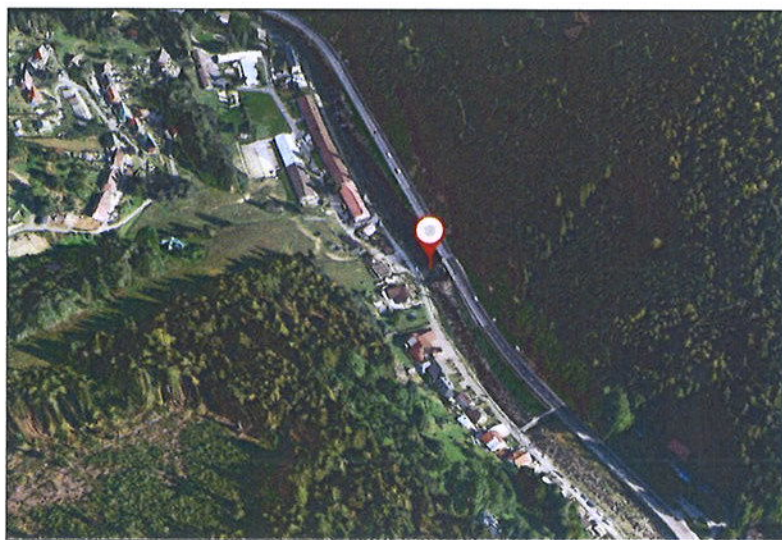


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 742-174/2021

Ocenění věcného břemene, týkajícího se užívání pozemků parc.č. st. 963, včetně spodní stavby jezu a pozemku parc.č. st. 964, včetně spodní stavby jezu, v katastrálním území Hořejší Vrchlabí, v souvislosti s provozem malé vodní elektrárny Vrchlabí, v říčním km 1074,945 Labe, v obci Vrchlabí, v okrese Trutnov, v Královéhradeckém kraji, ke dni 17.10.2021.



Objednatel posudku: Povodí Labe, státní podnik
Víta Nejedlého 951/8,
500 03 Hradec Králové

Účel posudku: podklad pro uzavření smluvních vztahů

Posudek vypracoval:



ve spolupráci se společností:



Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Počet stran: 36, včetně 7 stran příloh. Objednavateli se předává v 1 vyhotovení.

V Praze, dne 25.října 2021

Obsah :

A. Nález	3
1. Základní údaje	3
1.1. Objednatel posudku.....	3
1.2. Znalecký úkol.....	3
2. Prohlídka posuzovaných pozemků	3
3. Podklady pro vypracování posudku	3
4. Vlastnické a evidenční údaje	4
5. Dokumentace a skutečnost	4
6. Analýza polohy a popis souvisejících staveb a vazeb	5
7. Analýza ocenění	7
8. Věcná břemena	12
B. Posudek	13
1. Ocenění věcného břemene, které přímo nesouvisí s provozem MVE.....	13
1.1 Odhad náhrady za užívání spodní stavby jezu na pozemku parc.č. 963	13
1.1.1 Odhad nákladové ceny	13
1.1.2 Odhad simulovaného nájemného	14
1.1.3 Výše náhrady za užívání spodní stavby jezu	14
1.2 Odhad náhrady za užívání trvale zabíraného pozemku parc.č. 963	15
1.2.1 Odhad tržní hodnoty pozemků porovnávacím způsobem.....	15
1.2.2 Odhad simulovaného nájemného	18
1.3 Odhad ceny práva odpovídající věcnému břemeni	19
2. Ocenění věcného břemene, které přímo souvisí s provozem MVE	19
2.1 Odhad náhrady za užívání spodní stavby jezu na pozemku parc.č. 964	19
2.1.1 Odhad nákladové ceny	20
2.1.2 Odhad simulovaného nájemného	20
2.1.3 Výše náhrady za užívání spodní stavby jezu	21
2.2 Odhad náhrady za užívání trvale zabíraného pozemku parc.č. 964 po dobu provozu MVE21	22
2.2.1 Odhad porovnávací ceny pozemků, obsahující VPP	22
2.2.2 Odhad tržní hodnoty pozemků.....	24
2.2.3 Odhad simulovaného nájemného	25
2.3 Odhad ceny práva odpovídající věcnému břemeni	25
C. Závěr	27
D. Znalecká doložka	28
E. Přílohy	29

A. Nález

1. Základní údaje

1.1. Objednatel posudku

Povodí Labe, s. p.
Víta Nejedlého 951/8,
500 03 Hradec Králové
IČ: 70890005

1.2. Znalecký úkol

Na základě písemné objednávky č. A994210077/Ve ze dne 4.10.2021 bylo formulováno následující zadání:

Vypracovat znalecký posudek, jehož obsahem bude ocenění věcného břemene zřízeného k pozemkům ve vlastnictví České republiky, parc. č. st. 963 a st. 964, včetně spodních staveb jezu v katastrálním území Hořejší Vrchlabí, v obci Vrchlabí, v okrese Trutnov, v Královéhradeckém kraji, v souvislosti s provozem malé vodní elektrárny (dále MVE) Vrchlabí, vybudované v říčním kilometru 1074,945 vodního toku Labe, dle stavu ke dni místní prohlídky.

Předmětem ocenění budou následující věcná břemena:

1. věcné břemeno (služebnost) užívání pozemku a spodní stavby jezu, zřízené k pozemku parc.č. st. 963,
2. věcné břemeno (služebnost) užívání pozemku, stavby spodní stavby jezu (pro umístění části stavby MVE), zřízené k pozemku parc.č. st. 964.

Posudek bude vypracován jako podklad pro uzavření smluvních vztahů, v souvislosti s jednorázovým vypořádáním věcných břemen.

Při ocenění věcného břemene užívání pozemku parc. č. st. 964, včetně stavby spodní stavby jezu pro umístění části stavby MVE (hydraulická ocelová dělená klapka) na dotčeném pozemku parc.č. st. 964 bude v posudku zohledněn i vliv výkonového potenciálu polohy posuzovaného pozemku, který přímo souvisí s výrobou elektrické energie v malé vodní elektrárně.

2. Prohlídka posuzovaných pozemků

Prohlídku nemovitostí, vč. fotodokumentace jejího současného stavu, provedl pověřený pracovník zpracovatele posudku, Ing. Vladimír Bajer, **dne 17.10.2021** a výsledky místního šetření jsou součástí tohoto posudku.

Datum místní prohlídky je zároveň rozhodným datem, ke kterému je tento posudek zpracován.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Objedávka Povodí Labe, s.p. - č. A994210077/Ve ze dne 4.10.2021
- Informace o pozemku parc.č. st. 963, získané z internetového nahlížení do Katastru nemovitostí
- Informace o pozemku parc.č. st. 964, získané z internetového nahlížení do Katastru nemovitostí

- Manipulační řád pro MVE Vrchlabí, na vodním toku Labe, ř. km 1074,945 vyhotovený v říjnu 2013
- Kolaudační souhlas ze dne 12.5.2014, týkající užívání vodního díla „MVE Vrchlabí“
- Část výkresů z projektové dokumentace ke stavbě MVE Vrchlabí z 1/2013
- Návrh - Dohoda o narovnání se souhlasným prohlášením o vzniku vlastnického práva, prohlášení o výhradě stroje a smlouva o zřízení věcného břemene
- Územní plán města Vrchlabí
- Obecné mapové podklady přístupné na internetu a mapy uveřejněné na webových stránkách katastru nemovitostí
- Vodohospodářské mapy 1 : 50 000 v elektronické prezentaci na Internetu
- Evidenční listy hlásných profilů hlásné a povodňové předpovědní služby ČHMÚ (HPPS) s hydrologickými údaji z poloh blízkých porovnávaným a oceňovaným polohám
- Letecké snímky
- Informace o nabídkových cenách pozemků souvisejících s existujícími nebo zamýšlenými MVE (dále též porovnatelné nemovitosti) zjištěné prostřednictvím Internetu
- Databáze nabídkových cen pozemků souvisejících s výstavbou či provozem MVE, spravovaná zpracovatelem tohoto posudku
- Skutečnosti zjištěné při místním prohlídce
- Fotodokumentace pořízená při místní prohlídce

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické a evidenční údaje byly čerpány z internetové služby nahlížení do Katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 3306 v k. ú. Hořejší Vrchlabí, okres Trutnov.

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že předmět tohoto posudku, tj. pozemky v k.ú. Hořejší Vrchlabí - parc. st. 963 a st. 964, který bezprostředně souvisí s provozem malé vodní elektrárny, jsou ve vlastnictví:

České republiky

Právo hospodařit s majetkem státu bylo svěřeno:

1. Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové

Na posuzovaném pozemku parc.č. 964 jsou stavby a zařízení (stavba jezu a hydraulická klapka) související s MVE Vrchlabí. Dle poskytnutých podkladů je investorem a vlastníkem těchto staveb a zařízení :

1. ERIKA HOTELS s.r.o., Krkonošská 27, 54301 Vrchlabí.

5. Dokumentace a skutečnost

Podklady, které byly zpracovatelům posudku poskytnuty jsou hodnověrné a podle výsledků místního šetření odpovídají skutečnému stavu posuzovaných pozemků.

Podklady o cenách porovnatelných pozemků a o eventuálních záměrech na výstavbu MVE na nich, byly čerpány z údajů uveřejněných na internetu, kde nebyly ve všech případech prezentovány veškeré informace, které zpracovatelé posudku k jeho zpracování potřebovali. V některých případech chyběly údaje o parametrech zamýšlených nebo i realizovaných MVE, případně o průtokových poměrech dotčených vodotečí apod. V takovém případě nebyly zjištěné údaje do ocenění zařazeny,

s výjimkou těch, u kterých bylo možné zjistit, či odvodit, údaje náhradní. Pokud nebyl znám výkon MVE, ani průměrný průtok na příslušné vodoteči v profilu MVE, byl použit průměrný průtok publikovaný HMÚ v rámci hlásné a protipovodňové předpovědní služby evidovaný v blízkém profilu téže vodoteče nebo byl průměrný průtok (Q_a) v profilu MVE z těchto údajů odvozen (odhadnut).

Podobně bylo v některých případech nutno, na místo výkonového potenciálu polohy (VPP), použít instalovaný výkon v MVE (P_i). Tyto údaje pak posloužily k odvození, nebo jako náhrada, potenciálního výkonu plánované nebo již realizované MVE, resp. jako charakteristika její polohy.

Vzhledem k tomu, že kompletních údajů o plánovaných či stávajících MVE bylo zjištěno v posuzované oblasti (na hodnocené vodoteči) jen málo na to, aby je bylo možno statisticky vyhodnotit a výsledky považovat za reprezentativní, bylo nutno rozšířit hledání porovnatelných případů na celé území ČR. Proto byly do výsledného řešení tohoto posudku zařazeny údaje z různých míst ČR s různou vypovídací schopností.

Důvěryhodnost použitých podkladů byla rovněž součástí vyhodnocení, jak je patrné z vlastních výpočtů, provedených níže.

Vedle různých lokalit na celém území státu, ze kterých pochází zjištěné informace o porovnatelných transakcích, se jednotlivé případy liší i časem, kdy k těmto transakcím došlo. S ohledem na rozsah základní databáze bylo nutné využít všechny relevantní případy a proto bylo k vyhodnocení vlivu času použito tzv. koeficientu času, který byl odvozen jako kumulovaný index času z průběhu obecné míry inflace, jak ji uvádí Český statistický úřad (ČSÚ).

