

# Ocenění podle cenového předpisu a stanovení ceny obvyklé 1 m<sup>2</sup> pozemku p.č. 6167/2 vedeného na listu vlastnictví číslo 1 katastrální území Město Žďár

## Použitý oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky číslo 03/2008 Sb., ve znění vyhlášek čísla 456/2008 Sb., 460/2009 Sb., 364/2010 Sb., 387/2011 Sb. a 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb. V platném znění.

## 1. Ocenění pozemku

### 1.1. Stavební – zastavěná plocha a nádvoří

#### Popis

Údaje o pozemku jsou převzaty z výpisu z katastru nemovitostí pro katastrální území Město Žďár, z listu vlastnictví číslo 1, který byl vyhotoven Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním - SCD dálkovým přístupem.

Stav uvedený v katastru nemovitostí je pro ocenění v rozporu se skutečným stavem. Pozemek parcelní číslo 6167/2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha. Pro objektivní stanovení ceny obvyklé se vychází z předpokladu, že bude zastavěn stavbou s účelem užití jako plyfunkční dům. Pro stanovení koeficientů změn cen staveb (Ki) a koeficientů prodejnosti (Kp) jsou použity kódy cz-cc a kódy SKP:

- cz-cc 112, SKP 46.21.11.2 - Budovy tří a vícebytové
- cz-cc 122, SKP 46.21.14.3 - Budovy pro administrativu
- cz-cc 123, SKP 46.21.14.2,3 - Budovy pro obchod, prodejny, služby.

Žďár nad Sázavou nemá cenovou mapu a je městem uvedeným v § 28 odst. 28i) vyhlášky.

#### a) stav uvedený v katastru nemovitostí:

č.parc:      výměra:      druh pozemku:

6167/2      6 116 m<sup>2</sup>      ostatní plocha - jiná plocha

#### b) stav pro ocenění:

č.parc:      výměra:      druh pozemku:

6167/2      6 116 m<sup>2</sup>      stavební - zastavěná plocha a nádvoří - § 28 odst. 1i), 2.

## Ocenění

### Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených: + 165 %

1.3. Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotely, administrativní budovy, obchodní domy, parkoviště, sportoviště a rekreační plocha apod.: + 120 %

Úprava cen: + 285 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.9.2. Chráněná krajinná oblast: -3 %

2.11. Možnost napojení na plynovod: +10 %

Úprava cen: +7 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem:  $285\% + 7\% * (100\% + 285\%)$  + **311,95 %**

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Pozemek je ve velmi výhodné poloze na území obce z hlediska účelu užití staveb k jejich zřízení určených. Přírážka podle tabulky číslo 1, položky 1.2.3 přílohy číslo 21 vyhlášky se stanovuje v maximální výši, t.j. 165%.

Pozemek je určený pro stavbu s komerční využitelností. Přírážka podle tabulky číslo 1, položky 1.3 přílohy číslo 21 vyhlášky se stanovuje v maximální výši, t.j. 120%.

Přístup je po zpevněné komunikaci, v místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod elektřiny a na plynovod. Lokalita je v chráněné krajinné oblasti.

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) **0,5780**

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): **2,2560**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>						
§ 28 odst. 1 a 2	400,-	1,00	2,2560	0,5780	311,95	2 148,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	ostatní plocha - jiná plocha	6167/2	1,00	2 148,68	2 148,68
Stavební pozemek - celkem					2 148,68

**Stavební - ostatní plocha - zjištěná cena za 1 m<sup>2</sup>** = **2 148,68 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace ceny bez odpočtu opotřebení**

**1. Ocenění pozemku**

1.1. Stavební – zastavěná plocha a nádvoří

2 148,70 Kč/m<sup>2</sup>

**1. Ocenění pozemku celkem**

**2 148,70 Kč/m<sup>2</sup>**

**Celkem**

---

**2 148,70 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem**

**2 148,70 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Rekapitulace výsledné ceny**

**1. Ocenění pozemku**

1.1. Stavební – zastavěná plocha a nádvoří

2 148,70 Kč/m<sup>2</sup>

**1. Ocenění pozemků celkem**

**2 148,70 Kč/m<sup>2</sup>**

**Celkem**

---

**2 148,70 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**2 148,70 Kč/m<sup>2</sup>**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:**

**2 150,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Slovy: ..... Dvatisícejednostopadesát korun českých/m<sup>2</sup>.**

## **II - STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:**

Pro stanovení ceny obvyklé se vychází z ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění.

Podle ustanovení § 2 odst.1 se majetek a služba oceňují obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se 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.

