ZNALECKÝ POSUDEK

č. 024404/2025

o ceně vodovodních řadů a stavby technického vybavení bez čp/če, která je součástí pozemku p.č. st. 426 a pozemku p.č. 1374/3, k.ú. Kostelní Lhota, obec Kostelní Lhota a k.ú. Sadská, obec Sadská, 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:	17. března 2025
Znalecký posudek vypracoval:	Ing. Jan Fujáček IČ: 49506030 Trojská 79/14 182 00 Praha 8

Znalecký posudek obsahuje 42 stran textu včetně titulního listu a 10 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 19.3.2025

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – vodovodních řadů a stavby technického vybavení bez čp/če, která je součástí pozemku p.č. st. 426 a pozemku p.č. 1374/3, k.ú. Kostelní Lhota, obec Kostelní Lhota a k.ú. Sadská, obec Sadská, 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 za 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
- Dílčí kolaudační souhlas vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/48918/2009/Bor dne 23.11.2009
- Rozhodnutí – povolení k užívání vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/39738/2010/Bor dne 28.6.2010
- Kolaudační souhlas vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/43482/2010/Bor dne 19.7.2010
- Částečná dokumentace stavby

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 1, k.ú. Kostelní Lhota
- 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

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 1, k.ú. Kostelní Lhota

- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Dílčí kolaudační souhlas vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/48918/2009/Bor dne 23.11.2009
- Rozhodnutí – povolení k užívání vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/39738/2010/Bor dne 28.6.2010
- Kolaudační souhlas vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/43482/2010/Bor dne 19.7.2010
- 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

Vodovod a stavba technického vybavení bez čp/če, k.ú. Kostelní Lhota / Sadská

Název předmětu ocenění:	Vodovod a stavba technického vybavení bez čp/če
Adresa předmětu ocenění:	289 12 Kostelní Lhota
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Kostelní Lhota / Sadská
Katastrální území:	Kostelní Lhota / Sadská
Počet obyvatel:	915 / 3253

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 vodovodní řady a stavbu technického vybavení bez čp/če, která je součástí pozemku p.č. st. 426 a pozemek p.č. 1374/3, k.ú. Kostelní Lhota, obec Kostelní Lhota a k.ú. Sadská, obec Sadská, okres Nymburk.

Stavba a vodovodní řady jsou užívány na základě Dílčího kolaudačního souhlasu vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/48918/2009/Bor dne 23.11.2009, Rozhodnutím – povolením k užívání vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/39738/2010/Bor dne 28.6.2010 a Kolaudačního souhlasu vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/43482/2010/Bor dne 19.7.2010.

Dle informací předaných zástupcem zadavatele znaleckého se jedná o řady:

Dílčí kolaudační souhlas vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/48918/2009/Bor dne 23.11.2009

Katastrální území Sadská

- vodovodní přívodní řad PE d160 o délce 1475,00 m

Katastrální území Kostelní Lhota

- vodovodní přívodní řad PE d160 o délce 298,50 m
- vodovodní rozvodné řady PE d160 o délce 174,00 m
- vodovodní rozvodné řady PE d140 o délce 737,00 m
- vodovodní rozvodné řady PE d110 o délce 648,00 m
- vodovodní rozvodné řady PE d90 o délce 1088,70 m
- vodovodní rozvodné řady PE d75 o délce 483,00 m
- vodovodní rozvodné řady PE d63 o délce 313,40 m
- vodovodní rozvodné řady PE d50 o délce 190,00 m

Rozhodnutí – povolení k užívání vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/39738/2010/Bor dne 28.6.2010

Katastrální území Kostelní Lhota

- vodovodní rozvodné řady PE d140 o délce 484,00 m
- vodovodní rozvodné řady PE d110 o délce 2269,00 m
- vodovodní rozvodné řady PE d90 o délce 1214,30 m
- vodovodní rozvodné řady PE d75 o délce 100,00 m
- vodovodní rozvodné řady PE d63 o délce 342,00 m

Kolaudační souhlas vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/43482/2010/Bor dne 19.7.2010

