ZNALECKÝ POSUDEK

č. 020387/2026

o ceně stavby vodního díla – jiné stavby na pozemku p.č. st. 166, pozemku p.č. st. 166, pozemku p.č. 846/8 a příslušenství, vše k.ú. Klipec, obec Pňov – Předhradí, okres Kolín, zapsáno na LV č. 544

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:	11. března 2026
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 17 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 16.3.2026

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – stavby vodního díla – jiné stavby na pozemku p.č. st. 166, pozemku p.č. st. 166, pozemku p.č. 846/8 a příslušenství, vše k.ú. Klipec, obec Pňov – Předhradí, okres Kolín, zapsáno na LV č. 544

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 dne 11.3.2026 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
- Rozhodnutí – povolení k prozatímnímu užívání stavby vydané Městským úřadem Kolín, odborem životního prostředí a zemědělství pod čj.: ŽP/3222/2005/Tu/Šp dne 27.1.2006
- Kolaudační rozhodnutí vydané Městským úřadem Kolín, odborem životního prostředí a zemědělství pod čj.: OŽPZ/796,1589/07/Tu/Ro dne 23.3.2007
- Částečná dokumentace stavby

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 544, k.ú. Klipec
- Kopie katastrální mapy

- Ortofotomapa
- Smlouva o zřízení věcného břemene č. 25-14-16848/2 ze dne 5.9.2005
- Údaje a informace z veřejně dostupných zdrojů
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Fotodokumentace
- Informace sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku a obcí

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

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 544, k.ú. Klipec
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Smlouva o zřízení věcného břemene č. 25-14-16848/2 ze dne 5.9.2005

- Rozhodnutí – povolení k prozatímnímu užívání stavby vydané Městským úřadem Kolín, odborem životního prostředí a zemědělství pod čj.: ŽP/3222/2005/Tu/Šp dne 27.1.2006
- Kolaudační rozhodnutí vydané Městským úřadem Kolín, odborem životního prostředí a zemědělství pod čj.: OŽPZ/796,1589/07/Tu/Ro dne 23.3.2007
- 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

Stavba vodního díla – jiná stavba na pozemku p.č. st. 166, k.ú. Klipec

Název předmětu ocenění:	Stavba vodního díla – jiná stavba (ČOV)
Adresa předmětu ocenění:	Pňov – Předhradí
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kolín
Obec:	Pňov – Předhradí
Katastrální území:	Klipec
Počet obyvatel:	617

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 vodního díla – jiné stavby na pozemku p.č. st. 166, pozemek p.č. st. 166, pozemek p.č. 846/8 a příslušenství, vše k.ú. Klipec, obec Pňov – Předhradí, okres Kolín, zapsáno na LV č. 544.

Stavba vodního díla – jiná stavba (ČOV) je užívána na základě Rozhodnutí – povolení k prozatímnímu užívání stavby vydané Městským úřadem Kolín, odborem životního prostředí a zemědělství pod čj.: ŽP/3222/2005/Tu/Šp dne 27.1.2006 a Kolaudačního rozhodnutí vydané Městským úřadem Kolín, odborem životního prostředí a zemědělství pod čj.: OŽPZ/796,1589/07/Tu/Ro dne 23.3.2007.

Stavba vodního díla – jiná stavba (ČOV) je postavena na pozemku p.č. st. 166 a s pozemkem p.č. st. 166, 846/8 tvoří jednotný funkční celek. Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o samostatnou stavbu. Stavba je umístěna v oploceném areálu v obci Pňov – Předhradí, v místní části Klipec, mimo zastavěné území obce. Část pozemku p.č. 846/8 se nachází mimo oplocení. Dle územního plánu obce jsou pozemky umístěny v ploše TI – plochy technické infrastruktury – inženýrské stavby.

Stavba vodního díla – jiná 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. Zastřešení – pultová střecha s plechovou krytinou – trapézový plech. Klempířské konstrukce jsou úplné. Bleskosvod je proveden. Vnější úpravy povrchů na zdivu tvoří vápenocementová omítka. Výplně otvorů tvoří plastová okna a dveře. Podlahy – keramická dlažba, betonová mazanina. Vytápění – elektrický přímotop. Sociální zařízení – WC, umyvadlo, sprchový kout. Ohřev TUV zajišťuje průtokový elektrický ohřívač. Součástí stavby je technologie.

