ZNALECKÝ POSUDEK

č. 023231/2026

o ceně přívodního řadu Pátek – Kouty, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, k.ú. Pátek u Poděbrad, obec Pátek, okres Nymburk

o ceně vodovodního řadu A Kouty, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, okres Nymburk

Zadavatel znaleckého posudku:	Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s. IČ: 46357009 Bobnická 712 288 02 Nymburk
Číslo jednací zadavatele:	Neuvedeno
Obor / odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Oceněno ke dni:	17. března 2026
Znalecký posudek vypracoval:	Ing. Jan Fujáček IČ: 49506030 Trojská 79/14 182 00 Praha 8

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 7 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 18.3.2026

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu –

- **přívodního řadu Pátek – Kouty, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, k.ú. Pátek u Poděbrad, obec Pátek, okres Nymburk**
- **vodovodního řadu A Kouty, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, okres Nymburk**

Obec Kouty – předmětem ocenění je podíl o velikosti 482/1000.
Obec Úmyslovice – předmětem ocenění je podíl o velikosti 518/1000.

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., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 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
- Rozhodnutí o zkušebním provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0027995/DZZ/2014/KSi dne 21.7.2014
- Rozhodnutí o prodloužení zkušebního provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0001798/DZZ/2015/MKa dne 23.1.2015
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0047652/DZZ/2015/KSi dne 15.12.2015
- Situace umístění vodovodních řadů
- Smlouva o spolupráci ze dne 26.2.2013
- Kupní smlouva ze dne 5.1.2026

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., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 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

- Rozhodnutí o zkušebním provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0027995/DZZ/2014/KSi dne 21.7.2014

- Rozhodnutí o prodloužení zkušebního provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0001798/DZZ/2015/MKa dne 23.1.2015
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0047652/DZZ/2015/KSi dne 15.12.2015
- 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., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.

2. Základní informace

Přívodní řad Pátek – Kouty a řad A, k.ú. Kouty u Poděbrad, Pátek u Poděbrad

Název předmětu ocenění:	Přívodní řad Pátek – Kouty, vodovodní řad A
Adresa předmětu ocenění:	Kouty / Pátek
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Kouty / Pátek
Katastrální území:	Kouty u Poděbrad / Pátek u Poděbrad
Počet obyvatel:	334 / 779

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 –

- přívodní řad Pátek – Kouty, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, k.ú. Pátek u Poděbrad, obec Pátek, okres Nymburk
- vodovodní řad A Kouty, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, okres Nymburk.

Obec Kouty – předmětem ocenění je podíl o velikosti 482/1000.
Obec Úmyslovice – předmětem ocenění je podíl o velikosti 518/1000.

Vodovodní řady jsou užívány na základě Rozhodnutí o zkušebním provozu vydaném Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0027995/DZZ/2014/KSi dne 21.7.2014, Rozhodnutí o prodloužení zkušebního provozu vydaném Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0001798/DZZ/2015/MKa dne 23.1.2015 a Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0047652/DZZ/2015/KSi dne 15.12.2015.

Rozhodnutí o zkušebním provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a

životního prostředí pod čj.: 0027995/DZZ/2014/KSi dne 21.7.2014
Rozhodnutí o prodloužení zkušebního provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0001798/DZZ/2015/MKa dne 23.1.2015
Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0047652/DZZ/2015/KSi dne 15.12.2015

Přívodní řad Pátek – Kouty PE 110 o délce 2943,00 m

- katastrální území Pátek u Poděbrad – přívodní řad o délce 1480,00 m (nezastavěná část obce)
- katastrální území Kouty u Poděbrad – přívodní řad o délce 1463,00 m (nezastavěná část obce)

Vodovodní řad A Kouty PE 100 o délce 870,00 m

- katastrální území Kouty u Poděbrad – řad A o délce 870,00 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 Úmyslovice / Kouty.

