ZNALECKÝ POSUDEK

č. 076124/2025

o ceně tlakové kanalizace, vše k.ú. Choťánky, obec Choťánky, k.ú. Poděbrady, obec Poděbrady, k.ú. Libice nad Cidlinou, obec Libice nad Cidlinou, 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:	29. září 2025
Znalecký posudek vypracoval:	Ing. Jan Fujáček IČ: 49506030 Trojská 79/14 182 00 Praha 8

Znalecký posudek obsahuje 32 stran textu včetně titulního listu a 20 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 29.9.2025

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – tlakové kanalizace, vše k.ú. Choťánky, obec Choťánky, k.ú. Poděbrady, obec Poděbrady, k.ú. Libice nad Cidlinou, obec Libice nad Cidlinou, okres Nymburk

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

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku

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

4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena 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 – povolení k prozatímnímu užívání stavby ke zkušebnímu provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0043092/2012/DZZ/LČe dne 20.11.2012
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0034365/DZZ/2016/KSi dne 14.7.2016
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0018791/ZP/2021/DPe dne 14.4.2021
- Usnesení – oprava vad kolaudačního souhlasu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0077297/ZP/2021/DPe dne 26.11.2021

- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0002701/ZP/2022/DPe dne 11.1.2022
- Usnesení – oprava vad kolaudačního souhlasu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0017565/ZP/2023/DPe dne 13.3.2023
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0034130/ZP/2022/PSo dne 5.5.2022
- Smlouva kupní z 11.11.2021
- Kupní smlouva z 12.9.2022
- Smlouva o převodu nemovitosti a inženýrských sítí z 21.9.2022
- Situace umístění kanalizačních 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. a č. 370/2024 Sb.
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění
- Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Odhad hodnoty nemovitostí – Zbyněk Zazvonil, vydání I., 2012, nakladatelství Ekopress, s.r.o.
- Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., nakladatelství Linde Praha
- Znalec – časopis komory soudních znalců České republiky

- Odborný časopis Odhadce a oceňování majetku
- Soudní inženýrství, Ústav soudního inženýrství VUT v Brně
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB
- Ministerstvo financí České republiky
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí České republiky
- Znalecké oceňovací standardy

Seznam příloh

- Rozhodnutí – povolení k prozatímnímu užívání stavby ke zkušebnímu provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0043092/2012/DZZ/LČe dne 20.11.2012
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0034365/DZZ/2016/KSi dne 14.7.2016
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0018791/ZP/2021/DPe dne 14.4.2021
- Usnesení – oprava vad kolaudačního souhlasu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0077297/ZP/2021/DPe dne 26.11.2021
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0002701/ZP/2022/DPe dne 11.1.2022
- Usnesení – oprava vad kolaudačního souhlasu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0017565/ZP/2023/DPe dne 13.3.2023
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0034130/ZP/2022/PSo dne 5.5.2022
- Mapa okolí

C. Nález

1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Na základě vybraných zdrojů dat bylo provedeno vyhodnocení jednotlivých informací. Relevantní data byla dále zpracována:

- Identifikace předmětu ocenění

  Byla získána data o poloze nemovité věci a o obci. Data byla opatřena v rámci místního šetření, dále z údajů uvedených v katastru nemovitostí a z veřejně dostupných zdrojů.
- Právní stav nemovité věci
- Analýza trhu

  Pro stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu, s ohledem na skutečnost, že se jedná o inženýrské stavby, které nejsou obvykle veřejně obchodované na trhu, je použit postup dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

2. Základní informace

Tlaková kanalizace Choťánky

Název předmětu ocenění:	Tlaková kanalizace Choťánky
Adresa předmětu ocenění:	290 01 Choťánky
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Choťánky / Poděbrady / Libice nad Cidlinou
Katastrální území:	Choťánky / Poděbrady / Libice nad Cidlinou
Počet obyvatel:	450 / 15156 / 1258

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 tlakovou kanalizaci, k.ú. Choťánky, obec Choťánky, k.ú. Poděbrady, obec Poděbrady, k.ú. Libice nad Cidlinou, obec Libice nad Cidlinou, okres Nymburk.

Tlaková kanalizace je užívána na základě Rozhodnutí – povolení k prozatímnímu užívání stavby ke zkušebnímu provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0043092/2012/DZZ/LČe dne 20.11.2012, Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0034365/DZZ/2016/KSi dne 14.7.2016, Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0018791/ZP/2021/DPe dne 14.4.2021, Usnesení – opravy vad kolaudačního souhlasu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0077297/ZP/2021/DPe dne 26.11.2021, Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0002701/ZP/2022/DPe dne 11.1.2022, Usnesení – opravy vad kolaudačního souhlasu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod

čj.: MEUPDY/0017565/ZP/2023/DPe dne 13.3.2023 a Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0034130/ ZP/2022/PSo dne 5.5.2022.

