

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: **MVDr. Václavem Gargulákem**, generálním ředitelem
IČO: 70890013
DIČ: CZ70890013
spisová značka: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, oddíl, A, vložka 13565
Bankovní spojení: č. ú. [REDACTED]

(dále jen „**Povodí Moravy**“)

a

Město Hrotovice

se sídlem: nám. 8. května 1, 675 55 Hrotovice
zastoupený: Mgr. Hanou Škodovou, starostkou
IČO: 002 89 426
DIČ: CZ00289426
Bankovní spojení: č. ú. [REDACTED]

(dále jen „**město Hrotovice**“)

uzavřeli níže uvedeného dne tuto
dohodu o finanční náhradě za omezení vlastnického práva k pozemku
(dále jen „Dohoda“):

I.

1. Povodí Moravy prohlašuje, že má podle zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o povodích“), právo hospodařit s majetkem České republiky, a to s pozemkem označeným v katastru nemovitostí jako pozemková parcela č. 966/3 s druhem pozemku vodní plocha a způsobem využití pozemku jako koryto vodního toku přirozené nebo upravené v katastrálním území a obci Hrotovice, zapsaným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč na listu vlastnictví č. 737.
2. Město Hrotovice prohlašuje, že má ve svém vlastnictví vodní dílo – malou vodní nádrž (dále jen „**Horní nový rybník**“), která je umístěna na části pozemku uvedeného v odst. 1 tohoto článku a byla vybudována před 1. 1. 2002

II.

1. Město Hrotovice prohlašuje, že vlastní pozemky označené v katastru nemovitostí jako parcely:
 - a) č. 992/3, 992/14, 992/35, 992/37 s druhem pozemku vodní plocha a způsobem využití vodní nádrž umělá,
 - b) č. st. 946 s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 - c) č. 640/18, 640/8 s druhem pozemku trvalý travní porost,
 - d) č. st. 948 s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 - e) č. 966/43, 966/10, 643/17, 966/56 s druhem pozemku vodní plocha a způsobem využití vodní nádrž umělá,
 - f) č. 642/22 s druhem pozemku ostatní plocha a způsobem využití jiná plocha,to vše v katastrálním území Hrotovice a obci Hrotovice, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč na listu vlastnictví č. 10001.
2. Povodí Moravy prohlašuje, že na základě zákona o povodích mu svědčí právo hospodaření s vodním dílem – malou vodní nádrží (dále jen „**Hrotovice I**“), která je umístěna na pozemcích uvedených v čl. II odst. 1 písm. a) - c) této dohody a byla vybudována před 1. 1. 2002.
3. Povodí Moravy prohlašuje, že na základě zákona o povodích mu svědčí právo hospodaření s vodním dílem – malou vodní nádrží (dále jen „**Hrotovice II**“), která je umístěna na pozemcích uvedených v čl. II odst. 1 písm. d) - f) této dohody a byla vybudována před 1. 1. 2002.

III.

1. Povodí Moravy je podle § 59a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), vodního zákona povinno strpět za náhradu na pozemku uvedeném v čl. I odst. 1 této Dohody, k němuž vykonává práva vlastníka, vodní dílo Horní nový rybník a jeho užívání, neboť toto vodní dílo bylo vybudováno před 1. 1. 2002.
2. Město Hrotovice je podle § 59a vodního zákona povinno strpět za náhradu na předmětných pozemcích uvedených v čl. II odst. 1 této Dohody vodní díla Hrotovice I a Hrotovice II a jejich užívání, neboť tato vodní díla byla vybudována před 1. 1. 2002.

IV.

1. Za omezení vlastnického práva Povodí Moravy k pozemku uvedenému v čl. I odst. 1 této Dohody spočívající v povinnosti strpět na zmíněném pozemku vodní dílo Nový horní rybník se smluvní strany dohodly na jednorázové finanční náhradě ve výši **27 000 Kč, slovy: dvacetsedmtisíckorunčeských**. Výše jednorázové finanční náhrady byla smluvními stranami dohodnuta na základě znaleckého posudku č. 1775-17-2019 ze dne 22. 2. 2019 vypracovaného [REDAKCE], znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, který je součástí této smlouvy jako příloha č. 3.
2. Za omezení vlastnického práva města Hrotovice k pozemkům uvedeným v čl. II odst. 1 této Dohody spočívající v povinnosti strpět na zmíněných pozemcích vodní díla Hrotovice I a Hrotovice II se smluvní strany dohodly na jednorázové finanční náhradě ve výši **312 500 Kč, slovy: třístadvánácttisícpětsetkorunčeských**. Výše jednorázové finanční náhrady byla smluvními stranami dohodnuta na základě znaleckého posudku č. 1776-18-2019 ze dne 22. 2. 2019 vypracovaného [REDAKCE], znalcem

z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, který je součástí této smlouvy jako příloha č. 4.

3. Smluvní strany se dohodly na zápočtu vzájemných pohledávek uvedených v odst. 1 a 2 tohoto článku s tím, že rozdíl ve výši **285 500 Kč, slovy: dvě stě osmdesát pět tisíc pět set korun českých** uhradí Povodí Moravy městu Hrotovice na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 30 dnů ode dne doručení daňového dokladu ze strany města Hrotovice. Město Hrotovice vystaví a zašle Povodí Moravy daňový doklad do 30 dnů po nabytí účinnosti této Dohody.

V.

1. Tato Dohoda se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění a pro skutečnosti, v této dohodě neupravené, se použijí přiměřeně ustanovení o služebnostech.
2. Tato Dohoda se nedotýká nároků vlastníků ostatních pozemků zatížených stavbami vodních děl.
3. Smluvní strany 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 město Hrotovice srozuměno. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nejsou obchodním tajemstvím.
4. Tato Dohoda je vyhotovena ve 4 exemplářích, z nichž 3 vyhotovení obdrží Povodí Moravy a 1 vyhotovení si ponechá město Hrotovice.
5. Nedílnou součástí této Dohody jsou její přílohy.
6. Tato dohoda nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

Přílohy:

1. Výpis z evidence katastru nemovitostí k pozemku Povodí Moravy
2. Výpis z evidence katastru nemovitostí k pozemkům města Hrotovice
3. Znalecký posudek č. 1775-17-2019 ze dne 22.02.2019 - kopie
4. Znalecký posudek č. 1776-18-2019 ze dne 22.02.2019 - kopie

V Brně dne

V Hrotovicích dne

Za Povodí Moravy:

Za město Hrotovice:

.....
MVDr. Václav Gargulák
generální ředitel Povodí Moravy, s.p.

.....
Mgr. Hana Škodová
starostka města Hrotovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2020 13:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590673 Hrotovice

Kat.území: 648469 Hrotovice

List vlastnictví: 737

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veverčí, 60200 Brno	70890013	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		966/3	12777	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Pozemková kniha 1 Seznam VI. Pův.pol.v.z.619/1978.

Pro: Česká republika

Z-2561/2013-710

RČ/IČO: 00000001-001

- o Smlouva o změně příslušnosti hospodařit a práva hospodařit PM-007048/2013 -ZDMajNov ze dne 05.03.2013.

Pro: Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veverčí, 60200 Brno

Z-2561/2013-710

RČ/IČO: 70890013

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.02.2020 13:46:50

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2020 13:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590673 Hrotovice

Kat.území: 648469 Hrotovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Hrotovice, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice	00289426	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 946	1226	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: vod.dílo, hráz ohr, LV 737				
St. 948	1723	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: vod.dílo, hráz ohr, LV 737				
640/8	730	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
640/18	330	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
642/22	1951	ostatní plocha	jiná plocha	
643/17	1800	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
966/10	2182	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
966/43	32480	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
966/56	1556	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
992/3	153	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
992/14	772	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
992/35	266	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
992/37	73	vodní plocha	vodní nádrž umělá	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh na zápis majetku obce ze dne 3.8.1994.

POLVZ:130/1994

Z-5900130/1994-710

Pro: Město Hrotovice, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice

RČ/IČO: 00289426

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2020 13:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590673 Hrotovice

Kat.území: 648469 Hrotovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 návrh na zápis majetku obce ze dne 30.4.1996.

POLVZ:118/1996

Z-5900118/1996-710

Pro: Město Hrotovice, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice

RČ/IČO: 00289426

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
640/8	55800	730
640/18	55800	330

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.02.2020 13:55:57

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

ZNALECKÝ POSUDEK

O náhradě za strpění vodního díla podle § 59a vodního zákona
číslo 1775-17-2019



NEMOVITÁ VĚC: pozemky k. ú. Hrotovice

Katastrální údaje : Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Hrotovice, k. ú. Hrotovice

Adresa nemovité věci: Hrotovice, 675 55 Hrotovice

Vlastnické údaje: Česká republika, podíl 1 / 1

Právo hospodařit: Povodí Moravy s.p., Dřevařská 932/11, 602 00 Brno

OBJEDNAVATEL: Povodí Moravy s.p.

Adresa objednavatele: Dřevařská 932/11, 602 00 Brno

ZHOTOVITEL : [REDACTED]

Adresa zhotovitele: [REDACTED]

telefon: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé náhrady za strpění vodního díla na pozemku
(ocení formou věcného břemene)

OBVYKLÁ NÁHRADA

27 000 Kč

Stav ke dni: 16. 2. 2019

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 19

Datum místního šetření: 16. 2. 2019

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

[REDACTED], dne 22. 2. 2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení obvyklého náhrady za strpění vodního díla Horní nový rybník, který se nachází mimo jiné na části pozemku parc. č. 966/3, evidovaném na LV č. 737 pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč. Obvyklá náhrada je stanovena pro potřeby objednatele.

Základní pojmy a metody ocenění

STANOVENÍ OBVYKLÉ NÁHRADY ZA STRPĚNÍ VODNÍHO DÍLA

Dle Zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), platí ve vztahu k náhradě za strpění vodního díla dle § 59a níže uvedené:

- (1) Vlastník pozemku je povinen strpět na svém pozemku vodní dílo vybudované před 1. lednem 2002 a jeho užívání.
- (2) Vlastníku pozemku náleží za strpění vodního díla podle odstavce 1 náhrada, která se, nedohodnou-li se strany jinak, v případě vodních děl užívaných pro chov ryb za účelem podnikání nebo k využití energetického potenciálu vod stanoví ve výši obvyklého nájemného. V ostatních případech náleží vlastníku pozemku jednorázová náhrada ve výši náhrady za zřízení věcného břemene stanovené zvláštním právním předpisem se zohledněním míry omezení. Při stanovení výše náhrady se vychází z obvyklého nájemného za zemědělskou půdu.
- (3) Náhradu podle odstavce 2 vyplácí vlastník vodního díla.

Dle závěru Ústavního soudu ČR ve věci JUD 332609 CZ-IV ÚS 1911/16, kdy ÚS řešil stížnost vlastníka pozemků, na kterých je postaveno vodní dílo a jeho požadavek na pravidelné vyplácení plateb za užívání pozemku, který byl zamítnut, lze jednoznačně uvažovat pouze s vyplácením jednorázové náhrady za strpění vodního díla na pozemku stěžovatele.

Proto tedy výše uvedená náhrada bude stanovena formou jednorázové částky, která bude ve výši věcného břemene, resp. ve výši náhrady na případné zřízení věcného břemene.

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v § 18 hlavy třetí, takto:

Právo odpovídající věcnému břemeni se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny.

Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

Roční užitek podle odst. 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se destinasobkem ročního užítku.

Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotnou částkou 10 000 Kč.

Právo zřízené jinak než věcným břemenem, obdobné právo odpovídajícímu věcnému břemeni se oceňuje podle odst. 1 až 5.

Při ocenění věcných břemen výnosovým způsobem se vychází z násobku zjištěného ročního užítku (bod 3 a 4) bez diskontování budoucích ročních čistých výnosů. Jedná se o určitou modifikaci výnosového způsobu.

Roční užitek je zjišťován v úrovni obvyklé ceny. **Obvyklá cena** je v zákoně č. 151/1997 Sb. (dále jen "zákon o oceňování majetku") definována v § 2 jako cena "..., která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů

prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby...".

Z uvedené definice je zřejmé, že ani u ocenění věcných břemen – služebnosti nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob (povinného či oprávněného), ani žádné jiné okolnosti provázající zřízení věcného břemene. Zjištění ceny služebnosti musí být zcela objektivní.

Rozhodující pro správnou volbu způsobu ocenění služebnosti je možnost určení ročního užítku a jeho výše. Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu, nebytovému prostoru ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání.

Nájemné je cena pronájmu. Tato cena je podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve většině případů volně sjednávána na trhu, menší část podléhá státní cenové regulaci.

1.1 STANOVENÍ ROČNÍHO UŽITKU VE FORMĚ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Z definice obvyklé ceny vyplývá, že optimální způsob jejího zjištění je cenové porovnání, komparace. Při stanovování obvyklé ceny nájemného porovnávacím způsobem se při výpočtu vychází ze známých realizovaných pronájmů podobných nemovitostí (rybníků a malých vodních nádrží) v dané, případně srovnatelné lokalitě. Následně se provede porovnání a převedení na danou nemovitost. Porovnávací (komparační) metoda ocenění vychází z porovnání oceňovaného předmětu s obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, resp. pronájmu. Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci či služeb stanovenou cenovým porovnáním s porovnatelnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi či poskytovanými službami. Ocenění nájmu nemovitostí je tedy provedeno cenovou komparací na bázi jednotkové srovnávací ceny (tzv. bazická metoda multikriteriálního hodnocení). Tyto jednotkové srovnávací ceny mohou být zjištěny z následujících zdrojů:

• z nájemní smlouvy

Pokud existuje nájemní smlouva k určité nemovitosti, nebo je-li známo skutečně placené nájemné z určité nemovitosti, popřípadě nemovitostí obdobného charakteru, které jsou ve stejné lokalitě, je toto smluvní nájemné prvotní a objektivní informací pro stanovení obvyklého nájemného v případě, že mezi nájemcem a pronajímatelem neexistují nadstandardní vazby.

• z databáze znalce

V tomto případě se znalec opírá o svoje zkušenosti a záznamy, databáze o výši nájemného, a to z poslední doby a z místa dotčeného pozemku. S ohledem na věrohodnost tohoto zdroje je zapotřebí, aby znalec konkrétně uvedl údaje o nájemném ze srovnávaných pozemků, z nichž při určení výše obvyklého nájemného vycházel, ale také aby uvedl jejich vzájemné porovnání a vyhodnocení, aby bylo zřejmé, jak k určené výši obvyklého nájemného došel.

• z realitní inzerce

Tento zdroj je v dnešní době vzhledem k množství vydávaných časopisů, realitních inzercí a internetu, rozšířený a dostupný, ale je třeba počítat s tím, že nabízená finanční částka vyjadřuje představu jedné strany, většinou pronajímatele, o výši nájemného, tudíž se v nabízené výši nájemné smluví jen v málo případech. Znalec nepřebírá tuto částku automaticky, ale na základě zkušeností si ji poníží vlastním přepočtovým indexem. Vždy je možno požadovanou cenu považovat za cenu maximální.

1.2 STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO Z OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

1.2.1 METODIKA

Druhou cestou stanovení obvyklého nájemného je náhradní určení nájemného, a to ve smyslu obč. zák. v platném znění, tedy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. V našem případě se bude jednat o odvození výše obvyklého nájemného z obvyklé ceny malé vodní nádrže pomocí míry kapitalizace.

Obvyklou cenu malé vodní nádrže stanovíme porovnávacím způsobem stejně jako obvyklou cenu nájemného. Při výpočtu pak předpokládáme výnosovou hodnotu rovnu ceně, za kterou by bylo možno pořídit pronajímanou nemovitost, a z ní vypočteme potřebný čistý roční příjem, který by takovou výnosovou hodnotu vytvořil.

Cenu nemovitosti budeme považovat za jistinu, kterou při stanovené úrokové sazbě uložíme do banky a zjišťujeme výši úroků, které z ní získáme. Nájemné musí ovšem být v takové výši, aby byl zajištěn přiměřený zisk, daný úrokovou mírou peněžního ústavu, ale také náklady na provoz, správu, údržbu, opravy, amortizaci, daně z nemovitostí, živelní pojištění atd. Mírou kapitalizace se při výpočtu nájemného cena nemovitosti násobí. Dosažené čisté příjmy se neponižují o daň z příjmu. To by přicházelo v úvahu pouze při výpočtu podnikatelského záměru, kdy se cena platí z jeho zisku.

