

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

č. 104/2023

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. 83/3 v k.ú. Bohuňovice, obec Bohuňovice, okres Olomouc dle LV č. 10001.

Zadavatel:

Obec Bohuňovice
6.května 109
78314 Bohuňovice

Odhadce:

Olomoucká oceňovací s.r.o.
Véska 8
783 16 Dolany

Podle stavu ke dni:

9.1.2023

Počet stran: 16 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Dolanech 9.1.2023

Obec Bohuňovice
6.května 109
78314 Bohuňovice

Dolany 9.1.2023

Vážení

na základě Vašeho požadavku jsem zpracovala ocenění ve věci stanovení ceny obvyklé pozemku parc.č. 83/3 v k.ú. Bohuňovice, obec Bohuňovice, okres Olomouc dle LV č. 10001.

Účelem bylo určit cenu obvyklou předmětu ocenění ke dni 9.1.2023.

OBVYKLÁ CENA POZEMKU PARC.Č. 83/3 V K.Ú. BOHUŇOVICE:

1 016 160,-Kč

Slovy: milionšestnácttisícstošedesát Kč

tj. 1 460,-Kč/m²

Podrobný postup, který popisuje metodiku a postup při plnění úkolu je přiložen, a shrnuje všechny potřebné údaje a předkládá rozbor a závěry hodnocení.



.....
Ing. Hana Martínková
jednatelka

OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY STANOVENÍ HODNOTY

Ocenění bylo vypracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace zadavatele ocenění, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejně – zpeněžitelné, a že vlastnictví je pravé a čisté od všech jiných zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě uvedených zadavatelem ocenění.

Jakékoliv ručení za nesprávné, neúplné resp. zavádějící informace poskytnuté zadavatelem ocenění nebo oceňovanou společností zpracovateli ocenění je vyloučeno. Povinnost aktualizovat podané ocenění neexistuje.

Informace a podklady, na nichž je založen celé ocenění, nebo jeho části, jsou považovány za věrohodné, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace či podkladu.

Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a výkon vlastnických práv. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

Toto ocenění bylo vypracováno pouze pro potřeby zadavatele (blíže bod 1.1).

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu – povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv úřadu, soukromé osoby, nebo organizace pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v tomto ocenění.

Toto ocenění je určeno výhradně pro účely uvedené výše a bez předchozího souhlasu zpracovatele nesmí být použit pro jiné než sjednané účely. Odpovědnost zpracovatele za použití tohoto ocenění pro jiné než sjednané účely nebo za zpracovatelem neodsouhlasené použití třetími stranami je vyloučena

OSVĚDČENÍ

Já, níže podepsaná, tímto osvědčuji, že

- v současné době nemám ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění,
- analýzy, názory a závěry uvedené v tomto ocenění jsou platné pouze za obecných předpokladů a omezujících podmínek, které jsou uvedeny na předchozím listu a dále v textu tohoto ocenění a jsou mými osobními, nezájatými profesionálními analýzami, názory a závěry,
- mé pracovní zařazení, ani má odměna nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách,
- zpracované ocenění zohledňuje všechny mi známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty,
- při mé činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mi předané podklady nejsou pravdivé a správné,
- nemám žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu tohoto ocenění a z mé strany neexistuje ani osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k výsledným hodnotám stanoveným v tomto ocenění.

V Dolanech 9.1.2023

Za zpracovatele:



.....
Ing. Hana Martínková
jednatelka

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Zkratka:	Význam zkratky:
Odhadce	Ing. Hana Martínková
MF	Ministerstvo financí České republiky
ČSÚ	Český statistický úřad

1. Úvod

1.1 Zadání

1.1.1 Úkol

Úkolem odhadce je odhad ceny obvyklé níže uvedených nemovitostí (Předmět ocenění) pro potřeby zadavatele.

1.1.2 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou níže uvedené nemovitosti - pozemek parc.č. 83/3 v k.ú. Bohuňovice, obec Bohuňovice, okres Olomouc.

