ZNALECKÝ POSUDEK

č. 020379/2026

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

o ceně vodovodních řadů, vše k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, obec Úmyslovice, okres Nymburk

o ceně pozemku p.č. st. 421, jehož součástí je stavba technického vybavení bez čp/če, pozemku p.č. 284/76 a příslušenství, vše k.ú. Pátek u Poděbrad, obec Pátek, okres Nymburk, zapsáno na LV č. 658

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:	6. března 2026
Znalecký posudek vypracoval:	Ing. Jan Fujáček IČ: 49506030 Trojská 79/14 182 00 Praha 8

Znalecký posudek obsahuje 39 stran textu včetně titulního listu a 29 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 11.3.2026

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu –

- **přívodního řadu Kouty – Úmyslovice, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, obec Úmyslovice, okres Nymburk**
- **vodovodních řadů, vše k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, obec Úmyslovice, okres Nymburk**
- **pozemku p.č. st. 421, jehož součástí je stavba technického vybavení bez čp/če, pozemku p.č. 284/76 a příslušenství, vše k.ú. Pátek u Poděbrad, obec Pátek, okres Nymburk, zapsáno na LV č. 658**

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
- Částečná dokumentace stavby

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 658, k.ú. Pátek u Poděbrad
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Smlouva o zřízení věcného břemene – služebnosti IV-12-6016426/02 ze dne 22.8.2014
- Smlouva o zřízení věcného břemene – služebnosti IV-12-6030191/003 ze dne 3.2.2023
- 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

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 658, k.ú. Pátek u Poděbrad
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Smlouva o zřízení věcného břemene – služebnosti IV-12-6016426/02 ze dne 22.8.2014
- Smlouva o zřízení věcného břemene – služebnosti IV-12-6030191/003 ze dne 3.2.2023
- 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 a vodovodní řady Úmyslovice, k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, Kouty u Poděbrad

Stavba technického vybavení bez čp/če na pozemku p.č. st. 421, k.ú. Pátek u Poděbrad

Název předmětu ocenění:	Přívodní řad Kouty – Úmyslovice, vodovodní řady Úmyslovice Stavba technického vybavení bez čp/če
Adresa předmětu ocenění:	Úmyslovice / Kouty / Pátek
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Úmyslovice / Kouty / Pátek
Katastrální území:	Úmyslovice / Ostrov u Poděbrad / Kouty u Poděbrad / Pátek u Poděbrad
Počet obyvatel:	331 / 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 Kouty – Úmyslovice, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, obec Úmyslovice, okres Nymburk
- vodovodní řady, vše k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, obec Úmyslovice, okres Nymburk
- pozemek p.č. st. 421, jehož součástí je stavba technického vybavení bez čp/če, pozemek p.č. 284/76 a příslušenství, vše k.ú. Pátek u Poděbrad, obec Pátek, okres Nymburk, zapsáno na LV č. 658.

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 Kouty – Úmyslovice PE 110 o délce 2503,00 m

- katastrální území Kouty u Poděbrad – přívodní řad o délce 1311,00 m (nezastavěná část obce)
- katastrální území Ostrov u Poděbrad – přívodní řad o délce 521,00 m (nezastavěná část obce)
- katastrální území Úmyslovice – přívodní řad o délce 671,00 m (nezastavěná část obce)
  Součástí přívodního řadu je betonová vodoměrná šachta.

Vodovodní řady Úmyslovice PE 90 o délce 3613,00 m

- katastrální území Úmyslovice – vodovodní řady o délce 3613,00 m (zastavěná část obce)

Vodovodní řady Ostrov PE 110 o délce 1111,00 m

- katastrální území Ostrov u Poděbrad – vodovodní řady o délce 1111,00 m (zastavěná část obce)

Stavba technického vybavení bez čp/če (chlorovna) je součástí pozemku p.č. st. 421 a s pozemkem p.č. 284/76 tvoří jednotný funkční celek. Stavba je umístěna v obci Pátek, v blízkosti zastavěné části obce.
Stavba technického vybavení je jednoduchá zděná stavba postavená na obdélníkovém půdorysu. Střecha je šikmá s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné. Bleskosvod je proveden. Výplně otvorů tvoří plastové dveře s kovovou mříží. V objektu je umístěnou umyvadlo. Součástí budovy je technologie.
Příslušenství stavby technického vybavení tvoří zpevněné plochy, obrubníky, přípojka NN, pilíř elektro a betonová šachta.