Výměry dočasného záboru i trvalého záboru posuzovaných pozemků byly převzaty z objednatelem poskytnutých podkladů.

Pokud budou v posudku uváděny, například výměry zabíraných pozemků, pak půjde zpravidla o údaj přibližný, který může být po dobu výstavby MVE, resp. po dobu, kdy je MVE mimo provoz, případně po jejím dokončení, upřesněn, například na základě skutečného zaměření stavby a pod. Obdobně i ostatní vstupní údaje tohoto posudku, včetně použitých hydrologických výpočtů a bilancí, prováděných zpracovateli posudku mohou být později upřesněny ve všech rozhodujících parametrech, které budou v tomto posudku, buď přejímány, nebo odvozovány, z podkladů objednatele či podkladů jiných odborných institucí, které je veřejně publikují. V takových případech bude nutné posudek odpovídajícím způsobem aktualizovat.

6. Analýza polohy a popis souvisejících staveb a vazeb

Předmětem ocenění jsou pozemky ve vlastnictví státu, se kterými má právo hospodařit Povodí Labe, státní podnik, jejichž seznam je uveden v následujících přehledných tabulkách.

V obecné rovině se jedná se o stavbu původního jezu, bezprostředně nad kterým (proti proudu) vlastník MVE Vrchlabí vybudoval nový jez, resp. betonový práh, na kterém nainstaloval pohyblivou hydraulickou jezovou klapku. Vzhledem k tomu, že dle předložených podkladů přejde stavba nového jezu do vlastnictví Povodí Labe, je i tento jez, tj. betonový práh bez technologie pohyblivé klapky, zahrnut do ocenění.

Posuzované nemovitosti ve vlastnictví státu, svěřeném do správy objednateli, se nalézají v korytě vodního toku Labe, v lokalitě vtoku do podzemního přírodního kanálu, zhruba v říčním kilometru 1074,945 a náleží do katastrálního území Hořejší Vrchlabí, které spadá do správního území obce Vrchlabí. Investorem MVE, včetně souvisejících staveb je společnost Erika Hotels, s.r.o..

Oba posuzované pozemky jsou ve vlastnictví ČR. Celé posuzované území se nalézá v okrese Trutnov, v Královéhradeckém kraji.

Jednotlivé stavební objekty vodního díla MVE a jejich popis:

- **Vzdouvací objekt** – je tvořen monolitickým betonovým prahem s instalovanou pohyblivou sklopnou dvoudílnou jezovou klapkou, hydraulicky ovládanou. Světlá šířka jezového profilu je 21 m a jezová klapka je dělena na 2 části (á 10,5 m). Břehové pilíře jsou rovněž z monolitického betonu a jsou zavázány do původních břehových kamenných zdí. Úroveň pevné přelivné hrany má kótu 531,60 m n.m. Výška pohyblivé klapky je 1,20 m. Na pravý pilíř jezu navazuje vtok do odběrného objektu a trubního přivaděče vody.
- **Vtok** – vtokový objekt je umístěn v levé břehové zdi o rozměrech 4,0 x 1,9 m. Před vtokem jsou umístěny hrubé česle. Navazující propustek pod komunikací má profil 2x průměr 1,9 m a je dlouhý 10 m. Na propustek navazuje betonová šachta, na kterou je napojen podzemní přivaděč vody.
- **Přivaděč vody** je tvořen tlakovým přívodním vedením vody dlouhým 263 m. Trubní přivaděč je z laminátu a má průměr DN 1400 mm. Vedení je uloženo ve výkopu, v trase původního otevřeného náhonu.
- **Strojovna MVE**, před kterou jsou instalovány jemné česle, obsahuje betonovou spodní stavbu a nadzemní část s dřevěným palubkovým obkladem. Strojovna je vybavena přímoproudou S turbinou typu Kaplan HH 780 SK, která má při návrhovém spádu 6,5 m instalovaný výkon 160 kW.
- **Odpadní kanál** od turbíny navazuje na strojovnu, je koncipován jako podzemní štola o délce 15 m, která prochází pod komunikací a ústí zpět do Labe na úrovni 523,80 m n.m..

Přehled vodním dílem dotčených pozemků ve vlastnictví ČR je uvedený v následujících tabulkách:

K.ú.	Parc. č.	Výměra m ²	Druh pozemku	Využití (stavba na pozemku)	LV
Hořejší Vrchlabí	st. 963	141	zastavěná plocha a nádvoří	vodní dílo - jez	3306
Hořejší Vrchlabí	st. 964	45	zastavěná plocha a nádvoří	vodní dílo - jez (LV 3980)	3306
Pozemky Povodí		186			

Pozn.: tučně uvedené údaje se týkají pozemků, které figurují jako pozemky ČR dotčené záboru.

Interpretace vlastnictví dle listů vlastnictví:

LV č.	Vlastník	Právo hospodařit s majetkem státu
3306	Česká republika	Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové
3980	ERIKA HOTELS s.r.o.,	Krkonošská 27, 54301 Vrchlabí

Následující tabulka uvádí skutečné využití dotčeného pozemku a výši uvažovaných záborů, které byly převzaty z podkladů objednatele.

K.ú.	Parc. č.	Poznámka (skutečné využití)	Zábor trvalý I (m ²)	Zábor trvalý II (m ²)
Hořejší Vrchlabí	st. 963	jezové těleso – původní		141
Hořejší Vrchlabí	st. 964	jezové těleso - nové - bet.práh s hydraulickou klapkou	45	
Pozemky Povodí			45	141

Výměra trvalého záboru (I), který přímo souvisí s výrobou elektrické energie v MVE a u kterého bude zohledněn výkonový potenciál polohy je vyčíslena hodnotou 45 m² a zahrnuje celý pozemek parc.č. st. 964, včetně spodní stavby jezu.

Výměra trvalého záboru (II), který přímo nesouvisí s výrobou elektrické energie je vyčíslena hodnotou 141 m² a zahrnuje celý pozemek parc.č. st. 963, včetně stavby jezu.

Vrchlabí je město v severní části Královéhradeckého kraje, v okrese Trutnov. Nazýváno bývá jako Vstupní brána Krkonoš. Ve městě žije přibližně 12 340 obyvatel. Katastrální výměra města činí 2 765 ha. Bylo jedním z nejvýznamnějších center varhanářství. Nad městem se vypíná hora Žalý.

Město se skládá ze čtyř městských částí: Hořejší Vrchlabí, Liščí Kopec, Podhůří a Vrchlabí.

Infrastruktura Vrchlabí má městský charakter, je kompletní a odpovídá významu středně velkého města.

Městem prochází silnice první třídy č. 14 z České Třebové do Liberce, dále silnice druhé třídy č. 295 ze Studence do Špindlerova Mlýna. Železniční spojení zajišťuje Trať 044, která zde začíná a vede do 4,7 kilometrů vzdálených Kunčic nad Labem, kde je umožněn přestup na vlaky trati 040 z Chlumce nad Cidlinou do Trutnova. Mnoho osobních vlaků však jezdí přímo do Trutnova. Ve vzdálenosti 2,5 kilometrů od centra města se nachází také vnitrostátní veřejné letiště Vrchlabí. Velké množství autobusových linek má zastávku na autobusovém nádraží, situovaným nedaleko vlakového nádraží.

Posuzovaná lokalita s nachází při severním okraji intravilánu města, mezi ulicemi Horská a Za Řekou, zhruba na úrovni sousedního Skiareálu Herlíkovice, v městské části Hořejší Vrchlabí. Nejbližší zástavbu tvoří rodinné domy a ubytovací objekty, situované podél ulice Za Řekou. Přesto se zkoumaná poloha jezu i s ohledem na historickou dobu vzniku původního jezu jeví jako nekonfliktní.

Jez je přístupný z levého i pravého břehu zpevněnou komunikací (ulice Horská a ulice Za Řekou).

Dle územního plánu města je posuzovaný pozemek zařazen do území ploch vodních a vodohospodářských.

Lokalita s jezem se nalézá zhruba v nadmořské výšce 530 m n. m.

Všeobecně lze posuzované území považovat pro uvedený druh vodního díla za vhodné a stavbu na nich přiměřeně stavebně a technicky vybavenou. Poloha MVE z tohoto hlediska jeví jako naprosto nerušivá.

7. Analýza ocenění

Věcná břemena představují soubor právních norem, které věcně a právně omezují vlastníka nemovité věci. Věcné břemeno, resp. služebnost, patří mezi věcná práva k cizí věci (viz zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, díl 5), protože omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch jiného tak, že vlastník je povinen něco strpět nebo něčeho se zdržet.

Výše jednorázové náhrady za zřízení věcného břemene byla v posudku zjištěna výnosovým způsobem.

Náhrada za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu se ve většině případů rovná součtu diskontovaných budoucích příjmů (ročního užítku) na současnou hodnotu. Metoda čisté současné metody je poměrně náročná na výpočet a v případech, kdy je předpokládán užitek i diskontní sazba v čase neměnná, lze použít zjednodušenou verzi výpočtu, tzv. metodu věčné renty, jejíž výsledky v obdobných případech jsou srovnatelné.

Pro výpočet věčné renty (pro dobu tzv. navždy) se používá následující vzorec:

$$VB = U / V$$

kde

VB je cena práva odpovídajícího věcnému břemenu,

U je roční užitek oprávněného,

V je kapitalizační (diskontní) úroková míra.

Roční užitek vychází ze součinu plochy, která vymezuje rozsah věcného břemene a nájmu (reálný nebo simulovaný) za tuto plochu. Roční užitek je zjišťován v úrovni tržní hodnoty. Jde-li o pozemek, stanoví se roční užitek ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky. Pokud toto obvyklé nájemné nelze zjistit (chybí informace o pronájmu), použije se simulované nájemné. Simulované nájemné lze určit procentickou sazbou z tržní hodnoty pozemku. V současnosti se zpravidla nájemné pohybuje v intervalu zhruba od 4% do 15%, v závislosti na typu, době pronájmu a výnosovosti (ekonomické atraktivitě) nemovitosti.

Diskontní míra je trhem určená požadovaná míra návratnosti, odvozená jako riziko asociované s určitým stupněm bezpečnosti investice. Diskontní míra vyjadřuje rovnováhu na trhu nemovitostí charakterizovanou jistými výnosy a mírou rizika. V principu funguje trh s nemovitostmi na bázi nabídky a poptávky a jistou paralelu s tímto principem lze taktéž nalézt i při stanovování výše diskontní sazby.

Kapitalizační míru lze kalkulovat pomocí stavebnicové metody jako součet čtyř základních složek :

- r1 - skutečná míra ekonomické výnosnosti, tj. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snižená o inflační vlivy (tzv. bezrizikový reálný výnos),
- r2 - míra průměrné očekávané inflace v hodnoceném období,
- r3 - riziková míra (obvykle 2 - 5%),
- r4 - míra ekonomické životnosti - předpokládaná doba trvání ($1 / \text{zbývající životnost v letech}$) – 100 (u věcného břemene ve vztahu k pozemkům se neužívá).

Výše nájemného z pozemků, respektive výše náhrady za omezení užívání pozemků, zpravidla vychází z obvyklého nájemného a v případě, že toto nájemné nelze zjistit přímo (např. z důvodu nedostatku relevantních údajů), ze simulovaného nájemného, které nejčastěji bývá odvozeno z jejich obvyklé ceny, případně tržní hodnoty či z jiné ceny (např. ceny vypočtené dle oceňovacího předpisu a pod.).

