ZNALECKÝ POSUDEK

č. 010358/2025

o ceně vodovodních řadů umístěných v k.ú. Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem, obec Kostomlátky, 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:	3. února 2025
Znalecký posudek vypracoval:	Ing. Jan Fujáček IČ: 49506030 Trojská 79/14 182 00 Praha 8

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 5 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 3.2.2025

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – vodovodních řadů umístěných v k.ú. Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem, obec Kostomlátky, 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 rozhodnutí vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/61182/2007/Bor dne 23.10.2007
- Dohoda o vzájemném vypořádání majetku ze dne 25.4.2022
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/80242/2023/Kra dne 18.10.2023
- Darovací smlouva z 22.5.2024
- Situace umístění vodovodních 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 rozhodnutí vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/61182/2007/Bor dne 23.10.2007
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/80242/2023/Kra dne 18.10.2023
- 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 Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem, obec Kostomlátky

Název předmětu ocenění:	Vodovod Kostomlátky
Adresa předmětu ocenění:	289 21 Kostomlátky
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Kostomlátky
Katastrální území:	Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem
Počet obyvatel:	320

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 umístěné v k.ú. Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem, obec Kostomlátky, okres Nymburk.

Vodovodní řady jsou užívány na základě Kolaudačního rozhodnutí vydaném Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/61182/2007/Bor dne 23.10.2007 a Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/80242/2023/Kra dne 18.10.2023.

Kolaudační rozhodnutí vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/61182/2007/Bor dne 23.10.2007.

- SO 13 přívodní řad PE d 160 o délce 332,00 m, k.ú. Kostomlátky
- SO 13 přívodní řad PE d 160 o délce 579,00 m, k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem
- SO 12 rozvodné řady PE d 90 o délce 343,00 m, k.ú. Kostomlátky
- SO 12 rozvodné řady PE d 63 o délce 798,00 m, k.ú. Kostomlátky
- SO 13 rozvodné řady PE d 90 o délce 844,00 m, k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem

- SO 13 rozvodné řady PE d 63 o délce 230,00 m, k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/80242/2023/Kra dne 18.10.2023:

- SO 01 vodovodní řady PE 100, D 90x8,2 SDR 11 o délce 356,00 m, k.ú. Kostomlátky

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 Kostomlátky.

Vodovod Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem

Celková cena	**10 642 016,00 Kč**
Dotace	**2 621 401,00 Kč**
Dary	**1 500 000,00 Kč**
Obec Kostomlátky	**6 520 615,00 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 Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky

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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}784}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

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

6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,470**

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

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

1. Vodovodní přívodní řad - k.ú. Kostomlátky

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: 332,00 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: 332,00 m * 8 027,98 Kč/m	=	**2 665 289,36 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 60 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	*	0,700
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 865 702,55 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**876 880,20 Kč**
Vodovodní přívodní řad - k.ú. Kostomlátky - zjištěná cena	=	**876 880,20 Kč**

2. Vodovodní řady - k.ú. Kostomlátky

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: 1 141,00 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: 1 141,00 m * 4 576,26 Kč/m	=	**5 221 512,66 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 60 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	*	0,700
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 655 058,86 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**1 717 877,66 Kč**
Vodovodní řady - k.ú. Kostomlátky - zjištěná cena	=	**1 717 877,66 Kč**

3. Vodovodní řady (nová lokalita) - k.ú. Kostomlátky

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: 356,00 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: 356,00 m * 4 576,26 Kč/m = **1 629 148,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 2 / 60 = 3,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 3,3 % / 100)	*	0,967
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 575 386,66 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**740 431,73 Kč**

Vodovodní řady (nová lokalita) - k.ú. Kostomlátky - zjištěná cena = 740 431,73 Kč

<u>Vodovod Kostomlátky, k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem</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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}784}$

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	I	0,00

všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,470**

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

1. Vodovodní přívodní řad - k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem

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: 579,00 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: 579,00 m * 8 027,98 Kč/m	=	**4 648 200,42 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 60 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	*	0,700
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 253 740,29 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**1 529 257,94 Kč**
Vodovodní přívodní řad - k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem - zjištěná cena	=	**1 529 257,94 Kč**

2. Vodovodní řady - k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem

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: 1 074,00 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: 1 074,00 m * 4 576,26 Kč/m	=	**4 914 903,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 60 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	*	0,700
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 440 432,27 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**1 617 003,17 Kč**
Vodovodní řady - k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem - zjištěná cena	=	**1 617 003,17 Kč**

