# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 012680/2025

**o ceně tlakové kanalizace umístěné v k.ú. Hrubý Jeseník, obec Hrubý Jeseník a v k.ú. Oskořínek, obec Oskořínek, okres Nymburk**

| | |
|---|---|
| **Zadavatel znaleckého posudku:** | Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s.<br>IČ: 46357009<br>Bobnická 712<br>288 02 Nymburk |
| **Číslo jednací zadavatele:** | Neuvedeno |
| **Obor / odvětví:** | Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí |
| **Oceněno ke dni:** | 10. února 2025 |
| **Znalecký posudek vypracoval:** | Ing. Jan Fujáček<br>IČ: 49506030<br>Trojská 79/14<br>182 00 Praha 8 |

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 3 strany 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 10.2.2025

# A. Zadání

## 1. Znalecký úkol

**Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – tlakové kanalizace umístěné v k.ú. Hrubý Jeseník, obec Hrubý Jeseník a v k.ú. Oskořínek, obec Oskořínek, 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 vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/13254/2011/Fry dne 22.2.2011
- Kupní smlouva č. 15/2021 ze dne 29.4.2021
- 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 vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/13254/2011/Fry dne 22.2.2011
- 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

Tlaková kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Hrubý Jeseník / Oskořínek, obec Hrubý Jeseník / Oskořínek

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Tlaková kanalizace Hrubý Jeseník |
| Adresa předmětu ocenění: | 289 02 Hrubý Jeseník |
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Nymburk |
| Obec: | Hrubý Jeseník / Oskořínek |
| Katastrální území: | Hrubý Jeseník / Oskořínek |
| Počet obyvatel: | 599 / 548 |

## 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 tlakovou kanalizaci umístěnou v k.ú. Hrubý Jeseník, obec Hrubý Jeseník a v k.ú. Oskořínek, obec Oskořínek, okres Nymburk.

Tlaková kanalizace je užívána na základě Kolaudačního souhlasu vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/13254/2011/Fry dne 22.2.2011.

Dle informací předaných zástupcem zadavatele znaleckého posudku se jedná o:

- kanalizační řady PE 160 o délce 95,00 m, k.ú. Oskořínek
- kanalizační řady PE 160 o délce 65,50 m, k.ú. Hrubý Jeseník
- kanalizační řady PE 110 o délce 116,20 m, k.ú. Hrubý Jeseník
- kanalizační řady PE 90 o délce 1019,20 m, k.ú. Hrubý Jeseník
- kanalizační řady PE 75 o délce 572,70 m, k.ú. Hrubý Jeseník
- kanalizační řady PE 63 o délce 267,60 m, k.ú. Hrubý Jeseník
- kanalizační řady PE 50 o délce 2736,40 m, k.ú. Hrubý Jeseník
- kanalizační řady PE 40 o délce 3720,40 m, k.ú. Hrubý Jeseník

- domovní čerpací šachty – 223 ks

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 Hrubý Jeseník.

**Tlaková kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Hrubý Jeseník / Oskořínek**

| | |
|---|---|
| **Celková cena** | **40 571 951,14 Kč** |
| **Dotace** | **28 362 458,79 Kč** |
| **Kupní smlouva č. 15/2021 ze dne 29.4.2021** | **3 059 852,00 Kč** |
| **Obec Hrubý Jeseník** | **9 149 640,35 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 Hrubý Jeseník, k.ú. Oskořínek

**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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}863}$

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: Výrobní objekty | IV | 0,00 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na | I | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | | |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci | II | 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** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,518**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,564**

**1. Kanalizační řad tlakový, k.ú. Oskořínek**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 200 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,70 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 95,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena dle přílohy č. 15: | = | 2 877,- |
| 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 | = | **8 027,98** |
| **Plná cena:** 95,00 m * 8 027,98 Kč/m | = | **762 658,10 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100) | * | 0,767 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **584 958,76 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,518 |
| **Cena stavby CS** | = | **303 008,64 Kč** |
| **Kanalizační řad tlakový, k.ú. Oskořínek - zjištěná cena** | = | **303 008,64 Kč** |

**Kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Hrubý Jeseník**

**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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}863}$

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: Výrobní objekty | IV | 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 | II | 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** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}518}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp = $I_T$ * $I_P$ = 0,564**

**1. Kanalizační řady tlakové I., k.ú. Hrubý Jeseník**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 200 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,70 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 65,50 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena dle přílohy č. 15: | = | 2 877,- |
| 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 | = | **8 027,98** |
| **Plná cena:** 65,50 m * 8 027,98 Kč/m | = | **525 832,69 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100) | * | 0,767 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **403 313,67 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,518 |
| **Cena stavby CS** | = | **208 916,48 Kč** |
| **Kanalizační řady tlakové I., k.ú. Hrubý Jeseník - zjištěná cena** | = | **208 916,48 Kč** |

