba u nemocnice.

Z tabulky je patrné, že průměrná cena za metr čtvereční činí něco přes 44 000 Kč u 2+1. Důvod je takový, že bytové jednotky jsou ve zděných novostavbách v docházkové vzdálenosti do centra města. Oblast je klidná se zelení okolo bytových domů, v blízkosti je dětské hřiště a městský park. Horní Brána je vysoko položená okrajová část.

Nabízené bytové jednotky jsou ve velice pěkném udržovaném stavu s novým nábytkem. Bytové domy jsou také ve velmi pěkném stavu. U prvního vzorku k BJ náleží parkovací stání, se kterým v této části není problém. Druhý vzorek je umístěn ve 4.NP a má svou vlastní terasu, je bez opotřebení. Vzorek č. 3 má svou vlastní garáž a zahrádku, v bytovém domě jsou pouze čtyři bytové jednotky. Čtvrtý vzorek je umístěn v 2.NP s výhledem na město a zámek. Tato bytová jednotka prošla rekonstrukcí – plastová okna, nové radiátory a rozvody topení. Parkování je zajištěno před domem. Pátý vzorek se nachází v nově vystaveném bytovém domě v klidné lokalitě, kde okolí tvoří dětské hřiště a park. K bytu náleží terasa a parkovací stání přímo před domem.

5.1.4 Špičák

- *sídliště Špičák – Jelení zahrada*; lokalita je rozdělena trasou Chvalšinské silnice na prostor Jelení zahrady s dvěma záchytnými parkovišti a parkovou úpravou a na vlastní prostor sídliště, jehož některé objekty působí v protiváze k horizontu zámku sporně nebo spíš negativně. Kvalitní je naopak zástavba kolem ulice T. G. Masaryka z období 1. republiky s kumulací staveb občanské vybavenosti.

Území je po stránce uliční sítě i zástavby stabilizované. Důsledně je třeba chránit místa panoramatických výhledů (Paraplíčko, nezastavěné stráně pod hotelem Vyšehrad, pozemky podél serpentiny třídy Míru, vzrostlou zeleň na terénním hřebenu mezi třídou Míru a Fialkovou ulicí, ...), neboť lokalita působí jako protiváha horizontu zámku na jižní straně údolí. Nachází se zde ubytovací a stravovací služby, autobusové nádraží, lékárna, základní škola, zimní stadion, plavecký bazén, kino a lékárna.

Sídliště Špičák se nachází nedaleko historického centra Český Krumlov. Počet získaných vzorků je nízký z důvodu velikosti sídliště. Nachází se zde nejmenší počet bytových domů ze všech lokalit. V blízkosti je mateřská a základní škola, autobusová zastávka a pošta.

Špičák				
Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Koeficient K₁	UJC* [Kč/m²]
2 150 000	66	32 576	-10 %	29 318
1 590 000	42	37 857	-10 %	34 071
Průměr				31 695

Tabulka 5 Průměrná cena za metr čtvereční - Špičák, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní
* Upravená jednotková cena

Sídliště Špičák se nachází nedaleko historického centra Český Krumlov. Počet získaných vzorků je nízký z důvodu velikosti sídliště. Nachází se zde nejmenší počet bytových domů ze všech lokalit. V blízkosti je mateřská a základní škola, autobusová zastávka a pošta.

Vzorek č. 1 je umístěn ve 3. patře s výtahem, byt je udržovaný v původním stavu bez úprav. Panelový bytový dům prošel rekonstrukcí – okna, střecha, zateplení, fasáda. Druhý vzorek se nachází v sedmém patře panelového domu, taktéž po rekonstrukci – okna, stoupačky, zateplení. Bytová jednotka má nové zděné jádro a podlahy. K bytu náleží balkon a sklepní kóje. Průměrná cena za metr čtvereční činí 31 695 Kč, čímž se řadí mezi druhou nejlevnější oblast toho města.

5.1.5 Vyšehrad

Zástavba převážně obytná (individuální i hromadná) s ojedinělými objekty vybavenosti. V uvedené lokalitě se střídá charakter vilové čtvrtě s kultivovanou převážně starší sídlištní zástavbou. Hmoty bytových domů tvoří až druhý horizont, který není výrazný. Tento charakter je třeba důsledně chránit. Zástavba na prvním horizontu nad šeríkovou strání musí zůstat hmotově překryta střední a vysokou zelení tak, aby se v maximální míře omezilo působení stavebních hmot a zachoval přírodní charakter ostrohu v protiváze siluety zámku. Tato lokalita patří k nejdražším v Českém Krumlově.

Vyšehrad patří k velmi dobrým lokalitám pro bydlení. Lokalita je klidná a některá místa nabízejí panoramatický výhled na českokrumlovský zámek. Nachází se pod Nádražním předměstím. Občanská vybavenost je zde kompletní a dopravní dostupnost výborná.

Vyšehrad				
Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient K ₁	UJC* [Kč/m ²]
2 000 000	55	36 364	0 %	36 364
2 200 000	53	41 509	-10 %	37 358
2 000 000	53	37 736	-10 %	33 962
2 000 000	51	39 215	0 %	39 215
2 280 000	53	43 019	-10 %	38 717
Průměr				37 123

Tabulka 6 Průměrná cena za metr čtvereční - Vyšehrad, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní
* Upravená jednotková cena

V této části je vize budoucích developerských projektů. Je zde nejvyšší obchodovatelnost s byty. Převážně se zde nacházejí bytové domy s nebytovými prostory s prodejnou či restaurací. Jako celek jsou tyto domy obchodovány po rekonstrukci v cenách přibližně od 8 do 10 milionů korun.

U prvního a čtvrtého vzorku byla opět zjištěna cena obvyklá porovnávacím způsobem. Druhý vzorek je umístěn v 1. patře. Bytová jednotka má nové zděné jádro a kuchyň. K bytu náleží dvě sklepní kóje. Panelový dům prošel rekonstrukcí – zateplení, nová plastová okna.

Následující vzorky mají také nové zděné jádro, koupelnu i kuchyň a jejich domy prošly částečnou rekonstrukcí. Na Vyšehradě činí průměrná cena za metr čtvereční 37 123 Kč.

5.1.6 Nádražní předměstí

V uvedeném prostoru mírně převažuje hromadná obytná zástavba, poměrně značný podíl tvoří také plochy zahrádkových kolonií při ulici Na Svahu i v okolí sídliště Vyšný. Na severní okraj lokality navazují plochy areálu bývalých kasáren armády ČR s možností transformace objektů na hromadné bydlení, sociální služby, občanskou vybavenost a na severním okraji pak zejména na plochy pro výstavbu rodinných domů. Celé území se nachází v ochranném pásmu městské památkové rezervace.

Území je limitováno jako součást CHKO Blanský Les. V této oblasti je občanská vybavenost také kompletní.

Nádražní předměstí				
Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Koeficient K₁	UJC* [Kč/m²]
1 780 000	40	44 500	-10 %	40 050
2 000 000	40	50 000	-10 %	45 000
2 600 000	64	40 625	-10 %	36 563
2 400 000	63	38 095	0 %	38 095
1 999 000	53	37 717	0 %	37 717
2 500 000	55	45 455	-10 %	32 727
Průměr				38 359

Tabulka 7 Průměrná cena za metr čtvereční - Nádražní předměstí, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní
* Upravená jednotková cena

Nádražní předměstí se nachází pod sídlištěm Vyšný. Jako v jediné části Českého Krumlova je zde vlakové nádraží a také pravidelná autobusová doprava i MHD spoje. Kousek od vlakového nádraží stojí základní a mateřská škola, obchod a restaurace. Nabídka bytů je zde velice pestrá. Bytové domy jsou vyhotoveny z panelové konstrukce.

Bytové jednotky o dispozici 2+1 se pohybují okolo průměrné ceny za metr čtvereční 38 359 Kč. Získané vzorky jsou v částečně rekonstruovaných bytových domech. Nabízené bytové jednotky prošly také rekonstrukcí – zděná jádra, nová plastová okna, zateplení domu a fasáda. Parkování je v této lokalitě bezproblémové. V okolí je městský park a dětské hřiště.

5.1.7 Domoradice

Sídliště Domoradice (sídliště Mír); plochy komplexní bytové výstavby a bytových domů v náhorní poloze nad terénním zářezem údolí Nového potoka (Jitona). Jedná se o rozvojové území určené pro obytnou zástavbu hromadnou a zčásti i individuální (jedna z největších rozvojových lokalit). Problému dopravy v klidu nelze v případě hromadného bydlení řešit jinak, než některým typem hromadného parkování a garáží. Nejedná se v podstatě o problém technický, ale investiční. Tato oblast je velmi výrazně demograficky zatížená.

V Domoradicích se nachází ubytovací a stravovací služby, pošta, autobusové a vlakové spojení, kemp a průmyslová zóna, kde je zaměstnaná většina obyvatel Českého Krumlova.

Domoradice				
Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Koeficient K₁	UJC* [Kč/m²]
2 300 000	56	41 071	-10 %	36 964
2 500 000	59	42 373	-10 %	38 136
2 100 000	67	31 343	-10 %	28 209
2 690 000	55	48 909	-10 %	44 018
1 900 000	54	35 185	0 %	35 185
Průměr				36 502

Tabulka 8 Průměrná cena za metr čtvereční - Domoradice, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní
* Upravená jednotková cena

Nejnižší ceny bytů jsou v panelových domech na sídlišti Míru. I když se jedná o „nejmladší“ sídliště v Českém Krumlově, většina domů prošla revitalizací – výměna výtahů, oken, balkonů, zateplení obvodového pláště, ceny jsou ovlivněny zejména sociálním složením obyvatelstva, jedná se především o obyvatele sociálně nepřizpůsobivé.

Velká část vzorků se nachází v ulici Urbinská na sídlišti Mír, které je právě touto problémovou oblastí. Je zde vybudováno velké množství panelových domů v dobrém stavu. V předešlých letech zde byly dostavěny nové bytové domy s velkým počtem bytových jednotek a proto se této části přezdívá „Nové Domoradice“.

Průměrná cena za jeden metr čtvereční u bytů 2+1 dosahuje 36 502 Kč. Nejvyšší zde byla nabídka bytů dispozičně řešených 3+1 z důvodu velkého množství zde žijících rodin.

Bytové jednotky jsou v udržovaném stavu po částečné rekonstrukci. Mají nová zděná jádra a vybavení. K bytům přísluší balkon, s parkováním v této lokalitě je to poměrně složitější, lze to přirovnat k sídlišti Máj v Českých Budějovicích – auta majitelé nechávají odbržděná. Domy jsou v docházkové vzdálenosti do centra města, nákupní zóny a do městského parku.

5.1.8 Vyšný

Oblast Vyšný je nejvýše položená v Českém Krumlově a nachází se CHKO Blanský les. Je zde mnoho panelových bytových domů.

Vyšný				
Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient K ₁	UJC* [Kč/m ²]
1 780 000	40	44 500	-10 %	40 050
2 250 000	55	40 909	-10 %	36 818
2 150 000	51	42 157	-10 %	37 941
Průměr				38 270

Tabulka 9 Průměrná cena za metr čtvereční - Vyšný, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní
* Upravená jednotková cena

První vzorek o dispozici 2+1 je byt s balkonem, má vyzděné jádro a je zde nová kuchyňská linka. Tento bytový dům prošel rekonstrukcí – zateplení, fasáda, okna, stoupačky a výtah.

