

Okres: Český Krumlov

Obec: Rožmberk nad Vltavou

ZNALECKÝ POSUDEK **čís.1858-02/2008**

zjištění obvyklé ceny nemovitosti – budovy č.p.43 na pozemku st.p.č.157 včetně příslušenství a pozemků v katastrálním území Rožmberk nad Vltavou

Objednavatel: Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1534/4, Ústí nad Labem 401 00

Vlastník: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem 401 00

Účel: Podklad pro prodej nemovitosti

Posudek vypracoval: Ing. Petr Bicenc, znalec z oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí
bytem: Podkrušnohorská 1581, Litvínov
tel: +420603 748486

Datum místního šetření: 5.12.2007

Datum, ke kterému bylo provedeno ocenění: 5.12.2007

Posudek obsahuje: 14 očíslovaných stran textu, 2 strany Přílohy č.1 a 1 strana Přílohy č.2 a předává se ve trojím vyhotovení

1. Nález

1.1. Podklady pro vypracování posudku:

- 1.1.1. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 5.11.2007
- 1.1.2. Kopie katastrální mapy ze dne 4.7.2007
- 1.1.3. Informace ze stavebního úřadu ve Vyšším Brodě
- 1.1.4. Informace z nabídek realitních kanceláří
- 1.1.5. Informace z Katastrálního úřadu Český Krumlov
- 1.1.6. Informace z Obecního úřadu Rožmberk nad Vltavou
- 1.1.7. Zjištění na místě samém

Nemovitosti byly prohlédnuty znalcem osobně dne 5.12.2007.

1.2. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitost – objekt č.p.43 na pozemku st.p.č.157 je vedený v katastru nemovitostí K.ú. Český Krumlov v obci Rožmberk nad Vltavou, k.ú. Rožmberk nad Vltavou. V listě vlastnictví č.131 je zapsáno, že vlastníkem nemovitostí k 5.11.2007 je:

Vlastník:

Ústecký kraj (IČ:70892156), Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem 401 00

Správa nemovitosti ve vlastnictví kraje

Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1534/4, Ústí nad Labem 401 00

Omezení vlastnického práva: není uvedeno

Nabývací tituly:

Viz výpis z katastru nemovitostí

K objektu č.p.43 náleží pozemek:

st.parc.č.157	- zastavěná plocha a nádvoří	508 m ²
parc.č.72/12	- zahrada	80 m ²

1.3. Popis oceňovaných nemovitostí

Oceňovaný objekt č.p.43 na pozemku st.p.č.157 je postavený v střední zastavěné části obce po pravé straně silnice vedoucí z Vyššího Brodu do Rožmberka(v části před betonovým mostem). Jedná se o samostatně stojící stavbu. Za domem se nachází jižně svažité skalnatý pozemek. Vstup do objektu je ze východní strany. Pozemek je oplocený. Příjezd k budově je po zpevněné komunikaci. Venkovní úpravy jsou uvedeny v seznamu. Trvalé porosty se na pozemku nevyskytují. K pozemku vedou z inženýrských sítí přípojka vody, kanalizace a elektrické energie.

2. Posudek - ocenění nemovitosti

Budova č.p.43

Venkovní úpravy

- přípojka vody
- přípojka kanalizace
- opěrné zdi
- zpevněné plochy
- oplocení

Pozemek

- zastavěná plocha
- zahrada

2.1. Budova č.p.43

Nález:

Předmětná stavba není podsklepená a má dvě nadzemní podlaží a podkroví. Stavba se skládá ze dvou provozně i komunikačně propojených navzájem kolmých částí. V prvním nadzemním podlaží hlavní stavby se nachází chodba se schodištěm, kuchyně, jídelna, společenská místnost, koupelny s umývárny a záchody. V druhém nadzemním podlaží je pět pokojů pro dvě až čtyři osoby. V podkroví jsou tři pokoje pro dvě až čtyři osoby. V prvním nadzemním podlaží stavby na dvoře jsou dva sklady, které jsou přístupné přímo ze dvora. V druhém nadzemním podlaží jsou dva pokoje přístupné přes dřevěnou verandu. Nad tuto částí stavby je nevyužitý půdní prostor, který slouží jako příležitostní sklad.