**2. Kanalizační řady tlakové II., k.ú. Hrubý Jeseník**

**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: 1,70 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 116,20 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:** 116,20 m * 5 756,60 Kč/m | = | **668 916,92 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100) | * | 0,767 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **513 059,28 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,518 |
| **Cena stavby CS** | = | **265 764,71 Kč** |
| **Kanalizační řady tlakové II., k.ú. Hrubý Jeseník - zjištěná cena** | = | **265 764,71 Kč** |

**3. Kanalizační řady tlakové III., k.ú. Hrubý Jeseník**

**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: 1,70 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 1 859,50 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:** 1 859,50 m * 4 576,26 Kč/m | = | **8 509 555,47 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100) | * | 0,767 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **6 526 829,05 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,518 |
| **Cena stavby CS** | = | **3 380 897,45 Kč** |
| **Kanalizační řady tlakové III., k.ú. Hrubý Jeseník - zjištěná cena** | = | **3 380 897,45 Kč** |

## 4. Kanalizační řady tlakové IV., k.ú. Hrubý Jeseník

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Venkovní úprava § 18: | 1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm – tlaková kanalizace |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |
| Nemovitá věc není součástí pozemku | |
| **Délka**: | 2 736,40 m |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 465,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,4810 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m] | = | **1 294,93** |
| **Plná cena:** 2 736,40 m * 1 294,93 Kč/m | = | **3 543 446,45 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100) | * | 0,767 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **2 717 823,43 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,518 |
| **Cena stavby CS** | = | **1 407 832,54 Kč** |

| | | |
|---|---|---|
| **Kanalizační řady tlakové IV., k.ú. Hrubý Jeseník - cena zjištěná** | = | **1 407 832,54 Kč** |

## 5. Kanalizační řady tlakové V., k.ú. Hrubý Jeseník

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Venkovní úprava § 18: | 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm – tlaková kanalizace |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |
| Nemovitá věc není součástí pozemku | |
| **Délka**: | 3 720,40 m |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 385,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,4810 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m] | = | **1 072,15** |
| **Plná cena:** 3 720,40 m * 1 072,15 Kč/m | = | **3 988 826,86 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

| | | |
|---|---|---|
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100) | * | 0,767 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **3 059 430,20 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,518 |
| **Cena stavby CS** | = | **1 584 784,84 Kč** |
| **Kanalizační řady tlakové V., k.ú. Hrubý Jeseník - cena zjištěná** | = | **1 584 784,84 Kč** |

**6. Domovní čerpací šachty**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

**Počet**: 223,00 ks

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] | = | 45 818,- |
| Základní cena upravená cena [Kč/ks] | = | **45 818,-** |
| **Plná cena:** 223,00 ks * 45 818,- Kč/ks | = | **10 217 414,- Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

| | | |
|---|---|---|
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100) | * | 0,767 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **7 836 756,54 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,518 |
| **Cena stavby CS** | = | **4 059 439,89 Kč** |
| **Domovní čerpací šachty - cena zjištěná** | = | **4 059 439,89 Kč** |

**Rekapitulace – zjištěná cena**

**Kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Oskořínek**

| | |
|---|---|
| 1. Kanalizační řad tlakový, k.ú. Oskořínek | 303 009,- Kč |
| Kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Oskořínek – celkem: | **303 009,- Kč** |

**Kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Hrubý Jeseník**

| | |
|---|---|
| 1. Kanalizační řady tlakové I., k.ú. Hrubý Jeseník | 208 916,- Kč |
| 2. Kanalizační řady tlakové II., k.ú. Hrubý Jeseník | 265 765,- Kč |
| 3. Kanalizační řady tlakové III., k.ú. Hrubý Jeseník | 3 380 897,- Kč |
| 4. Kanalizační řady tlakové IV., k.ú. Hrubý Jeseník | 1 407 833,- Kč |
| 5. Kanalizační řady tlakové V., k.ú. Hrubý Jeseník | 1 584 785,- Kč |
| 6. Domovní čerpací šachty | 4 059 440,- Kč |
| Kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Hrubý Jeseník – celkem: | **10 907 636,- Kč** |

| | |
|---|---|
| **Zjištěná cena – celkem:** | **11 210 645,- Kč** |
| **Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** | **11 210 650,- Kč** |

**Tlaková kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Hrubý Jeseník / Oskořínek**

| | |
|---|---|
| **Obec Hrubý Jeseník – podíl 22,6 %:** | **2 533 610,- Kč** |
| **Celkem – podíl obec Hrubý Jeseník:** | **2 533 610,- Kč** |

## Srovnávací hodnota

### Tlaková kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Hrubý Jeseník / Oskořínek

Jedná se o tlakovou kanalizaci umístěnou v k.ú. Hrubý Jeseník, obec Hrubý Jeseník a v k.ú. Oskořínek, obec Oskořínek, okres Nymburk.

