ZNALECKÝ POSUDEK

č. 012671/2025

o ceně kanalizačních řadů umístěných v k.ú. Dobšice u Žehuně, obec Dobšice, okres Nymburk

Zadavatel znaleckého posudku:	Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s. IČ: 46357009 Bobnická 712 288 02 Nymburk
Číslo jednací zadavatele:	Neuvedeno
Obor / odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Oceněno ke dni:	6. února 2025
Znalecký posudek vypracoval:	Ing. Jan Fujáček IČ: 49506030 Trojská 79/14 182 00 Praha 8

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Znalecký posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních. Z toho 4 vyhotovení obdrží zadavatel znaleckého posudku a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

Číslo vyhotovení znaleckého posudku: č. 1 z celkem 5 vyhotovení

V Praze, dne 6.2.2025

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – kanalizačních řadů umístěných v k.ú. Dobšice u Žehuně, obec Dobšice, okres Nymburk

Pro stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu je použit postup dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Jedná se o „majetek“ s omezenou obchodovatelností.

2. Účel znaleckého posudku

Stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu pro účely vytvoření základního jmění akciové společnosti.

3. Skutečnosti sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku

Zástupcem zadavatele znaleckého posudku nebyla sdělena žádná skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena bez přítomnosti zástupce zadavatele znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup při výběru zdrojů dat

Při výběru zdroje dat pro zpracování znaleckého posudku vycházel znalec z obecných zásad:

- Katastr nemovitostí

  Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících (dle zák. č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí). Katastr nemovitostí dále eviduje cenové údaje u realizovaných prodejů, včetně sbírky listin (kupní a jiné smlouvy).
- Realitní trh a inzerce na realitních serverech, vlastní databáze znalce o prodejích nemovitých věcí
- Stavebně technická dokumentace nemovité věci

  Půdorysy, řezy, pohledy technické zprávy staveb, z nichž jsou zřejmé parametry stavby (zastavěná a podlahová plocha, obestavěný prostor, stavebně konstrukční charakteristika stavby apod.).
- Územní plán, dokumenty k územnímu, stavebnímu nebo kolaudačnímu řízení apod.
- Smlouvy o věcných břemenech, zástavní smlouvy, nájemní smlouvy apod.
- Místní šetření

  Místní šetření, při kterém jsou sbírána data přímo na místě, a kdy znalec zjišťuje a ověřuje skutečný stav nemovité věci a její další specifika.

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku a seznam příloh

Podklady předané zástupcem zadavatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0044191/DZZ/2014/KSi dne 6.11.2014
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0044197/DZZ/2014/KSi dne 12.11.2014
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0046574/DZZ/2014/KSi dne 25.11.2014
- Kolaudační souhlas č. 219 s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Městec Králové, stavebním úřadem pod čj.: 05713/14/Výst/VITA dne 2.12.2014
- Smlouvy o dílo

- Situace umístění kanalizačních řadů

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Informace z náhledu do KN
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Údaje a informace z veřejně dostupných zdrojů
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Fotodokumentace
- Informace sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku a obce

Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění
- Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Odhad hodnoty nemovitostí – Zbyněk Zazvonil, vydání I., 2012, nakladatelství Ekopress, s.r.o.
- Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., nakladatelství Linde Praha
- Znalec – časopis komory soudních znalců České republiky
- Odborný časopis Odhadce a oceňování majetku
- Soudní inženýrství, Ústav soudního inženýrství VUT v Brně
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB
- Ministerstvo financí České republiky
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí České republiky
- Znalecké oceňovací standardy

Seznam příloh

- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0044191/DZZ/2014/KSi dne 6.11.2014
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0044197/DZZ/2014/KSi dne 12.11.2014
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0046574/DZZ/2014/KSi dne 25.11.2014
- Kolaudační souhlas č. 219 s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Městec Králové, stavebním úřadem pod čj.: 05713/14/Výst/VITA dne 2.12.2014
- Mapa okolí

C. Nález

1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Na základě vybraných zdrojů dat bylo provedeno vyhodnocení jednotlivých informací. Relevantní data byla dále zpracována:

- Identifikace předmětu ocenění

  Byla získána data o poloze nemovité věci a o obci. Data byla opatřena v rámci místního šetření, dále z údajů uvedených v katastru nemovitostí a z veřejně dostupných zdrojů.
- Právní stav nemovité věci
- Analýza trhu

  Pro stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu, s ohledem na skutečnost, že se jedná o inženýrské stavby, které nejsou obvykle veřejně obchodované na trhu, je použit postup dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

2. Základní informace

Kanalizace Dobšice, k.ú. Dobšice u Žehuně

Název předmětu ocenění:	Kanalizace Dobšice
Adresa předmětu ocenění:	289 05 Dobšice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Dobšice
Katastrální území:	Dobšice u Žehuně
Počet obyvatel:	252

3. Základní pojmy

Způsoby oceňování majetku a služeb - § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

1. Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
2. 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služby tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
4. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
5. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
6. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
7. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
8. Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
9. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:
   a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
   b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
   c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny

jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, která vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, která vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) ocenění sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

§ 509

Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Odpovídají právnímu stavu

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o kanalizační řady umístěné v k.ú. Dobšice u Žehuně, obec Dobšice, okres Nymburk.

