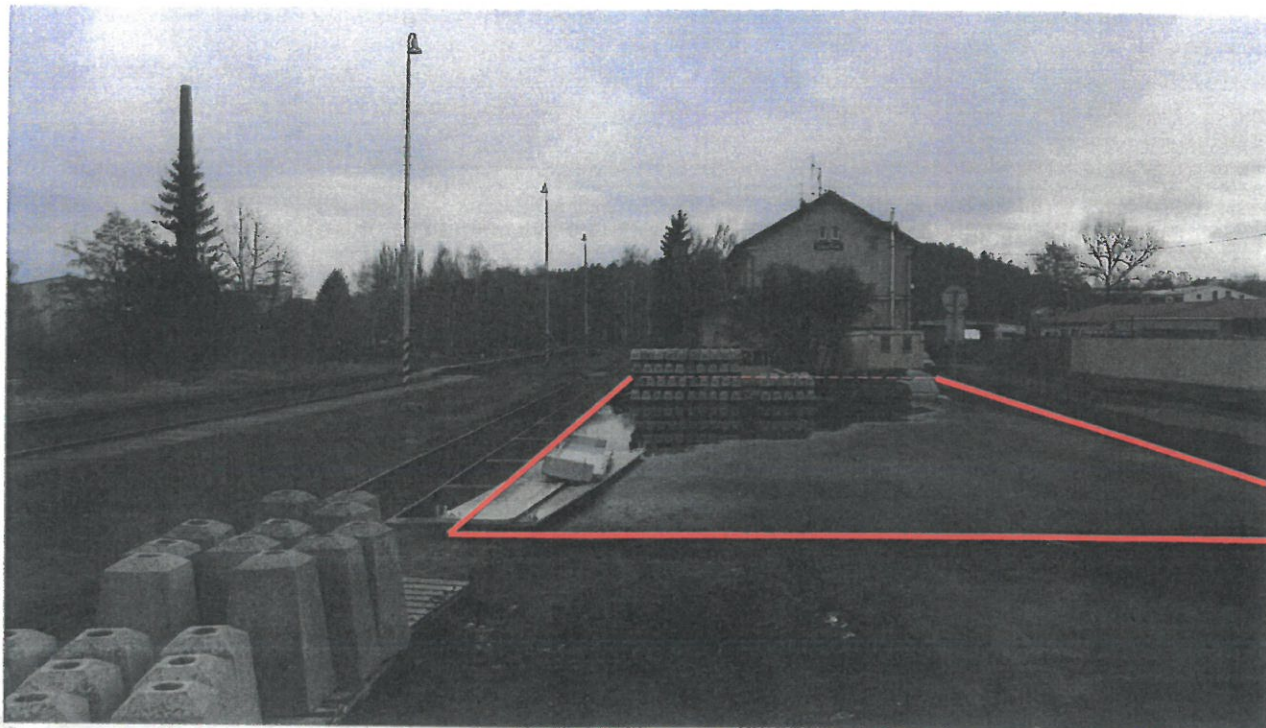


Odhad ceny nemovitosti č. 3/2018

Pozemek parcelní číslo st. 277, k.ú. Stará Role, v ulici Nádražní



Objednatel posudku: DS Smith, Packaging Division, Czech Republic, zastoupený Lukášem Mazalem

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny nemovitosti (tržní cena)

Oceněno podle stavu ke dni: 18. 3. 2018

Posudek vypracovala: Ing. Kateřina Bařtipánová

Datum místního šetření: 9. 3. 2018

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

1. Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) – v platném znění
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti provedena dne 9. 3. 2018

Vlastnické a evidenční údaje

DS Smith, Packaging Division, Czech Republic
Závodu míru 760/25A, 360 17 Karlovy Vary – Stará Role

Posudek obsahuje 10 stran textu včetně příloh a předává se objednateli ve 3 vyhotoveních. Jedno vyhotovení odhadu zůstává uloženo v archivu odhadce.

V Karlových Varech dne 18.3.2018.

