ZNALECKÝ POSUDEK

č. 021437/2025

o ceně vodovodních řadů umístěných v k.ú. Újezdec u Luštěnic, Újezd u Luštěnic, Smilovice u Luštěnic, Rejšice, Bratronice u Luštěnic, obec Smilovice, okres Mladá Boleslav

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:	5. března 2025
Znalecký posudek vypracoval:	Ing. Jan Fujáček IČ: 49506030 Trojská 79/14 182 00 Praha 8

Znalecký posudek obsahuje 33 stran textu včetně titulního listu a 8 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 5.3.2025

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – vodovodních řadů umístěných v k.ú. Újezdec u Luštěnic, Újezd u Luštěnic, Smilovice u Luštěnic, Rejšice, Bratronice u Luštěnic, obec Smilovice, okres Mladá Boleslav

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

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku

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

4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena bez přítomnosti zástupce zadavatele znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup při výběru zdrojů dat

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

- Katastr nemovitostí

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

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

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

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku a seznam příloh

Podklady předané zástupcem zadavatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Kolaudační souhlas vydaný Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: ŽP 231/1-24435/2010/KS dne 10.1.2011
- Kolaudační souhlas vydaný Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: ŽP 231/1-4465/2012/KS dne 20.4.2012
- Kolaudační souhlas k užívání vodního díla vydaný Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: 28389/2017/VH/MaMa dne 19.7.2017

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Informace z náhledu do KN

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

Použitá literatura a jiné zdroje

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

Seznam příloh

- Kolaudační souhlas vydaný Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: ŽP 231/1-24435/2010/KS dne 10.1.2011
- Kolaudační souhlas vydaný Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: ŽP 231/1-4465/2012/KS dne 20.4.2012

- Kolaudační souhlas k užívání vodního díla vydaný Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: 28389/2017/VH/MaMa dne 19.7.2017
- 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 Smilovice

Název předmětu ocenění:	Vodovod Smilovice
Adresa předmětu ocenění:	294 42 Smilovice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Smilovice
Katastrální území:	Újezdec u Luštěnic, Újezd u Luštěnic, Smilovice u Luštěnic, Rejšice, Bratronice u Luštěnic
Počet obyvatel:	799

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. Újezdec u Luštěnic, Újezd u Luštěnic, Smilovice u Luštěnic, Rejšice, Bratronice u Luštěnic, obec Smilovice, okres Mladá Boleslav.

Vodovodní jsou užívány na základě Kolaudačního souhlasu vydaným Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: ŽP 231/1-24435/2010/KS dne 10.1.2011, Kolaudačního souhlasu vydaným Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: ŽP 231/1-4465/2012/KS dne 20.4.2012 a Kolaudačního souhlasu k užívání vodního díla vydaným Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: 28389/2017/VH/MaMa dne 19.7.2017.

Podle informací sdělených zástupcem zadavatele znaleckého posudku se jedná o:

Katastrální území Újezdec u Luštěnic

- vodovodní přívodní řad PE 160 o délce 866,00 m (nezastavěná část obce)
- vodovodní přívodní řad PE 160 o délce 322,92 m (zastavěná část obce)

- vodovodní řady PE 160 o délce 104,00 m (nezastavěná část obce)
- vodovodní řady PE 160 o délce 141,00 m (zastavěná část obce)
- vodovodní řady PE 90 o délce 298,00 m (zastavěná část obce)

Katastrální území Újezd u Luštěnic

- vodovodní řady PE 160 o délce 274,00 m (nezastavěná část obce)
- vodovodní řady PE 160 o délce 725,00 m (zastavěná část obce)
- vodovodní řady PE 90 o délce 1086,00 m (zastavěná část obce)

Katastrální území Smilovice u Luštěnic

- vodovodní řady PE 90 o délce 1628,18 m (zastavěná část obce)
- vodovodní řady PE 90 o délce 380,00 m (nezastavěná část obce)

Katastrální území Rejšice

- vodovodní řady PE 90 o délce 610,00 m (nezastavěná část obce)
- vodovodní řady PE 90 o délce 2818,00 m (zastavěná část obce)

Katastrální území Bratronice u Luštěnic

- vodovodní řady PE 90 o délce 270,00 m (nezastavěná část obce)
- vodovodní řady PE 90 o délce 768,00 m (zastavěná část obce)
- vodovodní řad – prodloužení PE 90 o délce 48,20 m (zastavěná část obce)

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 Smilovice.