Obvyklá cena, je obecně definována zákonem o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., v pozdějším znění) následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVS (analogicky i u evropských EVS) je základem ocenění či oceňování na základě tržní hodnoty. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována tržní hodnota následovně:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí vychází vždy z výsledků ocenění realizovaného alternativními metodami, neboť přímé vyčíslení není prakticky možné.

Pro ocenění nemovitých věcí bývá nejčastěji využito porovnávacího, nákladového a výnosového způsobu ocenění.

Při hledání **obvyklé ceny pozemků** je prvním a z hlediska hledání tržních vztahů v daném místě a čase nejpřesnějším a obvykle nejlépe odpovídajícím potřebám tržního ocenění **porovnávací způsob**, který bere v potaz ceny realizované na současném trhu s podobnými nemovitostmi, jejichž individuální rozdíly oproti nemovitostem posuzovaným se dají relevantně vyjádřit a kvantifikovat.

Pokud obvyklou cenu, s ohledem na nedostatek informací o cenách, které byly v nedávné minulosti dosaženy při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku, v daném místě a čase nelze objektivně zjistit, **ocenění zpracovatel posudku**, s ohledem na záměr objednatele zjistit úroveň dosažitelných prodejních cen posuzovaných nemovitých věcí, **pozemky na úrovni tržní hodnoty**, která vychází z nabídkových cen posuzovaných nemovitostí, případně z kombinace nabídkových a skutečně realizovaných smluvních cen, v daném místě a čase. Tržní hodnota rovněž vyjadřuje hodnotu posuzované věci a lze ji rovněž určit porovnáním. Výsledky obou popsanych postupů se mohou lišit jen nevýznamně nebo vůbec a zjištěnou tržní hodnotu může objednatel použít ke stejnému účelu jako cenu obvyklou.

Nákladový a výnosový způsob ocenění pozemků se zpravidla nepoužívá nebo je obtížně vyčíslitelný, neboť pozemky bez budov (s výjimkou zemědělských pozemků) se pronajímají jen zřídka a informace o uzavřených nájemních smlouvách nebývají veřejně publikovány a jsou mnohem hůře dostupné, nežli informace o smlouvách kupních. Nákladové ocenění pozemků je problematické i proto, že rozhodující nákladovou položkou při pořízení pozemků zpravidla bývá jejich vlastní kupní cena.

V rámci analýzy polohy v tomto posudku jeho zpracovatelé realizovali i orientační **vyčíslení výkonového potenciálu zkoumané polohy (VPP)**, který slouží jako pomůcka pro ocenění posuzovaných pozemků využívaných při provozu související MVE. Jedná se tedy o vyčíslení náhrady z titulu trvalého užívání (tedy i záboru) pozemků nebo jejich částí, ve kterém se projeví i souvislost s výrobou elektrické energie.

Zpracovatelé posudku hledali cestu, jak do ocenění nemovitostí (pozemků) tento faktor zakomponovat, aniž by zároveň oceňovali podnikatelské aktivity uživatele posuzovaných pozemků, což by mohlo být právem považováno za metodicky chybné řešení.

Pro vyčíslení výkonového potenciálu zkoumané polohy zvolili výpočet podle známého vzorce používaného pro orientační vyhodnocení polohy pro umístění MVE:

$$VPP = K \times Q \times H,$$

kde:

VPP – je výkonový potenciál polohy v kW,

Q – průměrný roční průtok vodoteče (Qa), na které má být umístěna MVE v m³/s, eventuálně využitelný průměrný průtok, tj. průměrný roční průtok po odečtení zásadních odběrů v profilu vzdouvacího objektu nebo v zátopě nad ním a odpočtu tzv. jalového průtoku do podjezí a podobně.

H – hydraulický spád v m, dosažitelný v daném místě, nejčastěji vyčíslený jako průměrný spád (Hp)

K – konstanta (veličina zjednodušeně vyjadřující účinnost soustrojí a použité technologie) a nabývající následujících hodnot:

KONSTANTA (VE)	Min. hodnota	Střed	Max. hodnota
pro MVE (do 10 MW)	5,00	6,00	7,00
velké a střední VE (nad 10 MW)	8,00	8,25	8,50

Poznámka k tabulce: „VE“ má zde i v následujících textech význam „vodní elektrárna“.

Při posuzování pozemků souvisejících s MVE je použita konstanta = 5 pro MVE o velikosti mikrozdroje (VPP do 0,1 MW), = 6 pro MVE o velikosti minizdroje (VPP do 1 MW) a = 7 pro průmyslové MVE (o velikosti VPP nad 1 MW).

Všechny uvedené veličiny jsou v daném případě vlastnostmi zkoumané polohy, do které patří, jak vodnost (průtočnost) vodoteče, na které je MVE budována, tak převýšení na stupni, které je s ohledem na terénní (ale případně i jiné technické) podmínky ve zkoumaném místě možné dosáhnout. Orientačně vypočtený výkon v kW je pak možno v daném případě považovat za vyčíslení výkonového potenciálu zkoumané polohy, který se může někdy i významně lišit od instalovaného výkonu, odvislého od výkonnosti zabudovaných nebo plánovaných vodních turbin a bilance energetických ztrát spojených s provozem strojní části MVE a souvisejícího elektrického vedení.

Hydrologické charakteristiky Labe, jak již bylo uvedeno výše, byly pro MVE v k.ú. Hořejší Vrchlabí (ř. km 1074,945) odvozeny z údajů poskytnutých objednatelem.

Výsledné (nekorigované) hledané charakteristiky zkoumané polohy jsou uvedeny v následující tabulce:

Vodoteč	Labe
Říční km	1074,945 km
Qa	2,424 m ³ /s
Hp	2,55 m
Konstanta (MVE)	5,00
VPP	30,91 kW

Uvažovaný spád byl převzat z poskytnutých podkladů (manipulační řád a výkresy jezu).

Dle podkladů má posuzovaná MVE instalovaný výkon 160 kW.

Jak vyplynulo z podkladů, které se opírají o údaje z manipulačního řádu, je průměrný průtok nutno korigovat, jednak o minimální zůstatkový průtok, který je realizovaný přepadem vody přes přelivnou hranu vztyčené klapky o velikosti 0,408 m³/s, jednak o průtok rybím přechodem o velikosti 0,150 m³/s, jednak o vábíci průtok o velikosti 0,150 m³/s. Po redukcích tedy činí průměrný průtok:

$$2,424 - 0,408 - 0,150 - 0,150 = 1,716 \text{ m}^3/\text{s}.$$

Vzhledem k tomu, že maximálně vodoprávně povolené množství vody pro elektrárnu je 3,000 m³/s, byl tento nižší průtok ve výši 1,716 m³/s použit v dalších výpočtech ocenění jako limitní.

Výsledek úpravy (korekce) je uveden v následující tabulce:

Vodoteč	Labe
Říční km	1074,945 Km
Qa – využitelný	1,716 m ³ /s
Hp	2,55 m
Konstanta (MVE)	5,00
VPP	21,88 kW

Poslední uvedené charakteristiky polohy pak vstupují do následujících výpočtů odhadu porovnávací ceny a zprostředkovaně i tržní hodnoty pozemků. Ve výsledcích již bude zohledněn i vliv VPP.

Vlastní odhad nájemného za užívání pozemků lze zjistit z jejich tržní hodnoty porovnávacím způsobem, konstruovaným na základě výsledků průzkumu trhu s podobnými pozemky, určenými nebo používanými k výstavbě a provozu MVE.

Pro variantu výpočtu, kdy se provoz MVE neuvažuje (není uplatněn VPP), z důvodu výstavby, dlouhodobé rekonstrukce, jiné odstávky apod., stejně jako v případě posuzování pozemků zastavěných pouze rybím přechodem (dále RP) či jinými stavbami nesouvisejícími s provozem MVE, vycházejí zpracovatelé posudku z rozsahu záboru pozemků pro tyto účely. Porovnávací způsob ocenění pozemků se v tomto případě nijak neliší od běžných oceňovacích postupů a v takovémto případě není do výpočtu zahrnut vliv výkonového potenciálu polohy posuzovaných pozemků, neboť po dobu výstavby (rekonstrukce apod.) MVE, ale ani třeba provozu RP, nelze předpokládat, že tento vliv, související s potenciální možností výroby elektrické energie, by mohl uživateli pozemků přinášet jakékoliv konkrétní požitky. U RP nemá s ohledem na jeho ekologický nevýrobní charakter stavby i funkce vliv VPP prakticky žádný význam. RP lze budovat i na jezích nesouvisejících s VE a ocenění pozemků pod nimi se nijak neliší. Pro RP není ani důležitý stav technického vybavení posuzovaných pozemků, na které nahlížíme prakticky jako na volné, technicky nevybavené pozemky. Ze zjištěné tržní hodnoty pozemků, resp. jejich porovnávací ceny, pak zpracovatelé posudku vyčíslí výši ročního (simulovaného) nájemného.

V případě tohoto posudku bylo ocenění za užívání pozemků, u kterých se provoz MVE neuvažuje, objednatelem požadováno.

Pro variantu výpočtu, kdy provoz MVE má zásadní vliv na ocenění, vychází zpracovatel posudku z rozsahu trvalého záboru pro pozemky přímo související s provozem MVE.

Do porovnávacího způsobu této části ocenění je již vliv výkonového potenciálu polohy pozemků zahrnut tak, že zpracovatel posudku při průzkumu trhu zjišťuje hodnoty veličin „Q“, „H“ a přímo či zprostředkovaně „VPP“, tak jak jsou definovány výše, u každého porovnatelného obchodního případu, u kterého byla zároveň vyčíslena hodnota nabídkové nebo realizované kupní ceny pozemků pro MVE. Hydrologické údaje jsou čerpány opět z podkladů HMÚ nebo bývají odvozeny z evidenčních listů nejbližšího hlásného profilu, jehož číslo je u každého zkoumaného případu přímo uvedeno a elektronické kopie těchto listů jsou založeny v archivu zpracovatele posudku.

Tato cena je pak vztažena, jednak k výměře posuzovaných pozemků, jednak ke zjištěnému výkonovému potenciálu polohy, ve které se porovnatelné pozemky nalézají. Výsledkem tohoto porovnání je tedy cena pozemku v $[Kč/m^2/kW]$.

Výsledky se vyhodnotí metodami shodnými s porovnávacím způsobem ocenění a zpětně se pro posuzovanou polohu vypočte, z rozsahu (výměry) a odhadnutého výkonového potenciálu polohy **cena posuzovaných pozemků**.

Z takto zjištěné ceny pozemků, je vyčíslena výše **ročního (simulovaného) nájemného za užívání pozemků přímo souvisejících s MVE (z pohledu jejich vlastníka) po dobu jejího provozu**.

Vzhledem k tomu, že při průzkumu trhu nebývají nalezeny, buď žádné, nebo jen malý počet údajů o stejně velkých (z hlediska jejich výkonu) MVE, neboť informace, zejména o výkonově kapacitnějších MVE či VE, jsou v obecně přístupných zdrojích publikovány jen sporadicky, bylo nutno do výpočtu ceny pozemků, která postihuje i vliv VPP, zavést proměnnou, která byla pojmenována jako „index velikostní třídy elektrárny“ (iVTE). Tato proměnná pomáhá při porovnávání eliminovat vliv různých velikostních tříd vodních elektráren, které je z hlediska informační nouze potřeba zařadit do množiny porovnatelných případů (transakcí) použitých k ocenění. Uvedená proměnná pak slouží k objektivizaci vlivu jednotlivých použitých vstupních dat při výpočtu porovnávací hodnoty posuzovaných pozemků v době provozu posuzované MVE.