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.

Přívodní a vodovodní řady Úmyslovice, k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, Kouty u Poděbrad
Stavba technického vybavení bez čp/če na pozemku p.č. st. 421, k.ú. Pátek u Poděbrad

Celková cena	**22 992 628,17 Kč**
Dotace	**18 188 179,00 Kč**
Obec Úmyslovice	**4 804 449,17 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 Kouty - Úmyslovice, 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** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **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. Přívodní řad Kouty - Úmyslovice

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: 1 311,00 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: 1 311,00 m * 5 918,33 Kč/m	=	**7 758 930,63 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	=	**6 207 144,50 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**2 892 529,34 Kč**
Přívodní řad Kouty - Úmyslovice - cena zjištěná	=	**2 892 529,34 Kč**

Přívodní řad Kouty - Úmyslovice, k.ú. Ostrov 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 Kouty - Úmyslovice

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: 521,00 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: 521,00 m * 5 918,33 Kč/m	=	**3 083 449,93 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	=	**2 466 759,94 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**1 149 510,13 Kč**
Přívodní řad Kouty - Úmyslovice - cena zjištěná	=	**1 149 510,13 Kč**

2. Vodoměrná šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

1,60*1,30*2,40 = 4,99 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	3 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5780
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**10 018,40**
Plná cena: 4,99 m^3 * 10 018,40 Kč/m^3	=	**49 991,82 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	=	**39 993,46 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**18 636,95 Kč**
Vodoměrná šachta - cena zjištěná	=	**18 636,95 Kč**

<u>Přívodní řad Kouty - Úmyslovice, k.ú. Úmyslovice</u>

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: 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. Přívodní řad Kouty - Úmyslovice

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: 671,00 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: 671,00 m * 5 918,33 Kč/m	=	**3 971 199,43 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	=	**3 176 959,54 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**1 480 463,15 Kč**
Přívodní řad Kouty - Úmyslovice - cena zjištěná	=	**1 480 463,15 Kč**

Vodovodní řady, k.ú. Úmyslovice

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. Vodovodní řady

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: 3 613,00 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: 3 613,00 m * 5 918,33 Kč/m	=	**21 382 926,29 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	=	**17 106 341,03 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**7 971 554,92 Kč**
Vodovodní řady - cena zjištěná	=	**7 971 554,92 Kč**

<u>Vodovodní řady, k.ú. Ostrov 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 řady

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: 1 111,00 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: 1 111,00 m * 5 918,33 Kč/m	=	**6 575 264,63 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	=	**5 260 211,70 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**2 451 258,65 Kč**
Vodovodní řady - cena zjištěná	=	**2 451 258,65 Kč**

<u>Stavba technického vybavení bez čp/če, k.ú. Pátek 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, 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: 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: 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 $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,306}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,240**

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 technického vybavení bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
1.PP	2,18*3,72	=	8,11
1.NP	2,18*3,72	=	8,11

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	8,11 m²	2,00 m	16,22
1.NP	8,11 m²	2,50 m	20,28
Součet	**16,22 m²**		**36,50**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	36,50 / 16,22	= 2,25 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	16,22 / 2	= 8,11 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Stavba technického vybavení bez čp/če	2,00*2,18*3,72+2,50*2,18*3,72+2,18*3,72*1/3	=	39,20 m³