Základy jsou původní kamenné bez izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je zděná převážně kamenná tl.80-30cm, stropy jsou s rovným omítnutým podhledem(ve skladech klenba, v části 1.NP umělohmotný obklad). Střeška je sedlová. Střešní krytina je z pozinkovaného plechu. Z klempířských konstrukcí jsou provedeny žlaby, svody a parapety z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky převažují vápenné štukové, hladké a umělohmotný obklad stěn. Fasádní omítka je vápenná dvouvrstvá částečně poškozená. Vnitřní obklady jsou provedeny v koupelnách, na záchodech a kuchyni. Schody jsou kamenné bez zábradlí. Dveře převládají plné. Okna jsou dřevěná zdvojená, na verandě jednoduchá. V místnostech jsou podlahy z PVC, v ostatních místnostech převažuje keramická dlažba a PVC. Vytápění je elektrickými akumulacími kamny. Elektrorozvody jsou světelného i motorového proudu. V objektu je proveden rozvod studené i teplé vody. Bleskosvod je osazen. Rozvody kanalizace jsou provedeny ze záchodů, koupelen a kuchyně. V objektu není provedena instalace zemního plynu. Zdrojem teplé vody jsou boilery. Mezi základní technická zařízení patří sprchové kouty a umyvadla. K vybavení kuchyně patří elektrický sporáky. Výtah není v objektu instalován. Ostatní vybavení chybí. Pokoje v podkroví se budou oceňovat jako konstrukce navíc. Cena půdní vestavby je určena z podlahové plochy a jednotkové ceny Kč/m² k datu ocenění. Celková podlahová plocha vestavby podle skutečného měření je 4,85×3,50+4,65×3,50+3,95×4,00= 49,05m². Cena Kč/m² je stanovena podle ukazatelů ÚRS a standardního vybavení vestavby na 16 000Kč/m². Celková cena vestavby činí k datu ocenění 784 800 Kč.

K stavbě nebyla k dispozici žádná správní dokumentace. Staří stavby se stanovilo podle záznamu v pozemkové knize číslo vložky 140, kde je uvedeno, že první záznam je z roku 1893. Stáří stavby 2007-1893= 114roky. Stavba v posledních letech sloužila jako Ubytovací středisko OÚNZ Teplice. Přibližně před dvacetipětí roky byla stavba modernizovaná a rekonstruovaná. Byly provedeny veškeré rozvody vody, kanalizace, elektrické energie, bylo vybudováno obytné podkroví, byly vybudovány koupelny,

záchody a kuchyně, opravena fasáda a vnitřní omítky, provedeny nové podlahy, vyměněna okna a dveře, položena střešní krytina a klempířské konstrukce. Po prohlídce bylo shledáno, že stavba je značně vlhká zejména v 1.NP hlavní budovy a v části stavby na dvoře, kde se stavba dotýká skály. Z tohoto důvodu jsou také dva pokoje v části na dvoře neobyvatelné vzhledem značné vlhkosti zdiva a plísním na stěnách. Část zdiva je také popraskaná. Stékající dešťová voda a obvodové stěny bez izolace mají za následek vlhkost zdiva. Z tohoto důvodu považujeme stavbu jako částečně problematickou, která má omezené využití. I když na stavbě byla provedena částečná rekonstrukce a modernizace předpokládáme další životnost stavby 30 roků.

Zjištění charakteru objektu

Stavba je vedena v katastru nemovitostí jako stavba pro bydlení. V době ocenění sloužila jako ubytovací a zřízení turistického typu, a proto stavbu oceňujeme jako objekt pro hotely a ubytovny(typu G).

3. Věcná hodnota:

3.1. Výměry pro ocenění

Část objektu	Rozměry		Koeficient ZP	Zastavěná plocha (ZP)	1.výška	2.výška	Průměrná výška	Koeficient OP	Obestavěný prostor (OP)
	(m)	(m)							
1.NP hlavní stavba	9,30	14,70	1,00	136,71	2,65		2,65	1,00	362,28
1.NP stavba na dvoře	9,50	5,25	1,00	49,88	2,65		2,65	1,00	132,17
2.NP hlavní stavba	9,30	14,70	1,00	136,71	2,55		2,55	1,00	348,61
2.NP stavba na dvoře	9,50	5,25	1,00	49,88	2,55		2,55	1,00	127,18
2.NP veranda	18,35	1,05	1,00	19,27	2,40	2,70	2,55	1,00	49,13
vikýř	4,25	1,90	1,00	8,08	2,65	0,00	1,33	1,00	10,70
vikýř	4,25	1,60	1,00	6,80	2,35	0,00	1,18	1,00	7,99
zastřešení hlavní stavba	9,30	14,70	1,00	136,71	3,60	0,00	1,80	1,00	246,08
zastřešení stavby na dvoře	9,50	5,25	1,00	49,88	2,30	0,00	1,15	1,00	57,36
CELKEM									1 341,50

3.2. Výpočet

Podlaží	Zastavěná plocha(m ²): ZP	Průměrná výška podlaží (m)	Vážená výška podlaží(m): v
1.NP	186,59	2,65	1,12
2.NP	205,86	2,55	1,19
podkroví	49,05	2,50	0,28
Průměrná	147,17		2,59

