

## **KOPPREA- znalecký ústav, spol. s r. o.**

**Pro obor ekonomika (ceny a odhady nemovitostí, movitých věcí a podniků)**

**U svobodárny 1110/12, 190 00 Praha 9, tel.: 284 810 705, e-mail: kopprea@kopprea.cz**

### **Znalecký posudek č. 12467-165/2018**



**Předmět posudku:** Ocenění náhrady za omezení v užívání části pozemku parc.č. 1619/1 v k.ú. a obci Úpice, využívané pro stavby související s provozem malé vodní elektrárny Úpice-Juta, v říčním km 32,020 vodního toku Úpa, okres Trutnov, v kraji Královéhradeckém, ke dni 10.6.2018.

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

**Účel posudku:** podklad pro uzavření smluvních vztahů

Posudek vypracoval, může jej potvrdit a podat případné vysvětlení podle § 22 zákona číslo 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, za znalecký ústav:

Ing. Vladimír Bajer

Posudek obsahuje 26 stran, včetně příloh a byl vyhotoven ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení byla předána objednateli.

V Praze, dne 13.července 2018

**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.....	8
7.1 Ocenění pozemků.....	8
B. Posudek .....	12
1. Odhad náhrady za užívání trvale zabíraných pozemků po dobu provozu MVE .....	12
1.1 Odhad porovnávací ceny pozemků, obsahující VPP.....	13
1.2 Odhad tržní hodnoty pozemků .....	17
1.3 Odhad simulovaného nájemného .....	17
1.4 Odhad výše náhrady za trvale zabrané pozemky .....	17
C. Závěr.....	18
D. Znalecká doložka .....	19
E. Přílohy .....	20

## A. Nález

### 1. Základní údaje

#### 1.1 Objednatel posudku

Povodí Labe, státní podnik  
Víta Nejedlého 951/8  
500 03 Hradec Králové  
IČ: 70890005  
DIČ: CZ70890005

#### 1.2 Znalecký úkol

Na základě Smlouvy o dílo ev.č. D994180140 ze dne 6.6.2018, vypracovat znalecký posudek pro vyčíslení náhrady za omezení v užívání pozemků ve vlastnictví České republiky, s právem hospodaření svěřeným Povodí Labe, státní podnik. Posudek bude řešit náhrady za využití části pozemku parc.č. 1619/1 v k.ú. a obci Úpice, pro stavby související s provozem malé vodní elektrárny (dále MVE) Úpice-Juta, v říčním km 32,020 vodního toku Úpa, okres Trutnov, v kraji Královehradeckém.

Náhrada za omezení v užívání pozemku bude vyčíslena v jedné časové etapě:

1. v době provozu MVE Úpice-Juta.

Při odhadu výše náhrady za omezení v užívání dotčeného pozemku (dále také výše nájemného z pozemku), který je využíván stavbami cizích vodních děl (stavba jezu) a které souvisí s provozem MVE, bude v posudku zohledněn i vliv výkonového potenciálu polohy (dále VPP) posuzovaného pozemku.

Posudek bude vypracován jako podklad pro uzavření budoucích smluvních vztahů.

Náhrada za omezení v užívání bude vyčíslena jako roční užitek v Kč za 1 m<sup>2</sup>.

### 2. Prohlídka posuzovaných pozemků

Prohlídku nemovitostí, vč. fotodokumentace jejího současného stavu, provedl pověřený pracovník zpracovatele posudku, Ing. Vladimír Bajer, dne 10.6.2018 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

- Smlouva o dílo ev.č. obj. D994180140 ze dne 6.6.2018
- Manipulační řád pro vodní dílo a MVE Úpice na řece Úpě v ř.km 32,020, z prosince 2013
- Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 894 v k. ú. a obci Úpice, ze dne 10.5.2018, vyhotovený dálkovým přístupem.
- Informace o pozemku parc.č. 1619/1, získané z internetového nahlížení do Katastru nemovitostí
- Územní plán města Úpice

- 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 LV č. 894 v k. ú. Úpice, obec Úpice, okres Trutnov.

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že předmět tohoto posudku, tj. pozemek parc.č. 1619/1 v k.ú. Úpice, na kterém je postavena stavba jezu, bezprostředně souvisí s provozem malé vodní elektrárny a je ve vlastnictví:

##### ***1. České republiky***

Právo hospodařit s majetkem státu bylo svěřeno:

##### ***1. Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové***

*Poznámka: Na pozemku parc.č. 1619/1 je evidováno věcné břemeno vedení horkovodu a vstup a vjezd za účelem oprav a revize horkovodu v rozsahu dle gpl. č. 1194-5/2003. věcné břemeno umístění výustního objektu a vstupování za účelem provádění prací spojených s opravami, revizemi, rekonstrukcí a odstraněním havárie v rozsahu dle gpl. č. 1409-377/2007, věcné břemeno umístění kabelového vedení NN a vstupování v rozsahu dle gpl. č.1549-114/2011 za účelem provádění oprav, revizí, rekonstrukcí, odstranění havárie. Všechna evidovaná věcná břemena, dle vyjádření zástupce objednatele, se vztahují k jiným částem pozemku parc.č. 1619/1 a netýkají se posuzované části.*

Na posuzované části pozemku se nachází stavba vodního díla – jezu, dosud nezapsaná na listu vlastnictví v k. ú. Úpice. Dle poskytnutých podkladů objednatelem je vlastníkem této stavby:

##### ***1. Juta,a.s., Dukelská 417, 544 15 Dvůr Králové nad Labem***

#### **5. Dokumentace a skutečnost**

Podklady, které byly zpracovatelům posudku poskytnuty objednatelem, stejně jako podklady, které zajistil zpracovatel posudku vlastní aktivitou, se jeví jako hodnověrné a podle výsledků místního šetření rámcově odpovídají skutečnému stavu posuzované nemovité věci, související s provozem vodního díla – stavbami malé vodné elektrárny.

**V hydrotechnických podkladech**, kde jsou uváděny průtokové poměry v lokalitě, je uveden dlouhodobý průměrný průtok v řece Úpě v profilu jezu, minimální zůstatkový průtok pod jezem a spád v MVE 2,80 m. Vlastní strojovna MVE je ve vzdálenosti více než 300 m. Tato vzdálenost pak umožňuje, aby převýšení vtoku nad výtokem z MVE bylo vyšší než v oblasti jezu. Vlastní jez, pod jehož stavbou se posuzované pozemky nalézají, má podle údajů uvedených ve Vodohospodářské mapě, výšku jezu (rozdíl hladin) 1,5 m. To je také hloubka

**vzduté vody bezprostředně nad jezem. Proto je dále v tomto posudku uvažován spád, odpovídající výšce jezu, tedy o velikosti 1,5 m.**

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 (dále  $Q_a$ ) 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 zkoumané 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).

Výměra záboru posuzovaných pozemků byla převzata z objednatelům poskytnutých podkladů.

