

Dohoda o finanční náhradě za omezení vlastnického práva k pozemku

Účastníci dohody:

Povodí Moravy, s.p.

se sídlem: Dřevařská 932/11, 602 00 Brno
zastoupený: [REDAKCE], generálním ředitelem
IČO: 70890013
DIČ: CZ70890013
spisová značka: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, oddíl, A, vložka 13565
Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „**Povodí Moravy**“)

a

GAMA GROUP a.s.

se sídlem: Mánesova 11/3b, 370 01 České Budějovice
zastoupený: [REDAKCE] předsedou představenstva
[REDAKCE] členem představenstva
IČO: 45797463
DIČ: CZ45797463
spisová značka: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1286

(dále jen „**vlastník vodního díla**“)

uzavřeli níže uvedeného dne tuto

dohodu o finanční náhradě za omezení vlastnického práva k pozemku:

I.

Povodí Moravy prohlašuje, že má podle zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, právo hospodařit s majetkem České republiky, a to s pozemkem označeným v katastru nemovitostí jako pozemková parcela č. 685/8 s druhem pozemku vodní plocha a způsobem využití pozemku koryto vodního toku přirozené nebo upravené v katastrálním území a obci Unčín, zapsaným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Zďár nad Sázavou na listu vlastnictví č. 121 (dále jen „**předmětný pozemek**“).

II.

Vlastník vodního díla prohlašuje, že má ve svém vlastnictví vodní dílo – jez (dále jen „**vodní dílo**“), které je umístěno na části předmětného pozemku, kdy výměra části předmětného pozemku zastavěné vodním dílem činí 316 m² a je situováno na říčním kilometru 126,7 vodního toku Svatky. Vodní dílo bylo vybudováno před 1. 1. 2002.

III.

Povodí Moravy podle ust. § 59a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, je povinno strpět za náhradu na předmětném pozemku, k němuž vykonává práva vlastníka, vodní dílo a jeho užívání, neboť vodní dílo bylo vybudováno před 1. 1. 2002.

IV.

1. Za omezení vlastnického práva k předmětnému pozemku spočívající v povinnosti strpět na předmětném pozemku vodní dílo se účastníci této dohody dohodli na jednorázové finanční náhradě ve výši 129 349 Kč (slovy: sto dvacet devět tisíc tři sta čtyřicet devět korun českých) + 21 % DPH, tedy celkem **156 512 Kč** (slovy: sto padesát šest tisíc pět set dvanáct korun českých) včetně DPH. Výše jednorázové finanční náhrady byla účastníky dohodnuta na základě znaleckého posudku č. 4722-558/2018 ze dne 31. 10. 2018, vyhotoveného [REDAKCE] znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
2. Finanční náhradu uvedenou v bodě 1. článku IV. této dohody uhradí vlastník vodního díla jednorázově na účet Povodí Moravy uvedený v záhlaví pod **variabilním symbolem 3662020181** do 30 kalendářních dnů ode dne nabytí účinnosti této dohody. Povodí Moravy vystaví a zašle vlastníkovu vodního díla do 15 kalendářních dnů po připsání částky na jeho účet daňový doklad.
3. Účastníci dohody se dále dohodli na úroku z prodlení za nedodržení termínu splatnosti ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Oba účastníci stvrzují svými podpisy, že v průběhu vyjednávání o této dohodě vždy jednali a postupovali čestně a transparentně, a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této dohody a veškerých činností s ní souvisejících. Oba účastníci se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy úcastenství), tj. jednat tak, aby kterýkoli z účastníků dohody nemohl být uznán odpovědným podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim nebo uplatněna trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle trestního zákoníku, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti kterémukoli z účastníků, včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů.

VI.

