

## **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. 12588-286/2018**



**Předmět posudku:** Ocenění náhrady za omezení v užívání částí pozemků parc.č. 993/2 a 994 v k.ú. Dražice a obci Benátky nad Jizerou, využívaných pro stavby související s provozem malé vodní elektrárny Dražice nad Jizerou, v říčním km 22,620 vodního toku Jizery, okres Mladá Boleslav, v kraji Středočeském, ke dni 19.10.2018.

**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 28 stran, včetně příloh a byl vyhotoven ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení byla předána objednateli.

V Praze, dne 30. října 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 objednávky č. A994180098 ze dne 22.10.2018, 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 částí pozemků parc.č. 993/2 a 994 v k.ú. Dražice a obci Benátky nad Jizerou, pro stavby související s provozem malé vodní elektrárny (dále MVE) Dražice nad Jizerou, v říčním km 22,620 vodního toku Jizery, okres Mladá Boleslav, v kraji Středočeském.

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

1. v době provozu MVE Dražice nad Jizerou.

Při odhadu výše náhrady za omezení v užívání dotčených pozemků (dále také výše nájemného z pozemků), které jsou využívány stavbami cizích vodních děl (stavba jezu) a které souvisejí s provozem MVE, bude v posudku zohledněn i vliv výkonového potenciálu polohy (dále VPP) posuzovaných pozemků.

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 19.10.2018 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

- Objednávka č. č. A994180098 ze dne 22.10.2018
- Manipulační řád vodního díla malá vodní elektrárna Dražice nad Jizerou, řeka Jizera, jez v ř.km 22,620, vyhotovený v lednu 2001
- Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 101 v k. ú. Dražice a obci Benátky nad Jizerou, ze dne 22.10.2018, vyhotovený dálkovým přístupem.
- Smlouva o zřízení věcného břemene č. O994110106 ze dne 20.4.2012

- Geometrický plán č.pl. 318-46/2018 vyhotovený dne 17.10.2018 panem Václavem Bičičtštem
- Informace o pozemku parc.č. 993/2, získané z internetového nahlížení do Katastru nemovitostí
- Informace o pozemku parc.č. 994, získané z internetového nahlížení do Katastru nemovitostí
- Územní plán obce Benátky nad Jizerou
- 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. 101 v k.ú. Dražice, obec Benátky nad Jizerou, okres Mladá Boleslav.

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že předmět tohoto posudku, tj. pozemky parc. 993/2 a parc.č. 994 v k.ú. Dražice, na kterých je stavba jezu, bezprostředně souvisí s provozem malé vodní elektrárny a jsou 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. 993/2 je evidováno věcné břemeno - umístění kanalizace, vstup a vjezd za účelem prací spojených s opravou, revizí, rekonstrukcí nebo odstraněním havárie v rozsahu GP č. 191-29/2008. Evidované věcné břemeno, dle smlouvy o zřízení věcného břemene, se vztahuje na jiné části pozemku a netýká se posuzované části.*

Na posuzovaných částech pozemků se nachází stavba vodního díla – jezu, dosud nezapsaná na listu vlastnictví v k. ú. Dražice. Dle dostupných podkladů je vlastníkem této stavby:

##### ***1. SP Dražice s.r.o., Dražice 63, 29471 Benátky nad Jizerou***

#### **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.

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 Qa) 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 (Pi). 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 objednatelem 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 objednatelem. 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.

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 993/2 a 994. Na pozemcích se nalézá v katastru nemovitostí zatím neevidované vodní dílo – jez, které je ve vlastnictví společnosti SP Dražice s.r.o..

Jez vytváří spádové předpoklady pro provoz příjezové MVE Dražice nad Jizerou.

Vodní dílo se nalézá na pozemcích, které dle evidence katastru nemovitostí leží v korytě vodního toku řeky Jizery, dle podkladů objednatele v říčním kilometru 22,620.

Posuzované pozemky leží v katastrálním území Dražice, které spadá do správního území obce Benátky nad Jizerou.

Popis vodního díla:

Na posuzovaných pozemcích je umístěný vzdouvací objekt, který je tvořen pevným betonovým jezem, situovaným mírně šikmo k ose toku. Délka přelivné hrany jezu je 48,3 m. Úroveň přelivné hrany jezu je na kótě 191,21 m n.m. Přelivná plocha je opevněna betonovou deskou tl. 30 cm. Základní konstrukce jezu je dřevěná rámová s kamennou výplní, na povodní straně je stabilizována betonovou zdí. Pod jezem je dno zpevněno kamenným záhozem. Na pravé straně jezu je svislá břehová zeď, na levé straně je pilíř hrazené proplachovací propusti jezu.

Vtok – začátek vtoku je charakterizován ocelovou příhradovou lávkou s pevnými svodidlovými prvky. Lávka je situována v linii levobřežní břehové zdi řeky a u tělesa jezu končí cca 12 m od pilíře propusti. Za hrubými česlemi se dno vtoku prohlubuje k prahu propusti a vtokům turbin. Levá zeď vtoku tvoří základovou zeď přilehlých budov.

Strojovna MVE je stavebně dělena podle dispozice původních turbin na dvě kašny – průtočné kanály šířky 5,2 m. Je tvořena jedním konstrukčním blokem s betonovou spodní stavbou a s vrchní zděnou stavbou se sedlovou střechou. Strojovna je vybavena čtyřmi soustrojímí (turbíny typu Semikaplan o výkonu 116 kW), jemnými česlemi s automatickým čištěním a stavidly vtoků.