Katastrální území Kostelní Lhota

- vodovodní rozvodné řady PE d63 o délce 525,90 m

Stavba technického vybavení bez čp/če je součástí pozemku p.č. st. 426 a s pozemkem p.č. 1374/3 tvoří jednotný funkční celek. Stavba je umístěna v oploceném areálu při okraji obce Kostelní Lhota. Stavba technického vybavení je dvojpodlažní objekt s navazujícími železobetonovými akumulačními nádržemi. Svislé konstrukce jsou provedeny ze železobetonu. Zastřešení je provedeno pomoví dřevěné konstrukce s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné. Bleskosvod je proveden. Vnější úpravy povrchů tvoří tenkovrstvá omítka. Výplně otvorů tvoří dveře do ocelové zárubně. Podlahy – betonový potěr. Schodiště je ocelové.

Příslušenství stavby technického vybavení tvoří oplocení, vrata, betonový práh, venkovní schody, zpevněné plochy, trubní vedení, opěrné zdi, pilíř elektro a přípojka NN.

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 Kostelní Lhota.

Vodovod a stavba technického vybavení bez čp/če, k.ú. Kostelní Lhota / Sadská

Celková cena	**40 386 884,71 Kč**
Dotace, dary	**32 363 377,00 Kč**
Obec Kostelní Lhota	**8 023 507,71 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.

Vodovod Kostelní Lhota, k.ú. Sadská

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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}906}$

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** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,544**

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. Vodovodní přívodní řad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm 200 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 1 475,00 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):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**10 034,98**
Plná cena: 1 475,00 m * 10 034,98 Kč/m	=	**14 801 595,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 60 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,7 % / 100)	*	0,733
Nákladová cena stavby CS_N	=	**10 849 569,50 Kč**
Koeficient pp	*	0,544
Cena stavby CS	=	**5 902 165,81 Kč**
Vodovodní přívodní řad - zjištěná cena	=	**5 902 165,81 Kč**

Vodovod Kostelní Lhota, k.ú. Kostelní Lhota

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: 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** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}518}$

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

1. Vodovodní přívodní řad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm 200 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 298,50 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: 298,50 m * 8 027,98 Kč/m	=	**2 396 352,03 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 60 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,7 % / 100)	*	0,733
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 756 526,04 Kč**
Koeficient pp	*	0,518
Cena stavby CS	=	**909 880,49 Kč**
Vodovodní přívodní řad - zjištěná cena	=	**909 880,49 Kč**

2. Vodovodní řady I. (r. 2009)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm 200 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 911,00 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: 911,00 m * 8 027,98 Kč/m	=	**7 313 489,78 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 60 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,7 % / 100)	*	0,733
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 360 788,01 Kč**
Koeficient pp	*	0,518
Cena stavby CS	=	**2 776 888,19 Kč**
Vodovodní řady I. (r. 2009) - zjištěná cena	=	**2 776 888,19 Kč**

3. Vodovodní řady II. (r. 2009)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 648,00 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: 648,00 m * 5 756,60 Kč/m	=	**3 730 276,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 60 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,7 % / 100)	*	0,733
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 734 292,89 Kč**
Koeficient pp	*	0,518
Cena stavby CS	=	**1 416 363,72 Kč**
Vodovodní řady II. (r. 2009) - zjištěná cena	=	**1 416 363,72 Kč**

4. Vodovodní řady III. (r. 2009)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm 80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 1 885,10 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: 1 885,10 m * 4 576,26 Kč/m	=	**8 626 707,73 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 60 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,7 % / 100)	*	0,733
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 323 376,77 Kč**
Koeficient pp	*	0,518
Cena stavby CS	=	**3 275 509,17 Kč**
Vodovodní řady III. (r. 2009) - zjištěná cena	=	**3 275 509,17 Kč**

5. Vodovodní řady IV. (r. 2009)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka: 190,00 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: 190,00 m * 1 294,93 Kč/m	=	**246 036,70 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 60 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,7 % / 100)	*	0,733
Nákladová cena stavby CS_N	=	**180 344,90 Kč**
Koeficient pp	*	0,518
Cena stavby CS	=	**93 418,66 Kč**
Vodovodní řady IV. (r. 2009) - cena zjištěná	=	**93 418,66 Kč**