**Některé vstupní údaje tohoto posudku, například výměry trvalého, případné dočasného záboru, ale i třeba použitých průtokových a spádových poměrů, případně 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. Podobně rezervovaně je nutno nahlížet i na základní charakteristiky posuzovaných nemovitostí (pozemků, případné staveb s nimi souvisejících), vyplývající z podkladů, které byly zpracovateli posudku poskytnuty jeho objednatelům. V případech dodatečného upřesnění vstupních informací bude nutné posudek odpovídajícím způsobem aktualizovat. Jedná se tedy v současné podobě o posudek podmíněně platný.**

## **6. Analýza polohy a popis souvisejících staveb a vazeb**

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

Jedná se o pozemek parc.č. 1619/1. Na pozemku se nalézá v katastru nemovitostí zatím neevidované vodní dílo – jez, které je ve vlastnictví společnosti Juta, a.s.. Jez a přivaděč vody vytváří spádové předpoklady pro provoz derivační MVE Úpice-Juta.

Vodní dílo se nalézá na pozemcích, které dle evidence katastru nemovitostí leží v korytě vodního toku řeky Úpy, dle podkladů objednatele v říčním kilometru 32,020.

Posuzované pozemky leží v katastrálním území Úpice, které spadá do správního území stejnojmenného města.

Jez vytváří hydrologické předpoklady pro funkci existující derivační MVE, umístěné na náhonu, jehož vtok se nalézá bezprostředně nad jezovým tělesem. Samotná strojovna MVE leží na pozemku umístěném v areálu společnosti Juta, ve vzdálenosti zhruba 500 m pod jezem po toku Úpy. Samotný náhon má délku zhruba 320 m. Jelikož žádný z pozemků náhonu, výtoku či strojovny MVE není předmětem tohoto posudku, nebudou technické parametry této MVE dále podrobněji zkoumány. Stejně, jako spádové poměry vytvořené náhonem nebudou vzaty v potaz neboť posuzované pozemky se nalézají pouze v bezprostředním okolí jezu, resp. jedná se o pozemek zastavěný jezem. Jeho výška, resp. rozdíl hladin dle podkladů činí 1,5 m s přelivnou hranou v nadmořské výšce 332,95 m n. m..

Popis vodního díla:

Na posuzované části pozemku se nachází pevný jez. Hlavní jezové pole o délce 16,50 m je hrazeno pohyblivým uzávěrem. Tento uzávěr je upevněn k betonové spodní stavbě jezu. Kóta přelivné hrany vztyčeného jezu je 332,95 m n.m. Ovládání jezu je pomocí regulačních stavidel umístěných v šachtách obtokového zařízení, které jsou v betonovém dělicím pilíři mezi jezem a šterkovou propustí. Při normální stavu hladiny bude uvnitř jezového tělesa kolísat v rozmezí kót 332,7 – 333,20 m n.m. Pravé pole jezu je dislokováno u pravého břehu vedle pohyblivého střečového jezu, od kterého je odděleno středovým jezovým pilířem. Pravé pole je hrazeno ocelovou klapkou. Přelivná hrana plně sklopené klapky je na kótě 332,50 m n.m. Kóta žb spodní stavby je 332,25 m n.m. Jezová klapka pravého pole jezu je posunuta směrem proti vodě o cca 13 m oproti ose střečového jezu. Ovládání klapky je umístěno na betonovém pilíři na koruně pravobřežní zdi. Obsluha klapky se provádí z dřevěné kolny v místě vtokového objektu na pravém břehu.

Betonový vtokový objekt do náhonu je umístěn těsně nad jezem na levém břehu pod ústím potoka. Nátok do objektu je osazen betonovou obslužnou lávkou s betonovou nornou stěnou, která zabraňuje nátoku plávi do náhonu. Vtokový objekt je dále doplněn šterkovou propustí oddělenou od náhonu trojicí dřevěných stavidel. Na vtokový objekt navazuje přímý náhon na MVE. Vtokový objekt a vlastní náhon odděluje stavidlo s dosedacím prahem na kótě 331,70 m n.m., umístěné v kolně.

Šterková propust je u levého břehu vedle střečového jezu pod vtokovým objektem do náhonu na MVE. Šterková propust má tři otvory, které jsou hrazeny dřevěnými zdvižnými stavidly na kótě 331,05, 331,70 a 331,70 m n.m. Stavidla se pohybují ve svislých drážkách tvořených ocelovými U profily. Dno šterkové propusti pod stavidly až k dolní vodě je obloženo dřevěnými prkny.

Rybí přechod je umístěn přímo v tělese jezu na pravé straně vedle pravého středového pilíře jezu.

Náhon má délku 320 m. Trasa náhonu je přímá. Volný otevřený kanál je obdélníkového profilu, šířky 5 m a hloubky 2,5 m. Sklony svahů koryta jsou kolmé, částečně betonové, částečně z cihelného zdiva. Dno koryta má sklon 3% a je částečně betonové, částečně přírodní. Vtokovou část před MVE tvoří betonové koryto s hrubými česlemi z ocelových trubek a v odlehlosti česlicemi jemnými. Jalový kanál je veden podél budovy MVE, má délku 18 m, šířku 2,0 m. Je plně hrazen stavidlem. Za budovou MVE tento kanál plynule ústí do odpadního kanálu. Cca 90 m nad objektem MVE je u pravobřežní zidky náhonu umístěno odběrné místo chladící vody chemických linek. Odběr probíhá čerpadlem do uzavřeného okruhu a následně se voda beze ztrát opět vrací do náhonu.

Budova MVE je rozdělena na spodní a horní stavbu. Ve strojovně je instalována Kaplanova turbína, o výkonu 136 kW při spádu 2,80 m. Generátor má výkon 160 kW.

Odpadní kanál délky 330 m je v obdélníkovém profilu širokém 7 m a vysokém 2 m. Stěny i dno kanálu jsou částečně betonové i přírodní. Odpad je zaústěn na levém břehu řeky v ř. km 31,18.

Přehled vodními díly dotčených pozemků ve vlastnictví ČR je uvedený v následujících tabulkách:

K.ú.	Parc. č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Využití (stavba na pozemku)	LV
Úpice	1619/1	71 182	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	894
<b>Pozemky Povodí</b>		<b>71 182</b>			

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

Interpretace vlastnictví dle listů vlastnictví:

LV č.	Vlastník	Právo hospodařit s majetkem státu
894	Česká republika	Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové

Následující tabulka uvádí skutečné využití dotčených pozemků a výši uvažovaného trvalého i dočasného záboru, které byly převzaty z podkladů objednatele.

K.ú.	Parc. č.	Poznámka (skutečné využití)	Zábor trvalý	Zábor dočasný
Úpice	1619/1	Koryto Úpy, část pozemku pod jezem	600	0
<b>Pozemky Povodí</b>			<b>600</b>	<b>0</b>

Výměra trvalého záboru byla objednatelem posudku orientačně vyčíslena hodnotou 600 m<sup>2</sup> a zahrnuje odhadnutou výměru části pozemku parc.č. 1619/1 ve vlastnictví ČR, která je zastavěna jezovým tělesem.

Posuzovaný pozemek, jak vyplývá z podkladů, se funkčně vztahuje k provozu související MVE. Je tedy přímo využíván se stavbami a zařízeními použitými k výrobě elektrické energie.