Rozhodnutí – povolení k prozatímnímu užívání stavby ke zkušebnímu provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0043092/2012/DZZ/LČe dne 20.11.2012

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0034365/DZZ/2016/KSi dne 14.7.2016:

Katastrální území Poděbrady

- výtlačný řad PE 100 DN 100 o délce 222,00 m (nezastavěná část obce)
- výtlačný řad PE 100 DN 100 o délce 1192,00 m (zastavěná část obce)

Katastrální území Choťánky

- výtlačný řad PE 100 DN 100 o délce 168,00 m (nezastavěná část obce)
- výtlačný řad PE 100 DN 100 o délce 845,20 m (zastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové PE 100 DN 100 o délce 230,65 m (zastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové PE 100 DN 65 o délce 449,93 m (zastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové PE 100 DN 50 o délce 4117,16 m (zastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové PE 100 DN 32 o délce 2568,50 m (zastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové PE 100 DN 40 o délce 58,50 m (zastavěná část obce)

Součástí tlakové kanalizace jsou čerpací jímky – 175 ks (včetně vystrojení).

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0018791/ZP/2021/DPe dne 14.4.2021

Usnesení – oprava vad kolaudačního souhlasu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0077297/ZP/2021/DPe dne 26.11.2021:

Katastrální území Choťánky

- kanalizační řady tlakové PE 100 d 63 o délce 181,30 m (zastavěná část obce)

Katastrální území Libice nad Cidlinou

- kanalizační řady tlakové PE 100 d 63 o délce 92,00 m (nezastavěná část obce)

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0002701/ZP/2022/DPe dne 11.1.2022

Usnesení – oprava vad kolaudačního souhlasu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem

životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0017565/ZP/2023/DPe dne 13.3.2023:

Katastrální území Choťánky

- kanalizační řady tlakové PE 100 d 63 o délce 1489,78 m (zastavěná část obce)

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0034130/ZP/2022/PSo dne 5.5.2022:

Katastrální území Choťánky

- kanalizační řad do lokality Vrčení PE 100 d 63 o délce 400,00 m (nezastavěná část obce)
- kanalizační řad do lokality Vrčení PE 100 d 63 o délce 57,00 m (zastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové A až D PE 100 d 63 o délce 613,45 m (zastavěná část obce)

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

Tlaková kanalizace Choťánky

Celková cena	**41 072 555,62 Kč**
Dotace	**29 096 301,46 Kč**
Příspěvky	**2 838 500,00 Kč**
Obec Choťánky	**9 137 754,16 Kč**

D. Posudek

Zjištěná cena

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 285/2021 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kanalizace Choťánky, k.ú. Choťánky

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

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

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

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

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

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

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

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

1. Výtlačný řad I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 845,20 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):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 756,60**
Plná cena: 845,20 m * 5 756,60 Kč/m	=	**4 865 478,32 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 809 669,52 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**1 790 544,67 Kč**
Výtlačný řad I. - cena zjištěná	=	**1 790 544,67 Kč**

2. Výtlačný řad II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 168,00 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):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 756,60**
Plná cena: 168,00 m * 5 756,60 Kč/m	=	**967 108,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**757 246,19 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**355 905,71 Kč**
Výtlačný řad II. - cena zjištěná	=	**355 905,71 Kč**

3. Kanalizační řady tlakové I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 230,65 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):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 756,60**

Plná cena:	230,65 m * 5 756,60 Kč/m	=	**1 327 759,79 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 039 635,92 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**488 628,88 Kč**

Kanalizační řady tlakové I. - cena zjištěná	=	**488 628,88 Kč**

4. Kanalizační řady tlakové II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 4 567,09 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**4 576,26**
Plná cena: 4 567,09 m * 4 576,26 Kč/m	=	**20 900 191,28 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**16 364 849,77 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**7 691 479,39 Kč**

Kanalizační řady tlakové II. - cena zjištěná	=	**7 691 479,39 Kč**

5. Kanalizační řady tlakové III.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm – tlaková

kanalizace

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka: 2 627,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**1 072,15**
Plná cena: 2 627,00 m * 1 072,15 Kč/m	=	**2 816 538,05 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 205 349,29 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**1 036 514,17 Kč**
Kanalizační řady tlakové III. - cena zjištěná	=	**1 036 514,17 Kč**