Název	Obestavěný prostor
Stavba technického vybavení bez čp/če	39,20 m^3
Obestavěný prostor - celkem:	39,20 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	S	10,30	100	1,00	10,30
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	C	4,20	100	0,00	0,00
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	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,70	100	0,00	0,00
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					90,10
Koeficient vybavení K_4:					**0,9010**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	3 247,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,7338
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2333
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9010
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]	=	**14 915,48**

Plná cena: 39,20 m^3 * 14 915,48 Kč/m^3 = **584 686,82 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 80 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
	=	496 983,80 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

Technologie	106 805,00Kč	24,00 %	+	81 171,80 Kč
Hodnota technologického zařízení celkem			=	81 171,80 Kč

Upravená cena technologického zařízení (vybavení)	+	81 171,80 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	**578 155,60 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**166 508,81 Kč**
Stavba technického vybavení bez čp/če - cena zjištěná	=	**166 508,81 Kč**

2. Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

3,72*0,90*2+3,98*0,90*2 = 13,86 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	480,-
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]	=	**1 320,19**
Plná cena: 13,86 m^2 * 1 320,19 Kč/m^2	=	**18 297,83 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	=	**14 638,26 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**4 215,82 Kč**
Zpevněné plochy - cena zjištěná	=	**4 215,82 Kč**

3. 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:

(2,18+1,80)*2+(3,72+1,80)*2 = 19,00 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: 19,00 m * 728,86 Kč/m	=	**13 848,34 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	=	**11 078,67 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**3 190,66 Kč**
Obrubník - cena zjištěná	=	**3 190,66 Kč**

4. Pilíř 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:

0,45*1,20*1,55 = 0,84 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):	*	3,2760
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**14 335,78**
Plná cena: 0,84 m^3 * 14 335,78 Kč/m^3	=	**12 042,06 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	=	**9 633,65 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**2 774,49 Kč**
Pilíř elektro - cena zjištěná	=	**2 774,49 Kč**

5. 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: 1,50 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: 1,50 m * 563,47 Kč/m	=	**845,21 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	=	**676,17 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**194,74 Kč**
Přípojka NN - cena zjištěná	=	**194,74 Kč**

6. Betonová 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): 12 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 80 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**18 013,20 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**5 187,80 Kč**
Betonová šachta - cena zjištěná	=	**5 187,80 Kč**

<u>Pozemek p.č. st. 421, 284/76, k.ú. Pátek 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, 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: 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: 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 $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,306}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,240**

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. 421

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/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 063,-	0,288		306,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 421	9	306,14	2 755,26
Stavební pozemek - celkem			9		**2 755,26**

Pozemek p.č. st. 421 - cena zjištěná celkem = **2 755,26 Kč**

2. Pozemek p.č. 284/76

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	1 063,-	0,288		306,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	284/76	119	306,14	36 430,66
Stavební pozemek - celkem			119		**36 430,66**

Pozemek p.č. 284/76 - cena zjištěná celkem = **36 430,66 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno - kabelové vedení NN (V-7736/2014-208)

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. 284/76						
	36 430,66	1 821,53		0,00		
	celkový roční užitek			1 821,53		
	výměra nemovité věci: zatížená / celkem		*	2,19 / 119,00	=	33,52
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]						33,52

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

Koeficient míry užitku	*	0,50
Roční užitek: [Kč]	=	16,76

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 16,76 / 10,0 %

Hodnota věcného břemene činí = 167,60 Kč

2. Věcné břemeno - kabelové vedení NN (V-1685/2023-208)

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. 284/76						
	36 430,66	1 821,53		0,00		
	celkový roční užitek			1 821,53		
	výměra nemovité věci: zatížená / celkem		*	6,05 / 119,00	=	92,61
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]						92,61

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

Typ pozemku: Stavební pozemek		
Koeficient míry užitku	*	0,50
Roční užitek: [Kč]	=	46,31
Míra kapitalizace: 10,00 %		
CB_N = roční užitek / p		
CB_N = 46,31 / 10,0 %		
Hodnota věcného břemene činí	=	**463,10 Kč**

