

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 018136/2026

o ceně přivaděče Drahelice – shybka – 1. část, vše k.ú. Drahelice, obec Nymburk,

k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk

o ceně přivaděče Drahelice – shybka – 2. část, vše k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky,

okres Nymburk

o ceně přírodního řadu Kostomlátky, vše k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky,

okres Nymburk

Zadavatel znaleckého posudku:

Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s.
IČ: 46357009
Bobnická 712
288 02 Nymburk

Číslo jednací zadavatele:

Neuvedeno

Obor / odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Oceněno ke dni:

4. března 2026

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Fujáček
IČ: 49506030
Trojská 79/14
182 00 Praha 8

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Znalecký posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních. Z toho 4 vyhotovení obdrží zadavatel znaleckého posudku a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

Číslo vyhotovení znaleckého posudku: č. 1 z celkem 5 vyhotovení

V Praze, dne 5.3.2026

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu –

- přivaděče Drahelice – shybka – 1. část, vše k.ú. Drahelice, obec Nymburk, k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk
- přivaděče Drahelice – shybka – 2. část, vše k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk
- přírodního řadu Kostomlátky, vše k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk

Předmětem ocenění je podíl o velikosti 705/1000.

Pro stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu je použit postup dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.

Jedná se o „majetek“ s omezenou obchodovatelností.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku

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

4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena bez přítomnosti zástupce zadavatele znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup při výběru zdrojů dat

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

- Katastr nemovitostí
Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících (dle zák. č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí). Katastr nemovitostí dále eviduje cenové údaje u realizovaných prodejů, včetně sbírky listin (kupní a jiné smlouvy).
- Realitní trh a inzerce na realitních serverech, vlastní databáze znalce o prodejkách nemovitých věcí
- Stavebně technická dokumentace nemovité věci
Půdorysy, řezy, pohledy technické zprávy staveb, z nichž jsou zřejmé parametry stavby (zastavěná a podlahová plocha, obestavěný prostor, stavebně konstrukční charakteristika stavby apod.).
- Územní plán, dokumenty k územnímu, stavebnímu nebo kolaudačnímu řízení apod.
- Smlouvy o věcných břemenech, zástavní smlouvy, nájemní smlouvy apod.
- Místní šetření
Místní šetření, při kterém jsou sbírána data přímo na místě, a kdy znalec zjišťuje a ověřuje skutečný stav nemovité věci a její další specifika.

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku a seznam příloh

Podklady předané zástupcem zadavatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Kolaudační rozhodnutí – povolení k užívání stavby vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/61182/2007/Bor dne 23.10.2007
- Situace umístění vodovodních řadů

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Informace z náhledu do KN
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Údaje a informace z veřejně dostupných zdrojů

- Skutečnosti zjištěné na místě
- Fotodokumentace
- Informace sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku a obce

Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění
- Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Odhad hodnoty nemovitostí – Zbyněk Zazvonil, vydání I., 2012, nakladatelství Ekopress, s.r.o.
- Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., nakladatelství Linde Praha
- Znalec – časopis komory soudních znalců České republiky
- Odborný časopis Odhadce a oceňování majetku
- Soudní inženýrství, Ústav soudního inženýrství VUT v Brně
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB
- Ministerstvo financí České republiky
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí České republiky
- Znalecké oceňovací standardy

Seznam příloh

- Kolaudační rozhodnutí – povolení k užívání stavby vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/61182/2007/Bor dne 23.10.2007
- 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 nepeněžitěho 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

Přivaděč Drahelice, přívodní řad Kostomlátky, k.ú. Drahelice, Kostomlátky

Název předmětu ocenění:	Přivaděč Drahelice, přívodní řad Kostomlátky
Adresa předmětu ocenění:	Kostomlátky / Nymburk
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Kostomlátky / Nymburk
Katastrální území:	Kostomlátky / Drahelice
Počet obyvatel:	318 / 15642

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 prodejkách 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 přikládána 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 tísní. 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 –

- přivaděč Drahelice – shybka – 1. část, vše k.ú. Drahelice, obec Nymburk, k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk
- přivaděč Drahelice – shybka – 2. část, vše k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk
- přírodní řad Kostomlátky, vše k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk.

Předmětem ocenění je podíl o velikosti 705/1000.

Vodovodní řady jsou užívány na základě Kolaudačního rozhodnutí – povolení k užívání stavby vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/61182/2007/Bor dne 23.10.2007.