Ing. Kateřina Bařtipánová
ODHADY NEMOVITOSTÍ
tel.: +420 606 757 464
e-mail: kateřinabartipanova@seznam.cz
www.kvon.cz IČO: 41757734

A. Nález

1. Úkol odhadce

Vypracovat odhad tržní ceny nemovitosti – pozemku v obci Karlovy Vary, v městské části Stará Role. Jedná se o stavební pozemek p.č. 277 dle listu vlastnictví 1771, katastrální území Stará Role, obec Karlovy Vary, nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává katastrální úřad pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary. Druh pozemku dle výpisu z katastru je zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek ve schváleném územním plánu města je umístěn v zóně Vd – to je území drobné výroby a služeb. Pozemek dle katastru nemovitostí je stavební pozemek, ve výpisu z katastru je zde stále uváděna budova s číslem popisným 261, objekt k bydlení. Dle dostupné dokumentace a zjištění na místě se zde žádný objekt k bydlení nenachází, objekt vyhořel před rokem 2000. Na místě byla vybudována vyvýšená zpevněná plocha, nad úrovní terénu cca 90 cm. Tato plocha byla pravděpodobně využívána jako manipulační plocha pro materiál, který byl pro výrobní proces původního vlastníka dovážen po železnici a zde byl překládán na automobilovou dopravu.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Nádražní ulice, u železniční zastávky Karlovy Vary – Stará Role
Region: Karlovarský
Okres: Karlovy Vary
katastrální území: Stará Role

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 9.3.2018

4. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN katastrálního úřadu
- kopie katastrální mapy
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- projektová dokumentace: Odstavná plocha u nádraží, A-Z projekt, 02/2000
- pořízená fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Stará Role, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský, z listu vlastnictví č. 1771, pořízený z veřejného seznamu (Katastr nemovitostí) vyplývá :

Vlastnické právo:

DS Smith, Packaging Czech Republic s.r.o., Teplická 109, Martiněves, 40502 Jílové

Pozemky:

