

CENOVÝ ODHAD

ceny 1 m² pozemku, bez všech součástí a příslušenství, za předpokladu že bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby vodního díla „ID 15 - Revitalizace Volarského potoka“ pro k.ú.Volary (784737), obec Volary, kraj Jihočeský.

Objednatel:

Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s.
Nábřeží 4
150 00 Praha 5 - Smíchov

Účel:

Stanovení jednotkové ceny (Kč/ m²) pozemku, určeného územním rozhodnutím k výstavbě vodního díla.

Dle 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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 31. 12. 2013.

V Praze 31. 12. 2013

A. NÁLEZ

1. Úkol

Úkolem je zpracovat posudek na zodpovězení následujících otázek zadaných objednatelem:

Otázka č. 1 :

Stanovení hodnoty 1 m² pozemku bez jakýchkoli součástí a příslušenství, podle oceňovacího předpisu platného ke dni zpracování znaleckého posudku, za předpokladu, že bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby vodního díla, pro k.ú. Volary, obec Volary.

Otázka č. 2

Stanovení hodnoty 1 m² pozemku bez všech součástí a příslušenství, podle cenového výměru Ministerstva financí vydávající seznam zboží s regulovanými cenami platného ke dni zpracování znaleckého posudku, za předpokladu že bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby, pro k.ú. Volary, obec Volary.

2. Základní informace

Kraj: Jihočeský
Okres: Prachatice
Obec: Volary
Katastrální území: Volary
Počet obyvatel: 3 880

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 56,35 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 56,35 Kč/m²

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění (dále jen zákon)
- Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění;
- Zákon 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) v platném znění;
- Oceňovací předpis platný ke dni zpracování znaleckého posudku např. vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění č. 456/2008 Sb., 460/2009 Sb., 364/2010 Sb., 387/2011 Sb., 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- Malý lexikon obcí ČR, vydáný ČSÚ,
- Cenový výměr řady 01/2013,

Výměr MF ČR č. 01/2013 ze dne 28. listopadu 2012, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

Část I.

Seznam zboží, u něhož se uplatňují úředně stanovené ceny

Oddíl A

Maximální ceny stanovené Ministerstvem financí

b) V případě pozemku zastavěného dráhou¹⁾, dálnicí²⁾ a silnicí³⁾, popřípadě pozemku podle stavebního zákona určeného k zastavění⁴⁾ některou z uvedených komunikací, pokud jsou nebo budou veřejně užívány [oceňovaného podle § 28 odst. 6 písm. a) vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)], jakož i pozemků ve funkčním celku⁵⁾ s veřejně prospěšnou stavbou protipovodňového opatření, je

zjištěná minimální cena těchto pozemků:

pořadové číslo	způsob využití pozemku	minimální cena Kč/m ²
1	dráha železniční	75,-
2	dálnice a rychlostní silnice	100,-
3	silnice I. třídy	70,-
4	silnice II. třídy	50,-
5	silnice III. třídy	40,-
6	pozemek se stavbou protipovodňového opatření	60,-
7	pozemek ve funkčním celku se stavbou protipovodňového opatření	30,-
8	pozemek pro ekologické účely	10,-

Zdroj : výměr řady 01/2013 str. 5

- Úřední oceňování majetku 2013, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc a kol. , vydavatelství CERM s.r.o. 2013
- Soudní inženýrství, doc.ing. Bradáč a kol.
- NEMExpress AC, verze: 3.2.1.
- Veřejné zdroje,
- Výklad pojmů dle Zákona 254/2001 Sb. o vodách

§ 55 - Vodní díla

(1) Vodní díla jsou stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, ochraně před škodlivými účinky vod, k úpravě vodních poměrů nebo k jiným účelům sledovaným tímto zákonem, a to zejména

- a) přehrady, hráze, vodní nádrže, jezy a zdrže,
- b) stavby, jimiž se upravují, mění nebo zřizují koryta vodních toků,
- c) stavby vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody, kanalizačních stok, kanalizačních objektů, čistíren odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizací,
- d) stavby na ochranu před povodněmi,
- e) stavby k vodohospodářským melioracím, zavlažování a odvodňování pozemků,
- f) stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích,
- g) stavby k využití vodní energie a energetického potenciálu,
- h) stavby odkališť,
- i) stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod,
- j) studny,
- k) stavby k hrazení bystřin a strží, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak,
- l) jiné stavby potřebné k nakládání s vodami povolovanému podle § 8.

(3) V pochybnostech o tom, zda jde o vodní dílo, rozhodne místně příslušný vodoprávní úřad.