Vodovod Smilovice

Celková cena	**41 379 513,60 Kč**
Dotace	**27 889 000,00 Kč**
Dary	**71 585,00 Kč**
Obec Smilovice	**13 418 928,60 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 Smilovice, k.ú. Újezdec u Luštěnic

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

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

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

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

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

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

1. Vodovodní přívodní řad I. (r. 2011)

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: 866,00 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: 866,00 m * 8 027,98 Kč/m	=	**6 952 230,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 332 360,93 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**2 484 880,19 Kč**
Vodovodní přívodní řad I. (r. 2011) - zjištěná cena	=	**2 484 880,19 Kč**

2. Vodovodní přívodní řad II. (r. 2011)

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: 322,92 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: 322,92 m * 8 027,98 Kč/m	=	**2 592 395,30 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 988 367,20 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**926 579,12 Kč**
Vodovodní přívodní řad II. (r. 2011) - zjištěná cena	=	**926 579,12 Kč**

3. Vodovodní řady I. (r. 2011)

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: 104,00 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:	104,00 m * 8 027,98 Kč/m	=	**834 909,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**640 375,91 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**298 415,17 Kč**

Vodovodní řady I. (r. 2011) - zjištěná cena	=	**298 415,17 Kč**

4. Vodovodní řady II. (r. 2011)

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: 141,00 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: 141,00 m * 8 027,98 Kč/m	=	**1 131 945,18 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**868 201,95 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**404 582,11 Kč**

Vodovodní řady II. (r. 2011) - zjištěná cena	=	**404 582,11 Kč**

5. Vodovodní řady III. (r. 2011)

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: 298,00 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: 298,00 m * 4 576,26 Kč/m	=	**1 363 725,48 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 045 977,44 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**487 425,49 Kč**
Vodovodní řady III. (r. 2011) - zjištěná cena	=	**487 425,49 Kč**

<u>Vodovod Smilovice, k.ú. Újezd u Luštěnic</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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

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 řady I. (r. 2011)

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: 274,00 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: 274,00 m * 8 027,98 Kč/m	=	**2 199 666,52 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 687 144,22 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**786 209,21 Kč**
Vodovodní řady I. (r. 2011) - zjištěná cena	=	**786 209,21 Kč**

2. Vodovodní řady II. (r. 2011)

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: 725,00 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: 725,00 m * 8 027,98 Kč/m	=	**5 820 285,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 464 158,98 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**2 080 298,08 Kč**
Vodovodní řady II. (r. 2011) - zjištěná cena	=	**2 080 298,08 Kč**

3. Vodovodní řady III. (r. 2011)

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: 1 086,00 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: 1 086,00 m * 4 576,26 Kč/m	=	**4 969 818,36 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 811 850,68 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**1 776 322,42 Kč**

Vodovodní řady III. (r. 2011) - zjištěná cena = **1 776 322,42 Kč**

<u>Vodovod Smilovice, k.ú. Smilovice u Luštěnic</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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

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 řady I. (r. 2011)

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: 1 628,18 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: 1 628,18 m * 4 576,26 Kč/m	=	**7 450 975,01 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 714 897,83 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**2 663 142,39 Kč**
Vodovodní řady I. (r. 2011) - zjištěná cena	=	**2 663 142,39 Kč**

2. Vodovodní řady II. (r. 2012)

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: 380,00 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: 380,00 m * 4 576,26 Kč/m	=	**1 738 978,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 361 620,40 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**634 515,11 Kč**
Vodovodní řady II. (r. 2012) - zjištěná cena	=	**634 515,11 Kč**

Vodovod Smilovice, k.ú. Rejšice

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

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

1. Vodovodní řady I. (r. 2012)

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: 610,00 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: 610,00 m * 4 576,26 Kč/m	=	**2 791 518,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 185 759,06 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**1 018 563,72 Kč**
Vodovodní řady I. (r. 2012) - zjištěná cena	=	**1 018 563,72 Kč**

2. Vodovodní řady II. (r. 2012)

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: 2 818,00 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: 2 818,00 m * 4 576,26 Kč/m	=	**12 895 900,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**10 097 490,23 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**4 705 430,45 Kč**
Vodovodní řady II. (r. 2012) - zjištěná cena	=	**4 705 430,45 Kč**

<u>Vodovod Smilovice, k.ú. Bratronice u Luštěnic</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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60

2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

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

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

1. Vodovodní řady I. (r. 2012)

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: 270,00 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: 270,00 m * 4 576,26 Kč/m	=	**1 235 590,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**967 467,13 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**450 839,68 Kč**
Vodovodní řady I. (r. 2012) - zjištěná cena	=	**450 839,68 Kč**

2. Vodovodní řady II. (r. 2012)

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: 768,00 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: 768,00 m * 4 576,26 Kč/m	=	**3 514 567,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 751 906,49 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**1 282 388,42 Kč**
Vodovodní řady II. (r. 2012) - zjištěná cena	=	**1 282 388,42 Kč**