1.2.2 MÍRA KAPITALIZACE (MÍRA VÝNOSNOSTI)

Míra kapitalizace vlastně v daném případě určuje výnos, který zůstává vlastníkovu nemovitosti po úhradě všech nákladů, spojených s vlastnictvím a pronajímáním nemovitosti. Jako přiměřené, resp. ve světě používané se jeví rozmezí 1 až 7 % p.a. z ceny staveb a pozemků. Dle oceňovacích standardů je běžně používaná úroková míra pro malé vodní nádrže a pozemky vodní plochy ve výši 2 – 3 %, pozemky ve funkčním celku 3 až 5 %, pro stavební pozemky 5 až 7 % a pro pozemky s rychlejší intenzitou využití (těžba, provoz apod.), nebo v případě pozemků s komerčně využitelnou stavbou generující bezrizikový výnos může být použita hodnota až 10 %.

1.3 STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO Z CENY NEMOVITOSTI PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

I zde se jedná o náhradní určení výše nájemného, stejně jako v předchozím případě. Způsob výpočtu je analogický výpočtu obvyklého nájemného z ceny malé vodní nádrže stanovené porovnávacím způsobem. Administrativní (zjištěná) cena malé vodní nádrže však není v dobrém vztahu k její obvyklé ceně, a proto tato metoda v posudku není použita. Naopak jako kontrolní je použita výše uvedená metoda stanovení obvyklého nájemného z obvyklé ceny nemovitosti.

Za obvyklé nájemné považujeme nájemné stanovené v takové výši, kterou by bylo možné dosáhnout mezi pronajímatelem a nájemcem. Pro stanovení tržní hodnoty nájemného je možné vycházet z metody výnosové nebo srovnávací, případně je možné použít kombinaci těchto metod. Z důvodu značné složitosti výnosové metody, kdy je potřeba využít poměrně odborné znalosti z oblasti vodohospodářství a chovu ryb, a navíc přesně specifikovat stav vodní plochy z hlediska její kvality pro různé vodohospodářské účely, bývá tato metodika použita jen zřídka, neboť je suplována kvalitnější ekonomickou rozvahou. Základní metodou pro odhad tržního nájemného je tedy většinou metoda srovnávací. V některých případech je možné provést propočtení tzv. ekonomického nájemného. Nájemné musí být v takové výši, aby byl pokryt nejen přiměřený zisk, daný úrokovou mírou peněžního ústavu, ale i náklady na provoz, správu, údržbu apod. tak, aby nájemné zajišťovalo i určitou ziskovou položku. Vzhledem k výše uvedeným zásadám jde tedy o stanovení jakési limitní hodnoty, přičemž obvyklé nájemné vycházející z realizovaných běžně sjednaných nájmu se pohybuje níže.

Přehled podkladů

- informace o pozemku parc. č. 966/3, evidovaném na LV č. 737 pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč získané z databáze ČÚZK ke dni ocenění
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku před zahájením prací na ocenění a v jejich průběhu
- technická karta objektu na tocích, informace o vodním díle Horní nový rybník
- zápis o prohlídce v rámci technickobezpečnostního dohledu nad vodními díly dle §11

vyhlášky č. 471/2001 Sb. vydané MZ ČR

- kopie katastrální mapy předmětného území, mapový list KMD, vyhotovená dálkovým přístupem do databáze ČÚZK s platností ke dni 13. 2. 2019
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ze dne 17. 6. 1997
- vyhláška č. 441/2013 Sb. min. financí České republiky ze dne 17. 12. 2013, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. ze dne 19. září 2014, vyhlášky č. 345/2015 Sb., ze dne 10. 12. 2015, vyhlášky č. 53/2016 Sb., ze dne 8. 2. 2016, vyhlášky č. 443/2016 Sb., ze dne 19. 12. 2016 a vyhlášky č. 457/2017 Sb., ze dne 14. 12. 2017
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy

K zaměření nemovitosti a následnému zpracování znaleckého posudku byly užity běžné technické pomůcky (laserový dálkoměr Stabila, 30 m ocelové pásmo, měřicí tyč, 3 m svinovací metr), platný oceňovací předpis a odborná literatura. Výsledný znalecký posudek byl zpracován na PC/AT pomocí softwarového vybavení fy [REDAKCE]

Místopis

Status: Město

Typ sídla: Pověřený obecní úřad

ZUJ (kód obce): 590673

NUTS5: CZ0634590673

LAU 1 (NUTS 4): CZ0634 - Třebíč

NUTS3: CZ063 - Kraj Vysočina

NUTS2: CZ06 - Jihovýchod

Obec s pověřeným obecním úřadem: Hrotovice

Obec s rozšířenou působností: Třebíč

Katastrální plocha (ha): 2 123

Nadmořská výška (m n.m.): 417

Zeměpisné souřadnice (WGS-84): 16° 3' 38" E, 49° 6' 28" N

První písemná zpráva (rok): 1 349

PSČ: 67555

Obec Hrotovice, ke dni ocenění 1 770 obyvatel, patří k větším obcím v lokalitě s velmi dobrou infrastrukturou. Obec leží na silniční komunikaci č. 152, která spojuje Moravské Budějovice s Brnem. Dopravní dostupnost bývalého okresního města Třebíče je vyhovující. V místě je komplexní vybavenost, včetně školky, školy, pošty i zdravotnického zařízení. V místě je možnost napojení na elektrorozvodnou síť, veřejný vodovod, obecní kanalizaci i rozvod zemního plynu.

Celkový popis

Předmětem stanovení náhrady za strpění vodního díla formou ocenění služebností dle ročního užítku je část pozemku parc. č. 966/3, který je evidovaný na LV č. 737 pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč. Dle údajů poskytnutých vlastníkem je výměra části pozemku dotčeného vodním dílem 3 900 m².

Jedná se o průtočný obtokový rybník na vodním toku Rouchovanka, který je ve vlastnictví města Hrotovice. Nachází se asi 900 m jihovýchodním směrem od souvisle zastavěné jihovýchodní hranice obce. Lokalita je standardně dopravně dostupná po silniční komunikaci č. 152 a dále po místní zpevněné komunikaci vedoucí z města k rekreační lokalitě Nové rybníky ležící na západním břehu Nového horního rybníka.

Rybník je zajištěn zemní sypanou hrází délky asi 100 m se zemním homogenním těsněním, návodním svahem ve sklonu 1:3, zpevněným kamennou rovinaninou a kamenným záhozem.

makadamem. Vzdušný svah je ohumusován a zatravněn. Výpustný objekt sestává z uzavřeného požeráku, který je hrazen dlužemi. Spodní výpust' z monolitické betonové konstrukce. Bezpečnostní přeliv je nehrazený, osazený česlemi. Podle §61 Zákona č. 471/01 Sb. je vodní dílo zařazeno do kategorie IV. Původní rybník byl vybudována kolem roku 1820, do současné podoby přestavěn v 70 - tých letech minulého století. Údržba je standardní. Ke dni ocenění je nádrž je v bezpečném a provozuschopném stavu. Není na ní vyhlášen rybářský revír.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: nejsou.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář: lokalizace v záplavovém území je spojena s účelem vodního díla a není pro něj rizikem.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: bez rizik.

OBSAH

1. Stanovení obvyklého nájemného na pozemcích (roční užitek)

- 1.1. Nájemné pro předmětné pozemky porovnávací metodou
- 1.2. Nájemné pro předmětné pozemky z jejich obvyklé ceny
- 1.3. Stanovení obvyklého nájemného (ročního užitku)

2. Náhrada za strpění vodního díla

- 2.1. Náhrada za strpění vodního díla na předmětných pozemcích

OCENĚNÍ

1. Stanovení obvyklého nájemného na pozemcích (roční užitek)

1.1. Nájemné pro předmětný pozemek

Porovnávací metoda

Výstupem porovnávací metody bude porovnávací hodnota nájemného (ročního užitku) za část pozemku parc. č. 966/3, který je evidovaný na LV č. 737 pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč.

Předmětem ocenění je tedy dotčená část výše uvedeného pozemku ve výši 3 900 m², na které se nachází Horní nový rybník. Tato vodní nádrž je situována asi 900 m jihovýchodním směrem od souvisle zastavěné jihovýchodní hranice obce. Lokalita je standardně dopravně dostupná po silniční komunikaci č. 152 a dále po místní zpevněné komunikaci vedoucí z města k rekreační lokalitě Nové rybníky ležící na západním břehu Nového horního rybníka.

Kvalita rybníka, jehož jsou pozemky součástí, je standardní, podrobný popis v úvodní části

posudku. Odbahnění rybníka proběhlo v roce 2005. Ke dni ocenění probíhá na vodní ploše sportovní rybolov a lokalita disponuje rekreačním potenciálem chatové kolonie. Sousední rybník je využíván jako přírodní koupaliště. Údržba MVN je standardní.

Pro stanovení obvyklého nájemného v konkrétním daném čase a místě je porovnávací metoda jednoznačně určující. Za hodnotu obvyklého nájemného je považováno nájemné v takové výši, kterou by bylo možné dosáhnout mezi pronajímatelem a nájemcem. Z analýzy trhu je zřejmé, že na realitním trhu je převis poptávky nad nabídkou a prakticky není na trhu nabídka na pronájem obdobných nemovitostí. Je to způsobeno zejména ekonomickou situací, zvýšeným zájmem o privátní chov ryb i sportovního rybaření, a také tím, že v minulých letech bylo nájemné za užívání rybníků a vodních nádrží podhodnoceno, a proto došlo při změně ekonomické situace k poměrně rychlému vyčerpání nabídkových nemovitostí.

Pro porovnávací metodu mám tedy k dispozici pouze údaje z nájemních smluv a údaje o nájemném od podnikatelských subjektů z období posledních 14 měsíců. Starší údaje by bylo nutné již opravit koeficientem realitního trhu, který popisuje výše uvedené změny v segmentů pronájmů. Aktuální nabídky pronájmů na trhu nejsou k dispozici.

Nestandardní znaky (nadstandardní a podstandardní) oceňované nemovitosti, na kterou je provedena porovnávací metoda nájemného jsou popsány při stanovení obvyklé ceny pozemků v samostatné části znaleckého posudku.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1. Rybník Bukovinka

Lokalita: Jevišovice, Střelice

Popis: Předmětem porovnání je nájemné realizované na níže popsané nemovitosti. Rybník Bukovinka v k. ú. Střelice u Jevišovic, resp. jeho část o výměře 7 482 m², včetně příslušenství. Rybník leží asi 2 km severovýchodním směrem od obce Jevišovice, část Střelice. Od oceňované nádrže je vzdálen více, ale jedná se o srovnatelnou vodní plochu z hlediska jejího využití a na ekonomicky silnější lokalitu bude provedena úprava koeficientem 1,08 ve prospěch oceňované lokality. Dostupnost po místní nezpevněné komunikaci. Jedná se o průtočnou vodní nádrž nepravidelného půdorysného tvaru, která je zásobována vodou ze Slatinského potoka.

Porovnávací etalon: plocha pozemků vodní plochy, na které je postaven rybník, nebo malá vodní nádrž. Výměra vodní plochy a menší části pod hrází činí 7642 m².

Nájemné: jedná se o nájemné, které bylo realizované pouze na pozemcích (ve vlastnictví jiného vlastníka) realizované v roce 2018, ve výši 9600,- Kč/rok.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - bez vlivu	1,00
velikost pozemku - mírně vyšší	1,02
poloha pozemku - ekonomicky srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - výrazně slabší	1,06
možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00
intenzita využití poz. - mírně vyšší, rybolov	0,98
vybavenost pozemku - srovnatelný stav MVN	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 600	7 642	1,26	1,06	1,34

Název: 2. Rybník Polanský

Lokalita: Kojatice

Popis: Předmětem porovnání je nájemné realizované na níže popsané nemovitosti. Rybník Polanský, asi 1 km severovýchodním směrem od obce Kojatice, 8 km jihozápadním směrem Moravských Budějovic. Jedná se o rybník s rozlohou asi do 0,50 ha, který má poměrně pravidelný trojúhelníkový půdorysný tvar. Je napájený místním potokem. V rybníku probíhá biomonitoring a je využitelný pro sportovní rybaření. Další využití jako malá retenční nádrž s krajínotvornou funkcí. Mírně vyšší využitelnost v porovnání s Horním novým rybníkem.

Porovnávací etalon: plocha pozemků vodní plochy, na které je postaven rybník, nebo malá vodní nádrž. Výměra vodní plochy činí 4 247 m².

Nájemné: dle dostupných informací se jedná se o nájemné, které bylo realizované v roce 2018, a to pouze na pozemky vodní plochy, odděleně od nájemného za příslušenství. Realizované nájemné ve výši 6 000,- Kč/rok.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 2018, bez úpravy	1,00
velikost pozemku - bez úpravy	1,00
poloha pozemku - obdobná lokalita	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - bez úpravy	1,00
intenzita využití poz. - mírně vyšší	0,95
vybavenost pozemku - obdobné opotřebenění MVN	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 000	4 247	1,41	0,95	1,34

Název: 3. Rybník Nový

Lokalita: Čáslavice

Popis: Předmětem porovnání je nájemné realizované na níže popsané nemovitosti. Rybník Nový, k. ú. Čáslavice, asi 650 m jihozápadním směrem od souvisle zastavěné hranice obce Čáslavice, které leží asi 10 km jihozápadním směrem od Třebíče, v okrese Třebíč, v kraji Vysočina. Jedná se o rybník s rozlohou asi 3 ha, přibližně tvaru rozšiřujícího se lichoběžníku s hrází na jihovýchodním okraji, který je napájený Šebkovickým potokem. Jedná se o soukromý rybářský revír, který je napuštěn a zarybněn 4 roky.

Porovnávací etalon: plocha pozemků vodní plochy, na které je postaven rybník, nebo malá vodní nádrž. Výměra vodní plochy činí 32 948 m².

Nájemné: jedná se o nájemné, které bylo na vodním díle realizované v roce 2018 a v části roku 2019, ve výši 4 000 Kč/měsíc. Dle informace nájemce se jedná o nájemné za pozemky vodní plochy a pozemky ve funkčním celku o výše uvedené výměře. Nájemné za stavební vybavení nádrže bylo stanoveno ve výši 2 650 Kč/měsíc.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 2018/2019	1,00
velikost pozemku - výrazně vyšší výměra	1,15
poloha pozemku - mírně slabší lokalita	1,02
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00
intenzita využití poz. - výrazně vyšší	0,92

vybavenost pozemku - nižší opotřebení MVN 0,92
 úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
48 000	32 948	1,46	0,99	1,45

Název: 4. Rybník Puvák

Lokalita: Žďár nad Sázavou

Popis: Předmětem porovnání je nájemné realizované na níže popsané nemovitosti. Rybník Puvák, ležící asi 400 m východním směrem od zastavěné hranice Žďáru nad Sázavou. Jedná se o rybník s rozlohou 7 850 m², který má nepravidelný tvar. Je napájený místním potokem. V rybníku probíhá biomonitoring a je využitelný pro sportovní rybaření. Další využití jako malá retenční nádrž s krajínovornou funkcí. Vyšší využitelnost v porovnání s vodní nádrží Horní nový rybník, zejména ve vztahu k chovu ryb a rekreačnímu potenciálu spojeného s rybařením.

Porovnávací etalon: plocha pozemků vodní plochy, na které je postaven rybník, nebo malá vodní nádrž. Výměra vodní plochy činí 7 450 m².

Nájemné: dle dostupných informací se jedná se o nájemné, které bylo na vodním díle realizované v roce 2018, ve výši 24 000,- Kč/rok. Po odečtení nájemného připadajícího na stavební části vodního díla (bylo stanoveno dle podílu ceny pozemků a ceny stavebních částí rybníka) je hodnota nájemného pouze za pozemky nádrže o výměře 7 850 m² ve výši 15 200,- Kč/rok.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - konec 2018, bez úpravy 1,00
 velikost pozemku - mírně vyšší 1,02
 poloha pozemku - srovnatelná lokalita (ekonomicky) 1,00
 dopravní dostupnost - nadstandardní 0,95
 možnost zastavění poz. - bez úpravy 1,00
 intenzita využití poz. - vyšší 0,90
 vybavenost pozemku - mladší nádrž 0,92
 úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
15 200	7 850	1,94	0,80	1,55

Název: 5. Rybník Horní Dubenky

Lokalita: Horní Dubenky

Popis: Předmětem porovnání je nájemné realizované na níže popsané nemovitosti. Rybník Horní Dubenky, na jihozápadním okraji obce, která leží asi 25 km jihozápadním směrem od Jihlavy, nedaleko hranice kraje Vysočina. Jedná se o rybník s rozlohou asi 4 ha, nepravidelného tvaru, složený ze dvou na sebe navazujících nádrží. Rybník je napájený Hamerským potokem. Jedná se o soukromý rybářský revír, retenční nádrž s krajínovornou funkcí. Vyšší využitelnost než Horní nový rybník.