Odpad od strojovny má délku cca 230 m a zpětné zaústění do toku Jizery je v ř.km 22,36. Odpad je tvořen betonovým kanálem šířky cca 12 m.

Přehled vodním dílem 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
Dražice	993/2	13 882	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	101
Dražice	994	1 106	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	101
<b>Pozemky Povodí</b>		<b>14 988</b>			

Jako podklad pro jednání byl vyhotoven geometrický plán (viz podklady), který reflektuje rozdělení pozemků parc.č. 993/2 a 994 ve správě Povodí Labe, dle skutečného využití. Vzhledem k tomu, že uvedené „nové“ pozemky nejsou doposud zapsané v evidenci katastrálního úřadu, jsou v následující tabulce uvedeny pouze pro úplnost.

K.ú.	Parc. č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Využití	LV
Dražice	993/2	10 656	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	101
Dražice	993/4	2 708	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	101
Dražice	st.369	518	zastavěná plocha a nádvoří	vod. dílo, jez (na LV č. xxx)	101
Dražice	994/1	824	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	101
Dražice	994/2	201	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	101
Dražice	st. 370	81	zastavěná plocha a nádvoří	vod. dílo, jez (na LV č. xxx)	101
<b>Pozemky Povodí</b>		<b>14 988</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
101	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
Dražice	993/2	koryto Jizery, část pozemku pod stavbou jezu	518	0
Dražice	994	koryto Jizery, část pozemku pod stavbou jezu	81	0
<b>Pozemky Povodí</b>			<b>599</b>	<b>0</b>

Následující tabulka uvádí skutečné využití pozemků vzniklých rozdělením pozemků parc.č. 993/2 a 994 a definovaných v příloženém GP, včetně výše uvažovaného trvalého i dočasného záboru, které byly převzaty z podkladů objednatele.

K.ú.	Parc. č.	Poznámka (skutečné využití)	Zábor trvalý	Zábor dočasný
Dražice	993/2	koryto Jizery	0	0
Dražice	993/4	koryto Jizery	0	0
Dražice	st.369	pozemek pod částí jezu	518	0
Dražice	994/1	koryto Jizery	0	0
Dražice	994/2	koryto Jizery	0	0
Dražice	st. 370	pozemek pod částí jezu	81	0
<b>Pozemky Povodí</b>			<b>599</b>	<b>0</b>

Výměra trvalého záboru byla vyčíslena hodnotou 599 m<sup>2</sup> a zahrnuje souhrnnou výměru obou částí pozemků parc.č. 993/2 a 994 ve vlastnictví ČR, které jsou zastavěny stavbou jezu.

Benátky nad Jizerou jsou město v okrese Mladá Boleslav, ve kterém žije přibližně 7 400 obyvatel. Dominantou města je zámek, v jehož areálu se nachází mimo jiné i muzeum hraček. Na zámku žil například slavný dánský hvězdář Tycho Brahe. Historické jádro města je od roku 1990 městskou památkovou zónou. Město samo poskytuje svým obyvatelům i širšímu spádovému území rozsáhlý komplex zařízení a služeb městské infrastruktury. Chybějící prvky lze nalézt v okresním městě Mladá Boleslav, které leží v dopravní vzdálenosti zhruba 18 km.

Součástí města jsou následující místní části: Benátky nad Jizerou I (Nové Benátky), Benátky nad Jizerou II (Staré Benátky), Benátky nad Jizerou III (Obodř), Dražice a Kbel.

Okolo zastavěné části města vede dálnice D10 Praha - Mladá Boleslav - Turnov s exitem 27. Městem procházejí silnice II/272 Český Brod - Lysá nad Labem - Benátky nad Jizerou - Bezno - Bělá pod Bezdězem a silnice II/610 Praha - Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Benátky nad Jizerou - Mladá Boleslav - Turnov. Železniční trať ani stanice na území města nejsou. Nejbližší městu je železniční stanice Zdětín u Chotětova ve vzdálenosti 4 km ležící na trati 070 v úseku z Neratovic do Mladé Boleslavi. Ve městě má zastávku dálková autobusová linka Praha-Jičín-Jilemnice-Rokytnice n. Jiz. Z města vedou příměstské autobusové linky do těchto cílů: Bělá pod Bezdězem, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Lysá nad Labem, Milovice, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Praha. Od roku 2016 je zde zavedena Pražská integrovaná doprava.

Jez se nachází v severovýchodní části místní části Dražice, zhruba 280 m severně od silničního mostu. Nejbližší zastávka, která sousedí s jezem je tvořena areálem průmyslového. Zkoumaná poloha z tohoto pohledu se jeví, i s ohledem na historickou dobu vzniku jezu, jako nekonfliktní.

Nejbližší autobusová zastávka leží zhruba 250 m od jezu na hlavní silnici v městské části, která spojuje Dražice se sousední obcí Zdětín. Vlaková zastávka je ve vzdálenosti cca 4,5 km, rovněž ve Zdětíně.

Lokalita s jezem je přístupna zpevněnou odbočkou z hlavní komunikace, vedenou po levém břehu.

Dle územního plánu města Benátky nad Jizerou je posuzovaný pozemek zařazen do území vodních ploch a toků.

Lokalita s jezem se nalézá v nadmořské výšce zhruba 192 m n. m.

Z technického hlediska lze posuzované pozemky považovat pro uvedený druh stavby za vhodné a přiměřeně stavebně a technicky vybavené.

## **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 prodeji 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 prodeji 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 Jizery byly pro profil pevného jezu odvozeny z údajů poskytnutých objednatelem.