Průzkum trhu je pak vždy nutno realizovat pro daný tržní segment na území celé České republiky, neboť v jednotlivých krajích či povodích je četnost výskytu informací o prodejních, či nabídkových

cenách pozemků využitelných pro VE, MVE, či jiná vodní díla spojená s energetikou, ve veřejných informačních zdrojích zpravidla mizivá.

Částka simulovaného nájemného je pak použita k výnosovému způsobu ocenění věcného břemene.

8. Věcná břemena

Předmětem ocenění jsou následující věcné břemeno:

1. Věcné břemeno, resp. služebnost užívání pozemku a stavby jezu, zřízené k pozemku parc.č. st. 963. Výměra služebnosti vzhledem k užívání celého pozemku činí 141 m², což je plocha celého pozemku v korytě Labe, na kterém je umístěn původní kamenný jez.
2. Věcné břemeno, resp. služebnost užívání pozemku a stavby jezu, včetně umístění zařízení na cizím pozemku, zřízené k pozemku parc.č. st. 964. Výměra služebnosti vzhledem k užívání celého pozemku činí 45 m², což je plocha celého pozemku v korytě Labe, na kterém je umístěn betonový práh s instalovanou pohyblivou klapkou. Vzhledem k tomu, že objekt je součástí celé stavby MVE a přímo souvisí z výrobou vodní el.energie, byl při jeho ocenění zohledněn vliv VPP.

B. Posudek

Jak bylo konstatováno v nálezů posudku, vyčíslení hodnot věcných břemen, vztahující se k posuzovaným pozemkům, bude řešeno ve dvou variantách:

1. **služebnost, která přímo souvisí s provozem MVE (věcné břemeno užívání pozemku a stavby, včetně umístění části stavby MVE na pozemku).**
2. **služebnost, která přímo nesouvisí s provozem MVE (věcné břemeno užívání pozemku a stavby).**

Jak bylo ukázáno výše, při absenci nájemních smluv se nejvhodnějším jeví odhadnout užitek z věcného břemene jako roční (simulované) nájemné za využívané nemovité věci, kdy výše nájemného bude odvozena z tržní hodnoty těchto věcí. Pro tento odhad se v daném případě jeví jediným relevantním postupem, odhad na základě výsledků porovnávacího způsobu ocenění.

Při tom do výsledků pro věcné břemeno, resp. služebnost využívanou pro provoz MVE zpracovatelé posudku zakomponovali vliv výkonového potenciálu zkoumané polohy, který se v budoucnu bude projevovat po celou dobu provozu zkoumané MVE, prostřednictvím výroby elektrické energie. Tento výkonový potenciál polohy (VPP) nezávisí na způsobu hospodaření provozovatele plánované či již realizované VE, ale **je pouze vlastností místa**, na kterém se MVE nachází (nebo bude nacházet).

Výše uvedeným způsobem zjištěné částky nájemného z pozemků a staveb poslouží ke stanovení ročních užitků k ocenění věcného břemene, resp. služebností.

1. Ocenění věcného břemene, které přímo nesouvisí s provozem MVE

Pro ocenění věcného břemene je nutno zjistit roční užitek, resp. odhadnout náhradu za užívání (neboli nájemné) nemovitých věcí. V daném případě je předmětem posouzení pozemek a spodní stavba jezu.

1.1 Odhad náhrady za užívání spodní stavby jezu na pozemku parc.č. 963

Z nálezů k tomuto posudku vyplývá, že pro odhad obvyklé ceny spodní stavby jezu, která je vlastnictvím objednatele posudku, resp. České republiky, která právo hospodařit se stavbou objednateli tohoto posudku svěřila, lze v tomto případě použít pouze nákladový způsob ocenění. Pro ostatní oceňovací postupy nejsou v době zpracování posudku relevantní vstupní údaje.

Spodní stavba jezového tělesa, zahrnuje kubaturu původního kamenného jezu.

1.1.1 Odhad nákladové ceny

Pro výpočet nákladového ocenění (nákladová cena) posuzovaných nemovitostí byly použity jako základní cenové vstupy - ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku vydané Ústavem racionalizace ve stavebnictví (ÚRS) v cenové úrovni I/2021, pro obor 832.1 – Hráže a objekty na tocích – hráže, jezy, stupně, vybrané pro nejsrovnatelnější konstrukci stavby.

Ocenění staveb nákladovou metodou

1. Spodní stavba jezu

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Inženýrské a speciální pozemní stavby:	
Typ stavby:	832 - Hráze a objekty na tocích
Objekt	1 - Hráze, jezy, stupně
Konstrukční charakteristika (hlav.svislá konstrukce):	5 - monolitická betonová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2152
Kód JKSO:	832.1
Množství:	92,82 m3 objemu hráze
Ocenění	
Základní cena (cenová úroveň I/2021 URS Praha):	5120 Kč/m3
Plná cena:	475 238 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem	
Rok pořízení (odhad):	1898
Rok rekonstrukce:	2014
Opotřebení: 67% (odhad)	-316 191,95 Kč
Stavba jezu - nákladová cena	159 046,45 Kč

Odhadnutá obvyklá cena, resp. tržní hodnota spodní stavby jezu ve vlastnictví státu, svěřených k hospodaření společnosti Povodí Labe, státní podnik, platná k datu ocenění, odvozená na základě nákladového ocenění po zaokrouhlení činila

159 046 Kč.

1.1.2 Odhad simulovaného nájemného

Výše ročního nájemného z nemovitostí se zpravidla na současném trhu pohybuje v rozpětí od 5 do 15% z jejich obvyklé ceny. Pro daný případ obecně navrhuje, aby byla použita hodnota na spodní hranici uvedeného rozpětí, neboť se jedná o dlouhodobý pronájem nemovitého majetku, který slouží především jako základna pro ukotvení pohyblivé ocelové klapky. Tato sazba (5%) prakticky zaručuje, že obvyklá cena staveb (v současném hodnotovém vyjádření) se formou nájemného uhradí v průběhu následujících 20 let, což se jeví jako relevantní doba, která neodporuje „dobrým mravům“.

Simulované ročního nájemné spodní stavby jezu pak bude činit

$$159\,046\text{ Kč} \times 5\% = \underline{\underline{7\,952,30\text{ Kč/rok.}}}$$

1.1.3 Výše náhrady za užívání spodní stavby jezu

V předchozí kapitole uvedená cena simulovaného nájemného, odvozeného jako 5% podíl z obvyklé, resp. nákladové ceny posuzovaných staveb, je v daném místě a čase hledanou částkou výše ročního

užitku za užívání staveb ve vlastnictví české republiky. Po zaokrouhlení na celé koruny roční užitek bude činit

7 952 Kč /rok.

1.2 Odhad náhrady za užívání trvale zabíraného pozemku parc.č. 963

Z nálezu k tomuto posudku vyplývá, že pro odhad náhrady za užívání pozemků (výše simulovaného nájemného z pozemků), které neovlivňuje provoz MVE, je nutno zjistit jejich tržní hodnotu, k čemuž nejlépe poslouží porovnávací způsob ocenění.

1.2.1 Odhad tržní hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Pro daný segment trhu bylo na celém území ČR vybráno při realizovaném průzkumu celkem 9 obchodních případů a použitelných údajů o cenách pozemků.

Všechny údaje byly, buď realizovanými transakcemi, nebo nabídkovými cenami pro takové transakce.

Protože se jedná o specifický druh nemovitostí (pozemky vodních toků), byly hledány a také použity údaje z celého území ČR, neboť současných nabídek v řešeném povodí je jen malé množství.

Pro eliminaci časových vztahů byla užitá obecná míra inflace (dle ČSÚ), jejíž kumulovaný index má v následujících výpočtech funkci časového koeficientu.

Individuální odlišnosti posuzovaných a porovnávaných pozemků byly vyjádřeny a vyčísleny pomocí použitých indexů (koeficientů), jejichž interpretace je obsažena v „Legendě k porovnávacím metodám“, která je doložena v přílohové části tohoto posudku.

Výsledky porovnání vyčíslené jako vážený průměr jednotkových cen pozemků byly zpracovány pomocí tabulkového procesoru.

Jelikož zkoumané transakce pocházejí z různých míst celé ČR a pochází i z různých časových období, navzájem se hodnotově liší a to i po vyhodnocení individuálních odlišností. Při konečném vyhodnocení porovnávací a v daném případě i tržní hodnoty posuzovaných pozemků, byly proto z ocenění vyloučeny (prostřednictvím váhy o hodnotě „nula“) případy, kdy upravená cena 1 m² pozemku, nabývá extrémních hodnot (maximální a minimální).

Výpočet uspořádaný do přehledných tabulek je uveden na následujících stranách tohoto posudku.

	Nemovitost	1	2	3
	Zdroj	Katastr nemovitostí	Občan	Katastr nemovitostí
	Nabídka číslo	V-4460/2016	Hyperinzerce (14578707)	V-875/2017
	Datum	VI.16	XII.18	II.17
	Kraj/okres	Plzeňský/Klatovy	Vysočina/Žďár nad Sázavou	Liberecký/Jablonec nad Nisou
	MVE/Evid. I. hlás. profilu č.	B 179	0	0
	Obec	Janovice nad Úhlavou	Koroužné	Tanvald
	Vodoteč / typ MVE	Úhlava	Svratka/příjezová	Desná
	Pozemek (m ²)	203	2 429	66
	Průměrný průtok Qa (m ³ /s)	3,06	3,89	1,07
	Využitelný spád H (m)	1,00	2,60	2,60
	Konstanta (MVE)	5,00	5,00	5,00
VPP	Výkonový potenciál polohy (kW)	15,28	50,63	13,94
	Popis	Prodej pozemku parc. č. 80/6 v k. ú. Rohozno. Jedná se o pozemek pod stávajícím jezem, vytvářejícím vzdutí na hlavním toku pro derivační MVE o instalovaném výkonu 45 kW. Uvažovaný spád je výškou jezu dle VH mapy. MVE leží asi 150 m níže na náhonu vedeném podél pravého břehu řeky.	Lokalita pro výstavbu nové příjezové MVE na řece Svratce. Jez pod vyrovnávací nádrží Vir II. Pozemky určeny pro stavbu MVE a odpadního kanálu. Jez ve vlastnictví PMO. Objekt původní nefunkční MVE. Na lokalitě je vyvedení elektrického výkonu do sítě NN do výkonu 30 kW - nyní jako staveništní přípojka. Mimo zastavěnou část obce.	Prodej pozemku parc. č. st. 1793/2 o výměře 66 m2 pod stavbou jezu, využívaný pro derivační MVE Hydro v říčním kilometru 1,040 toku Desná. MZP=0,295. Hydrologické a spádové údaje z manipul. řádu jezu a vodohospodářské mapy.
C	Požadovaná cena (Kč)	6 610	1 500 000	44 500
	Cena/m ²	33	618	674
	Cena/m ² /kW	2,13	12,20	48,38
i1	Index polohy	1,100	1,100	0,900
i2	Index času	1,118	1,061	1,110
i3	Index důvěryhodnosti	1,000	0,850	1,000
iv	Index vybavení pozemku	0,800	0,850	0,800
ip	Index velikosti pozemku	1,000	1,100	0,950
CU	Cena upravená (Kč/m ²)	32	573	512
	Váha 1 - 3 (5)	0	1	1