Přívodní řad Pátek – Kouty a řad A, k.ú. Kouty u Poděbrad, Pátek u Poděbrad

Celková cena	**7 480 463,83 Kč**
Dotace	**5 652 663,00 Kč**
Obec Kouty	**881 000,00 Kč**
Obec Úmyslovice	**946 800,83 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., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Přívodní řad Pátek - Kouty, k.ú. Pátek u Poděbrad

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

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

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

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

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

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

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

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

1. Přívodní řad Pátek - Kouty

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 1 480,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 063,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5860
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 918,33**
Plná cena: 1 480,00 m * 5 918,33 Kč/m	=	**8 759 128,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 60 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)	*	0,800
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 007 302,72 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**3 293 432,28 Kč**
Přívodní řad Pátek - Kouty - cena zjištěná	=	**3 293 432,28 Kč**

Přívodní řad Pátek - Kouty, k.ú. Kouty u Poděbrad

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

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

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

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

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

1. Přívodní řad Pátek - Kouty

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub z plastických hmot
Hloubka uložení:	1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	1 463,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 063,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5860
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 918,33**
Plná cena: 1 463,00 m * 5 918,33 Kč/m	=	**8 658 516,79 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 60 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)	*	0,800
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 926 813,43 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**3 227 895,06 Kč**
Přívodní řad Pátek - Kouty - cena zjištěná	=	**3 227 895,06 Kč**

<u>Vodovodní řad A, k.ú. Kouty u Poděbrad</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	V	1,02

vymezeném úseku silnice do 10 km včetně		
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: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

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 řad A

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 870,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 063,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5860
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 918,33**
Plná cena: 870,00 m * 5 918,33 Kč/m	=	**5 148 947,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 60 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)	*	0,800
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 119 157,68 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**1 919 527,48 Kč**
Vodovodní řad A - cena zjištěná	=	**1 919 527,48 Kč**

<u>Rekapitulace – zjištěná cena</u>

Přívodní řad Pátek – Kouty, k.ú. Pátek u Poděbrad

1. Přívodní řad Pátek – Kouty	3 293 432,- Kč
Přívodní řad Pátek – Kouty, k.ú. Pátek u Poděbrad – celkem:	**3 293 432,- Kč**

Přívodní řad Pátek – Kouty, k.ú. Kouty u Poděbrad

1. Přívodní řad Pátek – Kouty	3 227 895,- Kč
Přívodní řad Pátek – Kouty, k.ú. Kouty u Poděbrad – celkem:	**3 227 895,- Kč**

Vodovodní řad A, k.ú. Kouty u Poděbrad

1. Vodovodní řad A	1 919 527,- Kč
Vodovodní řad A, k.ú. Kouty u Poděbrad – celkem:	**1 919 527,- Kč**
Cena zjištěná – celkem:	**8 440 854,- Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**8 440 850,- Kč**

Přívodní řad Pátek – Kouty a řad A, k.ú. Kouty u Poděbrad, Pátek u Poděbrad

Obec Kouty – podíl nákladů 11,8 %:	**996 020,- Kč**
Celkem – podíl obec Kouty:	**996 020,- Kč**
Obec Úmyslovice – podíl nákladů 12,7 %:	**1 071 988,- Kč**
Celkem – podíl obec Úmyslovice:	**1 071 990,- Kč**

Srovnávací hodnota

Přívodní řad Pátek – Kouty a řad A, k.ú. Kouty u Poděbrad, Pátek u Poděbrad

Jedná se o –

- přívodní řad Pátek – Kouty, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, k.ú. Pátek u Poděbrad, obec Pátek, okres Nymburk
- vodovodní řad A Kouty, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, okres Nymburk.

Obec Kouty – předmětem ocenění je podíl o velikosti 482/1000.
Obec Úmyslovice – předmětem ocenění je podíl o velikosti 518/1000.

Vodovodní řady jsou užívány na základě Rozhodnutí o zkušebním provozu vydaném Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0027995/DZZ/2014/KSi dne 21.7.2014, Rozhodnutí o prodloužení zkušebního provozu vydaném Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0001798/DZZ/2015/MKa dne 23.1.2015 a Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0047652/DZZ/2015/KSi dne 15.12.2015.

Rozhodnutí o zkušebním provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0027995/DZZ/2014/KSi dne 21.7.2014
Rozhodnutí o prodloužení zkušebního provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0001798/DZZ/2015/MKa dne 23.1.2015
Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0047652/DZZ/2015/KSi dne 15.12.2015

Přívodní řad Pátek – Kouty PE 110 o délce 2943,00 m

- katastrální území Pátek u Poděbrad – přívodní řad o délce 1480,00 m (nezastavěná část obce)
- katastrální území Kouty u Poděbrad – přívodní řad o délce 1463,00 m (nezastavěná část obce)

Vodovodní řad A Kouty PE 100 o délce 870,00 m

- katastrální území Kouty u Poděbrad – řad A o délce 870,00 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 Úmyslovice / Kouty.