Obestavěný prostor (m³): OP	1 341,50
---	-----------------

Zc - Základní cena podle přílohy č.2

Typ	Účel užití budovy	Kč/m ³
G(b)	budova - hotely a ubytovny	2 710

K1 - koeficient podle druhu konstrukce		K2 - koeficient podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží (ZP)		K3 - koeficient podle průměrné výšky podlaží objektu (V)	
Pol.č.	zděné	ZP	147,17	V	2,59
1(b)	0,939	K2 = 0,92+6,6/ZP	0,9648	K3 = 2,10/V + 0,30	1,1118

K4 - koeficient vybavení stavby

Znak	Konstrukce a vybavení	objemové podíly: A (%)	zastoupení konstrukce: P (%)	nedotčené, standardní	nad standardní	pod standardní	chybějící	není-li ve výčtu	n
1	Základy včetně zemních prací	bez izolace proti vlhkosti	6,30	100,00			1		-0,063
2	Svislé konstrukce včetně obvodového pláště	zděné tl. 80-30cm	15,00	100,00	1				0
3	Stropy	rovné omítnuté	8,20	100,00	1				0
4	Krov, střecha	sedlová	6,10	100,00	1				0
5	Krytina střech	pozink. plech	2,70	100,00	1				0
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody	0,60	100,00	1				0
7	Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukové	7,10	75,00	1				0
7	Úprava vnitřních povrchů	vápenná hladké	7,10	25,00			1		-0,0178
8	Úpravy vnějších povrchů	bílolit	3,20	80,00	1				0
8	Úpravy vnějších povrchů	poškozený	3,20	20,00			1		-0,0064
9	Vnitřní obklady keramické/hygienická	standardní	3,10	100,00	1				0
10	Schody	kamenné	2,80	100,00			1		-0,028
11	Dveře	standardní	3,80	100,00	1				0
12	Vrata	chybí	0,00	100,00	1				0
13	Okna	zdvojená	5,90	100,00	1				0
14	Povrchy podlah	PVC, dlažba	3,30	100,00	1				0
15	Vytápění	akumulační kamna	4,90	100,00	1				0
16	Elektroinstalace	světelná motorová	5,80	100,00	1				0
17	Bleskosvod	ano	0,30	100,00	1				0
18	Vnitřní vodovod	teplá i studená	3,30	100,00	1				0
19	Vnitřní kanalizace	standardní	3,20	100,00	1				0
20	Vnitřní plynovod	chybí	0,30	100,00			1		-0,0056
21	Ohřev teplé vody	boilery	2,20	100,00	1				0
22	Vybavení kuchyní	el sporák	1,80	100,00	1				0
23	Vnitřní hygienická vybavení	standardní	4,30	100,00	1				0
24	Výtahy	chybí	1,40	100,00			1		-0,0259
25	Ostatní	chybí	4,40	100,00			1		-0,0815
27	Podkroví		12,46	100,00				1	0,2308

Zjištění objem podílů konstrukce neuvedené v seznamu (Opk):

Název konstrukce: Podkroví	
Požizovací cena (Kč): Cp	754 800,00
Objem podíl na 1m3 OP (Kč/m3): Opkj = Cp/OP	562,65
Úprava o vív koeficientů (Kč/m3): UOpkj = Opkj/(K1×K2×K3×K5×Ki)	337,71
Zjištěný objemový podíl (%): Opk = UOpkj/Zc×100	12,46

Celkem objemových podílů (n) 0,0026

Koeficient vybavení stavby: $K4 = 1 + 0,54 \times n$ 1,0014

Polohový koeficient: K5	Pol.č.	Název	K5
	5	Ostatní obce	0,85

Koeficient změn cen staveb: Ki	Kód	Název položky	Ki
	46.21.19.1	budova hotelu a ubytovny	1,946

Základní cena budovy za m3 (Kč): $ZCU = Zc \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki$ 4 521

Reprodukční cena budovy (Kč): $CR = ZCU \times OP$ 6 064 922

Výpočet opotřebení objektu:

Pro výpočet opotřebení byla použita analytická metoda z důvodu nedostatečné údržby a předpokládané generální opravy některých součástí objektu. Lineární metoda by nevystihovala skutečné opotřebení objektu.

Aby analytická metoda objektivněji vystihovala skutečné opotřebení objektu, je potřeba provést přepočtení objemových podílů konstrukcí v závislosti na K4. Přepočtení je provedeno v následující tabulce.

"Nedotčené" objemové podíly se přenásobí Kp. "Nadstandardní" objemové podíly se přenásobí koeficientem 1,54. "Podstandardní" objemové podíly se přenásobí koeficientem 0,46. "Chybějící" objemové podíly jsou rovny 0. Objemové podíly "není-li ve výčtu" jsou rovny objemovým podílům z tabulky pro výpočet K4.