1.1.3 Datum ocenění

Ocenění je provedeno dle požadavku zadavatele k datu 9.1.2023.

1.2 Základ hodnoty

Úkolem je odhadnout obvyklou cenu nemovitostí.

1.2.1 Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „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 trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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“.

1.2.2 Tržní hodnota

Ve vztahu k ocenění nemovitostí je častěji užíván pojem tržní hodnota, jejíž definice je uvedena například v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS). Podle nich se tržní hodnotou rozumí „odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejchtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, při jejímž uzavření by její strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Tržní hodnota podle Mezinárodních oceňovacích standardů dále vychází z konceptu Highest and Best Use Of Property (nejlepší možné využití majetku). Jedná se o „nejpravděpodobnější využití majetku, které je fyzicky možné, náležitě oprávněné, právně dovolené, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“

1.2.3 Administrativní cena

Administrativní cena je cena stanovená 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 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1.3 Rozsah odhadu

Při plnění úkolu je přihlédnuto ke všem v úvahu připadajícím vlivům, které by mohly významně ovlivnit dosažené závěry.

Úkol je zpracován především na základě podkladů a informací předložených znalci zadavatelem ocenění v listinné či elektronické podobě a dále z veřejně dostupných zdrojů. Výčet použitých podkladů a zdrojů informací je uveden v bodu 1.4.

Předložené podklady byly doplněny vlastním šetřením, které se uskutečnilo bez cizí účasti. Ocenění je provedeno na základě informací zjištěných z obhlídky zpřístupněné části nemovitostí a z informací poskytnutých zadavatelem. Na základě žádosti objednatele nebude provedeno administrativní ocenění.

1.4 Podklady, zdroje informací a použitá literatura

1.4.1 Podklady získané znalcem

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k.ú. Bohuňovice, obec Bohuňovice, okres Olomouc
2. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Bohuňovice, obec Bohuňovice, okres Olomouc
3. Výpověď pana Ing. Josefa Fryčáka, místostarosty obce
4. Územní plán obce Bohuňovice
5. Zpráva o nebezpečí povodně – riskportal.intermap.cz

1.4.2 Ostatní zdroje informací

1. internetový portál katastru nemovitostí (www.cuzk.cz),
2. internetový portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz),
3. internetový portál České národní banky (www.cnb.cz),
4. internetový portál města Přerov (www.prerov.eu),
5. internetový portál Ministerstva financí České republiky (www.mfcr.cz),
6. internetový portál Ministerstva pro místní rozvoj (www.mmr.cz),
7. www.cbre.com.

1.4.3 Použitá literatura

- [1] Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- [2] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [3] Bradáč, A. - Fiala, J.: Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy. 4. přepracované a doplněné vydání, Linde, Praha 2007.
- [4] Bradáč, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VI. Přepracované a doplněné vydání. CERM s.r.o., Brno 2004.
- [5] Bradáč, A. - Krejčíř, P. - Hallerová, A.: Úřední oceňování majetku. CERM s.r.o., Brno 2010.
- [6] Bradáč, A. - Krejčíř, P.: Znalecký standard č. VI Obecné zásady oceňování majetku.
- [7] Grünwald, R.: Finanční analýza. IOM - VŠE v Praze, Praha 1997.
- [8] Jokl, M.: Mezinárodní standardy pro oceňování. Česká komora odhadců, 1997.
- [9] Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku. Ekopress, Praha 2003.
- [10] Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK 1996.
- [11] Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007.
- [12] Zazvonil, Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK 2004.

1.5 Poznámky

Tabulky uvedené v tomto ocenění byly zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel. Vzniklé odchylky - zejména například v součtových buňkách tabulek - jsou způsobeny zaokrouhlováním.

Výpočet administrativní ceny byl proveden za pomoci programu NEM 3000 a NEM EXPRES.

U tabulek či grafů, u nichž není uveden zdroj informací, byly tímto zdrojem vlastní výpočty znalce, nevyplývají-li z textu jinak.