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

Vodoteč	Jizera	
říční km	22,620	km
Qa	24,060	m <sup>3</sup> /s
Hp	2,64	m
konstanta (MVE)	6,00	
VPP	381,11	kW

Uvažovaný spád byl odvozený z údajů uvedených v manipulačním řádu jako rozdíl hladin.

Jak vyplynulo z podkladů Povodí Labe, je průměrný průtok nutno korigovat o minimální zůstatkový průtok (MZP), který je převáděn do podjezí přepadem vody přes jezové těleso o velikosti 0,500 m<sup>3</sup>/s. Po redukci tedy činí upravený průtok:

$$24,060 - 0,500 = 23,560 \text{ m}^3/\text{s}.$$

Vzhledem k tomu, že maximálně vodoprávně povolené množství vody pro elektrárnu je 22,800 m<sup>3</sup>/s, bude tento (nižší) průtok použit v dalších výpočtech ocenění jako limitní.

Výsledek úpravy (korekce) je uveden v následující tabulce:

Vodoteč	Jizera	
říční km	22,620	km
Q-využitelný	22,800	m <sup>3</sup> /s
Hp	2,64	m
konstanta (MVE)	6,00	
VPP	361,15	kW

Poslední uvedené charakteristiky polohy pak vstupují do následujících výpočtů odhadu porovnávací a zprostředkovaně i tržní hodnoty pozemků. Ve výsledcích je již 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 (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 výši ročního (simulovaného) nájemného.

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

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 extrémní (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 Plzně	ZM Horšovský Týn
	Nabídka číslo			záměr prodeje
	Datum	I.12	X.13	XII.14
	Kraj/okres	Jihočeský/Jindřichův Hradec	Plzeňský/Plzeň-město	Plzeňský/Domažlice
	MVE/Evid. I. hlás. profilu č.	Jemčina - Hatín /105, 107	177+183	174
	Obec	Hatín	Plzeň	Horšovský Týn
	Vodoteč / typ MVE	Nežárka/příjezová	Radbuza/příjezová	Radbuza/příjezová
	Pozemek (m <sup>2</sup> )	3 336	456	400
	Průměrný průtok Qa (m <sup>3</sup> /s)	9,28	11,42	2,38
	Využitelný spád H (m)	2,30	2,00	1,85
	Konstanta (MVE)	6,00	6,00	5,00
VPP	Výkonový potenciál polohy (kW)	128,00	137,04	22,02
	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!	Odprodej části pozemku parc. č. 1058/1 o výměře cca 400 m2 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.
C	Požadovaná cena (Kč)	2 000 000	923 400	60 000
	Cena/m <sup>2</sup>	600	2 025	156
	Cena/m <sup>2</sup> /kW	4,68	14,78	7,09
i1	Index polohy	1,000	0,700	0,950
i2	Index času	1,089	1,039	1,035
i3	Index důvěryhodnosti	1,000	1,000	1,000
iv	Index vybavení pozemku	1,150	1,000	1,000
ip	Index velikosti pozemku	1,100	1,000	1,000
iVTE	Index velikostní třídy elektrárny	0,904	0,911	0,741
CU	Cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> )	746	1 342	114
CP	Cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> /kW)	5,83	9,80	5,16
	Váha 1 - 3 (5)	1	1	1

	Nemovitost	4	5	6
	Zdroj	KOLLOS MEDIA, s.r.o.	obec Bžany	RM Týnec nad Sázavou
	Nabídka číslo	nájemní smlouva	usnesení ZO č. 32	Schválený prodej
	Datum	VII.14	I.14	I.15
	Kraj/okres	Středočeský/Ml.Boleslav	Ústecký/Teplice	Středočeský/Benešov
	MVE/Evid. I. hlás. profilu č.	73	240	159
	Obec	Vinec	Bžany	Týnec nad Sázavou
	Vodoteč / typ MVE	Jizera	Bílina/ příjezová	Sázava/příjezová
	Pozemek (m <sup>2</sup> )	89	594	655
	Průměrný průtok Qa (m <sup>3</sup> /s)	22,66	5,23	20,45
	Využitelný spád H (m)	2,20	2,03	1,10
	Konstanta (MVE)	6,00	5,00	6,00
VPP	Výkonový potenciál polohy (kW)	299,11	53,03	134,97
	Popis	Údaje z nájemní smlouvy na pozemek parc. č. 339/1, kde uvedena i cena 1 ha pozemku ve výši 5 620 000 Kč, přiléhajícího k jezu (z levého břehu) v ř. km 34,6	Záměr prodeje pozemku p.č. 697/8 – ostatní plocha 594 m <sup>2</sup> v k.ú. Bžany za cenu Kč 100,- /m <sup>2</sup> + poplatky spojené s prodejem pozemku, předkupní právo vlastník stavby MVE na daném pozemku v ř. km 26,000. Prodej byl dle KN realizován!	02/17 Žádost D.H. a I.H. o prodej pozemků p.č. 3830/2 o výměře 620 m <sup>2</sup> v k. ú. Podělsy a p.č. 3830/3 o výměře 35 m <sup>2</sup> v k. ú. Podělsy. Pozemky sousedí s pozemky žadatele, kde má umístěnou MVE. Rada zastupitelstvu prodej doporučuje. Záměr o prodeji bude zveřejněn. Cena pozemku 150 Kč/m <sup>2</sup> . Schváleno 5 - 0 - 0. Dle KN byl prodej realizován!
C	Požadovaná cena (Kč)	50 018	59 400	98 250
	Cena/m <sup>2</sup>	562	100	150
	Cena/m <sup>2</sup> /kW	1,88	1,89	1,11
i1	Index polohy	1,000	1,000	1,000
i2	Index času	1,039	1,039	1,035
i3	Index důvěryhodnosti	0,850	1,000	1,000
iv	Index vybavení pozemku	1,150	1,000	1,000
ip	Index velikosti pozemku	0,950	1,000	1,000
iVTE	Index velikostní třídy elektrárny	0,996	0,741	0,911
CU	Cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> )	540	77	141
CP	Cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> /kW)	1,81	1,45	1,05
	Váha 1 - 3 (5)	1	1	0