1. Tato dohoda se řídí občanským zákoníkem a pro skutečnosti, v této dohodě neupravené, se použijí přiměřeně ustanovení o služebnostech.
2. Tato dohoda se nedotýká nároků vlastníků ostatních pozemků, zatížených stavbou vodního díla.
3. Účastníci této dohody berou na vědomí, že tato dohoda bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv), v platném znění, a s jejím uveřejněním včetně metadat, případných dodatků a odvozených dokumentů v plném rozsahu souhlasí. Povodí Moravy zašle tuto smlouvu správci registru smluv, s čímž je

vlastník vodního díla srozuměn. Účastníci dohody prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nejsou obchodním tajemstvím.

4. Tato dohoda o finanční náhradě za omezení vlastnického práva je vyhotovena ve 4 exemplářích, z nichž 3 vyhotovení obdrží Povodí Moravy a 1 vyhotovení si ponechá vlastník vodního díla.
5. Nedílnou součástí této dohody o finanční náhradě jsou její přílohy.
6. Tato dohoda nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
7. Účastníci dále výslovně prohlašují, že si tuto dohodu o finanční náhradě za omezení vlastnického práva přečetli, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána za nápadně nevýhodných podmínek pro žádného z účastníků a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

1. Výpis z evidence katastru nemovitostí k předmětnému pozemku – kopie
2. Znalecký posudek č. 4722-558/2018 - kopie

V Brně dne

V Českých Budějovicích dne

Za Povodí Moravy:

Za vlastníka vodního díla:

.....
[redacted]
generální ředitel Povodí Moravy, s.p.

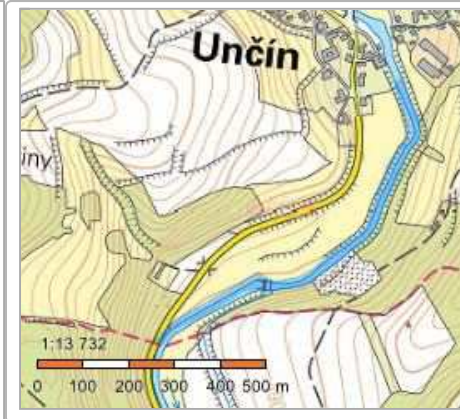
.....
[redacted]
předseda představenstva
GAMA GROUP a.s.

nebo

[redacted]
člen představenstva
GAMA GROUP a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	685/8
Obec:	Unčín [596931]
Katastrální území:	Unčín [774316]
Číslo LV:	121
Výměra [m ²]:	19384
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Druh pozemku:	vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veverí, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.11.2018 10:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

Znalecký posudek

č. 4722-558/2018

Ocenění náhrady (jednorázová náhrada) za užívání části pozemku p.č. 685/8 v souvislosti s provozem MVE GAMA v k.ú. Unčín, obci Unčín, okres Žďár nad Sázavou se zohledněním energopotenciálu

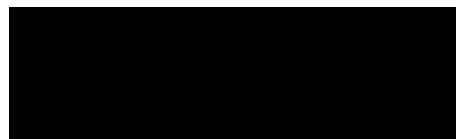
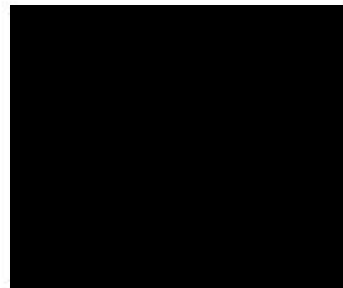
Objednatel posudku:

Povodí Moravy, státní podnik
Dřevařská 932/11, Veverí
602 00 Brno

Účel posudku:

Vyčíslení náhrady za užívání pozemků (jednorázová náhrada)
dle § 59a vodního zákona

Podle stavu ke dni 19.9. 2018 posudek vypracoval:



Posudek obsahuje 11 stran a byl vyhotoven ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení byla předána objednateli.

V [redacted], dne 31.10.2018

A. Nález

1. Základní údaje

Objednatel posudku

Povodí Moravy, státní podnik
Dřevařská 932/11, Veveří
602 00 Brno
IČ: 70890013

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek pro vyčíslení náhrady za užívání pozemků ve vlastnictví České republiky, s právem hospodaření svěřeným státnímu podniku Povodí Moravy.