2. Základní pojmy a metody oceňování nemovitého majetku

2.1 Základní pojmy

Cena pořizovací

Též „cena historická“. Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční

Též „reprodukční pořizovací cena“. Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod.

Věcná hodnota

Též „substanční hodnota“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci. Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak případně snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Obecná cena

Též „tržní hodnota“, „tržní cena“, v zákonu o cenách a v zákonu o oceňování „cena obvyklá“. Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.

Výchozí cena

Při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení.

Cena administrativní

Pojmem cena administrativní resp. někdy cena zjištěná, cena úřední, se označuje cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. Zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb, č. 257/2004 Sb, č. 296/2007 Sb. a tzv. prováděcích vyhlášek Ministerstva financí České republiky.

2.2 Metody oceňování nemovitého majetku

2.2.1 Metody nákladové

Metody nákladové jsou založeny na odhadu nákladů, jejichž vynaložení je nezbytně nutné pro pořízení (výstavbu) předmětné nemovitosti nebo nemovitosti shodné. Při rozhodování obezřetného investora je důležitým faktorem porovnání nabídky existující nemovitosti s možností výstavby vlastní nemovitosti. Toto porovnání předpokládá možnost pořízení volného pozemku v dané lokalitě se shodnými vlastnostmi, zejména funkčním využitím.

Výsledkem nákladového ocenění je zjištění reprodukční ceny staveb, která je tvořena součtem nákladů na výstavbu staveb a hodnotou nezastavěného pozemku. Současně se zjišťuje věcná hodnota, která je prezentována jako reprodukční cena snižená o opotřebení staveb vyjádřené v peněžních jednotkách.

2.2.2 Metody porovnávací

Vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé, přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí, nebo nepřímé - soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, základní, standardní nemovitost a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejkách nemovitostí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovitosti.

2.2.3 Metody výnosové

Výnosové ocenění nemovitostí je založeno na predikci čistých výnosů plynoucích z provozu nebo pronájmu nemovitosti. Výnosovou hodnotou rozumíme součet diskontovaných reálných budoucích

příjmů (čistých, tj. snížených o výdaje na dosažení těchto příjmů) za dobu, po kterou mohou být tyto příjmy dosahovány. Základem jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitosti při jejím pronájmu nebo provozu přinášet. Tyto zisky se diskontováním převádějí na současnou hodnotu a sčítají. Míra kapitalizace a diskontní míra se zjistí nejsprávněji z výnosů obdobných nemovitostí porovnáním s jejich cenou.

Výnosová hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

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

3. NÁLEZ

3.1 Údaje o vlastníkoví nemovitostí

Dle výpisu z katastru nemovitostí je vlastnictví oceňovaných nemovitostí zapsaných na LV č. 10001 pro katastrální území Bohuňovice, obec Bohuňovice úplné a řádné a pozemek byl ke dni ocenění ve vlastnictví obce Bohuňovice, která má výše vedený pozemek ve výhradním vlastnictví.

3.2 Popis nemovitostí

3.2.1 Pozemek

Předmětem ocenění jsou níže uvedené nemovitosti, které jsou zapsány v Katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro katastrální území Bohuňovice, t.j.:

- pozemek parc.č. 83/3 v kultuře ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 696m²

Ke dni ocenění, tj. ke dni 9.1.2023 se předmětný pozemek parc.č. 83/3 nachází v průmyslovém areálu a tvoří funkční celek s budovou č.p. 671 – stavba pro administrativu, která je součástí pozemku parc.č. st. 374 v kultuře zastavěná plocha a nádvoří a s pozemkem parc.č. 83/2 v kultuře ostatní plocha, jiná plocha.

Pozemek parc.č. 83/3 je zpevněn v celém rozsahu asfaltovým povrchem, který byl zřízen před cca 20 roky. Na některých místech je patrné poškození a nerovnosti povrchu.