Porovnávací etalon: plocha pozemků vodní plochy, na které je postaven rybník, nebo malá vodní nádrž. Výměra vodní plochy činí 39 860 m².

Nájemné: dle dostupných informací se jedná se o nájemné, které bylo na vodním díle realizované v roce 2018, ve výši 80 000,- Kč/rok. Po odečtení nájemného připadajícího na stavební části vodního díla (bylo stanoveno dle podílu ceny pozemků a ceny stavebních částí rybníka) je hodnota nájemného pouze za pozemky nádrže o výměře 39 860 m² ve výši 5 200,- Kč/měsíc.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nájemní smlouva, platná i pro 2019, bez úpravy	1,00
velikost pozemku - výrazně vyšší výměra	1,15
poloha pozemku - srovnatelná lokalita	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00
intenzita využití poz. - výrazně vyšší, chov ryb, rybolov	0,88
vybavenost pozemku - mírně lepší stav	0,93
úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
62 400	39 860	1,57	0,94	1,48

Zjištěná průměrná jednotková cena

1,43 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	966/3	3 900	1,43	1 / 1	5 577
Celková výměra pozemků			3 900	Hodnota pozemků celkem	5 577

Nájemné z pozemku porovnávací metodou činí: 5 600,- Kč

1.2. Nájemné z obvyklé ceny předmětných pozemků

1.2.1. Ocenění pozemků Indexovou metodou

Předmětem ocenění je tedy dotčená část výše uvedeného pozemku ve výši 3 900 m², na které se nachází Horní nový rybník. Tato vodní nádrž je situována asi 900 m jihovýchodním směrem od souvisle zastavěné jihovýchodní hranice obce. Lokalita je standardně dopravně dostupná po silniční komunikaci č. 152 a dále po místní zpevněné komunikaci vedoucí z města k rekreační lokalitě Nové rybníky ležící na západním břehu Nového horního rybníka.

Vzhledem ke skutečnosti, že pro lokalitu není vydána oficiální cenová mapa, bude pro tržní ocenění použita, jako doplňková, indexová metoda, která vychází z principu zpřesnění základní ceny pozemku pomocí indexů, které specifikují územní strukturu, typ pozemku, velikost lokality a demografické podmínky, polohu pozemku z hlediska využitelnosti, územní připravenost lokality a stav její infrastruktury.

Touto metodou dojde k zohlednění odlišných vlastností oceňovaných pozemků ve vztahu k porovnávacímu etalonu (pozemek vodní plochy v extravilánu), a tím ke zpřesnění jednotkové

ceny oceňovaného pozemku, zejména ve vztahu k tržní hodnotě a konkurenceschopnosti pozemku na lokálním realitním trhu. Jako vstupní jednotková cena byla použita základní cena stavebního pozemku pro lokalitu příslušné velikosti určená podle zvláštních předpisů, ve výši 363,- Kč/m².

Výchozí cena	[Kč/m ²]	=	363,00
Korekce výchozí ceny			
A – územní struktura: dobrá dostupnost, rekreace		*	1,00
B – typ stavebního pozemku: připravený, vodní dílo		*	1,20
C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: pod 2 000		*	0,40
D – obchodní, resp. průmyslová poloha: rekreace		*	1,50
E – územní připravenost, infrastruktura: dobrá		*	1,00
F – speciální charakteristiky volitelné: nejsou		*	1,00
Výchozí cena upravená	[Kč/m ²]	=	261,36
Jednotková cena ostatních pozemků	[Kč/m ²]		
	261,36 Kč/m ² * 0,15 =		39,20
Oceňované ostatní pozemky			
Název	P.Č.		Výměra [m ²]
vodní plocha	966/3		3 900
Výměra ostatních pozemků			3 900 m²
Cena ostatních pozemků	[Kč]		
	3 900 m ² * 39,20 Kč/m ² =		152 895,60
Výsledná cena		=	152 895,60 Kč

1.2.2. Ocenění pozemků porovnávací metodou

Oceňovaná nemovitá věc

Předmětem ocenění je část pozemku parc. č. 966/3, který je evidovaný na LV č. 737 pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč. Dle odborného odhadu a informací poskytnutých Povodím Moravy s.p. má dotčená část pozemku výměru 3900 m².

Na výše uvedené části pozemku se nachází vodní dílo Horní nový rybník. Tato vodní nádrž je situována asi 900 m jihovýchodním směrem od souvisle zastavěné jihovýchodní hranice obce. Lokalita je standardně dopravně dostupná po silniční komunikaci č. 152 a dále po místní zpevněné komunikaci vedoucí z města k rekreační lokalitě Nové rybníky ležící na západním břehu Nového horního rybníku.

Pozemek bude oceněn podle skutečného stavu ke dni ocenění, který je v souladu s evidencí Katastru nemovitostí, a sice jako pozemek vodní plochy se způsobem využití jako rybník, popřípadě pozemek tvořící s vodní plochou funkční celek.

V tomto oddíle znaleckého posudku dojde k ocenění komparační (porovnávací) metodou na základě porovnání předmětné nemovitosti (výše uvedeného pozemku, resp. jeho části o výměře 3 900 m²) s obdobnými pozemky, které byly obchodovány na realitním trhu, nebo jsou nabízeny v realitní inzerci.

V případě oceňování pozemků rybníků a malých vodních nádrží je pro stanovení tržní hodnoty

(ceny v místě a čase obvyklé) tato metoda zásadní a určující cenu v místě a čase obvyklou.

Z analýzy trhu je zřejmé, že na lokálním realitním trhu dochází k převodům vlastnických práv, které se týkají srovnatelných objektů, jen ve velmi omezeném množství. Databáze byla tedy rozšířena i na realizace převodů celých nádrží (nejen pozemků) včetně staveb (hrází, výpustí, přepadů apod.), od kterých byly stavby a příslušenství odečteny ve výši jejich obvyklé ceny. Pro stanovení porovnávací hodnoty tedy existuje limitně využitelná databáze v ekonomicky srovnatelných lokalitách.

Obecně se při porovnávací metodice požadují minimálně 3 srovnatelné pozemky, jejichž převod byl realizován na realitním trhu. Pro svůj posudek jsem vybral celkem 5 porovnávacích objektů v obdobném provedení, které byly realizovány na trhu v období do 1 roku, a které jsou tak vhodné do komparační metody. Čtyři vodní nádrže (rybníky) byly porovnány na základě kupní smlouvy a jedna vodní nádrž byla použita do porovnání z aktuální realitní inzerce s příslušnou úpravou nabídkových cen.

Porovnávací nemovitosti ke dni ocenění:

porovnávací nemovitosti byly vybrány tak, aby se svým právním stavem (vodní plochy se způsobem využití jako rybník, nebo vodní nádrž), charakterem, příslušenstvím a velikostí co nejvíce podobaly oceňovaným pozemkům. Pro zpřesnění byly přesto užity některé opravné koeficienty, které popisují a cenově napravují odchylky od oceňované malé vodní nádrže. Hlavním kritériem pro stanovení obecné ceny se stala fungibilita (zpeněžitelnost), pevně spojená s výnosností, a proto byl proveden i průzkum realitního trhu z hlediska zájmu o předmětné pozemky. Na základě zjištěných skutečností lze konstatovat, že na trhu existuje výrazný převis poptávky nad nabídkou, který ještě kulminuje v segmentů pronájmů srovnatelných objektů.

Užitná plocha:	3 900,00 m ²
Plocha pozemku:	3 900,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1. Vodní plocha, Borek
Lokalita:	Ostružno
Popis:	<p>Předmětem porovnání je pozemek, na kterém se nachází rybník Borek v k. ú. Ostružno, o výměře 24 391 m², bez příslušenství. Jedná se o pozemek vodní plochy, se způsobem využití jako rybník. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o pozemek vodní plochy, lze tento soubor použít do porovnávací metody bez úpravy, neboť od celkové ceny byla odečtena hodnota hráze a příslušenství.</p> <p>Rybník se nachází asi 800 m západním směrem od zastavěné hranice obce Borek, na jihozápadní straně od silniční komunikace č. 345, ze které je přístupný po nezpevněné cestě. Od oceňované nádrže má mírně vyšší vzdálenost, avšak nachází se v ekonomicky srovnatelné lokalitě, v okrajové části Vysočiny s obdobnou vzdáleností k sídlům větší velikosti. Celkově bez úpravy polohovým koeficientem. Realizace převodu v roce 2018, bez úpravy. Velikost pozemku je vyšší, bude provedena úprava na výměru ve prospěch oceňovaného pozemku (dle principu čím vyšší výměra, tím nižší jednotková cena). Provedena úprava koeficientem využitelnosti na nutné úpravy pozemku, které je dle prodávajícího nutné zahrnout do ceny. S nemovitostí nejsou spojena žádná rizika. Jedná se o pozemek velmi vhodný pro komparační metodu.</p>
Pozemek:	24 391,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Velikost a tvar - vyšší, úprava	1,10
K3 Příslušenství - bez vlivu	1,00
K4 Využitelnost - mírně lepší	0,96
K6 Stav, opotřebení - bez vlivu	1,00
K5 Zdroj nabídky - realizace 2018	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2018

Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - srovnatelná; Velikost a tvar - nižší, zahrnuta nutná oprava; Příslušenství - bez vlivu; Využitelnost - mírně lepší; Stav, opotřebení - bez vlivu; Zdroj nabídky - realizace 2018;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
680 000	24 391	28	1,06	30

Název: 2. Vodní plocha, k. ú. Střelice**Lokalita:** Němčický Dvůr, Bukovinka

Popis: Předmětem porovnání je pozemek, na kterém se nachází část rybníku Bukovinka v k. ú. Střelice u Jevišovic, o výměře 4 198 m², včetně příslušenství. Jedná se o část hráze a část pozemku vodní plocha, se způsobem využití jako rybník. Vzhledem k tomu, že se jedná jak o pozemek tvořící příslušenství, tak i pozemek vodní plochy, lze tento soubor použít do porovnávací metody, neboť je známa obvyklá cena hráze, která byla stanovena na 500 000,- Kč Cena samotných pozemků vodní plochy a ostatní plochy je tedy 160 000,-

Rybník se nachází asi 600 m východním směrem od rekreačního areálu Němčický Dvůr, asi 2 km severovýchodním směrem od obce Jevišovice, část Střelice. Od oceňované nádrže má standardní vzdálenost a je situován ve srovnatelné lokalitě, která je na lokálním trhu bez preferencí. Nádrž je dostupná po místní nezpevněné komunikaci.

Lokalita: bez preference lokálního realitního trhu, obdobný rekreační potenciál lokality a možnost ubytování v pěší dostupnosti.

Realizace převodu mezi spoluvlastníky a narovnání právních vztahů k vodnímu dílu. Velikost pozemků mírně nižší, avšak bez vlivu na výši obvyklé ceny. Porovnáváno bez příslušenství, bez úpravy. Využitelnost rybníka je mírně vyšší, bez omezení výlovu, avšak nejedná se o rybářský revír, chov ryb je extenzivní a doplňkový, bude provedena pouze mírná úprava koeficientem využitelnosti. Ostatní funkce srovnatelné, bez úpravy. S nemovitostí nejsou spojena žádná rizika.

Pozemek: 4 198,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - bez preferencí	1,00
K2 Velikost a tvar - bez vlivu	1,00
K3 Příslušenství - mírná úprava	1,05
K4 Využitelnost - mírně vyšší	0,95
K6 Stav, opotřebení - srovnatelné opotřebení	1,00
K5 Zdroj nabídky - obdobná situace	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2018

Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - bez preferencí; Velikost a tvar - bez vlivu; Příslušenství - mírná úprava; Využitelnost - mírně vyšší; Stav, opotřebenění - srovnatelné opotřebenění; Zdroj nabídky - obdobná situace;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
160 000	4 198	38	1,00	38

Název: 3. Rybník Plný

Lokalita: Hodíškov

Popis: Předmětem porovnání je rybník Plný, o výměře 2,51 ha, který se nachází u obce Hodíškov, od které leží asi 600 m jižním směrem. Jedná se o průtočnou vodní nádrž nepravidelného půdorysného tvaru, která je zásobována vodou z Hodíškovického potoka přes soustavu rybníků v okolí Hodíškova. Plocha vodní hladiny včetně hráze činí 25 094 m². Hráz je situována na jihovýchodním okraji rybníka a její délka je asi 80 m. Návodní líc hráze je opevněn kamenným záhozem. Hladina vody v rybníku je regulována výpustním zařízením betonového požeráku s odtokovým potrubím, který je situován při severním okraji hráze. Rybník byl částečně rekonstruován a odbahněn v roce 2008. Nejsou známa žádná rizika spjatá s porovnávací nemovitostí.

Lokalita: ekonomicky mírně slabší, nižší preference lokálního realitního trhu, bez rekreace, dopravní dostupnost je srovnatelná, celkově mírná úprava.

Velikost a tvar: vyšší výměra, mírná úprava ceny.

Příslušenství: srovnatelné, bez úprav, neboť jeho hodnota (hráz, opevnění, výpust) byla odečtena od celkové ceny vodního díla, která byla 1 720 000,- Kč. Cena pozemků vodní plochy a hráze po odečtení příslušenství činí 840 000,- Kč.

Využitelnost: primárně retenční nádrž, dobrá úroveň rybolovu, kvalita rybníka je srovnatelná, rekreační potenciál velmi nízký, ostatní funkce srovnatelné, bez úpravy.

Stáří a opotřebenění: stáří je srovnatelné, opotřebenění rovněž, bez úpravy.

Zdroj nabídky: Obvyklá cena 2018, prodej 2019, bez úpravy.

Pozemek: 25 094,00 m²

Užitná plocha: 25 094,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - mírně slabší 1,05

K2 Velikost a tvar - vyšší 1,08

K3 Příslušenství - bez vlivu 1,00

K4 Využitelnost - srovnatelná 1,00

K6 Stav, opotřebenění - bez úpravy 1,00

K5 Zdroj nabídky - bez vlivu 1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2019

Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - mírně slabší; Velikost a tvar - vyšší; Příslušenství - bez vlivu; Využitelnost - srovnatelná; Stav, opotřebenění - bez úpravy; Zdroj nabídky - bez vlivu;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
840 000	25 094	33	1,13	37

Název: 4. Rybník Hlad

Lokalita: Studenec, okres Třebíč

Popis: Předmětem porovnání je rybník Hlad, o výměře 6,1 ha, který se nachází u obce

Studeneč, okres Třebíč. Rybník „Hlad“ je průtočná vodní nádrž nepravidelného půdorysného tvaru, která je zásobována vodou z rybníků Ostrovec, Štíčí a Podhorník ze severozápadu a vodou z rybníků Příbyl, Kačír a Vrbinec z jihozápadu. Přítoky i rybník leží v povodí Okareckého potoka. Plocha vodní hladiny s příslušenstvím činí 61 120 m² a celkový retenční objem nádrže je 113 410 m³. Hráz, která je situována při celé jižní hranici rybníka o délce cca 100 m a šířce koruny hráze 2 m, je tvořena náspem železniční trati Střelice - Okříšky. Část návodního líce hráze, zejména u výpustního zařízení, je opevněna kamenným záhozem do výše 0,5 m nad úroveň maximální hladiny. Hladina vody v rybníku je regulována výpustním zařízením betonového požeráku s odtokovým potrubím, který je situován při východním okraji hráze, resp. železničního náspu. Rybník byl rekonstruován a odbahněn. Nejsou známa žádná jiná rizika spjatá s porovnávací nemovitostí.

Lokalita: ekonomicky je mírně lepší, dopravní dostupnost je srovnatelná, zpevněná asfaltová komunikace, finálně šterková cesta, větší vzdálenost od silniční komunikace vyššího řádu, rekreační potenciál poměrně vysoký, mírná úprava.

Velikost a tvar: výrazně vyšší výměra s vlivem na tržní cenu, úprava koeficientem 1,12 ve prospěch oceňované nemovitosti.

Příslušenství: srovnatelné, bez úprav, neboť jeho hodnota (hráz, opevnění, výpust) byla odečtena od celkové ceny vodního díla, která byla 4 600 000,- Kč. Cena pozemků vodní plochy a hráze po odečtení příslušenství činí 2 260 000,- Kč.