Příslušenství stavby ČOV tvoří oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, obrubníky, revizní šachta, odtok z ČOV, nátok na ČOV, vodovodní přípojka, přípojka NN a vrtaná studna. Součástí pozemku p.č. 846/8 jsou trvalé porosty.

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 Svazku obcí Jižní Polabí.

Stavba vodního díla – jiná stavba na pozemku p.č. st. 166, k.ú. Klipec

Celková cena	**10 437 009,66 Kč**
Dotace	**5 250 000,00 Kč**
Svazek obcí Jižní Polabí	**5 187 009,66 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.

Stavba vodního díla - jiná stavba na pozemku p.č. st. 166, k.ú. Klipec

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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}871}$

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** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,267**

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. Stavba vodního díla - jiná stavba (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		[m^2]
1.PP	5,30*10,30	=	54,59
1.NP	5,30*10,30	=	54,59

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	54,59 m^2	4,60 m	251,11
1.NP	54,59 m^2	4,40 m	240,20
Součet	**109,18 m^2**		**491,31**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	491,31 / 109,18	= 4,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	109,18 / 2	= 54,59 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Stavba vodního díla - jiná stavba (ČOV)	4,60*5,30*10,30+3,00*5,30*10,30+1,40*5,30*10,30*1/2	=	453,10 m^3

Název	Obestavěný prostor
Stavba vodního díla - jiná stavba (ČOV)	453,10 m^3
Obestavěný prostor - celkem:	453,10 m^3

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	S	13,10	100	1,00	13,10
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	C	0,30	100	0,00	0,00
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					102,96
Koeficient vybavení K_4:					**1,0296**

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):	*	1,0409
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0296
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1740
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**7 668,82**
Plná cena: 453,10 m^3 * 7 668,82 Kč/m^3	=	**3 474 742,34 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 100 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)	*	0,800
	=	2 779 793,87 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

Technologie ČOV 4 905 394,54 Kč 40,00 %	+ 2 943 236,72 Kč		
Hodnota technologického zařízení celkem	= 2 943 236,72 Kč		
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)		+	2 943 236,72 Kč
Nákladová cena stavby CS_N		=	**5 723 030,59 Kč**
Koeficient pp		*	0,288
Cena stavby CS		=	**1 648 232,81 Kč**
Stavba vodního díla - jiná stavba (ČOV) - cena zjištěná		=	**1 648 232,81 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: 10,10*15,40*4,50 = 699,93 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):	*	3,5860
Základní cena upravená cena Kč/m^3	=	**9 636,30**
Plná cena: 699,93 m^3 * 9 636,30 Kč/m^3	=	**6 744 735,46 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 100 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)	*	0,800
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 395 788,37 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**1 553 987,05 Kč**
Nádrž ČOV - cena zjištěná	=	**1 553 987,05 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:	126,00 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):	*	3,1740
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**609,41**
Plná cena: 126,00 m^2 * 609,41 Kč/m^2	=	**76 785,66 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	**25 569,62 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**7 364,05 Kč**
Oplocení - cena zjištěná	=	**7 364,05 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):	*	3,1740
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**8 684,06**
Plná cena: 1,00 ks * 8 684,06 Kč/ks	=	**8 684,06 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 891,79 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**832,84 Kč**
Vrata - cena zjištěná	=	**832,84 Kč**

5. Vrátka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.2. Vrátka 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]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1740
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**3 681,84**
Plná cena: 1,00 ks * 3 681,84 Kč/ks	=	**3 681,84 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 226,05 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**353,10 Kč**
Vrátka - cena zjištěná	=	**353,10 Kč**

6. Zpevněné plochy I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.6. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

6,50*1,00+0,50*10,80+15,90*0,50+4,50*1,00+6,60*0,50+0,40*0,40*10*2 = 30,85 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	255,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4380
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**701,35**
Plná cena: 30,85 m^2 * 701,35 Kč/m^2	=	**21 636,65 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	**14 431,65 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**4 156,32 Kč**
Zpevněné plochy I. - cena zjištěná	=	**4 156,32 Kč**

7. 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: 156,00 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):	*	3,4380
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 100,16**
Plná cena: 156,00 m^2 * 1 100,16 Kč/m^2	=	**171 624,96 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	**114 473,85 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**32 968,47 Kč**
Zpevněné plochy II. - cena zjištěná	=	**32 968,47 Kč**

8. Zpevněné plochy III.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm

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

Výměra:
4,60*9,40 = 43,24 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	290,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4380
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**797,62**
Plná cena: 43,24 m^2 * 797,62 Kč/m^2	=	**34 489,09 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	**23 004,22 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**6 625,22 Kč**
Zpevněné plochy III. - cena zjištěná	=	**6 625,22 Kč**

