

# 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. Hořín (645338), 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. Hořín, 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. Hořín, obec Hořín.

## 2. Základní informace

Kraj: Středočeský  
Okres: Mělník  
Obec: Hořín  
Katastrální území: Hořín  
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. Hořín, 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. Hořín, 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
ID-8	251	Hořín	Hořín	6610	10 Kč	66 100 Kč
ID-8	252/1	Hořín	Hořín	10802	10 Kč	108 020 Kč
ID-8	252/12	Hořín	Hořín	3157	10 Kč	31 570 Kč
ID-8	252/20	Hořín	Hořín	13715	10 Kč	137 150 Kč
ID-8	252/27	Hořín	Hořín	3232	10 Kč	32 320 Kč
ID-8	252/28	Hořín	Hořín	2710	10 Kč	27 100 Kč
ID-8	252/30	Hořín	Hořín	4316	10 Kč	43 160 Kč
ID-8	252/34	Hořín	Hořín	1619	10 Kč	16 190 Kč
ID-8	252/35	Hořín	Hořín	483	10 Kč	4 830 Kč
ID-8	252/8	Hořín	Hořín	6	10 Kč	60 Kč
ID-8	325/11	Hořín	Hořín	2	10 Kč	20 Kč
ID-8	325/4	Hořín	Hořín	146	10 Kč	1 460 Kč
ID-8	325/6	Hořín	Hořín	1	10 Kč	10 Kč
ID-8	326/11	Hořín	Hořín	4	10 Kč	40 Kč
ID-8	326/12	Hořín	Hořín	1	10 Kč	10 Kč
ID-8	326/3	Hořín	Hořín	148	10 Kč	1 480 Kč
ID-8	326/4	Hořín	Hořín	52	10 Kč	520 Kč
ID-8	326/5	Hořín	Hořín	1	10 Kč	10 Kč
ID-8	326/7	Hořín	Hořín	119	10 Kč	1 190 Kč
ID-8	327/2	Hořín	Hořín	10	10 Kč	100 Kč

**Σ: 174 120 Kč**

Cenový odhad - cena za 1 m <sup>2</sup> dle § 46	Cena pozemku dle cenového odhadu
89 Kč	588 290 Kč
89 Kč	961 378 Kč
89 Kč	280 973 Kč
89 Kč	1 220 635 Kč
89 Kč	287 648 Kč
89 Kč	241 190 Kč
89 Kč	384 124 Kč
89 Kč	144 091 Kč
89 Kč	42 987 Kč
89 Kč	534 Kč
89 Kč	178 Kč
89 Kč	12 994 Kč
89 Kč	89 Kč
89 Kč	356 Kč
89 Kč	89 Kč
89 Kč	13 172 Kč
89 Kč	4 628 Kč
89 Kč	89 Kč
89 Kč	10 591 Kč
89 Kč	890 Kč

**Σ: 1 549 668 Kč**