Posudek řeší vyčíslení náhrady dle §59a vodního zákona za užívání části pozemku p.č. 685/8 v souvislosti s provozem MVE GAMA v k.ú. Unčín, obci Unčín, okres Žďár nad Sázavou.

Náhrada za omezení užívání pozemků je vyčíslena po dobu provozu MVE (trvalý zábor pozemků) s tím, že v náhradě **je zohledněna souvislost s výrobou elektrické energie.**

Výše náhrady za omezení spojené s užíváním pozemků bude stanovena jako jednorázová náhrada.

Výměry zabraných pozemků byly převzaty dle zadání objednatele.

2. Podklady pro vypracování posudku

- Informace o dotčených pozemcích převzaté z internetového nahlížení do KN, platné v době zpracování posudku
- Snímky z katastrální mapy, získané rovněž nahlížením do katastru nemovitostí prostřednictvím internetu v době zpracování
- Podklady pro vyhotovení znaleckého posudku zpracované objednatelem
- Obecné mapové podklady přístupné na internetu a mapy uveřejněné na webových stránkách katastru nemovitostí
- skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 19.9.2018

3. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN a podkladů dodaných objednatelem je vlastníkem oceňovaného pozemku ke dni zpracování posudku:

Česká republika, s právem hospodaření svěřeným státnímu podniku Povodí Moravy, Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno.

4. Posouzení právního a skutečného stavu

Zpracovatel konstatuje, že poskytnuté podklady jsou hodnověrné a dle výsledků místního šetření odpovídají skutečnému stavu posuzovaných pozemků.

5. Poloha a popis nemovitostí

MVE GAMA se nachází na řece Svatce, na říčním kilometru 126,7 km.

Odběr vody pro pohon turbíny byl povolen v roce 1929. Vodní dílo umožňuje přivedení vody z řeky Svatky náhonem a rybníkem do závodu. Vodní dílo sestává z jezu na řece Svatce, který je šikmý s délkou přepadu 24 m, je vyzděn z kamene a dřevěný (posazen na pilotách). Jezové těleso je zavázáno do zděných kamenných křídel. Dále je zde náhon, který odbočuje od jezu při levém břehu řeky a je až k turbíně opatřen dvojdílným nápuštným stavidlem o šířce cca 2x1,25 m.

Výkon elektrárny MVE GAMA: dle sdělení zástupce objednavatele 40 kW

Dotčené pozemky ve vlastnictví ČR, které jsou součástí ocenění:

Část pozemku parc.č. 685/8 k.ú. Unčín, vodní plocha o výměře 316 m².

6. Metody ocenění

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, by uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje neměly být starší 6-ti měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

S pozemky tohoto typu se v místě běžně neobchoduje. Obchoduje se s pozemky k výstavbě rodinných domů, či s pozemky určenými ke komerční výstavbě. S pozemky vodních ploch nebo pozemky zastavěnými vodními díly se však v místě ani v širším okolí běžně neobchoduje. Pro srovnání není k dispozici dostatečný vzorek obdobných pozemků.

Cenové mapy pozemků porovnávaných lokalit, na kterých se nachází stavby vodních elektráren, nejsou k dispozici.

Pro zjištění ceny obvyklé znalec použil náhradní metodiku. Ocenění provedl podle platných oceňovacích předpisů.

Ze zjištěné ceny pozemků je odvozena hodnota ročního nájemného (tzv. simulované nájemné), která je hledanou veličinou neboli hledanou cenou náhrady za omezení užívání nemovitostí. Roční nájemné je potom odvozeno procentuální sazbou z ceny pozemku.

Pro stanovení náhrady za trvalý zábor pozemků je ve výpočtu ocenění zohledněn tzv. energetický potenciál, který zohledňuje souvislost s výrobou elektrické energie a slouží k vlastnímu ocenění nájemného z posuzovaných pozemků, tj. pro vyčíslení náhrady po dobu provozu VE.