MIN

	Nemovitost	4	5	6
	Zdroj	Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	Nabídka číslo	V-677/2019	V-5160/2019	V-209/2018
	Datum	II.19	XII.19	I.18
	Kraj/okres	Jihomoravský/Blansko	Moravskoslezský/Frýdek-Místek	Karlovarský/Karlovy Vary
	MVE/Evid. I. hlás. profilu č.	376, 378	290	0
	Obec	Letovice	Bukovec	Kyselka
	Vodoteč / typ MVE	Svitava	Olše/příjezová	Ohře/příjezová
	Pozemek (m ²)	3 081	163	530
	Průměrný průtok Qa (m ³ /s)	0,81	1,40	25,97
	Využitelný spád H (m)	1,50	1,50	1,10
	Konstanta (MVE)	5,00	5,00	6,00
VPP	Výkonový potenciál polohy (kW)	6,05	10,50	171,40
	Popis	Uskutečněný prodej pozemku parc.č. 1777, vodního toku, na kterém je MVE. Spád na jezu dle vodohospodářské mapy činí 1,50m. Průtok zjištěn od PMO.	Prodej pozemku parc.č. 1112/13 v těsné blízkosti jezu pro výstavbu MVE. Spád na jezu 1,5 m. Podle ČHMÚ Qa činí 1,4 m3/s. Výměra prodaného pozemku je 163 m2.	Uskutečněný prodej pozemku parc.č. 1235 v k.ú. Kyselka, pro budovanou MVE. Průměrný spád i průtok zjištěn z projektu. Rozpadlý jez.
C	Požadovaná cena (Kč)	450 000	50 000	185 000
	Cena/m ²	146	307	349
	Cena/m ² /kW	24,16	29,21	2,04
i1	Index polohy	0,950	1,100	1,050
i2	Index času	1,061	1,032	1,083
i3	Index důvěryhodnosti	1,000	1,000	1,000
iv	Index vybavení pozemku	0,800	0,900	0,950
ip	Index velikosti pozemku	1,100	1,000	1,000
CU	Cena upravená (Kč/m ²)	130	313	377
	Váha 1 - 3 (5)	1	1	1

	Nemovitost	7	8	9
	Zdroj	Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	Nabídka číslo	V-10860/2016	V-826/2021	V-4809/2020
	Datum	XII.16	III.21	IX.20
	Kraj/okres	Olomoucký/Šumperk	Ústecký/Louny	Plzeňský/Klatovy
	MVE/Evid. I. hlás. profilu č.	0	0	0
	Obec	Loučná nad Desnou	Žatec	Hamry
	Vodoteč / typ MVE	Desná/příjezová	Ohře/příjezová	Úhlava
	Pozemek (m ²)	8	39	400
	Průměrný průtok Qa (m ³ /s)	1,63	28,01	0,60
	Využitelný spád H (m)	1,00	2,87	3,10
	Konstanta (MVE)	5,00	6,00	5,00
VPP	Výkonový potenciál polohy (kW)	8,15	482,33	9,35
	Popis	Uskutečněný prodej pozemku parc.č.st. 570/2 v k.ú. Rejhotice, pod částí MVE.	Uskutečněný prodej pozemků parc.č. 6623 a 6624 v k.ú. Žatec v areálu MVE.	Uskutečněný prodej pozemku parc.č.st. 325/2 v k.ú. Hamry na Šumavě, pod částí MVE.
C	Požadovaná cena (Kč)	2 400	58 500	172 000
	Cena/m ²	300	1 500	430
	Cena/m ² /kW	36,81	1,00	46,01
i1	Index polohy	1,000	0,950	1,050
i2	Index času	1,110	1,032	1,000
i3	Index důvěryhodnosti	1,000	1,000	1,000
iv	Index vybavení pozemku	0,800	0,800	0,950
ip	Index velikosti pozemku	0,950	0,950	1,000
CU	Cena upravená (Kč/m ²)	253	1 118	429
	Váha 1 - 3 (5)	1	0	1

MAX

	Koeficient obchodovatelnosti	1,00	
V	Vážený průměr hodnoty 1 m ² plochy pozemku je roven	369,56	Kč/m ²
Cs	po zaokrouhlení	370,00	Kč/m ²

Odhadnutá tržní hodnota 1 m² pozemků, u kterých se provoz MVE neuvažuje (není uplatněn VPP), v lokalitě Hořejší Vrchlabí, zjištěná na základě porovnání, činí v daném místě a čase 370 Kč/m².

Celková výměra uvažovaných zabíraných pozemků činí v tomto případě celkem 141 m².

1.2.2 Odhad simulovaného nájemného

Výše ročního nájemného z pozemků používaných k obdobným účelům se zpravidla na současném trhu pohybuje v rozpětí od 5% do 10%, ve větších městech a u komerčně výnosných pozemků až do 15% z jejich hodnoty. Pro daný případ navrhuje, aby byla použita hodnota na dolní hranici uvedeného rozpětí, tj. ve výši 5,0%, což se jeví jako relevantní hodnota, která neodporuje „dobrým mravům“.

Jednotková cena simulovaného ročního nájemného 1m² zkoumaných pozemků pak bude činit

$$370 \text{ Kč/m}^2 \times 5,0\% = \underline{18,50 \text{ Kč/m}^2/\text{rok.}}$$

což při celkové výměře 141 m² posuzovaného pozemku parc.č. st. 963 bude činit:

$$18,50 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} \times 141 \text{ m}^2 = \underline{2\,608,50 \text{ Kč/rok.}}$$

1.3 Odhad ceny práva odpovídající věcnému břemeni

Věcné břemeno spočívá v právu užívání pozemku parc.č. st. 963, včetně spodní stavby jezu v k.ú. Hořejší Vrchlabí, o celkové výměře 141 m².

Omezení vlastnického práva (koeficient míry užitku) se uvažuje v maximální výši.

Odhad ceny práva odpovídající věcnému břemeni je proveden na základě výnosového způsobu ocenění metodou věčné renty.

Roční užitek je použit ve výši vypočteného ročního nájemného.

Kapitalizační úroková míra je kalkulována stavebnicovou metodou následovně:

Bezriziková úroková míra (PRIBOR)	r1	2,47%
Inflační míra	r2	2,00%
Riziková přírážka oboru	r3	4,50%
Ekonomická životnost stavby	r4	0,00%
Kapitalizační úroková míra	r1+r2+r3+r4	8,97%

Bezriziková úroková míra na úrovni hodnoty PRIBOR k datu ocenění byla převzata z ČNB. Inflační míra byla uvažovaná ve výši dlouhodobého inflačního cíle ČNB. Riziková přírážka odvětví v daném segmentu (výroba vodní el. energie) je uvažována hodnotou 4,50% z doporučeného intervalu 2% až 5% a ekonomická životnost stavby (r4) se ve vztahu k pozemkům neužívá.

Výpočet ceny věcného břemena :

	Roční užitek (nájemné ze stavby)	7 952 Kč/rok
	Roční užitek (nájemné z pozemku)	2 609 Kč/rok
U	Roční užitek - celkem	10 561 Kč/rok
V	Kapitalizační (diskontní) úroková míra	8,97%
U/V	Výnosová hodnota (cena věcného břemene)	117 734,67 Kč
	Cena věcného břemene - po zaokrouhlení	117 700 Kč

Cena práva odpovídajícího věcnému břemeni, resp. výše jednorázové náhrady, za užívání pozemku parc.č. st. 963, včetně spodní stavby jezu v k.ú. Hořejší Vrchlabí, o celkové výměře 141 m², po zaokrouhlení činí **117 700 Kč.**

2. Ocenění věcného břemene, které přímo souvisí s provozem MVE

2.1 Odhad náhrady za užívání spodní stavby jezu na pozemku parc.č. 964

Z nálezu k tomuto posudku vyplývá, že pro odhad obvyklé ceny spodní stavby jezu lze v tomto případě použít pouze nákladový způsob ocenění. Pro ostatní oceňovací postupy nejsou v době zpracování posudku relevantní vstupní údaje.

Spodní stavba jezového tělesa, zahrnuje kubaturu jezu s výjimkou pohyblivé ocelové klapky, včetně pohybového ústrojí, které nebudou ve vlastnictví objednatele.

2.1.1 Odhad nákladové ceny

Pro výpočet nákladového ocenění (nákladová cena) posuzovaných nemovitostí byly použity jako základní cenové vstupy - ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku vydané Ústavem racionalizace ve stavebnictví (URS) v cenové úrovni I/2021, pro obor 832.1 – Hráze a objekty na tocích – hráze, jezy, stupně, vybrané pro nejsrovnatelnější konstrukci stavby.

Ocenění staveb nákladovou metodou

1. Spodní stavba jezu

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Inženýrské a speciální pozemní stavby:	
Typ stavby:	832-Hráze a objekty na tocích
Objekt	1 - Hráze, jezy, stupně
Konstrukční charakteristika (hlavní svislá konstrukce):	5 - monolitická betonová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2152
Kód JKSO:	832.1
Množství:	37,13 m3 objemu hráze
Ocenění	
Základní cena (cenová úroveň I/2021 URS Praha):	5120 Kč/m3
Plná cena:	190 095 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem	
Rok pořízení:	2014
Rok rekonstrukce:	-
Opotřebení: 5 %	-8 871,12 Kč
Stavba jezu - nákladová cena	181 224,24 Kč

Odhadnutá obvyklá cena, resp. tržní hodnota spodní stavby jezu na pozemku parc.č. ve vlastnictví státu, svěřených k hospodaření společnosti Povodí Labe, státní podnik, platná k datu ocenění, odvozená na základě nákladového ocenění po zaokrouhlení činila

181 224 Kč.

2.1.2 Odhad simulovaného nájemného

Výše ročního nájemného z nemovitostí se zpravidla na současném trhu pohybuje v rozpětí od 5 do 15% z jejich obvyklé ceny. Pro daný případ obecně navrhuje, aby byla použita hodnota na spodní hranici uvedeného rozpětí, neboť se jedná o dlouhodobý pronájem nemovitého majetku, který slouží především jako základna pro ukotvení pohyblivé ocelové klapky. Tato sazba (5%) prakticky zaručuje, že cena staveb (v současném hodnotovém vyjádření) se formou nájemného uhradí v průběhu následujících 20 let, což se jeví jako relevantní doba, která neodporuje „dobrým mravům“.

Simulované ročního nájemné spodní stavby jezu pak bude činit

$$181\,224\text{ Kč} \times 5\% = \underline{\underline{9\,061,20\text{ Kč/rok.}}}$$

2.1.3 Výše náhrady za užívání spodní stavby jezu

V předchozí kapitole uvedená cena simulovaného nájemného, odvozeného jako 5% podíl z obvyklé, resp. nákladové, ceny posuzovaných staveb, je v daném místě a čase hledanou částkou výše náhrady za užívání staveb ve vlastnictví české republiky. Po zaokrouhlení na celé koruny roční náhrada bude činit

9 061 Kč /rok.

2.2 Odhad náhrady za užívání trvale zabíraného pozemku parc.č. 964 po dobu provozu MVE

Z nálezu k tomuto posudku vyplývá, že pro odhad náhrady z oceňovaných pozemků nebo jejich částí, je nutno nejprve zjistit jejich tržní hodnotu, do které bude zakomponován vliv výkonového potenciálu posuzované polohy, neboť posuzované pozemky bezprostředně souvisejí s výrobou elektrické energie v malé vodní elektrárně.