Druhý vzorek prošel částečnou rekonstrukcí – nová plastová okna, radiátory a podlaha. Jeho bytový dům má za sebou také rekonstrukci – zateplení, střecha a stoupačky. Z bytu je výhled na českokrumlovský zámek. Třetí vzorek je bytová jednotka, která je v dobrém udržovaném stavu a má nové zděné jádro. Panelový dům prošel také částečnou rekonstrukcí.

Podle výše uvedené tabulky se průměrná cena za metr čtvereční pohybuje okolo 38 000 Kč. Lokalita je velice klidná a občanská vybavenost je zde kompletní. Nachází se zde mateřská i základní škola a silniční provoz není vysoký. Vyšný patří k dražším částím bydlení ve městě.

5.1.9 Dobrkovice

Zástavba na hranici katastru a správního území města je sevřena mezi tratí ČD a silnicí I/39. Jedná se převážně o zástavbu individuální obytnou s podílem zahrádkových a chatových kolonií ve strmých svazích se špatnou dopravní obsluhou.

Staré Domoradice – území s tradiční individuální bytovou zástavbou ulicového typu, (U Trojice, Za Struktura sítě obslužných komunikací slouží stávající zástavbě na mezích svých možností. Pokud bude trvat zájem o další výstavbu, bude nutné řešit jako její součást i přiměřeně kvalitní dopravní připojení (zejména v případě rozsáhlejší výstavby).

Staré Dobrkovice jsou okrajovou částí Českého Krumlova, nedaleko obce Kájov. V této oblasti se po sledované období nevyskytly žádné bytové jednotky o dispozici 2+1 z důvodu malého počtu bytových domů. Většinou jsou zde rodinné

domky. Do výsledné tabulky a mapky se proto tato místní část nepromítne, jelikož je nevhodná z důvodu porovnatelnosti.

5.1.10 Nové Spolí

Sídlo je připojeno ke kompaktní zástavbě města jednostranně obestavěnou nábřežní komunikací U sv. Ducha. V zástavbě převládají objekty individuálního bydlení (malý podíl bytových domů a řemeslných provozoven drobné výroby).

Struktura sítě obslužných komunikací s výhradami odpovídá potřebám současného stavu. V případě rozvoje bydlení je třeba dopravní kostru přiměřeně upravit. Lokalita by měla sloužit výhradně nízkopodlažní bytové zástavbě.

V této lokalitě jsou ubytovací a stravovací služby, obchod a autobusové spojení.

Nové Spolí				
Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Koeficient K₁	UJC* [Kč/m²]
1 450 000	52	27 885	0 %	27 885
1 100 000	78	14 103	-10 %	12 692
2 756 000	61	45 180	-10 %	40 662
Průměr				27 080

Tabulka 10 Průměrná cena za metr čtvereční - Nové Spolí, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní
* Upravená jednotková cena

Nové Spolí se nachází na výjezdu z Českého Krumlova směrem na Větrní. Nejvíce nabízených bytových jednotek bylo o dispozici 1+1. V této lokalitě je hodně rodinných domků a developerských projektů. Vzorek č. 1 o dispozici 2+1 je byt udržovaný s novým nábytkem. Jsou zde plastová okna a dům má novou střechu. Vzorek číslo dva je původní udržovaný byt v poměrně dobrém stavu. Třetí vzorek je byt v panelovém domě, který prošel částečnou rekonstrukcí – okna, podlahy, kuchyňská linka a nové zděné jádro.

Průměrná cena za metr čtvereční je zde 27 080 Kč. Vzorek č. 2 tuto cenu snížil, jelikož se zde nachází větší množství původních udržovaných bytů a jejich hodnota není příliš vysoká. Nové Spolí se nachází na levém břehu řeky Vltavy. Na pravém břehu se nachází oblast Plešivec, která je poměrně problémová z důvodu nepřizpůsobivých občanů.

Do budoucna zde vzniknou nové projekty s bytovými domy, a jejich cena by měla začínat na 30 000 – 34 000 Kč/m². Je zde vize budoucího prodeje jednotlivých bytů po rekonstrukci. Jedná se převážně o domy se čtyřmi až šesti byty s nebytovým prostorem v 1. NP – prodejnou nebo restaurací.

5.1.11 Slupenec

Vlastní sídlo je v podstatě územně i pohledově izolováno od kompaktní zástavby města. Zachovává svébytnost a charakter venkovského zastavění. Je zde pouze autobusová doprava.

Ve sledovaném období u této lokality nedošlo k žádnému prodeji nemovitostí a do konečného výpočtu se tedy tato oblast nepromítne.

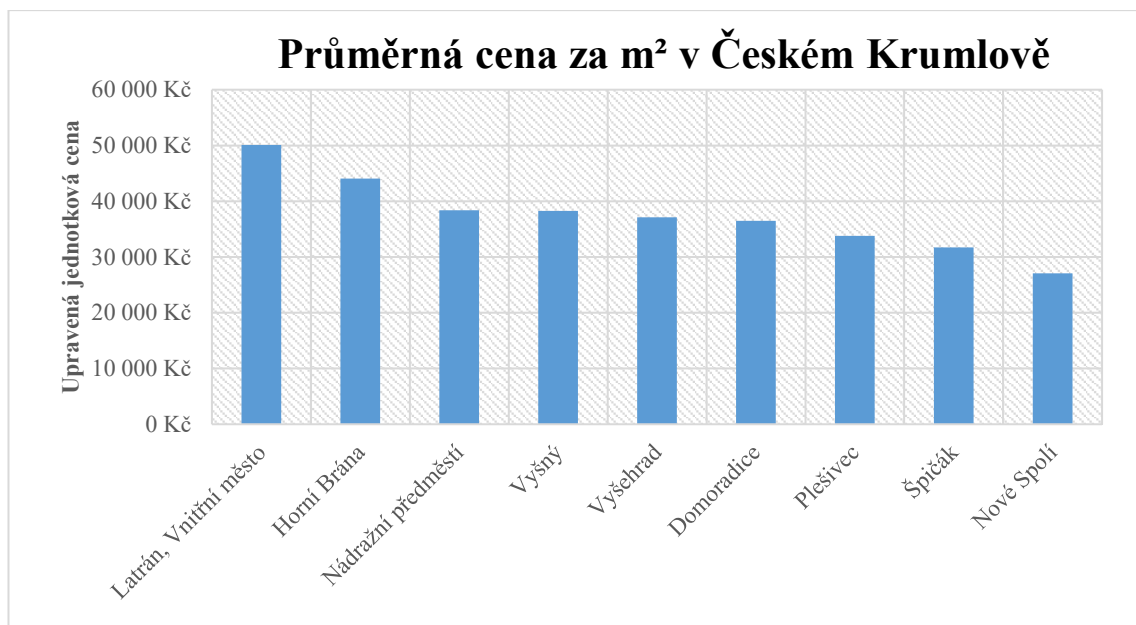
5.2 Shrnutí výsledků

Aby porovnatelnost byla co nejlepší, byly zvoleny byty o dispozici 2+1, u kterých bylo shromážděno nejvíce vzorků. U každé místní části města byla vypočtena průměrná cena za metr čtvereční těchto bytových jednotek. Výsledná čísla byla uspořádána do grafu. Podle získaných a vyhodnocených dat je nejdražší lokalitou historické centrum Českého Krumlova. To je dáno tím, že Latrán a Vnitřní město se nachází v městské památkové rezervaci a město patří do světové organizace UNESCO.

Druhou nejdražší lokalitou v pořadí je Horní Brána. V této místní části jsou byty umístěny v nových zděných domech. Pro každý byt je dostatek parkovací plochy a okolí tvoří městská zeleň. Směrem k nemocnici se line vilová zástavba, která této lokalitě zvyšuje hodnotu.

Nádražní předměstí a sídliště Vyšný se nacházejí v klidné lokalitě. Občanská vybavenost je zde úplná. Obě části jsou vysoko položené a mají dostatek městské zeleně. Byty jsou umístěny v panelových domech a prošly částečnou rekonstrukcí. Bytové jednotky jsou z většiny zrekonstruované a udržované.

Vyšehrad se nachází pod Nádražním předměstím. Byty jsou po rekonstrukci a převážně jsou umístěny v nebytových domech, pod nimiž je prodejna nebo restaurace. Do budoucna se počítá s výstavbou nových domů, jelikož tato lokalita nabízí výhled na celé město a zámek.



Graf 4 Výsledný graf - průměrná cena za metr čtvereční, zpracování vlastní

Plešivec a sídliště Mír (Domoradice) jsou nejvíce problémovými lokalitami co se týče obyvatelstva, kteří jsou velice nepřizpůsobiví. To se hodně promítlo na ceny za bytové jednotky. Přestože sídliště Mír prošlo obrovskými změnami v posledních letech a je poměrně nové, tak ceny za byt stále nestoupají, jelikož je lokalita silně demograficky zatížena.

Nové Spolí a Špičák jsou lokalitami nejlevnějšími, jelikož byty v těchto částech jsou převážně v původním neudržovaném stavu. Lokality nejsou nejvýhodnějšími k bydlení z důvodu jejich polohy a okolními vlivy.

Slupenec a Dobrkovice se do výsledného grafu nepromítli z důvodu malého množství dat. Za sledované období se nevyskytla žádná nabídka prodeje bytu o dispozici 2+1.

Následující obrázek zachycuje upravenou jednotkovou cenu za m² v městských částech. Slepá místa vyjadřují nulovou nabídku prodeje nemovitosti v zájmové lokalitě.

Průměrná cena za m² v Českém Krumlově pro byty o dispozici 2+1



Obrázek 4 Průměrná cena za metr čtvereční - mapa, zpracování vlastní

7 ZÁVĚR

Úkolem této diplomové práce bylo zpracování databáze nabízených bytových jednotek ve městě Český Krumlov a stanovit rozptyl cenové nabídky. Při zpracovávání práce ve sledovaném období u některých městských částí proběhla velmi malá nabídka či žádná nabídka prodeje bytů, což vedlo k nezařazení těchto dvou lokalit do konečných výsledků. Hlavními parametry určujícími cenu nemovitostí byl stav a stáří bytové jednotky a bytového domu. Důležitým aspektem byl i stavebně technický stav a konstrukční materiály, ze kterých byl dům postaven. Dále pak okolní zástavba a městská zeleň.

Lze konstatovat, že ceny nemovitostí v dané lokalitě jsou stabilizované. K růstu cen nemovitostí došlo zejména v roce 2018, který se projevuje mírným zvýšením cen bytů ve zděných novostavbách a bytech po rekonstrukci ve starší zděné zástavbě. Český Krumlov lze považovat mezi žádané lokality v rámci Jihočeského kraje. Ve městě je kompletní občanská vybavenost, jsou zde velmi dobré možnosti zaměstnání. Dá se předpokládat, že v budoucnu dojde k dalšímu mírnému růstu cen bytů v novostavbách a bytů ve zděné zástavbě.

Co se týče developerských projektů, jedná o lokality Horní Brána, Vyšehrad a Domoradice. Do budoucna je naplánovaná nová čtvrť v Domoradicích mezi Trojicí a sídlištěm Mír. Jedná se o projekt nového bydlení v areálu bývalého podniku Jitona. Na místě tohoto brownfieldu by měly stát apartmánové domy s podzemními garážemi. Bytové domy by měly být čtyřpatrové až pětipatrové. Podle českokrumlovského deníku by zde bytových jednotek mělo vzniknout okolo dvou stovek o minimální dispozici 1+kk až 5+kk.