Kanalizační řady jsou užívány na základě Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0044191/DZZ/2014/KSi dne 6.11.2014, Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0044197/DZZ/2014/KSi dne 12.11.2014, Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0046574/DZZ/2014/KSi dne 25.11.2014 a Kolaudačního souhlasu č. 219 s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Městec Králové, stavebním úřadem pod čj.: 05713/14/Výst/VITA dne 2.12.2014.

Dle informací předaných zástupcem zadavatele znaleckého posudku se jedná o:

- kanalizační řady gravitační DN 600 o délce 57,50 m
- kanalizační řady gravitační DN 300 o délce 1013,60 m

- kanalizační řady gravitační DN 250 o délce 608,50 m
- kanalizační řady tlakové DN 100 o délce 375,40 m
- kanalizační řady tlakové DN 90 o délce 74,40 m
- kanalizační řady tlakové DN 80 o délce 778,90 m
- kanalizační řady tlakové DN 63 o délce 157,40 m
- Kanalizační přípojky gravitační DN 150 – veřejná část o délce 1234,00 m
- Kanalizační šachty – 62 ks
- Domovní čerpací šachty – 13 ks
- Čerpací šachty – 4 ks
- Přípojky NN
- Přípojkové skříně a elektroměrové rozvaděče

Údaje a skutečnosti uvedené v tomto znaleckém posudku, které jsou nezbytné pro stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu, jsou převzaty z pokladů poskytnutých zástupcem společnosti Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s. a obce Dobšice.

Kanalizace Dobšice, k.ú. Dobšice u Žehuně

Celková cena	**23 578 430,52 Kč**
Dotace	**14 926 000,00 Kč**
Dary	**1 368 500,00 Kč**
Obec Dobšice	**7 283 930,52 Kč**

D. Posudek

Zjištěná cena

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 285/2021 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kanalizace Dobšice, k.ú. Dobšice u Žehuně

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}777}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}940}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00

5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,466**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,564**

1. Kanalizační řady gravitační I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN v mm 600 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub kameninových
Hloubka uložení: 1,60 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223
Množství: 57,50 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 757,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**10 345,28**
Plná cena: 57,50 m * 10 345,28 Kč/m	=	**594 853,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 69 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 80 = 13,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 13,8 % / 100)	*	0,862
Nákladová cena stavby CS_N	=	**512 763,80 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**238 947,93 Kč**
Kanalizační řady gravitační I. - zjištěná cena	=	**238 947,93 Kč**

2. Kanalizační řady gravitační II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN v mm 300 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,60 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223
Množství: 1 622,10 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 163,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 956,04**
Plná cena: 1 622,10 m * 5 956,04 Kč/m	=	**9 661 292,48 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 69 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 80 = 13,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 13,8 % / 100)	*	0,862
Nákladová cena stavby CS_N	=	**8 328 034,12 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**3 880 863,90 Kč**
Kanalizační řady gravitační II. - zjištěná cena	=	**3 880 863,90 Kč**

3. Kanalizační řady tlakové I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,60 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 375,40 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 063,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 756,60**

Plná cena:	375,40 m * 5 756,60 Kč/m	=	**2 161 027,64 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 60 = 18,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 18,3 % / 100)	*	0,817
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 765 559,58 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**822 750,76 Kč**

Kanalizační řady tlakové I. - zjištěná cena	=	**822 750,76 Kč**

4. Kanalizační řady tlakové II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,60 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 1 010,70 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**4 576,26**
Plná cena: 1 010,70 m * 4 576,26 Kč/m	=	**4 625 225,98 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 60 = 18,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 18,3 % / 100)	*	0,817
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 778 809,63 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**1 760 925,29 Kč**

Kanalizační řady tlakové II. - zjištěná cena	=	**1 760 925,29 Kč**

5. Kanalizační přípojky gravitační - veřejná část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc není součástí pozemku	
Délka:	1 234,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**3 414,46**
Plná cena: 1 234,00 m * 3 414,46 Kč/m	=	**4 213 443,64 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 69 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 80 = 13,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 13,8 % / 100)	*	0,862
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 631 988,42 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**1 692 506,60 Kč**
Kanalizační přípojky gravitační - veřejná část - cena zjištěná	=	**1 692 506,60 Kč**