MIN

	Nemovitost	7	8	9
	Zdroj	Katastr nemovitostí	občan	Katastr nemovitostí
	Nabídka číslo	V-7785/2015		V-1165/2017
	Datum	IX.15	IX.16	II.17
	Kraj/okres	Ústecký / Ústí n. Labem	Královehradecký/Semily	Jihočeský/Tábor
	MVE/Evid. I. hlás. profilu č.	Wikipedia	66	-
	Obec	Velké Březno	Víchová nad Jizerou	Tábor
	Vodoteč / typ MVE	Homolský potok	Jizera/příjezová	Košínský potok/rybník
	Pozemek (m <sup>2</sup> )	742	1 603	303
	Průměrný průtok Qa (m <sup>3</sup> /s)	0,25	8,86	0,33
	Využitelný spád H (m)	6,00	2,00	4,50
	Konstanta (MVE)	5,00	5,00	5,00
VPP	Výkonový potenciál polohy (kW)	7,50	88,60	7,34
	Popis	Pozemek v lokalitě Vítov u Velkého Března k prodeji. Svoji 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> .	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> .
C	Požadovaná cena (Kč)	34 840	2 500 000	30 000
	Cena/m <sup>2</sup>	47	1 560	99
	Cena/m <sup>2</sup> /kW	6,26	17,60	13,50
i1	Index polohy	1,050	1,000	0,850
i2	Index času	1,035	1,025	1,025
i3	Index důvěryhodnosti	1,000	0,850	1,000
iv	Index vybavení pozemku	1,200	1,100	1,150
ip	Index velikosti pozemku	1,000	0,950	1,000
iVTE	Index velikostní třídy elektrárny	0,741	0,830	0,741
CU	Cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> )	45	1 178	73
CP	Cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> /kW)	6,05	13,30	10,02
	Váha 1 - 3 (5)	1	0	1

MAX

	Koeficient obchodovatelnosti	1,00	
V	Vážený průměr ceny 1 m <sup>2</sup> , včetně VPP	5,73	Kč/m <sup>2</sup> /kW
CP	Cena porovnávací po zaokrouhlení	5,70	Kč/m <sup>2</sup> /kW

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 **5,70 Kč/m<sup>2</sup>/kW**.

Výměra trvale zabraných pozemků využívaných pro provoz MVE se uvažuje o velikosti 599 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	22,80	m <sup>3</sup> /s
H - spád	2,64	m
K - konstanta MVE	6,00	
VPP - výkonový potenciál polohy	361,15	kW
Výměra posuzovaných pozemků celkem:	599	m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací cena pozemků, vč. vlivu VPP</b>	<b>1 233 081</b>	<b>Kč</b>

**Tržní hodnota** posuzovaných částí pozemků parc.č. 993/2 a 994 v k.ú. Dražice a obci Benátky nad Jizerou, využívaných při provozu MVE o celkové výměře 599 m<sup>2</sup>, včetně vlivu VPP, odhadnutá na základě porovnání, tedy činila ke dni místní prohlídky, celkem

**1 233 081 Kč,**

**tj. 2 059 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 příjezové MVE v dané poloze a především s ohledem na velikostní třídu související vodní elektrárny a na základě předchozích zkušeností a v porovnání s jinými podobnými případy navrhuje, aby byla použita procentická sazba ve výši 7,5%, 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

$$1\,233\,081\text{ Kč} \times 7,5\% = \underline{\underline{92\,481,10\text{ Kč/rok}}}$$

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

$$92\,481,10\text{ Kč/rok} / 599\text{ m}^2 = \underline{\underline{154,39\text{ Kč/m}^2/\text{rok}}}$$

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

V předchozí kapitole uvedená cena jednotkového simulovaného nájemného, odvozeného jako 7,5% 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:

**154 Kč/m<sup>2</sup>/rok.**

V této částce je zakomponován vliv výkonového potenciálu polohy.

## C. Závěr

Na základě objednávky č. A994180098 ze dne 22.10.2018 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 částí pozemků parc.č. 993/2 a 994 v k.ú. Dražice a obci Benátky nad Jizerou, pro stavby související s provozem malé vodní elektrárny Dražice nad Jizerou, v říčním km 22,620 vodního toku Jizery, okres Mladá Boleslav, v kraji Středočeském, dle stavu ke dni místní prohlídky.

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

1. v době provozu MVE Dražice nad Jizerou.

Posudek byl vypracován jako podklad pro uzavření budoucích smluvních vztahů a podle stavu ke dni místní prohlídky, tj. k datu 19.10.2018.