Pro vyčíslení energetického potenciálu zkoumané lokality je zjišťována průměrná cena pozemků na daném vodním toku, kde jsou umístěny jiné VE. Dále je zjišťován průměrný výkonový potenciál daného vodního toku u již umístěných VE na tomto vodním toku. Takto je zjištěna cena výkonového potenciálu pozemku v Kč/m²/kW (jedná se o průměrnou cenu na vodním toku). Cena průměrného

výkonového potenciálu pozemku na kW je pak vynásobena výkonem konkrétní VE. Výsledná cena pozemku se zohledněním en.potenciálu je pak součtem základní (zjištěné) ceny pozemku a výkonového potenciálu dané VE vztahené na 1 m² pozemku.

U pozemků, na nichž je VE provozována, byl pro výpočet výkonového potenciálu použit instalovaný výkon VE v kW.

Po dobu provozu VE se vychází z rozsahu trvalého záboru pozemků, tak jak ho v podkladech zpracovateli poskytl objednatel.

Ze stanovené ceny pozemků je vyčíslena výše ročního (simulovaného) nájemného z těchto pozemků. Roční nájem je pak základem pro vyčíslení jednorázové náhrady. Jednorázová náhrada odpovídá de facto věcnému břemeni. Pro výpočet věcného břemene (náhrady) byla použita metoda věčné renty.

B. Posudek

Jak bylo uvedeno v nálezku k tomuto posudku, vyčíslení výše náhrady za omezení užívání posuzovaných pozemků bude řešeno jednorázovou náhradou (trvalý zábor pozemků) s tím, že v náhradě je zohledněna i souvislost s výrobou elektrické energie.

1. Stanovení náhrady za užívání trvale zabraných pozemků po dobu provozu VE

Z nálezku tohoto posudku a z metodiky ocenění je patrné, že odhad výše simulovaného nájemného za užívání trvale zabraných pozemků po dobu provozu VE bude zohledňovat výkonový potenciál posuzované polohy. Výkonový potenciál se zjistí pomocí vzorce:

$$CP = Cu / P,$$

kde

CP – je cena 1m² pozemku vztažená na výkon.
Uvádí se v Kč/m²/kW.

Cu – je upravená cena, ocenění daného místa.
Uvádí se v Kč/m².

P – je výkonový potenciál místa (v našem případě instalovaný výkon VE)
Uvádí se v kW.

Pro výpočet odhadu ceny CP znalec použil instalované výkony P (kW) vybraných VE na vodním toku Svratky a stanovil dle cenového předpisu ceny pozemků zjištěné pro každou jednotlivou lokalitu, ve kterých jsou umístěny vybrané VE.

Tyto hodnoty byly dále použity pro výpočet průměrné ceny zjištěné pozemku a průměrného výkonového potenciálu vybraných VE na VT Svratka – viz **Tabulka 1** a pro stanovení výsledné ceny pozemku při zohlednění výkonového potenciálu – viz **Tabulka 2**.

1.1. Zjištěná cena pozemku dle oceňovacího předpisu

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., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Žďár nad Sázavou
Obec:	Unčín
Katastrální území:	Unčín
Počet obyvatel:	187

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **601,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 147,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,720$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,432}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,600}$

Ostatní stavební pozemek

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficient	Index P	Index T	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 6 - stavební pozemek zastavěný vodním dílem					
§ 4 odst. 6 zast.	147,-	0,85	0,600	1,000	74,97
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.					
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 6 zast.			1	74,97	74,97
Ostatní stavební pozemek - celkem			1		74,97
Uncín - zjištěná cena				=	74,97 Kč

Cena části pozemku za 1 m2: 75,- Kč

1.2. Ocenění pozemků se zohledněním výkonového potenciálu

Pro účely výpočtu cen pozemků v jednotlivých lokalitách byl použit 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., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Tabulka 1.