6. Kanalizační šachty

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc není součástí pozemku	
Výměra:	62,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**20 652,-**
Plná cena: 62,00 ks * 20 652,- Kč/ks	=	**1 280 424,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 69 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 80 = 13,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 13,8 % / 100)		*	0,862
Nákladová cena stavby CS_N		=	**1 103 725,49 Kč**
Koeficient pp		*	0,466
Cena stavby CS		=	**514 336,08 Kč**
Kanalizační šachty - cena zjištěná		=	**514 336,08 Kč**

7. Domovní čerpací šachty

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet
Nemovitá věc není součástí pozemku

Počet: 13,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]		=	108 500,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	**108 500,-**
Plná cena:	13,00 ks * 108 500,- Kč/ks	=	**1 410 500,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 60 = 18,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 18,3 % / 100)		*	0,817
Nákladová cena stavby CS_N		=	**1 152 378,50 Kč**
Koeficient pp		*	0,466
Cena stavby CS		=	**537 008,38 Kč**
Domovní čerpací šachty - cena zjištěná		=	**537 008,38 Kč**

8. Čerpací šachty

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet
Nemovitá věc není součástí pozemku

Počet: 4,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]		=	202 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	**202 000,-**
Plná cena:	4,00 ks * 202 000,- Kč/ks	=	**808 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 60 = 18,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 18,3 % / 100)		*	0,817

Nákladová cena stavby CS_N	=	**660 136,- Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**307 623,38 Kč**

Čerpací šachty - cena zjištěná	=	**307 623,38 Kč**

9. Přípojky NN

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm2 v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka: 410,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**357,95**
Plná cena: 410,00 m * 357,95 Kč/m	=	**146 759,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 60 = 18,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 18,3 % / 100)	*	0,817
Nákladová cena stavby CS_N	=	**119 902,51 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**55 874,57 Kč**

Přípojky NN - cena zjištěná	=	**55 874,57 Kč**

10. Přípojkové skříně a elektroměrové rozvaděče

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc není součástí pozemku

Počet: 8,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	41 150,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**41 150,-**
Plná cena: 8,00 ks * 41 150,- Kč/ks	=	**329 200,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 60 = 18,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 18,3 % / 100)	*	0,817
Nákladová cena stavby CS_N	=	**268 956,40 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**125 333,68 Kč**
Přípojkové skříně a elektroměrové rozvaděče - cena zjištěná	=	**125 333,68 Kč**

<u>Rekapitulace – zjištěná cena</u>

Kanalizace Dobšice, k.ú. Dobšice u Žehuně

1. Kanalizační řady gravitační I.	238 948,- Kč
2. Kanalizační řady gravitační II.	3 880 864,- Kč
3. Kanalizační řady tlakové I.	822 751,- Kč
4. Kanalizační řady tlakové II.	1 760 925,- Kč
5. Kanalizační přípojky gravitační – veřejná část	1 692 507,- Kč
6. Kanalizační šachty	514 336,- Kč
7. Domovní čerpací šachty	537 008,- Kč
8. Čerpací šachty	307 623,- Kč
9. Přípojky NN	55 875,- Kč
10. Přípojkové skříně a elektroměrové rozvaděče	125 334,- Kč
Kanalizace Dobšice, k.ú. Dobšice u Žehuně – celkem:	**9 936 171,- Kč**
Zjištěná cena – celkem:	**9 936 171,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**9 936 170,- Kč**

<u>Kanalizace Dobšice, k.ú. Dobšice u Žehuně</u>

Obec Dobšice – podíl 30,9 %:	**3 070 277,- Kč**
Celkem – podíl obec Dobšice:	**<u>3 070 280,- Kč</u>**

Srovnávací hodnota

Kanalizace Dobšice, k.ú. Dobšice u Žehuně

Jedná se o kanalizační řady umístěné v k.ú. Dobšice u Žehuně, obec Dobšice, okres Nymburk.

Kanalizační řady jsou užívány na základě Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0044191/DZZ/2014/KSi dne 6.11.2014, Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0044197/DZZ/2014/KSi dne 12.11.2014, Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0046574/DZZ/2014/KSi dne 25.11.2014 a Kolaudačního souhlasu č. 219 s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Městec Králové, stavebním úřadem pod čj.: 05713/14/Výst/VITA dne 2.12.2014.