Součet před úpravou	112,46	Součet po úpravě	100,00
Součet hodnot podílů po úpravách v návaznosti na K4 - před přepočtem do 100% (Ku):			1,0014
Součet hodnot podílů úpravami nedotčených (Kn):			0,82385
Přepočítací koeficient (Kp): $Kp = 1 + (1-Ku)/Kn$			0,9983

Znak	Konstrukce a vybavení	Objem podíly po úpravě: Au(%)	Uvažovaná životnost: C (rok)	Skutečné stáří konstrukcí: B (rok)	B/C×100Au (%)
1	Základy včetně zemních prací	2,90	170	114	1,94
2	Svislé konstrukce včetně obvodového pláště	14,97	150	114	11,38
3	Stropy	8,19	150	114	6,22
4	Krov, střecha	6,09	150	114	4,63
5	Krytina střech	2,70	45	25	1,50
6	Klempířské konstrukce	0,60	45	25	0,33
7	Úprava vnitřních povrchů	5,32	60	25	2,21
7	Úprava vnitřních povrchů	0,82	35	25	0,58
8	Úpravy vnějších povrchů	2,56	50	25	1,28
8	Úpravy vnějších povrchů	0,29	35	25	0,21
9	Vnitřní obklady keramické (hygienická zařízení)	3,09	45	25	1,72
10	Schody	1,29	150	114	0,98
11	Dveře	3,79	50	25	1,90
12	Vrata	0,00	40	0	0,00
13	Okna	5,89	50	25	2,95
14	Povrchy podlah	3,29	40	25	2,06
15	Vytápění	4,89	35	25	3,49
16	Elektroinstalace	5,79	50	25	2,90
17	Bleskosvod	0,30	40	25	0,19
18	Vnitřní vodovod	3,29	45	25	1,83
19	Vnitřní kanalizace	3,19	80	25	1,00

20	Vnitřní plynovod	0,00	50	0	0,00
21	Ohřev teplé vody	2,20	25	2	0,18
22	Vybavení kuchyní	1,80	30	25	1,50
23	Vnitřní hygienická vybavení	4,29	45	25	2,38
24	Výtahy	0,00	40	0	0,00
25	Ostatní	0,00	40	0	0,00
27	Podkroví	12,46	60	25	5,19

Celkové opotřebení Z(%):	58,54
---------------------------	-------

Cena budovy po odpočtu opotřebení(Kč): $C = ZCU \times OP \times (1 - Z/100)$	2 514 312
--	-----------

3.3. Venkovní úpravy

Venkovní úpravy, které tvoří příslušenství k budově, jsou přípojka vody, přípojka kanalizace, zpevněné plochy, opěrná zeď a oplocení. Cena těchto venkovních úprav je zjištěna zjednodušeným způsobem podle odst.2) a to 2%-3,5% z ceny budovy. V daném případě uvažujeme spodní hranici 2%, protože venkovní úpravy v značně opotřebované.

Budova č.p.43	2 514 312
CELKEM: C	2 514 312
Procento ze zjištěné ceny(%): p	2,00
Venkovní úpravy (Kč): $C_p = C \times p$	50 286

3.4. Stavební pozemky

Jedná se o pozemek st.parc.č.157(zastavěná plocha) a pozemek parc.č.72/12 (zahrada) ve funkčním celku v katastru nemovitostí k.ú. Rožmberk nad Vltavou a náležející k oceňované nemovitosti. Pozemky jsou umístěné v rozšířeném centru obce u hlavní silnice vedoucí z Vyššího Brodu do Českého Krumlova u řeky Vltava. Převážně jsou pozemky v jižním strmém skalnatém svahu. Pozemek st.parc.č.157 je napojený na veřejnou kanalizaci a obecní vodovod. Podle průzkumu se cena pozemků v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 200-600Kč/m². S přihlédnutím k umístění pozemku, jeho kvalitě, tvaru, dopravní dostupnosti, stanovujeme cena 300Kč/m². Celková výměra: 508+80=588m²

V: výměra pozemku (m2)	588
Zc: základní cena dle průzkumu	Kč/m2
	300
Celková cena pozemku(Kč): $C = Zc \times V$	176 400

3.5.

Rekapitulace		
Budova č.p.43		2 514 312
Venkovní úpravy		50 286
Pozemky	st.p.č.157, p.č.72/12	176 400
Celkem		2 740 998
CELKEM: C		2 740 998

Věcná hodnota činí:

2 741 000,-Kč (po zaokrouhlení)

slovy: dvamilionysedmsetčtyřicetjednatisíc Kč

4. Zjištění ceny výnosovým způsobem

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
- stanovení odpovídající kapitalizační míry
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V=100 \cdot Z/r,$$

Kde

V - výnosová hodnota majetku

Z - čistý roční stabilizovaný výnos

r - kapitalizační míra

Stabilizovaný výnos

Výnosy jsou stanoveny na základě předpokládaných příjmů z pronájmu jednotlivých místností, náklady jsou stanoveny výpočtem. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Kapitalizační míra je určena podle předpokládané úrovně rizika, z výsledné výnosové hodnoty je odečtena částka nutná pro uvedení do pronajímatelného stavu.