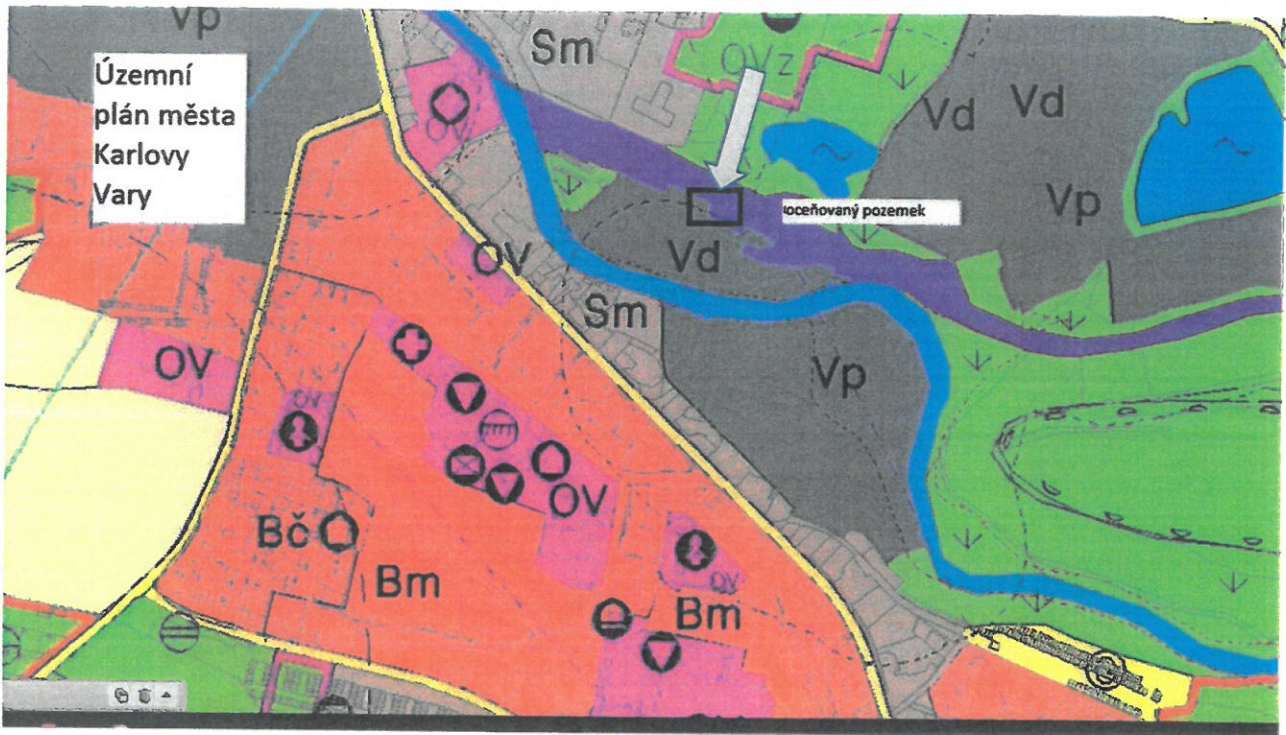
parcela č. st. 277 o výměře 192 m²

Budova

č.p. 261, objekt k bydlení (stavba však neexistuje)

Část územního plánu Karlovy Vary – oceňovaný pozemek v černém rámečku:

Území V_d – území drobné výroby a služeb, které mohou mít rušivé vlivy na bydlení



Oddíl A - Ocenění cenou zjištěnou

Přehled oceňovaného majetku

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
277	Stará Role	1771	zast. pl.	192 m ²
Celkem:				192 m ²

Pozemek číslo 277 o výměře 192 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	277
Katastr:	Stará Role
List vlastnictví:	1771
Obec:	Karlovy Vary
Okres:	Karlovy Vary
Skupina:	
Výměra:	192 m ²
GPS:	50°14'44.69"N, 12°50'5.481"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano



Pozemek je oceněný jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 1):

I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 1.181 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO ... index omezujících vlivů 0.62 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 0.54 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$I = IT \times IO \times IP = 1.181 \times 0.62 \times 0.54 = 0.395$

Vyjmenovaná obec, základní cena: 1 979 Kč/m²

ZC = 1 979.00 Kč/m²

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 1 979.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.395 ... index cenového porovnání

ZCU = ZC × I = 1 979.00 × 0.395 = 781.71 Kč/m²

Cena za celý pozemek: (781.71 Kč/m² × 192 m²) 150 087.36 Kč

Dílčí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 277: 150 087.36 Kč

Celková cena pozemku číslo 277 včetně součástí: 150 087.36 Kč

Součet celé skupiny

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra	Cena
277	Stará Role	1771	zast. pl.	192 m ²	150 087.36 Kč
Celkem:				192 m ²	150 087.36 Kč
Součet cen pozemků ve skupině:			150 087.36 Kč		

LV č. 1771 pro k.ú. Stará Role (č. 753858) v obci Karlovy Vary (č. 554961)

1/1 DS SMITH Závodu míru 150 087.36 Kč

Vlastníci

DS SMITH Závodu míru 150 087.36 Kč

Závěr ocenění cenou zjištěnou

Rekapitulace:

Skupina	Cena
	150 087.36 Kč
Celkem	150 087.36 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

Závěrečná rekapitulace za oddíl "A." – cena administrativní (dle cenového předpisu)

150 090 Kč

Slovy: jednostopadesáttisícdevadesát Kč

Oddíl "B." – stanovení ceny porovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí nebo nemovitostí nabízených na realitních portálech, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že nabídky by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratí svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí a vyhodnocení údajů odhadcem. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. stavební pozemek využitelný pouze pro komerční účely o výměře okolo 200 m² je v dané lokalitě poptávka nižší než nabídka.

