

ODBORNÝ POSUDEK

č, 231/2022

O ceně obvyklého nájemného za užívání pozemku č. parce 1023/1 jako parkoviště pro 26 parkovacích míst v k.ú., obci a okr. Karlovy Vary, Karlovarský kraj.



Objednatel odborného posudku: . Lázeňské lesy Karlovy Vary, příspěvková organizace,
Sovova stezka 504/4
360 01 Karlovy Vary

Účel odborného posudku: Stanovení hodnoty obvyklého nájemného

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 22.11.2022 odborný posudek vypracoval:

Ing. František Veselý
Gorkého 7
360 01 Karlovy Vary telefon:
e-mail:

Odborný posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a z toho 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Karlových Varech 2.12.2022

ZADÁNÍ

účel ocenění

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována tržní hodnota "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

NÁLEZ

Podklady

- informace o pozemku z KN Katastrálního úřadu v Karlových Varech č. LV 8068 pro k.ú. Karlovy Vary ze dne 24.11.2022
- informace a údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti
- skutečnosti zjištěné na místě - kopie katastrální mapy

Základní informace

Název předmětu ocenění:	Obvyklé nájemné za užívání pozemku č. parc. 1023/1 jako parkoviště v k.ú., obci a okr. K. Vary
Adresa předmětu ocenění:	Karlovy Vary 360 01 Karlovy Vary
LV:	8068
Kraj:	Karlovarský
Okres :	Karlovy Vary
Obec:	Karlovy Vary
Katastrální území:	Karlovy Vary
Počet obyvatel:	48 319

Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 22.11.2022 bez přítomnosti zástupce vlastníka. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary, podíl I / I Právo hospodaření se svěřeným majetkem obce:

Lázeňské lesy Karlovy Vary, příspěvková organizace, Sovova stezka 504/4, 360 01 Karlovy Vary.

Dokumentace a skutečnost

Nemovitost slouží jako parkoviště.

Byla provedena kontrola pozemku podle informace o pozemku z KN a konstatuje se, že pozemek č. parc. 1023/1 je ve vlastnictví Statutárního města Karlovy Vary, hospodaření se svěřeným majetkem obce mají Lázeňské lesy Karlovy Vary, příspěvková organizace. Pozemek, který je předmětem pronájmu, je doložen v příloze tohoto ocenění a barevně vyznačen na kopii katastrální mapy.

Podle informace o pozemku z katastru nemovitostí nejsou pro oceňovaný pozemek plomby, nebo jiná ustanovení, jako např. nedořešené právní stavy.

Celkový popis nemovité věci

Jako veřejné parkoviště bude sloužit prostor s 26 parkovacími místy na ploše zpevněné asfaltovým kobercem.

ODBORNÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

ZÁVĚR

Úkolem je stanovení obvyklé ceny nájemného za užívání 26 parkovacích míst na pozemku č. parc. 1023/1, přístupné z ulice Petra Velikého do Sovovy stezky k chatě U Myslivny v k.ú., obci a okr. K. Vary.

Roční užitek je stanoven podle obvyklého nájemného v daném místě a čase a předpokládá se, pro zjištění jeho výše, že odhad obvyklého nájemného bude proveden porovnáním s nájemným obdobných nemovitostí. Na trhu není v tomto regionu dostatečný počet stejných nebo obdobných nemovitostí, u kterých lze porovnat skutečné obvyklé nájemné nemovitostí. Porovnání je v tomto případě provedeno s pronájmy z parkovacích míst a se zohledněním pravidel pro nájem nemovitého majetku Statutárního města Karlovy Vary.

Realitní kanceláře tyto pronájmy nezprostředkovávají.

Zjištění se proto provádí porovnáním podle vlastní databáze, informací vlastníků nemovitostí a správců nemovitostí. Vychází se při tom z porovnání realizovaných pronájmů přibližně obdobných nemovitostí na současném trhu nemovitostí v okolí nebo obdobných lokalitách. Riziko nesprávného porovnání se snižuje tím, že nejde o srovnání s jednotlivými parkovišti, ale o porovnání s průměrným standardem.

Na výši dosažitelného nájemného působí následující vlivy:

- velikost a význam obce, - úroveň příjmů a cen v obci, - pracovní příležitosti v obci, - poloha vůči centru obce, - složení obyvatelstva v obci, - umístění ve čtvrti, - vybavenost (obchody, úřady, školy), - stav a úroveň nemovitostí určených k podnikání, - možnosti přístupu a parkovací možnosti, - spojení veřejnou dopravou, -

vybavení a stav nemovitosti, - příslušenství nemovitosti.

Cenu dosažitelnou pro obvyklé nájemné ovlivňuje kladným způsobem: - dobré podmínky pro podnikatelské účely, - velmi dobré vybavení - dobré příjezdové a parkovací možnosti u nemovitosti, - umístění s dobrým přístupem a příjezdem, - okamžitá využitelnost.