Úpice je město v Královéhradeckém kraji v severovýchodních Čechách. Město leží v Krkonošském podhůří na řece Úpě. Město se skládá ze dvou částí – Úpice a Radeč. V Úpici žije přibližně 5 700 obyvatel. Město se nachází 14 km jihovýchodně od Trutnova a 20 km severozápadně od Náchoda. Úpice se prostírá po obou březích řeky Úpy v roklinatém údolí lemovaném výšinou "U Lippek" a lesy Svobodným, Milešovkou, Velbabou, Dlouhými Záhony a Rtyňkou. Řeka Úpa protéká městem od západu ve vypjatém oblouku k jihu. Na pravém břehu ústí do Úpy potok Radečka, na levém potok Rtyňka.

Město poskytuje pro celou oblast komplex zařízení a služeb městské infrastruktury. Chybějící prvky městské infrastruktury jsou dostupné v bývalém okresním městě Trutnově.

Městem prochází silnice I/14, vedoucí severovýchodem Čech podél hranice s Polskem. Začíná v Liberci, vede podhůřím Jizerských hor a Krkonoš, přes Kladské pomezí, podhůřím Orlických hor a končí nedaleko Svitav.

Posuzované pozemky leží v jižní části města, zhruba 500 m jižně od silničního mostu na Palackého ulici, na konci ulice Svornosti. Přístup k pozemku je z levého břehu ze zmiňované ulice Svornosti a z pravého břehu pouze prostřednictvím vnitroareálových komunikací v přílehlém průmyslovém areálu.

Nejbližší autobusová zastávka (mimoměstské dopravy) je ve vzdálenosti cca 220 m východním směrem na Palackého ulici. Železniční trať do města není zavedena, nejbližší vlaková stanice je v sousední obci Malé Svatoňovice, ve vzdálenosti zhruba 4 km.

Zástavbu v bezprostředním okolí jezu tvoří především na severu a na jihu umístěné průmyslové areály a bytové domy v ulici Svornosti. Poloha vlastního jezu je, ale z hlediska zástavby nerušivá.

Jezové těleso se nalézá v nadmořské výšce zhruba 333 m n. m..

Dle územního plánu města leží posuzovaný pozemek v území ploch vodních a vodohospodářských.

Všeobecně lze posuzovaný pozemek považovat pro uvedený druh vodního díla za vhodný a stavbu na něm přiměřeně stavebně a technicky vybavenou.

## **7. Analýza ocenění**

### **7.1 Ocenění pozemků**

Výše náhrady za omezení užívání pozemků, respektive výše nájemného z 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 prodejích 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

Obdobou obvyklé ceny, je v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS – International Valuation Standards) definovaná tržní hodnota : „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumě a bez nátlaku.“

**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 prodejích 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 (resp. může sloužit) jako pomůcka pro ocenění posuzovaných pozemků nalézajících se ve fázi, kdy související MVE je v provozu. 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 m<sup>3</sup>/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 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“.*

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 Úpy byly pro profil pevného jezu odvozeny z údajů poskytnutých objednatelem.

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

Vodoteč	Úpa	
říční km	32,020	km
Qa	6,46	m <sup>3</sup> /s
Hp	1,50	m
konstanta (MVE)	5,00	
VPP	48,45	kW

Uvažovaný spád převzatý z vodohospodářské mapy nahradil v podkladech uváděný dosažitelný spád v MVE.

Jak vyplynulo z podkladů Povodí Labe, je průměrný průtok nutno korigovat o minimální zůstatkový průtok, který je do podjezí převáděn průtokem pod stavidlem šterkové propusti o velikosti 1,630 m<sup>3</sup>/s. Po redukci tedy činí průměrný průtok:

$$6,460 - 1,630 = 4,830 \text{ m}^3/\text{s}.$$

Vzhledem k tomu, že maximálně vodoprávně povolené množství vody pro elektrárnu je 6,00 m<sup>3</sup>/s, bude pro MVE využitelný průtok o velikosti 4,830 m<sup>3</sup>/s použit v dalších výpočtech ocenění jako limitní.

Výsledek úpravy (korekce) je uveden v následující tabulce:

Vodoteč	Úpa	
říční km	32,020	km
Q-využitelný	4,83	m <sup>3</sup> /s
Hp	1,50	m
konstanta (MVE)	5,00	
VPP	36,23	kW

Poslední uvedené charakteristiky polohy vstupují do následujících výpočtů odhadu porovnávací ceny posuzovaných pozemků, ve které bude zohledněn vliv jejich poloze odpovídající 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 rybím přechodem (RP), vycházejí zpracovatelé posudku z rozsahu dočasného záboru pozemků, resp. trvalého záboru u rybího přechodu.. 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 funkci 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 vyšší ročního (simulovaného) nájemného.

**V případě tohoto posudku nebyl výpočet náhrady za užívání pozemků po dobu výstavby či odstávky MVE objednatelům požadován.**

**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<sup>2</sup>/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.

## B. Posudek

Jak bylo konstatováno v nálezku k tomuto posudku, vyčíslení výše náhrady za omezení v užívání posuzovaných pozemků bude řešeno pouze pro etapu, kdy jsou:

### **1. pozemky trvale využívané pro provoz MVE.**

Přitom se tento posudek nebude zabývat způsobem vyrovnání, ani dobou, po kterou bude náhrada uplatňována, ale omezí se dle přání objednatele na vyčíslení jednotkových cen náhrady za užívání 1m<sup>2</sup> pozemku a rok, pro každou z uvedených etap a částí samostatně.

Jak bylo ukázáno výše, nejvhodnějším se jeví odhadnout náhradu za užívané pozemky z tržní hodnoty těchto pozemků. Pro tento odhad se, v daném případě, jeví jediným relevantním postupem odhad na základě výsledků porovnávacího způsobu ocenění.

Při tom do výsledků pro trvale zabírané pozemky využívané pro MVE v průběhu jejího provozu zpracovatel posudku zakomponoval vliv výkonového potenciálu zkoumané polohy, který se v budoucnu bude projevovat po celou dobu provozu zkoumané MVE. 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).

Vyčíslená náhrada za užívané posuzované pozemky (v Kč/m<sup>2</sup>/rok) může také posloužit pro ocenění věcných břemen, resp. služebností.

**Věcná břemena** představují soubor právních norem, které věcně a právně omezují vlastníka nemovité věci (stavby či pozemku) ve prospěch jiného subjektu tak, že je povinen něco konat nebo něco strpět nebo se něčeho zdržet.

**Právo odpovídající věcnému břemeni se oceňuje výnosovým způsobem** na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Jde-li o pozemek, stanoví se **roční užitek ve výši obvyklého nájemného**.

Pokud toto obvyklé nájemné nelze zjistit přímo (chybí přímé informace o porovnatelném nájemném), použije se simulované nájemné.

**Simulované nájemné** lze určit procentickou sazbou z obvyklé ceny pozemků. Pokud není možné zjistit obvyklou cenu, aplikuje se tentýž postup na jejich tržní hodnotu. Procentní podíl z obvyklé ceny, resp. hodnoty nemovitosti by neměl být nižší než-li uplatňované úročení vkladů v peněžních ústavech. V současnosti se nájemné z komerčně využívaných pozemků pohybuje zhruba v intervalu od 5 % do 15 % z obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty pozemků, v závislosti na typu, době pronájmu a výnosovosti (ekonomické atraktivitě) pronajímané nemovité věci.