8 PŘEHLED POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literární zdroje:

- [1] BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA. Jak správně na hypotéky. Praha: Consultinvest, 1997. ISBN 80-901486-5-4.
- [2] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy). 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-197-9.
- [3] BRADÁČ, Albert. Soudní inženýrství. Dot. 1. vyd. Brno: CERM, 1999. ISBN 80-7204-133-9.
- [4] BRADÁČ, Albert. Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7204-995-0.
- [5] BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [6] DÖRFL, Luboš. Soudní znalectví, aneb, Minimum znalostí znalce v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04307-3.
- [7] DROZEN, František. Cena - hodnota - model. Praha: Oeconomica, 2003. ISBN 80-245-0501-0.
- [8] DROZEN, František, Jaromír RYSKA a Alexandr VACEK. Oceňování majetku. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1997. ISBN 80-7079-932-3.
- [9] ECHAUDEMAISON, C.D., a kol.: Slovník ekonomie a sociálních věd. Praha: EWA Edition, 1995
- [10] FÖRSTROM, B., Value Co-Creation In Industrial Buyer-Seller Partnership – Creating and Exploiting Interdependencies. An Empirical Case Study. Doctoral Thesis. 2005. Dostupné z: www.impgroup.org
- [11] HÁLEK, Vítězslav. Marketing, reklama, cena obvyklá. Hradec Králové: Vítězslav Hálek, 2018. ISBN 978-80-270-3926-5.
- [12] HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.

- [13] HEŘMAN, Jan. Oceňování majetku. Praha: Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0967-9.
- [14] HLAVINKOVÁ, Vítězslava, Ing.: Tržní oceňování nemovitostí. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4568-0.
- [15] JANKŮ, Martin. Nemovitosti, byty - prodej a koupě: [zákon, komentáře, vzory a judikatura]. Brno: Computer Press, 2003. Právo pro denní praxi (Computer Press). ISBN 80-7226-899-6.
- [16] KISLINGEROVÁ, Eva. Oceňování podniku. Praha: C.H. Beck, 1999. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-227-6.
- [17] KLAPALOVÁ, Alena. Hodnota a e-business. Brno: Masarykova univerzita, 2011. ISBN 978-80-210-5506-3.
- [18] KULIL, Vladimír. Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí: Sborník vědeckých prací Vysoké školy báňské - Technické univerzity Ostrava, číslo 2, rok 2012, ročník XII, řada stavební, článek č. 50
- [19] LUX, Martin: Bydlení – věc veřejná, Praha – SLON, 2002
- [20] LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). ISBN 978–80–7419–068–1.
- [21] LUX, Martin: Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU. Studie 10/2002. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky, 2002. 179 s. ISBN 8023902156.
- [22] Ministerstvo financí České Republiky: Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb) [online]. Praha [cit. 2020-06-01]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [23] OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil: Byty a katastr nemovitostí, 6. aktualizované vydání, Linde Praha a.s. 2002
- [24] ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-234-9.

- [25] POLEDNIK, Milan: Doplňkové ukazatele měření fyzické dostupnosti bydlení, Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2008
- [26] VOCHOZKA, Marek a Petr MULAČ. Podniková ekonomika. Praha: Grada, 2012. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-4372-1.
- [27] WOODRUFF, E.B., Customer value: The next source of competitive advantage. Journal of the Academy of Marketing Science. No 2, 1997, pp. 139-153
- [28] ZAZVONIL, Zbyněk. Administrativní ceny nemovitostí. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3.
- [29] ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [30] ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [31] ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [32] ROZMANOVÁ, Ing. arch. Naděžda a Ing. Marek ZÁBOJ, PH.D., TOMÍŠEK, Ing. arch. Pavel, ed. Principy a pravidla územního plánování: Kapitola C – Funkční složky; C.4 Občanské vybavení [online]. 12. 11. 2012. Brno [cit. 2020-03-21]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C4-2012.pdf>

Internetové zdroje:

- [33] Útvar koncepce a rozvoje. Útvar koncepce a rozvoje města Plzeň [online]. 2020 [cit. 2020-03-21]. Dostupné z: <https://ukr.plzen.eu/doprava-a-technicka-infrastruktura/doprava/>
- [34] Charakteristika okresu Český Krumlov. Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ v Českých Budějovicích [online]. 2020 [cit. 2020-03-21]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xc/zamestnanost-xc>

[35] Strategický plán rozvoje města Český Krumlov [online]. 2008 [cit. 2020-03-21]. Dostupné z: <https://docplayer.cz/28909466-Strategicky-plan-rozvoje-mesta-cesky-krumlov.html>

[36] Územní plán města Český Krumlov. Oficiální informační systém Český Krumlov [online]. 2020 [cit. 2020-03-21]. Dostupné z: <http://www.ckrumlov.info/docs/cz/uzplan.xml>

[37] Českokrumlovský deník [online]. 2019 [cit. 2020-03-21]. Dostupné z: https://ceskokrumlovsky.denik.cz/zpravy_region/krumlov-bude-mit-novou-ctvrt-na-miste-zpustle-fabriky-20191129.html

[38] Valuo Technologies: Nabídkové vs. realizované ceny – jaký je skutečný rozdíl: Analýzy [online], 17.06.2020 [cit. 2020-06-20]. Dostupné z: <https://www.valuo.cz/blog/nabidkove-vs-realizovane-ceny-jaky-je-skutecny-rozdil/>

Legislativa a právní předpisy

[39] Zákon č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník), ve znění pozdějších předpisů

[40] Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

[41] Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

[42] Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

[43] Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby

[44] Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území

[45] Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

[46] ČSN 73 4301, bod 3.3.2.

Seznam obrázků

<i>Obrázek 1 Podíl nezaměstnaných osob v okresech Jihočeského kraje ke dni 29. 2. 2020 (zdroj: Český statistický úřad)</i>	37
<i>Obrázek 2 Mapa Českého Krumlova (zdroj: cuzk.cz)</i>	38
<i>Obrázek 3 Přehledná mapa Českého Krumlova - místní části, zpracování vlastní</i>	41
<i>Obrázek 4 Průměrná cena za metr čtvereční - mapa, zpracování vlastní</i>	59

Seznam tabulek

<i>Tabulka 1 Přehledný seznam získaných dat v sledovaném období, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní</i>	45
<i>Tabulka 2 Průměrná cena za metr čtvereční - Historické jádro, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní * Upravená jednotková cena</i>	47
<i>Tabulka 3 Průměrná cena za metr čtvereční - Plešivec, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní * Upravená jednotková cena</i>	48
<i>Tabulka 4 Průměrná cena za metr čtvereční - Horní Brána, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní * Upravená jednotková cena</i>	49
<i>Tabulka 5 Průměrná cena za metr čtvereční - Špičák, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní * Upravená jednotková cena</i>	51
<i>Tabulka 6 Průměrná cena za metr čtvereční - Vyšehrad, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní * Upravená jednotková cena</i>	52
<i>Tabulka 7 Průměrná cena za metr čtvereční - Nádražní předměstí, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní * Upravená jednotková cena</i>	53
<i>Tabulka 8 Průměrná cena za metr čtvereční - Domoradice, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní * Upravená jednotková cena</i>	54
<i>Tabulka 9 Průměrná cena za metr čtvereční - Vyšný, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní * Upravená jednotková cena</i>	55
<i>Tabulka 10 Průměrná cena za metr čtvereční - Nové Spolí, (zdroj: Sreality.cz), zpracování vlastní * Upravená jednotková cena</i>	56

Seznam grafů

<i>Graf 1 Vývoj počtu obyvatel v Českém Krumlově (zdroj: Český statistický úřad), zpracování vlastní</i>	42
<i>Graf 2 Intenzita výstavby bytů v Českém Krumlově (zdroj: Český statistický úřad), zpracování vlastní</i>	43
<i>Graf 3 Podíl nezaměstnanosti v Českém Krumlově, (zdroj: Český statistický úřad), zpracování vlastní</i>	43
<i>Graf 4 Výsledný graf - průměrná cena za metr čtvereční, zpracování vlastní</i>	58

Seznam příloh

<i>Příloha 1 Domoradice</i>	67
<i>Příloha 2 Plešivec</i>	74
<i>Příloha 3 Plešivec</i>	81
<i>Příloha 4 Vyšehrad</i>	87
<i>Příloha 5 Vyšehrad</i>	95
<i>Příloha 6 Nové Spolí</i>	102

Přílohy

Příloha 1 Domoradice

Odhad obvyklé ceny nemovité věci			
číslo			
Odhadce:	XXXX	Datum místního šetření:	XXX
Datum objednání:		zpracovatele posudku	
Místní šetření proběhlo za účasti:		XXX	
Datum převzetí kompletních podkladů:		XXX	
Vlastník jednotky:	X		
Vlastník pozemku:	X		
X	X		Objednatel: X



Základní údaje			
Název nemovité věci	BJ ČK, Urbinská č.p. XX, č.XX,		
Adresa nemovité věci:	Urbinská XX, 38101 Český Krumlov - Domoradice		
Předmět ocenění:	Bytová jednotka - byt, číslo jednotky XX v budově č.p. XX na pozemku p.č. St. XXX včetně spoluvlastnického podílu XXXXXX na společných částech domu včetně pozemku p.č. St. XX v k.ú. Přísečná-Domoradice.		
Účel ocenění:	Pro účely úvěrového řízení		
Katastrální údaje			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	Český Krumlov
Obec:	Český Krumlov	Katastrální území:	Přísečná-Domoradice
Ulice:	Urbinská	Číslo popisné	XX
List vlastnictví č.:	XX	Parcelní čísla pozemků:	XX
Číslo jednotky:	XX	Spoluvlastnický podíl:	XX

ÚČEL OCENĚNÍ:	
Pro účely úvěrového řízení (ocenění stávajícího stavu)	

	Současný stav	Budoucí stav
OBVYKLÁ CENA	1 900 000 Kč	
JEDNOTKOVÁ CENA	35 081 Kč/m ²	0 Kč/m ²

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

Jedná se o bytovou jednotku o dispozici 2+kk v 5.NP ve zděném bytovém domě v Českém Krumlově na sídlišti Mír. Bytový dům má 6.NP, sedlovou střechu a výtah a je z roku 1994. BD prošel částečnými rekonstrukcemi v r. 2011 - kont. zat. sys. a plast. okna a v r. 2018 nový výtah. Bytová jednotka je v původním udržovaném stavu - štukové omítky, podlahy jekor a ker. dlažba, int. dveře dýha. Vytápění BJ dálkové včetně TUV. Jednotka napojena na obecní el., vodovod, kanalizaci a plyn.

Technický popis oceňované nemovité věci	
Stavebně technický stav jednotky:	
Energetický průkaz stavby:	Není
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> sociální zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	/ 6
Počet bytových/nebytových jednotek:	13 /

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 219/3		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
219/3	jiná plocha / ostatní plocha	Město Český Krumlov, náměstí Svornosti 1, Vnitřní Město, 38101 Český Krumlov

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

Přístup je zajištěn přes pozemek p.č. 219/3 - ostatní plocha / jiná plocha ve vlastnictví města Český Krumlov. Vzhledem ke stáří bytového domu a vzhledem k platnosti NOZ je dle mého názoru právní přístup zajištěn.