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

Přívodní řad Pátek – Kouty, k.ú. Pátek u Poděbrad

1. Přívodní řad Pátek – Kouty	7 007 303,- Kč
Přívodní řad Pátek – Kouty, k.ú. Pátek u Poděbrad – celkem:	**7 007 303,- Kč**

Přívodní řad Pátek – Kouty, k.ú. Kouty u Poděbrad

1. Přívodní řad Pátek – Kouty	6 926 813,- Kč
Přívodní řad Pátek – Kouty, k.ú. Kouty u Poděbrad – celkem:	**6 926 813,- Kč**

Vodovodní řad A, k.ú. Kouty u Poděbrad

1. Vodovodní řad A	4 119 158,- Kč
Vodovodní řad A, k.ú. Kouty u Poděbrad – celkem:	**4 119 158,- Kč**
Výsledná cena – celkem:	**18 053 274,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**18 053 270,- Kč**

Cenové koeficienty

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

$C_A = 0{,}332$
$C_B = 0{,}388$
$C_C = 0{,}443$
$C_D = 0{,}499$
$C_E = 0{,}554$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,660
Příslušenství stavby	C	2	0,886
Provedení stavby	D	3	1,497
Využitelnost	B	4	1,552
Názor znalce	E	5	2,770
		19	8,365

Koeficient korekce ceny k = 8,365 / 19 = 0,440

Přívodní řad Pátek – Kouty a řad A: 18 053 270,- Kč x 0,440 = 7 943 439,- Kč

Srovnávací hodnota

Přívodní řad Pátek – Kouty a řad A	**7 943 440,- Kč**

Přívodní řad Pátek – Kouty a řad A, k.ú. Kouty u Poděbrad, Pátek u Poděbrad

Obec Kouty – podíl nákladů 11,8 %:	**937 326,- Kč**
Celkem – podíl obec Kouty:	**937 330,- Kč**
Obec Úmyslovice – podíl nákladů 12,7 %:	**1 008 817,- Kč**
Celkem – podíl obec Úmyslovice:	**1 008 820,- Kč**

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu –

- přívodního řadu Pátek – Kouty, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, k.ú. Pátek u Poděbrad, obec Pátek, okres Nymburk
- vodovodního řadu A Kouty, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, okres Nymburk.

Obec Kouty – předmětem ocenění byl podíl o velikosti 482/1000.

Obec Úmyslovice – předmětem ocenění byl podíl o velikosti 518/1000.

Obec Kouty

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Přívodní řad Pátek – Kouty a řad A, k.ú. Kouty u Poděbrad, Pátek u Poděbrad – podíl 482/1000	996 020	937 330

Zjištěná cena **996 020,- Kč**

slovy: Devětsetdevadesátšesttisícdvacet Kč

Srovnávací hodnota **937 330,- Kč**

slovy: Devětsettřicetsedmtisíctřistatřicet Kč

Obec Úmyslovice

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Přívodní řad Pátek – Kouty a řad A, k.ú. Kouty u Poděbrad, Pátek u Poděbrad – podíl 518/1000	1 071 990	1 008 820

Zjištěná cena **1 071 990,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmdesátjednatisícdevětsetdevadesát Kč

Srovnávací hodnota **1 008 820,- Kč**

slovy: Jedenmilionosmtisícosmsetdvacet 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., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 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

Obec Kouty – podíl 482/1000

996 000,- Kč
slovy: Devětsetdevadesátšesttisíc Kč

Obec Úmyslovice – podíl 518/1000

1 072 000,- Kč
slovy: Jedenmilionsedmdesátdvatisíc 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 –

- přívodního řadu Pátek – Kouty, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, k.ú. Pátek u Poděbrad, obec Pátek, okres Nymburk
- vodovodního řadu A Kouty, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, okres Nymburk.

Obec Kouty – předmětem ocenění byl podíl o velikosti 482/1000.
Obec Úmyslovice – předmětem ocenění byl podíl o velikosti 518/1000.

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

Obec Kouty – podíl 482/1000 **996 000,- Kč**

slovy: Devětsetdevadesátšesttisíc Kč

Obec Úmyslovice – podíl 518/1000 **1 072 000,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmdesátdvatisíc 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 023231/2026.

V Praze, dne 18.3.2026 Ing. Jan Fujáček