6. Vodovodní řady V. (r. 2010)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm 200 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 484,00 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: 484,00 m * 8 027,98 Kč/m	=	**3 885 542,32 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 914 156,74 Kč**
Koeficient pp	*	0,518
Cena stavby CS	=	**1 509 533,19 Kč**
Vodovodní řady V. (r. 2010) - zjištěná cena	=	**1 509 533,19 Kč**

7. Vodovodní řady VI. (r. 2010)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,50 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 2 269,00 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: 2 269,00 m * 5 756,60 Kč/m	=	**13 061 725,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**9 796 294,05 Kč**
Koeficient pp	*	0,518
Cena stavby CS	=	**5 074 480,32 Kč**
Vodovodní řady VI. (r. 2010) - zjištěná cena	=	**5 074 480,32 Kč**

8. Vodovodní řady VII. (r. 2010)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm 80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 2 182,20 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: 2 182,20 m * 4 576,26 Kč/m	=	**9 986 314,57 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 489 735,93 Kč**
Koeficient pp	*	0,518
Cena stavby CS	=	**3 879 683,21 Kč**
Vodovodní řady VII. (r. 2010) - zjištěná cena	=	**3 879 683,21 Kč**

<u>Stavba technického vybavení bez čp/če</u>

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: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
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	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	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 $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,306}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,264**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,288**

1. Stavba technického vybavení bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	N. vodní hospodářství
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
1.PP	5,70*3,05	=	17,39
1.NP	5,70*4,95	=	28,22

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	17,39 m²	3,95 m	68,69
1.NP	28,22 m²	2,20 m	62,08
Součet	**45,61 m²**		**130,77**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	130,77 / 45,61	= 2,87 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	45,61 / 2	= 22,81 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Stavba technického vybavení bez čp/če	4,05*5,70*3,05+2,20*5,70*4,95+5,70*4,95* 1,30*1/3	=	144,71 m³

Název	Obestavěný prostor
Stavba technického vybavení bez čp/če	144,71 m³
Obestavěný prostor - celkem:	144,71 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	10,30	100	1,54	15,86

2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	13,10	100	1,00	13,10
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	100	1,00	5,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,70	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,30	100	1,00	5,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,96
Koeficient vybavení K_4:					**0,9796**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	3 247,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,2093
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0317
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9796
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**11 198,31**
Plná cena: 144,71 m^3 * 11 198,31 Kč/m^3	=	**1 620 507,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 100 = 16,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100)	*	0,840
	=	1 361 226,25 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

Technologie	867 261,00Kč	32,00 %	+	589 737,48 Kč	
Hodnota technologického zařízení celkem			=	589 737,48 Kč	
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)				+	589 737,48 Kč
Nákladová cena stavby CS_N				=	**1 950 963,73 Kč**
Koeficient pp				*	0,288
Cena stavby CS				=	**561 877,55 Kč**

Stavba technického vybavení bez čp/če - cena zjištěná = **561 877,55 Kč**

2. Nádrže

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt Nádrže pozemní mimo nádrží odpadních vod
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
Množství: 3,70*9,60*8,00 = 284,16 m^3
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 600,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená cena Kč/m^3	=	**6 443,84**
Plná cena: 284,16 m^3 * 6 443,84 Kč/m^3	=	**1 831 081,57 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 100 = 16,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100)	*	0,840
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 538 108,52 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**442 975,25 Kč**

Nádrže - zjištěná cena = **442 975,25 Kč**

3. Trubní vedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 27,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
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]	=	**4 281,85**
Plná cena: 27,00 m * 4 281,85 Kč/m	=	**115 609,95 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 80 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)	*	0,800
Nákladová cena stavby CS_N	=	**92 487,96 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**26 636,53 Kč**
Trubní vedení - cena zjištěná	=	**26 636,53 Kč**

4. Kanalizační šachta

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 je součástí pozemku

Výměra: 1,00 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: 1,00 ks * 20 652,- Kč/ks	=	**20 652,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 80 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)	*	0,800
Nákladová cena stavby CS_N	=	**16 521,60 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**4 758,22 Kč**
Kanalizační šachta - cena zjištěná	=	**4 758,22 Kč**