**Obvyklou cenu, ani obvyklé nájemné v době zpracování posudku jeho zpracovatel nemohl zjistit, z důvodu absence informací o realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku. Obvyklá cena byla tedy nahrazena tržní hodnotou a obvyklé nájemné nájemným simulovaným, odvozeným z tržní hodnoty posuzovaných pozemků.**

### **1. Odhad náhrady za užívání trvale zabíraných pozemků po dobu provozu MVE**

Z nálezku 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 m<sup>2</sup> pozemku vztáhl ještě k vypočtenému výkonovému potenciálu posuzované polohy dle vztahu:

$$CP = UC / VPP,$$

kde:

- CP – cena 1 m<sup>2</sup> pozemku vztažená k výkonovému potenciálu polohy v Kč/m<sup>2</sup>/kW,  
UC – upravená cena, která je výsledkem porovnávacího způsobu ocenění dané transakce v Kč/m<sup>2</sup>,  
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.

Důvodem výběru obchodních případů souvisejících s příjezovými vodními elektrárnami je fakt, že posuzované pozemky leží přímo pod vodním dílem – jezem a mají tudíž odlišné hydrologické a spádové charakteristiky, nežli pozemky vlastní derivační vodní elektrárny, jejímuž provozu jez slouží.

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.

### **1.1 Odhad porovnávací ceny pozemků, obsahující VPP**

	Nemovitost	1	2	3
	Zdroj	jindrichuvhradec.olx.cz	usnesení 1087 RM Plzeň	Město Šluknov
	Nabídka číslo			záměr prodeje
	Datum	I.12	X.13	XI.13
	Kraj/okres	Jihočeský/Jindřichův Hradec	Plzeňský/Plzeň-město	Ústecký/Děčín
	MVE/Evid. I. hlás. profilu č.	Jemčina - Hatín /105, 107	177+183	stanice B - Rumburk
	Obec	Hatín	Plzeň	Šluknov
	Vodoteč / typ MVE	Nežárka/příjezová	Radbuza/příjezová	Rožanský potok
	Pozemek (m <sup>2</sup> )	3 336	456	2 355
	Průměrný průtok Qa (m <sup>3</sup> /s)	9,28	11,42	0,56
	Využitelný spád H (m)	2,30	2,00	2,00
	Konstanta (MVE)	6,00	6,00	5,00
VPP	Výkonový potenciál polohy (kW)	128,00	137,04	5,57
	Popis	Průměrný průtok byl vypočten jako vážený průměr mezi daty Qa profilů 105 a 107. Váha, velikost povodí. Z ceny je odečtena cena jezu, který je vybudován jako pevný práh s přepadovou hranou v délce cca 28,5 m. Materiál konstrukce železobeton. Výška jezu 2,3 m. Ř.km 23,91.	Pozemky 810/1 - 248m2, 836/4 - 52m2, 890/5 - 147m2, 811/3 - 9m2, vše v k.ú. Doudlevice prodalo město pro výstavbu, resp. dokončení, MVE Doudlevice za cenu 923 400,- Kč. Instalovaný výkon MVE 2 x 110 kW. Ř.km 4,905. Prodej byl dle KN realizován!	Záměr odprodeje pozemků z majetku města za účelem podnikatelského záměru - výstavby MVE
C	Požadovaná cena (Kč)	2 000 000	923 400	471 000
	Cena/m <sup>2</sup>	600	2 025	200
	Cena/m <sup>2</sup> /kW	4,68	14,78	35,91
i1	Index polohy	1,150	0,800	1,150
i2	Index času	1,089	1,039	1,039
i3	Index důvěryhodnosti	1,000	1,000	0,850
iv	Index vybavení pozemku	1,150	1,000	1,250
ip	Index velikosti pozemku	1,100	1,000	1,050
iVTE	Index velikostní třídy elektrárny	1,220	1,230	1,000
CU	Cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> )	1 158	2 071	267
CP	Cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> /kW)	9,05	15,11	47,88
	Váha 1 - 3 (5)	1	1	0

MAX

	Nemovitost	4	5	6
	Zdroj	ZM Horšovský Týn	Bioreality.cz	Katastr nemovitostí
	Nabídka číslo	záměr prodeje	(261-2003)	V-7785/2015
	Datum	XII.14	VIII.14	IX.15
	Kraj/okres	Plzeňský/Domažlice	Jihočeský/Tábor	Ústecký / Ústí n. Labem
	MVE/Evid. I. hlás. profilu č.	174	-	Wikipedia
	Obec	Horšovský Týn	Tábor	Velké Březno
	Vodoteč / typ MVE	Radbuza/příjezová	Košínský potok/rybník	Homolský potok
	Pozemek (m <sup>2</sup> )	400	36 982	742
	Průměrný průtok Qa (m <sup>3</sup> /s)	2,38	0,33	0,25
	Využitelný spád H (m)	1,85	4,50	6,00
	Konstanta (MVE)	5,00	5,00	5,00
VPP	Výkonový potenciál polohy (kW)	22,02	7,34	7,50
	Popis	Odprodej části pozemku parc. č. 1058/1 o výměře cca 400 m <sup>2</sup> pro kompletaci pozemků souvisejících s MVE Horšovský Týn na řece Radbuze, v říčním km cca 64,50. Pod MVE z roku 1990 u klapkového jezu.	K prodeji většinu pozemek pod rybníkem Malý Jordán. Největší hloubka je u hráze až 5 m. Rybník z let 1952-1954. Malý Jordán v kaskádě nádrží na Košínském potoce. Podle ČHMÚ Qa činí 326 l/s. Hráz umožňuje stavbu MVE. Výměra prodáváných pozemků je 36 982 m <sup>2</sup> . Stavidlo a hráze je součástí.	Pozemek v lokalitě Vítov u Velkého Března k prodeji. Svojí polohou mezi silnicí směr na Zubrnice a potokem se nabízí využití jako místo malé vodní elektrárny. Asi pozemek parc. č. 179/3 o výměře 742 m <sup>2</sup> .
C	Požadovaná cena (Kč)	60 000	3 800 000	34 840
	Cena/m <sup>2</sup>	156	103	47
	Cena/m <sup>2</sup> /kW	7,09	14,01	6,26
i1	Index polohy	1,000	0,950	1,050
i2	Index času	1,035	1,039	1,035
i3	Index důvěryhodnosti	1,000	0,850	1,000
iv	Index vybavení pozemku	1,000	1,100	1,200
ip	Index velikosti pozemku	1,000	1,250	1,000
iVTE	Index velikostní třídy elektrárny	1,000	1,000	1,000
CU	Cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> )	162	119	61
CP	Cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> /kW)	7,34	16,17	8,17
	Váha 1 - 3 (5)	1	1	1