4.1. Popis oceňované nemovitosti

Nájemné je stanoveno s ohledem na výnosnost stavby. Stavba slouží jako turistická ubytovna. Je předpoklad, že stavbu lze pronajmout jednomu subjektu. Plocha určená k pronajmutí byla změřena při místním šetření. Popis je uveden v následující tabulce podle podlaží. Podle informací z obecního úřadu se pronajímají nebytové prostory za sazby podle doby využití a to na sezónní(květen – září) nebo celoroční(leden – prosinec).

Typ:	Sazba (Kč/m ² /rok)
Sezónní	440,-
Celoroční	220,-

V dané lokalitě jsou tyto ceny srovnatelné s cenami za obvyklé nájemné bez rozlišení účelu využití nebytových prostor, ke kterým využívají.

4.2. Výpočet

1. nadzemní podlaží								
místnost	využití místnosti	rozměr(m)	rozměr(m)	koeficient	plocha(m2)	nájemné(Kč/m2/rok)	nájemné (Kč/rok)	
chodba	pronájem	1,3	5,6	1	7,28	220,00	1 601,60	
schodiště	pronájem	2,9	2,3	1	6,67	220,00	1 467,40	
kuchyně	pronájem	6,5	3	1	19,50	220,00	4 290,00	
jídélna	pronájem	5	4,3	1	21,50	220,00	4 730,00	
klubovna	pronájem	4,1	4,5	1	18,45	220,00	4 059,00	
umývárna, sprcha	pronájem	3	4,5	1	13,50	220,00	2 970,00	
umývárna, sprcha	pronájem	1,5	0,7	1	1,05	220,00	231,00	
záchody	pronájem	1,9	1,8	1	3,42	220,00	752,40	
sklad	pronájem	4	3,65	1	14,60	220,00	3 212,00	
sklad	pronájem	3,1	4	1	12,40	220,00	2 728,00	
Celkem	1. nadzemní podlaží					118,37		26 041,40

2. nadzemní podlaží								
místnost	využití místnosti	rozměr(m)	rozměr(m)	koeficient	plocha(m2)	nájemné(Kč/m2/rok)	nájemné (Kč/rok)	
chodba	pronájem	5,6	1,25	1	7,00	220,00	1 540,00	
chodba	pronájem	2,9	2,3	1	6,67	220,00	1 467,40	
veranda	pronájem	1,05	18,35	1	19,27	220,00	4 238,85	
pokoj	pronájem	5	4,8	1	24,00	220,00	5 280,00	
pokoj	pronájem	3,5	3	1	10,50	220,00	2 310,00	
pokoj	pronájem	2,85	3	1	8,55	220,00	1 881,00	
pokoj	pronájem	4,5	4,6	1	20,70	220,00	4 554,00	
pokoj	pronájem	3,1	4,6	1	14,26	220,00	3 137,20	
záchody	pronájem	1,9	1,8	1	3,42	220,00	752,40	
sklad	pronájem	4	4,75	1	19,00	220,00	4 180,00	
sklad	pronájem	4	3	1	12,00	220,00	2 640,00	
Celkem	2. nadzemní podlaží					145,37		31 980,85

podkroví							
místnost	využití místnosti	rozměr(m)	rozměr(m)	koeficient	plocha(m2)	nájemné(Kč/m2/rok)	nájemné (Kč/rok)
chodba	pronájem	4	2,25	1	9,00	220,00	1 980,00
pokoj	pronájem	4,85	3,35	1	16,25	220,00	3 574,45
pokoj	pronájem	4,65	3,5	1	16,28	220,00	3 580,50
pokoj	pronájem	4	3,95	1	15,80	220,00	3 476,00
Celkem	podkroví				57,32		12 610,95

Celkem 1.nadzemní podlaží - budova(Kč)	26 041,40
Celkem 2.nadzemní podlaží - budova(Kč)	31 980,85
Celkem podkroví - budova(Kč)	12 610,95
Celkem za budovu/rok(Kč) (po zaokrouhlení na Kč)	70 633

Potencionální hrubý výnos(PHV) odpovídá celkovému ročnímu nájmu

Odhad výpadku nájmu(VN)

Vzhledem k tomu, že k výpadku nájmu domu by mohlo dojít jen na krátkou dobu, která by byla potřeba k vyhledání nového nájemníka, i k případným drobným stavebním úpravám. Předpoklad výpadku je stanoven na 10% ročního nájmu.