Kolaudační rozhodnutí – povolení k užívání stavby vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/61182/2007/Bor dne 23.10.2007

Přivaděč Drahelice – shybka – 1. část PE 225 o délce 437,00 m

- katastrální území Drahelice – přivaděč Drahelice o délce 129,00 m (zastavěná část obce)

- katastrální území Drahelice – přivaděč Drahelice o délce 70,00 m (nezastavěná část obce)
- katastrální území Kostomlátky – přivaděč Drahelice o délce 238,00 m (nezastavěná část obce)

Přivaděč Drahelice – shybka – 2. část PE 225 o délce 297,00 m

- katastrální území Kostomlátky – přivaděč Drahelice o délce 297,00 m (nezastavěná část obce)

Přívodní řad Kostomlátky PE 160 o délce 1412,00 m

- katastrální území Kostomlátky – přívodní řad o délce 711,00 m (nezastavěná část obce)
- katastrální území Kostomlátky – přívodní řad o délce 701,00 m (zastavěná část obce)

Údaje a skutečnosti uvedené v tomto znaleckém posudku, které jsou nezbytné pro stanovení hodnoty nepeněžitěho vkladu, jsou převzaty z pokladů poskytnutých zástupcem společnosti Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s. a obce Kostomlaty nad Labem.

Přivaděč Drahelice, přívodní řad Kostomlátky, k.ú. Drahelice, Kostomlátky

Celková cena	5 469 748,00 Kč
Dotace	1 567 579,72 Kč
Obec Kostomlaty nad Labem	3 902 168,28 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.

Přivaděč Drahelice - shybka - 1. část, k.ú. Drahelice

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 spoluhl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,086}$$

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

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

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	I	0,00

všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,652}$$

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

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

1. Přivaděč Drahelice - část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	200 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub z plastických hmot
Hloubka uložení:	1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	129,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 877,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2075
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K ₅ vyhláškou zvýšena na 1,2075		
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5860
Základní cena upravená cena Kč/m	=	12 457,68
Plná cena: 129,00 m * 12 457,68 Kč/m	=	1 607 040,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 19 / 60 = 31,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 31,7 \% / 100)$	<div><div>*</div><div>0,683</div></div>
Nákladová cena stavby CS_N	<div><div>=</div><div>1 097 608,81 Kč</div></div>
Koeficient pp	<div><div>*</div><div>0,652</div></div>
Cena stavby CS	<div><div>=</div><div>715 640,94 Kč</div></div>
Přivaděč Drahelice - část - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	<div><div>=</div><div>715 640,94 Kč</div></div>

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	705 / 1 000
Privaděč Drahelice - část - cena zjištěná	=	504 526,86 Kč

2. Privaděč Drahelice - část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	200 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub z plastických hmot
Hloubka uložení:	1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	70,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 877,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5860
Základní cena upravená cena Kč/m	=	10 832,77
Plná cena: 70,00 m * 10 832,77 Kč/m	=	758 293,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 60 = 31,7 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 31,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,683
Koeficient pp	=	517 914,73 Kč
Cena stavby CS	*	0,652
Privaděč Drahelice - část - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	337 680,40 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	705 / 1 000

Privaděč Drahelice - část - cena zjištěná	=	238 064,68 Kč
--	---	----------------------

Privaděč Drahelice - shybka - 1. část, k.ú. Kostomlátky

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Přivaděč Drahelice - část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	200 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub z plastických hmot
Hloubka uložení:	1,50 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
 Množství: 238,00 m
 Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 877,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5860
Základní cena upravená cena Kč/m	=	8 253,54
Plná cena: 238,00 m * 8 253,54 Kč/m	=	1 964 342,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 60 = 31,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 31,7 \% / 100)$	*	0,683
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 341 645,94 Kč
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	630 573,59 Kč
Přivaděč Drahelice - část - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	630 573,59 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	705 / 1 000

Přivaděč Drahelice - část - cena zjištěná = **444 554,38 Kč**

Přivaděč Drahelice - shybka - 2. část, k.ú. Kostomlátky

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 spoluhl. 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Přivaděč Drahelice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	200 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub z plastických hmot
Hloubka uložení:	1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	297,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 877,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5860
Základní cena upravená cena Kč/m	=	8 253,54
Plná cena: 297,00 m * 8 253,54 Kč/m	=	2 451 301,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 60 = 31,7 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 31,7 \% / 100)$ Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přivaděč Drahelice - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,683
=	1 674 238,84 Kč
*	0,470
=	786 892,25 Kč
=	786 892,25 Kč
*	705 / 1 000