6. Čerpací jímky I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet
Nemovitá věc není součástí pozemku

Počet: 145,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	49 241,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**49 241,-**
Plná cena: 145,00 ks * 49 241,- Kč/ks	=	**7 139 945,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 590 576,94 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**2 627 571,16 Kč**
Čerpací jímky I. - cena zjištěná	=	**2 627 571,16 Kč**

7. Čerpací jímky II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet
Nemovitá věc není součástí pozemku

Počet: 30,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	47 608,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**47 608,-**
Plná cena: 30,00 ks * 47 608,- Kč/ks	=	**1 428 240,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 118 311,92 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**525 606,60 Kč**
Čerpací jímky II. - cena zjištěná	=	**525 606,60 Kč**

8. Kanalizační řady tlakové (r. 2021)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 181,30 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**4 576,26**
Plná cena: 181,30 m * 4 576,26 Kč/m	=	**829 675,94 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 60 = 6,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 6,7 % / 100)	*	0,933
Nákladová cena stavby CS_N	=	**774 087,65 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**363 821,20 Kč**

Kanalizační řady tlakové (r. 2021) - cena zjištěná	=	**363 821,20 Kč**

9. Kanalizační řad do lokality Vrčení (r. 2022)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 400,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**4 576,26**
Plná cena: 400,00 m * 4 576,26 Kč/m	=	**1 830 504,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 60 = 5,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 5,0 % / 100)	*	0,950
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 738 978,80 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**817 320,04 Kč**

Kanalizační řad do lokality Vrčení (r. 2022) - cena zjištěná	=	**817 320,04 Kč**

10. Kanalizační řad do lokality Vrčení (r. 2022)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 57,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**4 576,26**
Plná cena: 57,00 m * 4 576,26 Kč/m	=	**260 846,82 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 60 = 5,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 5,0 % / 100)	*	0,950
Nákladová cena stavby CS_N	=	**247 804,48 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**116 468,11 Kč**

Kanalizační řad do lokality Vrčení (r. 2022) - cena zjištěná	=	**116 468,11 Kč**

11. Kanalizační řady tlakové A až D (r. 2022)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 613,45 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**4 576,26**
Plná cena: 613,45 m * 4 576,26 Kč/m	=	**2 807 306,70 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 60 = 5,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 5,0 % / 100)	*	0,950
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 666 941,37 Kč**

Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**1 253 462,44 Kč**

Kanalizační řady tlakové A až D (r. 2022) - cena zjištěná	=	**1 253 462,44 Kč**

12. Kanalizační řady tlakové (r. 2022)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 1 489,78 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**4 576,26**
Plná cena: 1 489,78 m * 4 576,26 Kč/m	=	**6 817 620,62 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 60 = 5,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 5,0 % / 100)	*	0,950
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 476 739,59 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**3 044 067,61 Kč**

Kanalizační řady tlakové (r. 2022) - cena zjištěná	=	**3 044 067,61 Kč**

<u>Kanalizace Choťánky, k.ú. Poděbrady</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: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}194}$

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** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,716**

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. Výtlačný řad I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace

Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 222,00 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):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**7 555,53**
Plná cena: 222,00 m * 7 555,53 Kč/m	=	**1 677 327,66 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 313 347,56 Kč**
Koeficient pp	*	0,716
Cena stavby CS	=	**940 356,85 Kč**
Výtlačný řad I. - cena zjištěná	=	**940 356,85 Kč**

2. Výtlačný řad II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 1 192,00 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):	*	1,2075
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K5 vyhláškou zvýšena na 1.2075		
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**8 688,86**
Plná cena: 1 192,00 m * 8 688,86 Kč/m	=	**10 357 121,12 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 60 = 21,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,7 % / 100)	*	0,783
Nákladová cena stavby CS_N	=	**8 109 625,84 Kč**
Koeficient pp	*	0,716
Cena stavby CS	=	**5 806 492,10 Kč**
Výtlačný řad II. - cena zjištěná	=	**5 806 492,10 Kč**

<u>Kanalizace Choťánky, k.ú. Libice nad Cidlinou</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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: 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** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,523**

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. Kanalizační řady tlakové (r. 2021)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 92,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 148,29**
Plná cena: 92,00 m * 5 148,29 Kč/m	=	**473 642,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 60 = 6,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 6,7 % / 100)	*	0,933
Nákladová cena stavby CS_N	=	**441 908,62 Kč**
Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	=	**231 118,21 Kč**
Kanalizační řady tlakové (r. 2021) - cena zjištěná	=	**231 118,21 Kč**