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

Výpočet hodnoty pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. XX	346		XX/XX	0

Celková výměra pozemků:	346	Hodnota pozemků celkem:	0
--------------------------------	------------	--------------------------------	----------

Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c				Lokalita / Fotografie		
	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Oceňovaná jednotka							
BJ v původním udržovaném stavu z roku 1994						širší centrum obce, výborná dostupnost OV	
zděný BD	54,16	5.NP	2+kk				
Srovnávané jednotky							
BJ ČK Mir						Urbinská, Český Krumlov - Domoradice	
<p>BJ 3+1 s balkonem a sklepem. Byt se nachází v šestém patře zrekonstruovaného panelového domu na sídlišti Mir. Je v původním, udržovaném stavu, dispozičně řešen: vstupní chodba, tři pokoje, kuchyně, koupelna s oddělenou toaletou a balkon s přístupem z obývacího pokoje.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Sreality - koeficient 0,90; Lokalita - - koeficient 1,00; Velikost objektu - - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - menší dispozice - koeficient 0,98; Celkový stav - s umakart. jádrem - koeficient 1,05; Vliv pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Sreality 0,9; Lokalita - . 1; Velikost objektu - . 1,05; Provedení a vybavení - menší dispozice 0,98; Celkový stav - s umakart. jádrem 1,05; Vliv pozemku - . 1; Úvaha zpracovatele ocenění - . 1;</p>							
panel	64,00	7.NP	3+1	2 200 000	34 375	0,97	33 344
BJ ČK						Vyšehrad, Český Krumlov - Nádražní Předměstí	
<p>Byt v osobním vlastnictví v lokalitě Vyšehrad v Českém Krumlově. Byt je v 1.podlaží, topení dálkové. K bytu náleží dvě sklepní kóje. Nové zděné jádro, koupelna, záchod, kuchyň. Byt se skládá z kuchyně, předsině, koupelny, samostatného WC, ložnice a obývacího pokoje. Dům je zateplený a má nová plastová okna.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Sreality - koeficient 0,90; Lokalita - - koeficient 1,00; Velikost objektu - - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - - koeficient 1,00; Celkový stav - - koeficient 0,90; Vliv pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez balkonu - koeficient 1,03;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Sreality 0,9; Lokalita - . 1; Velikost objektu - . 1; Provedení a vybavení - . 1; Celkový stav - . 0,9; Vliv pozemku - . 1; Úvaha zpracovatele ocenění - bez balkonu 1,03;</p>							
zděný BD	53,00	1.NP	2+1	2 280 000	43 019	0,83	35 706
BJ ČK						Pod Vyhličkou, Český Krumlov - Horní Brána	
<p>Byt je umístěn v 1. patře třípatrového domu na Horní Bráně k. V domě je celkem 9 bytů. Byt je po rekonstrukci.</p> <p>Popis: chodba s vestavěnými skříněmi, kuchyně s balkonem, koupelna , plynový kotel, obývací pokoj a ložnice (na podlahách parkety).</p> <p>Byt má plastová okna, nový rozvod topení, radiátory..</p> <p>K bytu náleží sklep.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Sreality - koeficient 0,90; Lokalita - - koeficient 1,00; Velikost objektu - - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - - koeficient 1,00; Celkový stav</p>							

- - - koeficient 1,00; Vliv pozemku - - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - - koeficient 1,00;							
Zdůvodnění koeficientu K _i : Redukce pramene ceny - Sreality 0,9; Lokalita - - - 1; Velikost objektu - - - 1,01; Provedení a vybavení - - - 1; Celkový stav - - - 1; Vliv pozemku - - - 1; Úvaha zpracovatele ocenění - - - 1;							
zděný BD	58,00	2.NP	2+1	2 100 000	36 207	0,91	32 948
Variační koeficient před úpravami:		9,82 %		Variační koeficient po úpravách:		3,58 %	
Započítatelná plocha:				54,16 m ²			
Minimální jednotková cena:				32 948 Kč/m ²		Minimální cena:	
Průměrná jednotková cena:				33 999 Kč/m ²		Průměrná cena:	
Maximální jednotková cena:				35 706 Kč/m ²		Maximální cena:	
Stanovená jednotková cena:				35 081 Kč/m²		Porovnávací hodnota:	
						1 900 000 Kč	

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 2 100 000 Kč

Klient ústně sdělil kupní smlouvu. Kupní cena ve výši 2 100 000 Kč. Dle mého názoru se jedná o nadhodnocenou hodnotu nemovitosti v daném stavu, místě a čase.

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Obvyklou cenu současnou bytové jednotky č. 11 bytového domu č.p. 186 obec Český Krumlov zapsané na LV č. XX k.ú. Přisečná-Domoradice včetně podílu na společných částech domu a pozemku XX/XXXX odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných bytových jednotek v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů jednotek, konstrukčních provedení bytových domů a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 35.100 Kč/m² užitné plochy. Tj. 1.900 mil. Kč.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 900 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	947 800 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	1 900 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	0 Kč	0 Kč

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započítatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:	1 900 000 Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0 Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0 Kč
Upravená obvyklá cena:	1 900 000 Kč
Započítatelná plocha:	54,16 m ²
Jednotková cena započítatelné plochy:	35 081 Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. XX ze dne X	2
Kopie katastrální mapy ze dne X	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci.	3
Informace o povodních	1

Fotodokumentace nemovité věci.



Pohled na BD



Pohled na BD



Pohled na BD



Pohled na BD



Interiér BD



Interiér BD

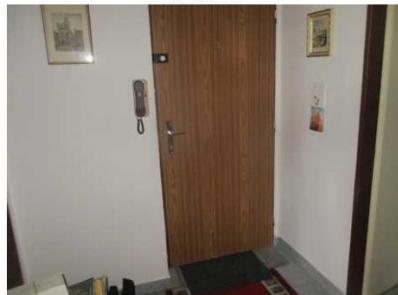
Fotodokumentace nemovité věci.



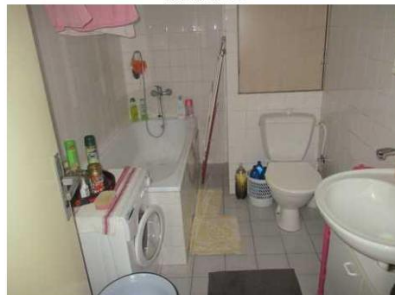
Interiér BD



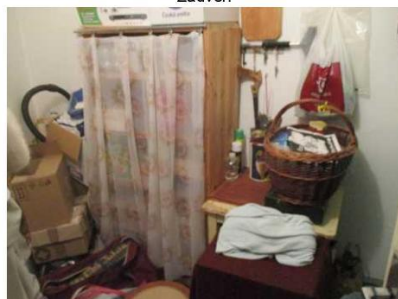
Interiér BD



Zádvěří



Koupelna s WC



Šatna



Obyvací pokoj s kk

Fotodokumentace nemovité věci.



Balkon



Obývací pokoj s kk



Pokoj

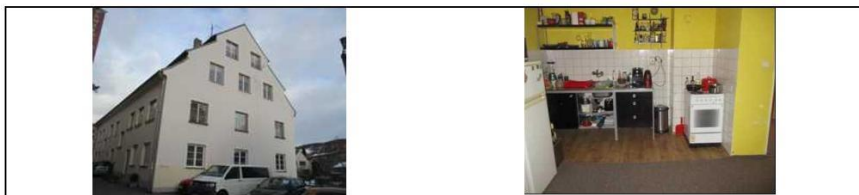


Pokoj

ODHAD č. XX/XXXX

odhad obvyklé ceny nemovité věci pro účel úvěrového řízení

Předmět ocenění:	Bytová jednotka - byt	ocenění stávajícího stavu
Název nemovité věci:	Bytová jednotka Plešivec	
Bytová jednotka číslo:	XX	v bytovém domě č.p.: XX
Na pozemku parc. č.:	XX	s pozemky: XX
včetně spoluvlastnického podílu: XX/XXXX na společných částech domu a pozemku		
Katastrální území:	Český Krumlov	LV č.: XXXX
Kraj:	Jihočeský	Okres: Český Krumlov
Obec:	Český Krumlov	Část obce: Plešivec
Ulice:	Plešivecká	Číslo orientační: PSČ: 38101



ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely úvěrového řízení (ocenění stávajícího stavu)

Obvyklé ceny	Stav ke dni / Prohlídka:
Obvyklá cena stávající: <small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>	2 200 000 Kč Pozn.:
Obvyklá cena budoucí: <small>(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)</small>	Pozn.:
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Jihočeský	Obec, část obce: Český Krumlov, Plešivec	Počet obyvatel: 13 028
KÚ: Český Krumlov	Ulice: Plešivecká	Číslo popisné: XX

Bytová jednotka	stávající stav	budoucí stav
Dispozice jednotky:	2+1	
Podlaží:	1. NP	
Orientace:	J	
Vytápění:	lokální - elektřina	
Podlahová plocha:	70,92 m ²	
Započítatelná plocha:	69,45 m ²	
Garáž v objektu (počet stání):	ne	
Stáří / další životnost:	20	100
Opotřeбенí celkové:	20,00 %	
Rozestavenost:	100,00 %	
Technický stav jednotky:		dobře udržovaná
Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> soc. zařízení	<input type="checkbox"/> kuch. linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna

Budova	
Počet podlaží PP / NP	0 / 4
Počet bytových / nebytových jednotek	16 / 0
Výtah	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne

Konstrukce budovy	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	St. 514/1
Celková výměra pozemku:	605 m ²
Energetický průkaz stavby:	Není
Technický stav:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - bytové domy zděné
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Přijezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace

Rekapitulace rizik

Rizika:	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 2
Pojištění proti povodni:	doporučuji

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	2 200 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 666 800 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota	2 083 500 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	2 200 000 Kč	

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Český Krumlov je významné město a to i z pohledu celé České republiky. V místním regionu je výhodné vzhledem k blízkosti k Českým Budějovicím (cca 24 km) a také velice výhodné vzhledem k blízkým hranicím s Rakouskem (cca 30 km). Vyhledávané turistické místo z pohledu celosvětového. Český Krumlov je významné město a to i z pohledu celé České republiky. V místním regionu je výhodné vzhledem k blízkosti k Českým Budějovicím (cca 24 km) a také velice výhodné vzhledem k blízkým hranicím s Rakouskem (cca 30 km). Vyhledávané turistické místo z pohledu celosvětového.

Oceňovaná nemovitost byla postavena v městské části s názvem Plešivec. Tato část města se vyznačuje kompletní občanskou vybaveností. Automobilová doprava je ve městě Český Krumlov zcela bez problémů.

Občanská vybavenost je v Českém Krumlově kompletní.

Pracovní příležitosti - jedny z největších v regionu a dále možnost dojíždění do Českých Budějovic (cca 24 km).

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci:	Širší centrum - bytové domy zděné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř

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

Jedná se o bytovou jednotku dispozice 2+1 vymezenou ve zděném bytovém domě bez výtahu v 1.NP. Dům má sedlovou střechu dřevěný krov a taškovou střešní krytinu. Byt i dům je v původním udržovaném stavu. Okna jsou dřevěná, na podlahách jekor, vytápění je lokální el. akumulacími kamny. Byt má balkon s výhledem na řeku.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavebně technický stav jednotky:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není

Rekonstrukce jednotky: celková dílčí sociální zařízení kuchyňská linka podlahy okna dveře
 Počet podzemních/nadzemních podlaží: 0 / 4 Počet bytových/hebytových jednotek: 16 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Připojky: voda kanalizace plyn elektro telefon
 Přístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo 1288/10
 Využití: bydlení pronájem podnikání bydl. a podnik. část. obsazen volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1288/10	ostatní komunikace	Město Český Krumlov, náměstí Svornosti 1, Vnitřní Město, 38101 Český Krumlov

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitosti
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 2

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Rok zaplavení: 2002 Rozsah poškození: zaplavení 1. NP

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ			
Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0312 Český Krumlov
Obec:	545392 Český Krumlov	Katastrální území:	622931 Český Krumlov
Ulice:	Plešivecká	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
FO RČ: XXXX			1 / 1

Stavby na LV XXXX		stavba je součástí pozemku		
část obce Plešivec	Bytový dům	č.p. XX	na pozemku p.č. St. XXX	NE
Jednotky na LV XXXX		Číslo jednotky: XXX	Spoluvlastnický podíl: XX/XXXX	Byt
Pozemky na LV XXXX		St. XX	Stavební parcela Parcela KN	605 m ² zastavěná plocha a nádvoří



Výpočet hodnoty pozemků

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	St. XXX	605	XX/XXX
Celková výměra pozemků:		605	

Výpočet porovnávací hodnoty

Jedná se o bytovou jednotku dispozice 2+1 vymezenou ve zděném bytovém domě bez výtahu v 1.NP. Dům má sedlovou střechu dřevěný krov a taškovou sřešní krytinu. Byt i dům je v původním udržovaném stavu. Okna jsou dřevěná, na podlahách jekor, vytápění je lokální el. akumulacími kamny. Byt má balkon s výhledem na řeku.