Výpočet průměrné ceny CP pro vybrané VE (do 100 kW) na vodním toku Svratka se zohledněním instalovaného výkonu

MVE na VT Svratce	Instalovaný výkon kW	Cena pozemek Kč/m ²
	P	Cu
Rajhrad	83	398
Modřice	75	584
Veverská Bitýška I	58	431
Veverská Bitýška II	63	431
Červený Mlýn	22	568
Tišnov	82	568
Borač	25	187
Kohoutkův Mlýn	34	125
Koroužné	41	98
Dalečín	35	125
Jimramov	30	108
Sedliště	75	108
Borovnice	10	67
Borovnice mlýn	30	67
Krásné	20	67
Φ Cu (Kč/m²)		262,13
Φ P (kW)	46	46
Φ CP (Kč/m²/kW)		5,76

Odhadnutá cena energetického potenciálu na m² pozemku v lokalitě vodního toku Svratka v daném místě a čase po zaokrouhlení činí

5,80 Kč/m²/kW.

Z této hodnoty pak pro dané pozemky a polohu popsanou charakteristikami v následující tabulce znalec vypočetl cenu, včetně výkonové prémie následovně:

Tabulka č.2: Stanovení výsledné ceny pozemku (Kč/m2) při zohlednění výkonového potenciálu

cena (Výkonový potenciál v Kč/m2/kW)	5,80
Instalovaný výkon P (kW)	40
cenové navýšení pozemku (Kč/m2)	232
Zjištěná cena pozemku Cu (Kč/m2)	75
cena pozemku při zohlednění výkonového potenciálu (Kč/m2)	307
trvalý zábor (m2)	316
cena pozemku trvalého záboru se zohledněním energetického potenciálu (Kč)	97 012

Celková cena dotčeného pozemku se zohledněním energetického potenciálu činí

97 012,- Kč

2) Zjištění ročního užítku:

Výše ročního nájemného z pozemků se zpravidla na současném trhu pohybuje v rozpětí od 5 – 15% z jejich obvyklé ceny.

Vzhledem k využití pozemků – pozemky jsou komerčně využívány, na pozemcích se nachází součásti MVE – znalec pro další výpočet použil hodnotu 10%.

Výpočet ročního užítku:

katastrální území	parc.č.	výměra pozemku m2	cena pozemku za m2 v Kč	obvyklé nájemné v %	roční užitek
Uncín	685/8	316	307 Kč	10%	9 701,20 Kč

Celkový roční užitek (nájem) za část pozemku parc.č. 685/8 o výměře 316 m2 činí 9 701,20 Kč

3) Výpočet ceny věcného břemene (náhrady)

Výpočet ceny věcného břemene (náhrady) metodou věčné renty

Zjištění hodnoty věcného břemene zřízeného natrvalo se provede výnosovým způsobem, vztahem pro věčnou rentu. Tento výpočet se provede i pro věcná břemena trvajících po dlouhou dobu.

Druh věcného břemene: věcné břemeno počítané ze simulovaného nájemného výnosovým způsobem

Cena věcného břemene (náhrady):

Roční užitek: 9 701,20 Kč

Míra kapitalizace: 7,5 % (Příloha č. 22 k vyhlášce č. 457/2017 Sb. – budovy výrobní)

Výnosová hodnota (náklad povinného = užitek oprávněného): $9\,701,20 / 7,5\% = 129\,349,33$ Kč

Ocenění věcného břemene (náhrady dle 59a vodního zákona) činí: 129 349,- Kč

C. Rekapitulace

Cena obvyklá práva odpovídajícího věcnému břemeni - náhradě dle §59a vodního zákona za užívání části pozemku p.č. 685/8 v souvislosti s provozem MVE GAMA v k.ú. Unčín, obci Unčín, okres Žďár nad Sázavou se zohledněním energopotenciálu

čini

129 349,- Kč

Slovy: jedno-sto-dvacet-devět-tisíc-tři-sta-čtyřicet-devět-korun-českých

V [redacted] 31.10. 2018

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. [redacted] pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4722-558/2018 znaleckého deníku.