ZNALECKÝ POSUDEK

č. 021443/2025

o ceně stavby technického vybavení čp. 67 (ČOV), která je součástí pozemku p.č. st. 153 a pozemku p.č. 776/2, k.ú. Újezd 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 34 stran textu včetně titulního listu a 14 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 11.3.2025

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – stavby technického vybavení čp. 67 (ČOV), která je součástí pozemku p.č. st. 153 a pozemku p.č. 776/2, k.ú. Újezd 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 za přítomnosti zástupce zadavatele znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup při výběru zdrojů dat

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

- Katastr nemovitostí

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

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

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

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku a seznam příloh

Podklady předané zástupcem zadavatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Kolaudační souhlas vydaný Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: ŽP 231/1-5189/2012/KS dne 15.5.2012
- Kolaudační souhlas vydaný Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: 58628/2017/VH/KrNo dne 10.4.2018
- Částečná stavební dokumentace

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 10001, k.ú. Smilovice
- Informace z náhledu do KN

- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 31.1.2019
- Údaje a informace z veřejně dostupných zdrojů
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Fotodokumentace
- Informace sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku a obce

Použitá literatura a jiné zdroje

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

Seznam příloh

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 10001, k.ú. Smilovice
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa

- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 31.1.2019
- Kolaudační souhlas vydaný Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: ŽP 231/1-5189/2012/KS dne 15.5.2012
- Kolaudační souhlas vydaný Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: 58628/2017/VH/KrNo dne 10.4.2018
- 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

Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV), k.ú. Újezd u Luštěnic

Název předmětu ocenění:	Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV)
Adresa předmětu ocenění:	294 42 Smilovice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Smilovice
Katastrální území:	Újezd 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 stavbu technického vybavení čp. 67 (ČOV), která je součástí pozemku p.č. st. 153 a pozemek p.č. 776/2, k.ú. Újezd u Luštěnic, obec Smilovice, okres Mladá Boleslav.

Stavba ČOV je užívána na základě Kolaudačního souhlasu vydaným Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: ŽP 231/1-5189/2012/KS dne 15.5.2012 (povolení k užívání vodního díla za účelem zkušebního provozu ze dne 10.1.2011) a Kolaudačního souhlasu vydaným Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: 58628/2017/VH/KrNo dne 10.4.2018 (povolení k užívání vodního díla za účelem zkušebního provozu ze dne 16.12.2016).

Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV) je součástí pozemku p.č. st. 153 a s částí pozemku p.č. 776/2 tvoří jednotný funkční celek. Část pozemku p.č. 776/2 tvoří příjezdovou účelovou komunikaci k areálu. Stavba je umístěna v oploceném areálu v obci Smilovice, při okraji místní části Újezd.

Stavba ČOV je dvojpodlažní objekt s navazující železobetonovou nadrží. Podzemní část je provedena

ze železobetonu a nadzemní část je zděná, v části s vnitřním rozdělením jednotlivých místností vyzděnými příčkami. V části nadzemní části není provedeno zastropení, v části podhled ze sádrokartonu. Zastřešení je provedeno pomoví dřevěného krovu s pálenou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné. Bleskosvod je proveden. Vnější úpravy povrchů na zdivu tvoří hlazená vápenocementová omítka. Výplně otvorů tvoří plastová okna a dveře. Podlahy – keramická dlažba, betonová mazanina. Vytápění – elektrický přímotop. Sociální zařízení – WC s umyvadlem. Ohřev TUV zajišťuje průtokový elektrický ohřívač.

Příslušenství stavby ČOV tvoří oplocení, vrata, zpevněné plochy, obrubníky, betonové žlaby, revizní šachty, odtok z ČOV, výtlak na ČOV, pilíř elektro, vodovodní přípojka a přípojka NN.

Pozemek p.č. 776/2 je zatížen věcným břemenem – právem umístění, provozování, opravy a údržby zařízení distribuční soustavy – kabelového vedení a pojistkové skříně (v rozsahu GP č. 135-454/2018), na dobu neurčitou – Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 31.1.2019.

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.

Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV), k.ú. Újezd u Luštěnic

Celková cena	**12 366 057,52 Kč**
Dotace	**7 675 943,00 Kč**
Obec Smilovice	**4 690 114,52 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.

Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV), k.ú. Újezd 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: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,306}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,238**

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

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

1. Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV)

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
1.PP	4,35*10,25	=	44,59
1.NP	4,35*10,25	=	44,59

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	44,59 m²	4,75 m	211,80
1.NP	44,59 m²	4,80 m	214,03
Součet	**89,18 m²**		**425,83**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	425,83 / 89,18	= 4,77 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	89,18 / 2	= 44,59 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV)	4,35*10,25*4,80+4,35*10,25*2,60+4,35*10,25*2,45*1/2	=	384,57 m³

Název	Obestavěný prostor
Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV)	384,57 m³
Obestavěný prostor - celkem:	384,57 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	10,30	100	1,54	15,86
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	C	13,10	30	0,00	0,00
3. Stropy	S	13,10	70	1,00	9,17
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	100	1,00	5,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	4,20	100	1,00	4,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,70	100	1,00	2,70
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,30	100	1,00	5,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,33
Koeficient vybavení K_4:					**0,9933**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	3 247,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0680
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7403
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9933
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**7 195,74**
Plná cena: 384,57 m^3 * 7 195,74 Kč/m^3	=	**2 767 265,73 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 86 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 100 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 14,0 % / 100)	*	0,860
	=	2 379 848,53 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

Technologie ČOV	3 625 356,00Kč	28,00 %	+ 2 610 256,32 Kč
Technologie ČOV intenzifikace	711 519,00Kč	18,00 %	+ 583 445,58 Kč
Hodnota technologického zařízení celkem			= 3 193 701,90 Kč

Upravená cena technologického zařízení (vybavení)	+	3 193 701,90 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 573 550,43 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**1 605 182,52 Kč**
Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV) - cena zjištěná	=	**1 605 182,52 Kč**

2. Nádrž ČOV

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt	Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212

Množství: 10,25*8,20*4,75 = 399,24 m^3
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 359,-
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^3	=	**9 372,95**
Plná cena: 399,24 m^3 * 9 372,95 Kč/m^3	=	**3 742 056,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 86 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 100 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 14,0 % / 100)	*	0,860
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 218 168,64 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**926 832,57 Kč**
Nádrž ČOV - zjištěná cena	=	**926 832,57 Kč**

3. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

82,30*1,60 = 131,68 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**598,27**
Plná cena: 131,68 m^2 * 598,27 Kč/m^2	=	**78 780,19 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 30 = 46,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,7 % / 100)	*	0,533
Nákladová cena stavby CS_N	=	**41 989,84 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**12 093,07 Kč**
Oplocení - cena zjištěná	=	**12 093,07 Kč**

4. Vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**8 525,38**
Plná cena: 1,00 ks * 8 525,38 Kč/ks	=	**8 525,38 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 30 = 46,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,7 % / 100)	*	0,533
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 544,03 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**1 308,68 Kč**
Vrata - cena zjištěná	=	**1 308,68 Kč**

5. Zpevněné plochy I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:
3,40*3,80 = 12,92 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	515,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 376,49**
Plná cena: 12,92 m^2 * 1 376,49 Kč/m^2	=	**17 784,25 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	=	**13 640,52 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**3 928,47 Kč**
Zpevněné plochy I. - cena zjištěná	=	**3 928,47 Kč**

6. Zpevněné plochy II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 135,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	400,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 069,12**
Plná cena: 135,00 m^2 * 1 069,12 Kč/m^2	=	**144 331,20 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	=	**110 702,03 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**31 882,18 Kč**
Zpevněné plochy II. - cena zjištěná	=	**31 882,18 Kč**

7. Betonový žlab

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 10.5. Rigoly ze žlabovek TMB, lože z kameniva
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 27,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	120,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**320,74**
Plná cena: 27,00 m * 320,74 Kč/m	=	**8 659,98 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 642,20 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**1 912,95 Kč**
Betonový žlab - cena zjištěná	=	**1 912,95 Kč**

8. Obrubník silniční

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 9.12. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m2, lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 75,80 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	265,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**708,29**
Plná cena: 75,80 m * 708,29 Kč/m	=	**53 688,38 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	=	**41 178,99 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**11 859,55 Kč**
Obrubník silniční - cena zjištěná	=	**11 859,55 Kč**

9. Obrubník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 6,80 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	80,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**213,82**
Plná cena: 6,80 m * 213,82 Kč/m	=	**1 453,98 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	=	**1 115,20 Kč**

Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**321,18 Kč**

Obrubník - cena zjištěná	=	**321,18 Kč**

10. Revizní šachty

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**20 652,-**
Plná cena: 2,00 ks * 20 652,- Kč/ks	=	**41 304,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 80 = 17,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 17,5 % / 100)	*	0,825
Nákladová cena stavby CS_N	=	**34 075,80 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**9 813,83 Kč**

Revizní šachty - cena zjištěná	=	**9 813,83 Kč**

11. Odtok z ČOV

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 107,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**4 281,85**
Plná cena: 107,00 m * 4 281,85 Kč/m	=	**458 157,95 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 80 = 17,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 17,5 % / 100)	*	0,825
Nákladová cena stavby CS_N	=	**377 980,31 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**108 858,33 Kč**
Odtok z ČOV - cena zjištěná	=	**108 858,33 Kč**

12. Výtlak na ČOV

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – výtlak na ČOV
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 10,50 m
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 063,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 756,60**
Plná cena: 10,50 m * 5 756,60 Kč/m	=	**60 444,30 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	=	**46 360,78 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**13 351,90 Kč**
Výtlak na ČOV - zjištěná cena	=	**13 351,90 Kč**

13. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 14,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**1 072,15**
Plná cena: 14,00 m * 1 072,15 Kč/m	=	**15 010,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**11 512,75 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**3 315,67 Kč**
Vodovodní přípojka - cena zjištěná	=	**3 315,67 Kč**

14. Přípojka nn

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Délka: 8,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**549,71**
Plná cena: 8,50 m * 549,71 Kč/m	=	**4 672,54 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	=	**3 583,84 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**1 032,15 Kč**
Přípojka nn - cena zjištěná	=	**1 032,15 Kč**

15. Plíř elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.2.2. Pilíř zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

2,10*1,20*0,45 = 1,13 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	5 470,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**13 985,70**
Plná cena: 1,13 m^3 * 13 985,70 Kč/m^3	=	**15 803,84 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 80 = 17,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 17,5 % / 100)	*	0,825
Nákladová cena stavby CS_N	=	**13 038,17 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**3 754,99 Kč**
Plíř elektro - cena zjištěná	=	**3 754,99 Kč**

<u>Pozemek p.č. st. 153, 776/2, 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: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0{,}306}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,238**

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

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

1. Pozemek p.č. st. 153, 776/2 část

Ocenění

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

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

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 174,-	0,288		338,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 153	125	338,11	42 263,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	776/2 část	247	338,11	83 513,17
Stavební pozemky - celkem			372		**125 776,92**

Pozemek p.č. st. 153, 776/2 část - cena zjištěná celkem = 125 776,92 Kč

2. Pozemek p.č. 776/2 část

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	**P_i**
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0{,}210}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 174,-	0,210	1,000	246,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	776/2 část	45	246,54	11 094,30
Ostatní stavební pozemek - celkem			45		**11 094,30**

Pozemek p.č. 776/2 část - cena zjištěná celkem = **11 094,30 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou pro určení simulovaného nájemného

<u>I) Pozemek p.č. 776/2 část</u>

Ocenění

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

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

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 174,-	0,288		338,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	776/2 část	1	338,11	338,11
Stavební pozemek - celkem			1		**338,11**

Pozemek p.č. 776/2 část - cena zjištěná celkem = **338,11 Kč**

Cena zjištěná nemovité věci

Název	Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek p.č. 776/2 část	338,-	16,90	16,90
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]			16,90

Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně
Typ pozemku: Stavební pozemek

Koeficient míry užitku	*	0,50
Roční užitek: [Kč]	=	8,45

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 8,45 / 10,0 %

Hodnota věcného břemene činí = **84,50 Kč**

<u>Rekapitulace – zjištěná cena</u>

Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV), k.ú. Újezd u Luštěnic

1. Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV)	1 605 183,- Kč
2. Nádrž ČOV	926 833,- Kč
3. Oplocení	12 093,- Kč
4. Vrata	1 309,- Kč
5. Zpevněné plochy I.	3 928,- Kč
6. Zpevněné plochy II.	31 882,- Kč
7. Betonový žlab	1 913,- Kč