Využitelnost: primárně retenční nádrž, dobrá úroveň rybolovu, mírně vyšší kvalita rybníka, rekreační potenciál, úprava ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Opotřebení: srovnatelné, bez úpravy.

Zdroj nabídky: Kupní smlouva 2019, bez úpravy.

Pozemek: 61 120,00 m²

Užitná plocha: 61 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - mírně lepší	0,96
K2 Velikost a tvar - výrazně vyšší	1,12
K3 Příslušenství - bez vlivu	1,00
K4 Využitelnost - mírně vyšší	0,95
K6 Stav, opotřebení - srovnatelný	1,00
K5 Zdroj nabídky - bez vlivu	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2019

Zdůvodnění koeficientu Kc: Lokalita - mírně lepší; Velikost a tvar - výrazně vyšší; Příslušenství - bez vlivu; Využitelnost - mírně vyšší; Stav, opotřebení - srovnatelný; Zdroj nabídky - bez vlivu;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 260 000	61 120	37	1.02	38

Název: 5. Prodej rybníku (vodní plochy) 15 243 m²

Lokalita: Jihlava, okres Jihlava

Popis: Z realitní inzerce:

Prodej vodní plochy - rybníku Pod Kopcem na pozemku o ploše 15 243 m² v k. ú. Hosov.

Plocha rybníku při normální hladině je cca 14 000 m², hloubka vody u výpustě 2,5 m, šířka koruny hráze 6 m, délka hráze 120 m, objem vody 15 000 m³.

V roce 2011 bylo položeno nové potrubí na odtoku z rybníku. Výloviště vybagrováno v roce 2013, břeh výloviště zpevněn štěrkem, aby se dalo najet až do vody. Zbytek rybníku, na doporučení rybářů, vybagrován nebyl. Příklad autem, po obecní cestě, možný až na hráz. Se zajištěním financování Vám rádi pomůžeme.

Rekapitulace:

Dle údajů vlastníka je cena staveb (hráze, odtoků) asi 580 000,- Kč. Do vybagrování a zpevnění hrází a vjezdu bylo investováno 380 000,- Kč. Celkem stavby 960 000,- Kč a pozemek celkem 590 000,- Kč. Na realitní inzerci uplatněn koeficient 0,85, který zahrnuje snížení nabídkové ceny (zatím nebyla RK provedena korekce ani sleva ceny), provizi RK, právní servis a náklady spojené s převodem nemovitosti.

Pozemek: 15 243,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - mírně lepší, Jihlava	0,96
K2 Velikost a tvar - mírně vyšší výměra	0,96
K3 Příslušenství - mírně slabší	1,05
K4 Využitelnost - srovnatelné	1,00
K6 Stav, opotřebení - mírně vyšší	1,05



K5 Zdroj nabídky - Realitní inzerce 2019, info od majitele 0,85

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Lokalita - mírně lepší, Jihlava; Velikost a tvar - mírně vyšší výměra; Příslušenství - mírně slabší; Využitelnost - srovnatelné; Stav, opotřebení - mírně vyšší; Zdroj nabídky - Realitní inzerce 2019, info od majitele;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
590 000	15 243	39	0,86	34

Minimální jednotková porovnávací cena	30 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	38 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	35 Kč/m ²
Výměra pozemku	3 900,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	136 500 Kč

Porovnávací hodnota	136 500 Kč
Hodnota pozemků Indexovou metodou	152 900 Kč

Obvyklá cena pozemků: 140 000,- Kč

Stanovení nájemného z obvyklé ceny

Obvyklá cena pozemků	140 000,- Kč
Úroková míra	3,00 %
Roční nájemné za předmětnou nemovitost	4 200,- Kč

Nájemné za předmětné pozemky stanovené z obvyklé ceny = 4 200,- Kč

1.3. Stanovení obvyklého nájemného (ročního užítku)

Pro stanovení obvyklého (tržního) nájemného za jeden rok, které se rovná ročnímu užítku, se jeví nejpresnějším ekvivalentem metoda přímého porovnání realizovaných nájmů na obdobných nemovitostech. Segment rybníků a malých vodních nádrží je však specifický v tom, že množství hodnotících kritérií podmiňujících konečný výnos, je vysoké a obtížně popsatelné opravnými koeficienty. Je to zejména proto, že každá vodní plocha charakteru rybníku, nebo male vodní nádrže má svoje priority určené manipulačním řádem a tím i určenou jakousi hranici výnosnosti. Proto byla provedena i druhá metoda ocenění na základě tržního ocenění nemovité věci a stanovení nájemného z její ceny. Je zřejmé, že hodnota nájemného za výtěžnost nádrže vychází vyšší z metody přímého porovnání proto, že při pronájmu dochází častěji k účelovému i krátkodobějšímu pronájmu vodní plochy, nebo k pronájmu za účelem konkrétní, více ziskové činnosti (sportovní rybolov, rekreace, sport apod.). Proto jsou nájemci ochotni zaplatit obecně vyšší nájemné, než kdyby měli danou vodní plochu koupit a dlouhodobě ji provozovat. Proto budu výslednou hodnotu obvyklého nájemného stanovovat váženým průměrem z výše uvedených hodnot s prioritou výnosového pohledu na základě výtěžnosti z vodní plochy. Jedná se tak o celkové nájemné za celou vodní nádrž, které se může skládat z dílčích nájemných, které platí každý, kdo využívá nádrž pro svoje účely (závlahy, povodňová ochrana, chov ryb, sportovní rybaření, rekreace, krajínotvorná funkce).

Způsob stanovení tržního nájemného	hodnota	váha	výpočet
Nájemné stanovené přímým porovnáním	5 600,-	5	28 000
Nájemné stanovené z obvyklé ceny	4 200,-	1	4 200
Výsledná hodnota váženým průměrem			5 370
Výsledná hodnota po zaokrouhlení			5 400

Roční užitek ve formě ročního nájemného z pozemků činí: 5 400,- Kč

2. Náhrada za strpění vodního díla

2.1. Náhrada za strpění vodního díla na předmětném pozemku

V této části bude oceněna náhrada za strpění vodního díla na pozemku jiného vlastníka. Tato náhrada je dle Zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), rovna výši náhrady za zřízení věcného břemene stanovené zvláštním právním předpisem se zohledněním míry omezení.

To znamená, že povinný ze služebnosti, a sice vlastník pozemku parc. č. 966/3 evidovaného na LV č. 737 pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč, se zavazuje strpět na tomto pozemku, resp. na jeho dotčené části o výměře 3900 m² ve prospěch oprávněného právo vyplývající ze služebnosti. Za právo se v tomto případě považuje umístění, provozování a udržování stavby Horního nového rybníka ve vlastnictví jiného subjektu (město Hrotovice).

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užítku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užítku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

pozemky:

Výměra: 3 900,00 m²

Jednotková cena: 1,38 Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: $3\,900,00\text{ m}^2 * 1,38\text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 5\,400,-\text{ Kč/rok}$

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

$5\,400,-\text{ Kč/rok} * 100\% = 5\,400,-\text{ Kč}$

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 5 400,- Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

Hodnota věcného břemene: $5\,400 * 5 = 27\,000,-$

Náhrada za strpění vodního díla činí: 27 000,-

REKAPITULACE OCENĚNÍ

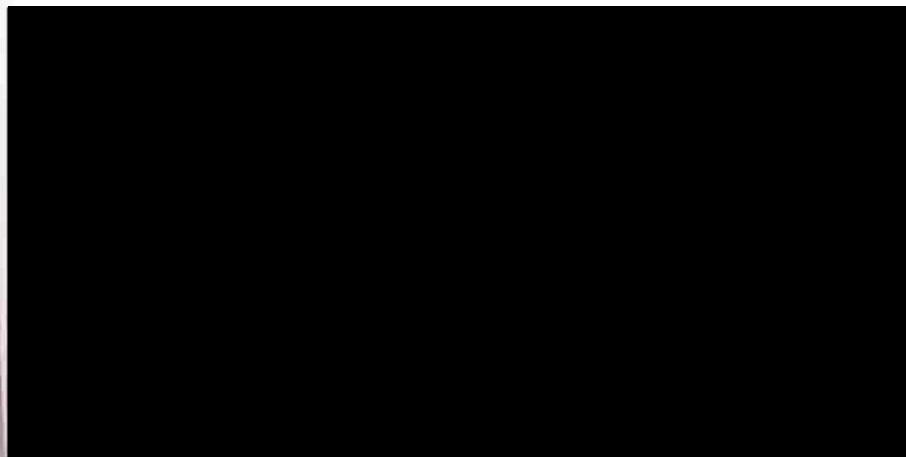
Obvyklá cena pozemků	140 000 Kč
Hodnota ročního užitku (nájemného)	5 600 Kč
Náhrada za strpění vodního díla	27 000 Kč

Závěr

Na základě výsledků výše uvedených metod ocenění s důrazem na metodu porovnávací, při zohlednění všech výše uvedených skutečností, stanovuji náhradu za strpění Horního nového rybníku na části pozemku parc. č. 966/3 o výměře 3 900 m², který je evidovaný na LV č. 737 pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč, ve stavu ke dni 16. 2. 2019 ve výši:

27 000,- Kč

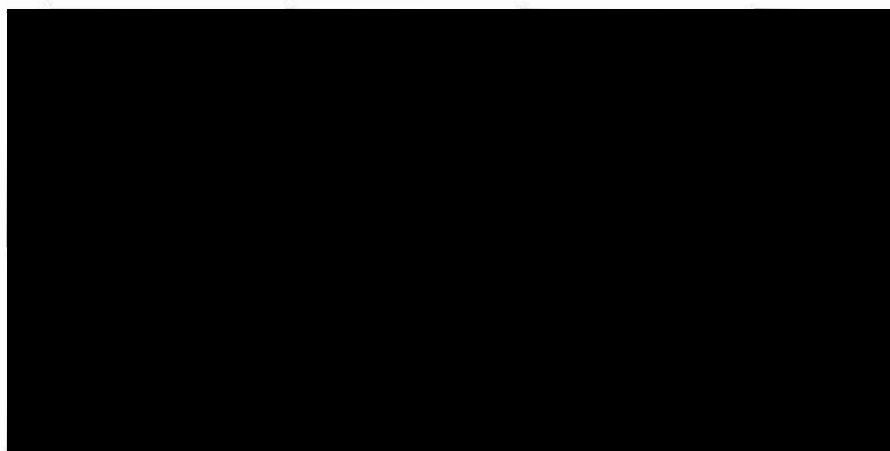
slovy: dvacetsedmtisíc Kč



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne [REDAKCE] pro obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1775-17-2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 17-2019.



Koncesní listina:	Koncesní listina č. [REDAKCE] vydaná dne [REDAKCE] pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, nehmotný majetek a podnik.
--------------------------	---

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. Lokalizace předmětného území a fotodokumentace.
2. Informace o pozemcích z databáze ČÚZK, dle LV č. 737 pro k. ú. Hrotovice.
3. Kopie katastrální mapy předmětného území.

Lokalizace předmětného území a fotodokumentace



mapka okolí s vyznačením lokality Hrotovice



letecký snímek lokality s vyznačením rybníka



obslužná komunikace



severozápadní pohled

Informace o předmětném pozemku (Horní nový rybník)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	966/3
Obec:	Hrotovice [590673]
Katastrální území:	Hrotovice [648469]
Číslo LV:	737
Výměra [m ²]:	12777
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



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

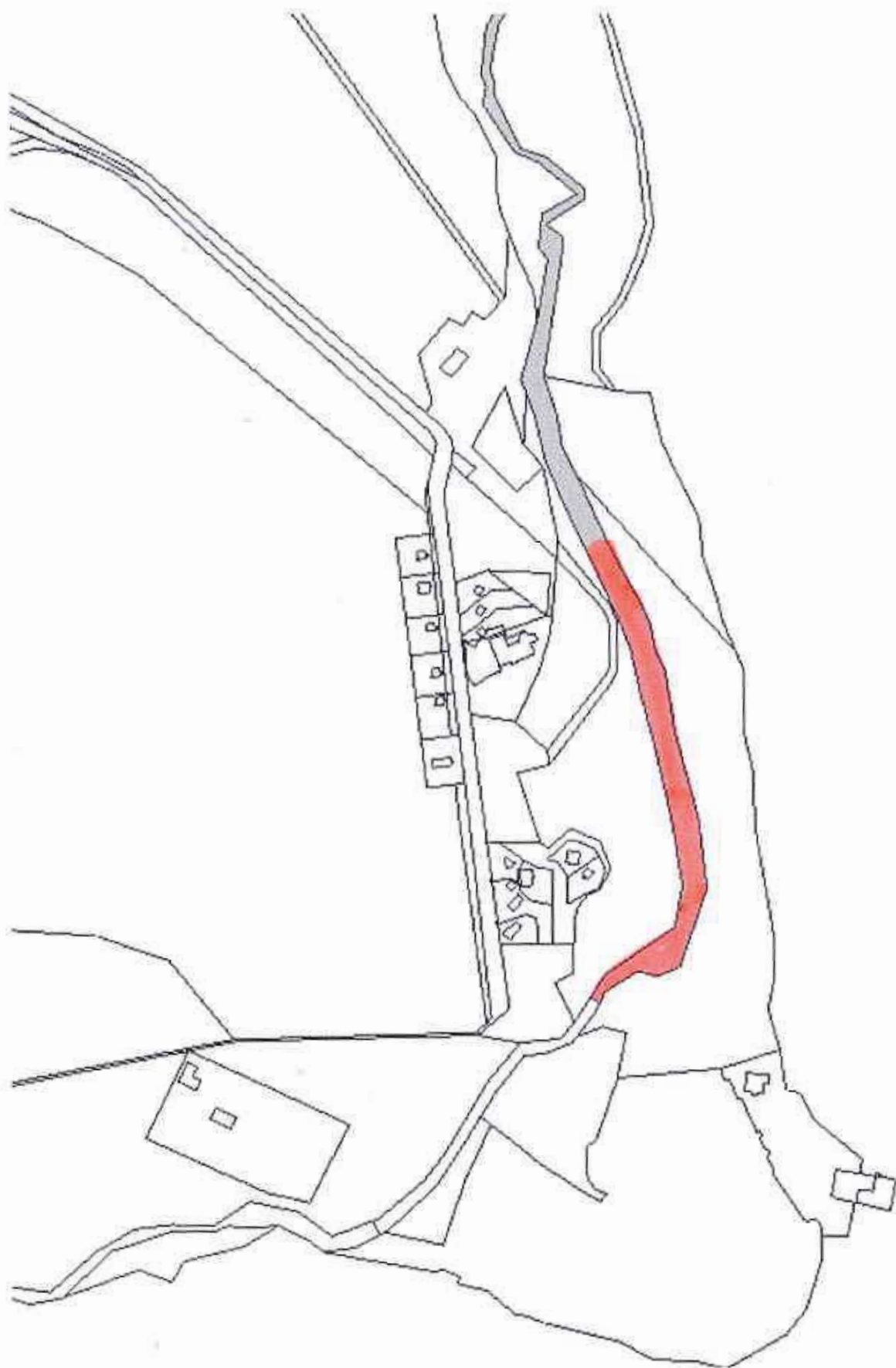
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



výměra dotčené části pozemku činí 3 900 m²

Katastrální mapa předmětného území



ZNALECKÝ POSUDEK

O náhradě za strpění vodního díla podle § 59a vodního zákona
číslo 1776-18-2019



NEMOVITÁ VĚC: pozemky k. ú. Hrotovice (část nádrží Hrotovice I. a Hrotovice II.)

Katastrální údaje : Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Hrotovice, k. ú. Hrotovice

Adresa nemovité věci: Hrotovice, 675 55 Hrotovice

Vlastnické údaje: Město Hrotovice, nám. 8. května 1, 675 55 Hrotovice, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Povodí Moravy s.p.