- Výklad pojmů podle názvoslovných norem oboru vodního hospodářství

Vodní útvar – vymezitelné významné soustředění povrchových nebo podzemních vod v určitém prostředí charakteristické společnou formou jejich výskytu nebo společnými vlastnostmi a znaky hydrologického režimu; vodní útvary jsou přírodní a umělé (ČSN 75 0101, ČSN 75 0121).

Vodní tok – vodní útvar, pro který je charakteristický trvalý nebo občasný pohyb vody v korytě a který je napájen z vlastního povodí nebo jiného vodního útvaru (ČSN 75 0101, ČSN 75 0121).

Koryto vodního toku – souvislá prohlubeň na zemském povrchu vyhloubená tekoucí vodou a existující v přirozeném stavu, případně upravená lidskou činností, nebo vytvoření uměle (ČSN 75 0101, ČSN 75 0121).

Stálý tok – vodní tok, ve kterém voda proudí po větší část roku (ČSN 73 6530, ČSN 75 0121).

Občasný tok – vodní tok, ve kterém voda proudí po menší část roku (ČSN 73 6530, ČSN 75 0121).

Vzdouvací stavba – stavba na vodním toku, vzdouvající v něm vodu a vytvářející vodní nádrž nebo zdrž (ČSN 75 0101, ČSN 75 0121).

Vodní nádrž – vodní útvar vzniklý akumulací vody v přírodní prohlubni nebo uměle vytvořeném prostoru na zemském povrchu, ve kterém se zadržuje nebo zpomaluje odtok vody z povodí,... nebo... prostor vytvořený vzdouvací stavbou na vodním toku, využitím přírodní nebo umělé prohlubně na zemském povrchu nebo ohrázkováním části území, určený k akumulaci vody a k řízení odtoku (ČSN 75 0101, ČSN 75 0124).

Mokřad - biotop, jehož celková vzhled, rostlina a živočichové jsou alespoň po část roku ovlivněni nadbytkem vody; území bažin, slatin a rašelinišť; území případně pokryté vodou stojatou i tekoucí trvale nebo přechodně. (ČSN 75 0121).

5. Celkový popis nemovitosti

Povodí Vltavy, státní podnik se sídlem Holečkova 8, 150 24 Praha 5, IČ 70889953 bude stavebníkem stavby vodního díla „ID 15 - Revitalizace Volarského potoka“.

Předmětem posudku jsou pozemky (resp. 1 m²) bez součástí a příslušenství, na kterých bude vodní dílo realizováno. Jedná se o pozemky určené pro stavbu územním rozhodnutím, ve smyslu stavebního zákona. Vlastní vodní dílo bude realizováno na katastrálním území Volary.

6. Obsah posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek budoucího koryta toku.

B. CENOVÝ 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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

Pozemky, které se vzhledem k předpokladu vydaného územního rozhodnutí předpokládají k využití výstavby nového vodního koryta toku, se nacházejí v bezprostředním okolí toku, v různých druzích.

Ocenění

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

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:
nejsou použity

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1270
--	---------------

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 31 odst. 2 - nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou vodního díla						
§ 31 odstavec 2	56,35	1,00	2,1270	1,0000		119,86
	56,35	0,60	2,1270	1,0000		71,91
	56,35	0,20	2,1270	1,0000		23,97

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 31 odstavec 2	koryto toku	aaa	1,00	71,91	71,91
Stavební pozemek - celkem					71,91

Pozemek budoucího koryta toku - zjištěná cena	=	71,91Kč
--	----------	----------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

70,- Kč

slovy: Sedmdesát Kč

C. ODPOVĚĎ NA OTÁZKY:

Otázka č. 1 :

Stanovení ceny 1 m² pozemku bez jakýchkoli součástí a příslušenství, podle oceňovacího předpisu platného ke dni zpracování znaleckého posudku, za předpokladu, že bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby vodního díla, pro k.ú. Volary, obec Volary je 70,-Kč/ m².

Otázka č. 2

Stanovení ceny 1 m² pozemku bez všech součástí a příslušenství, podle cenového výměru Ministerstva financí vydávající seznam zboží s regulovanými cenami platného ke dni zpracování znaleckého posudku, za předpokladu že bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby vodního díla, je minimální cena pozemku stanovena pro k.ú. Volary, obec Volary 10,-Kč/ m².