Efektivní hrubý výnos(EHV)

Efektivní hrubý výnos je rozdílem potencionálního hrubého výnosu a výpadku nájmu.

$$EHV = PHV - VN(\%)$$

Odhad provozních nákladů(PN)

Provozní náklady se skládají z fixních, variabilních a obnovovacích nákladů. Mezi fixní náklady patří daň z nemovitosti a pojištění. K variabilním nákladům patří správa, poplatky, elektřina, teplo, vodné a stočné, oprava a údržba a jiné náklady(rezerva, které eventuelně kryje nepřesnosti v odhadu ostatních položek). Podle zvyklostí se u průměrně udržovaných nemovitostí uvažují provozní náklady ve výši cca 30-50% z čistého nájmu.

Míra kapitalizace(i)

Za základ odhadu je vzata obecná výnosová míra, která u administrativních budov se udává kolem 4-8%, která je totožná s mírou kapitalizace ze předpokladu, že nemovitost si svou hodnotu v dlouhodobější perspektivě zachová.

Vzhledem k tomu, že převládají tlaky působící spíše na snížení základu míry, k přičemž za nejvýznamnější lze označit předpokládaný trend nárůstu hodnoty, lze míru kapitalizace odhadnout kolem 6%.

Celkové roční nájemné				70 633
Specifikace provozních nákladů				
správa	3 % z ročního nájemného		-	2 119
opravy a údržba	Ubytovna	96 Kč/1m ² /rok plochy	321 plocha(m ²)	30 816
výpadek nájemného	10 % z ročního nájemného			7 063
Celkové provozní náklady(Kč)				39 998
Čistý roční výnos(Kč)				30 635
Odpočet podílu připadající na pozemek při	6 %	cena pozemku	176 400 Kč	-10 584
Roční výnos z budovy(Kč)				20 051
Průměrná výnosová míra (%)				6
Zbývající životnost(roky)				30
Multiplikátor				13,7648
Výnosová hodnoty budov(Kč)				275 995
Hodnota pozemku(Kč)				176 400
Výnosová hodnota pro tržní hodnotu(Kč)				452 395

Výnosová hodnota činí:

452 400,-Kč (po zaokrouhlení)

slovy: čtyřistapadesátdvatisícečtyřista Kč

5. Porovnávací hodnota majetku

Oceňovaná budova č.p.43 je situována v střední zastavěné části obce. V obci se nachází z občanské vybavenosti jen obchod a restaurace a hotely(chybí škola, školka, zdravotnické zařízení). Dopravní dostupnost je především autobusy ČSAD a individuální dopravou. Pracovní příležitosti jsou v místě velmi omezené, za prací se dojíždí především do větších měst Vyšší Brod a Český Krumlov. Příjezd k pozemku je po zpevněné komunikaci. Pozemky jsou v strmém jižním skalnatém svahu a jsou částečně oplocené. Jedná se o samostatně stojící objekt. Dům je napojen na přípojku pitné vody, přípojka kanalizace a přípojka elektřiny. Stavba je průměrně vybavena. Výhodou je, že stavba se hlediska životního prostředí nachází v klidné rekreační oblasti nezatížené exhalacemi a hlukem. Nevýhodou je, že stavba je ve zhoršeném technickém stavu(zejména vlhké a částečně popraskané stěny v části na dvorku). Při posouzení výše uvedených hledisek se jedná o částečně neudržovaný dům umístěný v klidné oblíbené lokalitě pro bydlení či rekreaci. Poptávka po nemovitostech je poptávka je s nabídkou v rovnováze.

Porovnáváné nemovitosti:

1. Obec Český Krumlov, pension s restaurací, zastavěná plocha 319m², pozemek 1100m², 2.NP, podsklepený, zděná, dobrý stav po celkové rekonstrukci, přípojky voda, kanalizace, elektřina, veškerá občanská vybavenost, klidné prostředí, cena 2,75mil.Kč.
2. Obec Vyšší Brod, samostatně stojící obytný dům, zastavěná plocha 240m², pozemek 1100m², 1.NP, 4 bytové jednotky, zděná, možnost půdní vestavby, přípojky voda, kanalizace, elektřina, topení lokální, klidné místo, cena 2,9mil.Kč.
3. Obec Kaplice, řadový dům 3+1, zastavěná plocha 90m², pozemek 370m², 1.NP s podkrovím, 1.NP bar, záchody a ubytování, podkroví 2xpokoj se zázemím, zděná, po celkové rekonstrukci, přípojky vody, ústřední vytápění, elektřina, cena 2,9mil.Kč.
4. Obec Lipno, samostatně stojící dům(menší penzion), zastavěná plocha 260m², pozemek 2000m², podsklepeno, 2.NP s podkrovím a možností půdní vestavby, zděná, po částečné rekonstrukci(střešní krytina), přípojka vody, kanalizace, elektřina, topení lokální, klidná lokalita, cena 2mil.Kč.
5. Obec Rožmberk nad Vltavou, řadový dům 4+kk + 1+kk, zastavěná plocha 257m², pozemek 350m², zděná, po celkové rekonstrukci, podkroví částečně a možnost půdní vestavby, možnost parkování, přípojka vody, kanalizace, elektřina, atraktivní lokalita (pěkný výhled), cena 4,3mil.Kč.