Přivaděč Drahelice - cena zjištěná

= **554 759,04 Kč****Přívodní řad Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky****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 spoluhl. 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Přívodní řad Kostomlátky - část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	200 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub z plastických hmot
Hloubka uložení:	1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	711,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 877,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5860
Základní cena upravená cena Kč/m	=	8 253,54
Plná cena: 711,00 m * 8 253,54 Kč/m	=	5 868 266,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 60 = 31,7 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 31,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	=	4 008 026,32 Kč
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	1 883 772,37 Kč
Přívodní řad Kostomlátky - část - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 883 772,37 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	705 / 1 000
Prívodní řad Kostomlátky - část - cena zjištěná	=	1 328 059,52 Kč

2. Prívodní řad Kostomlátky - část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	200 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub z plastických hmot
Hloubka uložení:	1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	701,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 877,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5860
Základní cena upravená cena Kč/m	=	8 253,54
Plná cena: 701,00 m * 8 253,54 Kč/m	=	5 785 731,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 60 = 31,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 31,7 \% / 100)$	<div><div>*</div><div>0,683</div></div>
Nákladová cena stavby CS_N	<div><div>=</div><div>3 951 654,64 Kč</div></div>
Koeficient pp	<div><div>*</div><div>0,470</div></div>
Cena stavby CS	<div><div>=</div><div>1 857 277,68 Kč</div></div>
Prívodní řad Kostomlátky - část - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	<div><div>=</div><div>1 857 277,68 Kč</div></div>
Úprava ceny vlastnickým podílem	<div><div>*</div><div>705 / 1 000</div></div>
Prívodní řad Kostomlátky - část - cena zjištěná	<div><div>=</div><div>1 309 380,76 Kč</div></div>

Rekapitulace – zjištěná cena

Prívaděč Drahelice – shybka – 1. část, k.ú. Drahelice

1. Prívaděč Drahelice – část	504 527,- Kč
2. Prívaděč Drahelice – část	238 065,- Kč
Prívaděč Drahelice – shybka – 1. část, k.ú. Drahelice – celkem:	742 592,- Kč

Přivaděč Drahelice – shybka – 1. část, k.ú. Kostomlátky

1. Přivaděč Drahelice – část	444 554,- Kč
------------------------------	--------------

Přivaděč Drahelice – shybka – 1. část, k.ú. Kostomlátky – celkem:	444 554,- Kč
---	---------------------

Přivaděč Drahelice – shybka – 2. část, k.ú. Kostomlátky

1. Přivaděč Drahelice	554 759,- Kč
-----------------------	--------------

Přivaděč Drahelice – shybka – 2. část, k.ú. Kostomlátky – celkem:	554 759,- Kč
---	---------------------

Přívodní řad Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky

1. Přívodní řad Kostomlátky – část	1 328 060,- Kč
------------------------------------	----------------

2. Přívodní řad Kostomlátky – část	1 309 381,- Kč
------------------------------------	----------------

Přívodní řad Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky – celkem:	2 637 441,- Kč
--	-----------------------

Zjištěná cena – celkem:	4 379 346,- Kč
--------------------------------	-----------------------

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	4 379 350,- Kč
--	-----------------------

Přivaděč Drahelice, přívodní řad Kostomlátky, k.ú. Drahelice, Kostomlátky

Obec Kostomlaty nad Labem – podíl 71,3 %:	3 122 477,- Kč
--	-----------------------

Celkem – podíl obec Kostomlaty nad Labem:	<u>3 122 480,- Kč</u>
--	------------------------------

Srovnávací hodnota**Přivaděč Drahelice, přívodní řad Kostomlátky, k.ú. Drahelice, Kostomlátky**

Jedná se o –

- přivaděč Drahelice – shybka – 1. část, vše k.ú. Drahelice, obec Nymburk, k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk
- přivaděč Drahelice – shybka – 2. část, vše k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk
- přívodní řad Kostomlátky, vše k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk.

Předmětem ocenění je podíl o velikosti 705/1000.

Vodovodní řady jsou užívány na základě Kolaudačního rozhodnutí – povolení k užívání stavby vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/61182/2007/Bor dne 23.10.2007.