<u>Rekapitulace – zjištěná cena</u>

Přívodní řad Kouty – Úmyslovice, k.ú. Kouty u Poděbrad	
1. Přívodní řad Kouty – Úmyslovice	2 892 529,- Kč
Přívodní řad Kouty – Úmyslovice, k.ú. Kouty u Poděbrad – celkem:	**2 892 529,- Kč**
Přívodní řad Kouty – Úmyslovice, k.ú. Ostrov u Poděbrad	
1. Přívodní řad Kouty – Úmyslovice	1 149 510,- Kč
2. Vodoměrná šachta	18 637,- Kč
Přívodní řad Kouty – Úmyslovice, k.ú. Ostrov u Poděbrad – celkem:	**1 168 147,- Kč**
Přívodní řad Kouty – Úmyslovice, k.ú. Úmyslovice	
1. Přívodní řad Kouty – Úmyslovice	1 480 463,- Kč
Přívodní řad Kouty – Úmyslovice, k.ú. Úmyslovice – celkem:	**1 480 463,- Kč**
Vodovodní řady, k.ú. Úmyslovice	
1. Vodovodní řady	7 971 555,- Kč
Vodovodní řady, k.ú. Úmyslovice – celkem:	**7 971 555,- Kč**
Vodovodní řady, k.ú. Ostrov u Poděbrad	
1. Vodovodní řady	2 451 259,- Kč
Vodovodní řady, k.ú. Ostrov u Poděbrad – celkem:	**2 451 259,- Kč**
Stavba technického vybavení bez čp/če, k.ú. Pátek u Poděbrad	
1. Stavba technického vybavení bez čp/če	166 509,- Kč
2. Zpevněné plochy	4 216,- Kč
3. Obrubník	3 191,- Kč
4. Pilíř elektro	2 774,- Kč

5. Přípojka NN	195,- Kč
6. Betonová šachta	5 188,- Kč
Stavba technického vybavení bez čp/če, k.ú. Pátek u Poděbrad – celkem:	**182 073,- Kč**
Pozemek p.č. st. 421, 284/76, k.ú. Pátek u Poděbrad	
1. Pozemek p.č. st. 421	2 755,- Kč
2. Pozemek p.č. 284/76	36 431,- Kč
Ocenění – celkem:	**39 186,- Kč**
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno – kabelové vedení NN (V-7736/2014-208)	- 168,- Kč
2. Věcné břemeno – kabelové vedení NN (V-1685/2023-208)	- 463,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku – celkem:	**- 631,- Kč**
Cena zjištěná po odečtení břemen a závad – celkem:	**38 555,- Kč**
Pozemek p.č. st. 421, 284/76, k.ú. Pátek u Poděbrad – celkem:	**38 555,- Kč**
Zjištěná cena – celkem:	**16 184 581,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**16 184 580,- Kč**

Přívodní a vodovodní řady Úmyslovice, k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, Kouty u Poděbrad

Stavba technického vybavení bez čp/če na pozemku p.č. st. 421, k.ú. Pátek u Poděbrad

Přívodní a vodovodní řady a stavba tech. vybavení – podíl 20,9 %:	**3 374 519,- Kč**
Pozemek p.č. st. 421, 284/76	**38 555,- Kč**
Celkem:	**3 413 074,- Kč**
Celkem – podíl obec Úmyslovice:	**3 413 070,- Kč**

Srovnávací hodnota

Přívodní a vodovodní řady Úmyslovice, k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, Kouty u Poděbrad

Stavba technického vybavení bez čp/če na pozemku p.č. st. 421, k.ú. Pátek u Poděbrad

Jedná se o –

- přívodní řad Kouty – Úmyslovice, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, obec Úmyslovice, okres Nymburk
- vodovodní řady, vše k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, obec Úmyslovice, okres Nymburk
- pozemek p.č. st. 421, jehož součástí je stavba technického vybavení bez čp/če, pozemek p.č. 284/76 a příslušenství, vše k.ú. Pátek u Poděbrad, obec Pátek, okres Nymburk, zapsáno na LV č. 658.