Pro vyjádření k ceně obvyklé jsou vzaty v úvahu všechny okolnosti a vlivy zjištěné při prohlídce a místním šetření.

## **Charakteristika území:**

### **Počet obyvatel:**

Město bylo do 31.12.2002 sídlem Okresního úřadu. Počet obyvatel je 22 tisíc.

### **Doprava:**

Z hlediska dopravní obslužnosti je Žďár nad Sázavou na jedné z hlavních železničních tratí (Praha - Brno), přičemž obě tato města jsou dostupná ve vyhovující četnosti. Spojení s krajským městem Jihlava je autobusové. Rovněž blízké a vzdálenější cíle jsou poměrně dobře dostupné vlakem nebo autobusem. Městská autobusová doprava pokrývá převážné území města. Dálnice D1 je nejbližší přístupná u Velkého Meziříčí, Měřina a Velkého Beranova.

### **Školství:**

Ve městě jsou mateřské a základní školy, odborná učiliště, střední školy různého zaměření (gymnázia, průmyslová, cestovního ruchu, zdravotní) a vyšší odborné.

### **Zdravotnictví:**

Ve městě je zabezpečena praxe obvodních lékařů, stomatologů, pediatrů, některých specialistů a rehabilitace. Rovněž síť lékáren je dostatečně hustá. Nemocnice se nachází v Novém Městě na Moravě vzdáleném 11 km. V místě je zajištěna lékařská služba první pomoci.

### **Obchod a služby:**

Ve městě je kompletní síť obchodů a služeb včetně peněžních ústavů, pojišťoven a pod.

### **Kultura, sport, ubytování:**

Ve městě jsou objekty jako pro kulturní vyžití - divadlo, kino, muzeum, areál zámku, výstavní síň, kostel sv. Jana Nepomuckého (památko UNESCO), tak pro vyžití sportovní - zimní stadion, krytý plavecký bazén, víceúčelová sportovní hala, školní tělocvičny, fotbalový stadion, volejbalové a tenisové kurty. Vhodná možnost koupání v letních měsících ve městě a nejbližším okolí není. Ubytování je možné v několika hotelích a ubytovnách.

### **Životní prostředí a přírodní lokality:**

Chráněná krajinná oblast Žďárské vrchy, v jejíž jižní části se město Žďár nad Sázavou nachází je řazena k nejčistším místům republiky a to jak z hlediska čistoty ovzduší, tak i vodních zdrojů. Oblast je významným prameništěm pitné vody. Prochází jím rozvodí Černého a Baltického moře. Město je obklopeno zelení, okolní lesy jsou bez výrazného imisního poškození.

### **Inženýrské sítě:**

V místě jsou všechny druhy inženýrských sítí včetně plynovodu.

### **Pracovní nabídka:**

V místě je komplexní nabídka pracovních příležitostí, nezaměstnanost nepřevyšuje celostátní průměr.

### **Obyvatelstvo:**

Lze charakterizovat jako nekonfliktní, hustota obyvatel je průměrná.

### **Trh s nemovitostmi:**

Na trhu s nemovitostmi pro stavby s víceúčelovým využitím poptávka po pozemcích obdobného charakteru převyšuje nabídku.

### **Posouzení nemovitostí pro stanovené obvyklé ceny:**

Pozemek na parcelním čísle 6167/2 vedený na listu vlastnictví číslo 1 katastrální území Město Žďár se nachází na sídlišti 6 - „Přednádraží“, na jeho severním okraji u křižovatky ulic Smetanova a Nádražní, v oblasti velmi vhodné pro stavby s víceúčelovým využitím...

Cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku je zjištěna jiným způsobem - podle cenového předpisu (vyhláška Ministerstva financí číslo 03/2008 Sb., ve znění vyhlášek čísla 456/2008 Sb., 460/2009 Sb., 364/2010 Sb., 387/2011 Sb. a 450/2012 Sb.) a činí 1 149 Kč.

Na základě již realizovaných obdobných převodů v místě a čase se stanovuje obvyklá (tržní) cena s ohledem na rozsah použitých přírážek zaokrouhleně ve shodné výši jako je cena zjištěná podle cenového předpisu, t.j.:

=====

**Obvyklá cena (zaokrouhleno) ..... 2 150,- Kč/m<sup>2</sup>.**

=====

**Slovy: ..... Dvatisícejednostopadesát korun českých/m<sup>2</sup>.**

=====

Do výše této obvyklé ceny nejsou nepromítnuty vlivy **mimořádných okolností trhu** (stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), **osobní poměry** (vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím) a **zvláštní obliby** (přikládané majetku vyplývající z osobního vztahu k němu).