Pozemek parc.č. 83/3 se nachází dle platného územního plánu obce Bohuňovice v plochách VP (plocha výroby průmyslové a zemědělské), jedná se o pozemek stavební. Přístup a příjezd je zajištěn

po pozemcích ve vlastnictví obce Bohuňovice.

Pozemek parc.č. 83/3 se nachází v záplavové zóně – Zóna 2 – s nízkým rizikem povodně/záplavy.

Slabé stránky (W)

- nejsou

Příležitosti (O)

- možnost zastavět pozemek parc.č. 83/3 stavbami pro průmysl nebo zemědělství

Hrozby (T)

- nejsou

4. OCENĚNÍ

4.1 Použitá metoda ocenění

Metoda porovnávací

Vzhledem k účelu a ve shodě se zadáním ocenění bylo přistoupeno k ocenění Věcného břemene na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Pro stanovení ceny obvyklé předmětných pozemků byla použita metoda porovnávací.

Vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé, přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí nebo nepřímé - soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, základní, standardní nemovitost a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejkách nemovitostí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovitosti.

Předmětné pozemky jsou porovnávány s pozemky skutečně realizovanými v roce 2020 – 2022 a s pozemky, které jsou nabízeny renomovanými realitními kanceláři v okrese Olomouc s vědomím jejich specifik. Důraz je kladen na shodu funkčního využití předmětného pozemku a porovnávaných pozemků.

Vliv jednotlivých aspektů je zohledněn v indexu porovnání, který je tvořen součinem následujících koeficientů:

- koeficient polohy, zohledňující rozdílnou atraktivitu polohy předmětného a porovnávaného pozemku;
- koeficient vybavenosti, kde je zohledněn rozsah a dimenzi inženýrských sítí dostupných u pozemku, případně náročnost vybudování přípojek inženýrských sítí k hranici pozemku a jeho následné zasíťování;
- koeficient dopravní dostupnosti, který zohledňuje dostupnost, příjezdové komunikace k pozemku a jejich frekvencovanost;
- koeficient zastavitelnosti, který vyjadřuje, kolik z daného pozemku může být zastavěno
- koeficient výměry pozemku, kde je zohledněn rozdíl ve vzácnosti pozemku v závislosti na jeho velikost
- možnost zastavitelnosti pozemku s ohledem na velikost a tvar pozemku.

V případě, že je předmětný pozemek v daném kritériu lepší než porovnávaný, je použitý koeficient > 1, je-li předmětný pozemek horší, je hodnota koeficientu < 1.

V následujících tabulkách je přehled pozemků vybraných pro výpočet jednotkové ceny. U každého pozemku je uveden i výpočet indexu porovnání.