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 částí pozemků** (nájemné z pozemků) parc. č. 993/2 a 994 v k.ú. Dražice a obci Benátky nad Jizerou, o celkové výměře 599 m<sup>2</sup>, vše v okrese Mladá Boleslav, **v době provozu MVE, zahrnující vliv výkonového potenciálu polohy**, podle stavu ke dni místní prohlídky:

**154 Kč/m<sup>2</sup>/rok,**

*slovy : stopadesátčtyři koruny české 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 30. října 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

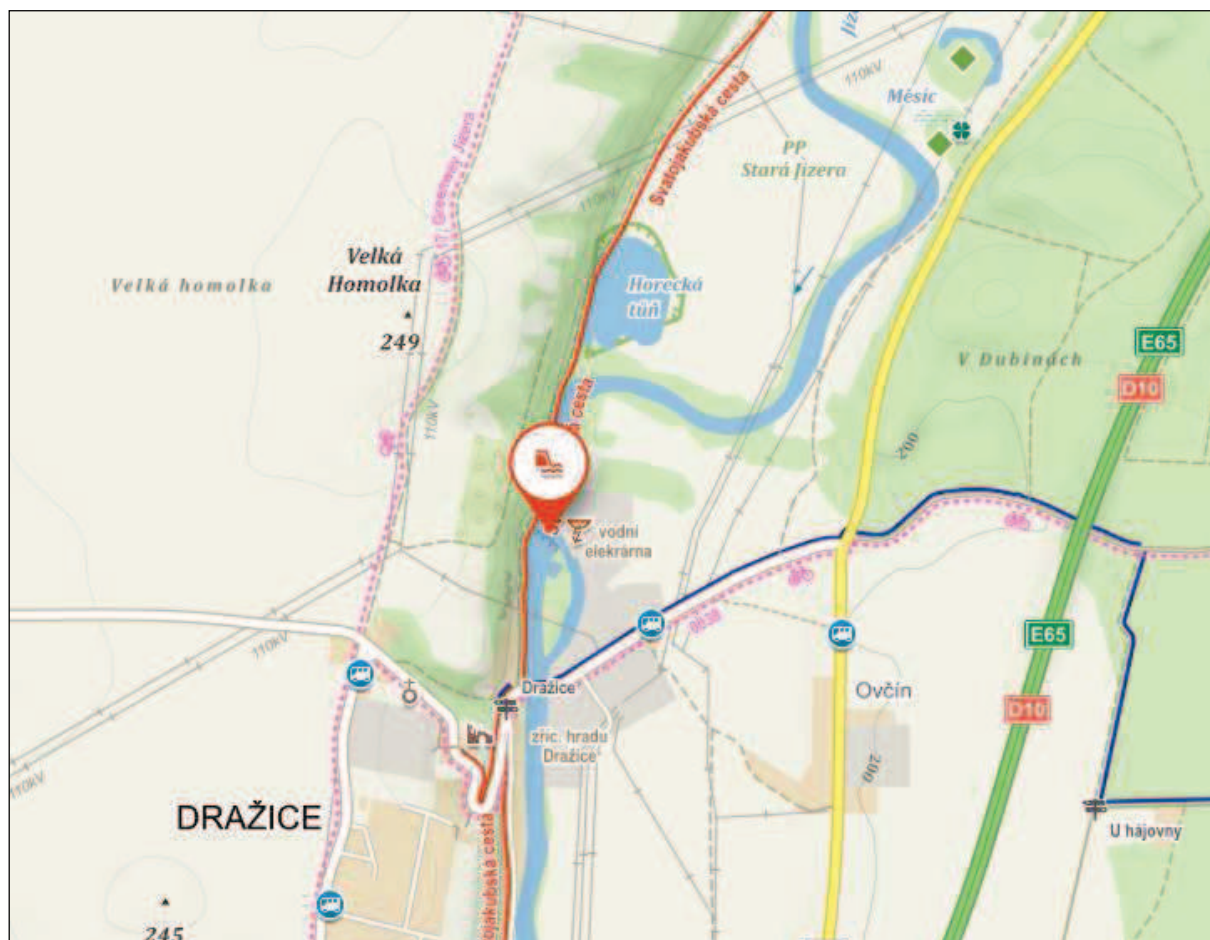
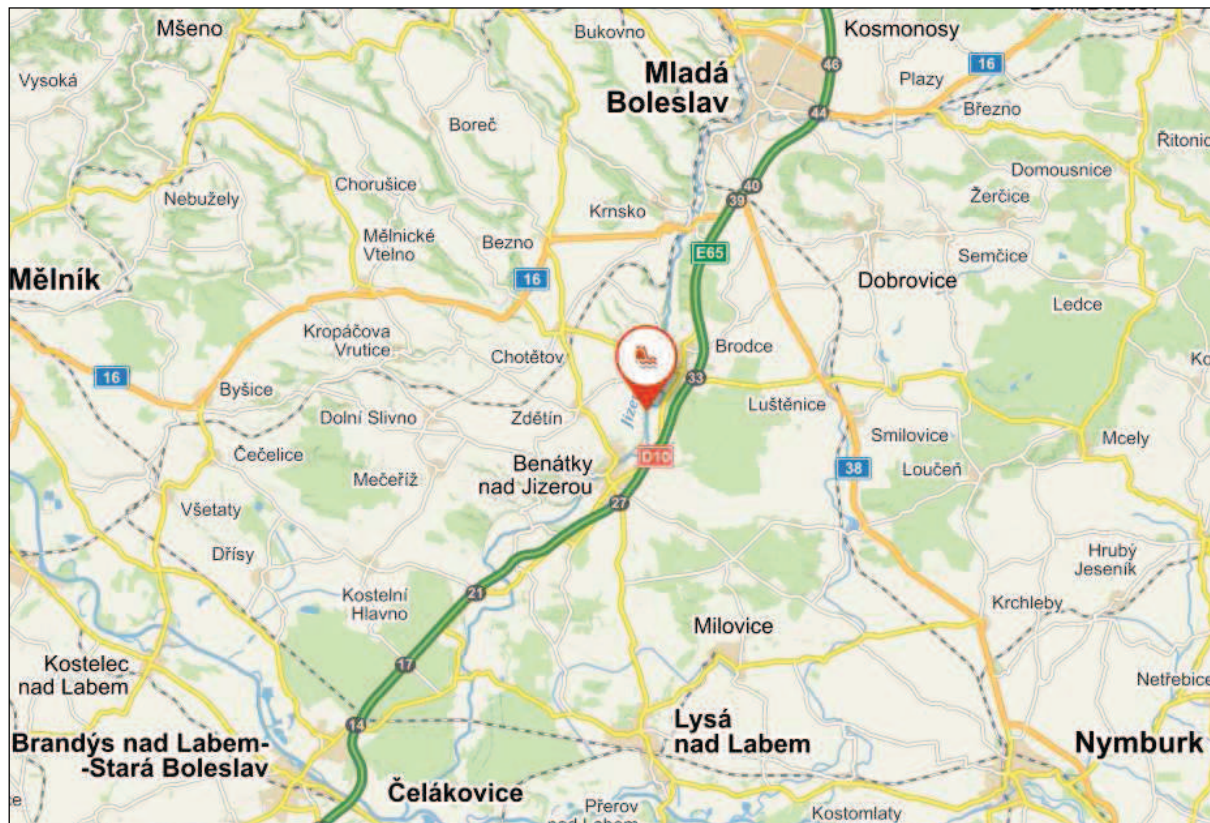
Posudek podává KOPPREA - znalecký ústav spol. s r.o., se sídlem Praha 9, U svobodárny 12, PSČ 190 00, IČ 458 08 830, na základě rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR č.j. 170/98-OOD ze dne 11.11.1998 zapsaná podle ust. § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů a podle ust. § 6, 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. 12588-286/2018.