Proto s přihlédnutím k umístění předmětného stavebního pozemku, jeho poloze v obci a předpokladu jeho zastavení podle územního plánu, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je velmi obtížně obchodovatelná a to zejména z důvodu své bezprostřední blízkosti železniční tratě. Tím je v podstatě určeno využití pozemku pouze pro překládku zboží či materiálu. V ochranném pásmu železnice není možno budovat obytné objekty, pozemek může být využit jen komerčně, a to ve velmi omezené míře.

Porovnávací metoda

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K,$$

kde

- H_v hodnota dle vzorku,
- C_{vz} cena vzorku,
- K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
- V_{vz} výměra vzorku,
- V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
- K cenotvorný koeficient.

Základní charakteristika oceňované nemovitosti

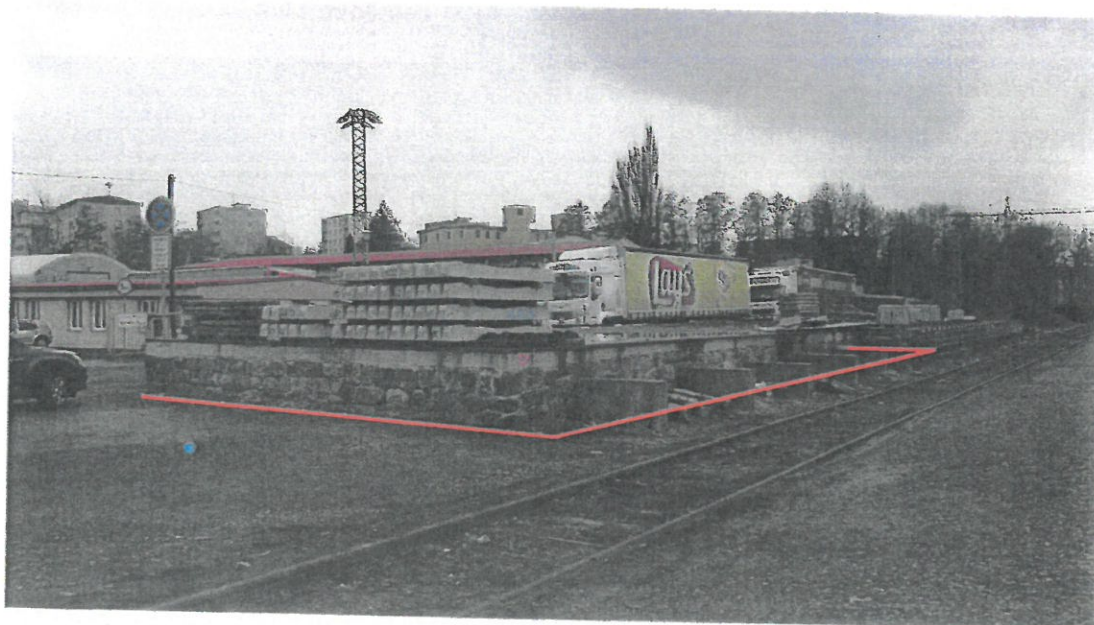
Stavební pozemek pro komerční účely s velmi specifickou možností využití

Rozloha 192 m²

Možnost napojení na inženýrské sítě

Příjezd po veřejné komunikaci

Vlastnictví : právnická osoba



Vzorek č.1 „Parkoviště Stará Role“

Cena: 490 000 Kč, 832 m², 589 Kč/1m²

Realitní trh nabízí pozemek pro obytnou a komerční výstavbu v Karlových Varech – Stará Role. Pozemek je vhodný zejména pro zřízení parkoviště či ke skladování. Celková plocha pozemku je 832 m². Příjezd na pozemek je možný z ulice Závodu Míru nebo Dlouhé ulice. Pozemek je dle územního plánu města Karlovy Vary součástí zastavěného polyfunkčního území smíšeného městského.



Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	koef. K
K1	Lokalita	0	
K2	Tvar pozemku	10	
K3	Inženýrské sítě	0	
K4	Zdroj nabídky	15	
K5	Úvaha zpracovatele odhadu	0	
	1,25		

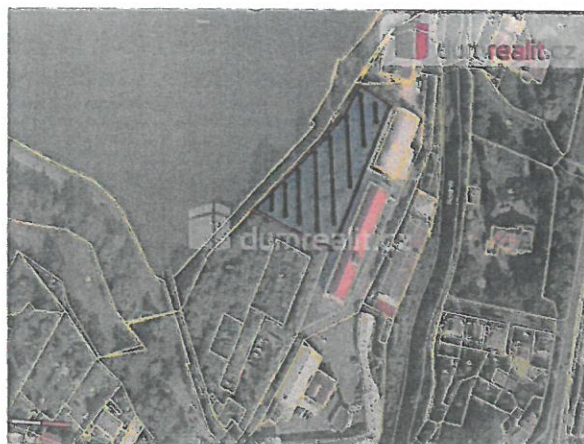
^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 490\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 832 \text{ m}^2 \times 192 \text{ m}^2 / 1,25 = 90\,462,- \text{ Kč}$$

Vzorek č.2 „Rybáře, volnočasový areál“

Cena: 3 500 000 Kč, 3 500 m², 1 000 Kč/1m²

Dumrealit.cz Vám zprostředkuje prodej pozemku v Karlových Varech - Rybářích (v těsné blízkosti sportovně rekreačního areálu Rolava) o celkové velikosti 3 500 m². Pozemek je určen pro komerční výstavbu, veškeré inženýrské sítě je možné přivést od 20 m vzdáleného objektu, k pozemku vede asfaltová příjezdová komunikace



Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	koef. K
K1	Lokalita	0	
K2	Tvar pozemku	15	
K3	Inženýrské sítě	0	
K4	Zdroj nabídky	15	
K5	Úvaha zpracovatele odhadu	10	
	1,35		

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 3\,500\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 3\,500 \text{ m}^2 \times 192 \text{ m}^2 / 1,35 = 142\,222,- \text{ Kč}$$

Vzorek č.3 „Všeborovice“

Cena: 3 900 000 Kč, 6 152 m², 634 Kč/1m²

Realitní kancelář nabízí k prodeji pozemek pro komerční výstavbu o velikosti 6152 m² na okraji Karlových Varů, v k.ú. Dalovice (Všeborovice). Pozemek se nachází na frekventovaném místě při hlavní komunikaci E442 z Karlových Varů do Ostrova v sousedství čerpací stanice PHM. Pozemek je rovinný a oplocen, je dobře přístupný sjezdem z hlavní komunikace. Veškeré inženýrské sítě jsou k dispozici ve vzdálenosti do 50 m od hranic pozemku. Dle územního plánu je pozemek určen pro využití smíšenou zástavbou (administrativní budovy, provozovny, obchody, sportoviště, autosalony, distribuční sklady, atd.).



Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	koef. K
K1	Lokalita	0	
K2	Tvar pozemku	15	
K3	Inženýrské sítě	0	
K4	Zdroj nabídky	15	
K5	Úvaha zpracovatele odhadu	10	
	1,35		

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 3\,900\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 6\,152 \text{ m}^2 \times 192 \text{ m}^2 / 1,35 = 90\,160,- \text{ Kč}$$

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek Parkoviště Stará Role

90 462,- Kč

Vzorek Rybáře

142 222,- Kč

Vzorek Všeborovice

90 160,- Kč

Vážený průměr hodnot
Odhad tržní hodnoty - porovnávací metoda"

107 614,- Kč
110 000,- Kč

Rekapitulace za oddíl "B."

1 Stavební pozemky - porovnávací metoda

110 000,- Kč
slovy:
stodesettisíc Kč

Závěrečná rekapitulace za oddíly

Celkem za oddíl "A."
Celkem za oddíl "B."