	<b>Nemovitost</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
	<b>Zdroj</b>	občan	Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí
	<b>Nabídka číslo</b>		V-1165/2017	V-11965/2015
	<b>Datum</b>	IX.16	II.17	XII.15
	<b>Kraj/okres</b>	Královehradecký/Semily	Jihočeský/Tábor	Královehradecký/Trutnov
	<b>MVE/Evid. I. hlás. profilu č.</b>	66	-	
	<b>Obec</b>	Víchová nad Jizerou	Tábor	Vrchlabí
	<b>Vodoteč / typ MVE</b>	Jizera/příjezová	Košínský potok/rybník	Labe/příjezová
	<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 603</b>	<b>303</b>	<b>229</b>
	<b>Průměrný průtok Qa (m<sup>3</sup>/s)</b>	<b>8,86</b>	<b>0,33</b>	<b>2,70</b>
	<b>Využitelný spád H (m)</b>	<b>2,00</b>	<b>4,50</b>	<b>1,63</b>
	<b>Konstanta (MVE)</b>	<b>5,00</b>	<b>5,00</b>	<b>5,00</b>
<b>VPP</b>	<b>Výkonový potenciál polohy (kW)</b>	<b>88,60</b>	<b>7,34</b>	<b>22,00</b>
	<b>Popis</b>	Nabídka prodeje pozemku parc.č. 26/2 v k.ú. Horní Sytová pro stavbu příjezové MVE s projektovaným výkonem 130 kW.	Prodej pozemku parc.č. 431/1 pod rybníkem Malý Jordán. Největší hloubka je u hráze až 5 m. Rybník z let 1952-1954. Malý Jordán v kaskádě nádrží na Košínském potoce. Podle ČHMÚ Qa činí 326 l/s. Hráz umožňuje stavbu MVE. Výměra prodaného pozemku je 303 m <sup>2</sup> .	Lesy ČR odprodaly doplňkový pozemek parc. č. 1585/3 o výměře 229 m <sup>2</sup> vlastníkovu MVE Harta v říčním km 1068,469 toku Labe. Instalovaný výkon dle ERU 22 kW. Hydrologické údaje převzaty z podkladů posudku k MVE Harta v ř. km 1068,091.
<b>C</b>	<b>Požadovaná cena (Kč)</b>	2 500 000	30 000	10 000
	<b>Cena/m<sup>2</sup></b>	<b>1 560</b>	<b>99</b>	<b>44</b>
	<b>Cena/m<sup>2</sup>/kW</b>	<b>17,60</b>	<b>13,50</b>	<b>1,98</b>
<b>i1</b>	<b>Index polohy</b>	<b>1,100</b>	<b>0,950</b>	<b>1,000</b>
<b>i2</b>	<b>Index času</b>	<b>1,025</b>	<b>1,025</b>	<b>1,032</b>
<b>i3</b>	<b>Index důvěryhodnosti</b>	<b>0,850</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
<b>iv</b>	<b>Index vybavení pozemku</b>	<b>1,150</b>	<b>1,150</b>	<b>1,200</b>
<b>ip</b>	<b>Index velikosti pozemku</b>	<b>1,050</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
<b>iVTE</b>	<b>Index velikostní třídy elektrárny</b>	<b>1,120</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
<b>CU</b>	<b>Cena upravená (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2 021</b>	<b>111</b>	<b>54</b>
<b>CP</b>	<b>Cena upravená (Kč/m<sup>2</sup>/kW)</b>	<b>22,81</b>	<b>15,12</b>	<b>2,46</b>
	<b>Váha 1 - 3 (5)</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

MIN

	<b>Koeficient obchodovatelnosti</b>	<b>1,00</b>	
<b>V</b>	<b>Vážený průměr ceny 1 m<sup>2</sup>, včetně VPP</b>	<b>13,39</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup>/kW</b>
<b>CP</b>	<b>Cena porovnávací po zaokrouhlení</b>	<b>13,00</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup>/kW</b>

Odhadnutá porovnávací cena 1 m<sup>2</sup> 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 **13,00 Kč/m<sup>2</sup>/kW**.

Výměra trvale zabraných pozemků využívaných pro provoz MVE se uvažuje o velikosti **600 m<sup>2</sup>**.



## **1.2 Odhad tržní hodnoty pozemků**

Z odhadnuté porovnávací ceny 1 m<sup>2</sup> pozemků a pro polohu, popsanou charakteristikami v následující tabulce, vypočteme výslednou cenu následovně:

Q - využitelný	4,83	m <sup>3</sup> /s
H - spád	1,50	m
K - konstanta MVE	5,00	
VPP - výkonový potenciál polohy	36,23	kW
Výměra posuzovaných pozemků celkem:	600	m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací cena pozemků, vč. vlivu VPP</b>	<b>282 555</b>	<b>Kč</b>

**Tržní hodnota** posuzované části pozemku parc.č. 1619/1 v k.ú. a obci Úpice, využívané při provozu MVE, o orientačně zjištěné výměře 600 m<sup>2</sup>, včetně vlivu VPP, odhadnutá na základě porovnání, tedy činila ke dni místní prohlídky, celkem

**282 555 Kč,**

**tj. 471 Kč/m<sup>2</sup>.**

## **1.3 Odhad simulovaného nájemného**

Výše ročního nájemného z pozemků se zpravidla na současném trhu pohybuje v rozpětí od 5% do 15% z jejich hodnoty. Pro příjezovou polohu a s ohledem na velikostní třídu vodní elektrárny a na základě předchozích zkušeností s jinými obdobnými případy, navrhuje použít procentickou sazbu ve výši 10%, 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

$$282\,555 \text{ Kč} \times 10,00\% = \underline{\underline{28\,255,50 \text{ Kč/rok}}}$$

což v přepočtu na 1 m<sup>2</sup> pronajímaného pozemku je

$$28\,255,50 \text{ Kč/rok} / 600 \text{ m}^2 = \underline{\underline{47,09 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}}}$$

## **1.4 Odhad výše náhrady za trvale zabrané pozemky**

V předchozí kapitole uvedená cena jednotkového simulovaného nájemného, odvozeného jako 10% podíl z hodnoty posuzovaných pozemků, zahrnující i vliv výkonového potenciálu posuzované polohy, zjištěná na základě porovnávacího způsobu ocenění, je v daném místě a k datu ocenění jednotkovou částkou nájemného z trvale zabíraných pozemků po dobu provozu MVE, resp. náhradou za omezení užívání pozemků, a činí po zaokrouhlení na celé koruny:

**47 Kč/m<sup>2</sup>/rok.**

V této částce je zakomponován vliv výkonového potenciálu polohy.

## C. Závěr

Na základě Smlouvy o dílo ev.č. D994180140 ze dne 6.6.2018 bylo formulováno následující zadání:

Vypracovat znalecký posudek, jehož obsahem bude odhad výše náhrady za omezení v užívání pozemků ve vlastnictví České republiky, s právem hospodaření svěřeným Povodí Labe, státní podnik. Posudek bude řešit náhrady za využití části pozemku parc.č. 1619/1 v k.ú. a obci Úpice, pro stavby související s provozem malé vodní elektrárny Úpice-Juta, v říčním km 32,020 vodního toku Úpa, okres Trutnov, v kraji Královehradeckém.