## E. Přílohy

1. Přehledné situace	1 A4
2. Informace o pozemku parc. č. 993/2	1 A4
3. Informace o pozemku parc. č. 994	1 A4
4. Geometrický plán č .pl. 318-46/2018	2 A4
5. Výřez z územního plánu a letecký snímek	1 A4
6. Fotodokumentace	1 A4
7. Legenda k porovnávacím metodám	1 A4
<b>PŘÍLOH CELKEM</b>	<b>8 A4</b>

## Situace širších vztahů



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">993/2</a>
Obec:	<a href="#">Benátky nad Jizerou [535451]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dražice [632147]</a>
Číslo LV:	<a href="#">101</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	13882
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Druh pozemku:	vodní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí 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

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.10.2018 13:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">994</a>
Obec:	<a href="#">Benátky nad Jizerou [535451]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dražice [632147]</a>
Číslo LV:	<a href="#">101</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1106
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Druh pozemku:	vodní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí 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

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.10.2018 13:00:00.

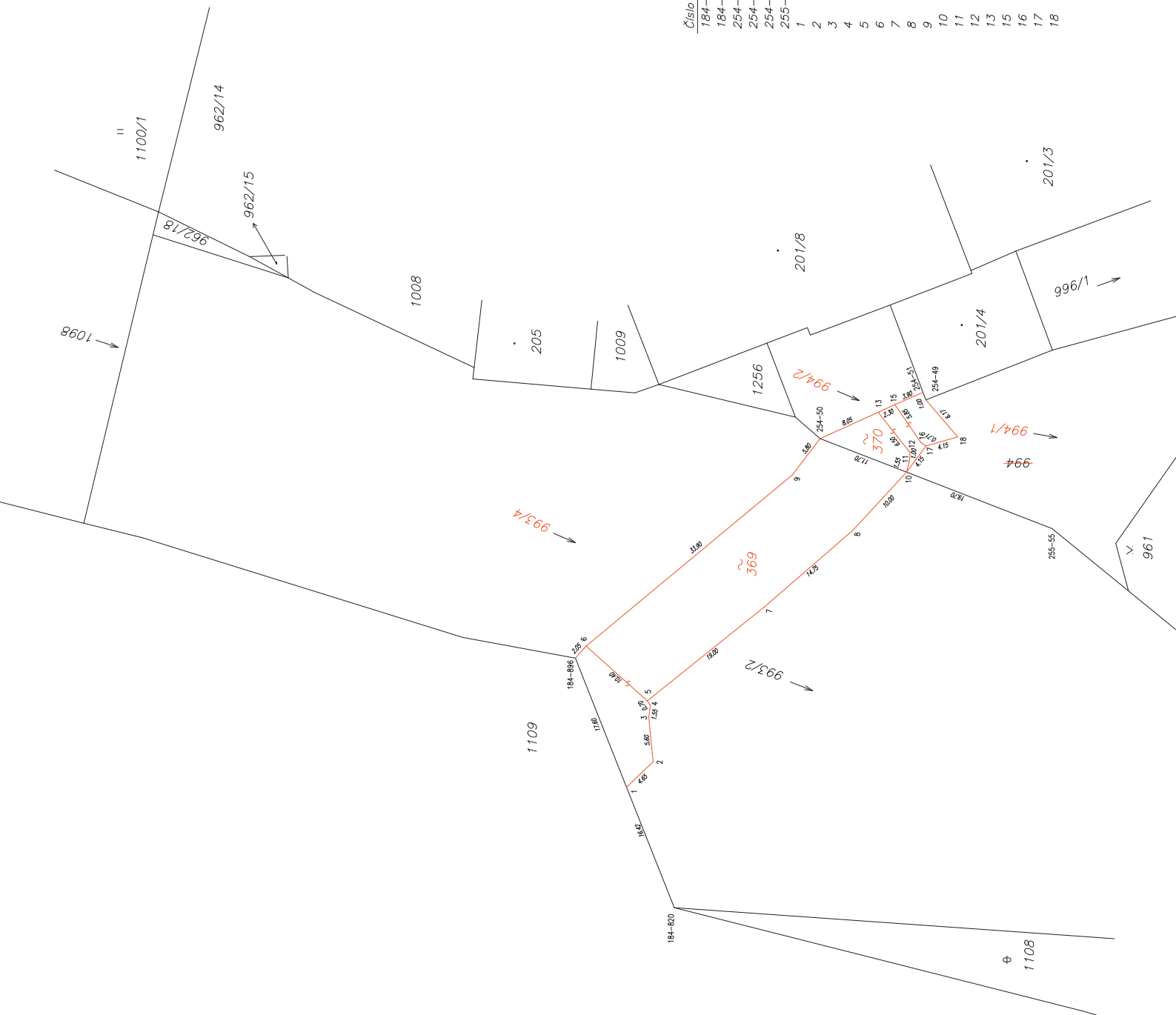


**VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

Dosavadní stav				Nový stav														