Cena zjištěná srovnávací metodou činí:

2 800 000,- Kč (po zaokrouhlení)

slovy: dvamilionyosmsettisíc Kč

6. Rekapitulace

Výsledkem ocenění je stanovení obvyklé ceny nemovitosti

a) věcná hodnota(po zaokrouhlení)

Cena vypočtená formou věcné hodnoty zohledňuje především

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměnu jednotlivých konstrukčních prvků a zařízení
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)

ale neuvažuje se s eventuálním pronájmem a výnosy z pronájmu jednotlivých bytových i nebytových prostor.

Cena věcné hodnoty činí

2 741 000,-Kč

b) výnosová hodnota(po zaokrouhlení)

452 400,-Kč

Tato metoda zohledňuje možné výnosy z pronájmu bytových prostor a pozemků.

c) srovnávací metodou

Cena zjištěná srovnávací metodou činí

2 800 000,-Kč

Silné stránky nemovitostí

- dobrá dopravní dostupnost
- základní vybavení obce restaurace, pošta, samoobsluha
- možnost parkování
- umístění v rozšířeném centru obce
- krásné okolí a oblíbená rekreační oblast(lesy(houbaření), řeka(rybaření), hraniční přechod s Rakouskem 15km, lyžařská oblast Kramolín cca 20km, koupání Lipno)
- tradice provozu(dlouhodobě využíváno k ubytování)

Slabé stránky nemovitostí

- částečné zhoršení technický stav vzhledem k vlhkosti zdiva

Závěr

Hodnota věcná vyjadřuje hledisko ceny pořízení a nákladů na opravy a údržbu. Věcná hodnota je obvykle vyšší než obvyklá cena, protože původních nákladů na pořízení nemá pro potencionálního kupujícího téměř žádný vliv. Kupující zohledňuje vlastní hlediska a požadavky na převáděnou nemovitost s ohledem na předpokládané využití.

Oceňované nemovitosti jsou orientovány výnosově s tím, že se předpokládá pronájem cizím subjektům, které je budou provozovat. Výnosová hodnota je proto považována za značně svázanou s výslednou obvyklou cenou. Hodnota porovnávací by měla podat nejpřesnější obraz o obvyklé ceně, ale pouze v případě dostatečných informací, kterých je v daném případě nedostatek.

Obvyklá cena je stanovena s ohledem na úroveň jednotlivých dílčích výsledků a s přihlédnutím k jejich vlivu.

Obvyklá cena budovy č.p.43 včetně příslušenství a pozemků činí:

2 500 000 Kč

slovy: dvamilionpětsettisíc Kč

V Litvínově 4.1.2008



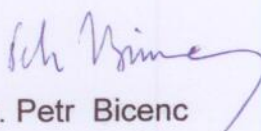
Ing. Petr Bicenc

1. Příloha - Fotodokumentace
2. Příloha - Snímek z katastru nemovitostí

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 27.9.1996 Spr.4741 pro obor E k o n o m i k a, odvětví Ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod poř. č.1858-02/2008 znal. deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