4.1.1. Výpočet ceny obvyklé

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový Kc	Upravená cena Kč/m ²
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m ²				
Pozemek pro komerční využití v Dolanech Pozemek o výměře 3.268 m² (šíře cca 19 metrů a délka cca 172 metrů) ke komerčnímu využití, dle platného územního plánu obce Dolany určen s hlavním využitím k výrobě a skladování - drobná a řemeslná výroba a přípustným využitím pro objekty a stavby souvisejícího skladování, stavby pro zemědělství a lesnictví. Možnost napojení na inženýrské sítě. Příjezd k pozemku je zajištěn po obecní komunikaci. Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře - 0,95; velikost pozemku - oceňovaný pozemek menší - 1,05; poloha pozemku - obdobná - 1,00; dopravní dostupnost - obdobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná - 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná - 1,00; vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek zpevněn asfaltem - 1,20; úvaha zpracovatele ocenění - obdobně prodejné - 1,00		3 268	3 999 000	1 223,68	1,20	1 464,74
Pozemek pro komerční využití ve Skrbeni Pozemek o výměře 18509 m² které jsou celé vedeny v územním plánování na lehký průmysl (plochy výroby a skladování). Veškeré sítě vedou na hranici pozemku nebo vedou v těsné blízkosti. Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře - 0,95; velikost pozemku - oceňovaný pozemek menší - 1,20; poloha pozemku - oceňovaný pozemek v obci většího významu - 1,05; dopravní dostupnost - obdobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - oceňovaný pozemek lepší - 1,05; intenzita využití pozemku - oceňovaný pozemek lepší - 1,05; vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek zpevněn asfaltem - 1,20; úvaha zpracovatele ocenění - obdobně prodejné - 1,00		18 509	16 639 591	899,00	1,58	1 423,68
Pozemek pro komerční využití v Olomouci-Holici Pozemek o výměře 2164 m², v Olomouci, katastrálním území Holice. Pozemek je vedený jako orná půda a v územním plánu města je určen cca jednou polovinou k zastavění komerční výstavbou. Je potřeba dořešit přístupovou komunikaci, která povede z části přes pozemek města a z části přes pozemek jiného vlastníka. Inženýrské sítě v dosahu. Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře - 0,95; velikost pozemku - oceňovaný pozemek menší - 1,05; poloha pozemku - oceňovaný pozemek v obci menšího významu - 0,80; dopravní dostupnost - oceňovaný pozemek horší - 0,90; možnost zastavění pozemku - oceňovaný pozemek lepší - 1,05; intenzita využití pozemku - oceňovaný pozemek lepší - 1,05; vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek zpevněn asfaltem a v místě inženýrské sítě - 1,25; úvaha zpracovatele ocenění - obdobně prodejné - 1,00		2 164	3 246 000	1 500,00	0,99	1 484,65
Průměrná jednotková cena					1 457,69 Kč/m²	



Z výše uvedeného vyplývá, že cena srovnatelných pozemků ve funkčním celku s komerčními objekty v průmyslovém areálu se po úpravách pohybuje v intervalu od cca 1 380,-Kč do cca 1 680,-Kč/m². Pro účely stanovení obvyklé hodnoty pozemků přebírám průměrnou cenu srovnatelných pozemků ve výši 1 457,69,-Kč/m², po zaokrouhlení 1 460,-Kč/m².

Výpočet hodnoty pozemku

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	83/3	696	1 460	1 / 1	1 016 160
Celková výměra pozemků:		696	Hodnota pozemků celkem:		1 016 160

5. Závěr

Cílem předloženého ocenění bylo odhadnout tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitostí uvedených v kapitole 1.1.2. Předmět ocenění pro potřeby zadavatele. Na základě provedené analýzy k uvedenému datu je mnou odhadnutá:

OBVYKLÁ CENA POZEMKU PARC.Č. 83/3 V K.Ú. BOHUŇOVICE:

1 016 160,-Kč

Slovy: milionšestnácttisícstošedesát Kč

tj. 1 460,-Kč/m²

6. Přílohy

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 pro k.ú. Bohuňovice.	1
Kopie katastrální mapy.	1
Mapa oblasti.	1
Zpráva o nebezpečí povodně/záplavy.	1
Územní plán obce Bohuňovice.	1
Fotodokumentace.	1

Za zpracovatele:



Ing. Hana Martínková
Jednatelka

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 pro k.ú. Bohuňovice.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.12.2022 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: _____ pro Obec Bohuňovice

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500852 Bohuňovice

at.území: 606430 Bohuňovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Obec Bohuňovice, 6. května 109, 78314 Bohuňovice	00298697	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
83/3	696	ostatní plocha	manipulační plocha		

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Kupní smlouva V11 3637/1996 ze dne 24.10.1996. Právní účinky vkladu ke dni 4.11.1996.