Adresa objednavatele: Dřevařská 932/11, 602 00 Brno

ZHOTOVITEL: [REDACTED]

Adresa zhotovitele: [REDACTED]

telefon: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé náhrady za strpění vodního díla na
pozemcích v k. ú. Hrotovice (ocenění formou věcného břemene)

OBVYKLÁ NÁHRADA

312 500 Kč

Stav ke dni: 16. 2. 2019

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 20

Datum místního šetření: 16. 2. 2019

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

[REDACTED], dne 22. 2. 2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení obvyklé náhrady za strpění vodního díla Hrotovice I., která se nachází mimo jiné na pozemcích parc. č. 640/8, parc. č. 648/18, parc. č. st. 946, parc. č. 992/3, parc. č. 992/14, parc. č. 992/35 a parc. č. 992/37 a dále obvyklé náhrady za strpění vodního díla Hrotovice II., která se nachází mimo jiné na pozemcích parc. č. st. 948, parc. č. 642/22, parc. č. 643/17, parc. č. 966/10, parc. č. 966/43 a parc. č. 966/56, evidovaných na LV č. 10001 pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč. Obvyklá náhrada je stanovena pro potřeby objednatele.

Základní pojmy a metody ocenění

STANOVENÍ OBVYKLÉ NÁHRADY ZA STRPĚNÍ VODNÍHO DÍLA

Dle Zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), platí ve vztahu k náhradě za strpění vodního díla dle § 59a níže uvedené:

(1) Vlastník pozemku je povinen strpět na svém pozemku vodní dílo vybudované před 1. lednem 2002 a jeho užívání.

(2) Vlastníku pozemku náleží za strpění vodního díla podle odstavce 1 náhrada, která se, nedohodnou-li se strany jinak, v případě vodních děl užívaných pro chov ryb za účelem podnikání nebo k využití energetického potenciálu vod stanoví ve výši obvyklého nájemného. V ostatních případech náleží vlastníku pozemku jednorázová náhrada ve výši náhrady za zřízení věcného břemene stanovené zvláštním právním předpisem se zohledněním míry omezení. Při stanovení výše náhrady se vychází z obvyklého nájemného za zemědělskou půdu.

(3) Náhradu podle odstavce 2 vyplácí vlastník vodního díla.

Dle závěru Ústavního soudu ČR ve věci JUD 332609 CZ-IV ÚS 1911/16, kdy ÚS řešil stížnost vlastníka pozemků, na kterých je postaveno vodní dílo a jeho požadavek na pravidelné vyplácení plateb za užívání pozemku, který byl zamítnut, lze jednoznačně uvažovat pouze s vyplácením jednorázové náhrady za strpění vodního díla na pozemku stěžovatele.

Proto tedy výše uvedená náhrada bude stanovena formou jednorázové částky, která bude ve výši věcného břemene, resp. ve výši náhrady na případné zřízení věcného břemene.

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům upravuje zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v § 18 hlavy třetí, takto:

Právo odpovídající věcnému břemeni se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny.

Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

Roční užitek podle odst. 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se destinasobkem ročního užítku.

Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotnou částkou 10 000 Kč.

Právo zřízené jinak než věcným břemenem, obdobné právu odpovídajícímu věcnému břemeni se oceňuje podle odst. 1 až 5.

Při ocenění věcných břemen výnosovým způsobem se vychází z násobku zjištěného ročního užítku (bod 3 a 4) bez diskontování budoucích ročních čistých výnosů. Jedná se o určitou modifikaci výnosového způsobu.

Roční užitek je zjišťován v úrovni obvyklé ceny. **Obvyklá cena** je v zákoně č. 151/1997 Sb. (dále jen "zákon o oceňování majetku") definována v § 2 jako cena "..., která by byla dosažena při

prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby...".

Z uvedené definice je zřejmé, že ani u ocenění věcných břemen – služebnosti nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob (povinného či oprávněného), ani žádné jiné okolnosti provázející zřízení věcného břemene. Zjištění ceny služebnosti musí být zcela objektivní.

Rozhodující pro správnou volbu způsobu ocenění služebnosti je možnost určení ročního užítku a jeho výše. Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu, nebytovému prostoru ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání.

Nájemné je cena pronájmu. Tato cena je podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve většině případů volně sjednávána na trhu, menší část podléhá státní cenové regulaci.

1.1 STANOVENÍ ROČNÍHO UŽITKU VE FORMĚ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Z definice obvyklé ceny vyplývá, že optimální způsob jejího zjištění je cenové porovnání, komparace. Při stanovování obvyklé ceny nájemného porovnávacím způsobem se při výpočtu vychází ze známých realizovaných pronájmů podobných nemovitostí (rybníků a malých vodních nádrží) v dané, případně srovnatelné lokalitě. Následně se provede porovnání a převedení na danou nemovitost. Porovnávací (komparační) metoda ocenění vychází z porovnání oceňovaného předmětu s obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, resp. pronájmu. Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci či služeb stanovenou cenovým porovnáním s porovnatelnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi či poskytovanými službami. Ocenění nájmu nemovitostí je tedy provedeno cenovou komparací na bázi jednotkové srovnávací ceny (tzv. bazická metoda multikriteriálního hodnocení). Tyto jednotkové srovnávací ceny mohou být zjištěny z následujících zdrojů:

• z nájemní smlouvy

Pokud existuje nájemní smlouva k určité nemovitosti, nebo je-li známo skutečně placené nájemné z určité nemovitosti, popřípadě nemovitostí obdobného charakteru, které jsou ve stejné lokalitě, je toto smluvní nájemné prvotní a objektivní informací pro stanovení obvyklého nájemného v případě, že mezi nájemcem a pronajímatelem neexistují nadstandardní vazby.

• z databáze znalce

V tomto případě se znalec opírá o svoje zkušenosti a záznamy, databáze o výši nájemného, a to z poslední doby a z místa dotčeného pozemku. S ohledem na věrohodnost tohoto zdroje je zapotřebí, aby znalec konkrétně uvedl údaje o nájemném ze srovnávaných pozemků, z nichž při určení výše obvyklého nájemného vycházel, ale také aby uvedl jejich vzájemné porovnání a vyhodnocení, aby bylo zřejmé, jak k určené výši obvyklého nájemného došel.

• z realitní inzerce

Tento zdroj je v dnešní době vzhledem k množství vydávaných časopisů, realitních inzercí a internetu, rozšířený a dostupný, ale je třeba počítat s tím, že nabízená finanční částka vyjadřuje představu jedné strany, většinou pronajímatele, o výši nájemného, tudíž se v nabízené výši nájemné smluví jen v málo případech. Znalec nepřebírá tuto částku automaticky, ale na základě zkušeností si ji poníží vlastním přepočtovým indexem. Vždy je možno požadovanou cenu považovat za cenu maximální.

1.2 STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO Z OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

1.2.1 METODIKA

Druhou cestou stanovení obvyklého nájemného je náhradní určení nájemného, a to ve smyslu obč. zák. v platném znění, tedy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. V

našem případě se bude jednat o odvození výše obvyklého nájemného z obvyklé ceny malé vodní nádrže pomocí míry kapitalizace.

Obvyklou cenu malé vodní nádrže stanovíme porovnávacím způsobem stejně jako obvyklou cenu nájemného. Při výpočtu pak předpokládáme výnosovou hodnotu rovnu ceně, za kterou by bylo možno pořídit pronajímanou nemovitost, a z ní vypočteme potřebný čistý roční příjem, který by takovou výnosovou hodnotu vytvořil.

Cenu nemovitosti budeme považovat za jistinu, kterou při stanovené úrokové sazbě uložíme do banky a zjišťujeme výši úroků, které z ní získáme. Nájemné musí ovšem být v takové výši, aby byl zajištěn přiměřený zisk, daný úrokovou mírou peněžního ústavu, ale také náklady na provoz, správu, údržbu, opravy, amortizaci, daně z nemovitostí, živelní pojištění atd. Mírou kapitalizace se při výpočtu nájemného cena nemovitosti násobí. Dosažené čisté příjmy se neponižují o daň z příjmu. To by přicházelo v úvahu pouze při výpočtu podnikatelského záměru, kdy se cena platí z jeho zisku.

1.2.2 MÍRA KAPITALIZACE (MÍRA VÝNOSNOSTI)

Míra kapitalizace vlastně v daném případě určuje výnos, který zůstává vlastníkovu nemovitosti po úhradě všech nákladů, spojených s vlastnictvím a pronajímáním nemovitosti. Jako přiměřené, resp. ve světě používané se jeví rozmezí 1 až 7 % p.a. z ceny staveb a pozemků. Dle oceňovacích standardů je běžně používaná úroková míra pro malé vodní nádrže a pozemky vodní plochy ve výši 2 – 3 %, pozemky ve funkčním celku 3 až 5 %, pro stavební pozemky 5 až 7 % a pro pozemky s rychlejší intenzitou využití (těžba, provoz apod.), nebo v případě pozemků s komerčně využitelnou stavbou generující bezrizikový výnos může být použita hodnota až 10 %.

1.3 STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO Z CENY NEMOVITOSTI PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

I zde se jedná o náhradní určení výše nájemného, stejně jako v předchozím případě. Způsob výpočtu je analogický výpočtu obvyklého nájemného z ceny malé vodní nádrže stanovené porovnávacím způsobem. Administrativní (zjištěná) cena malé vodní nádrže však není v dobrém vztahu k její obvyklé ceně, a proto tato metoda v posudku není použita. Naopak jako kontrolní je použita výše uvedená metoda stanovení obvyklého nájemného z obvyklé ceny nemovitosti.

Za obvyklé nájemné považujeme nájemné stanovené v takové výši, kterou by bylo možné dosáhnout mezi pronajímatelem a nájemcem. Pro stanovení tržní hodnoty nájemného je možné vycházet z metody výnosové nebo srovnávací, případně je možné použít kombinaci těchto metod. Z důvodu značné složitosti výnosové metody, kdy je potřeba využít poměrně odborné znalosti z oblasti vodohospodářství a chovu ryb, a navíc přesně specifikovat stav vodní plochy z hlediska její kvality pro různé vodohospodářské účely, bývá tato metodika použita jen zřídka, neboť je suplována kvalitnější ekonomickou rozvahou. Základní metodou pro odhad tržního nájemného je tedy většinou metoda srovnávací. V některých případech je možné provést propočet tzv. ekonomického nájemného. Nájemné musí být v takové výši, aby byl pokryt nejen přiměřený zisk, daný úrokovou mírou peněžního ústavu, ale i náklady na provoz, správu, údržbu apod. tak, aby nájemné zajišťovalo i určitou ziskovou položku. Vzhledem k výše uvedeným zásadám jde tedy o stanovení jakési limitní hodnoty, přičemž obvyklé nájemné vycházející z realizovaných běžně sjednaných nájmu se pohybuje níže.

Přehled podkladů

- informace o pozemcích parc. č. 640/8, parc. č. 648/18, parc. č. st. 946, parc. č. 992/3, parc. č. 992/14, parc. č. 992/35, parc. č. 992/37, parc. č. st. 948, parc. č. 642/22, parc. č. 643/17, parc. č. 966/10, parc. č. 966/43 a parc. č. 966/56, evidovaných na LV č. 10001 pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč, získané z databáze ČÚZK ke dni ocenění

- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku před zahájením prací na ocenění a v jejich průběhu
- technická karta objektů na tocích, informace o vodních dílech Hrotovice I. A Hrotovice II.
- kopie katastrální mapy předmětného území, mapový list KMD, vyhotovená dálkovým přístupem do databáze ČÚZK s platností ke dni 15. 2. 2019
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ze dne 17. 6. 1997
- vyhláška č. 441/2013 Sb. min. financí České republiky ze dne 17. 12. 2013, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. ze dne 19. září 2014, vyhlášky č. 345/2015 Sb., ze dne 10. 12. 2015, vyhlášky č. 53/2016 Sb., ze dne 8. 2. 2016, vyhlášky č. 443/2016 Sb., ze dne 19. 12. 2016 a vyhlášky č. 457/2017 Sb., ze dne 14. 12. 2017
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy

K zaměření nemovitosti a následnému zpracování znaleckého posudku byly použity běžné technické pomůcky (laserový dálkoměr Stabila, 30 m ocelové pásmo, měřicí tyč, 3 m svinovací metr), platný oceňovací předpis a odborná literatura. Výsledný znalecký posudek byl zpracován na PC/AT pomocí softwarového vybavení fy [REDAKCE]

Místopis

Status: Město

Typ sídla: Pověřený obecní úřad

ZUJ (kód obce): 590673

NUTS5: CZ0634590673

LAU 1 (NUTS 4): CZ0634 - Třebíč

NUTS3: CZ063 - Kraj Vysočina

NUTS2: CZ06 - Jihovýchod

Obec s pověřeným obecním úřadem: Hrotovice

Obec s rozšířenou působností: Třebíč

Katastrální plocha (ha): 2 123

Nadmořská výška (m n.m.): 417

Zeměpisné souřadnice (WGS-84): 16° 3' 38" E, 49° 6' 28" N

První písemná zpráva (rok): 1 349

PSČ: 67555

Obec Hrotovice, ke dni ocenění 1 770 obyvatel, patří k větším obcím v lokalitě s velmi dobrou infrastrukturou. Obec leží na silniční komunikaci č. 152, která spojuje Moravské Budějovice s Brnem. Dopravní dostupnost bývalého okresního města Třebíč je vyhovující. V místě je komplexní vybavenost, včetně školky, školy, pošty i zdravotnického zařízení. V místě je možnost napojení na elektrorozvodnou síť, veřejný vodovod, obecní kanalizaci i rozvod zemního plynu.

Celkový popis

Předmětem stanovení náhrady za strpění vodního díla formou ocenění služebnosti dle ročního užítku jsou pozemky parc. č. 640/8, parc. č. 648/18, parc. č. st. 946, parc. č. 992/3, parc. č. 992/14, parc. č. 992/35 a parc. č. 992/37, které jsou evidovány na LV č. 10001 pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč, a nachází se na nich vodní dílo Hrotovice I. Dále jsou předmětem stanovení náhrady za strpění vodního díla formou ocenění služebnosti dle ročního užítku pozemky parc. č. st. 948, parc. č. 642/22, parc. č. 643/17, parc. č. 966/10, parc. č. 966/43 a parc. č. 966/56, které jsou evidovány rovněž na LV č. 10001 pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč, a nachází se na nich vodní dílo Hrotovice II. Celková výměra dotčených pozemků činí 45 242 m².

V obou případech se jedná o průtočné závlahové nádrže na vodním toku Roučovanka, které jsou ve vlastnictví státu s právem užívání ve prospěch Povodí Moravy s.p. Nádrže se nacházejí asi 800 –

1 500 m severovýchodním směrem od souvisle zastavěné severovýchodní hranice obce. Lokalita je standardně dopravně dostupná po místní silniční komunikaci, která vede z Hrotovic do Dalešic s napojením na silnici vyššího řádu č. 399.

Nádrže jsou zajištěny zemními sypanými hrázemi délky asi 115 (Hrotovice I.) a 105 (Hrotovice II.) se zemním homogenním těsněním, návodním svahem ve sklonu 1:2,5, resp. 1:33, zpevněným kamenným pohozem. Vzdušný svah je ohumusován a zatravněn. Obě nádrže mají standardní výpustní zařízení a bezpečnostní přelivy. Závlahová nádrž Hrotovice I. Byla postavena v roce 1974 a Hrotovice II. v roce 1988. Obě nádrže jsou v bezpečném a provozuschopném stavu. Dle informací získaných od uživatelů vodních nádrží z Moravského rybářského svazu, místní organizace Hrotovice, jsou obě nádrže z hlediska sportovního rybaření obdobně využitelné. Na nádrži Hrotovice II. je vyhlášen rybářský revír 461 079 Mocla 1 – MO Hrotovice 9,0 km 6,8 ha, se zákazem rybolovu v místech označených tabulí. Rekreační potenciál je velmi nízký, neboť v lokalitě není chatová oblast.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: nejsou.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář: lokalizace v záplavovém území je spojena s účelem vodního díla a není pro něj rizikem.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: bez rizik.

OBSAH

1. Stanovení obvyklého nájemného na pozemcích (roční užitek)

- 1.1. Nájemné pro předmětné pozemky porovnávací metodou
- 1.2. Nájemné pro předmětné pozemky z jejich obvyklé ceny
- 1.3. Stanovení obvyklého nájemného (ročního užitku)

2. Náhrada za strpění vodního díla

- 2.1. Náhrada za strpění vodního díla na předmětných pozemcích

OCENĚNÍ

1. Stanovení obvyklého nájemného na pozemcích (roční užitek)

1.1. Nájemné pro předmětné pozemky

Porovnávací metoda

Výstupem porovnávací metody bude porovnávací hodnota nájemného (ročního užitku) za pozemky parc. č. 640/8, parc. č. 648/18, parc. č. st. 946, parc. č. 992/3, parc. č. 992/14, parc. č. 992/35, parc. č. 992/37, parc. č. st. 948, parc. č. 942/22, parc. č. 943/17, parc. č. 966/10, parc. č. 966/43 a parc. č.