V Litvínově 4.1.2008


Ing. Petr Bícenc

Příloha č.1 – Fotodokumentace



Pohled východní



Pohled severní



Pohled západní



Kuchyně 1.NP



Pokoj 2.NP



Jídelna 1.NP



Pohled vlhký pokoj 2.NP



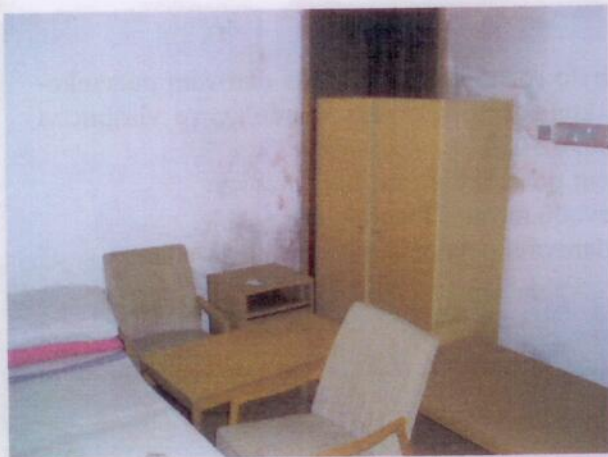
Sklad 1.NP



Pohled vlhký pokoj 2.NP



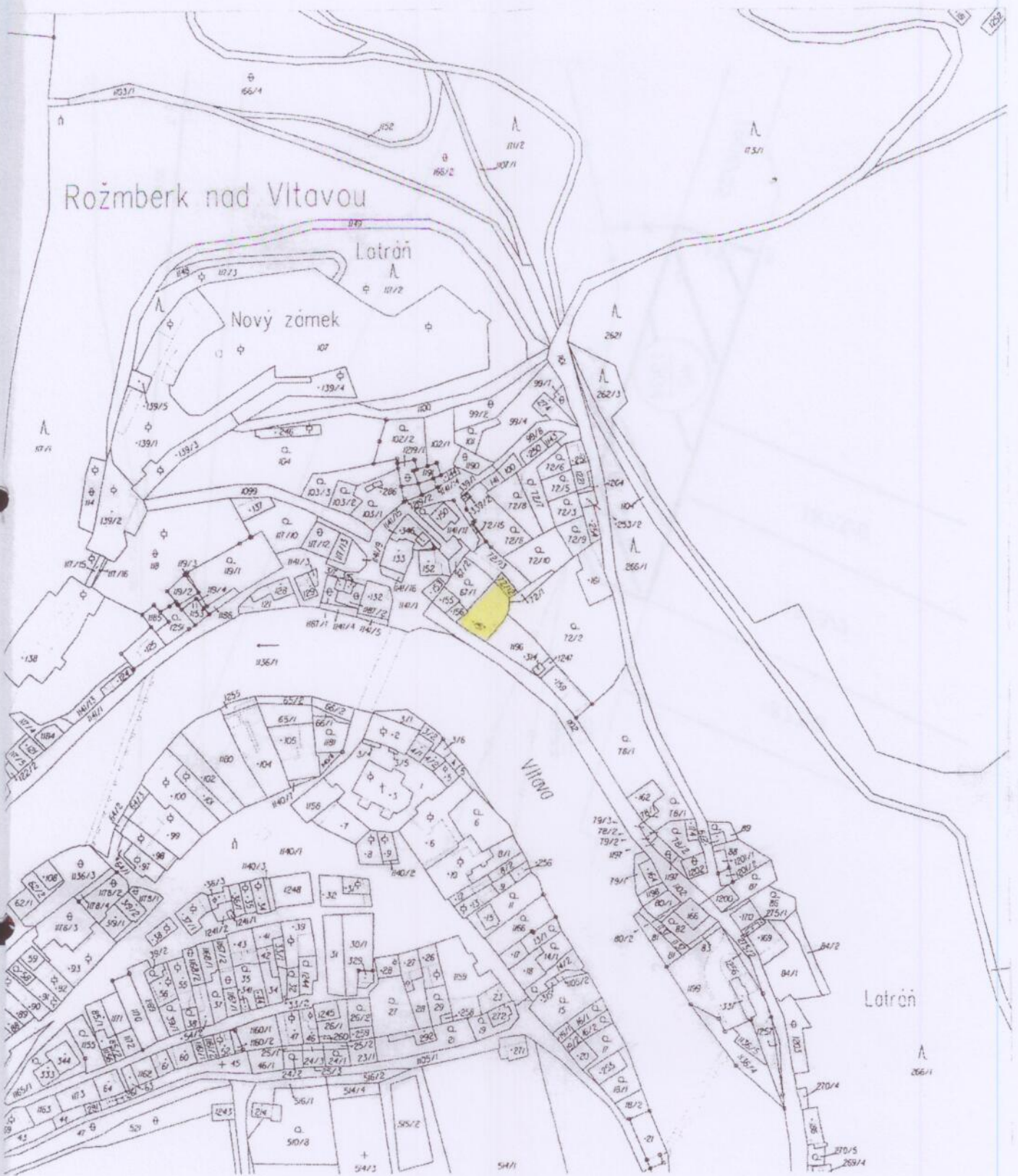
Koupelna 1.NP



Pohled pokoj 2.NP



Vstupní chodba



Katastrální úřad pro Jihočeský kraj	Okres České Budějovice	Obec Rožmberk nad Vltavou	Datum 2.9.2005
Dot. území Rožmberk nad Vltavou	Mapový list VS-III-36-17	Měřítko 1:2880	Podpis <i>[Signature]</i>
			Číslo 1480/05

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

vyhotovil _____ Dne _____ OSVOBOŽENO OD S... Rozitko *[Signature]*