Zpracovatel posudku vyhodnotil prodejní a nabídkové ceny pozemků porovnávacím způsobem, výslednou upravenou cenu 1 m² pozemku vztáhl ještě k vypočtenému výkonovému potenciálu posuzované polohy dle vztahu:

$$CP = UC / VPP,$$

kde:

- CP – cena 1 m² pozemku vztažená k výkonovému potenciálu polohy v Kč/m²/kW,
- UC – upravená cena, která je výsledkem porovnávacího způsobu ocenění dané transakce v Kč/m²,
- VPP – výkonový potenciál polohy v kW. Ten zde slouží pouze jako jedno z porovnávacích kritérií porovnávací metody ocenění.

Cenu zahrnující výkonový potenciál vyhodnotil zpracovatel posudku váženým průměrem a při odhadu tržní hodnoty posuzovaných (zabíraných) pozemků v plném rozsahu použil postupy odpovídající porovnávacímu způsobu ocenění.

Individuální odlišnosti posuzovaných a porovnávaných pozemků byly vyjádřeny a vyčísleny pomocí použitých indexů (koeficientů), jejichž interpretace je obsažena v „Legendě k porovnávacím metodám“, která je doložena v přílohové části tohoto posudku.

Pro výběr z databáze známých transakcí, či nabídkových cen, pozemků souvisejících s výrobou elektrické energie ve vodních elektrárnách, volil zpracovatel posudku, s ohledem na umístění a s ohledem na parametry polohy MVE, takové porovnatelné případy, které se svými charakteristikami co možná nejvíce blíží poloze posuzované. Porovnatelných obchodních případů bylo z databáze zpracovatele a průzkumem trhu, realizovaným v době zpracování posudku, vybráno celkem 9 reprezentantů.

Výsledky průzkumu trhu jsou uspořádány v následujících přehledných tabulkách.

Vzhledem k tomu, že vstupní údaje porovnání vykazují stále značnou variabilitu, byly z výpočtu vyloučeny lokální extrémy (minima a maxima). Toho bylo dosaženo použitím váhy o hodnotě rovné „0“, zavedené do výpočtu váženého průměru, jehož výsledkem je výsledná porovnávací hodnota.

2.2.1 Odhad porovnávací ceny pozemků, obsahující VPP

Nemovitost		1	2	3
Zdroj		Katastr nemovitostí	Občan	Katastr nemovitostí
Nabídka číslo		V-4460/2016	Hyperinzerce (14578707)	V-875/2017
Datum		VI.16	XII.18	II.17
Kraj/okres		Plzeňský/Klatovy	Vysočina/Žďár nad Sázavou	Liberecký/Jablonec nad Nisou
MVE/Evid. I. hlás. profilu č.		B 179		
Obec		Janovice nad Úhlavou	Koroužné	Tanvald
Vodoteč / typ MVE		Úhlava	Svratka/příjezová	Desná
Pozemek (m ²)		203	2 429	66
Průměrný průtok Qa (m ³ /s)		3,06	3,89	1,07
Využitelný spád H (m)		1,00	2,60	2,60
Konstanta (MVE)		5,00	5,00	5,00
VPP	Výkonový potenciál polohy (kW)	15,28	50,63	13,94
	Popis	Prodej pozemku parc. č. 80/6 v k. ú. Rohozno. Jedná se o pozemek pod stávajícím jezem, vytvářejícím vzdutí na hlavním toku pro derivační MVE o instalovaném výkonu 45 kW. Uvažovaný spád je výškou jezu dle VH mapy. MVE leží asi 150 m níže na náhonu vedeném podél pravého břehu řeky.	Lokalita pro výstavbu nové příjezové MVE na řece Svratce. Jez pod vyrovnávací nádrží Vír II. Pozemky určeny pro stavbu MVE a odpadního kanálu. Jez ve vlastnictví PMO. Objekt původní nefunkční MVE. Na lokalitě je vyvedení elektrického výkonu do sítě NN do výkonu 30 kW - nyní jako staveništní přípojka. Mimo zastavěnou část obce.	Prodej pozemku parc. č. st. 1793/2 o výměře 66 m ² pod stavbou jezu, využívaný pro derivační MVE Hydro v říčním kilometru 1,040 toku Desná. MZP=0,295. Hydrologické a spádové údaje z manipul.řádu jezu a vodohospodářské mapy.
C	Požadovaná cena (Kč)	6 610	1 500 000	44 500
	Cena/m ²	33	618	674
	Cena/m ² /kW	2,13	12,20	48,38
i1	Index polohy	1,100	1,100	0,900
i2	Index času	1,118	1,061	1,110
i3	Index důvěryhodnosti	1,000	0,850	1,000
iv	Index vybavení pozemku	1,000	1,050	1,000
ip	Index velikosti pozemku	1,050	1,150	1,000
iVTE	Index velikostní třídy elektrárny	1,000	1,000	1,000
CU	Cena upravená (Kč/m ²)	42	740	674
CP	Cena upravená (Kč/m ² /kW)	2,75	14,61	48,34
	Váha 1 - 3 (5)	0	1	1

MIN

	Nemovitost	4	5	6
	Zdroj	Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	Nabídka číslo	V-677/2019	V-5160/2019	V-209/2018
	Datum	II.19	XII.19	I.18
	Kraj/okres	Jihomoravský/Blansko	Moravskoslezský/Frýdek -Místek	Karlovarský/Karlovy Vary
	MVE/Evid. I. hlás. profilu č.	376, 378	290	
	Obec	Letovice	Bukovec	Kyselka
	Vodoteč / typ MVE	Svitava	Olše/příjezová	Ohře/příjezová
	Pozemek (m ²)	3 081	163	530
	Průměrný průtok Qa (m ³ /s)	0,81	1,40	25,97
	Využitelný spád H (m)	1,50	1,50	1,10
	Konstanta (MVE)	5,00	5,00	6,00
VPP	Výkonový potenciál polohy (kW)	6,05	10,50	171,40
	Popis	Usutečněný prodej pozemku parc.č. 1777, vodního toku, na kterém je MVE. Spád na jezu dle vodohospodářské mapy činí 1,50m. Průtok zjištěn od PMO.	Prodej pozemku parc.č. 1112/13 v těsné blízkosti jezu pro výstavbu MVE. Spád na jezu 1,5 m. Podle ČHMÚ Qa činí 1,4 m ³ /s. Výměra prodaného pozemku je 163 m ² .	Usutečněný prodej pozemku parc.č. 1235 v k.ú. Kyselka, pro budovanou MVE. Průměrný spád i průtok zjištěn z projektu. Rozpadlý jez.
C	Požadovaná cena (Kč)	450 000	50 000	185 000
	Cena/m ²	146	307	349
	Cena/m ² /kW	24,16	29,21	2,04
i1	Index polohy	0,950	1,100	1,050
i2	Index času	1,061	1,032	1,083
i3	Index důvěryhodnosti	1,000	1,000	1,000
iv	Index vybavení pozemku	1,000	1,100	1,150
ip	Index velikosti pozemku	1,150	1,050	1,050
iVTE	Index velikostní třídy elektrárny	1,000	1,000	1,270
CU	Cena upravená (Kč/m ²)	169	402	609
CP	Cena upravená (Kč/m ² /kW)	28,00	38,30	3,55
	Váha 1 - 3 (5)	1	1	1

	Nemovitost	7	8	9
	Zdroj	Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	Nabídka číslo	V-10860/2016	V-826/2021	V-4809/2020
	Datum	XII.16	III.21	IX.20
	Kraj/okres	Olomoucký/Šumperk	Ústecký/Louny	Plzeňský/Klatovy
	MVE/Evid. I. hlás. profilu č.			
	Obec	Loučná nad Desnou	Žatec	Hamry
	Vodoteč / typ MVE	Desná/příjezová	Ohře/příjezová	Úhlava
	Pozemek (m ²)	8	39	400
	Průměrný průtok Qa (m ³ /s)	1,63	28,01	0,60
	Využitelný spád H (m)	1,00	2,87	3,10
	Konstanta (MVE)	5,00	6,00	5,00
VPP	Výkonový potenciál polohy (kW)	8,15	482,33	9,35
	Popis	Uskutečněný prodej pozemku parc.č.st. 570/2 v k.ú. Rejhotice, pod částí MVE.	Uskutečněný prodej pozemků parc.č. 6623 a 6624 v k.ú. Žatec v areálu MVE.	Uskutečněný prodej pozemku parc.č.st. 325/2 v k.ú. Hamry na Šumavě, pod částí MVE.
C	Požadovaná cena (Kč)	2 400	58 500	172 000
	Cena/m ²	300	1 500	430
	Cena/m ² /kW	36,81	1,00	46,01
i1	Index polohy	1,000	0,950	1,050
i2	Index času	1,110	1,032	1,000
i3	Index důvěryhodnosti	1,000	1,000	1,000
iv	Index vybavení pozemku	1,000	1,000	1,150
ip	Index velikosti pozemku	1,000	1,000	1,050
iVTE	Index velikostní třídy elektrárny	1,000	1,350	1,000
CU	Cena upravená (Kč/m ²)	333	1 985	545
CP	Cena upravená (Kč/m ² /kW)	40,87	4,12	58,33
	Váha 1 - 3 (5)	1	1	0

MAX

	Koeficient obchodovatelnosti	1,00	
V	Vážený průměr ceny 1 m ² , včetně VPP	25,40	Kč/m ² /kW
CP	Cena porovnávací po zaokrouhlení	25,00	Kč/m ² /kW

Odhadnutá porovnávací cena 1 m² pozemků, vyhodnocená s využitím vlivu výkonového potenciálu polohy, platná pro trvale zabírané pozemky využívané pro provoz MVE, se po zaokrouhlení pohybuje v daném místě a čase na úrovni 25,00 Kč/m²/kW.

Výměra trvale zabraných pozemků využívaných pro provoz MVE se uvažuje o velikosti 45 m².

2.2.2 Odhad tržní hodnoty pozemků

Z odhadnuté porovnávací ceny 1 m² pozemků a pro polohu, popsanou charakteristikami v následující tabulce, vypočteme výslednou cenu následovně:

Qa	1,716	m ³ /s
H - spád	2,55	m
K - konstanta MVE	5,00	
VPP - výkonový potenciál polohy	21,88	kW
Výměra posuzovaných pozemků celkem:	45	m ²
Porovnávací cena pozemků, vč. vlivu VPP	24 614	Kč

Tržní hodnota pozemku parc. č. st. 964 v k.ú. Hořejší Vrchlabí, využívaného při provozu MVE o celkové výměře 45 m², včetně vlivu VPP, odhadnutá na základě porovnání, tedy činila ke dni místní prohlídky, celkem

24 614 Kč.

2.2.3 Odhad simulovaného nájemného

Výše ročního nájemného z pozemků se zpravidla na současném trhu pohybuje v rozpětí od 5% do 15% z jejich hodnoty. Pro MVE v dané poloze a s ohledem na velikostní třídu související MVE a na základě předchozích zkušeností a v porovnání s jinými podobnými posudky navrhuje, aby byla použita procentická sazba ve výši 10,0%, což se zpracovateli jeví jako relevantní hodnota.