9. Obrubník

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:
28,00+4,60+9,40+3,60+31,00 = 76,60 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):	*	3,4380
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**728,86**
Plná cena: 76,60 m * 728,86 Kč/m	=	**55 830,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	**37 239,06 Kč**

Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**10 724,85 Kč**

Obrubník - cena zjištěná	=	**10 724,85 Kč**

10. Revizní šachta

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: 1,00 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):	*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**21 192,-**
Plná cena: 1,00 ks * 21 192,- Kč/ks	=	**21 192,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 80 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**15 894,- Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**4 577,47 Kč**

Revizní šachta - cena zjištěná	=	**4 577,47 Kč**

11. Odtok z ČOV

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 20,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 990,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**5 622,94**
Plná cena: 20,50 m * 5 622,94 Kč/m	=	**115 270,27 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 80 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**86 452,70 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**24 898,38 Kč**
Odtok z ČOV - cena zjištěná	=	**24 898,38 Kč**

12. Nátok na ČOV

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – nátok 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: 42,00 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):	*	3,5860
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 918,33**
Plná cena: 42,00 m * 5 918,33 Kč/m	=	**248 569,86 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	**165 796,10 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**47 749,28 Kč**
Nátok na ČOV - cena zjištěná	=	**47 749,28 Kč**

13. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 5,90 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	465,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5780
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**1 331,02**
Plná cena: 5,90 m * 1 331,02 Kč/m	=	**7 853,02 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 237,96 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**1 508,53 Kč**
Vodovodní přípojka - cena zjištěná	=	**1 508,53 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: 16,50 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):	*	3,2760
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**563,47**
Plná cena: 16,50 m * 563,47 Kč/m	=	**9 297,26 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 201,27 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**1 785,97 Kč**
Přípojka nn - cena zjištěná	=	**1 785,97 Kč**

15. Vrtaná studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	10,00 m
Profil studny:	140 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
hloubka:	10,00 m * 975,- Kč/m	+	9 750,- Kč
Základní cena celkem		=	**9 750,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5780
Upravená cena studny		=	**27 908,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 50 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
	=	**16 745,04Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 9 660,- Kč/ks	+	9 660,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	9 660,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	3,5780
		=	27 650,78 Kč
opotřebení čerpadel	40,0 %	*	0,600
		=	16 590,47 Kč

Upravená cena čerpadel	+	**16 590,47 Kč**
Nákladová cena stavby CS_N	=	**33 335,51 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**9 600,63 Kč**
Vrtaná studna - cena zjištěná	=	**9 600,63 Kč**

<u>Pozemek p.č. st. 166, 846/8, k.ú. Klipec</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	V	0,00

spoluvl. podílem na pozemku		
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,871}$

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** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,267**

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. 166

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 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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 140,-	0,288		328,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 166	158	328,32	51 874,56
Stavební pozemek - celkem			158		**51 874,56**

Pozemek p.č. st. 166 - cena zjištěná celkem = **51 874,56 Kč**

2. Pozemek p.č. 846/8

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 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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 140,-	0,288		328,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	946/8	1 238	328,32	406 460,16
Stavební pozemek - celkem			1 238		**406 460,16**

Pozemek p.č. 846/8 - cena zjištěná celkem = **406 460,16 Kč**

3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
borovice			15 roků	68,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-	- 60 %	3 644,-	247 792,-
smrk			15 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-		9 110,-	18 220,-
Součet:			266 012,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	95 764,32

Trvalé porosty = **95 764,32 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno - kabelové vedení (V-4068/2005-204)

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 z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název

Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek p.č. 846/8			
406 460,16	20 323,01	0,00	
celkový roční užitek		20 323,01	
výměra nemovité věci: zatížená / celkem	*	22,50 / 1 238,00	= 369,36
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]			369,36

Typ objektu: Nadzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně (včetně podpěrných bodů)