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c				Lokalita / Fotografie		
	Započítatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
BJ Český Krumlov							
	Byt 2+1 s balkonem, který se nachází v Českém Krumlově - Špičák. Byt se nachází ve 3.patře /celkem 4 / v domě s výtahem. Jednotlivé vymezení místností jsou - kuchyně - 12,40m ² , pokoj - 14,30m ² , pokoj 2 - 20,40m ² , šatna - 3m ² , předsiň - 7,10m ² , koupelna - 2,30m ² , WC - 0,96m ² , sklep - 5,30m ² , balkon - 2,70m ² . Byt je velmi udržovaný, v původním stavu bez úprav. Dům je po kompletní revitalizaci. Orientace bytu ložnice - východ, kuchyně a ob.pokoj západ.				ulice Špičák, Český Krumlov - část obce Latrán		
Hodnocení:							
	66,00			2 150 000	32 576	0,88	28 667
BJ Český Krumlov							
	Byt ve výstavbě se nalézá ve 2. NP, v nově stavěném třípatrovém nízkoenergetickém domě, v Českém Krumlově, Nové Spolí. Celkem v domě 8 bytových jednotek, konec slepé ul. Tichá. Plánované dokončení s kompletními úpravami do konce května! Užité plocha 61,11m ² , sklep 2,5 m ² , terasa 11,2 m ² , společné prostory, tj. chodby, schodiště, půda. Nízké náklady na energie i platby do fondů. Tento byt je nabízen bez kuchyňské linky. Vytápění Heatflow karbonová fólie, zhruba 7.500,- Kč/rok. Sociální vybavenost v blízkém okolí. Součástí prodeje je 1 parkovací místo (možnost příkoupění dalšího). Nabízený byt je s výhledem do zeleně a na Vltavu, vzdálenou cca 100 m. Vzdálenost do historického centra města je 10 minut chůze.				ulice Tichá, Český Krumlov - část obce Nové Spolí		
Hodnocení:							
	61,00			2 756 000	45 180	0,78	35 240
BJ Český Krumlov							
						Český Krumlov	

Bytová jednotka 3+kk se nachází v 1.NP zděného bytového domu. Bytový dům je tří podlažní (2 x nadzemní podlaží a 1 x podzemní podlaží) bez výtahu. V domě je jeden vchod. Celkem jsou v domě 4 bytové jednotky. Bytový dům byl postaven v roce cca. 1942. Bytový dům prošel částečnou rekonstrukcí - vchodové dveře, plastová okna s izol. zasklením a střešní krytina včetně svodů z roku 2012. Bytová jednotka je po rozsáhlé modernizaci z roku 2013 v celk. výši nákladů dle sdělení majitele nemovitosti 600 000 Kč (rozvody el., vody, odpadů, ÚT s plyn. kotlem a radiátory, povrchy podlah, koupelna s WC, kuchyně včetně spotřebičů, int. dveře, štukové omítky, SDK podhledy). Vytápění je ÚT s plyn. kotlem. TUV je zajištěna kombinovaně s ÚT Podlahy jsou betonové s povrchem ker. dlažba a lam. plovoucí, int. dveře z masivu. V bytové jednotce se nachází hala, koupelna s WC, 2 x pokoj a obývací pokoj s kk. Součástí bytové jednotky jsou dva sklepy v 1.PP bytového domu a dále spoluvlastnický podíl 71/1000 na pozemku p.č. 324/19 (oplocená zahrádka s pergolou a krbem - dle sdělení majitele činily náklady na výstavbu cca 100 000 Kč).



Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 26.9.2018 - koeficient 1,00;

	75,46	2 900 000	38 431	0,80	30 745
Variační koeficient před úpravami:	13,30 %	Variační koeficient po úpravách:			8,69 %
Započítatelná plocha:		69,45 m ²			
Minimální jednotková cena:		28 667 Kč/m ²	Minimální cena:		1 990 923 Kč
Průměrná jednotková cena:		31 551 Kč/m ²	Průměrná cena:		2 191 217 Kč
Maximální jednotková cena:		35 240 Kč/m ²	Maximální cena:		2 447 418 Kč
Stanovená jednotková cena:		31 677 Kč/m²	Porovnávací hodnota:		2 200 000 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 2 400 000 Kč

Druh dokladu: Dle sdělení

Ze dne: XXX

Dle sdělení klienta byla kupní cena 2.400 mil. Kč. Dle mého názoru se jednalo o nadhodnocenou cenu v místě a čase.

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Obvyklou cenu bytové jednotky č. XXX domu č.p. XX obec Český Krumlov zapsané na LV č. XXk.ú. Český Krumlov včetně podílu na společných částech domu a pozemku XX/XXX odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných bytových jednotek v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů jednotek, konstrukčních provedení bytových domů a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 31.680 Kč/m² užitné plochy. Tj. **2.200 mil. Kč.**

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	2 200 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 666 800 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	2 200 000 Kč	

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započítatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:	2 200 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	2 200 000Kč
Započítatelná plocha:	69,45m ²

Fotodokumentace



pohled na BD



pohled na BD



vstup do BD



výhled z balkonu



výhled z balkonu



chodba

Fotodokumentace



wc



koupelna



pokoj



kuchyně



pokoj

Odhad obvyklé ceny nemovité věci číslo

Odhadce:		Datum místního šetření: 14.06.2019	
Datum objednání:	Místní šetření proběhlo za účasti:		
Datum převzetí kompletních podkladů:			
Vlastník jednotky:			
Vlastník pozemku:			
Klient: Plešivec XX, 381 01 Český Krumlov, 602 679 329.	Objednatel: Klient		



Základní údaje			
Název nemovité věci:	BJ Plešivec XX, souč. dozaj.		
Adresa nemovité věci:	Plešivec XX, 38101 Český Krumlov - Plešivec		
Předmět ocenění:	Bytová jednotka - byt, číslo jednotky XX v budově č.p. X, X na pozemku p.č. včetně spoluvlastnického podílu XX/XXX na společných částech domu včetně pozemku p.č. St. XX v k.ú. Český Krumlov.		
Účel ocenění:	Jiné		
Katastrální údaje			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	Český Krumlov
Obec:	Český Krumlov	Katastrální území:	Český Krumlov
Ulice:	Plešivec	Číslo popisné	
List vlastnický č.:		Parcelní čísla pozemků:	
Číslo jednotky:		Spoluvlastnický podíl:	

Rizika
+ Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitosti
+ Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
+ Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
+ Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1
+ Bez reálných břemen a služebností
- Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
+ Nemovitá věc není pronajímána
+ Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 1067/4, 1067/10
Vyhodnocení rizik pro Collateral management: ANO

	Současný stav	Budoucí stav
OBVYKLÁ CENA	1 900 000 Kč	
JEDNOTKOVÁ CENA	32 423 Kč/m ²	0 Kč/m ²

Poloha, okolí a dopravní dostupnost	
Poloha v obci:	Sířší centrum - sídlištní zástavba
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř

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

Jedná se o bytovou jednotku dispozice 2+1 vymezenou ve 3. NP panelového bytového domu z roku 1979. Bytový panelový dům prošel částečnou rekonstrukcí v r. 2012 - proběhlo zateplení kontaktním zateplovacím systémem, střecha, stoupačky. Bytová jednotka po kompletní rekonstrukci z roku 2016 - štukové omítky, kompletní rozvody, vyzděné jádro, nová koupelna s WC, podlahy s PVC, nová kuchyň, plast. okna, int. dveře dýha, plastová okna z izol. sklem... vytápění a TUV dálkově.

Technický popis oceňované nemovité věci	
Stavebně technický stav jednotky:	výborně udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Rekonstrukce jednotky:	<input checked="" type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> sociální zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	0 / 6
Počet bytových/nebytových jednotek:	21 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Připojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná <input type="checkbox"/> nezpevněná přes pozemky parc. číslo 1067/4, 1067/10
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> pronájem <input type="checkbox"/> podnikání <input type="checkbox"/> bydl. a podnik. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1067/4	ostatní plocha / zeleň	Město Český Krumlov, náměstí Svornosti 1, Vnitřní Město, 38101 Český Krumlov
1067/10	ostatní plocha / ostatní komunikace	Město Český Krumlov, náměstí Svornosti 1, Vnitřní Město, 38101 Český Krumlov

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Obvyklou cenu bytové jednotky č. XX byt. domu č.p. X, X ulice Sídliště Plešivec, obec Český Krumlov zapsané na LV č. XX k.ú. Český Krumlov včetně podílu na společných částech domu a pozemku XX/XXX odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných bytových jednotek v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů jednotek, konstrukčních provedení bytových domů a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 32.400 Kč/m² užitné plochy. Tj. 1.900 mil. Kč.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	0 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 098 750 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	1 900 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	0 Kč	0 Kč

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započítatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:	1 900 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	1 900 000Kč
Započítatelná plocha:	58,60m ²
Jednotková cena započítatelné plochy:	32 423Kč/m²

Fotodokumentace nemovité věci.



Pohled na BD



Pohled na BD



Pohled na BD



Interiér BD



Interiér BD



Interiér BD

Fotodokumentace nemovité věci.



Vstup do BJ



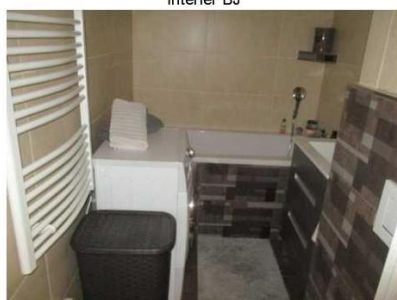
Interiér BJ



Interiér BJ



Interiér BJ



Interiér BJ



Interiér BJ

Fotodokumentace nemovité věci.



Interiér BJ



Interiér BJ



Interiér BJ

Informace o povodních



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa	Kraj: Jihočeský kraj Okres: Český Krumlov Obec - část obce: Český Krumlov - Plešivec	Ulice, č.p./č.o.: Sídliště Plešivec 373 PSČ: 38101
--------	--	---

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -770455 Y: -1183603
Souřadnice GPS: N: 48°48'4,22" E: 14°18'33,49"
Kód adresy: 8684219 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

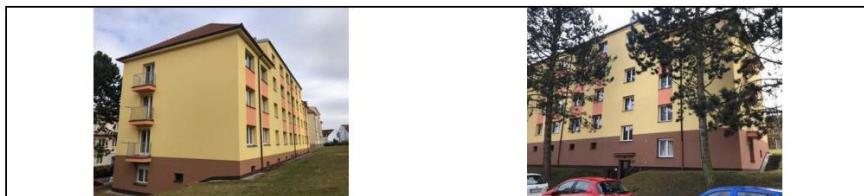
Tento produkt a informace obsažené v reportu mohou pouze jako referenční materiál. Informace jsou poskytnuty poskytlím brnem k podpoře vyhodnocení povodňových rizik a nejsou určeny k výskvě pro jiné účely. Činnost a odpovědnost - vždy patří ke původci dat.