8. Obrubník silniční	11 860,- Kč
9. Obrubník	321,- Kč
10. Revizní šachty	9 814,- Kč
11. Odtok z ČOV	108 858,- Kč
12. Výtlak na ČOV	13 352,- Kč
13. Vodovodní přípojka	3 316,- Kč
14. Přípojka nn	1 032,- Kč
15. Plíř elektro	3 755,- Kč
Stavba technického vybavení čp. 67, k.ú. Újezd u Luštěnic – celkem:	**2 735 449,- Kč**
Pozemek p.č. st. 153, 776/2, k.ú. Újezd u Luštěnic	
1. Pozemek p.č. st. 153, 776/2 část	125 777,- Kč
2. Pozemek p.č. 776/2 část	11 094,- Kč
Ocenění – celkem:	**136 871,- Kč**
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno	-85,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku – celkem:	**-85,- Kč**
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad – celkem:	**136 786,- Kč**
Pozemek p.č. st. 153, 776/2, k.ú. Újezd u Luštěnic – celkem:	**136 786,- Kč**
Zjištěná cena – celkem:	**2 872 235,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**2 872 240,- Kč**

Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV), k.ú. Újezd u Luštěnic

Stavba ČOV – podíl 37,9 %:	**1 036 735,- Kč**
Pozemek p.č. st. 153, 776/2	**136 786,- Kč**
Celkem	**1 173 521,- Kč**
Celkem – podíl obec Smilovice:	**1 173 520,- Kč**

Srovnávací hodnota

Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV), k.ú. Újezd u Luštěnic

Jedná se o stavbu technického vybavení čp. 67 (ČOV), která je součástí pozemku p.č. st. 153 a pozemek p.č. 776/2, k.ú. Újezd u Luštěnic, obec Smilovice, okres Mladá Boleslav.

Stavba ČOV je užívána na základě Kolaudačního souhlasu vydaným Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: ŽP 231/1-5189/2012/KS dne 15.5.2012 (povolení k užívání vodního díla za účelem zkušebního provozu ze dne 10.1.2011) a Kolaudačního souhlasu vydaným Magistrátem města Mladá Boleslav, odborem životního prostředí pod čj.: 58628/2017/VH/KrNo dne 10.4.2018 (povolení k užívání vodního díla za účelem zkušebního provozu ze dne 16.12.2016).

Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV) je součástí pozemku p.č. st. 153 a s částí pozemku p.č. 776/2 tvoří jednotný funkční celek. Část pozemku p.č. 776/2 tvoří příjezdovou účelovou komunikaci k areálu. Stavba je umístěna v oploceném areálu v obci Smilovice, při okraji místní části Újezd.
Stavba ČOV je dvojpodlažní objekt s navazující železobetonovou nadrží. Podzemní část je provedena ze železobetonu a nadzemní část je zděná, v části s vnitřním rozdělením jednotlivých místností vyzděnými příčkami. V části nadzemní části není provedeno zastropení, v části podhled ze sádrokartonu. Zastřešení je provedeno pomoví dřevěného krovu s pálenou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné. Bleskosvod je proveden. Vnější úpravy povrchů na zdivu tvoří hlazená vápenocementová omítka. Výplně otvorů tvoří plastová okna a dveře. Podlahy – keramická dlažba, betonová mazanina. Vytápění – elektrický přímotop. Sociální zařízení – WC s umyvadlem. Ohřev TUV zajišťuje průtokový elektrický ohřívač.

Příslušenství stavby ČOV tvoří oplocení, vrata, zpevněné plochy, obrubníky, betonové žlaby, revizní šachty, odtok z ČOV, výtlak na ČOV, pilíř elektro, vodovodní přípojka a přípojka NN.

Pozemek p.č. st. 153, 776/2, k.ú. Újezd u Luštěnic

V rámci provedení analýzy trhu bylo zjištěno, že porovnatelné pozemky nebyly v dostatečném množství na trhu v poslední době veřejně obchodované. V poslední době jsou v okolí obchodované především pozemky pro individuální výstavbu. Porovnávací hodnota pro oceňované pozemky bude odvozena z porovnávací hodnoty pozemku pro individuální výstavbu.
Dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb.,

č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. je cena pozemku pro zemědělství (stavba ČOV) v úrovni 0,30 ceny pro rezidenční stavby.