Rekapitulace – zjištěná cena

Kanalizace Choťánky, k.ú. Choťánky

1. Výtlačný řad I.	1 790 545,- Kč
2. Výtlačný řad II.	355 906,- Kč
3. Kanalizační řady tlakové I.	488 629,- Kč
4. Kanalizační řady tlakové II.	7 691 479,- Kč
5. Kanalizační řady tlakové III.	1 036 514,- Kč
6. Čerpací jímky I.	2 627 571,- Kč
7. Čerpací jímky II.	525 607,- Kč
8. Kanalizační řady tlakové (r. 2021)	363 821,- Kč
9. Kanalizační řad do lokality Vrčení (r. 2022)	817 320,- Kč
10. Kanalizační řad do lokality Vrčení (r. 2022)	116 468,- Kč
11. Kanalizační řady tlakové A až D (r. 2022)	1 253 462,- Kč
12. Kanalizační řady tlakové (r. 2022)	3 044 068,- Kč
Kanalizace Choťánky, k.ú. Choťánky – celkem:	**20 111 390,- Kč**

Kanalizace Choťánky, k.ú. Poděbrady

1. Výtlačný řad I.	940 357,- Kč
2. Výtlačný řad II.	5 806 492,- Kč
Kanalizace Choťánky, k.ú. Poděbrady – celkem:	**6 746 849,- Kč**

Kanalizace Choťánky, k.ú. Libice nad Cidlinou

1. Kanalizační řady tlakové (r. 2021)	231 118,- Kč
Kanalizace Choťánky, k.ú. Libice nad Cidlinou – celkem:	**231 118,- Kč**

Zjištěná cena – celkem:	**27 089 357,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**27 089 360,- Kč**

Tlaková kanalizace Choťánky

Obec Choťánky – podíl 22,2 %:	**6 013 838,- Kč**
Celkem – podíl obec Choťánky:	**6 013 840,- Kč**

Srovnávací hodnota

Tlaková kanalizace Choťánky

Jedná se o tlakovou kanalizaci, k.ú. Choťánky, obec Choťánky, k.ú. Poděbrady, obec Poděbrady, k.ú. Libice nad Cidlinou, obec Libice nad Cidlinou, okres Nymburk.

Tlaková kanalizace je užívána na základě Rozhodnutí – povolení k prozatímnímu užívání stavby ke zkušebnímu provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0043092/2012/DZZ/LČe dne 20.11.2012, Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0034365/DZZ/2016/KSi dne 14.7.2016, Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0018791/ZP/2021/DPe dne 14.4.2021, Usnesení – opravy vad kolaudačního souhlasu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0077297/ZP/2021/DPe dne 26.11.2021, Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0002701/ZP/2022/DPe dne 11.1.2022, Usnesení – opravy vad kolaudačního souhlasu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0017565/ZP/2023/DPe dne 13.3.2023 a Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0034130/ZP/2022/PSo dne 5.5.2022.

Rozhodnutí – povolení k prozatímnímu užívání stavby ke zkušebnímu provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0043092/2012/DZZ/LČe dne 20.11.2012

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0034365/DZZ/2016/KSi dne 14.7.2016:

Katastrální území Poděbrady

- výtlačný řad PE 100 DN 100 o délce 222,00 m (nezastavěná část obce)
- výtlačný řad PE 100 DN 100 o délce 1192,00 m (zastavěná část obce)

Katastrální území Choťánky

- výtlačný řad PE 100 DN 100 o délce 168,00 m (nezastavěná část obce)
- výtlačný řad PE 100 DN 100 o délce 845,20 m (zastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové PE 100 DN 100 o délce 230,65 m (zastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové PE 100 DN 65 o délce 449,93 m (zastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové PE 100 DN 50 o délce 4117,16 m (zastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové PE 100 DN 32 o délce 2568,50 m (zastavěná část obce)

- kanalizační řady tlakové PE 100 DN 40 o délce 58,50 m (zastavěná část obce)

Součástí tlakové kanalizace jsou čerpací jímky – 175 ks (včetně vystrojení).