Příloha 4 Vyšehrad

ODHAD č.

odhad obvyklé ceny nemovité věci pro účel úvěrového řízení

Předmět ocenění:	Bytová jednotka - byt	ocenění stávajícího stavu
Název nemovité věci:	BJ ČK, Vyšehrad č.p. XXX, č. X	
Bytová jednotka číslo:	XX	v bytovém domě č.p.: X
Na pozemku parc. č.:	St. XX	s pozemky: X
včetně spoluvlastnického podílu: XX/XXX na společných částech domu a pozemku		
Katastrální území:	Český Krumlov	LV č.: X
Kraj:	Jihočeský	Okres: Český Krumlov
Obec:	Český Krumlov	Část obce: Nádražní Předměstí
Ulice:	Vyšehrad	Číslo orientační: PSC: 38101



ÚČEL OCENĚNÍ: Jiné (ocenění stávajícího stavu)

Obvyklé ceny	Stav ke dni / Prohlídka: 24.02.2020 / 24.02.2020
Obvyklá cena stávající: <small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>	2 000 000 Kč Pozn.:
Obvyklá cena budoucí: <small>(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)</small>	Pozn.:
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Jihočeský	Obec, část obce: Český Krumlov, Nádražní Předměstí	Počet obyvatel: 13 085
KÚ: Český Krumlov	Ulice: Vyšehrad	Číslo popisné: 163, 164

Bytová jednotka	stávající stav	budoucí stav
Dispozice jednotky:	2+1	
Podlaží:	3. NP	
Orientace:	SZ	
Vytápění:	dálkové (zdroj mimo budovu)	
Podlahová plocha:	55,58 m ²	
Započítatelná plocha:	53,23 m ²	
Garáž v objektu (počet stání):	ne	
Stáří / další životnost:	65	85
Opotřebení celkové:	30,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	
Technický stav jednotky:		dobře udržovaná
Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílčí 2019
Provedené dílčí rekonstrukce jednotky:	<input checked="" type="checkbox"/> soc. zařízení	<input checked="" type="checkbox"/> kuch. linka <input type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna

Budova	
Počet podlaží PP / NP	1 / 4
Počet bytových / nebytových jednotek	12 /
Výtah	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne

Konstrukce budovy	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	St. 1506
Celková výměra pozemku:	409 m ²
Energetický průkaz stavby:	Není
Technický stav:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí 2019
Provedené dílčí rekonstrukce stavby:	<input checked="" type="checkbox"/> střecha <input checked="" type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input checked="" type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - sídlištní zástavba
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace

Rekapitulace rizik

Rizika:	
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	2 000 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 304 013 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota	1 862 875 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	2 000 000 Kč	

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci:	Širší centrum - sídlištní zástavba
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input checked="" type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř

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

Jedná se o BJ vymezenou ve zděném BD s 1PP a 4NP z roku cca 1955 ve 3.NP se sedlovou střechou a bet. taškou o dispoziici 2+1 s balkonem. BJ je po částečné rekonstrukci z roku cca 2010 - koupelna, WC, kuchyň, podlahy renovace, int. dveře hladké plně, plastová okna (2019). BD je po částečné revitalizaci z roku 2019 - zateplení, balkony, střecha (2005). Součástí jsou dvě sklepní kóje v 1.PP. Vytápění BJ a TUV dálkově. Do BJ zavedena obecní el., vodovod, kanalizace.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavebně technický stav jednotky:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> sociální zařízení <input checked="" type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna <input checked="" type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	1 / 4
Počet bytových/nebytových jednotek:	12 /

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná <input type="checkbox"/> nezpevněná přes pozemky parc. číslo 749/3
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> pronájem <input type="checkbox"/> podnikání <input type="checkbox"/> bydl. a podnik. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
749/3	ostatní plocha / ostatní komunikace	Město Český Krumlov, náměstí Svornosti 1, Vnitřní Město, 38101 Český Krumlov

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitosti
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

Výpočet hodnoty pozemků

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	St. XX	409	XX/XXX
Celková výměra pozemků:		409	

Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c				Lokaiřta / Fotografie		
	Započítatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
BJ Horní Brána							Český Krumlov, Horní Brána

Bytová jednotka 3+kk se nachází v 1.NP zděného bytového domu. Bytový dům je tří podlažní (2 x nadzemní podlaží a 1 x podzemní podlaží) bez výtahu. V domě je jeden vchod. Celkem jsou v domě 4 bytové jednotky. Bytový dům byl postaven v roce cca. 1942. Bytový dům prošel částečnou rekonstrukcí - vchodové dveře, plastová okna s izol. zasklením a střešní krytina včetně svodů z roku 2012. Bytová jednotka je po rozsáhlé modernizaci z roku 2013 v celk. výši nákladů dle sdělení majitele nemovitosti 600 000 Kč (rozvody el., vody, odpadů, ÚT s plyn. kotlem a radiátory, povrchy podlah, koupelna s WC, kuchyně včetně spotřebičů, int. dveře, štukové omítky, SDK podhledy). Vytápění je ÚT s plyn. kotlem. TUV je zajištěna kombinovaně s ÚT Podlahy jsou betonové s povrchem ker. dlažba a lam. plovoucí, int. dveře z masivu. V bytové jednotce se nachází hala, koupelna s WC, 2 x pokoj a obývací pokoj s kk. Součástí bytové jednotky jsou dva sklepy v 1.PP bytového domu a dále spoluvlastnický podíl 71/1000 na pozemku p.č. 324/19 (oplocená zahrádka s pergolou a krbem - dle sdělení majitele činily náklady na výstavbu cca 100 000 Kč).



Hodnocení: Redukce pramene ceny - databáze prodejů vlastní (26.9.2018) - koeficient 1,00; Lokalita - . - koeficient 1,00; Velikost objektu - . - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - . - koeficient 1,00; Celkový stav - po rozsáhlé modernizaci - koeficient 0,90; Vliv pozemku - . - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez balkonu, se zahradou - koeficient 0,98;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - databáze prodejů vlastní (26.9.2018) 1; Lokalita - . 1; Velikost objektu - . 1,05; Provedení a vybavení - . 1; Celkový stav - po rozsáhlé modernizaci 0,9; Vliv pozemku - . 1; Úvaha zpracovatele ocenění - bez balkonu, se zahradou 0,98;

zděný	75,46	1.NP	3+kk	3 200 000	42 407	0,93	39 439
-------	-------	------	------	-----------	--------	------	--------

BJ Na Kovárně

Český Krumlov

Jedná se o zděný BD s valbovou střechou a dřevěným krovem s betonovou taškovou krytinou v původním udržovaném stavu ve městě Český Krumlov - Na Kovárně. Vnější omítky jsou štukové, vnitřní schodiště je betonové - v BD není výtah. Oceňovaná bytová jednotka je vymezena ve 1. NP bez výtahu. Bytová jednotka je o dispozici 2+1. Na BJ proběhly následující rekonstrukce - v roce 2011 výměna oken za plastová s izolačním sklem, dále v bytě byly udělány nové rozvody elektriny, vody, odpadů - nové ÚT s vlastním plynovým kotlem, který též slouží k ohřevu TUV, byly udělány nové rozvody vody a vystukovány nové omítky. Dále byla udělána nová kuchyně a nové podlahy - s ker. dlažbou a z dřevěných parket. BJ je po kompletní rekonstrukci.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - databáze prodejů vlastní (4.9.2018) - koeficient 1,00; Lokalita - . - koeficient 1,00; Velikost objektu - . - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - . - koeficient 1,02; Celkový stav - . - koeficient 0,95; Vliv pozemku - . - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez balkonu - koeficient 1,03;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - databáze prodejů vlastní (4.9.2018) 1; Lokalita - . 1; Velikost objektu - . 1,02; Provedení a vybavení - . 1,02; Celkový stav - . 0,95; Vliv pozemku - . 1; Úvaha zpracovatele ocenění - bez balkonu 1,03;

zděný	62,30	1.NP	2+1	2 000 000	32 103	1,02	32 745
-------	-------	------	-----	-----------	--------	------	--------

BJ Plešivec

Sídlíště Plešivec, Český Krumlov - Plešivec

BJ v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 bez balkonu na sídlíšti Plešivec v Českém Krumlově o celkové ploše 57 m². Byt se nachází ve 3. patře panelového domu s výtahem. Dům je po revitalizaci - plastová okna, euro výtah, zateplení. Byt je po částečné rekonstrukci v roce 2019 - nová kuchyňská linka, v obývací a pokojí plovoucí podlahy, jinak PVC. Okna jsou situovaná na jihovýchod. Veškerá občanská vybavenost v místě. Volné dle dohody.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - Sreality - koeficient 0,90; Lokalita - . - koeficient 1,00; Velikost objektu - . - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - panelový BD - koeficient 1,02; Celkový stav - bez rekonstrukce - koeficient 1,05; Vliv pozemku - . - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez balkonu - koeficient 1,03;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Sreality 0,9; Lokalita - . 1; Velikost objektu - . 1,01; Provedení a vybavení - panelový BD 1,02; Celkový stav - bez rekonstrukce 1,05; Vliv pozemku - . 1; Úvaha zpracovatele ocenění - bez balkonu 1,03;

panelový BD	57,00	4.NP	2+1	2 300 000	40 351	1,00	40 351
-------------	-------	------	-----	-----------	--------	------	--------

BJ Vyšehrad

Vyšehrad 184, Český Krumlov,
Jihočeský kraj, Jihozápad, 38101,
Česká republika

BJ na Vyšehradě, Český Krumlov. Dům je zateplen, má nová plastová okna. Byt má zděné jádro, novou koupelnu, obložkové dveře. V chodbě dlažba, na stropě sádkokarton s bodovými světlý, 2 pokoje, koupelna. Dům má svoji samostatnou plynovou kotelnu



Hodnocení: Redukce pramene ceny - Sreality - koeficient 0,90; Lokalita - - koeficient 1,00; Velikost objektu - - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - panelový BD - koeficient 1,02; Celkový stav - - koeficient 1,00; Vliv pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez balkonu - koeficient 1,03;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Sreality 0,9; Lokalita - . 1; Velikost objektu - . 1; Provedení a vybavení - panelový BD 1,02; Celkový stav - . 1; Vliv pozemku - . 1; Úvaha zpracovatele ocenění - bez balkonu 1,03;

panelový BD	53,00	2+1	2 200 000	41 509	0,95	39 434
-------------	-------	-----	-----------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	10,49 %	Variační koeficient po úpravách:	8,03 %
Započítatelná plocha:	53,23 m ²		
Minimální jednotková cena:	32 745 Kč/m ²	Minimální cena:	1 743 016 Kč
Průměrná jednotková cena:	37 992 Kč/m ²	Průměrná cena:	2 022 314 Kč
Maximální jednotková cena:	40 351 Kč/m ²	Maximální cena:	2 147 884 Kč
Stanovená jednotková cena:	37 573 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	2 000 000 Kč

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Obvyklou cenu bytové jednotky XX, v bytovém domě č.p. XX, ul. Vyšehrad, obec Český Krumlov zapsané na LV č. XX k.ú. Český Krumlov včetně podílu na společných částech domu a pozemku XX/XXX odhadují na základě porovnání s cenami srovnatelných nabízených bytových jednotek v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů jednotek, konstrukčních provedení bytových domů a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 37.600 Kč/m² užité plochy, tj. 2.000 mil. Kč.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	2 000 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 304 013 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	2 000 000 Kč	

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započítatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:	2 000 000 Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0 Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0 Kč
Upravená obvyklá cena:	2 000 000 Kč
Započítatelná plocha:	53,23 m ²
Jednotková cena započítatelné plochy:	37 576 Kč/m²

Fotodokumentace nemovité věci.



