

Okres: Český Krumlov

Obec: Rožmberk nad Vltavou

**D o d a t e k**  
**čís.2944-195/2011**  
k  
**Z N A L E C K É M U P O S U D E K**  
**čís.1858-02/2008**  
k  
**D o d a t k u**  
**čís.2812-63/2011**

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:** Top Credit a.s., Na Valích 641, Louny 440 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:** 15.9.2011

**Datum, ke kterému bylo  
provedeno ocenění:** 15.9.2011

**Posudek obsahuje:** 5 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 5.9.2011
- 1.1.2. Kopie katastrální mapy ze dne 5.9.2011
- 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 15.9.2011.

### 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 <sup>2</sup>
parc.č.72/12	- zahrada	80 m <sup>2</sup>

### 1.3. Popis oceňované nemovitosti

Popis oceňovaných nemovitostí se nezměnil oproti původnímu posudku.

### 1.4. Účel vyhotovení dodatku znaleckého posudku

Aktualizace obvyklé ceny vzhledem k podstatným změnám na realitním trhu.

## 2. Posudek - ocenění nemovitostí

Budova č.p.43	
Venkovní úpravy	- přípojka vody - přípojka kanalizace - opěrné zdi - zpevněné plochy - oplocení
Pozemek	- zastavěná plocha - zahrada

## 3.

Zjištění ceny metodou věcné hodnoty a výnosovou metodou zůstává beze změny.

## 4. 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 lokalitě pro bydlení či rekreaci. Poptávka po rekreačních nemovitostech typu pensionu je v místě značně nižší než nabídka.

### Porovnávané nemovitosti:

1. Obec Kaplice( Horská), pension s restaurací, zastavěná plocha 90m<sup>2</sup>, 2.NP, podsklepený, zděná, dobrý stav po celkové rekonstrukci, přípojky voda, kanalizace, elektřina, veškerá občanská vybavenost, klidné prostředí, cena 1,9mil.Kč.
2. Obec Větrní( Šumavská), samostatně stojící pension, zastavěná plocha 208m<sup>2</sup>, pozemek 8595m<sup>2</sup>, 3.NP, podsklepený, před rekonstrukcí, zděná, přípojky voda, kanalizace, elektřina, topení lokální, klidné místo, cena 2,99mil.Kč.
3. Obec Frymburk, rodinný pension se zázemím, zastavěná plocha 186m<sup>2</sup>, pozemek 1650m<sup>2</sup>, 2.NP s podkrovím, po kompletní rekonstrukci, zděná, po celkové rekonstrukci, přípojky vody, ústřední vytápění, elektřina, cena 4,2mil.Kč.

Cena zjištěná srovnávací metodou činí:

**800 000,- Kč**( po zaokrouhlení)

slovy: osmsettisíc 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 ubytovacích prostor a pozemků.

### **c) srovnávací metodou**

Cena zjištěná srovnávací metodou činí 800 000,-Kč

#### Silné stránky nemovitosti

- umístění v klidné lokalitě pro rekreaci
- základní vybavení obce restaurace, pošta, samoobsluha
- dobré možnosti parkování
- tradice provozu( dlouhodobě využíváno k ubytování)

#### Slabé stránky nemovitosti

- zhoršený technický stav( částečně opadaná vnější i vnitřní omítka, vlhké zdivo v 1.NP a 2.NP)
- není možnost využít k ubytování část pokojů vzhledem k značné vlhkosti zdivy
- prakticky žádné pracovní možnosti v místě
- nízká poptávka v dané lokalitě po typech nemovitostí – pension
- umístění stavby na okraji řeky( záplavová zóna)

Při nedostatku informací o realizovaných cenách je možno využít přiměřeně i nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří se zvážením vývojových trendů na trhu nemovitostí v dané lokalitě. Trh s nemovitostmi je ovlivňován v České republice neustále světovou hospodářskou krizí. Stagnace a pokles cen nemovitostí způsobený různými vlivy

- převod nemovitostí je právně, organizačně, časově a finančně náročná operace
- trh s nemovitostmi má větší setrvačnost než trh akcií
- zvýšená nezaměstnanost( nízký ekonomický potenciál kupujících)
- omezení financování z vlastních zdrojů
- malý zájem o rekreační objekty ve zhoršeném technickém stavu umístěných v lokalitě s možnými záplavami

V praxi to znamená, že trh nemovitostí může pod tlakem setrvačnosti vyjet ze své dráhy. Může se stát, že trh pod vlivem spekulace „vylétne“ k hodnotám, které nelze ekonomicky zdůvodnit. Také se stává, padající trh klesá do hlubin, které rovněž leží pod ekonomicky rozumnou rovnovážnou úrovní.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro odhad obvyklé ceny, stanovuji obvyklou cenu stanovuji obvyklou cenu rodinného domu č.p.43 s příslušenstvím včetně pozemků v k.ú. Rožmberk nad Vltavou ve výši

**800 000,- Kč**

slovy: osmsettisíc Kč

V Litvínově 29.9.2011

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.2944-195/2011 znal. deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

V Litvínově 29.9.2011

Ing. Petr Bicenc