966/56, které jsou evidovány na LV č. 10001 pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč.

Předmětem ocenění jsou tedy pozemky, na kterých se nacházejí závlahové nádrže Hrotovice I. A Hrotovice II. Celková výměra dotčených pozemků činí 45 242 m².

Nádrže se nacházejí asi 800 – 1 500 m severovýchodním směrem od souvisle zastavěné severovýchodní hranice obce. Lokalita je standardně dopravně dostupná po místní silniční komunikaci, která vede z Hrotovic do Dalešic s napojením na silnici vyššího řádu č. 399.

Kvalita vodních nádrží, jejichž součástí jsou předmětné pozemky je standardní, podrobný popis v úvodní části posudku. Ke dni ocenění probíhá na vodních nádržích primárně retence vody s možnou distribucí pro závlahy a sportovní rybolov. Rekreační potenciál je velmi slabý. Stáří nádrže Hrotovice I. je mírně vyšší, údržba obou nádrží je standardní.

Pro stanovení obvyklého nájemného v konkrétním daném čase a místě je porovnávací metoda jednoznačně určující. Za hodnotu obvyklého nájemného je považováno nájemné v takové výši, kterou by bylo možné dosáhnout mezi pronajímatelem a nájemcem. Z analýzy trhu je zřejmé, že na realitním trhu je převis poptávky nad nabídkou a prakticky není na trhu nabídka na pronájem obdobných nemovitostí. Je to způsobeno zejména ekonomickou situací, zvýšeným zájmem o privátní chov ryb i sportovního rybaření, a také tím, že v minulých letech bylo nájemné za užívání rybníků a vodních nádrží podhodnoceno, a proto došlo při změně ekonomické situace k poměrně rychlému vyčerpání nabídkových nemovitostí.

Pro porovnávací metodu mám tedy k dispozici pouze údaje z nájemních smluv a údaje o nájemném od podnikatelských subjektů z období posledních 14 měsíců. Starší údaje by bylo nutné již opravit koeficientem realitního trhu, který popisuje výše uvedené změny v segmentu pronájmů. Aktuální nabídky pronájmů na trhu nejsou k dispozici. Nestandardní znaky (nadstandardní a podstandardní) oceňované nemovitosti, na kterou je provedena porovnávací metoda nájemného jsou popsány při stanovení obvyklé ceny pozemků v samostatné části znaleckého posudku.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	1. Rybník Bukovinka
Lokalita:	Jevišovice, Střelice
Popis:	Předmětem porovnání je nájemné realizované na níže popsané nemovitosti. Rybník Bukovinka v k. ú. Střelice u Jevišovic, resp. jeho část o výměře 7 482 m ² , včetně příslušenství. Rybník leží asi 2 km severovýchodním směrem od obce Jevišovice, část Střelice. Od oceňované nádrže je vzdálen více, ale jedná se o srovnatelnou vodní plochu z hlediska jejího využití a na ekonomicky silnější lokalitu bude provedena úprava koeficientem 1,08 ve prospěch oceňované lokality. Dostupnost po místní nezpevněné komunikaci. Jedná se o průtočnou vodní nádrž nepravidelného půdorysného tvaru, která je zásobována vodou ze Slatinského potoka. Porovnávací etalon: plocha pozemků vodní plochy, na které je postaven rybník, nebo malá vodní nádrž. Výměra vodní plochy a menší části pod hrází činí 7642 m ² . Nájemné: jedná se o nájemné, které bylo realizované pouze na pozemcích (ve vlastnictví jiného vlastníka) realizované v roce 2018, ve výši 9600,- Kč/rok.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny - bez vlivu	1,00
velikost pozemku - menší	0,95
poloha pozemku - ekonomicky srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - výrazně slabší	1,06
možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná využitelnost	1,00
vybavenost pozemku - vyšší opotřebení	1,08

úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 600	7 642	1,26	1,09	1,37

Název: 2. Rybník Polanský

Lokalita: Kojatice

Popis: Předmětem porovnání je nájemné realizované na níže popsané nemovitosti. Rybník Polanský, asi 1 km severovýchodním směrem od obce Kojatice, 8 km jihozápadním směrem Moravských Budějovic. Jedná se o rybník s rozlohou asi do 0,50 ha, který má poměrně pravidelný trojúhelníkový půdorysný tvar. Je napájený místním potokem. V rybníku probíhá biomonitoring a je využitelný pro sportovní rybaření. Další využití jako malá retenční nádrž s krajínotvornou funkcí. Mírně vyšší využitelnost v porovnání s Horním novým rybníkem. Porovnávací etalon: plocha pozemků vodní plochy, na které je postaven rybník, nebo malá vodní nádrž. Výměra vodní plochy činí 4 247 m². Nájemné: dle dostupných informací se jedná se o nájemné, které bylo realizované v roce 2018, a to pouze na pozemky vodní plochy, odděleně od nájemného za příslušenství. Realizované nájemné ve výši 6 000,- Kč/rok.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 2018, bez úpravy	1,00
velikost pozemku - výrazně nižší výměra	0,94
poloha pozemku - obdobná lokalita	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - bez úpravy	1,00
intenzita využití poz. - mírně vyšší	0,98
vybavenost pozemku - mírně nižší opotřebenění MVN	0,98
úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 000	4 247	1,41	0,90	1,27

Název: 3. Rybník Nový

Lokalita: Čáslavice

Popis: Předmětem porovnání je nájemné realizované na níže popsané nemovitosti. Rybník Nový, k. ú. Čáslavice, asi 650 m jihozápadním směrem od souvisle zastavěné hranice obce Čáslavice, které leží asi 10 km jihozápadním směrem od Třebíče, v okrese Třebíč, v kraji Vysočina. Jedná se o rybník s rozlohou asi 3 ha, přibližně tvaru rozšiřujícího se lichoběžníku s hrází na jihovýchodním okraji, který je napájený Šebkovickým potokem. Jedná se o soukromý rybářský revír, který je napuštěn a zarybněn 4 roky.

Porovnávací etalon: plocha pozemků vodní plochy, na které je postaven rybník, nebo malá vodní nádrž. Výměra vodní plochy činí 32 948 m².

Nájemné: jedná se o nájemné, které bylo na vodním díle realizované v roce 2018 a v části roku 2019, ve výši 4 000 Kč/měsíc. Dle informace nájemce se jedná o nájemné za pozemky vodní plochy a pozemky ve funkčním celku o výše uvedené výměře. Nájemné za stavební vybavení nádrže bylo stanoveno ve výši 2 650 Kč/měsíc.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 2018/2019	1,00
velikost pozemku - mírně nižší výměra	0,98
poloha pozemku - mírně slabší lokalita	1,02
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00
intenzita využití poz. - mírně vyšší	0,96
vybavenost pozemku - mírně vyšší opotřeбенí MVN	1,05
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
48 000	32 948	1,46	1,01	1,47

Název: 4. Rybník Puvák

Lokalita: Žďár nad Sázavou

Popis: Předmětem porovnání je nájemné realizované na níže popsané nemovitosti. Rybník Puvák, ležící asi 400 m východním směrem od zastavěné hranice Žďáru nad Sázavou. Jedná se o rybník s rozlohou 7 850 m², který má nepravidelný tvar. Je napájený místním potokem. V rybníku probíhá biomonitoring a je využitelný pro sportovní rybaření. Další využití jako malá retenční nádrž s krajinnotvornou funkcí. Vyšší využitelnost v porovnání s vodní nádrží Puklice, zejména ve vztahu k chovu ryb a rekreačnímu potenciálu spojeného s rybařením. Porovnávací etalon: plocha pozemků vodní plochy, na které je postaven rybník, nebo malá vodní nádrž. Výměra vodní plochy činí 7 450 m². Nájemné: dle dostupných informací se jedná se o nájemné, které bylo na vodním díle realizované v roce 2018, ve výši 24 000,- Kč/rok. Po odečtení nájemného připadajícího na stavební části vodního díla (bylo stanoveno dle podílu ceny pozemků a ceny stavebních částí rybníka) je hodnota nájemného pouze za pozemky nádrže o výměře 7 850 m² ve výši 15 200,- Kč/rok.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - konec 2018, bez úpravy	1,00
velikost pozemku - menší	0,95
poloha pozemku - srovnatelná lokalita (ekonomicky)	1,00
dopravní dostupnost - nadstandardní	0,95
možnost zastavění poz. - bez úpravy	1,00
intenzita využití poz. - vyšší	0,93
vybavenost pozemku - mladší nádrž	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
15 200	7 850	1,94	0,80	1,55

Název: 5. Rybník Horní Dubenky

Lokalita: Horní Dubenky

Popis: Předmětem porovnání je nájemné realizované na níže popsané nemovitosti.

Rybník Horní Dubenky, na jihozápadním okraji obce, která leží asi 25 km jihozápadním směrem od Jihlavy, nedaleko hranice kraje Vysočina. Jedná se o rybník s rozlohou asi 4 ha, nepravidelného tvaru, složený ze dvou na sebe navazujících nádrží. Rybník je napájený Hamerským potokem. Jedná se o soukromý rybářský revír, retenční nádrž s krajinnotvornou funkcí. Vyšší využitelnost než Horní nový rybník. Porovnávací etalon: plocha pozemků vodní plochy, na které je postaven rybník, nebo malá vodní nádrž. Výměra vodní plochy činí 39 860 m².

Nájemné: dle dostupných informací se jedná se o nájemné, které bylo na vodním díle realizované v roce 2018, ve výši 80 000,- Kč/rok. Po odečtení nájemného připadajícího na stavební částí vodního díla (bylo stanoveno dle podílu ceny pozemků a ceny stavebních částí rybníka) je hodnota nájemného pouze za pozemky nádrže o výměře 39 860 m² ve výši 5 200,- Kč/měsíc.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nájemní smlouva, platná i pro 2019, bez úpravy	1,00
velikost pozemku - mírně vyšší výměra	1,05
poloha pozemku - srovnatelná lokalita	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00
intenzita využití poz. - výrazně vyšší, chov ryb, rybolov	0,92
vybavenost pozemku - mírně lepší stav	0,96
úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
62 400	39 860	1,57	0,93	1,46

Zjištěná průměrná jednotková cena

1,42 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 946	1 226	1,42	1 / 1	1 741
trvalý travní porost	640/8	730	1,42	1 / 1	1 037
trvalý travní porost	640/18	330	1,42	1 / 1	469
vodní plocha	992/3	153	1,42	1 / 1	217
vodní plocha	992/14	772	1,42	1 / 1	1 096
vodní plocha	992/35	266	1,42	1 / 1	378
vodní plocha	992/37	73	1,42	1 / 1	104
zastavěná plocha a nádvoří	st. 948	1 723	1,42	1 / 1	2 447
ostatní plocha	642/22	1 951	1,42	1 / 1	2 770
vodní plocha	643/17	1 800	1,42	1 / 1	2 556
vodní plocha	966/10	2 182	1,42	1 / 1	3 098
vodní plocha	966/43	32 480	1,42	1 / 1	46 122
vodní plocha	966/56	1 556	1,42	1 / 1	2 210
Celková výměra pozemků		45 242	Hodnota pozemků celkem		64 245

Nájemné z pozemků porovnávací metodou činí: 64 200,- Kč

1.2. Nájemné z obvyklé ceny předmětných pozemků

1.2.1. Ocenění pozemků Indexovou metodou

Předmětem ocenění jsou výše uvedené pozemky o celkové výměře 45 242 m², na kterých se nacházejí nádrže Hrotovice I. a Hrotovice II. Nádrže se nacházejí asi 800 – 1 500 m severovýchodním směrem od souvisle zastavěné severovýchodní hranice obce. Lokalita je standardně dopravně dostupná po místní silniční komunikaci, která vede z Hrotovic do Dalešic s napojením na silnici vyššího řádu č. 399.

Vzhledem ke skutečnosti, že pro lokalitu není vydána oficiální cenová mapa, bude pro tržní ocenění použita, jako doplňková, indexová metoda, která vychází z principu zpřesnění základní ceny pozemku pomocí indexů, které specifikují územní strukturu, typ pozemku, velikost lokality a demografické podmínky, polohu pozemku z hlediska využitelnosti, územní připravenost lokality a stav její infrastruktury.

Touto metodou dojde k zohlednění odlišných vlastností oceňovaných pozemků ve vztahu k porovnávacímu etalonu (pozemek vodní plochy v extravilánu), a tím ke zpřesnění jednotkové ceny oceňovaného pozemku, zejména ve vztahu k tržní hodnotě a konkurenceschopnosti pozemku na lokálním realitním trhu. Jako vstupní jednotková cena byla použita základní cena stavebního pozemku pro lokalitu příslušné velikosti určená podle zvláštních předpisů, ve výši 363,- Kč/m².

Výchozí cena	[Kč/m ²]	=	363,00
Korekce výchozí ceny			
A – územní struktura: dobrá dostupnost, rekreace		*	1,00
B – typ stavebního pozemku: připravený, vodní dílo		*	1,20
C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: pod 2 000		*	0,40
D – obchodní, resp. průmyslová poloha: rekreace		*	1,50
E – územní připravenost, infrastruktura: dobrá		*	1,00
F – speciální charakteristiky volitelné: nejsou		*	1,00
Výchozí cena upravená	[Kč/m ²]	=	261,36
Jednotková cena stavebních pozemků	[Kč/m ²]	=	261,36
Úprava na pozemek zastavěný vodním dílem		*	0,300
Upravená jednotková cena stavebních pozemků	[Kč/m ²]	=	78,40
Jednotková cena ostatních pozemků	[Kč/m ²]		
	261,36 Kč/m ² * 0,15 =		39,20

Oceňované stavební pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 946	1 226
zastavěná plocha a nádvoří	st. 948	1 723
Výměra stavebních pozemků		2 949 m²

Cena stavebních pozemků

$$2\,949\text{ m}^2 * 78,40\text{ Kč/m}^2 = 231\,201,60$$

Oceňované ostatní pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
trvalý travní porost	640/8	730
trvalý travní porost	640/18	330

vodní plocha	992/3	153
vodní plocha	992/14	772
vodní plocha	992/35	266
vodní plocha	992/37	73
ostatní plocha	642/22	1 951
vodní plocha	643/17	1 800
vodní plocha	966/10	2 182
vodní plocha	966/43	32 480
vodní plocha	966/56	1 556
Výměra ostatních pozemků		42 293 m²

Cena ostatních pozemků

$$42\,293\text{ m}^2 * 39,20\text{ Kč/m}^2 = 1\,658\,054,77$$

Výsledná cena

$$= \underline{\underline{1\,889\,256,30\text{ Kč}}}$$

Hodnota pozemků dle indexové metody činí: 1 889 300,- Kč

1.2.2. Ocenění pozemků porovnávací metodou

Oceňovaná nemovitá věc

Předmětem ocenění je část pozemku parc. č. 966/3, který je evidovaný na LV č. 737 pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč. Dle odborného odhadu a informací poskytnutých Povodím Moravy s.p. má dotčená část pozemku výměru 3900 m².

Na výše uvedené části pozemku se nachází vodní dílo Horní nový rybník. Tato vodní nádrž je situována asi 900 m jihovýchodním směrem od souvisle zastavěné jihovýchodní hranice obce. Lokalita je standardně dopravně dostupná po silniční komunikaci č. 152 a dále po místní zpevněné komunikaci vedoucí z města k rekreační lokalitě Nové rybníky ležící na západním břehu Nového horního rybníku.

Pozemek bude oceněn podle skutečného stavu ke dni ocenění, který je v souladu s evidencí Katastru nemovitostí, a sice jako pozemek vodní plochy se způsobem využití jako rybník, popřípadě pozemek tvořící s vodní plochou funkční celek.

V tomto oddíle znaleckého posudku dojde k ocenění komparační (porovnávací) metodou na základě porovnání předmětné nemovitosti (výše uvedeného pozemku, resp. jeho části o výměře 3 900 m²) s obdobnými pozemky, které byly obchodovány na realitním trhu, nebo jsou nabízeny v realitní inzerci.

V případě oceňování pozemků rybníků a malých vodních nádrží je pro stanovení tržní hodnoty (ceny v místě a čase obvyklé) tato metoda zásadní a určující cenu v místě a čase obvyklou.