Náhrada za omezení v užívání pozemku byla vyčíslena v jedné časové etapě:

1. v době provozu MVE Úpice-Juta.

Posudek byl vypracován jako podklad pro uzavření budoucích smluvních vztahů a podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. k datu 10.6.2018.

Obvyklou cenu, ani obvyklé nájemné v době zpracování posudku jeho zpracovatel nemohl z dostupných podkladů zjistit. Obvyklá cena byla v posudku zastoupena tržní hodnotou posuzovaných pozemků a obvyklé nájemné nájemným simulovaným, odvozeným z tržní hodnoty posuzovaných pozemků.

Dle analýz a výpočtů v posudku realizovaných, činí **náhrada za omezení v užívání části pozemku** (nájemné z pozemku) parc.č. 1619/1 v k. ú. a obci Úpice, v okrese Trutnov, **v době provozu MVE, zahrnující vliv výkonového potenciálu polohy**, podle stavu ke dni místní prohlídky:

**47 Kč/m<sup>2</sup>/rok,**

*slovy : čtyřicetsedm korun českých za jeden metr čtvereční a rok.*

**Zpracovatel posudku prohlašuje, že posudek zpracoval v souladu s platnými právními normami, základními metodami obecně publikovanými a dle svého nejlepšího vědomí a svědomí.**

V Praze dne 13.července 2018

Vypracoval :

Ing. Vladimír Bajer

*Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením a ve smyslu zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 Sb., znalecký ústav prohlašuje, že si je vědom všech možných následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.*

## D. Znalecká doložka

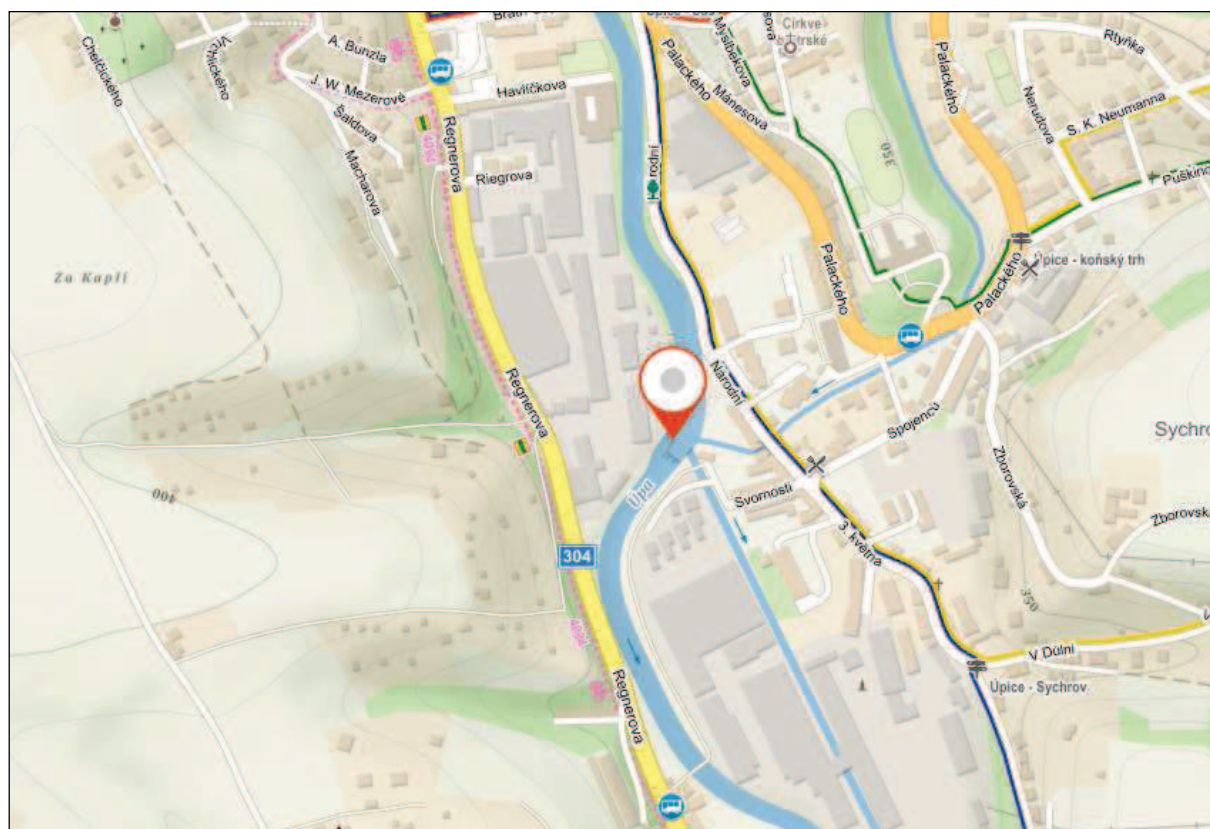
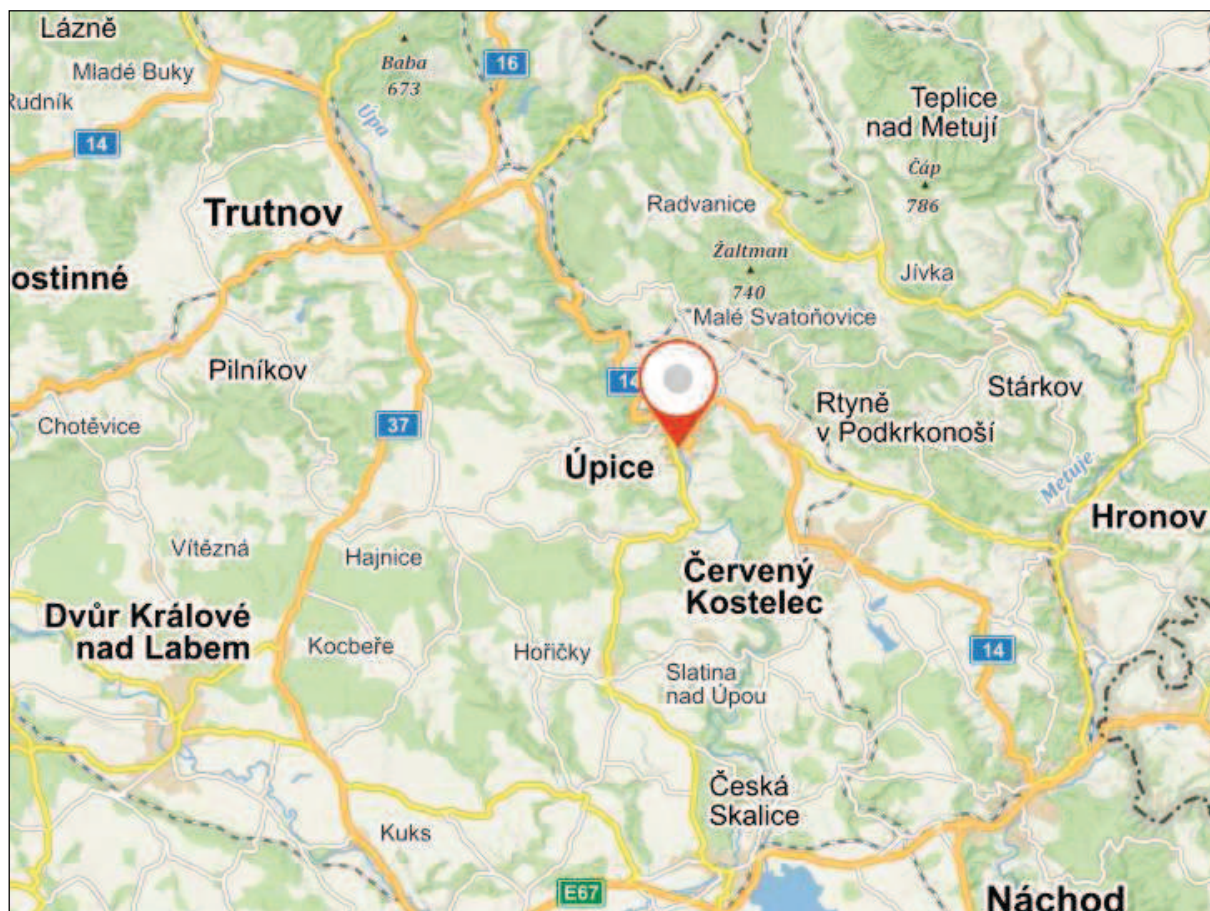
Posudek podává KOPPREA - znalecký ústav spol. s r.o., se sídlem Praha 9, U svobodárny 12, PSČ 190 00, IČ 458 08 830, na základě rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR č.j. 170/98-OOD ze dne 11.11.1998 zapsaná podle ust. § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů a podle ust. § 6, odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky vyžadované především státními orgány a orgány samosprávy v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, movitostí a podniků.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci zakázek pod č. 12467-165/2018.