3. Vodovodní řad - prodloužení (r. 2017)

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: 48,20 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:	48,20 m * 4 576,26 Kč/m	=	**220 575,73 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 60 = 13,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 13,3 % / 100)	*	0,867
Nákladová cena stavby CS_N	=	**191 239,16 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**89 117,45 Kč**

Vodovodní řad - prodloužení (r. 2017) - zjištěná cena	=	**89 117,45 Kč**

<u>Rekapitulace – zjištěná cena</u>

Vodovod Smilovice, k.ú. Újezdec u Luštěnic

1. Vodovodní přívodní řad I. (r. 2011)	2 484 880,- Kč
2. Vodovodní přívodní řad II. (r. 2011)	926 579,- Kč
3. Vodovodní řady I. (r. 2011)	298 415,- Kč
4. Vodovodní řady II. (r. 2011)	404 582,- Kč
5. Vodovodní řady III. (r. 2011)	487 425,- Kč
Vodovod Smilovice, k.ú. Újezdec u Luštěnic – celkem:	**4 601 881,- Kč**

Vodovod Smilovice, k.ú. Újezd u Luštěnic

1. Vodovodní řady I. (r. 2011)	786 209,- Kč
2. Vodovodní řady II. (r. 2011)	2 080 298,- Kč
3. Vodovodní řady III. (r. 2011)	1 776 322,- Kč
Vodovod Smilovice, k.ú. Újezd u Luštěnic – celkem:	**4 642 829,- Kč**

Vodovod Smilovice, k.ú. Smilovice u Luštěnic

1. Vodovodní řady I. (r. 2011)	2 663 142,- Kč
2. Vodovodní řady II. (r. 2012)	634 515,- Kč
Vodovod Smilovice, k.ú. Smilovice u Luštěnic – celkem:	**3 297 657,- Kč**

Vodovod Smilovice, k.ú. Rejšice

1. Vodovodní řady I. (r. 2012)	1 018 564,- Kč
2. Vodovodní řady II. (r. 2012)	4 705 430,- Kč

Vodovod Smilovice, k.ú. Rejšice – celkem:	**5 723 994,- Kč**
Vodovod Smilovice, k.ú. Bratronice u Luštěnic	
1. Vodovodní řady I. (r. 2012)	450 840,- Kč
2. Vodovodní řady II. (r. 2012)	1 282 388,- Kč
3. Vodovodní řad – prodloužení (r. 2017)	89 117,- Kč
Vodovod Smilovice, k.ú. Bratronice u Luštěnic – celkem:	**1 822 345,- Kč**
Zjištěná cena – celkem:	**20 088 706,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**20 088 710,- Kč**
Vodovod Smilovice	
Obec Smilovice – podíl 32,4 %:	**6 508 742,- Kč**
Celkem – podíl obec Smilovice:	**6 508 740,- Kč**

Srovnávací hodnota

Vodovod Smilovice

Jedná se o vodovodní řady umístěné v k.ú. Újezdec u Luštěnic, Újezd u Luštěnic, Smilovice u Luštěnic, Rejšice, Bratronice u Luštěnic, obec Smilovice, okres Mladá Boleslav.

Vodovodní jsou užívány na základě Kolaudačního souhlasu vydaným Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: ŽP 231/1-24435/2010/KS dne 10.1.2011, Kolaudačního souhlasu vydaným Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: ŽP 231/1-4465/2012/KS dne 20.4.2012 a Kolaudačního souhlasu k užívání vodního díla vydaným Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: 28389/2017/VH/MaMa dne 19.7.2017.

Podle informací sdělených zástupcem zadavatele znaleckého posudku se jedná o:

Katastrální území Újezdec u Luštěnic

- vodovodní přívodní řad PE 160 o délce 866,00 m (nezastavěná část obce)
- vodovodní přívodní řad PE 160 o délce 322,92 m (zastavěná část obce)
- vodovodní řady PE 160 o délce 104,00 m (nezastavěná část obce)
- vodovodní řady PE 160 o délce 141,00 m (zastavěná část obce)
- vodovodní řady PE 90 o délce 298,00 m (zastavěná část obce)

Katastrální území Újezd u Luštěnic

- vodovodní řady PE 160 o délce 274,00 m (nezastavěná část obce)
- vodovodní řady PE 160 o délce 725,00 m (zastavěná část obce)
- vodovodní řady PE 90 o délce 1086,00 m (zastavěná část obce)

Katastrální území Smilovice u Luštěnic

- vodovodní řady PE 90 o délce 1628,18 m (zastavěná část obce)
- vodovodní řady PE 90 o délce 380,00 m (nezastavěná část obce)