Dle informací předaných zástupcem zadavatele znaleckého posudku se jedná o:

- kanalizační řady gravitační DN 600 o délce 57,50 m
- kanalizační řady gravitační DN 300 o délce 1013,60 m
- kanalizační řady gravitační DN 250 o délce 608,50 m
- kanalizační řady tlakové DN 100 o délce 375,40 m
- kanalizační řady tlakové DN 90 o délce 74,40 m
- kanalizační řady tlakové DN 80 o délce 778,90 m
- kanalizační řady tlakové DN 63 o délce 157,40 m
- Kanalizační přípojky gravitační DN 150 – veřejná část o délce 1234,00 m
- Kanalizační šachty – 62 ks
- Domovní čerpací šachty – 13 ks
- Čerpací šachty – 4 ks
- Přípojky NN
- Přípojkové skříně a elektroměrové rozvaděče

Rekapitulace – nákladová cena (bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp)

Kanalizace Dobšice, k.ú. Dobšice u Žehuně

1. Kanalizační řady gravitační I.	512 764,- Kč
2. Kanalizační řady gravitační II.	8 328 034,- Kč

3. Kanalizační řady tlakové I.	1 765 560,- Kč
4. Kanalizační řady tlakové II.	3 778 810,- Kč
5. Kanalizační přípojky gravitační – veřejná část	3 631 988,- Kč
6. Kanalizační šachty	1 103 725,- Kč
7. Domovní čerpací šachty	1 152 379,- Kč
8. Čerpací šachty	660 136,- Kč
9. Přípojky NN	119 903,- Kč
10. Přípojkové skříně a elektroměrové rozvaděče	268 956,- Kč
Kanalizace Dobšice, k.ú. Dobšice u Žehuně – celkem:	**21 322 255,- Kč**
Výsledná cena – celkem:	**21 322 255,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**21 322 260,- Kč**

Cenové koeficienty

Cenové koeficienty jsou závislé na lokalitě, návratnosti, využitelnosti apod.

$C_A = 0{,}319$
$C_B = 0{,}392$
$C_C = 0{,}466$
$C_D = 0{,}539$
$C_E = 0{,}612$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	**znak**	**vk**	**Ci x vk**
Trh	A	5	1,595
Příslušenství stavby	C	2	0,932
Provedení stavby	D	3	1,617
Využitelnost	B	4	1,568
Názor znalce	E	5	3,060
		19	8,772

Koeficient korekce ceny k = 8,772 / 19 = 0,462

Kanalizace Dobšice, k.ú. Dobšice u Žehuně: 21 322 260,- Kč x 0,462 = 9 850 884,- Kč

Srovnávací hodnota

Kanalizace Dobšice, k.ú. Dobšice u Žehuně 9 850 880,- Kč

Kanalizace Dobšice, k.ú. Dobšice u Žehuně

Obec Dobšice – podíl 30,9 %:	**3 043 922,- Kč**
Celkem – podíl obec Dobšice:	**3 043 920,- Kč**

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu – kanalizačních řadů umístěných v k.ú. Dobšice u Žehuně, obec Dobšice, okres Nymburk.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Kanalizace Dobšice, k.ú. Dobšice u Žehuně	3 070 280	3 043 920

Zjištěná cena **3 070 280,- Kč**

slovy: Třimilionysedmdesáttisícdvěstěosmdesát Kč

Srovnávací hodnota **3 043 920,- Kč**

slovy: Třimilionyčtyřicettřitisícdevětsetdvacet Kč

Hodnota nepeněžitého vkladu, s ohledem na skutečnost, že se jedná o inženýrské stavby, které nejsou obvykle veřejně obchodované na trhu, je stanovena v úrovni ceny určené podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 285/2021 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti stanovuji hodnotu nepeněžitého vkladu ve výši

3 070 000,- Kč
slovy: Třimilionysedmdesáttisíc Kč

2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu dle § 52 písm. a) až e) vyhl. č. 503/2020 Sb.

- Výběr zdrojů dat – zdrojem dat byly informace z veřejně dostupných zdrojů a místní šetření
- Sběr nebo tvorba dat – data o inženýrských stavbách jsou k jejich vhodnosti a zdroji dostačující

- Zpracování dat – zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů a odpovídá potřebám analýzy
- Postup při oceňování – postup je v souladu se zákonem a oceňovacími předpisy
- Interpretace výsledků – na základě výpočtu byla stanovena hodnota nepeněžitého vkladu
- Formulace závěru

F. Závěr

Úkolem zpracování posudku bylo stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – kanalizačních řadů umístěných v k.ú. Dobšice u Žehuně, obec Dobšice, okres Nymburk.

Dle předložené analýzy a v návaznosti na zjištěné skutečnosti stanovuji hodnotu nepeněžitého vkladu, která odpovídá emisnímu kurzu akcií, které mají být tímto vkladem spláceny, ve výši

3 070 000,- Kč

slovy: Třimilionysedmdesáttisíc Kč

Vypracoval: Ing. Jan Fujáček
Trojská 79/14, 182 00 Praha 8

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna před započetím výkonu znalecké činnosti.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 012671/2025.

V Praze, dne 6.2.2025 Ing. Jan Fujáček