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

<u>Přívodní řad Kouty – Úmyslovice PE 110 o délce 2503,00 m</u>

- katastrální území Kouty u Poděbrad – přívodní řad o délce 1311,00 m (nezastavěná část obce)
- katastrální území Ostrov u Poděbrad – přívodní řad o délce 521,00 m (nezastavěná část obce)
- katastrální území Úmyslovice – přívodní řad o délce 671,00 m (nezastavěná část obce)
  Součástí přívodního řadu je betonová vodoměrná šachta.

<u>Vodovodní řady Úmyslovice PE 90 o délce 3613,00 m</u>

- katastrální území Úmyslovice – vodovodní řady o délce 3613,00 m (zastavěná část obce)

<u>Vodovodní řady Ostrov PE 110 o délce 1111,00 m</u>

- katastrální území Ostrov u Poděbrad – vodovodní řady o délce 1111,00 m (zastavěná část obce)

Stavba technického vybavení bez čp/če (chlorovna) je součástí pozemku p.č. st. 421 a s pozemkem p.č. 284/76 tvoří jednotný funkční celek. Stavba je umístěna v obci Pátek, v blízkosti zastavěné části obce.

Stavba technického vybavení je jednoduchá zděná stavba postavená na obdélníkovém půdorysu. Střecha je šikmá s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné. Bleskosvod je proveden. Výplně otvorů tvoří plastové dveře s kovovou mříží. V objektu je umístěnou umyvadlo. Součástí budovy je technologie.

Příslušenství stavby technického vybavení tvoří zpevněné plochy, obrubníky, přípojka NN, pilíř elektro a betonová šachta.

Pozemek p.č. st. 421, 284/76, k.ú. Pátek u Poděbrad

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 technického vybavení – chlorovna) 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]
Senice	736	stavební pozemek	2 785	0,30	836
Odřepsy	988	stavební pozemek	3 035	0,30	911
Křečkov	1125	stavební pozemek	3 000	0,30	900

Poznámka: k -- koeficient využití pozemku

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m²]	836
Průměrná jednotková cena [Kč/m²]	882
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	911
Stanovená jednotková cena [Kč/m²]	**882**
Pozemek p.č. st. 421, 284/76 [m²]	128
Výsledná porovnávací hodnota [Kč]	**112 896**
Porovnávací hodnota	**112 900,- Kč**

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

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

1. Přívodní řad Kouty – Úmyslovice	6 207 145,- Kč
Přívodní řad Kouty – Úmyslovice, k.ú. Kouty u Poděbrad – celkem:	**6 207 145,- Kč**

Přívodní řad Kouty – Úmyslovice, k.ú. Ostrov u Poděbrad

1. Přívodní řad Kouty – Úmyslovice	2 466 760,- Kč
2. Vodoměrná šachta	39 993,- Kč
Přívodní řad Kouty – Úmyslovice, k.ú. Ostrov u Poděbrad – celkem:	**2 506 753,- Kč**

Přívodní řad Kouty – Úmyslovice, k.ú. Úmyslovice

1. Přívodní řad Kouty – Úmyslovice	3 176 960,- Kč
Přívodní řad Kouty – Úmyslovice, k.ú. Úmyslovice – celkem:	**3 176 960,- Kč**

Vodovodní řady, k.ú. Úmyslovice

1. Vodovodní řady	17 106 341,- Kč
Vodovodní řady, k.ú. Úmyslovice – celkem:	**17 106 341,- Kč**

Vodovodní řady, k.ú. Ostrov u Poděbrad

1. Vodovodní řady	5 260 212,- Kč
Vodovodní řady, k.ú. Ostrov u Poděbrad – celkem:	**5 260 212,- Kč**

Stavba technického vybavení bez čp/če, k.ú. Pátek u Poděbrad

1. Stavba technického vybavení bez čp/če	578 156,- Kč
2. Zpevněné plochy	14 638,- Kč
3. Obrubník	11 079,- Kč
4. Pilíř elektro	9 634,- Kč
5. Přípojka NN	676,- Kč
6. Betonová šachta	18 013,- Kč
Stavba technického vybavení bez čp/če, k.ú. Pátek u Poděbrad – celkem:	**632 196,- Kč**