Stanovení upravené jednotkové ceny

Lokalita	Výměra pozemku [m²]	Popis	Jednotková cena dle KS [Kč/m²]	k	Upravená jednotková cena [Kč/m²]
Luštěnice	749	stavební pozemek	4 286	0,30	1 286
Charvatce	1469	stavební pozemek	2 682	0,30	805
Chudíř	659	stavební pozemek	3 596	0,30	1 079

Poznámka: k -- koeficient využití pozemku

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m²]	805
Průměrná jednotková cena [Kč/m²]	1 057
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	1 286
Stanovená jednotková cena [Kč/m²]	**1 057**
Pozemek p.č. st. 153, 776/2 [m²]	517
Výsledná porovnávací hodnota [Kč]	**546 469**
Porovnávací hodnota	**546 469,- Kč**

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

Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV), k.ú. Újezd u Luštěnic

1. Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV)	5 573 550,- Kč
2. Nádrž ČOV	3 218 169,- Kč
3. Oplocení	41 990,- Kč
4. Vrata	4 544,- Kč
5. Zpevněné plochy I.	13 641,- Kč
6. Zpevněné plochy II.	110 702,- Kč
7. Betonový žlab	6 642,- Kč
8. Obrubník silniční	41 179,- Kč
9. Obrubník	1 115,- Kč
10. Revizní šachty	34 076,- Kč
11. Odtok z ČOV	377 980,- Kč

12. Výtlak na ČOV	46 361,- Kč
13. Vodovodní přípojka	11 513,- Kč
14. Přípojka nn	3 584,- Kč
15. Plíř elektro	13 038,- Kč
Stavba technického vybavení čp. 67, k.ú. Újezd u Luštěnic – celkem:	**9 498 084,- Kč**

Pozemek p.č. st. 153, 776/2, k.ú. Újezd u Luštěnic

1. Pozemek p.č. st. 153, 776/2	546 469,- Kč
Pozemek p.č. st. 153, 776/2, k.ú. Újezd u Luštěnic – celkem:	**546 469,- Kč**
Výsledná cena – celkem:	**10 044 553,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**10 044 550,- Kč**

Cenové koeficienty

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

$C_A = 0{,}231$
$C_B = 0{,}264$
$C_C = 0{,}297$
$C_D = 0{,}329$
$C_E = 0{,}362$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	**znak**	**vk**	**Ci x vk**
Trh	A	5	1,155
Příslušenství stavby	C	2	0,594
Provedení stavby	D	3	0,987
Využitelnost	B	4	1,056
Názor znalce	E	5	1,810
		19	5,602

Koeficient korekce ceny k = 5,602 / 19 = 0,295

Stavba ČOV: 9 498 084,- Kč x 0,295 =	**2 801 935,- Kč**
Pozemek p.č. st. 153, 776/2: 546 469 x 0,295 =	**161 208,- Kč**

Srovnávací hodnota

Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV), k.ú. Újezd u Luštěnic	**2 963 140,- Kč**

Stavba technického vybavení čp. 67 (ČOV), k.ú. Újezd u Luštěnic

Stavba ČOV – podíl 37,9 %:	**1 061 933,- Kč**
Pozemek p.č. st. 153, 776/2	**161 208,- Kč**
Celkem	**1 223 141,- Kč**
Celkem – podíl obec Smilovice:	**1 223 140,- Kč**

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu – stavby technického vybavení čp. 67 (ČOV), která je součástí pozemku p.č. st. 153 a pozemku p.č. 776/2, k.ú. Újezd u Luštěnic, obec Smilovice, okres Mladá Boleslav.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Stavba čp. 67 (ČOV), k.ú. Újezd u Smilovic	1 173 520	1 223 140

Zjištěná cena **1 173 520,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostosedmdesáttřitisícpětsetdvacet Kč

Srovnávací hodnota **1 223 140,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstědvacettřitisícjednostočtyřicet 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

1 174 000,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostosedmdesátčtyřitisíc 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 – stavby technického vybavení čp. 67 (ČOV), která je součástí pozemku p.č. st. 153 a pozemku p.č. 776/2, k.ú. Újezd 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

1 174 000,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostosedmdesátčtyřitisíc 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 021443/2025.

V Praze, dne 11.3.2025 Ing. Jan Fujáček