Simulované roční nájemné z pozemků ve vlastnictví České republiky bezprostředně souvisejících s provozem malé vodní elektrárny, pak bude činit

$$24\,614 \text{ Kč} \times 10,0\% = \underline{2\,461,39 \text{ Kč/rok}},$$

což v přepočtu na 1 m² pronajímaného pozemku je

$$2\,461,39 \text{ Kč/rok} / 45 \text{ m}^2 = \underline{54,70 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}}$$

2.3 Odhad ceny práva odpovídající věcnému břemeni

Věcné břemeno spočívá v právu užívání pozemku parc.č. st. 964, včetně spodní stavby jezu v k.ú. Hořejší Vrchlabí, o celkové výměře 45 m², na kterých je instalována pohyblivá ocelová klapka. Vzhledem k této skutečnosti se uvažuje omezení vlastnického práva (koeficient míry užítu) v maximální výši.

Odhad ceny práva odpovídající věcnému břemeni je proveden na základě výnosového způsobu ocenění metodou věčné renty.

Roční užitek je použit ve výši vypočteného ročního nájemného.

Kapitalizační úroková míra je kalkulována stavebnicovou metodou následovně:

Bezriziková úroková míra (PRIBOR)	r1	2,47%
Inflační míra	r2	2,00%
Riziková přírážka oboru	r3	4,50%
Ekonomická životnost stavby	r4	0,00%
Kapitalizační úroková míra	r1+r2+r3+r4	8,97%

Bezriziková úroková míra na úrovni hodnoty PRIBOR k datu ocenění byla převzata z ČNB. Inflační míra byla uvažovaná ve výši dlouhodobého inflačního cíle ČNB. Riziková přírážka odvětví v daném

segmentu (výroba vodní el. energie) je uvažována hodnotou 4,50% z doporučeného intervalu 2% až 5% a ekonomická životnost stavby (r4) se ve vztahu k pozemkům neužívá.
Výpočet ceny věcného břemene :

	Roční užitek (nájemné ze stavby)	9 061 Kč/rok
	Roční užitek (nájemné z pozemku)	2 461 Kč/rok
U	Roční užitek - celkem	11 523 Kč/rok
V	Kapitalizační (diskontní) úroková míra	8,97%
U/V	Výnosová hodnota (cena věcného břemene)	128 456,94 Kč
	Cena věcného břemene - po zaokrouhlení	128 500 Kč

Cena práva odpovídajícího věcnému břemenu, resp. výše jednorázové náhrady, za užívání pozemku parc.č. st. 964, včetně spodní stavby jezu v k.ú. Hořejší Vrchlabí, o celkové výměře 45 m², po zaokrouhlení činí **128 500 Kč.**

C. Závěr

Znalecký úkol tohoto posudku byl na základě písemné objednávky č. A994210077/Ve ze dne 4.10.2021 bylo formulováno následující zadání:

Vypracovat znalecký posudek, jehož obsahem bude ocenění věcného břemene zřízeného k pozemkům ve vlastnictví České republiky, parc. č. st. 963 a st. 964, včetně spodních staveb jezů v katastrálním území Hořejší Vrchlabí, v obci Vrchlabí, v okrese Trutnov, v Královéhradeckém kraji, v souvislosti s provozem malé vodní elektrárny Vrchlabí, vybudované v říčním kilometru 1074,945 vodního toku Labe, dle stavu ke dni místní prohlídky.

Předmětem ocenění byla následující věcná břemena:

1. věcné břemeno (služebnost) užívání pozemku a spodní stavby jezu, zřízené k pozemku parc.č. st. 963,
2. věcné břemeno (služebnost) užívání pozemku, stavby spodní stavby jezu (pro umístění části stavby MVE), zřízené k pozemku parc.č. st. 964.

Posudek byl zpracován pro potřebu objednatele, jako podklad ke smluvnímu jednání a podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. k datu 17.10.2021.

Při ocenění věcného břemene umístění pohyblivé klapky na dotčeném pozemku parc.č. 964, byl v posudku zohledněn i vliv výkonového potenciálu polohy pozemku, který souvisí s výrobou elektrické energie v malé vodní elektrárně.

Dle analýz a výsledků tohoto posudku činí výsledná cena práva odpovídající věcnému břemeni, resp. služebnosti, pro jednorázové vypořádání náhrady za jeho zřízení, k služebného pozemku **parc.č. st. 963, včetně spodní stavby jezu**, ležícího v k. ú. Hořejší Vrchlabí, obec Vrchlabí, okres Trutnov, o celkové výměře 141 m², ke dni 17.10.2021, po zaokrouhlení celkem

117 700,- Kč,

slovy : stosedmnácttisíc sedmset korun českých.

Dle analýz a výsledků tohoto posudku činí výsledná cena práva odpovídající věcnému břemeni, resp. služebnosti, pro jednorázové vypořádání náhrady za jeho zřízení, k služebného pozemku **parc.č. st. 964, včetně spodní stavby jezu**, ležícího v k. ú. Hořejší Vrchlabí, obec Vrchlabí, okres Trutnov, o celkové výměře 45 m², na kterém je nainstalována pohyblivá klapka, ke dni 17.10.2021, po zaokrouhlení celkem

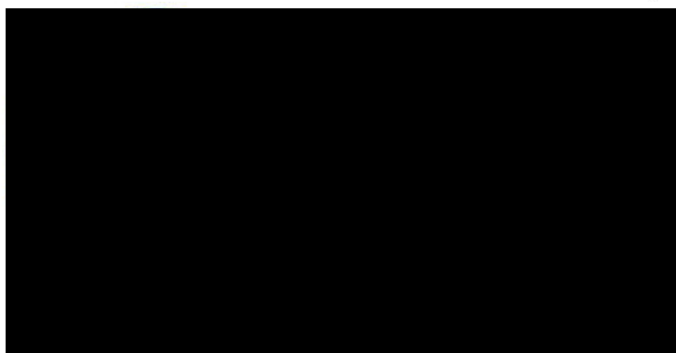
128 500,- Kč,

slovy : stodvacet osm tisíc pět set korun českých.

Uvedené výsledné ceny jsou ceny konečné a jsou chápány jako ceny, ve kterých je případná daň z přidané hodnoty započítána.

Zpracovatelé posudku prohlašují, že posudek zpracovali v souladu s platnými právními normami, základními metodami obecně publikovanými a dle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

V Praze dne 25.října 2021



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 2.9.1997 pod č.j. 1879/96 pro obor:

Ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 742-174/2021 znaleckého deníku.

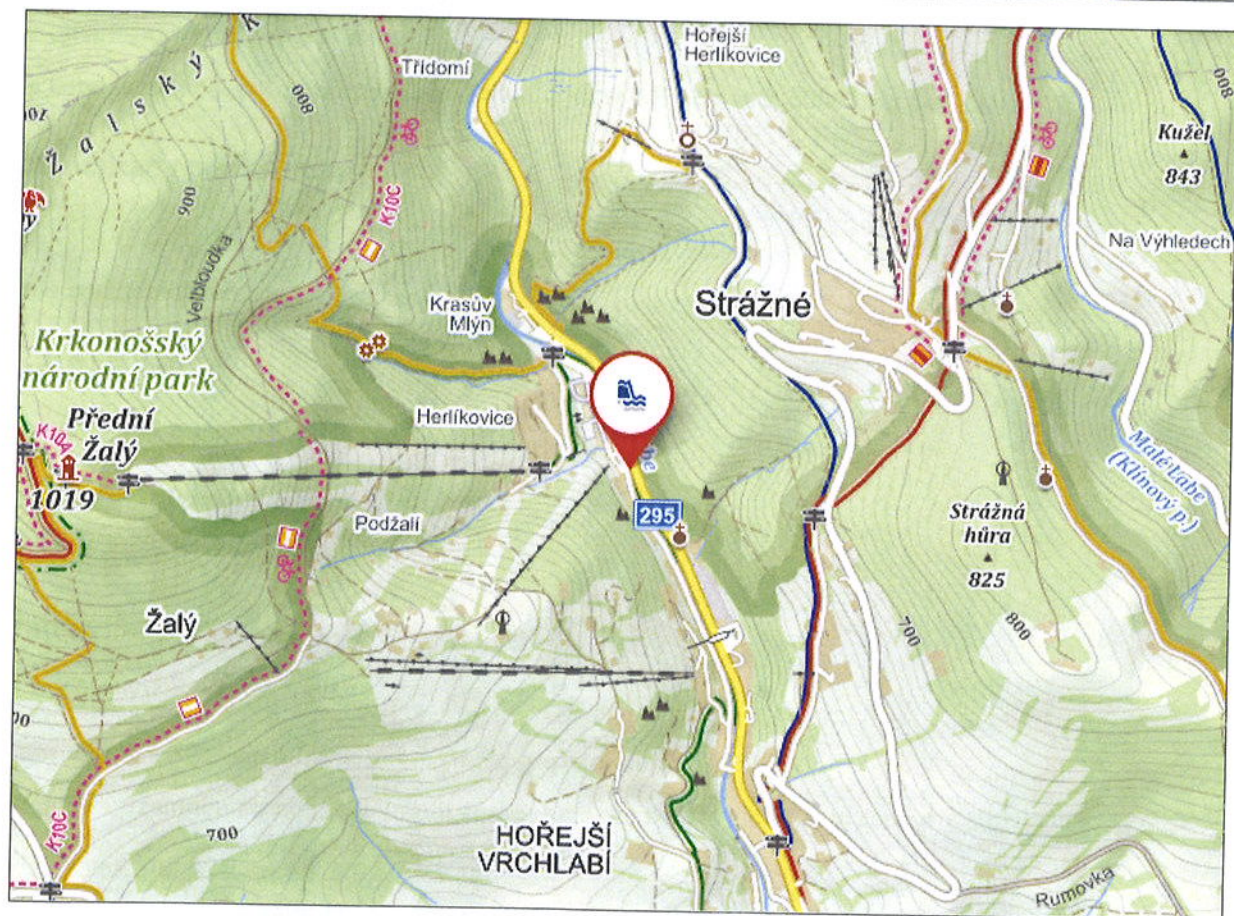
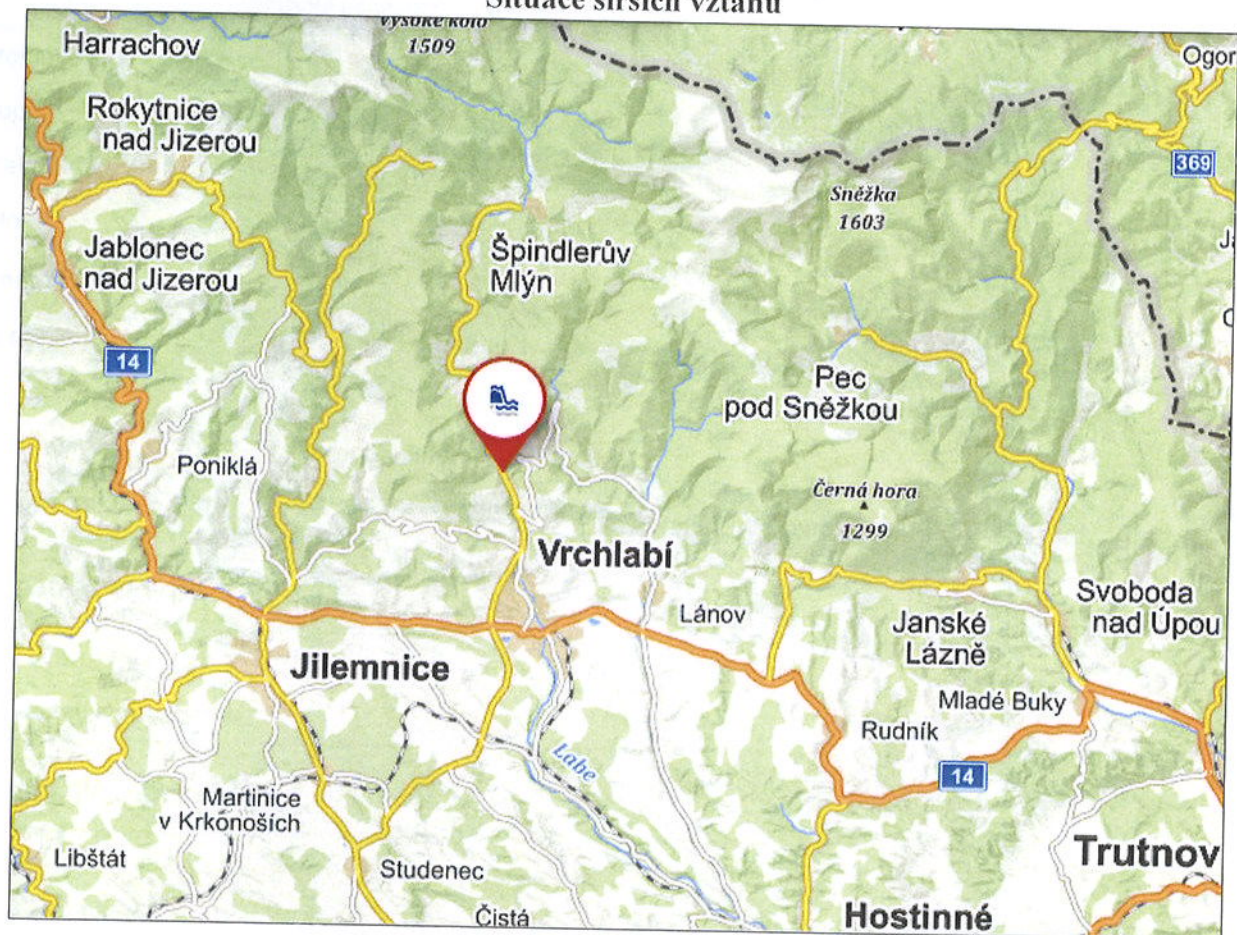
Za společnost:

spolupracoval:

E. Přílohy

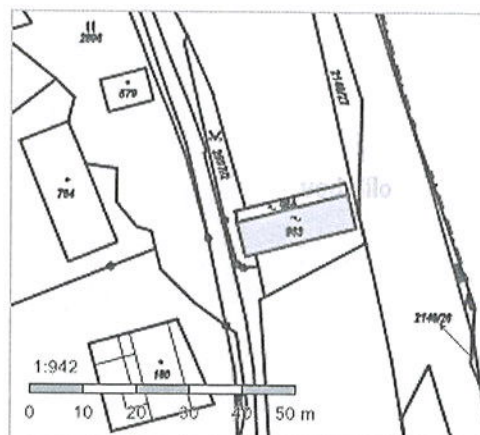
1. Přehledné situace širších vztahů	1 A4
2. Informace o pozemku parc. č. st. 963 v k.ú. Hořejší Vrchlabí	1 A4
3. Informace o pozemku parc. č. st. 964 v k.ú. Hořejší Vrchlabí	1 A4
4. Snímek z katastrální mapy	1 A4
5. Výřez z územního plánu a letecký snímek	1 A4
6. Fotodokumentace	1 A4
7. <u>Legenda k porovnávacím metodám</u>	<u>1 A4</u>
PŘÍLOH CELKEM	7 A4

Situace širších vztahů



Informace o pozemku

Parcelní číslo: st. 963
Obec: Vrchlabí [579858]
Katastrální území: Hořejší Vrchlabí [786349]
Číslo LV: 3306
Výměra [m²]: 141
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Vodní dílo: jez
Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 963

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

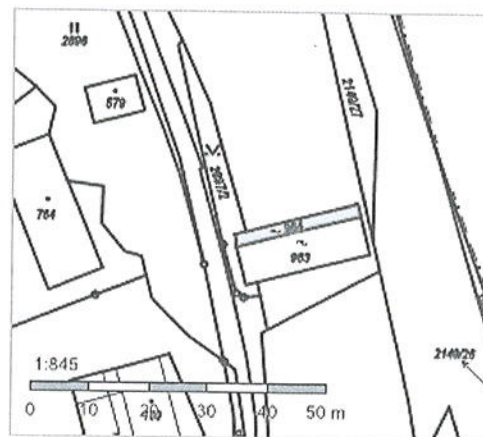
✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.09.2021 17:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: st. 964 
Obec: Vrchlabí [579858] 
Katastrální území: Hořejší Vrchlabí [786349]
Číslo LV: 3306
Výměra [m²]: 45
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: vod. dílo, jez



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

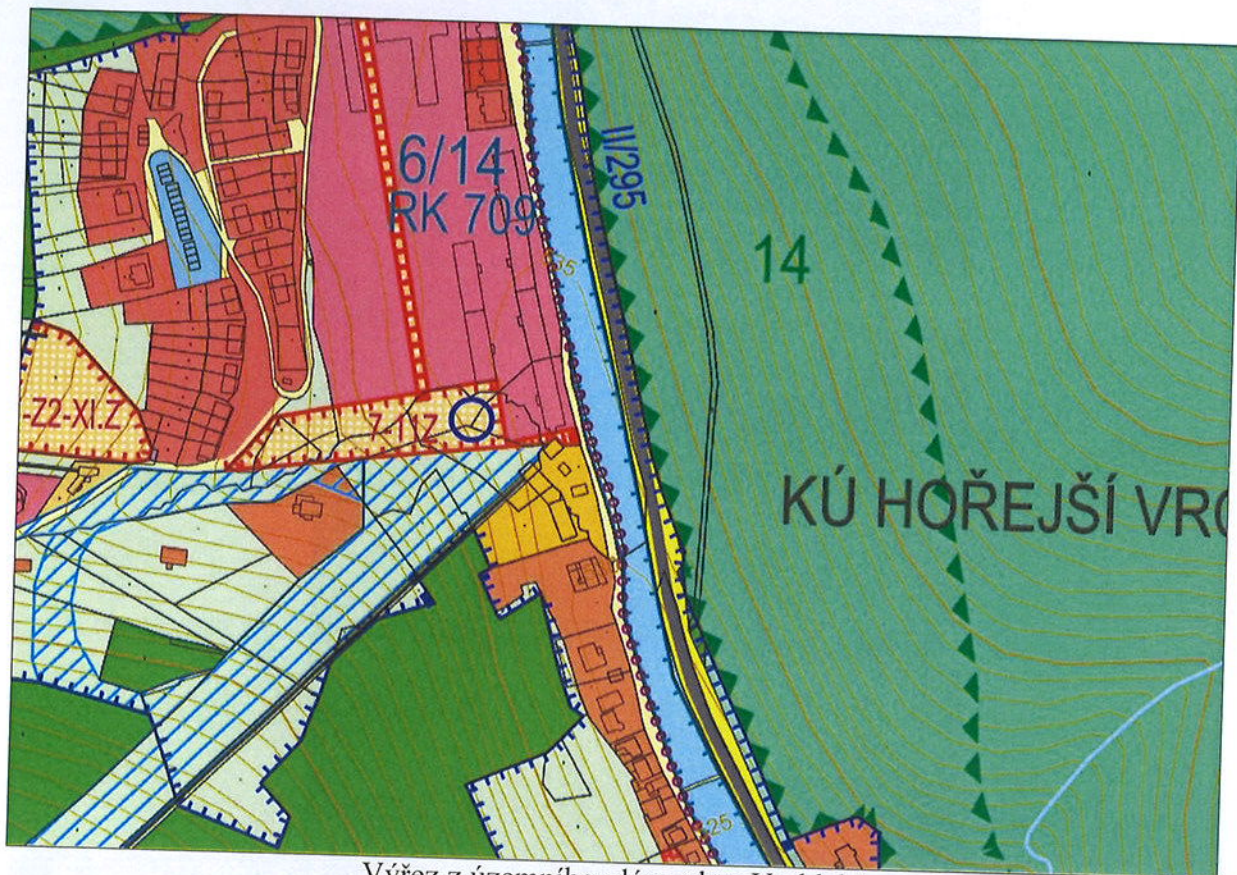
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.09.2021 17:00.





Výřez z územního plánu obce Vrchlabí



Letecký snímek se zákresem katastrální mapy



Legenda k porovnávacím metodám

(tento systém byl vypracován odborníky společnosti KOPPREA)

Porovnání srovnatelných nemovitostí a vyhodnocení podobnosti užití a lokality je provedeno metodou váženého průměru, kde každé nemovitosti je přidělena váha z intervalu 1 až 5, a jejich vzájemný poměr s upravenou cenou CU nemovitosti, udává pravděpodobnou porovnatelnou hodnotu posuzované nemovitosti.

Před provedením váhy je nutno získanou cenovou informaci ohodnotit z hlediska porovnatelnosti. Toto je třeba provést pomocí indexů.

Kde **i1** (index rozdílné polohy – 0,5 až 1,5) by měl posoudit, do jaké míry jsou porovnávány lokality srovnatelné a pro případného zájemce akceptovatelné.

Kde **i2** (index času - index ÚRS, inflace a pod.) zohledňuje aktuálnost ceny v době provádění ocenění.

Kde **i3** (index důvěryhodnosti – 0,8 až 1,0) vyjadřuje a potvrzuje pravdivost a důvěryhodnost získané informace.

Je na znalci, aby sám posoudil riziko použitelnosti dané informace:

1,0	vlastní znalost informace o prodeji nemovitosti
0,90 – 1,00	informace od realitních kanceláří a znalců
0,80 – 0,95	informace a průměrné ceny z tisku a databází všech typů

Kde **i4** (index stavu objektu) vyjadřuje kolik by stál srovnatelný objekt, kdyby byl ve stejném technickém stavu, jako posuzovaný objekt.

Kde **ig** (index vlivu garáže - 0,9 až 1,1) představuje náklady pro jedno stání v průměru 6-10% z ceny celé nemovitosti v závislosti na velikosti a vybavení.

Kde **ip** (index vlivu velikosti) by měl vyjádřit vztah velikosti mezi posuzovaným a porovnávacím případem.

Kde **iv** je index vybavení pozemku inženýrskými sítěmi, venkovními úpravami apod., který by měl být zohledněn v poměru max. 0,5 až 1,5.

Kde **iVTE** je index velikostní třídy vodní elektrárny – uplatní se jen u speciálních posudků, pro vyčíslení náhrady za užívání pozemků souvisejících s provozem vodních elektráren.

Index obchodovatelnosti vyjadřuje riziko prodejnosti nemovitosti.

1 výborně obchodovatelná	(1,05 – 1,10)
2 dobře obchodovatelná	(1,00 – 1,05)
3 obchodovatelná	(0,90 – 1,00)
4 obtížně obchodovatelná	(0,70 – 0,90)
5 neobchodovatelná	(0,50 – 0,70)

Vzhledem k rozdílnosti velikosti porovnávaných objektů s oceňovaným objektem bylo nutné najít společný parametr. Byl zvolen parametr ceny 1 m² užitné plochy.

Ve zvláštních případech ocenění pozemků, včetně vlivu výkonového potenciálu polohy (VPP) na jejich cenu, byl výše uvedený parametr ještě dopočten jako cena pozemku na 1 m² a 1 kW výkonu.