Z analýzy trhu je zřejmé, že na lokálním realitním trhu dochází k převodům vlastnických práv, které se týkají srovnatelných objektů, jen ve velmi omezeném množství. Databáze byla tedy rozšířena i na realizace převodů celých nádrží (nejen pozemků) včetně staveb (hrází, výpustí, přepadů apod.), od kterých byly stavby a příslušenství odečteny ve výši jejich obvyklé ceny. Pro stanovení porovnávací hodnoty tedy existuje limitně využitelná databáze v ekonomicky srovnatelných lokalitách.

Obecně se při porovnávací metodice požadují minimálně 3 srovnatelné pozemky, jejichž převod byl realizován na realitním trhu. Pro svůj posudek jsem vybral celkem 5 porovnávacích objektů v obdobném provedení, které byly realizovány na trhu v období do 1 roku, a které jsou tak vhodné do komparační metody. Čtyři vodní nádrže (rybníky) byly porovnány na základě kupní smlouvy a jedna vodní nádrž byla použita do porovnání z aktuální realitní inzerce s příslušnou úpravou

nabídkových cen.

Porovnávací nemovitosti ke dni ocenění:

porovnávací nemovitosti byly vybrány tak, aby se svých právním stavem (vodní plochy se způsobem využití jako rybník, nebo vodní nádrž), charakterem, příslušenstvím a velikostí co nejvíce podobaly oceňovaným pozemkům. Pro zpřesnění byly přesto užity některé opravné koeficienty, které popisují a cenově napravují odchylky od oceňované malé vodní nádrže. Hlavním kritériem pro stanovení obecné ceny se stala fungibilita (zpeněžitelnost), pevně spojená s výnosností, a proto byl proveden i průzkum realitního trhu z hlediska zájmu o předmětné pozemky. Na základě zjištěných skutečností lze konstatovat, že na trhu existuje výrazný převis poptávky nad nabídkou, který ještě kulminuje v segmentů pronájmů srovnatelných objektů.

Užitná plocha:	45 242,00 m ²
Plocha pozemku:	45 242,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: 1. Vodní plocha, Borek
Lokalita: Ostružno
Popis: Předmětem porovnání je pozemek, na kterém se nachází rybník Borek v k. ú. Ostružno, o výměře 24 391 m², bez příslušenství. Jedná se pozemek vodní plocha, se způsobem využití jako rybník. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o pozemek vodní plochy, lze tento soubor použít do porovnávací metody bez úpravy, neboť od celkové ceny byla odečtena hodnota hráze a příslušenství.
Rybník se nachází asi 800 m západním směrem od zastavěné hranice obce Borek, na jihozápadní straně od silniční komunikace č. 345, ze které je přístupný po nezpevněné cestě. Od oceňované nádrže má mírně vyšší vzdálenost, avšak nachází se v ekonomicky srovnatelné lokalitě, v okrajové části Vysočiny s obdobnou vzdáleností k sídlům větší velikosti. Celkově bez úpravy polohovým koeficientem. Realizace převodu v roce 2018, bez úpravy. Velikost pozemku je nižší, bude provedena úprava na výměru ve prospěch porovnávacího pozemku (dle principu čím vyšší výměra, tím nižší jednotková cena). Provedena úprava koeficientem využitelnosti na nutné úpravy pozemku, které je dle prodávajícího nutné zahrnout do ceny. S nemovitostí nejsou spojena žádná rizika. Jedná se o pozemek velmi vhodný pro komparační metodu.

Pozemek: 24 391,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Velikost a tvar - nižší, úprava	0,96
K3 Příslušenství - bez vlivu	1,00
K4 Využitelnost - mírně lepší	0,96
K6 Stav, opotřebení - vyšší	1,08
K5 Zdroj nabídky - realizace 2018	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2018

Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - srovnatelná; Velikost a tvar - nižší, úprava; Příslušenství - bez vlivu; Využitelnost - mírně lepší; Stav, opotřebení - vyšší; Zdroj nabídky - realizace 2018;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
680 000	24 391	28	1,00	28

Název: 2. Vodní plocha, k. ú. Střelice

Lokalita: Němčický Dvůr, Bukovinka

Popis: Předmětem porovnání je pozemek, na kterém se nachází část rybníku Bukovinka v k. ú. Střelice u Jevišovic, o výměře 4 198 m², včetně příslušenství. Jedná se o část hráze a část pozemku vodní plocha, se způsobem využití jako rybník. Vzhledem k tomu, že se jedná jak o pozemek tvořící příslušenství, tak i pozemek vodní plochy, lze tento soubor použít do porovnávací metody, neboť je známa obvyklá cena hráze, která byla stanovena na 500 000,- Kč Cena samotných pozemků vodní plochy a ostatní plochy je tedy 160 000,-

Rybník se nachází asi 600 m východním směrem od rekreačního areálu Němčický Dvůr, asi 2 km severovýchodním směrem od obce Jevišovice, část Střelice. Od oceňované nádrže má standardní vzdálenost a je situován ve srovnatelné lokalitě, která je na lokálním trhu bez preferencí. Nádrž je dostupná po místní nezpevněné komunikaci.

Lokalita: bez preference lokálního realitního trhu, obdobný rekreační potenciál lokality a možnost ubytování v pěší dostupnosti.

Realizace převodu mezi spoluvlastníky a narovnání právních vztahů k vodnímu dílu. Velikost pozemků výrazně nižší s vlivem na výši obvyklé ceny. Porovnáváno bez příslušenství, bez úpravy. Využitelnost rybníka je nepatrně vyšší, bez omezení výlovu, chov ryb je extenzivní a doplňkový, bude provedena pouze mírná úprava koeficientem využitelnosti. Jedná se o starší rybník, úprava ve prospěch oceňované nemovitosti. Ostatní funkce srovnatelné, bez úpravy. S nemovitostí nejsou spojena žádná rizika.

Pozemek: 4 198,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - bez preferencí	1,00
K2 Velikost a tvar - nižší výměra	0,90
K3 Příslušenství - mírná úprava	1,06
K4 Využitelnost - mírně vyšší	0,96
K6 Stav, opotřebení - vyšší	1,05
K5 Zdroj nabídky - obdobná situace	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2018

Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - bez preferencí; Velikost a tvar - nižší výměra; Příslušenství - mírná úprava; Využitelnost - mírně vyšší; Stav, opotřebení - vyšší; Zdroj nabídky - obdobná situace;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
160 000	4 198	38	0,96	36

Název: 3. Rybník Plný

Lokalita: Hodíškov

Popis: Předmětem porovnání je rybník Plný, o výměře 2,51 ha, který se nachází u obce Hodíškov, od které leží asi 600 m jižním směrem. Jedná se o průtočnou vodní nádrž nepravidelného půdorysného tvaru, která je zásobována vodou z Hodíškovického potoka přes soustavu rybníků v okolí Hodíškova. Plocha vodní hladiny včetně hráze činí 25 094 m². Hráz je situována na jihovýchodním okraji rybníka a její délka je asi 80 m. Návodní líc hráze je opevněn kamenným záhozem.

Hladina vody v rybníku je regulována výpustním zařízením betonového požeráku s odtokovým potrubím, který je situován při severním okraji hráze. Rybník byl částečně rekonstruován a odbahněn v roce 2008. Nejsou známa žádná rizika spjatá s porovnávací nemovitostí.

Lokalita: ekonomicky mírně slabší, nižší preference lokálního realitního trhu, bez rekreace, dopravní dostupnost je srovnatelná, celkově mírná úprava.

Velikost a tvar: vyšší výměra, mírná úprava ceny.

Příslušenství: srovnatelné, bez úprav, neboť jeho hodnota (hráz, opevnění, výpust) byla odečtena od celkové ceny vodního díla, která byla 1 720 000,- Kč. Cena pozemků vodní plochy a hráze po odečtení příslušenství činí 840 000,- Kč.

Využitelnost: primárně retenční nádrž, dobrá úroveň rybolovu, kvalita rybníka je srovnatelná, rekreační potenciál velmi nízký, ostatní funkce srovnatelné, bez úpravy.

Stáří a opotřebení: stáří je vyšší, opotřebení nižší, úprava.

Zdroj nabídky: Obvyklá cena 2018, prodej 2019, bez úpravy.

Pozemek: 25 094,00 m²

Užitná plocha: 25 094,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - mírně slabší	1,05
K2 Velikost a tvar - mírně nižší	0,96
K3 Příslušenství - bez vlivu	1,00
K4 Využitelnost - mírně nižší	1,04
K6 Stav, opotřebení - vyšší	1,06
K5 Zdroj nabídky - bez vlivu	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2019

Zdůvodnění koeficientu Kc: Lokalita - mírně slabší; Velikost a tvar - mírně nižší; Příslušenství - bez vlivu; Využitelnost - mírně nižší; Stav, opotřebení - vyšší; Zdroj nabídky - bez vlivu;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
840 000	25 094	33	1,11	37

Název: 4. Rybník Hlad

Lokalita: Studenec, okres Třebíč

Popis: Předmětem porovnání je rybník Hlad, o výměře 6,1 ha, který se nachází u obce Studenec, okres Třebíč. Rybník „Hlad“ je průtočná vodní nádrž nepravidelného půdorysného tvaru, která je zásobována vodou z rybníků Ostrovec, Štíčí a Podhorník ze severozápadu a vodou z rybníků Příbyl, Kačíř a Vrbinec z jihozápadu. Přítoky i rybník leží v povodí Okareckého potoka. Plocha vodní hladiny s příslušenstvím činí 61 120 m² a celkový retenční objem nádrže je 113 410 m³. Hráz, která je situována při celé jižní hranici rybníka o délce cca 100 m a šířce koruny hráze 2 m, je tvořena náspem železniční trati Střelice - Okříšky. Část návodního líce hráze, zejména u výpustního zařízení, je opevněna kamenným záhozem do výše 0,5 m nad úroveň maximální hladiny. Hladina vody v rybníku je regulována výpustním zařízením betonového požeráku s odtokovým potrubím, který je situován při východním okraji hráze, resp. železničního náspu. Rybník byl rekonstruován a odbahněn. Nejsou známa žádná jiná rizika spjatá s porovnávací nemovitostí.

Lokalita: ekonomicky je mírně lepší, dopravní dostupnost je srovnatelná, zpevněná asfaltová komunikace, finálně šterková cesta, větší vzdálenost od silniční

komunikace vyššího řádu, rekreační potenciál poměrně vysoký, mírná úprava.
Velikost a tvar: vyšší výměra s vlivem na tržní cenu, úprava koeficientem ve prospěch oceňované nemovitosti.

Příslušenství: srovnatelné, bez úprav, neboť jeho hodnota (hráz, opevnění, výpust') byla odečtena od celkové ceny vodního díla, která byla 4 600 000,- Kč. Cena pozemků vodní plochy a hráze po odečtení příslušenství činí 2 260 000,- Kč.

Využitelnost: primárně retenční nádrž, dobrá úroveň rybolovu, mírně vyšší kvalita rybníka, rekreační potenciál, úprava ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Opotřebení: mírně vyšší. Zdroj nabídky: Kupní smlouva 2019, bez úpravy.

Pozemek: 61 120,00 m²

Užitná plocha: 61 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - mírně lepší 0,96

K2 Velikost a tvar - mírně vyšší 1,05

K3 Příslušenství - bez vlivu 1,00

K4 Využitelnost - srovnatelná 1,00

K6 Stav, opotřebení - mírně vyšší 1,05

K5 Zdroj nabídky - bez vlivu 1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2019

Zdůvodnění koeficientu Kc: Lokalita - mírně lepší; Velikost a tvar - mírně vyšší; Příslušenství - bez vlivu; Využitelnost - srovnatelná; Stav, opotřebení - mírně vyšší; Zdroj nabídky - bez vlivu;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 260 000	61 120	37	1,06	39

Název: 5. Prodej rybníku (vodní plochy) 15 243 m²

Lokalita: Jihlava, okres Jihlava

Popis: **Z realitní inzerce:**

Prodej vodní plochy - rybníku Pod Kopcem na pozemku o ploše 15 243 m² v k. ú. Hosov.

Plocha rybníku při normální hladině je cca 14 000 m², hloubka vody u výpustě 2,5 m, šířka koruny hráze 6 m, délka hráze 120 m, objem vody 15 000 m³.

V roce 2011 bylo položeno nové potrubí na odtoku z rybníku. Výloviště vybagrováno v roce 2013, břeh výloviště zpevněn štěrkem, aby se dalo najet až do vody. Zbytek rybníku, na doporučení rybářů, vybagrován nebyl. Příjezd autem, po obecní cestě, možný až na hráz. Se zajištěním financování Vám rádi pomůžeme.

Rekapitulace: Dle údajů vlastníka je cena staveb (hráze, odtoků) asi 580 000,- Kč. Do vybagrování a zpevnění hrázi a vjezdu bylo investováno 380 000,- Kč. Celkem stavby 960 000,- Kč a pozemek celkem 590 000,- Kč. Na realitní inzerci uplatněn koeficient 0,85, který zahrnuje snížení nabídkové ceny (zatím nebyla RK provedena korekce ani sleva ceny), provizi RK, právní servis a náklady spojené s převodem nemovitosti.

Pozemek: 15 243,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - mírně lepší, Jihlava 0,96

K2 Velikost a tvar - nižší výměra 0,98

K3 Příslušenství - mírně slabší 1,05

K4 Využitelnost - srovnatelné 1,00



K6 Stav, opotřebení - vyšší 1,10 Zdroj: www.sreality.cz

K5 Zdroj nabídky - Realitní inzerce 2019, info od majitele 0,85

Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - mírně lepší, Jihlava; Velikost a tvar - nižší výměra; Příslušenství - mírně slabší; Využitelnost - srovnatelné; Stav, opotřebení - vyšší; Zdroj nabídky - Realitní inzerce 2019, info od majitele;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
590 000	15 243	39	0,92	36

Minimální jednotková porovnávací cena	28 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	35 Kč/m ²
Výměra pozemku	45 242,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 583 470 Kč

Hodnota pozemků dle porovnávací metody činí: 1 583 500,- Kč

Porovnávací hodnota	1 773 700 Kč
Hodnota pozemků Indexovou metodou	1 889 300 Kč

Obvyklá cena pozemků: 1 800 000,- Kč

Stanovení nájemného z obvyklé ceny

Obvyklá cena pozemků	1 800 000,- Kč
Úroková míra	3,00 %
Roční nájemné za předmětnou nemovitost	54 000,- Kč

Nájemné za předmětné pozemky stanovené z obvyklé ceny = 54 000,- Kč

1.3. Stanovení obvyklého nájemného (ročního užítku)

Pro stanovení obvyklého (tržního) nájemného za jeden rok, které se rovná ročnímu užítku, se jeví nejpřesnějším ekvivalentem metoda přímého porovnání realizovaných nájmu na obdobných nemovitostech. Segment rybníků a malých vodních nádrží je však specifický v tom, že množství hodnotících kritérií podmiňujících konečný výnos, je vysoké a obtížně popsitelné opravnými koeficienty. Je to zejména proto, že každá vodní plocha charakteru rybníku, nebo male vodní nádrže má svoje priority určené manipulačním řádem a tím i určenou jakousi hranici výnosnosti. Proto byla provedena i druhá metoda ocenění na základě tržního ocenění nemovité věci a stanovení nájemného z její ceny. Je zřejmé, že hodnota nájemného za výtěžnost nádrže vychází vyšší z metody přímého porovnání proto, že při pronájmu dochází častěji k účelovému i krátkodobějšímu pronájmu vodní plochy, nebo k pronájmu za účelem konkrétní, více ziskové činnosti (sportovní rybolov, rekreace, sport apod.). Proto jsou nájemci ochotni zaplatit obecně vyšší nájemné, než kdyby měli danou vodní plochu koupit a dlouhodobě ji provozovat. Proto budu výslednou hodnotu obvyklého nájemného stanovovat váženým průměrem z výše uvedených hodnot s prioritou výnosového pohledu na základě výtěžnosti z vodní plochy. Jedná se tak o celkové nájemné za celou vodní nádrž, které se může skládat z dílčích nájemných, které platí

každý, kdo využívá nádrž pro svoje účely (závlahy, povodňová ochrana, chov ryb, sportovní rybaření, rekreace, krajinotvorná funkce).

Způsob stanovení tržního nájemného	hodnota	váha	výpočet
Nájemné stanovené přímým porovnáním	64 200,-	5	321 000
Nájemné stanovené z obvyklé ceny	54 000,-	1	54 000
Výsledná hodnota váženým průměrem			62 500
Výsledná hodnota po zaokrouhlení			62 500

Roční užitek ve formě ročního nájemného z pozemků činí: 62 500,- Kč

3. Věcná břemena

3.1. Náhrada za strpění vodního díla

V této části bude oceněna náhrada za strpění vodního díla na pozemcích jiného vlastníka. Tato náhrada je dle Zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), rovna výši náhrady za zřízení věcného břemene stanovené zvláštním právním předpisem se zohledněním míry omezení.