Pohled na BD



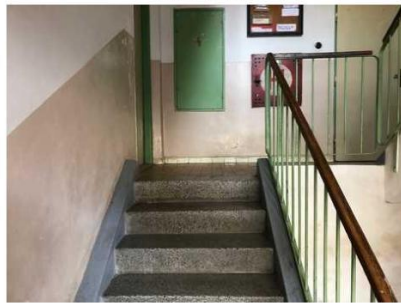
Pohled na BD



Pohled na BD



Pohled na BD



Interiér BD



Zádveři

Fotodokumentace nemovité věci.



WC



Koupelna



Kuchyň



Kuchyň



Pokoj



Balkon

Fotodokumentace nemovité věci.



Obývací pokoj



Sklep

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo XX

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka, BJ ČK, Vyšehrad č.p. XX, č. X ZP (OC)Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Český Krumlov, k.ú. Český Krumlov
Adresa: Vyšehrad XX, 381 01 Český Krumlov**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****2 000 000 Kč****NÁLEZ****Znalecký úkol**

Určit obvyklou cenu nemovité věci - bytové jednotky č. XX v byt. domě č.p. XX v ul. Vyšehrad a podílu o velikosti XX/XXX na společných částech domu a pozemku p.č.st. XX - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 405 m². Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. XX, pro obec a k.ú. Český Krumlov u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov.

Přehled podkladů

Výpis z KN pro LV č. XX

Kopie KM ze dne X

Místní šetření s pořízením fotodokumentace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr. objekt
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.	
Poloha v obci:			
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

749/3 Město Český Krumlov, náměstí Svornosti 1, Vnitřní Město, 38101 Český Krumlov

Celkový popis

Jedná se o BJ vymezenou ve zděném BD s 1PP a 4NP z roku cca 1960 ve 2.NP se sedlovou střechou a bet. taškou o dispozici 2+1. BJ je po kompletní rekonstrukci z roku cca 2018 - koupelna, WC, kuchyň, podlahy renovace parquet, int. dveře hladké plné + dýha, plastová okna (2007). BD je po částečné revitalizaci z roku 2012 - zateplení, střecha, plast. okna. Součástí jsou dvě sklepní kóje v 1.PP. Vytápění BJ a TUV dálkově. Do BJ zavedena obecní el., vodovod, kanalizace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

BJ č. XX

Oceňovaná jednotka

Lokalita: širší centrum obce, veškerá OV obce v okolí
Popis: BJ po kompletní rekonstrukci
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděný BD
Podlaží: 2.NP
Užitná plocha: 50,61 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty byly stanoveny na základě výběru vhodných vzorků po porovnání s referenční hodnotou 1 tak, aby případné navyšování a ponížování vůči této referenční hladině bylo v rámci do 10%. U vlastní databáze prodejí se koeficient redukce ceny neponižoval, u internetových nabídek byl ponížován o 10%. Odchytky ostatních koeficientů byly zvoleny v rozmezí do 10%, z důvodu zachování co nejpřesnější vypovídající hodnoty jednotlivých porovnávaných parametrů.

Srovnatelné jednotky:

Název: BJ Vyšehrad
Lokalita: Vyšehrad, Český Krumlov
Popis: Jedná se o BJ vymezenou ve zděném BD s 1PP a 4NP z roku cca 1955 ve 3.NP se sedlovou střechou a bet. taškou o dispozici 2+1 s balkonem. BJ je po částečné rekonstrukci z roku cca 2010 - koupelna, WC, kuchyň, podlahy renovace, int. dveře hladké plné, plastová okna (2019). BD je po částečné revitalizaci z roku 2019 -

zateplení, balkony, střecha (2005). Součástí jsou dvě sklepní kóje v 1.PP. Vytápění BJ a TUV dálkově. Do BJ zavedena obecní el., vodovod, kanalizace.

Podlaží: 3.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděný BD
Užitná plocha: 53,23 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - databáze odhadů vlastní (2019)	1,00
K2 Velikosti objektu - .	1,01
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - .	1,03
K6 Vliv pozemku - .	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Zdůvodnění koeficientu K: Redukce pramene ceny - databáze odhadů vlastní (2019); Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 000 000	53,23	37 573	1,04	39 076

Název: BJ Na Kovárně

Lokalita: Český Krumlov

Popis: Jedná se o zděný BD s valbovou střechou a dřevěným krovem s betonovou taškovou krytinou v původním udržovaném stavu ve městě Český Krumlov - Na Kovárně. Vnější omítky jsou štukové, vnitřní schodiště je betonové - v BD není výtah. Ocenovaná bytová jednotka je vymezena ve 1. NP bez výtahu. Bytová jednotka je o dispozici 2+1. Na BJ proběhly následující rekonstrukce - v roce 2011 výměna oken za plastová s izolačním sklem, dále v bytě byly udělány nové rozvody elektriny, vody, odpadů - nové ÚT s vlastním plynovým kotlem, který též slouží k ohřevu TUV, byly udělány nové rozvody vody a vyštukovány nové omítky. Dále byla udělána nová kuchyně a nové podlahy - s ker. dlažbou a z dřevěných parket. BJ je po kompletní rekonstrukci.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 62,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - databáze prodejů vlastní (4.9.2018)	1,00
K2 Velikosti objektu - .	1,05
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,02
K5 Celkový stav - .	1,02
K6 Vliv pozemku - .	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Zdůvodnění koeficientu K: Redukce pramene ceny - databáze prodejů vlastní (4.9.2018); Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]

2 000 000	62,30	32 103	1,09	34 992
-----------	-------	--------	------	---------------

Název:	BJ Vyšehrad			
Lokalita:	Vyšehrad 184, Český Krumlov, Jihočeský kraj, Jihozápad, 38101, Česká republika			
Popis:	BJ na Vyšehradě, Český Krumlov. Dům je zateplen, má nová plastová okna. Byt má zděné jádro, novou koupelnu, obložkové dveře. V chodbě dlažba, na stropě sádrokarton s bodovými světly, 2 pokoje, koupelna. Dům má svoji samostatnou plynovou kotelnu			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	panelový BD			
Užitná plocha:	53,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Sreality			0,90	
K2 Velikosti objektu - .			1,01	
K3 Poloha - .			1,00	
K4 Provedení a vybavení - panelový BD			1,02	
K5 Celkový stav - .			1,00	
K6 Vliv pozemku - .			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - panelový BD; Celkový stav - .; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - .;			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 200 000	53,00	41 509	0,93	38 603



Název:	BJ Plešivec			
Lokalita:	Sídliště Plešivec, Český Krumlov - Plešivec			
Popis:	BJ v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 bez balkonu na sídlišti Plešivec v Českém Krumlově o celkové ploše 57 m ² . Byt se nachází ve 3. patře panelového domu s výtahem. Dům je po revitalizaci - plastová okna, euro výtah, zateplení. Byt je po částečné rekonstrukci v roce 2019 - nová kuchyňská linka, v obývací a pokojí plovoucí podlahy, jinak PVC. Okna jsou situovaná na jihovýchod. Veškerá občanská vybavenost v místě. Volné dle dohody.			
Podlaží:	4.NP			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	panelový BD			
Užitná plocha:	57,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Sreality			0,90	
K2 Velikosti objektu - .			1,02	
K3 Poloha - .			1,00	
K4 Provedení a vybavení - bez rekonstrukce, panelový BD1,10			1,10	
K5 Celkový stav - bez rekonstrukce			1,10	
K6 Vliv pozemku - .			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - bez rekonstrukce, panelový BD; Celkový stav - bez rekonstrukce; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - .;			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]



Zdroj: www.sreality.cz

2 300 000	57,00	40 351	1,11	44 790
-----------	-------	--------	------	---------------

Minimální jednotková porovnávací cena	34 992 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 365 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	44 790 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota	2 000 000 Kč
Jednotková cena	39 518 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 000 000 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	2 000 000 Kč
Věcná hodnota	936 602 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu bytové jednotky XX, v bytovém domě č.p. XX, ul. Vyšehrad, obec Český Krumlov zapsané na LV č. XX k.ú. Český Krumlov včetně podílu na společných částech domu a pozemku XX/XXX odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nabízených bytových jednotek v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů jednotek, konstrukčních provedení bytových domů a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 39.500 Kč/m² užitné plochy. Tj. 2.000 mil. Kč.

Obvyklá cena

2 000 000 Kč

slovy: Dva miliony Kč

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. XX	1
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Fotodokumentace nemovité věci



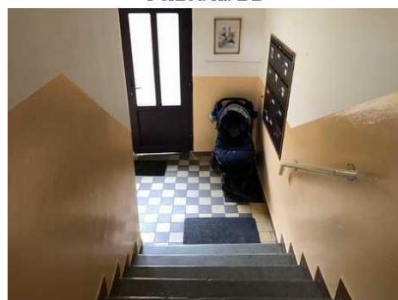
Pohled na BD



Pohled na BD



Pohled na BD



Interiér BD



Interiér BD



Vstup do BJ

Fotodokumentace nemovité věci



Interiér BJ



Interiér BJ



Interiér BJ



Interiér BJ



Interiér BJ



Interiér BJ

Příloha 6 Nové Spolí

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka - byt		ocenění stávajícího stavu	
LIST VLASTNICTVÍ číslo XX			
Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0312 Český Krumlov
Obec:	545392 Český Krumlov	Katastrální území:	623091 Spolí-Nové Spolí
Vlastníci			Podíl
FO RČ: XXX/XXX			1 / 1
Jednotky		Jednotka vymezená podle zákona č.72/1994 Sb.	
Byt	Číslo jednotky:	Spoluvlastnický podíl:	

LIST VLASTNICTVÍ číslo XX			
Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0312 Český Krumlov
Obec:	545392 Český Krumlov	Katastrální území:	623091 Spolí-Nové Spolí
Vlastníci			Podíl
FO			
Stavby			
část obce Nové Spolí	Bytový dům	č.p.	na pozemku parc. č. St.
Pozemky			
St.	Stavební parcela	Parcela KN	254 m ² zastavěná plocha a nádvoří



OBVYKLÁ CENA	SOUČASNÁ:	1 450 000 Kč
	BUDOUCÍ:	
	MINIMÁLNÍ:	

ÚČEL OCEŇENÍ	Jiné
Číslo úvěrové smlouvy / žádosti	
Účel úvěru:	<input type="checkbox"/> koupě <input type="checkbox"/> výstavba <input type="checkbox"/> změna stavby <input type="checkbox"/> rekonstrukce <input type="checkbox"/> refinancování <input checked="" type="checkbox"/> jiné

Datum místního šetření: 06.03.2020 Za přítomnosti: BJ Nové Spolí č.p. XX, souč. refin

TECHNICKÝ POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI	
Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní zástavba
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná <input type="checkbox"/> nezpevněná přes pozemky parc. číslo 1640/5
Připojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Forma užívání:	bydlení
Vytápění:	lokální - elektřina
Dispozice jednotky:	2+1

Orientace jednotky:	S
Stavebně technický stav stavby:	dobře udržovaná
Stavebně technický stav jednotky:	dobře udržovaná
Rok celkové / dílčí rekonstrukce stavby:	2010
Rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér domu
Popis rekonstrukce stavby:	
Rok celkové / dílčí rekonstrukce jednotky:	2010
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> soc. zařízení <input type="checkbox"/> kuch. linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Popis rekonstrukce jednotky:	

Jednotka v podlaží: počet podlaží: z toho nadz./podz.: Počet bytů/nebytů/garáží:

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
	Nemovitost není předmětem převodu vlastnických práv.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI		
	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 450 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	781 138 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	1 450 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	0 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

Obvyklou cenu současnou bytové jednotky č. XX byt. domu č.p. XX, obec Český Krumlov zapsané na LV č. XXXX k.ú. Spolí-Nové Spolí včetně podílu na společných částech domu a pozemku X/XX odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných bytových jednotek v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů jednotek, konstrukčních provedení bytových domů a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 30.200 Kč/m² užité plochy. Tj. 1.450 mil. Kč.
Podmínkou platnosti obvyklé ceny současně je zajištění právního přístupu k nemovitosti.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní zástavba
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.