POLVZ:125/1996

Z-1000125/1996-805

Pro: Obec Bohuňovice, 6. května 109, 78314 Bohuňovice

RČ/IČO: 00298697

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

movitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

hotovil:
ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.12.2022 10:10:39

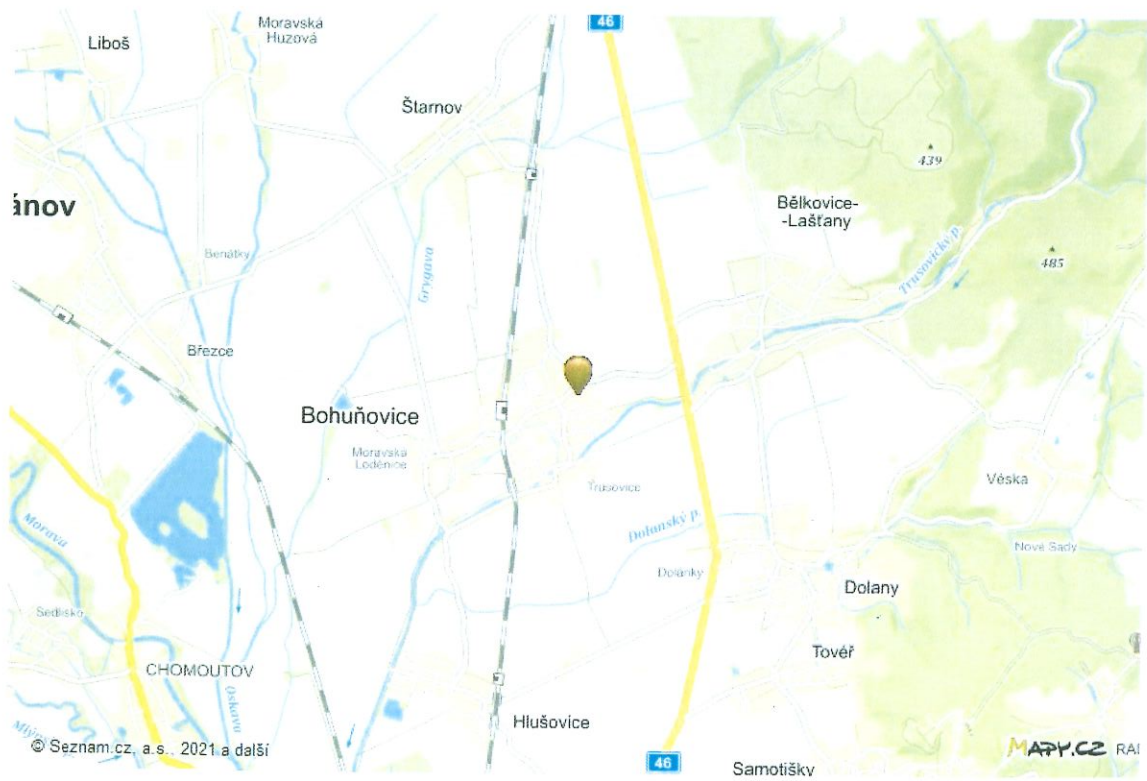
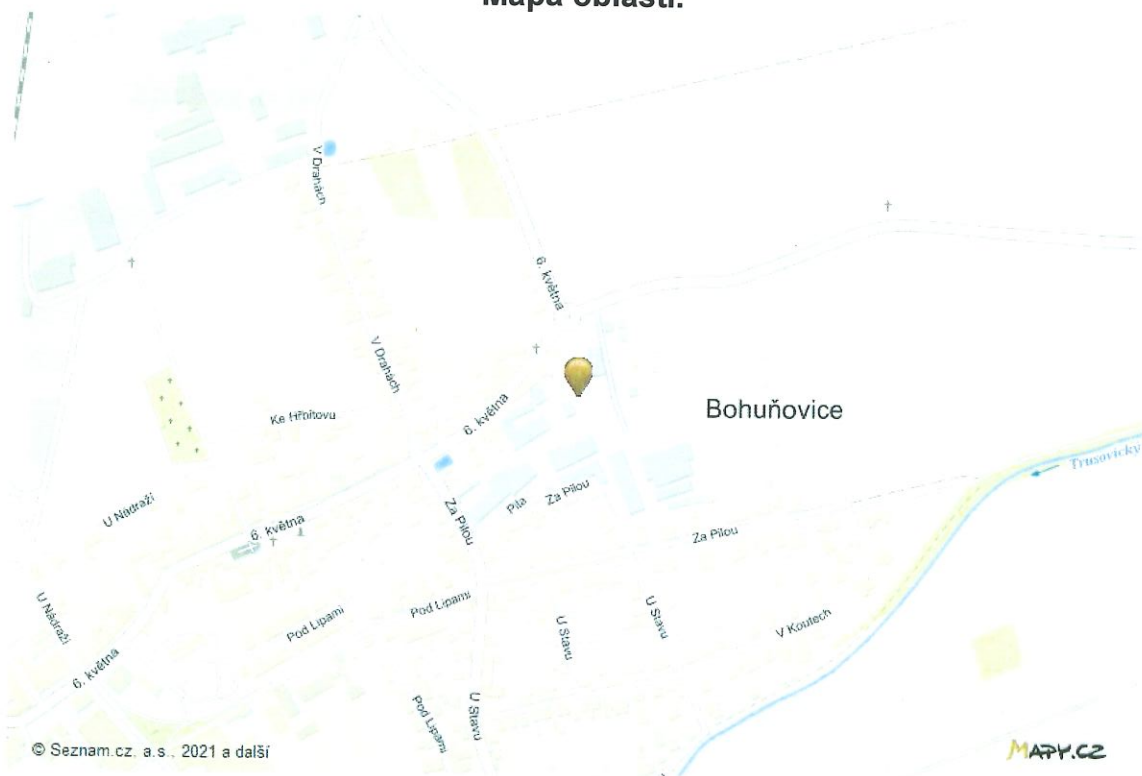
učení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. obní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy.