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0018791/ZP/2021/DPe dne 14.4.2021
Usnesení – oprava vad kolaudačního souhlasu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0077297/ZP/2021/DPe dne 26.11.2021:
Katastrální území Choťánky

- kanalizační řady tlakové PE 100 d 63 o délce 181,30 m (zastavěná část obce)

Katastrální území Libice nad Cidlinou

- kanalizační řady tlakové PE 100 d 63 o délce 92,00 m (nezastavěná část obce)

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0002701/ZP/2022/DPe dne 11.1.2022
Usnesení – oprava vad kolaudačního souhlasu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0017565/ZP/2023/DPe dne 13.3.2023:
Katastrální území Choťánky

- kanalizační řady tlakové PE 100 d 63 o délce 1489,78 m (zastavěná část obce)

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: MEUPDY/0034130/ZP/2022/PSo dne 5.5.2022:
Katastrální území Choťánky

- kanalizační řad do lokality Vrčení PE 100 d 63 o délce 400,00 m (nezastavěná část obce)
- kanalizační řad do lokality Vrčení PE 100 d 63 o délce 57,00 m (zastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové A až D PE 100 d 63 o délce 613,45 m (zastavěná část obce)

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

Kanalizace Choťánky, k.ú. Choťánky

1. Výtlačný řad I.	3 809 670,- Kč
2. Výtlačný řad II.	757 246,- Kč
3. Kanalizační řady tlakové I.	1 039 636,- Kč
4. Kanalizační řady tlakové II.	16 364 850,- Kč
5. Kanalizační řady tlakové III.	2 205 349,- Kč
6. Čerpací jímky I.	5 590 577,- Kč

7. Čerpací jímky II.	1 118 312,- Kč
8. Kanalizační řady tlakové (r. 2021)	774 088,- Kč
9. Kanalizační řad do lokality Vrčení (r. 2022)	1 738 979,- Kč
10. Kanalizační řad do lokality Vrčení (r. 2022)	247 804,- Kč
11. Kanalizační řady tlakové A až D (r. 2022)	2 666 941,- Kč
12. Kanalizační řady tlakové (r. 2022)	6 476 740,- Kč
Kanalizace Choťánky, k.ú. Choťánky – celkem:	**42 790 192,- Kč**
Kanalizace Choťánky, k.ú. Poděbrady	
1. Výtlačný řad I.	1 313 348,- Kč
2. Výtlačný řad II.	8 109 626,- Kč
Kanalizace Choťánky, k.ú. Poděbrady – celkem:	**9 422 974,- Kč**
Kanalizace Choťánky, k.ú. Libice nad Cidlinou	
1. Kanalizační řady tlakové (r. 2021)	441 909,- Kč
Kanalizace Choťánky, k.ú. Libice nad Cidlinou – celkem:	**441 909,- Kč**
Výsledná cena – celkem:	**52 655 075,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**52 655 080,- Kč**

Cenové koeficienty

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

$C_A = 0{,}323$
$C_B = 0{,}394$
$C_C = 0{,}466$
$C_D = 0{,}537$
$C_E = 0{,}608$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,615
Příslušenství stavby	C	2	0,932
Provedení stavby	D	3	1,611
Využitelnost	B	4	1,576
Názor znalce	E	5	3,040
		19	8,774

Koeficient korekce ceny k = 8,774 / 19 = 0,462

Kanalizace Choťánky: 52 655 080,- Kč x 0,462 = 24 326 647,- Kč

Srovnávací hodnota

Tlaková kanalizace Choťánky 24 326 650,- Kč

Tlaková kanalizace Choťánky

Obec Choťánky – podíl 22,2 %: 5 400 516,- Kč

Celkem – podíl obec Choťánky: 5 400 520,- Kč

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu – tlakové kanalizace, vše k.ú. Choťánky, obec Choťánky, k.ú. Poděbrady, obec Poděbrady, k.ú. Libice nad Cidlinou, obec Libice nad Cidlinou, okres Nymburk.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Tlaková kanalizace Choťánky	6 013 840	5 400 520

Zjištěná cena **6 013 840,- Kč**

slovy: Šestmilionůtřinácttisícosmsetčtyřicet Kč

Srovnávací hodnota **5 400 520,- Kč**

slovy: Pětmilionůčtyřistatisícpětsetdvacet Kč

Hodnota nepeněžitého vkladu, s ohledem na skutečnost, že se jedná o inženýrské stavby, které nejsou obvykle veřejně obchodované na trhu, je stanovena v úrovni ceny určené podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 285/2021 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti stanovuji hodnotu nepeněžitého vkladu ve výši

6 014 000,- Kč
slovy: Šestmilionůčtrnácttisíc 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 – tlakové kanalizace, vše k.ú. Choťánky, obec Choťánky, k.ú. Poděbrady, obec Poděbrady, k.ú. Libice nad Cidlinou, obec Libice nad Cidlinou, okres Nymburk.

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

6 014 000,- Kč

slovy: Šestmilionůčtrnácttisíc 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 076124/2025.

V Praze, dne 29.9.2025 Ing. Jan Fujáček