

# 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. Úpor (708836), obec Obříství, 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. Úpor, obec Obříství.

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. Úpor, obec Obříství.

## 2. Základní informace

Kraj: Středočeský  
Okres: Mělník  
Obec: Obříství  
Katastrální území: Úpor  
Počet obyvatel: 1239

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 36,77 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm j):  $Z_c = C_p \times 2,00 = 73,54 \text{ Kč/m}^2$

## 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	73,54	1,00	2,1270	1,0000		156,42
	73,54	0,60	2,1270	1,0000		93,85
	73,54	0,20	2,1270	1,0000		31,28

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	93,85	93,85
Stavební pozemek - celkem					93,85

<b>Pozemek budoucího koryta toku - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>93,85Kč</b>
--	----------	----------------

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

**94,- Kč**

slovy: Devadesátčtyři 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. Úpor, obec Obříství je 94,-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. Úpor, obec Obříství 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	252/29	Obříství	Úpor	3197	10 Kč	31 970 Kč	94 Kč	300 518 Kč
ID-8	281/49	Obříství	Úpor	912	10 Kč	9 120 Kč	94 Kč	85 728 Kč
ID-8	286/2	Obříství	Úpor	749	10 Kč	7 490 Kč	94 Kč	70 406 Kč
ID-8	624/1	Obříství	Úpor	2268	10 Kč	22 680 Kč	94 Kč	213 192 Kč
ID-8	643/14	Obříství	Úpor	11362	10 Kč	113 620 Kč	94 Kč	1 068 028 Kč
ID-8	643/15	Obříství	Úpor	1634	10 Kč	16 340 Kč	94 Kč	153 596 Kč
ID-8	651	Obříství	Úpor	10031	10 Kč	100 310 Kč	94 Kč	942 914 Kč
ID-8	659/1	Obříství	Úpor	33170	10 Kč	331 700 Kč	94 Kč	3 117 980 Kč
ID-8	661	Obříství	Úpor	991	10 Kč	9 910 Kč	94 Kč	93 154 Kč
ID-8	664/1	Obříství	Úpor	15107	10 Kč	151 070 Kč	94 Kč	1 420 058 Kč
ID-8	667	Obříství	Úpor	2	10 Kč	20 Kč	94 Kč	188 Kč

Σ: 41 090 Kč

Σ: 386 246 Kč