ZNALECKÝ POSUDEK

č. 079198/2025

o ceně stavby technického vybavení če. 2, část obce Záhornice, na pozemku p.č. st. 293, pozemku p.č. st. 293, pozemku p.č. 741/15 a příslušenství, vše k.ú. Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk, zapsáno na LV č. 1
o ceně tlakové kanalizace I. etapa, vše k.ú. Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, 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 38 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Znalecký posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních. Z toho 4 vyhotovení obdrží zadavatel znaleckého posudku a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

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

V Praze, dne 13.10.2025

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu –

- **stavby technického vybavení če. 2, část obce Záhornice, na pozemku p.č. st. 293, pozemku p.č. st. 293 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 53 m^2, pozemku p.č. 741/15 (ostatní plocha – manipulační plocha) o výměře 732 m^2 a příslušenství, vše k.ú. Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk, zapsáno na LV č. 1**
- **tlakové kanalizace I. etapa, vše k.ú. Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, 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 dne 29.9.2025 za přítomnosti zástupce zadavatele znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup při výběru zdrojů dat

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

- Katastr nemovitostí

  Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících (dle zák. č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí). Katastr nemovitostí dále eviduje cenové údaje u realizovaných prodejů, včetně sbírky listin (kupní a jiné smlouvy).
- Realitní trh a inzerce na realitních serverech, vlastní databáze znalce o prodejích nemovitých věcí
- Stavebně technická dokumentace nemovité věci

  Půdorysy, řezy, pohledy technické zprávy staveb, z nichž jsou zřejmé parametry stavby (zastavěná a podlahová plocha, obestavěný prostor, stavebně konstrukční charakteristika stavby apod.).
- Územní plán, dokumenty k územnímu, stavebnímu nebo kolaudačnímu řízení apod.
- Smlouvy o věcných břemenech, zástavní smlouvy, nájemní smlouvy apod.
- Místní šetření

  Místní šetření, při kterém jsou sbírána data přímo na místě, a kdy znalec zjišťuje a ověřuje skutečný stav nemovité věci a její další specifika.

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku a seznam příloh

Podklady předané zástupcem zadavatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: 0051885/OŽP/2010/LČe dne 20.12.2010
- Částečná dokumentace stavby
- Situace umístění kanalizačních řadů

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 1, k.ú. Záhornice u Městce Králové
- 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

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 1, k.ú. Záhornice u Městce Králové
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: 0051885/OŽP/2010/LČe dne 20.12.2010
- 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

Stavba technického vybavení če. 2 (ČOV) a tlaková kanalizace I. etapa Záhornice

Název předmětu ocenění:	Stavba technického vybavení če. 2 (ČOV) a tlaková kanalizace I. etapa
Adresa předmětu ocenění:	289 03 Záhornice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Záhornice
Katastrální území:	Záhornice u Městce Králové
Počet obyvatel:	413

3. Základní pojmy

Způsoby oceňování majetku a služeb - § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

1. Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
2. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby

v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služby tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
4. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
5. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
6. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
7. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
8. Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
9. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:
   a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
   b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
   c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným

předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, která vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, která vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) ocenění sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

§ 509

Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Odpovídají právnímu stavu

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o –

- stavbu technického vybavení če. 2 na pozemku p.č. st. 293, pozemek p.č. st. 293, pozemek p.č. 741/15 a příslušenství, k.ú. Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk
- tlakovou kanalizaci I. etapa, k.ú. Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk.

Tlaková kanalizace I. etapa a stavba technického vybavení če. 2 (ČOV) jsou užívány na základě Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: 0051885/OŽP/2010/LČe dne 20.12.2010.

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: 0051885/OŽP/2010/LČe dne 20.12.2010:

- kanalizační řady tlakové PE 125 o délce 24,00 m
- kanalizační řady tlakové PE 75 o délce 234,00 m

- kanalizační řady tlakové PE 63 o délce 738,00 m
- kanalizační řady tlakové PE 40 o délce 1020,00 m – podružné řady

Součástí tlakové kanalizace jsou čerpací jímky – 36 ks (včetně vystrojení).

Stavba technického vybavení če. 2 (ČOV) stojí na pozemku p.č. st. 293 a s pozemkem p.č. st. 293, 741/15 tvoří jednotný funkční celek. Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o samostatnou stavbu. Stavba je umístěna v oploceném areálu v obci Záhornice, v zastavěné části obce.
Stavba ČOV je dvojpodlažní objekt. Podzemní část je provedena ze železobetonu a nadzemní část je zděná, v části s vnitřním rozdělením jednotlivých místností vyzděnými příčkami. V části podzemní části není provedeno zastropení. Střecha je sedlová s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné. Bleskosvod je proveden. Vnější úpravy povrchů na zdivu tvoří vápenocementová omítka a dřevěný obklad štítů, vnitřní úpravy povrchů vápenná štuková omítka a keramický obklad. Výplně otvorů tvoří plastová okna a dveře. Podlahy – keramická dlažba, betonová mazanina. Sociální zařízení – WC s umyvadlem. Ohřev TUV zajišťuje průtokový elektrický ohřívač. Součástí budovy je technologie.