Pozemek p.č. 83/3 v k.ú. 606430

Mapa oblasti.



Zpráva o nebezpečí povodně/záplavy.



Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela

Kraj: Olomoucký kraj

Okres: Olomouc

Obec: Bohuňovice

Katastrální území: Bohuňovice

Parcela: 83/3

Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

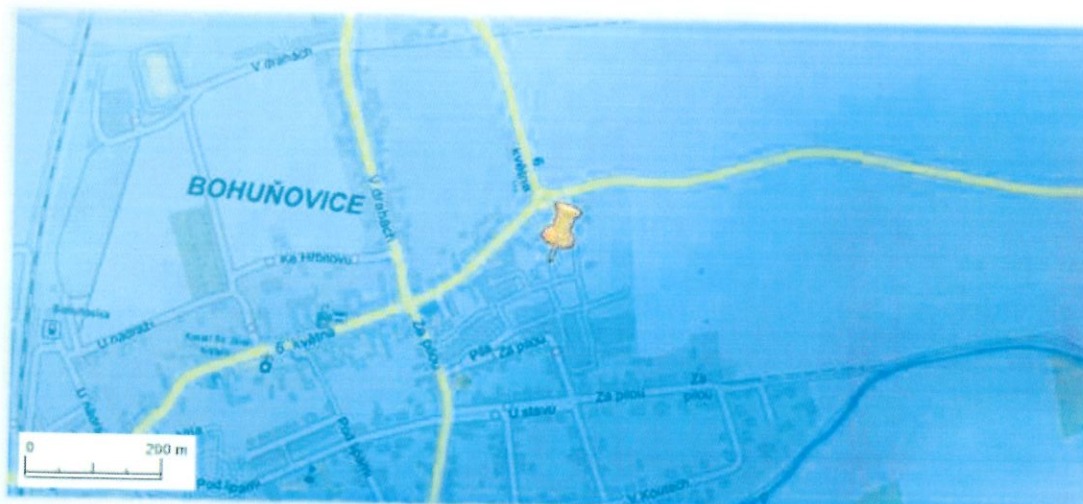
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -543472 Y: -1113940

Souřadnice GPS: N: 49°39'52,11" E: 17°17'29,45"

Kód parcely 1833415805 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Vysvětlivky pojmů