Kolaudační rozhodnutí – povolení k užívání stavby vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/61182/2007/Bor dne 23.10.2007

Přivaděč Drahelice – shybka – 1. část PE 225 o délce 437,00 m

- katastrální území Drahelice – přivaděč Drahelice o délce 129,00 m (zastavěná část obce)
- katastrální území Drahelice – přivaděč Drahelice o délce 70,00 m (nezastavěná část obce)
- katastrální území Kostomlátky – přivaděč Drahelice o délce 238,00 m (nezastavěná část obce)

Přivaděč Drahelice – shybka – 2. část PE 225 o délce 297,00 m

- katastrální území Kostomlátky – přivaděč Drahelice o délce 297,00 m (nezastavěná část obce)

Přívodní řad Kostomlátky PE 160 o délce 1412,00 m

- katastrální území Kostomlátky – přívodní řad o délce 711,00 m (nezastavěná část obce)
- katastrální území Kostomlátky – přívodní řad o délce 701,00 m (zastavěná část obce)

Rekapitulace – nákladová cena (bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp)**Přivaděč Drahelice – shybka – 1. část, k.ú. Drahelice**

1. Přivaděč Drahelice – část	773 814,- Kč
2. Přivaděč Drahelice – část	365 130,- Kč

Přivaděč Drahelice – shybka – 1. část, k.ú. Drahelice – celkem: **1 138 944,- Kč**

Přivaděč Drahelice – shybka – 1. část, k.ú. Kostomlátky

1. Přivaděč Drahelice – část	945 860,- Kč
------------------------------	--------------

Privaděč Drahelice – shybka – 1. část, k.ú. Kostomlátky – celkem: **945 860,- Kč**

Privaděč Drahelice – shybka – 2. část, k.ú. Kostomlátky

1. Privaděč Drahelice 1 180 338,- Kč

Privaděč Drahelice – shybka – 2. část, k.ú. Kostomlátky – celkem: **1 180 338,- Kč**

Privodní řad Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky

1. Privodní řad Kostomlátky – část 2 825 659,- Kč

2. Privodní řad Kostomlátky – část 2 785 917,- Kč

Privodní řad Kostomlátky, k.ú. Kostomlátky – celkem: **5 611 576,- Kč**

Cena zjištěná – celkem: 8 876 718,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 8 876 720,- Kč

Cenové koeficienty

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

$$C_A = 0,327$$

$$C_B = 0,403$$

$$C_C = 0,479$$

$$C_D = 0,555$$

$$C_E = 0,631$$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,635
Příslušenství stavby	C	2	0,958
Provedení stavby	D	3	1,665
Využitelnost	B	4	1,612
Názor znalce	E	5	3,155
		19	9,025

Koeficient korekce ceny $k = 9,025 / 19 = 0,475$

Privaděč Drahelice, privodní řad Kostomlátky: 8 876 720,- Kč x 0,475 = 4 216 442,- Kč

Srovnávací hodnota

Privaděč Drahelice, privodní řad Kostomlátky, k.ú. Drahelice, Kostomlátky 4 216 440,- Kč

Přivaděč Drahelice, přívodní řad Kostomlátky, k.ú. Drahelice, Kostomlátky

Obec Kostomlaty nad Labem – podíl 71,3 %: **3 006 322,- Kč**

Celkem – podíl obec Kostomlaty nad Labem: **3 006 320,- Kč**

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu –

- přivaděče Drahelice – shybka – 1. část, vše k.ú. Drahelice, obec Nymburk, k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk
- přivaděče Drahelice – shybka – 2. část, vše k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk
- přírodního řadu Kostomlátky, vše k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk.

Předmětem ocenění byl podíl o velikosti 705/1000.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Přivaděč Drahelice, přírodní řad Kostomlátky, k.ú. Drahelice, Kostomlátky – podíl 705/1000	3 122 480	3 006 320

Zjištěná cena **3 122 480,- Kč**

slovy: Třimilionyjednostodvacetdvatisícčtyřistaosmdesát Kč

Srovnávací hodnota **3 006 320,- Kč**

slovy: Třimilionyšesttisícřistadvacet 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

3 122 000,- Kč slovy: Třimilionyjednostodvacetdvatisíc 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 –

- přivaděče Drahelice – shybka – 1. část, vše k.ú. Drahelice, obec Nymburk, k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk
- přivaděče Drahelice – shybka – 2. část, vše k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk
- přívodního řadu Kostomlátky, vše k.ú. Kostomlátky, obec Kostomlátky, okres Nymburk.

Předmětem ocenění byl podíl o velikosti 705/1000.

Dle předložené analýzy a v návaznosti na zjištěné skutečnosti stanovuji hodnotu nepeněžitého vkladu, která odpovídá emisnímu kurzu akcií, které mají být tímto vkladem spláceny, ve výši

3 122 000,- Kč

slovy: Třimilionyjednostodvacetdvatisíc 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 započítáním 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 018136/2026.

V Praze, dne 5.3.2026

Ing. Jan Fujáček