Záporně ovlivní toto obvyklé nájemné:

- možnost ztížených dopravních podmínek za zhoršených klimatických poměrů, - umístění mimo frekventované území - špatný stav nemovitosti.

Souhrnné hodnocení

Parkovací místa na pozemku č. parc. 1023/1 budou užívána pro parkování návštěvníků lázeňských lesů. Jedná se, podle zadání, o celkem 26 parkovacích míst.

Podle pravidel pro nájem nemovitého majetku Statutárního města Karlovy Vary, s účinností od 1.6.2022, je výše nájemného za parkovací místo mimo vnitřní území lázeňského místa 13.000,- Kč/rok bez DPH (15.730 Kč/rok s DPH). Tato částka včetně DPH představuje 35 Kč/den (43 Kč/den s DPH). Obdobou této ceny je parkování v podzemních garážích na nám.

M. Horákové (46 Kč/den).

V k.ú. Rybáře jsou pronajímány Statutárním městem Karlovy Vary firmě Jamp s.r.o. parkovací místa na pozemku č. parc. 457/1 za 25 Kč/den/l park. místo bez DPH a 30,25 Kč/den/l park. místo s DPH.

V k.ú. Bohatice jsou pronajímány firmou Polux s.r.o. Lesům České republiky s.p. parkovací místa na pozemku č. parc. 964/1 za 25 Kč/den/l park. místo bez DPH a 30,25 Kč/den/l park. místo s DPH.

Parkoviště na pozemku č. parce 1023/1, přístupné z ulice Petra Velikého do Sovovy stezky k chatě U Myslivny v k.ú., obci a okr. K. Vary, není ale běžným parkovištěm. Příjezd na parkoviště je na povolení městské policie, které bude omezujícím faktorem jeho užívání. Odhadem lze konstatovat, že omezení bude na úrovni 60 %. Jedná se o 26 parkovacích míst,

Po porovnání s nájemným parkovacích míst v Karlových Varech a zvážení všech výše uvedených skutečností, odhaduji nájemné parkoviště na pozemku č. parc. 1023/1 ve výši 26 míst x 25 Kč/den/park. místo = 650 Kč / den x 365 dnů x 40 % = 94.900 Kč/rok bez DPH. Jedná se o tzv. čisté nájemné bez poplatků za případné služby nebo vybavení.

Závěr — zdůvodnění obvyklého nájemného

Obvyklé nájemné za užívání 26 parkovacích míst na pozemku č. parc. 1023/1, přístupné z ulice Petra Velikého do Sovovy stezky k chatě U Myslivny v k.ú., obci a okr. K. Vary, stanovené porovnáním s nájemným obdobných parkovacích míst, odhaduji v tomto konkrétním případě a v současné době na:

94,900,- Kč bez DPH

Slovy: Devadesátčtyřtisícdevětset Kč

114,829 -Kčs DPH

Slovy: Stočtrnácttisícsmsetdvacetdevět Kč

Celková částka zohledňuje veškeré okolnosti, které mají vliv na výši sazby obvyklého nájemného v dané oblasti, zejména umístění nemovitosti, její stav a možné využití.

Prohlašuji, že při ocenění jsem osobou nezávislou.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Informace o pozemku LV 8068 ze dne 24. I I .2022	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

KONCESNÍ LISTINA

Vydal: Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Karlovy Vary pod číslem ŽÚ/F/219/2000/KL dne 16.11.2000 ev. číslo 340300-35176-00

Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité IČO : 100 58 851

V Karlových Varech 2.12.2022



RAZÍTKO A PODPIS

Ing. František Veselý
Gorkého 7
360 01 Karlovy Vary

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 231/2022

1
1
1

Informace o pozemku LV 8068 ze dne 24. I I .2022

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace

Informace o pozemku

parcelní číslo: Inz3L1d
[Karlovy Vary \[554961\]](#) d

Katastrální území: [Karlovy Vary \[663433\]](#)

číslo W: **8068**

Výměra [m²]: 5092

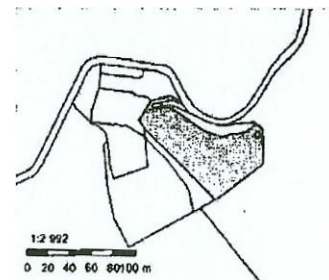
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:
Určení výměty. Graficky nebo v digitalizované mapě

Způsob využití neplošná půda

Druh pozemku: ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění



Podíl :

Vlastnické právo

Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary

Hospodaření se svěřeným majetkem Obce

počet stran A4 v příloze:

Lázeňské lesy Karlovy Vary, příspěvková organizace, Sovova stezka 504/4, 36001 Karlovy Vary

Způsob ochrany nemovitosti

Název pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně vnitřní území lázeňského místa

rozsáhlé chráněné území

Pam. rezervace • budova, pozemek v památkové rezervaci

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPU.

Omezení vlastnického práva Nejsou

evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány Žádné jiné zápisy.

☛ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává

katastrální úřad pro Karlovarský

kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.11.2022 22:00.



