

ODBORNÝ POSUDEK

č. 246/2023

O ceně **obvyklého nájemného** za užívání části pozemku č. **parc. 3413** jako parkoviště pro 70 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. 337/2022 Sb., podle stavu ke dni 26.5.2023 odborný posudek vypracoval:

Ing. František Veselý

telefon: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

Odborný posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a z toho 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Karlových Varech 7.7.2023

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 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 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 přikládaná 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 13.6.2023
- informace a údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti
- skutečnosti zjištěné na místě
- kopie katastrální mapy

Základní informace

Název předmětu ocenění: Obvyklé nájemné za užívání části pozemku č. parc. 3413 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: 45 500

Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.5.2023 za přítomnosti zástupce vlastníka.

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 360 01 Karlovy Vary

Správa nemovitosti ve vlastnictví kraje

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

Dokumentace a skutečnost

Nemovitost je bývalým kamenolomem, které bude sloužit jako parkoviště.

Byla provedena kontrola pozemku podle informace o pozemku z KN a konstatuje se, že pozemek č. parc. 3413 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 bývalého kamenolomu zpevněného frézovaným materiálem. Předpokládá se celkem 70 parkovacích míst.

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

ZÁVĚR

Úkolem je stanovení obvyklé ceny nájemného za užívání cca 70 parkovacích míst na části pozemku č. parc. 3413, přístupné ze Sovovy stezky ke Svatému Linhartu 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. 3413 budou užívána pro parkování návštěvníků lázeňských lesů. Jedná se, podle zadání, o celkem 70 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 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/1 park. místo bez DPH a 30,25 Kč/den/1 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/1 park. místo bez DPH a 30,25 Kč/den/1 park. místo s DPH.**

Parkoviště na pozemku č. **parc. 3413**, přístupné ze Sovovy stezky směrem ke Svatému Linhartu v k.ú., obci a okr. K. Vary, není ale běžným parkovištěm, ale pouze příležitostným při různých akcích, pořádaných v okolí Svatého Linharta z větší části o víkendech. Příjezd na parkoviště je po veřejně přístupné komunikaci Sovovy stezky. Odhadem lze konstatovat, že omezení bude na úrovni 70 %. Jedná se o **70 parkovacích míst.**

Po porovnání s nájemným parkovacích míst v Karlových Varech a zvážení všech výše uvedených skutečností, odhaduji nájemné parkoviště na pozemku č. parc. 3413 ve výši 70 míst x 25 Kč/den/park. místo = 1.750 Kč / den x 365 dnů x 30 % = 191.625 Kč/rok, po zaokrouhlení **190.000,- 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 70 parkovacích míst na pozemku č. parc. 3413, přístupné ze Sovovy stezky směrem ke Svatému Linhartu 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:

190.000,- Kč/rok bez DPH

Slovy: Jednostodevadesáttisíc Kč

229.900,- Kč/rok s DPH

Slovy: Dvěštedvacetdevěttisícdevětset 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 13.6.2023	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

KONCESNÍ LISTINA

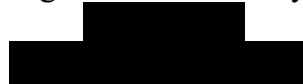
Vydal: Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Karlovy Vary pod číslem ŽÚ/F/219/2000/KL dne 16.11.2000 ev. číslo 340300-35176-00

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

V Karlových Varech 7.7.2023

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. František Veselý



PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 246/2023

	počet stran A4 v příloze:
Informace o pozemku LV 8068 ze dne 13.6.2023	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

13.06.23 12:36

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3413
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Karlovy Vary [663433]
Číslo LV:	8068
Výměra [m ²]:	284797
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	les jiný než hospodářský
Druh pozemku:	lesní pozemek



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary	
Hospodaření se svěřeným majetkem obce	Podíl
Lázeňské lesy a parky Karlovy Vary, příspěvková organizace, Sovova stezka 504/4, 36001 Karlovy Vary	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

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 13.06.2023 11:00.



Část pozemku č. parc. 3413 - bývalý lom