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m <sup>2</sup>				ha	m <sup>2</sup>					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
993/2	1	38	82	v odní pl. tok přirozený	993/2	1	06	56	v odní pl. tok přirozený v odní pl. tok přirozený zast. pl.		0							
					993/4		27	08			2	993/2		101			27	08
					st.369		5	18		v od. dílo jez	2	993/2		101			5	18
994		11	06	v odní pl. tok přirozený	994/1		8	24	v odní pl. tok přirozený v odní pl. tok přirozený zast. pl.		0	994		101			8	24
					994/2		2	01			2	994		101			2	01
					st.370			81		v od. dílo jez	2	994		101				81
	1	49	88			1	49	88										

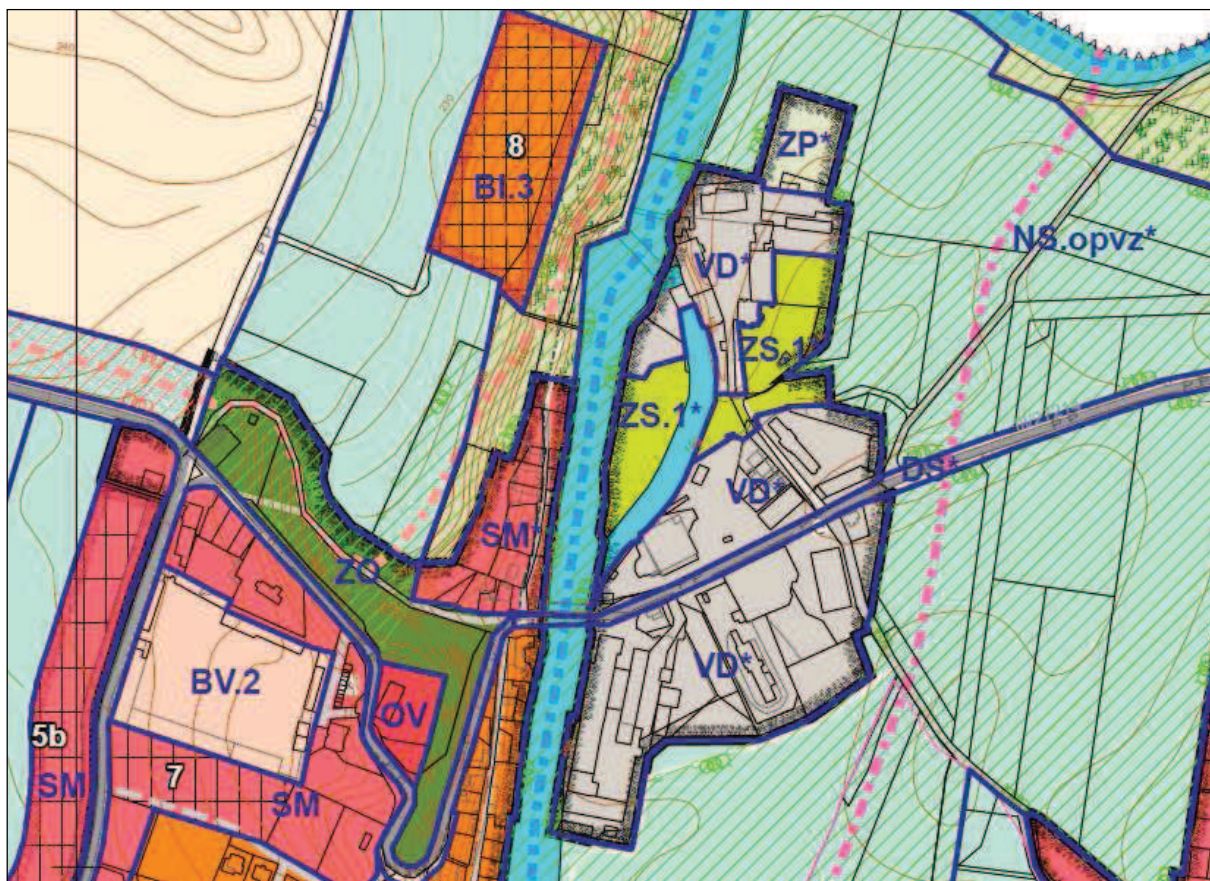
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</b>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <b>Ing. Jaromír Sachomský</b>	Jméno, příjmení:
<b>Rozdělení pozemku a vyznačení budovy do KN</b>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>9/1995</b>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: <b>17.10.2018</b> Číslo: <b>602/2018</b>	Dne:      Číslo:
	Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: <b>Václav Bičičtš</b> Kateřiny Militké 56, Ml. Boleslav 293 01 IČO:13742108 Tel.: 603 996 360	<b>Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.</b>	<b>Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.</b>
Číslo plánu: <b>318-46/2018</b>		
Okres: <b>Mladá Boleslav</b>		
Obec: <b>Benátky nad Jizerou</b>		
Kat. území: <b>Dražice</b>		
Mapový list: <b>Bradnýs n.L.-3-1/13</b>		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <b>beton.těleso jezu,roh budovy</b>		