150 090,- Kč
110 000,- Kč

Závěr: stanovení a zdůvodnění obvyklé ceny

Rozhodujícím ukazatelem pro stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti je, že se bude přibližovat hodnotě porovnávací, kdy obdobné nemovitosti byly zobchodovány nebo jsou v nabídce za srovnatelných podmínek, s přihlédnutím k místním podmínkám, stavu, vybavení a polohy nemovitosti, které mají vliv na cenu. Obvyklá (tržní) cena je vždy jen názorem odhadce, nikoli dogmaticky vypočtenou částkou. Skutečnou tržní cenu je možno stanovit až samotným prodejem.

Obvyklá cena (tržní hodnota) je prodejní cena, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku ke dni vypracování posudku, mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, bez vlivu zvláštní obliby, je stanovena jako hodnota stanovená porovnáním po zaokrouhlení. Obecně lze uvést, že obvyklou cenu nelze stanovit výpočtem. Její přesná hodnota je dosažitelná pouze prodejem konkrétní nemovitosti v průměrných a ničím nelimitovaných podmínkách. Posudkem stanovená obvyklá cena by se měla této prodejní ceně co nejvíce přiblížit. Vybrané obdobné vzorky a výše prezentované informace z místního trhu realit byly náležitě vyhodnoceny, porovnány byly s charakteristikami nemovitosti posuzované. Byla zvážena též věcná (administrativní) cena, která byla stanovena dle oceňovací vyhlášky, která je vyšší než cena porovnávací.

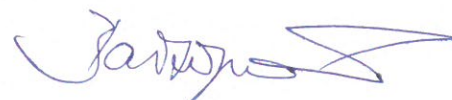
Oceňovaný pozemek má velmi omezenou možnost využití, zejména jako překladiště materiálu dovezeného po železnici. Výměra cca 200 m² neumožňuje žádný rozvoj pozemku, jedná se o velmi malou výměru, rovněž v porovnání s vybranými vzorky. Takto malý pozemek je jen těžko obchodovatelný za srovnatelnou cenu stavebních pozemků v této lokalitě nebo pozemků určených ke komerčnímu využití.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stavu a polohy nemovitosti, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

Obvyklá cena: 100 000,- Kč
slovy: stotisíc korun českých

V Karlových Varech dne 27.3.2018

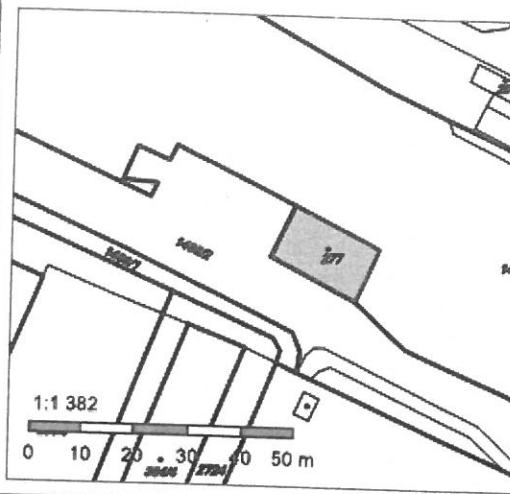
Ing. Kateřina Bařtipánová
IČO: 41757734,
Živnostenské oprávnění pro oceňování majetku pro věci nemovité



Ing. Kateřina Bařtipánová
ODHADY NEMOVITOSTÍ
tel.: +420 606 757 464
e-mail: katkabartipanova@seznam.cz
www.kvon.cz IČO: 41757734

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>st. 277</u>
Obec:	<u>Karlovy Vary [554961]</u>
Katastrální území:	<u>Stará Role [753858]</u>
Číslo LV:	<u>1771</u>
Výměra [m ²]:	192
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<u>Stará Role [153851]</u> ; č. p. 261; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	<u>p. č. st. 277</u>
Stavební objekt:	<u>č. p. 261</u>
Ulice:	<u>Nádražní</u>
Adresní místa:	<u>Nádražní č. p. 261</u>

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

DS Smith Packaging Czech Republic s.r.o., Teplická 109, Martiněves, 40502 Jílové

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

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

obrazné údaje mají informativní charakter. Platnost k 28.03.2018 09:00:00.

2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Dotazy a oznámení určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0