

# CENOVÝ ODHAD

ceny 1 m<sup>2</sup> 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. Zelčín (645354), obec Hořín, kraj Středočeský.

**Objednatel:**

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

**Účel:**

Stanovení jednotkové ceny (Kč/ m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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. Zelčín, obec Hořín.

Otázka č. 2

Stanovení hodnoty 1 m<sup>2</sup> 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. Zelčín, obec Hořín.

## 2. Základní informace

Kraj: Středočeský  
Okres: Mělník  
Obec: Hořín  
Katastrální území: Zelčín  
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 dráhou<sup>1)</sup>, dálnicí<sup>2)</sup> a silnicí<sup>3)</sup>, popřípadě pozemku podle stavebního zákona určeného k zastavění<sup>4)</sup> 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 celku<sup>5)</sup> s veřejně prospěšnou stavbou protipovodňového opatření, je*

*zjištěná minimální cena těchto pozemků:*

pořadové číslo	způsob využití pozemku	minimální cena Kč/m <sup>2</sup>
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. 1m<sup>2</sup>) 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):	<b>2,1270</b>
--	---------------

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>§ 31 odst. 2 - nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou vodního díla</b>						
§ 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 <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 31 odstavec 2	koryto toku	aaa	1,00	89,33	89,33
Stavební pozemek - celkem					89,33

<b>Pozemek budoucího koryta toku - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>89,33 Kč</b>
--	----------	-----------------

<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:</b>	<b><u>89,- Kč</u></b>
--	-----------------------

slovy: Osmdesátdevět Kč

## **C. ODPOVĚĎ NA OTÁZKY:**

**Otázka č. 1 :**

**Stanovení ceny 1 m<sup>2</sup> 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. Zelčín, obec Hořín je 89,-Kč/ m<sup>2</sup>**

**Otázka č. 2**

**Stanovení ceny 1 m<sup>2</sup> 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. Zelčín, obec Hořín 10,-Kč/ m<sup>2</sup>.**

ID_OP	P.Č.	Obec	Katastrální území	Trvalý zábor [m <sup>2</sup> ]	Cena dle Výměru MF ČR za 1 m <sup>2</sup>	Cena pozemku dle výměru MF ČR	Cenový odhad - cena za 1 m <sup>2</sup> dle § 46	Cena pozemku dle cenového odhadu
ID-8	287	Hořín	Zelčín	22	10 Kč	220 Kč	89 Kč	1 958 Kč
ID-8	291	Hořín	Zelčín	94	10 Kč	940 Kč	89 Kč	8 366 Kč
ID-8	292	Hořín	Zelčín	4610	10 Kč	46 100 Kč	89 Kč	410 290 Kč

**Σ: 1 160 Kč**

**Σ: 10 324 Kč**