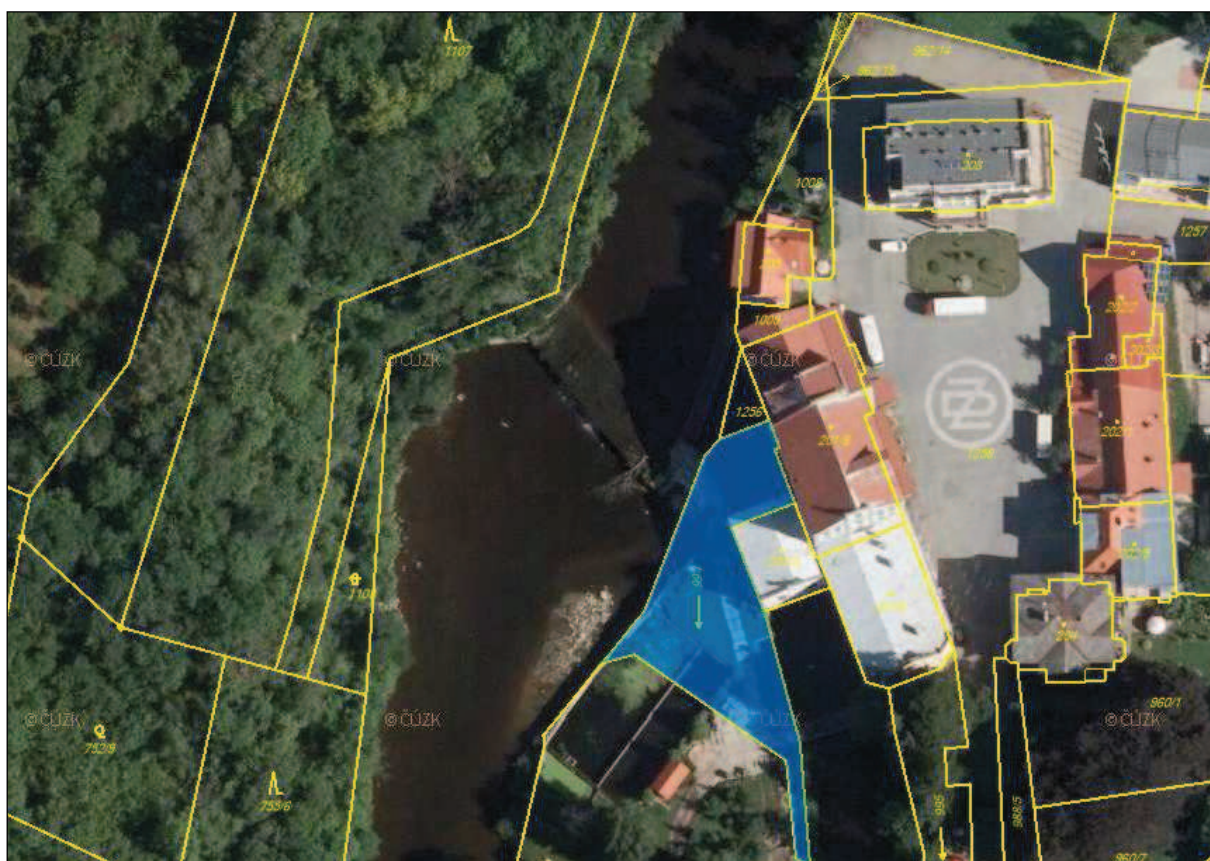


Seznam souřadnic (S-UJSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	kód kv.	
184-820	709474.09	1022543.43	3	původní kolík
184-896	709442.56	1022530.95	3	původní hřeb
254-49	709409.94	1022575.21	3	roh budovy
254-50	709414.83	1022561.85	3	beton. těleso jezu
254-51	709408.99	1022574.85	3	zeď
255-55	709426.20	1022591.14	3	betot zeď
1	709458.86	1022537.40	3	beton. těleso jezu
2	709455.64	1022540.76	3	beton. těleso jezu
3	709450.06	1022540.21	3	beton. těleso jezu
4	709448.53	1022540.40	3	beton. těleso jezu
5	709447.96	1022540.03	3	beton. těleso jezu
6	709441.05	1022532.30	3	beton. těleso jezu
7	709436.09	1022554.83	3	beton. těleso jezu
8	709426.41	1022565.99	3	beton. těleso jezu
9	709419.43	1022558.34	3	beton. těleso jezu
10	709419.07	1022572.76	3	beton. těleso jezu
11	709417.59	1022573.16	3	beton. těleso jezu
12	709416.61	1022573.21	3	beton. těleso jezu
13	709411.52	1022569.19	3	beton. těleso jezu
15	709410.55	1022571.28	3	beton. těleso jezu
16	709415.37	1022574.62	3	beton. těleso jezu
17	709415.76	1022575.22	3	beton. těleso jezu
18	709414.63	1022579.23	3	beton. těleso jezu



Výřez z územního plánu města Benátky nad Jizerou



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.