<u>Rekapitulace – zjištěná cena</u>

Vodovod Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky

1. Vodovodní přívodní řad – k.ú. Kostomlátky	876 880,- Kč
2. Vodovodní řady – k.ú. Kostomlátky	1 717 878,- Kč
3. Vodovodní řady (nová lokalita) – k.ú. Kostomlátky	740 432,- Kč
Vodovod Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky – celkem:	**3 335 190,- Kč**

Vodovod Kostomlátky, k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem

1. Vodovodní přívodní řad – k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem	1 529 258,- Kč
2. Vodovodní řady – k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem	1 617 003,- Kč

Vodovod Kostomlátky, k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem – celkem:	**3 146 261,- Kč**
Zjištěná cena – celkem:	**6 481 451,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**6 481 450,- Kč**

Vodovod Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem

Obec Kostomlátky – podíl 61,3 %:	**3 973 129,- Kč**
Celkem – podíl obec Kostomlátky:	**3 973 130,- Kč**

Srovnávací hodnota

Vodovod Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem

Jedná se o vodovodní řady umístěné v k.ú. Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem, obec Kostomlátky, okres Nymburk.

Vodovodní řady jsou užívány na základě Kolaudačního rozhodnutí vydaném Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/61182/2007/Bor dne 23.10.2007 a Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/80242/2023/Kra dne 18.10.2023.

Kolaudační rozhodnutí vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/61182/2007/Bor dne 23.10.2007.

- SO 13 přívodní řad PE d 160 o délce 332,00 m, k.ú. Kostomlátky
- SO 13 přívodní řad PE d 160 o délce 579,00 m, k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem
- SO 12 rozvodné řady PE d 90 o délce 343,00 m, k.ú. Kostomlátky
- SO 12 rozvodné řady PE d 63 o délce 798,00 m, k.ú. Kostomlátky
- SO 13 rozvodné řady PE d 90 o délce 844,00 m, k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem
- SO 13 rozvodné řady PE d 63 o délce 230,00 m, k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/80242/2023/Kra dne 18.10.2023:

- SO 01 vodovodní řady PE 100, D 90x8,2 SDR 11 o délce 356,00 m, k.ú. Kostomlátky

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

Vodovod Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky

1. Vodovodní přívodní řad – k.ú. Kostomlátky	1 865 703,- Kč
2. Vodovodní řady – k.ú. Kostomlátky	3 655 059,- Kč
3. Vodovodní řady (nová lokalita) – k.ú. Kostomlátky	1 575 387,- Kč
Vodovod Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky – celkem:	**7 096 149,- Kč**

Vodovod Kostomlátky, k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem

1. Vodovodní přívodní řad – k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem	3 253 740,- Kč
2. Vodovodní řady – k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem	3 440 432,- Kč
Vodovod Kostomlátky, k.ú. Doubrava u Kostomlat nad Labem – celkem:	**6 694 172,- Kč**

Výsledná cena – celkem: **13 790 321,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **13 790 320,- Kč**

Cenové koeficienty

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

$C_A = 0{,}326$
$C_B = 0{,}399$
$C_C = 0{,}471$
$C_D = 0{,}544$
$C_E = 0{,}616$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,630
Příslušenství stavby	C	2	0,942
Provedení stavby	D	3	1,632
Využitelnost	B	4	1,596
Názor znalce	E	5	3,080
		19	8,880

Koeficient korekce ceny k = 8,880 / 19 = 0,467

Vodovod Kostomlátky: 13 790 320,- Kč x 0,467 = **6 440 079,- Kč**

Srovnávací hodnota

Vodovod Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem **6 440 080,- Kč**

Vodovod Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem

Obec Kostomlátky – podíl 61,3 %: **3 947 769,- Kč**

Celkem – podíl obec Kostomlátky: **3 947 770,- Kč**

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu – vodovodních řadů umístěných v k.ú. Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem, obec Kostomlátky, okres Nymburk.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Vodovod Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem	3 973 130	3 947 770

Zjištěná cena **3 973 130,- Kč**

slovy: Třimilionydevětsetsedmdesáttřitisícjednostotřicet Kč

Srovnávací hodnota **3 947 770,- Kč**

slovy: Třimilionydevětsetčtyřicetsedmtisícsedmsetsedmdesát Kč

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

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

3 973 000,- Kč

slovy: Třimilionydevětsetsedmdesáttřitisíc 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 umístěných v k.ú. Kostomlátky, Doubrava u Kostomlat nad Labem, obec Kostomlátky, okres Nymburk.

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

3 973 000,- Kč

slovy: Třimilionydevětsetsedmdesáttřitisíc 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 010358/2025.

V Praze, dne 3.2.2025 Ing. Jan Fujáček