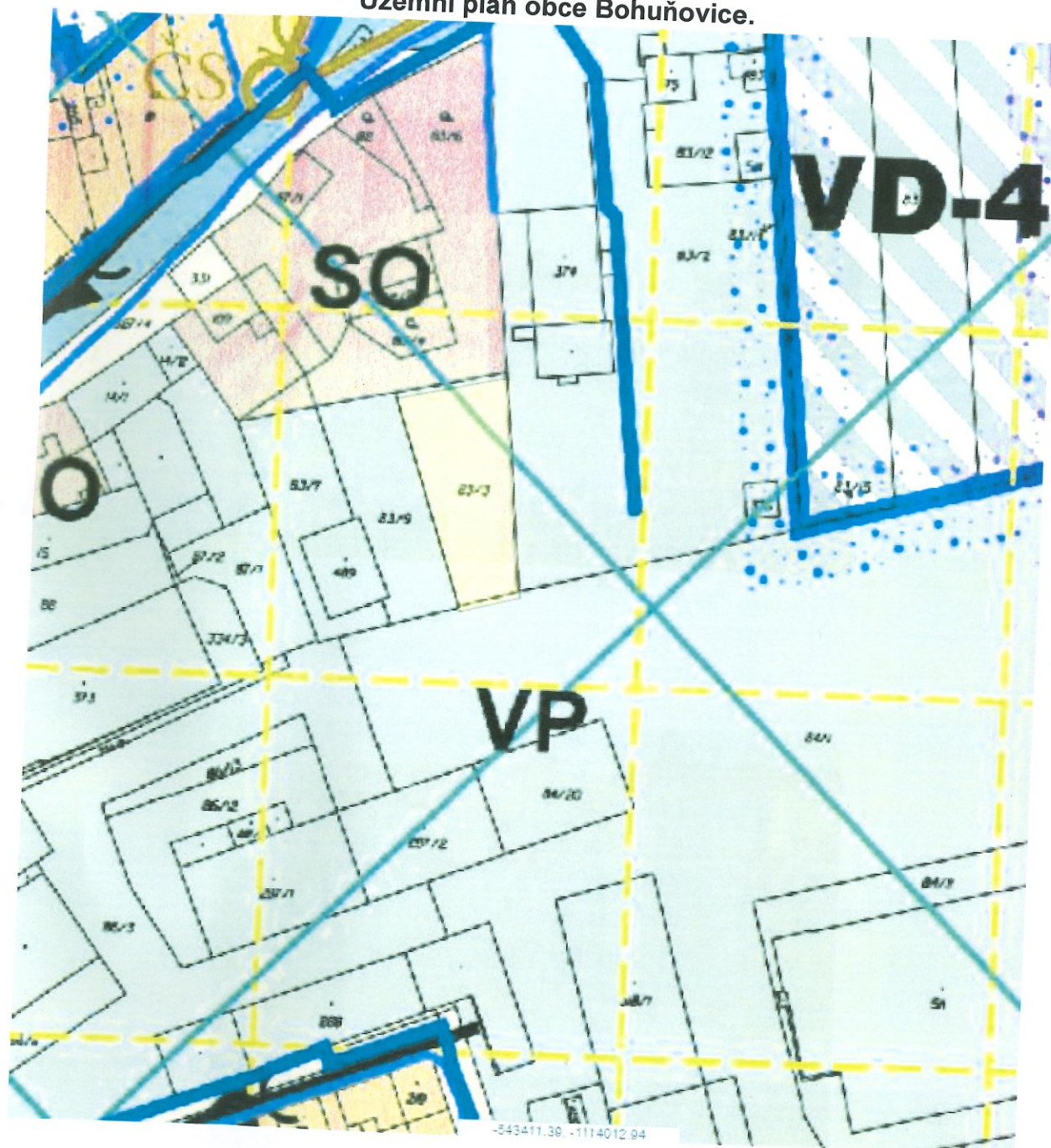
Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Územní plán obce Bohuňovice.



Fotodokumentace.



pozemek parc.č. 83/3



pozemek parc.č. 83/3