## E. Přílohy

1. Přehledné situace	1 A4
2. Informace o pozemku parc. č. 1619/1	1 A4
3. Snímek z katastrální mapy v měřítku 1:1000	1 A4
4. Výřez z územního plánu a letecký snímek	1 A4
5. Fotodokumentace	1 A4
6. Legenda k porovnávacím metodám	1 A4
<b>PŘÍLOH CELKEM</b>	<b>6 A4</b>

## Situace širších vztahů



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1619/1</a>
Obec:	<a href="#">Úpice [579777]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Úpice [774651]</a>
Číslo LV:	<a href="#">894</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	71182
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Druh pozemku:	vodní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

## Jiné zápisy

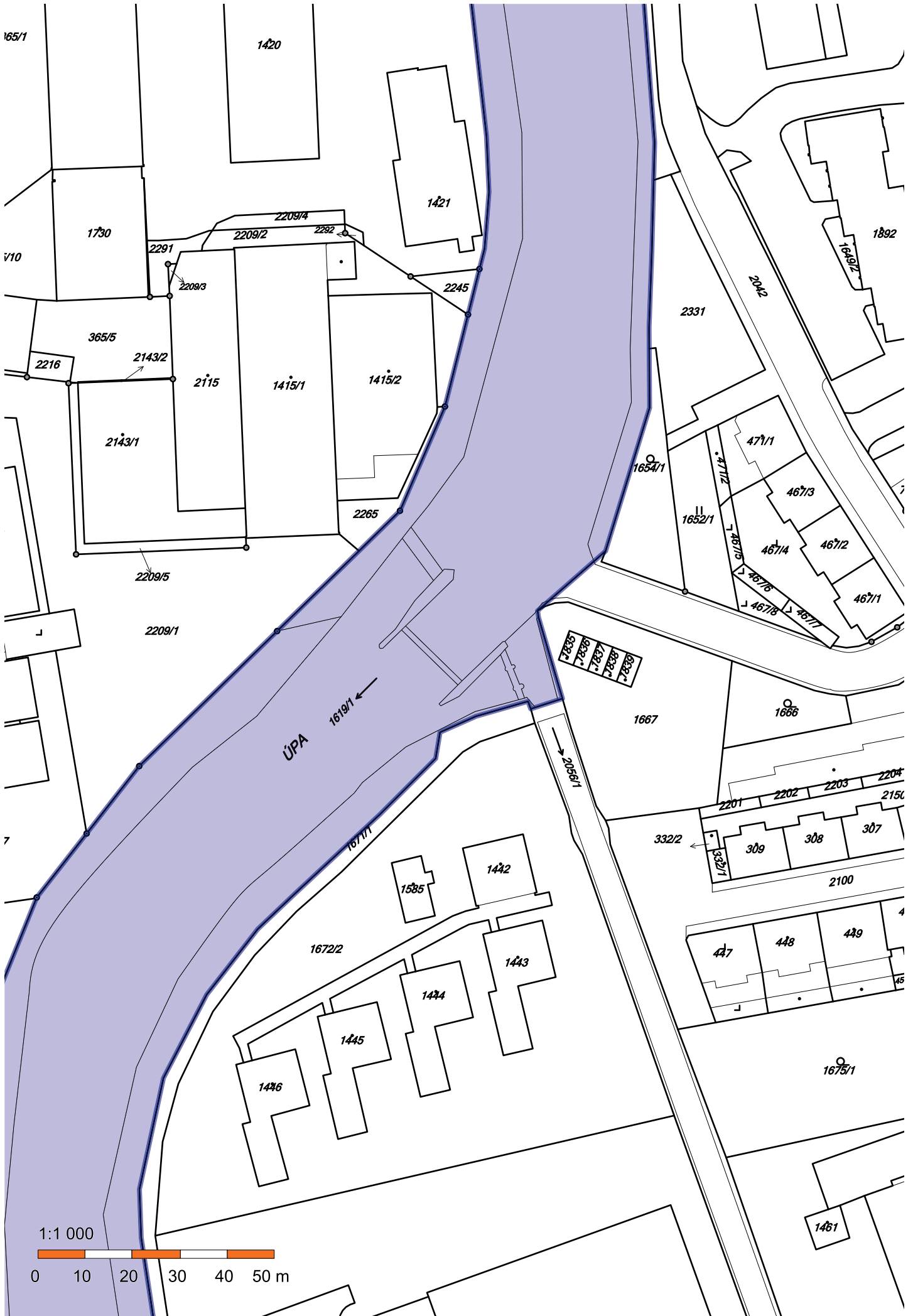
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