5. Opěrná zeď

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

2*2,00*4,60*0,30*1/2 = 2,76 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	2 400,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**6 925,44**
Plná cena: 2,76 m^3 * 6 925,44 Kč/m^3	=	**19 114,21 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 60 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,7 % / 100)	*	0,733
Nákladová cena stavby CS_N	=	**14 010,72 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**4 035,09 Kč**
Opěrná zeď - cena zjištěná	=	**4 035,09 Kč**

6. Betonový práh

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.13. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	14,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	150,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**373,92**
Plná cena: 14,00 m * 373,92 Kč/m	=	**5 234,88 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 30 = 53,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 53,3 % / 100)	*	0,467
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 444,69 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**704,07 Kč**
Betonový práh - cena zjištěná	=	**704,07 Kč**

7. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

98,00*1,80 = 176,40 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	290,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**722,91**
Plná cena: 176,40 m^2 * 722,91 Kč/m^2	=	**127 521,32 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 40 = 40,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
Nákladová cena stavby CS_N	=	**76 512,79 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**22 035,68 Kč**
Oplocení - cena zjištěná	=	**22 035,68 Kč**

8. Vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**8 525,38**
Plná cena: 1,00 ks * 8 525,38 Kč/ks	=	**8 525,38 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 30 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 53,3 % / 100)	*	0,467
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 981,35 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**1 146,63 Kč**
Vrata - cena zjištěná	=	**1 146,63 Kč**

9. Venkovní schody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.4. Schodiště betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:
0,90*16 = 14,40 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**649,26**
Plná cena: 14,40 m * 649,26 Kč/m	=	**9 349,34 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 40 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 609,60 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**1 615,56 Kč**
Venkovní schody - cena zjištěná	=	**1 615,56 Kč**

10. Pilíř elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.2.2. Pilíř zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

0,70*0,40*1,80 = 0,50 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	5 470,-
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^3]	=	**13 985,70**
Plná cena: 0,50 m^3 * 13 985,70 Kč/m^3	=	**6 992,85 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 60 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,7 % / 100)	*	0,733
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 125,76 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**1 476,22 Kč**
Pilíř elektro - cena zjištěná	=	**1 476,22 Kč**

11. Přípojka NN

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm2 zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 18,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
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]	=	**549,71**
Plná cena: 18,00 m * 549,71 Kč/m	=	**9 894,78 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 60 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,7 % / 100)	*	0,733
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 252,87 Kč**
Koeficient pp	*	0,288

Cena stavby CS	=	**2 088,83 Kč**

Přípojka NN - cena zjištěná	=	**2 088,83 Kč**

12. Zpevněné plochy I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 65,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	95,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**253,92**
Plná cena: 65,00 m^2 * 253,92 Kč/m^2	=	**16 504,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 30 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 53,3 % / 100)	*	0,467
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 707,74 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**2 219,83 Kč**

Zpevněné plochy I. - cena zjištěná	=	**2 219,83 Kč**

13. Zpevněné plochy II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:
1,30*1,10 = 1,43 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	290,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**775,11**
Plná cena: 1,43 m^2 * 775,11 Kč/m^2	=	**1 108,41 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 60 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,7 % / 100)	*	0,733
Nákladová cena stavby CS_N	=	**812,46 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**233,99 Kč**
Zpevněné plochy II. - cena zjištěná	=	**233,99 Kč**

14. Zpevněné plochy III.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.6. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z MC
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:
0,60*6,50 = 3,90 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	255,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**681,56**
Plná cena: 3,90 m^2 * 681,56 Kč/m^2	=	**2 658,08 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 60 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,7 % / 100)	*	0,733
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 948,37 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**561,13 Kč**
Zpevněné plochy III. - cena zjištěná	=	**561,13 Kč**

15. Úprava území

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 7. Plochy a úpravy území
Objekt Úpravy území a samostatné zemní práce
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): vegetační

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242
Množství: 275,00 m^2 plochy upravené, zastavěné
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	176,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena Kč/m^2	=	**507,87**
Plná cena: 275,00 m^2 * 507,87 Kč/m^2	=	**139 664,25 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 100 = 16,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100)	*	0,840
Nákladová cena stavby CS_N	=	**117 317,97 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**33 787,58 Kč**
Úprava území - zjištěná cena	=	**33 787,58 Kč**

