ZNALECKÝ POSUDEK

č. 003780/2025

o ceně vodovodních a kanalizačních řadů (Na Štěpnici 2) umístěných v k.ú. Křinec, obec Křinec, 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:	23. ledna 2025
Znalecký posudek vypracoval:	Ing. Jan Fujáček IČ: 49506030 Trojská 79/14 182 00 Praha 8

Znalecký posudek obsahuje 20 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 23.1.2025

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – vodovodních a kanalizačních řadů (Na Štěpnici 2) umístěných v k.ú. Křinec, obec Křinec, okres Nymburk

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

Jedná se o „majetek“ s omezenou obchodovatelností.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku

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

4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena bez přítomnosti zástupce zadavatele znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup při výběru zdrojů dat

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

- Katastr nemovitostí

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

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

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

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku a seznam příloh

Podklady předané zástupcem zadavatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/73024/2018/Fry dne 25.9.2018
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/42640/2019/Nov dne 16.5.2019
- Situace umístění vodovodních a kanalizačních řadů

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Informace z náhledu do KN
- Kopie katastrální mapy

- Ortofotomapa
- Údaje a informace z veřejně dostupných zdrojů
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Fotodokumentace
- Informace sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku a obce

Použitá literatura a jiné zdroje

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

Seznam příloh

- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/73024/2018/Fry dne 25.9.2018
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/42640/2019/Nov dne 16.5.2019
- 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 kanalizace Křinec (Na Štěpnici 2), k.ú. Křinec

Název předmětu ocenění:	Vodovod a kanalizace Křinec (Na Štěpnici 2)
Adresa předmětu ocenění:	289 33 Křinec
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Křinec
Katastrální území:	Křinec
Počet obyvatel:	1363

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 a kanalizační řady (Na Štěpnici 2) umístěné v k.ú. Křinec, obec Křinec, okres Nymburk.

Vodovodní a kanalizační řady jsou užívány na základě Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/73024/2018/Fry dne 25.9.2018 a Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/42640/2019/Nov dne 16.5.2019.

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/73024/2018/Fry dne 25.9.2018:

- vodovodní řad SA PE DN 80 o délce 172,40 m
- kanalizační řad gravitační Vb PP DN 250 o délce 141,30 m
- kanalizační šachty – 7 ks

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/42640/2019/Nov dne 16.5.2019:

- vodovodní řad VA PE DN 80 o délce 166,70 m
- kanalizační řad gravitační SC PP DN 250 o délce 140,80 m
- kanalizační šachty – 7 ks

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

Vodovod a kanalizace Křinec (Na Štěpnici 2), k.ú. Křinec

Dotace	**0,00 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 a kanalizace Na Štěpnici 2, k.ú. Křinec

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: V ostatních případech	VII	0,80
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 $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}711}$

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** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,427**

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

1. Vodovod Na Štěpnici 2 I.

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: 1,70 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 172,40 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):	*	1,0350
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K5 vyhláškou zvýšena na 1.035		
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 920,53**
Plná cena: 172,40 m * 5 920,53 Kč/m	=	**1 020 699,37 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 60 = 11,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 11,7 % / 100)	*	0,883
Nákladová cena stavby CS_N	=	**901 277,54 Kč**
Koeficient pp	*	0,427
Cena stavby CS	=	**384 845,51 Kč**
Vodovod Na Štěpnici 2 I. - zjištěná cena	=	**384 845,51 Kč**

2. Vodovod Na Štěpnici 2 II.

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: 1,70 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 166,70 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0350
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K5 vyhláškou zvýšena na 1.035		
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 920,53**
Plná cena: 166,70 m * 5 920,53 Kč/m	=	**986 952,35 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 60 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	**888 257,12 Kč**
Koeficient pp	*	0,427
Cena stavby CS	=	**379 285,79 Kč**
Vodovod Na Štěpnici 2 II. - zjištěná cena	=	**379 285,79 Kč**

3. Kanalizace Na Štěpnici 2 I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN v mm 300 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,90 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223
Množství: 141,30 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 163,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0350

Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K5 vyhláškou zvýšena na 1.035

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**7 705,62**
Plná cena: 141,30 m * 7 705,62 Kč/m	=	**1 088 804,11 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 80 = 8,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 8,8 % / 100)	*	0,912
Nákladová cena stavby CS_N	=	**992 989,35 Kč**
Koeficient pp	*	0,427
Cena stavby CS	=	**424 006,45 Kč**
Kanalizace Na Štěpnici 2 I. - zjištěná cena	=	**424 006,45 Kč**

4. Kanalizace Na Štěpnici 2 II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN v mm 300 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,90 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223
Množství: 140,80 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 163,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0350

Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K5 vyhláškou zvýšena na 1.035

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**7 705,62**
Plná cena: 140,80 m * 7 705,62 Kč/m	=	**1 084 951,30 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 74 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 80 = 7,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 7,5 % / 100)	*	0,925
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 003 579,95 Kč**

Koeficient pp	*	0,427
Cena stavby CS	=	**428 528,64 Kč**

Kanalizace Na Štěpnici 2 II. - zjištěná cena	=	**428 528,64 Kč**

5. Kanalizační šachty I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra: 7,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**23 233,50**
Plná cena: 7,00 ks * 23 233,50 Kč/ks	=	**162 634,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 80 = 8,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 8,8 % / 100)	*	0,912
Nákladová cena stavby CS_N	=	**148 322,66 Kč**
Koeficient pp	*	0,427
Cena stavby CS	=	**63 333,78 Kč**