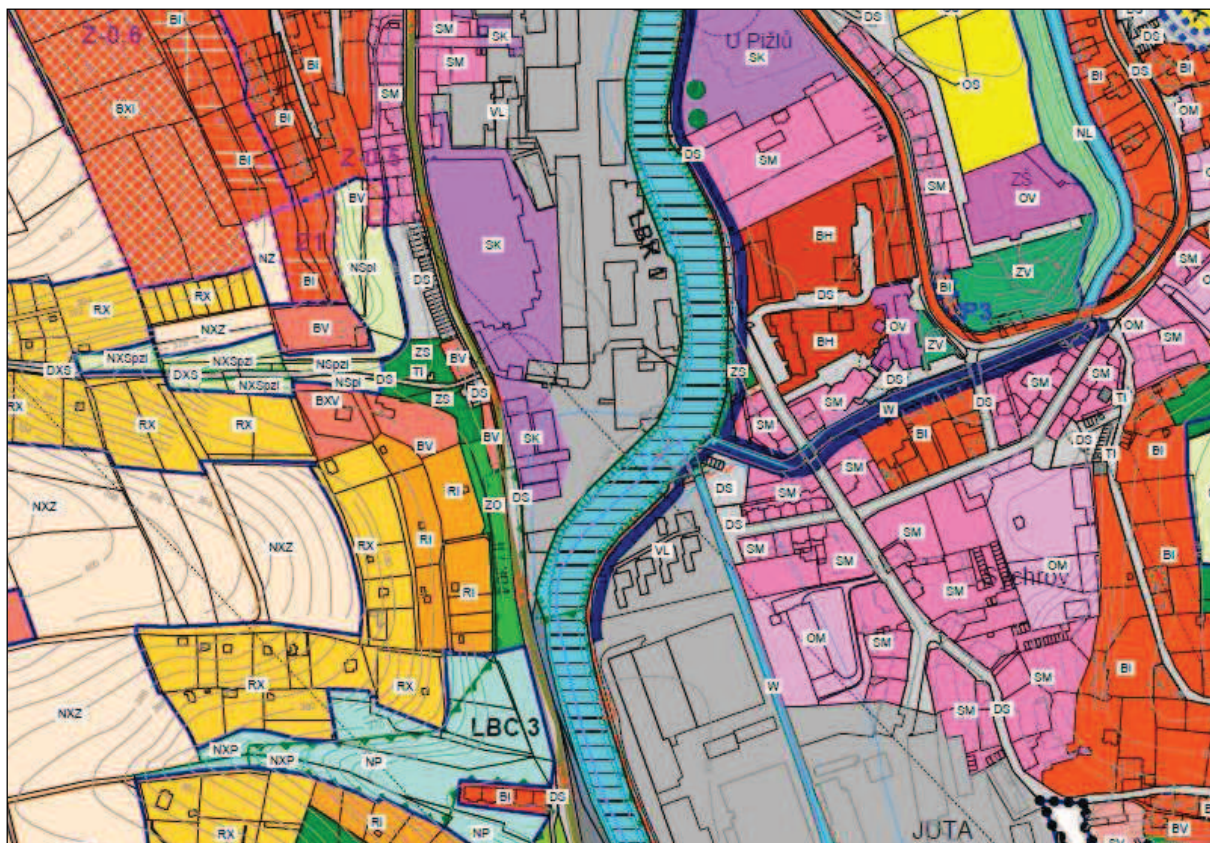
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.06.2018 15:00:00.

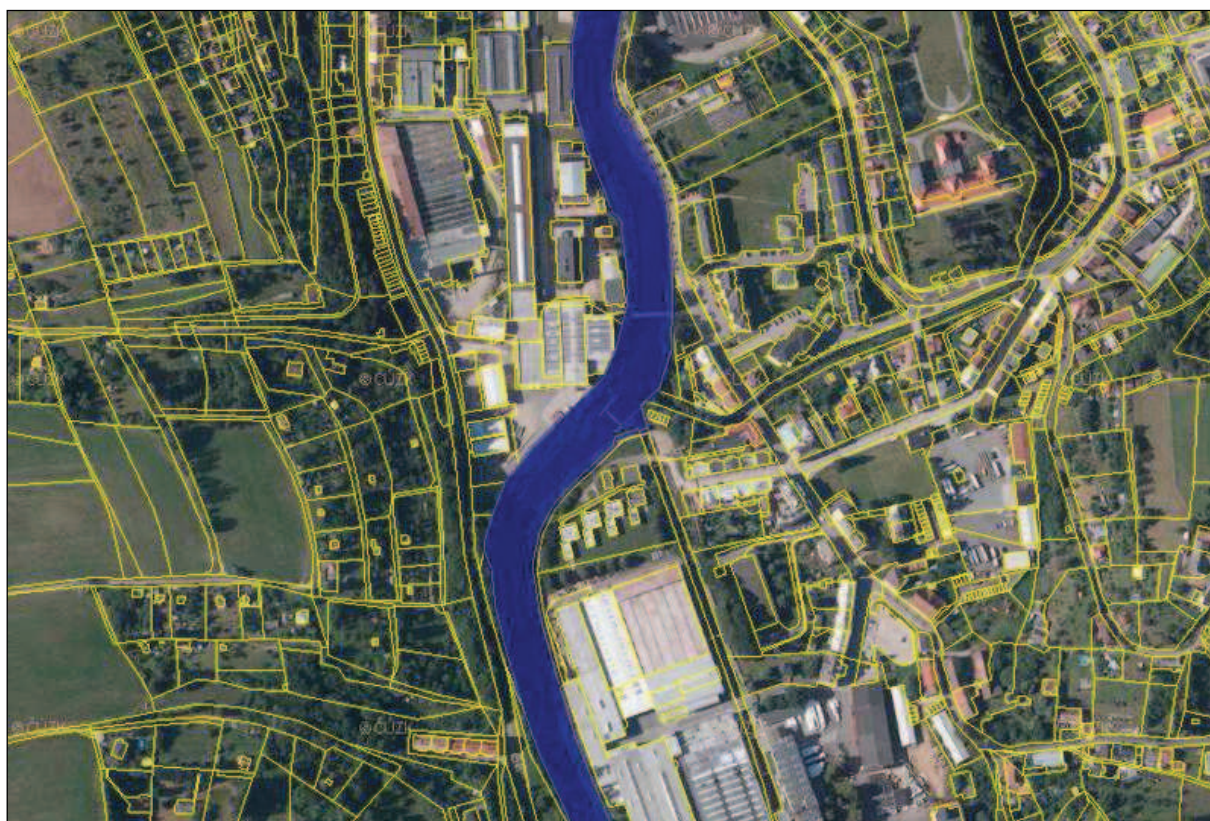








Výřez z územního plánu města Úpice



Letecký snímek se zákresem katastrální mapy





## Legenda k porovnávacím metodám

(tento systém byl vypracován společností KOPPREA – znalecký ústav, s.r.o)

Porovnání srovnatelných nemovitostí a vyhodnocení podobnosti užití a lokality je provedeno metodou váženého průměru, kde každé nemovitosti je přidělena váha z intervalu 1 až 3, a jejich vzájemný poměr s upravenou cenou CU nemovitosti, udává pravděpodobnou porovnatelnou hodnotu posuzované nemovitosti. V případě, že je známa prodejní cena posuzované nemovitosti, je jí přidělena váha 5.

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 porovnávané lokality srovnatelné a pro případného zájemce akceptovatelné.

Kde **i2** (index času - index ÚRS 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 zalců
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 - 0,7 až 1,3) by se měl vyjádřit komfort využití velikosti plochy objektu, resp. kolem objektu pro účely majitele na cenu objektu a případné trvalé porosty, které zvyšují komfort bydlení a využití objektu.

Kde **iv** je index vybavení pozemku venkovními úpravami, který by měl být zohledněn v poměru max. 0,8 až 1,2.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> a 1 kW výkonu.