<u>Pozemek p.č. st. 426, 1374/3</u>

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: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
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	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	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 $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,306}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,264**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,288**

1. Pozemek p.č. st. 426, 1374/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,940**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,306**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,940 * 1,000 * 0,306 = **0,288**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 105,-	0,288		318,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 426	28	318,24	8 910,72
§ 4 odst. 1	orná půda	1374/3	615	318,24	195 717,60
Stavební pozemky - celkem			643		**204 628,32**

Pozemek p.č. st. 426, 1374/3 - cena zjištěná celkem = **204 628,32 Kč**

<u>Rekapitulace – zjištěná cena</u>

Vodovod Kostelní Lhota, k.ú. Sadská

1. Vodovodní přívodní řad	5 902 166,- Kč
Vodovod Kostelní Lhota, k.ú. Sadská – celkem:	**5 902 166,- Kč**

Vodovod Kostelní Lhota, k.ú. Kostelní Lhota

1. Vodovodní přívodní řad	909 880,- Kč
2. Vodovodní řady I. (r. 2009)	2 776 888,- Kč
3. Vodovodní řady II. (r. 2009)	1 416 364,- Kč
4. Vodovodní řady III. (r. 2009)	3 275 509,- Kč
5. Vodovodní řady IV. (r. 2009)	93 419,- Kč
6. Vodovodní řady V. (r. 2010)	1 509 533,- Kč
7. Vodovodní řady VI. (r. 2010)	5 074 480,- Kč
8. Vodovodní řady VII. (r. 2010)	3 879 683,- Kč
Vodovod Kostelní Lhota, k.ú. Kostelní Lhota – celkem:	**18 935 756,- Kč**

Stavba technického vybavení bez čp/če

1. Stavba technického vybavení bez čp/če	561 878,- Kč
2. Nádrže	442 975,- Kč
3. Trubní vedení	26 637,- Kč

4. Kanalizační šachta	4 758,- Kč
5. Opěrná zeď	4 035,- Kč
6. Betonový práh	704,- Kč
7. Oplocení	22 036,- Kč
8. Vrata	1 147,- Kč
9. Venkovní schody	1 616,- Kč
10. Pilíř elektro	1 476,- Kč
11. Přípojka NN	2 089,- Kč
12. Zpevněné plochy I.	2 220,- Kč
13. Zpevněné plochy II.	234,- Kč
14. Zpevněné plochy III.	561,- Kč
15. Úprava území	33 788,- Kč
Stavba technického vybavení bez čp/če – celkem:	**1 106 154,- Kč**
Pozemek p.č. st. 426, 1374/3	
1. Pozemek p.č. st. 426, 1374/3	204 628,- Kč
Pozemek p.č. st. 426, 1374/3 - celkem:	**204 628,- Kč**
Zjištěná cena – celkem:	**26 148 704,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**26 148 700,- Kč**

Vodovod a stavba technického vybavení bez čp/če, k.ú. Kostelní Lhota / Sadská

Vodovod a stavba bez čp/če – podíl 19,9 %:	**5 162 871,- Kč**
Pozemek p.č. st. st. 426, 1374/3:	**204 628,- Kč**
Celkem – podíl obec Kostelní Lhota:	**5 367 500,- Kč**

Srovnávací hodnota

Vodovod a stavba technického vybavení bez čp/če, k.ú. Kostelní Lhota / Sadská

Jedná se o vodovodní řady a stavbu technického vybavení bez čp/če, která je součástí pozemku p.č. st. 426 a pozemek p.č. 1374/3, k.ú. Kostelní Lhota, obec Kostelní Lhota a k.ú. Sadská, obec Sadská, okres Nymburk.

Stavba a vodovodní řady jsou užívány na základě Dílčího kolaudačního souhlasu vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/48918/2009/Bor dne 23.11.2009, Rozhodnutím – povolením k užívání vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/39738/2010/Bor dne 28.6.2010 a Kolaudačního souhlasu vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/43482/2010/Bor dne 19.7.2010.