Katastrální území Rejšice

- vodovodní řady PE 90 o délce 610,00 m (nezastavěná část obce)
- vodovodní řady PE 90 o délce 2818,00 m (zastavěná část obce)

Katastrální území Bratronice u Luštěnic

- vodovodní řady PE 90 o délce 270,00 m (nezastavěná část obce)
- vodovodní řady PE 90 o délce 768,00 m (zastavěná část obce)
- vodovodní řad – prodloužení PE 90 o délce 48,20 m (zastavěná část obce)

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

Vodovod Smilovice, k.ú. Újezdec u Luštěnic	
1. Vodovodní přívodní řad I. (r. 2011)	5 332 361,- Kč
2. Vodovodní přívodní řad II. (r. 2011)	1 988 367,- Kč
3. Vodovodní řady I. (r. 2011)	640 376,- Kč
4. Vodovodní řady II. (r. 2011)	868 202,- Kč
5. Vodovodní řady III. (r. 2011)	1 045 977,- Kč
Vodovod Smilovice, k.ú. Újezdec u Luštěnic – celkem:	**9 875 283,- Kč**
Vodovod Smilovice, k.ú. Újezd u Luštěnic	
1. Vodovodní řady I. (r. 2011)	1 687 144,- Kč
2. Vodovodní řady II. (r. 2011)	4 464 159,- Kč
3. Vodovodní řady III. (r. 2011)	3 811 851,- Kč
Vodovod Smilovice, k.ú. Újezd u Luštěnic – celkem:	**9 963 154,- Kč**
Vodovod Smilovice, k.ú. Smilovice u Luštěnic	
1. Vodovodní řady I. (r. 2011)	5 714 898,- Kč
2. Vodovodní řady II. (r. 2012)	1 361 620,- Kč
Vodovod Smilovice, k.ú. Smilovice u Luštěnic – celkem:	**7 076 518,- Kč**
Vodovod Smilovice, k.ú. Rejšice	
1. Vodovodní řady I. (r. 2012)	2 185 759,- Kč
2. Vodovodní řady II. (r. 2012)	10 097 490,- Kč
Vodovod Smilovice, k.ú. Rejšice – celkem:	**12 283 249,- Kč**
Vodovod Smilovice, k.ú. Bratronice u Luštěnic	
1. Vodovodní řady I. (r. 2012)	967 467,- Kč
2. Vodovodní řady II. (r. 2012)	2 751 906,- Kč
3. Vodovodní řad – prodloužení (r. 2017)	191 239,- Kč
Vodovod Smilovice, k.ú. Bratronice u Luštěnic – celkem:	**3 910 612,- Kč**
Výsledná cena – celkem:	**43 108 816,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**43 108 820,- Kč**

Cenové koeficienty

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

$C_A = 0{,}324$
$C_B = 0{,}394$
$C_C = 0{,}464$
$C_D = 0{,}533$
$C_E = 0{,}603$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,620
Příslušenství stavby	C	2	0,928
Provedení stavby	D	3	1,599
Využitelnost	B	4	1,576
Názor znalce	E	5	3,015
		19	8,738

Koeficient korekce ceny k = 8,738 / 19 = 0,460

Vodovod Smilovice: 43 108 820,- Kč x 0,460 = 19 830 057,- Kč

Srovnávací hodnota

Vodovod Smilovice 19 830 060,- Kč

Vodovod Smilovice

Obec Smilovice – podíl 32,4 %: 6 424 939,- Kč

Celkem – podíl obec Smilovice: 6 424 940,- Kč

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu – vodovodních řadů umístěných v k.ú. Újezdec u Luštěnic, Újezd u Luštěnic, Smilovice u Luštěnic, Rejšice, Bratronice u Luštěnic, obec Smilovice, okres Mladá Boleslav.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Vodovod Smilovice	6 508 740	6 424 940

Zjištěná cena **6 508 740,- Kč**

slovy: Šestmilionůpětsetosmtisícsedmsetčtyřicet Kč

Srovnávací hodnota **6 424 940,- Kč**

slovy: Šestmilionůčtyřistadvacetčtyřitisícdevětsetčtyřicet 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

6 509 000,- Kč

slovy: Šestmilionůpětsetdevěttisíc 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. Újezdec u Luštěnic, Újezd u Luštěnic, Smilovice u Luštěnic, Rejšice, Bratronice u Luštěnic, obec Smilovice, okres Mladá Boleslav.

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

6 509 000,- Kč

slovy: Šestmilionůpětsetdevěttisíc 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 021437/2025.

V Praze, dne 5.3.2025 Ing. Jan Fujáček