Pozemek p.č. st. 421, 284/76, k.ú. Pátek u Poděbrad

1. Pozemek p.č. st. 421, 284/76	112 896,- Kč
Pozemek p.č. st. 421, 284/76, k.ú. Pátek u Poděbrad – celkem:	**112 896,- Kč**

Výsledná cena – celkem: **35 002 503,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **35 002 500,- Kč**

Cenové koeficienty

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

$C_A = 0{,}314$
$C_B = 0{,}378$
$C_C = 0{,}443$
$C_D = 0{,}507$
$C_E = 0{,}571$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,570
Příslušenství stavby	C	2	0,886
Provedení stavby	D	3	1,521
Využitelnost	B	4	1,512
Názor znalce	E	5	2,855
		19	8,344

Koeficient korekce ceny k = 8,344 / 19 = 0,439

Vodovodní řady Úmyslovice a stavba tech. vyb.: 34 889 607,- Kč x 0,439 = **15 316 537,- Kč**

Pozemek p.č. st. 421, 284/76: 112 896,- Kč x 0,439 = **49 561,- Kč**

Srovnávací hodnota

Vodovodní řady Úmyslovice a stavba tech. vyb. **15 366 100,- Kč**

Přívodní a vodovodní řady Úmyslovice, k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, Kouty u Poděbrad

Stavba technického vybavení bez čp/če na pozemku p.č. st. 421, k.ú. Pátek u Poděbrad

Přívodní a vodovodní řady a stavba tech. vybavení – podíl 20,9 %: **3 201 156,- Kč**

Pozemek p.č. st. 421, 284/76 **49 561,- Kč**

Celkem: **3 250 717,- Kč**

Celkem – podíl obec Úmyslovice: **3 250 720,- Kč**

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu –

- přívodního řadu Kouty – Úmyslovice, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, obec Úmyslovice, okres Nymburk
- vodovodních řadů, vše k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, obec Úmyslovice, okres Nymburk
- pozemku p.č. st. 421, jehož součástí je stavba technického vybavení bez čp/če, pozemku p.č. 284/76 a příslušenství, vše k.ú. Pátek u Poděbrad, obec Pátek, okres Nymburk, zapsáno na LV č. 658.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Přívodní a vodovodní řady Úmyslovice, k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, Kouty u Poděbrad Stavba technického vybavení bez čp/če na pozemku p.č. st. 421, k.ú. Pátek u Poděbrad	3 413 070	3 250 720

Zjištěná cena	**3 413 070,- Kč**
	slovy: Třimilionyčtyřistatřinácttisícsedmdesát Kč
Srovnávací hodnota	**3 250 720,- Kč**
	slovy: Třimilionydvěstěpadesáttisícsedmsetdvacet 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

3 413 000,- Kč

slovy: Třimilionyčtyřistatřinácttisíc 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 Kouty – Úmyslovice, vše k.ú. Kouty u Poděbrad, obec Kouty, k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, obec Úmyslovice, okres Nymburk
- vodovodních řadů, vše k.ú. Úmyslovice, Ostrov u Poděbrad, obec Úmyslovice, okres Nymburk
- pozemku p.č. st. 421, jehož součástí je stavba technického vybavení bez čp/če, pozemku p.č. 284/76 a příslušenství, vše k.ú. Pátek u Poděbrad, obec Pátek, okres Nymburk, zapsáno na LV č. 658.

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

3 413 000,- Kč

slovy: Třimilionyčtyřistatřinácttisíc 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 020379/2026.

V Praze, dne 11.3.2026 Ing. Jan Fujáček