Dle informací předaných zástupcem zadavatele znaleckého se jedná o řady:

Dílčí kolaudační souhlas vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/48918/2009/Bor dne 23.11.2009

Katastrální území Sadská

- vodovodní přívodní řad PE d160 o délce 1475,00 m

Katastrální území Kostelní Lhota

- vodovodní přívodní řad PE d160 o délce 298,50 m
- vodovodní rozvodné řady PE d160 o délce 174,00 m
- vodovodní rozvodné řady PE d140 o délce 737,00 m
- vodovodní rozvodné řady PE d110 o délce 648,00 m
- vodovodní rozvodné řady PE d90 o délce 1088,70 m
- vodovodní rozvodné řady PE d75 o délce 483,00 m
- vodovodní rozvodné řady PE d63 o délce 313,40 m
- vodovodní rozvodné řady PE d50 o délce 190,00 m

Rozhodnutí – povolení k užívání vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/39738/2010/Bor dne 28.6.2010

Katastrální území Kostelní Lhota

- vodovodní rozvodné řady PE d140 o délce 484,00 m
- vodovodní rozvodné řady PE d110 o délce 2269,00 m
- vodovodní rozvodné řady PE d90 o délce 1214,30 m
- vodovodní rozvodné řady PE d75 o délce 100,00 m

- vodovodní rozvodné řady PE d63 o délce 342,00 m

Kolaudační souhlas vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/43482/2010/Bor dne 19.7.2010

Katastrální území Kostelní Lhota

- vodovodní rozvodné řady PE d63 o délce 525,90 m

Stavba technického vybavení bez čp/če je součástí pozemku p.č. st. 426 a s pozemkem p.č. 1374/3 tvoří jednotný funkční celek. Stavba je umístěna v oploceném areálu při okraji obce Kostelní Lhota. Stavba technického vybavení je dvojpodlažní objekt s navazujícími železobetonovými akumulačními nádržemi. Svislé konstrukce jsou provedeny ze železobetonu. Zastřešení je provedeno pomoví dřevěné konstrukce s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné. Bleskosvod je proveden. Vnější úpravy povrchů tvoří tenkovrstvá omítka. Výplně otvorů tvoří dveře do ocelové zárubně. Podlahy – betonový potěr. Schodiště je ocelové.

Pozemek p.č. st. 426, 1374/3, k.ú. Kostelní Lhota

V rámci provedení analýzy trhu bylo zjištěno, že porovnatelné pozemky nebyly v dostatečném množství na trhu v poslední době veřejně obchodované. V poslední době jsou v okolí obchodované především pozemky pro individuální výstavbu. Porovnávací hodnota pro oceňované pozemky bude odvozena z porovnávací hodnoty pozemku pro individuální výstavbu.

Dle 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. je cena pozemku pro zemědělství (stavba vodního hospodářství) v úrovni 0,30 ceny pro rezidenční stavby.

Stanovení upravené jednotkové ceny

Lokalita	Výměra pozemku [m^2]	Popis	Jednotková cena dle KS [Kč/m^2]	k	Upravená jednotková cena [Kč/m^2]
Kostelní Lhota	1201	stavební pozemek	3 322	0,30	997
Kostelní Lhota	1468	stavební pozemek	3 235	0,30	971
Sadská	938	stavební pozemek	4 260	0,30	1 278

Poznámka: k -- koeficient využití pozemku

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m^2]	971
Průměrná jednotková cena [Kč/m^2]	1 082

Maximální jednotková cena [Kč/m^2]	1 278
Stanovená jednotková cena [Kč/m^2]	**1 082**
Pozemek p.č. st. 426, 1374/3 [m^2]	643
Výsledná porovnávací hodnota [Kč]	**695 726**

Porovnávací hodnota	**695 726,- Kč**

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

Vodovod Kostelní Lhota, k.ú. Sadská

1. Vodovodní přívodní řad	10 849 570,- Kč
Vodovod Kostelní Lhota, k.ú. Sadská – celkem:	**10 849 570,- Kč**

Vodovod Kostelní Lhota, k.ú. Kostelní Lhota

1. Vodovodní přívodní řad	1 756 526,- Kč
2. Vodovodní řady I. (r. 2009)	5 360 788,- Kč
3. Vodovodní řady II. (r. 2009)	2 734 293,- Kč
4. Vodovodní řady III. (r. 2009)	6 323 377,- Kč
5. Vodovodní řady IV. (r. 2009)	180 345,- Kč
6. Vodovodní řady V. (r. 2010)	2 914 157,- Kč
7. Vodovodní řady VI. (r. 2010)	9 796 294,- Kč
8. Vodovodní řady VII. (r. 2010)	7 489 736,- Kč
Vodovod Kostelní Lhota, k.ú. Kostelní Lhota – celkem:	**36 555 516,- Kč**