To znamená, že povinný ze služebnosti, a sice vlastník pozemků parc. č. 640/8, parc. č. 648/18, parc. č. st. 946, parc. č. 992/3, parc. č. 992/14, parc. č. 992/35, parc. č. st. 948, parc. č. 942/22, parc. č. 943/17, parc. č. 966/10, parc. č. 966/43 a parc. č. 966/56, které jsou evidovány na LV č. 10001 pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč, se zavazuje strpět na těchto pozemcích o výměře 45 242 m² ve prospěch oprávněného právo vyplývající ze služebnosti. Za právo se v tomto případě považuje umístění, provozování a udržování stavby závlahových nádrží Hrotovice I. a Hrotovice II. ve vlastnictví jiného subjektu (Povodí Moravy, s.p.).

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

pozemky:

Výměra: 45 242,00 m²

Jednotková cena: 1,38 Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 45 242,00 m² * 1,38 Kč/m²/rok = 62 500,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

62 500,00 Kč/rok * 100 % = 62 500,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 62 500,- Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

Hodnota věcného břemene: 62 500 * 5 = 312 500,-

Náhrada za strpění vodního díla činí: 312 500,-

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Obvyklá cena pozemků	1 800 000 Kč
Hodnota ročního užitku (nájemného)	62 500 Kč
Náhrada za strpění vodního díla	312 500 Kč

Závěr

Na základě výsledků výše uvedených metod ocenění s důrazem na metodu porovnávací, při zohlednění všech výše uvedených skutečností, stanovuji náhradu za strpění vodního díla Hrotovice I. a Hrotovice II. na pozemcích parc. č. 640/8, parc. č. 648/18, parc. č. st. 946, parc. č. 992/3, parc. č. 992/14, parc. č. 992/35, parc. č. 992/37, parc. č. st. 948, parc. č. 942/22, parc. č. 943/17, parc. č. 966/10, parc. č. 966/43 a parc. č. 966/56, které jsou evidovány na LV č. 10001 pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč, ve stavu ke dni 16. 2. 2019 ve výši:

312 500,- Kč

slovy: třistadvánáctisícpětset Kč

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne [REDAKCE] pro obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
-------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1776-18-2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 18-2019.

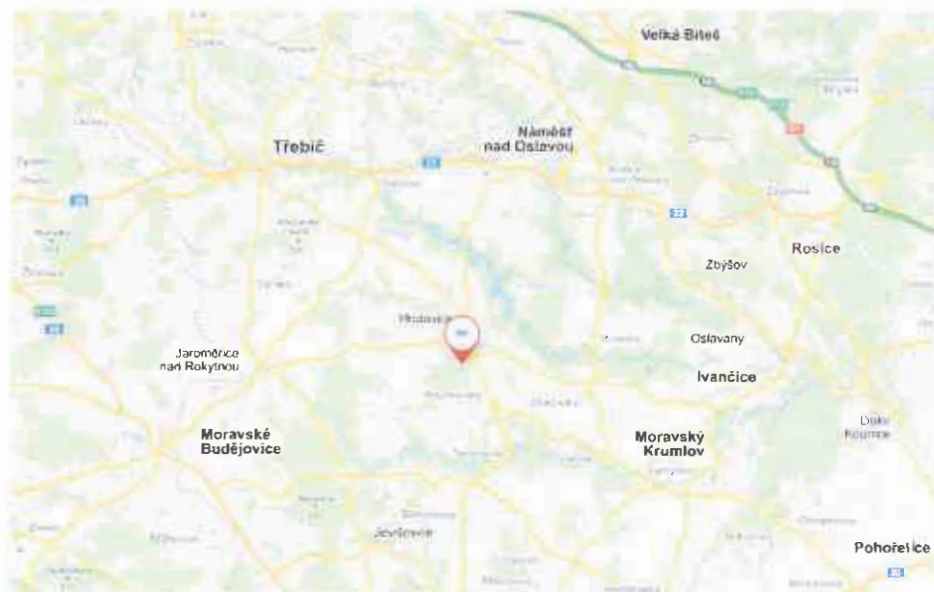


Koncesní listina:	Koncesní listina č. [REDAKCE] vydaná dne [REDAKCE] pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, nehmotný majetek a podnik.
-------------------	---

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. Lokalizace předmětného území a fotodokumentace.
2. Informace o pozemcích z databáze ČÚZK, dle LV č. 10001 pro k. ú. Hrotovice.
3. Kopie katastrální mapy předmětného území.

Lokalizace předmětného území a fotodokumentace
(Hrotovice I.)



mapka okolí s vyznačením lokality Hrotovice



letecký snímek lokality s vyznačením vodní nádrže Hrotovice I.



celkový západní pohled



jižní pohled, bezpečnostní přeliv

Lokalizace předmětného území a fotodokumentace
(Hrotovice II.)



mapka okolí s vyznačením lokality Hrotovice



letecký snímek lokality s vyznačením vodní nádrže Hrotovice II.



celkový pohled na hráz nádrže

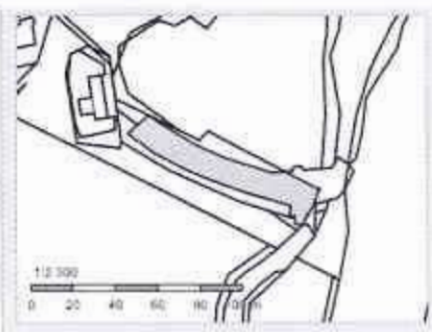


bezpečnostní přeliv

Informace o předmětných pozemcích (Hrotovice I.)

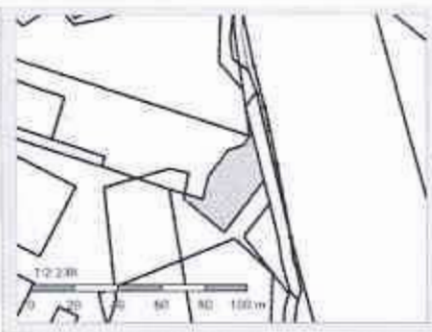
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 946/2
Obec:	Hrotovice [590673]2
Katastrální území:	Hrotovice [648469]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1226
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	vod. dílo, hráz ohrazující umělou vodní nádrž



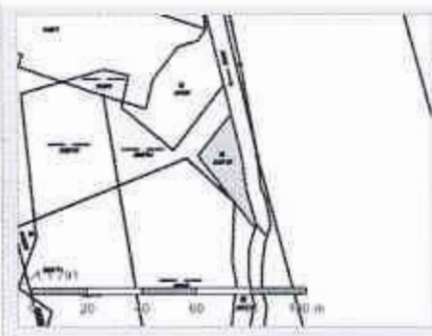
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	640/8
Obec:	Hrotovice [590673]2
Katastrální území:	Hrotovice [648469]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	730
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	640/18
Obec:	Hrotovice [590673]2
Katastrální území:	Hrotovice [648469]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	330
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



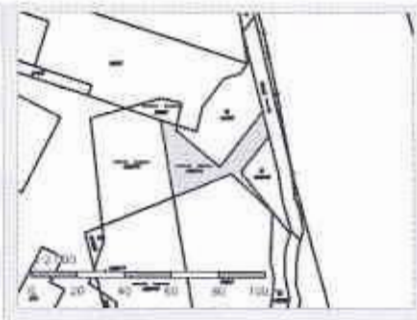
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	992/3
Obec:	Hrotovice [590673]2
Katastrální území:	Hrotovice [648469]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	153
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



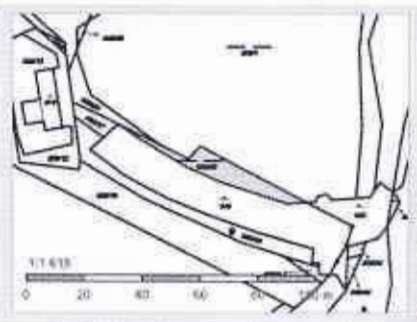
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	992/14
Obec:	Hrotovice [590673]
Katastrální území:	Hrotovice [648469]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	772
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



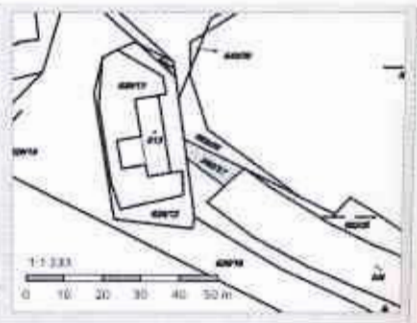
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	992/15
Obec:	Hrotovice [590673]
Katastrální území:	Hrotovice [648469]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	266
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	992/17
Obec:	Hrotovice [590673]
Katastrální území:	Hrotovice [648469]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	73
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podl
Město Hrotovice, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice

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.

Info

Parcela
Obec
Katastr
Číslo LV
Výměra
Typ parc
Mapov
Určení
Způsob
Druh p

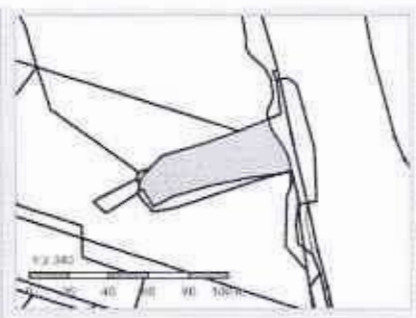
Inform

Parcela
Obec
Katastr
Číslo LV
Výměra
Typ parc
Mapov
Určení v
Způsob v
Druh poz

Informace o předmětných pozemcích (Hrotovice II.)

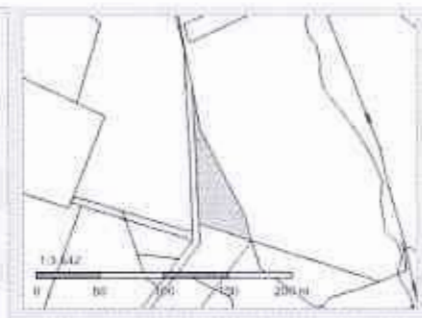
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 648/2
Obec:	Hrotovice [590673]
Katastrální území:	Hrotovice [648469]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1723
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	vod. dílo, hráz ohrazující umělou vodní nádrž



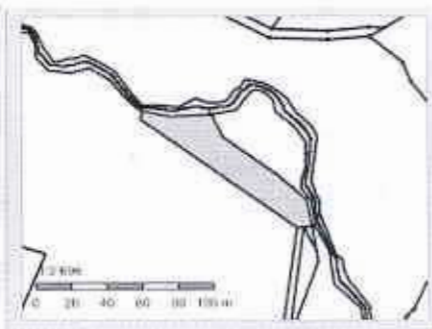
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	642/22
Obec:	Hrotovice [590673]
Katastrální území:	Hrotovice [648469]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1951
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



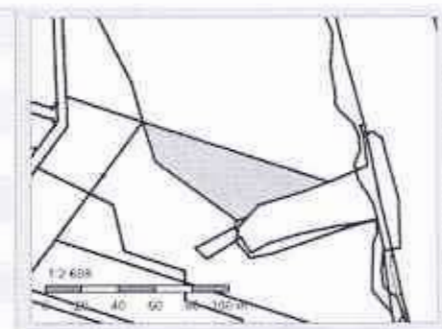
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	645/17
Obec:	Hrotovice [590673]
Katastrální území:	Hrotovice [648469]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1800
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	966/10
Obec:	Hrotovice [590673]
Katastrální území:	Hrotovice [648469]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	2182
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



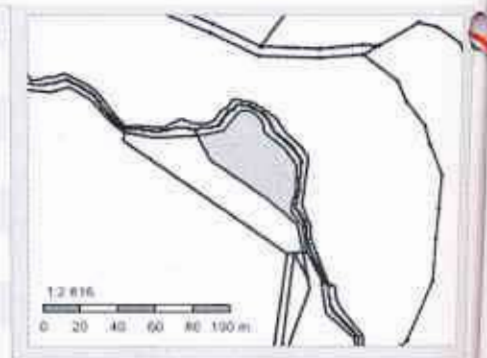
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	966/43
Obec:	Hrotovice [590673]
Katastrální území:	Hrotovice [648469]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	32480
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	966/56
Obec:	Hrotovice [590673]
Katastrální území:	Hrotovice [648469]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1556
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Město Hrotovice, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

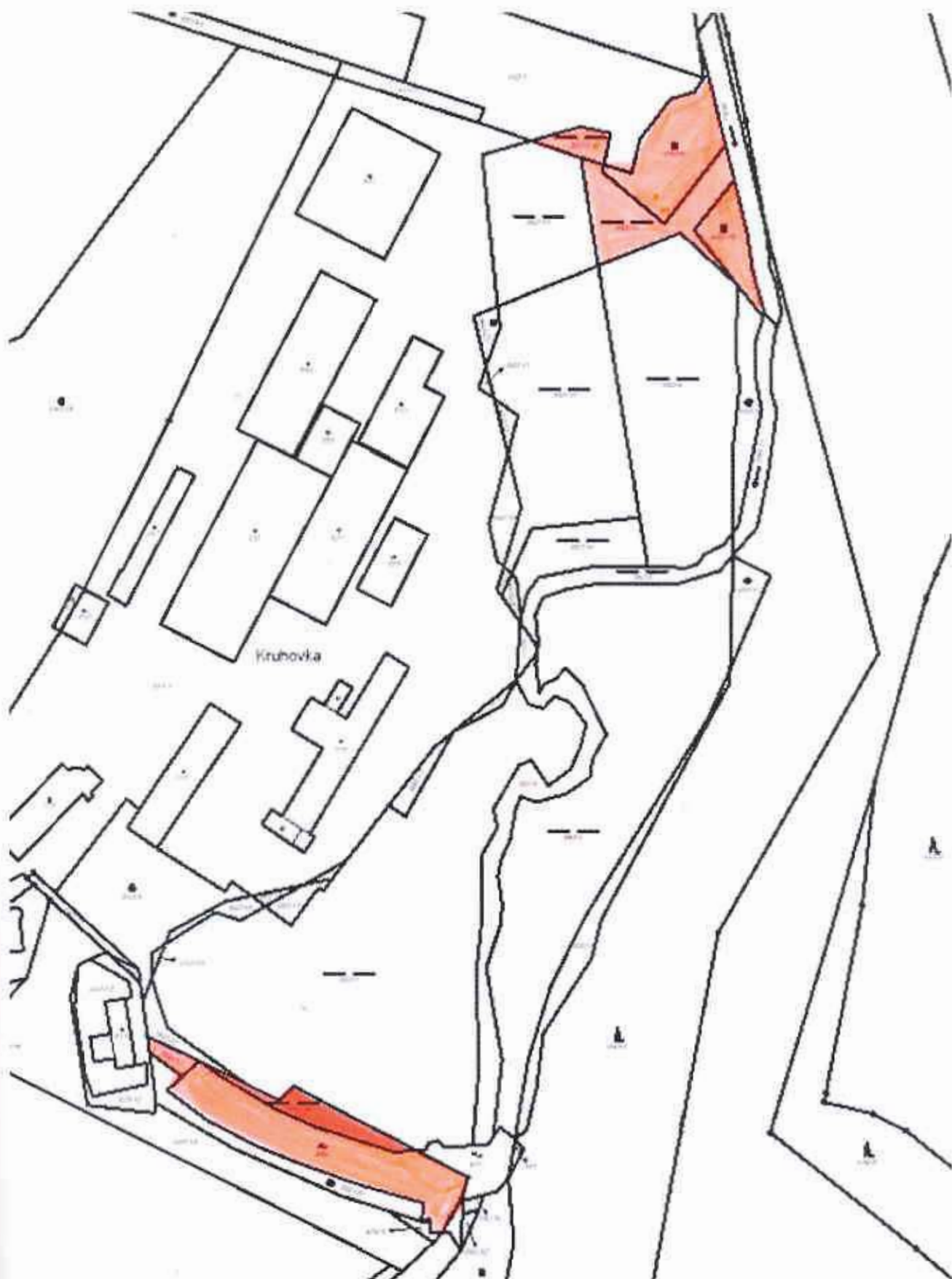
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Katastrální mapa předmětného území
(Hrotovice I.)



Katastrální mapa předmětného území
(Hrotovice II.)