Typ pozemku: Stavební pozemek

Koeficient míry užitku	*	0,25
Roční užitek: [Kč]	=	92,34

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p

CB_N = 92,34 / 10,0 %

Hodnota věcného břemene činí = 923,40 Kč

<u>Rekapitulace – zjištěná cena</u>

Stavba vodního díla – jiná stavba na pozemku p.č. st. 166, k.ú. Klipec

1. Stavba vodního díla – jiná stavba (ČOV)	1 648 233,- Kč
2. Nádrž ČOV	1 553 987,- Kč
3. Oplocení	7 364,- Kč
4. Vrata	833,- Kč
5. Vrátka	353,- Kč
6. Zpevněné plochy I.	4 156,- Kč
7. Zpevněné plochy II.	32 968,- Kč
8. Zpevněné plochy III.	6 625,- Kč
9. Obrubník	10 725,- Kč
10. Revizní šachta	4 577,- Kč
11. Odtok z ČOV	24 898,- Kč
12. Nátok na ČOV	47 749,- Kč
13. Vodovodní přípojka	1 509,- Kč
14. Přípojka nn	1 786,- Kč
15. Vrtaná studna	9 601,- Kč
Stavba vodního díla – jiná stavba na pozemku p.č. st. 166, k.ú. Klipec – celkem:	**3 355 364,- Kč**

Pozemek p.č. st. 166, 846/8, k.ú. Klipec

1. Pozemek p.č. st. 166	51 875,- Kč
2. Pozemek p.č. 846/8	406 460,- Kč
3. Trvalé porosty	95 764,- Kč
Ocenění – celkem:	**554 099,- Kč**
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno – kabelové vedení (V-4068/2005-204)	- 923,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku – celkem:	**- 923,- Kč**
Cena zjištěná po odečtení břemen a závad – celkem:	**553 176,- Kč**
Pozemek p.č. st. 166, 846/8, k.ú. Klipec – celkem:	**553 176,- Kč**
Zjištěná cena – celkem:	**3 908 540,- Kč**

Stavba vodního díla – jiná stavba na pozemku p.č. st. 166, k.ú. Klipec

Stavba vodního díla – jiná stavba – podíl 49,7 %:	**1 667 616,- Kč**
Pozemek p.č. st. 166, 846/8	**553 176,- Kč**
Celkem:	**2 220 792,- Kč**
Celkem – podíl Svazek obcí Jižní Polabí:	**2 220 790,- Kč**

Srovnávací hodnota

Stavba vodního díla – jiná stavba na pozemku p.č. st. 166, k.ú. Klipec

Jedná se o stavbu vodního díla – jiné stavby na pozemku p.č. st. 166, pozemek p.č. st. 166, pozemek p.č. 846/8 a příslušenství, vše k.ú. Klipec, obec Pňov – Předhradí, okres Kolín, zapsáno na LV č. 544.

Stavba vodního díla – jiná stavba (ČOV) je užívána na základě Rozhodnutí – povolení k prozatímnímu užívání stavby vydané Městským úřadem Kolín, odborem životního prostředí a zemědělství pod čj.: ŽP/3222/2005/Tu/Šp dne 27.1.2006 a Kolaudačního rozhodnutí vydané Městským úřadem Kolín, odborem životního prostředí a zemědělství pod čj.: OŽPZ/796,1589/07/Tu/Ro dne 23.3.2007.

Stavba vodního díla – jiná stavba (ČOV) je postavena na pozemku p.č. st. 166 a s pozemkem p.č. st. 166, 846/8 tvoří jednotný funkční celek. Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o samostatnou stavbu. Stavba je umístěna v oploceném areálu v obci Pňov – Předhradí, v místní části Klipec, mimo zastavěné území obce. Část pozemku p.č. 846/8 se nachází mimo oplocení. Dle územního plánu obce jsou pozemky umístěny v ploše TI – plochy technické infrastruktury – inženýrské stavby.

Stavba vodního díla – jiná 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. Zastřešení – pultová střecha s plechovou krytinou – trapézový plech. Klempířské konstrukce jsou úplné. Bleskosvod je proveden. Vnější úpravy povrchů na zdivu tvoří vápenocementová omítka. Výplně otvorů tvoří plastová okna a dveře. Podlahy – keramická dlažba, betonová mazanina. Vytápění – elektrický přímotop. Sociální zařízení – WC, umyvadlo, sprchový kout. Ohřev TUV zajišťuje průtokový elektrický ohřívač. Součástí stavby je technologie.

Příslušenství stavby ČOV tvoří oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, obrubníky, revizní šachta, odtok z ČOV, nátok na ČOV, vodovodní přípojka, přípojka NN a vrtaná studna.