ID_OP	P.Č.		Obec	Katastrální území	Trvalý zábor [m ²]	Cena dle Výměru MF ČR za 1 m ²	Cena pozemku dle výměru MF ČR	Cenový odhad - cena za 1 m ² dle § 46	Cena pozemku dle cenového odhadu
ID-15	482	/ 1	Volary	Volary	252	10 Kč	2 520 Kč	70 Kč	17 640 Kč
ID-15	482	/ 20	Volary	Volary	1611	10 Kč	16 110 Kč	70 Kč	112 770 Kč
ID-15	482	/ 21	Volary	Volary	382	10 Kč	3 820 Kč	70 Kč	26 740 Kč
ID-15	482	/ 22	Volary	Volary	52	10 Kč	520 Kč	70 Kč	3 640 Kč
ID-15	482	/ 23	Volary	Volary	36	10 Kč	360 Kč	70 Kč	2 520 Kč
ID-15	482	/ 5	Volary	Volary	496	10 Kč	4 960 Kč	70 Kč	34 720 Kč
ID-15	482	/ 6	Volary	Volary	2	10 Kč	20 Kč	70 Kč	140 Kč
ID-15	658		Volary	Volary	742	10 Kč	7 420 Kč	70 Kč	51 940 Kč
ID-15	1056	/ 17	Volary	Volary	279	10 Kč	2 790 Kč	70 Kč	19 530 Kč
ID-15	1056	/ 22	Volary	Volary	142	10 Kč	1 420 Kč	70 Kč	9 940 Kč
ID-15	1056	/ 24	Volary	Volary	7	10 Kč	70 Kč	70 Kč	490 Kč
ID-15	1056	/ 26	Volary	Volary	686	10 Kč	6 860 Kč	70 Kč	48 020 Kč
ID-15	1056	/ 28	Volary	Volary	42	10 Kč	420 Kč	70 Kč	2 940 Kč
ID-15	1056	/ 29	Volary	Volary	253	10 Kč	2 530 Kč	70 Kč	17 710 Kč
ID-15	1056	/ 30	Volary	Volary	22	10 Kč	220 Kč	70 Kč	1 540 Kč
ID-15	2254	/ 1	Volary	Volary	2052	10 Kč	20 520 Kč	70 Kč	143 640 Kč
ID-15	2370	/ 1	Volary	Volary	5002	10 Kč	50 020 Kč	70 Kč	350 140 Kč
ID-15	2370	/ 3	Volary	Volary	2084	10 Kč	20 840 Kč	70 Kč	145 880 Kč
ID-15	2844	/ 1	Volary	Volary	355	10 Kč	3 550 Kč	70 Kč	24 850 Kč
ID-15	2844	/ 2	Volary	Volary	285	10 Kč	2 850 Kč	70 Kč	19 950 Kč
ID-15	2844	/ 3	Volary	Volary	142	10 Kč	1 420 Kč	70 Kč	9 940 Kč
ID-15	3108	/ 1	Volary	Volary	505	10 Kč	5 050 Kč	70 Kč	35 350 Kč
ID-15	3108	/ 41	Volary	Volary	19	10 Kč	190 Kč	70 Kč	1 330 Kč
ID-15	3108	/ 44	Volary	Volary	2	10 Kč	20 Kč	70 Kč	140 Kč
ID-15	3108	/ 45	Volary	Volary	174	10 Kč	1 740 Kč	70 Kč	12 180 Kč
ID-15	3108	/ 48	Volary	Volary	78	10 Kč	780 Kč	70 Kč	5 460 Kč
ID-15	3247	/ 2	Volary	Volary	9752	10 Kč	97 520 Kč	70 Kč	682 640 Kč
ID-15	3320	/ 17	Volary	Volary	141	10 Kč	1 410 Kč	70 Kč	9 870 Kč
ID-15	3321	/ 2	Volary	Volary	692	10 Kč	6 920 Kč	70 Kč	48 440 Kč
ID-15	3381	/ 4	Volary	Volary	68	10 Kč	680 Kč	70 Kč	4 760 Kč
ID-15	3381	/ 1	Volary	Volary	748	10 Kč	7 480 Kč	70 Kč	52 360 Kč
ID-15	3381	/ 7	Volary	Volary	1976	10 Kč	19 760 Kč	70 Kč	138 320 Kč
ID-15	3385	/ 8	Volary	Volary	235	10 Kč	2 350 Kč	70 Kč	16 450 Kč
ID-15	5121	/ 6	Volary	Volary	22	10 Kč	220 Kč	70 Kč	1 540 Kč
ID-15	5159		Volary	Volary	65	10 Kč	650 Kč	70 Kč	4 550 Kč
ID-15	5221		Volary	Volary	246	10 Kč	2 460 Kč	70 Kč	17 220 Kč

Σ: 50 040 Kč

Σ: 350 280 Kč