

CENOVÝ ODHAD

ceny 1 m² pozemku, bez všech součástí a příslušenství, za předpokladu že bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby vodního díla „ID 8 – Revitalizace Vltavy Vraňany - Hořín a rehabilitace ostrova Mrkvice“ pro k.ú. Vrbno u Mělníka (645346), obec Hořín, kraj Středočeský.

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. Vrbno u Mělníka, obec Hořín.

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. Vrbno u Mělníka, obec Hořín.

2. Základní informace

Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Hořín
Katastrální území: Vrbno u Mělníka
Počet obyvatel: 772

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

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm j): $Z_c = C_p \times 2,00 = 70 \text{ Kč/m}^2$

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, vydaný 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 ohrázováním 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 8 – Revitalizace Vltavy Vraňany - Hořín a rehabilitace ostrova Mrkvice“.

Předmětem posudku jsou pozemky (resp. 1m²) 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 katastrálních územích Hořín, Vrbno u Mělníka, Zelčín, Lužec nad Vltavou, Úpor, Bukol, Křivousy, Vraňany a Zálezlice.

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	70,00	1,00	2,1270	1,0000		148,89
	70,00	0,60	2,1270	1,0000		89,33
	70,00	0,20	2,1270	1,0000		29,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 31 odstavec 2	koryto toku	aaa	1,00	89,33	89,33
Stavební pozemek - celkem					89,33

Pozemek budoucího koryta toku - zjištěná cena	=	89,33 Kč
--	----------	-----------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

89,- Kč

slovy: Osmdesátdevět 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. Vrbno u Mělníka, obec Hořín je 89,-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. Vrbno u Mělníka, obec Hořín 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-8	874	Hořín	Vrbno u Mělníka	547	10 Kč	5 470 Kč	89 Kč	48 683 Kč
ID-8	887	Hořín	Vrbno u Mělníka	36	10 Kč	360 Kč	89 Kč	3 204 Kč
ID-8	888	Hořín	Vrbno u Mělníka	59	10 Kč	590 Kč	89 Kč	5 251 Kč
ID-8	889	Hořín	Vrbno u Mělníka	14474	10 Kč	144 740 Kč	89 Kč	1 288 186 Kč
ID-8	890	Hořín	Vrbno u Mělníka	81	10 Kč	810 Kč	89 Kč	7 209 Kč
ID-8	907	Hořín	Vrbno u Mělníka	1920	10 Kč	19 200 Kč	89 Kč	170 880 Kč
ID-8	908	Hořín	Vrbno u Mělníka	14689	10 Kč	146 890 Kč	89 Kč	1 307 321 Kč
ID-8	909	Hořín	Vrbno u Mělníka	1102	10 Kč	11 020 Kč	89 Kč	98 078 Kč
ID-8	910	Hořín	Vrbno u Mělníka	1084	10 Kč	10 840 Kč	89 Kč	96 476 Kč
ID-8	911	Hořín	Vrbno u Mělníka	3116	10 Kč	31 160 Kč	89 Kč	277 324 Kč
ID-8	912	Hořín	Vrbno u Mělníka	8670	10 Kč	86 700 Kč	89 Kč	771 630 Kč
ID-8	913	Hořín	Vrbno u Mělníka	3	10 Kč	30 Kč	89 Kč	267 Kč
ID-8	st. 43	Hořín	Vrbno u Mělníka	1	10 Kč	10 Kč	89 Kč	89 Kč

Σ: 5 830 Kč

Σ: 51 887 Kč