Pozemek p.č. st. 166, 846/8, k.ú. Klipec

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., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb. je cena pozemku pro zemědělství (stavba vodního díla – jiná 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]
Sokoleč	1074	stavební pozemek	4 190	0,30	1 257
Velim	900	stavební pozemek	4 222	0,30	1 267
Nová Ves I	1019	stavební pozemek	3 239	0,30	972

Poznámka: k -- koeficient využití pozemku

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m²]	972
Průměrná jednotková cena [Kč/m²]	1 165
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	1 267
Stanovená jednotková cena [Kč/m²]	**1 165**
Pozemek p.č. st. 166, 846/8 [m²]	1 396
Výsledná porovnávací hodnota [Kč]	**1 626 340**
Porovnávací hodnota	**1 626 340,- Kč**

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

Stavba vodního díla – jiná stavba na pozemku p.č. st. 166, k.ú. Klipec

1. Stavba vodního díla – jiná stavba (ČOV)	5 723 031,- Kč
2. Nádrž ČOV	5 395 788,- Kč
3. Oplocení	25 570,- Kč
4. Vrata	2 892,- Kč
5. Vrátka	1 226,- Kč
6. Zpevněné plochy I.	14 432,- Kč
7. Zpevněné plochy II.	114 474,- Kč
8. Zpevněné plochy III.	23 004,- Kč
9. Obrubník	37 239,- Kč
10. Revizní šachta	15 894,- Kč
11. Odtok z ČOV	86 453,- Kč
12. Nátok na ČOV	165 796,- Kč

13. Vodovodní přípojka	5 238,- Kč
14. Přípojka nn	6 201,- Kč
15. Vrtaná studna	33 336,- Kč
Stavba vodního díla – jiná stavba na pozemku p.č. st. 166, k.ú. Klipec – celkem:	**11 650 574,- Kč**

Pozemek p.č. st. 166, 846/8, k.ú. Klipec

1. Pozemek p.č. st. 166, 846/8	1 626 340,- Kč
Pozemek p.č. st. 166, 846/8, k.ú. Klipec – celkem:	**1 626 340,- Kč**
Cena zjištěná – celkem:	**13 276 914,- Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**13 276 910,- Kč**

Cenové koeficienty

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

$C_A = 0{,}226$
$C_B = 0{,}254$
$C_C = 0{,}283$
$C_D = 0{,}311$
$C_E = 0{,}339$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,130
Příslušenství stavby	C	2	0,566
Provedení stavby	D	3	0,933
Využitelnost	B	4	1,016
Názor znalce	E	5	1,695
		19	5,340

Koeficient korekce ceny k = 5,340 / 19 = 0,281

Stavba vodního díla – jiná stavba: 11 650 574,- Kč x 0,281 =	**3 273 811,- Kč**
Pozemek p.č. st. 166, 846/8: 1 626 340,- Kč x 0,281 =	**457 002,- Kč**

Srovnávací hodnota

Stavba vodního díla – jiná stavba	**3 730 810,- Kč**

Stavba vodního díla – jiná stavba na pozemku p.č. st. 166, k.ú. Klipec

Stavba vodního díla – jiná stavba – podíl 49,7 %:	**1 627 084,- Kč**
Pozemek p.č. st. 166, 846/8	**457 002,- Kč**
Celkem:	**2 084 086,- Kč**
Celkem – podíl Svazek obcí Jižní Polabí:	**2 084 090,- Kč**

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu – stavby vodního díla – jiné stavby na pozemku p.č. st. 166, pozemku p.č. st. 166, pozemku p.č. 846/8 a příslušenství, vše k.ú. Klipec, obec Pňov – Předhradí, okres Kolín, zapsáno na LV č. 544.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Stavba vodního díla – jiná stavba na pozemku p.č. st. 166, k.ú. Klipec	2 220 790	2 084 090

Zjištěná cena	**2 220 790,- Kč**
	slovy: Dvamilionydvěstědvacettisícsedmsetdevadesát Kč
Srovnávací hodnota	**2 084 090,- Kč**
	slovy: Dvamilionyosmdesátčtyřitisícdevadesát 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

2 221 000,- Kč
slovy: Dvamilionydvěstědvacetjednatisíc 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 vodního díla – jiné stavby na pozemku p.č. st. 166, pozemku p.č. st. 166, pozemku p.č. 846/8 a příslušenství, vše k.ú. Klipec, obec Pňov – Předhradí, okres Kolín, zapsáno na LV č. 544.

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

2 221 000,- Kč

slovy: Dvamilionydvěstědvacetjednatisíc 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 020387/2026.

V Praze, dne 16.3.2026 Ing. Jan Fujáček