Kanalizační šachty I. - cena zjištěná	=	**63 333,78 Kč**

6. Kanalizační šachty II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra: 4,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**23 233,50**
Plná cena: 4,00 ks * 23 233,50 Kč/ks	=	**92 934,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 74 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 80 = 7,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 7,5 % / 100)	*	0,925
Nákladová cena stavby CS_N	=	**85 963,95 Kč**
Koeficient pp	*	0,427
Cena stavby CS	=	**36 706,61 Kč**
Kanalizační šachty II. - cena zjištěná	=	**36 706,61 Kč**

<u>Rekapitulace – zjištěná cena</u>

Vodovod a kanalizace Na Štěpnici 2, k.ú. Křinec

1. Vodovod Na Štěpnici 2 I.	384 846,- Kč
2. Vodovod Na Štěpnici 2 II.	379 286,- Kč
3. Kanalizace Na Štěpnici 2 I.	424 006,- Kč
4. Kanalizace Na Štěpnici 2 II.	428 529,- Kč
5. Kanalizační šachty I.	63 334,- Kč
6. Kanalizační šachty II.	36 707,- Kč
Vodovod a kanalizace Na Štěpnici 2, k.ú. Křinec – celkem:	**1 716 708,- Kč**
Zjištěná cena – celkem:	**1 716 708,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**1 716 710,- Kč**

<u>Vodovod a kanalizace Na Štěpnici 2, k.ú. Křinec</u>

Obec Křinec – podíl 100,0 %:	**1 716 710,- Kč**
Celkem – podíl obec Křinec:	**<u>1 716 710,- Kč</u>**

SROVNÁVACÍ HODNOTA

Vodovod a kanalizace Na Štěpnici 2, k.ú. Křinec

Jedná se o vodovodní a kanalizační řady (Na Štěpnici 2) umístěné v k.ú. Křinec, obec Křinec, okres Nymburk.

Vodovodní a kanalizační řady jsou užívány na základě Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/73024/2018/Fry dne 25.9.2018 a Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/42640/2019/Nov dne 16.5.2019.

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/73024/2018/Fry dne 25.9.2018:

- vodovodní řad SA PE DN 80 o délce 172,40 m
- kanalizační řad gravitační Vb PP DN 250 o délce 141,30 m
- kanalizační šachty – 7 ks

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/42640/2019/Nov dne 16.5.2019:

- vodovodní řad VA PE DN 80 o délce 166,70 m
- kanalizační řad gravitační SC PP DN 250 o délce 140,80 m
- kanalizační šachty – 7 ks

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

Vodovod a kanalizace Na Štěpnici 2, k.ú. Křinec

1. Vodovod Na Štěpnici 2 I.	901 278,- Kč
2. Vodovod Na Štěpnici 2 II.	888 257,- Kč
3. Kanalizace Na Štěpnici 2 I.	992 989,- Kč
4. Kanalizace Na Štěpnici 2 II.	1 003 580,- Kč
5. Kanalizační šachty I.	148 323,- Kč
6. Kanalizační šachty II.	85 964,- Kč
Vodovod a kanalizace Na Štěpnici 2, k.ú. Křinec – celkem:	**4 020 391,- Kč**
Výsledná cena – celkem:	**4 020 391,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**4 020 390,- Kč**

Cenové koeficienty

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

$C_A = 0{,}298$
$C_B = 0{,}367$
$C_C = 0{,}435$
$C_D = 0{,}504$
$C_E = 0{,}572$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,490
Příslušenství stavby	C	2	0,870
Provedení stavby	D	3	1,512
Využitelnost	B	4	1,468
Názor znalce	E	5	2,860
		19	8,200

Koeficient korekce ceny k = 8,200 / 19 = 0,432

Vodovod a kanalizace Na Štěpnici 2, k.ú. Křinec: 4 020 390,- Kč x 0,432 = 1 736 808,- Kč

Srovnávací hodnota

Vodovod a kanalizace Na Štěpnici 2, k.ú. Křinec 1 736 810,- Kč

Vodovod a kanalizace Na Štěpnici 2, k.ú. Křinec

Obec Křinec – podíl 100,0 %: 1 736 810,- Kč

Celkem – podíl obec Křinec: 1 736 810,- Kč

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu – vodovodních a kanalizačních řadů (Na Štěpnici 2) umístěných v k.ú. Křinec, obec Křinec, okres Nymburk.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Vodovod a kanalizace Na Štěpnici 2, k.ú. Křinec	1 716 710	1 736 810

Zjištěná cena **1 716 710,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetšestnácttisícsedmsetdeset Kč

Srovnávací hodnota **1 736 810,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsettřicetšesttisícosmsetdeset 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

1 717 000,- Kč
slovy: Jedenmilionsedmsetsedmnácttisíc 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 a kanalizačních řadů (Na Štěpnici 2) umístěných v k.ú. Křinec, obec Křinec, 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

1 717 000,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetsedmnácttisíc 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 003780/2025.

V Praze, dne 23.1.2025 Ing. Jan Fujáček