Stavba technického vybavení bez čp/če

1. Stavba technického vybavení bez čp/če	1 950 964,- Kč
2. Nádrže	1 538 109,- Kč
3. Trubní vedení	92 488,- Kč
4. Kanalizační šachta	16 522,- Kč
5. Opěrná zeď	14 011,- Kč
6. Betonový práh	2 445,- Kč
7. Oplocení	76 513,- Kč
8. Vrata	3 981,- Kč
9. Venkovní schody	5 610,- Kč
10. Pilíř elektro	5 126,- Kč

11. Přípojka NN	7 253,- Kč
12. Zpevněné plochy I.	7 708,- Kč
13. Zpevněné plochy II.	812,- Kč
14. Zpevněné plochy III.	1 948,- Kč
15. Úprava území	117 318,- Kč
Stavba technického vybavení bez čp/če – celkem:	**3 840 808,- Kč**
Pozemek p.č. st. 426, 1374/3	
1. Pozemek p.č. st. 426, 1374/3	695 726,- Kč
Pozemek p.č. st. 426, 1374/3 - celkem:	**695 726,- Kč**
Výsledná cena – celkem:	**51 941 620,- Kč**

Cenové koeficienty

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

$C_A = 0{,}327$
$C_B = 0{,}404$
$C_C = 0{,}491$
$C_D = 0{,}573$
$C_E = 0{,}655$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,635
Příslušenství stavby	C	2	0,982
Provedení stavby	D	3	1,719
Využitelnost	B	4	1,616
Názor znalce	E	5	3,275
		19	9,227

Koeficient korekce ceny k = 9,227 / 19 = 0,486

Vodovod a stavba technického vybavení: 51 245 894,- Kč x 0,486 =	**24 905 504,- Kč**
Pozemek p.č. st. 426, 1374/3: 695 726,- kč x 0,486 =	**338 123,- Kč**

Srovnávací hodnota

Vodovod a stavba technického vybavení, k.ú. Kostelní Lhota / Sadská	**25 243 630,- Kč**

Vodovod a stavba technického vybavení bez čp/če, k.ú. Kostelní Lhota / Sadská

Vodovod a stavba bez čp/če – podíl 19,9 %:	**4 956 195,- Kč**
Pozemek p.č. st. 426, 1374/3:	**338 123,- Kč**
Celkem:	**5 294 318,- Kč**
Celkem – podíl obec Kostelní Lhota:	**5 294 320,- Kč**

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu – vodovodních řadů a stavby technického vybavení bez čp/če, která je součástí pozemku p.č. st. 426 a pozemku p.č. 1374/3, k.ú. Kostelní Lhota, obec Kostelní Lhota a k.ú. Sadská, obec Sadská, okres Nymburk.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Vodovodní řady a stavba technického vybavení bez čp/če, která je součástí pozemku p.č. st. 426 a pozemek p.č. 1374/3, k.ú. Kostelní Lhota, obec Kostelní Lhota a k.ú. Sadská, obec Sadská, okres Nymburk	5 367 500	5 294 320

Zjištěná cena **5 367 500,- Kč**

slovy: Pětmilionůtřistašedesátsedmtisícpětset Kč

Srovnávací hodnota **5 294 320,- Kč**

slovy: Pětmilionůdvěstědevadesátčtyřitisíctřistadvacet 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

5 368 000,- Kč

slovy: Pětmilionůtřistašedesátosmtisíc 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 – vodovodních řadů a stavby technického vybavení bez čp/če, která je součástí pozemku p.č. st. 426 a pozemku p.č. 1374/3, k.ú. Kostelní Lhota, obec Kostelní Lhota a k.ú. Sadská, obec Sadská, 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

5 368 000,- Kč

slovy: Pětmilionůtřistašedesátosmtisíc 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 024404/2025.

V Praze, dne 19.3.2025 Ing. Jan Fujáček