Tlaková kanalizace je užívána na základě Kolaudačního souhlasu vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/13254/2011/Fry dne 22.2.2011.

Dle informací předaných zástupcem zadavatele znaleckého posudku se jedná o:

- kanalizační řady PE 160 o délce 95,00 m, k.ú. Oskořínek
- kanalizační řady PE 160 o délce 65,50 m, k.ú. Hrubý Jeseník
- kanalizační řady PE 110 o délce 116,20 m, k.ú. Hrubý Jeseník
- kanalizační řady PE 90 o délce 1019,20 m, k.ú. Hrubý Jeseník
- kanalizační řady PE 75 o délce 572,70 m, k.ú. Hrubý Jeseník
- kanalizační řady PE 63 o délce 267,60 m, k.ú. Hrubý Jeseník
- kanalizační řady PE 50 o délce 2736,40 m, k.ú. Hrubý Jeseník
- kanalizační řady PE 40 o délce 3720,40 m, k.ú. Hrubý Jeseník
- kanalizační řady PE 90 o délce 1019,20 m, k.ú. Hrubý Jeseník
- domovní čerpací šachty – 223 ks

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

**Kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Oskořínek**

| | |
|---|---|
| 1. Kanalizační řad tlakový, k.ú. Oskořínek | 584 959,- Kč |
| Kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Oskořínek – celkem: | **584 959,- Kč** |

**Kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Hrubý Jeseník**

| | |
|---|---|
| 1. Kanalizační řady tlakové I., k.ú. Hrubý Jeseník | 403 314,- Kč |
| 2. Kanalizační řady tlakové II., k.ú. Hrubý Jeseník | 513 059,- Kč |
| 3. Kanalizační řady tlakové III., k.ú. Hrubý Jeseník | 6 526 829,- Kč |
| 4. Kanalizační řady tlakové IV., k.ú. Hrubý Jeseník | 2 717 823,- Kč |
| 5. Kanalizační řady tlakové V., k.ú. Hrubý Jeseník | 3 059 430,- Kč |
| 6. Domovní čerpací šachty | 7 836 757,- Kč |
| Kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Hrubý Jeseník – celkem: | **21 057 212,- Kč** |

**Výsledná cena – celkem:** **21 642 171,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **21 642 170,- Kč**

**Cenové koeficienty**

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

$C_A = 0{,}347$
$C_B = 0{,}428$
$C_C = 0{,}509$
$C_D = 0{,}589$
$C_E = 0{,}670$

**Hodnocení situování stavby**

| Název znaku | znak | vk | Ci x vk |
|---|---|---|---|
| Trh | A | 5 | 1,735 |
| Příslušenství stavby | C | 2 | 1,018 |
| Provedení stavby | D | 3 | 1,767 |
| Využitelnost | B | 4 | 1,712 |
| Názor znalce | E | 5 | 3,350 |
| | | 19 | 9,582 |

**Koeficient korekce ceny k = 9,582 / 19 = 0,504**

**Tlaková kanalizace, k.ú. Hrubý Jeseník/Oskořínek: 21 642 170,- Kč x 0,504 = 10 907 654,- Kč**

Srovnávací hodnota

**Tlaková kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Hrubý Jeseník / Oskořínek** **10 907 650,- Kč**

**Tlaková kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Hrubý Jeseník / Oskořínek**

**Obec Hrubý Jeseník – podíl 22,6 %:** **2 465 129,- Kč**

**Celkem – podíl obec Hrubý Jeseník:** **2 465 130,- Kč**

# E. Odůvodnění

## 1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu – tlakové kanalizace umístěné v k.ú. Hrubý Jeseník, obec Hrubý Jeseník a v k.ú. Oskořínek, obec Oskořínek, okres Nymburk.

| Název | Zjištěná cena [Kč] | Srovnávací hodnota [Kč] |
|---|---|---|
| Tlaková kanalizace Hrubý Jeseník, k.ú. Hrubý Jeseník / Oskořínek | 2 533 610 | 2 465 130 |

Zjištěná cena **2 533 610,- Kč**

slovy: Dvamilionypětsettřicettřitisícšestsetdeset Kč

Srovnávací hodnota **2 465 130,- Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistašedesátpěttisícjednostotřicet 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

**2 534 000,- Kč**

slovy: Dvamilionypětsettřicetčtyřitisíc 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 – tlakové kanalizace umístěné v k.ú. Hrubý Jeseník, obec Hrubý Jeseník a v k.ú. Oskořínek, obec Oskořínek, 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

**2 534 000,- Kč**

slovy: Dvamilionypětsettřicetčtyřitisíc 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 012680/2025.

V Praze, dne 10.2.2025 Ing. Jan Fujáček