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

Jedná se o bytovou jednotku vymezenou ve zvýšeném 1.NP zděného bytového domu č.p. XX se 4NP a 1PP v okrajové části obce Český Krumlov místním názvem Nové Spolí. BD z roku cca 1960 prošel částečnou rekonstrukcí - výměna oken za plastová a nová střecha. BJ po částečné rekonstrukci - el.přímotopy a rozvody vody a odpadů. BJ o dispoziční 2+1 s jedním sklepem a jednou sklepni kóji. Vytápění lokální el. přímotopy a TUV el. bojler. BD napojen na obecní el. vodovod a kanalizaci.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavebně technický stav jednotky:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> sociální zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	1 / 4
Počet bytových/nebytových jednotek:	10 /

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Připojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná <input type="checkbox"/> nezpevněná přes pozemky parc. číslo 1640/5
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> pronájem <input type="checkbox"/> podnikání <input type="checkbox"/> bydl. a podnik. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1640/5	zahradka	Město Český Krumlov, náměstí Svornosti 1, Vnitřní Město, 38101 Český Krumlov

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitosti
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 3

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Rok zaplavení: 2002 Rozsah poškození: 1PP

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Zóna 3 se středním rizikem povodně (území tzv. 50-leté vody). Vzhledem k umístění bytové jednotky ve zvýšeném 1.NP považují toto riziko za akceptovatelné.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c				Lokalita / Fotografie		
	Započítatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
BJ Vyšehrad							
Jedná se o BJ vymezenou ve zděném BD s 1PP a 4NP z roku cca 1955 ve 3.NP se sedlovou střechou a bet. taškou o dispozici 2+1 s balkonem. BJ je po částečné rekonstrukci z roku cca 2010 - koupelna, WC, kuchyň, podlahy renovace, int. dveře hladké plně, plastová okna (2019). BD je po částečné revitalizaci z roku 2019 - zateplení, balkony, střecha (2005). Součástí jsou dvě sklepní kóje v 1.PP. Vytápění BJ a TUV dálkově. Do BJ zavedena obecní el., vodovod, kanalizace.						Vyšehrad, Český Krumlov	
							
Hodnocení: Redukce průměrné ceny - databáze odhadů vlastní (2019) - - koeficient 1,00; Velikosti objektu - - - koeficient 1,02; Poloha - - - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - zateplený BD, s ÚT - - koeficient 0,95; Celkový stav - - - koeficient 0,95; Vliv pozemku - - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - s balkonem - - koeficient 0,95;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce průměrné ceny - databáze odhadů vlastní (2019) 1; Velikosti objektu - . 1,02; Poloha - . 0,95; Provedení a vybavení - zateplený BD, s ÚT 0,95; Celkový stav - . 0,95; Vliv pozemku - . 1; Úvaha							

zpracovatele ocenění - s balkonem 0,95;							
zděný BD	53,23	3.NP	2+1	2 000 000	37 573	0,83	31 186
BJ Na Kovárně							
<p>Jedná se o zděný BD s valbovou střechou a dřevěným krovem s betonovou taškovou krytinou v původním udržovaném stavu ve městě Český Krumlov - Na Kovárně. Vnější omítky jsou štukové, vnitřní schodiště je betonové - v BD není výtah. Oceňovaná bytová jednotka je vymezena ve 1. NP bez výtahu. Bytová jednotka je o dispozici 2+1. Na BJ proběhly následující rekonstrukce - v roce 2011 výměna oken za plastová s izolačním sklem, dále v bytě byly udělány nové rozvody elektřiny, vody, odpadů - nové ÚT s vlastním plynovým kotlem, který též slouží k ohřevu TUV, byly udělány nové rozvody vody a vystukovány nové omítky. Dále byla udělána nová kuchyně a nové podlahy - s ker. dlažbou a z dřevěných parket. BJ je po kompletní rekonstrukci.</p>						Český Krumlov	
							
<p>Hodnocení: Redukce průměrné ceny - databáze prodejí vlastní (4.9.2018) - - koeficient 1,00; Velikosti objektu - - - koeficient 1,07; Poloha - - - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - s ÚT - - koeficient 0,95; Celkový stav - - - koeficient 0,90; Vliv pozemku - - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - - koeficient 1,00;</p>							
<p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce průměrné ceny - databáze prodejí vlastní (4.9.2018) 1; Velikosti objektu - - 1,07; Poloha - - 0,95; Provedení a vybavení - s ÚT 0,95; Celkový stav - - 0,9; Vliv pozemku - - 1; Úvaha zpracovatele ocenění - - 1;</p>							
zděný	62,30	1.NP	2+1	2 000 000	32 103	0,87	27 930
BJ Plešivec							
<p>BJ v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 bez balkonu na sídlišti Plešivec v Českém Krumlově o celkové ploše 57 m². Byt se nachází ve 3. patře panelového domu s výtahem. Dům je po revitalizaci - plastová okna, euro výtah, zateplení. Byt je po částečné rekonstrukci v roce 2019 - nová kuchyňská linka, v obývací a pokojí plovoucí podlahy, jinak PVC. Okna jsou situovaná na jihovýchod.</p>						Sídliště Plešivec, Český Krumlov - Plešivec	
							
<p>Hodnocení: Redukce průměrné ceny - Sreality - - koeficient 0,90; Velikosti objektu - - - koeficient 1,04; Poloha - - - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - panelový BD, s ÚT - - koeficient 0,97; Celkový stav - - - koeficient 0,95; Vliv pozemku - - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - - koeficient 1,00;</p>							
<p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce průměrné ceny - Sreality 0,9; Velikosti objektu - - 1,04; Poloha - - 0,95; Provedení a vybavení - panelový BD, s ÚT 0,97; Celkový stav - - 0,95; Vliv pozemku - - 1; Úvaha zpracovatele ocenění - - 1;</p>							
panelový BD	57,00	4.NP	2+1	2 300 000	40 351	0,82	33 088
BJ Spolí							
<p>Zděný bytový dům. V bytovém domě se nachází čtyři bytové jednotky. Zděný bytový dům je nepodsklepený a má 3 nadzemní podlaží bez obytného podkrovní a bez výtahu. V domě je jeden hlavní vchod. V 1.NP je technické zázemí domu včetně garáží (samostatné nebytové jednotky). Stavba je typickým činžovním domem stavěným převážně v osmdesátých a devadesátých letech minulého století. Bytový dům je po částečné rekonstrukci z roku 2009 (nové vstupní plastové dveře a plastová okna, zateplení fasády, střecha, klemp. prvky, stoupačky,...). Bytová jednotka o dispozici 3+1 s garáží se nachází ve 3.NP a je po dílčí modernizaci z roku 2009 (ÚT s elektrokotlem, koupelna a WC, int. dveře - dýha, podlahy, štuky, kuchyň, rozvody el., vody, odpadů,...) Vytápění BJ je ÚT s elektrokotlem. TUV je zajištěna el. bojlerem.</p>						Český Krumlov, Nové Spolí	
							
<p>Hodnocení: Redukce průměrné ceny - databáze prodejí vlastní (2019) - - koeficient 1,00; Lokalita - - - koeficient 1,00; Velikost objektu - - - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - s ÚT, větší dispozice - - koeficient 0,90; Celkový stav - - - koeficient 0,90; Vliv pozemku - - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - s garáží - - koeficient 0,90;</p>							
<p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce průměrné ceny - databáze prodejí vlastní</p>							

(2019) 1; Lokalita - . 1; Velikost objektu - . 1,1; Provedení a vybavení - s ÚT, větší dispozice 0,9; Celkový stav - . 0,9; Vliv pozemku - . 1; Úvaha zpracovatele ocenění - s garáží 0,9;							
zěný BD	80,45	3.NP	3+1	2 850 000	35 426	0,80	28 341
Variační koeficient před úpravami:			8,30 %	Variační koeficient po úpravách:		7,02 %	
Započitatelná plocha:				48,07 m ²			
Minimální jednotková cena:				27 930 Kč/m ²	Minimální cena:	1 342 595 Kč	
Průměrná jednotková cena:				30 136 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 448 638 Kč	
Maximální jednotková cena:				33 088 Kč/m ²	Maximální cena:	1 590 540 Kč	
Stanovená jednotková cena:				30 164 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 450 000 Kč	

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 450 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	781 138 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	1 450 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	0 Kč	0 Kč

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:	1 450 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	1 450 000Kč
Započitatelná plocha:	48,07m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	30 164Kč/m²

Fotodokumentace nemovité věci.



Pohled na BD



Pohled na BD



Pohled na BD



Pohled na BD

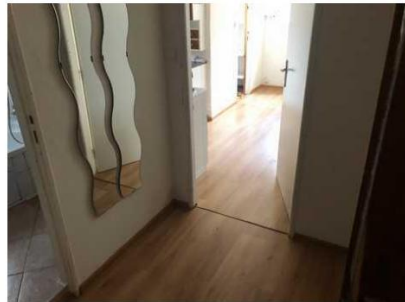


Interiér BD



Vstup do BJ

Fotodokumentace nemovité věci.



Zádvěří



Kuchyň



Kuchyň s jídelnou



Spiž



Pokoj



Koupelna s WC

Fotodokumentace nemovité věci.



El. bojler



Sklep



Sklep

Informace o povodních



VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledávková adresa:

Obec: Číslo obce: Poč.:

Ulice: Číslo popisné: Číslo orientační:

Stát:

Adresa				LIPI			
POČ	38101	Polta	Český Krumlov 1	Riziko povodeň 3	Riziko kriminalita 2		
Název časti	Český Krumlov 1	Číslo obce	Nové Spolč	Riziko vichřice	Riziko vloupání 2		
Ulice		Číslo domovní/orientační	28/				
Obec	Český Krumlov	Obec	Český Krumlov				
Geo X	1184052.13	Geo Y	770841.00				
Stavební objekt				Parcela			
Typ stavebního objektu	budova s číselm popsaným	Počet bytů	10	Kmenové číslo	132	Číslo	132
Dokončení		Počet podlaží	5	Podobílení čísla		Výměra parcely	254
Druh konstrukce	kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací	Obestavěný prostor (m ²)		Zařadeno svícení		Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Zastavěná plocha (m ²)		Podlahová plocha (m ²)		Typ parcely		Stavební	
Připojení kanalizace	Připoj na kanalizační síť	Připojení plyn	Bez plynu				
Připojení vodovod	S vodovodem	Vytváření vřstehem	Bez vřstahu				
Způsob vytápění	Jiné (i bez topení)	Způsob využití	bytový dům				



© 2023 Kooperativa pojišťovna, a.s., Všechna Insurance Group

Verze 2.305850201/463870K - Období od 11.10.2023 12:04