Příslušenství stavby ČOV tvoří oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, obrubníky, předložení schody, revizní betonová šachta, šachta plastová, přípojka NN, nátokové / obtokové / odtokové kanalizační potrubí, dešťová kanalizace, pilíř elektro a vodovodní přípojka.

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 Záhornice.

Tlaková kanalizace I. etapa a stavba technického vybavení če. 2 (ČOV) Záhornice

Celková cena	**15 260 995,00 Kč**
Dotace	**9 109 954,00 Kč**
Dary	**360 000,00 Kč**
Obec Záhornice	**5 791 041,00 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 I. etapa, k.ú. Záhornice u Městce Králové

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: V ostatních případech	VII	0,80
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 $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,677}$

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	II	0,00

vlivu na komerční využití
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů II 0,00

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:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,406**

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

1. 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 200 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 24,00 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):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**8 027,98**
Plná cena: 24,00 m * 8 027,98 Kč/m	=	**192 671,52 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**144 503,64 Kč**
Koeficient pp	*	0,406
Cena stavby CS	=	**58 668,48 Kč**
Kanalizační řady tlakové I. - cena zjištěná	=	**58 668,48 Kč**

2. 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: 1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 972,00 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: 972,00 m * 4 576,26 Kč/m	=	**4 448 124,72 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 336 093,54 Kč**
Koeficient pp	*	0,406
Cena stavby CS	=	**1 354 453,98 Kč**
Kanalizační řady tlakové II. - cena zjištěná	=	**1 354 453,98 Kč**

3. 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: 1 020,00 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: 1 020,00 m * 1 072,15 Kč/m	=	**1 093 593,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**820 194,75 Kč**
Koeficient pp	*	0,406
Cena stavby CS	=	**332 999,07 Kč**
Kanalizační řady tlakové III. - cena zjištěná	=	**332 999,07 Kč**

4. Čerpací jímky

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Počet: 36,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	111 719,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**111 719,-**
Plná cena: 36,00 ks * 111 719,- Kč/ks	=	**4 021 884,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 016 413,- Kč**
Koeficient pp	*	0,406
Cena stavby CS	=	**1 224 663,68 Kč**
Čerpací jímky - cena zjištěná	=	**1 224 663,68 Kč**

<u>Stavba technického vybavení če. 2 (ČOV), k.ú. Záhornice u Městce Králové</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: V ostatních případech	VII	0,80
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 $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,677}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,300}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,203**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,282**

1. Stavba technického vybavení če. 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
1.PP	6,00*8,70	=	52,20
1.NP	6,00*8,70	=	52,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	52,20 m^2	3,72 m	194,18
1.NP	52,20 m^2	2,53 m	132,07
Součet	**104,40 m^2**		**326,25**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	326,25 / 104,40	= 3,13 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	104,40 / 2	= 52,20 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Stavba technického vybavení če. 2 (ČOV)	6,00*8,70*3,82+6,00*8,70*2,88+6,00*8,70*2,20 *1/2	=	407,16 m^3

Název	Obestavěný prostor
Stavba technického vybavení če. 2 (ČOV)	407,16 m^3
Obestavěný prostor - celkem:	407,16 m^3

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	10,30	100	1,54	15,86
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	C	13,10	20	0,00	0,00
3. Stropy	S	13,10	80	1,00	10,48
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	100	1,00	5,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,20	100	1,00	4,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,70	100	1,00	2,70
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	5,30	100	1,54	8,16
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					103,20
Koeficient vybavení K_4:					**1,0320**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	3 247,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0464
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9709
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0320
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**9 606,56**
Plná cena: 407,16 m^3 * 9 606,56 Kč/m^3	=	**3 911 406,97 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 85 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 100 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
	=	3 324 695,92 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

Technologie ČOV 1 923 326,50Kč 30,00 %	+ 1 346 328,55 Kč		
Hodnota technologického zařízení celkem	= 1 346 328,55 Kč		
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)		+	1 346 328,55 Kč
Nákladová cena stavby CS_N		=	**4 671 024,47 Kč**
Koeficient pp		*	0,282
Cena stavby CS		=	**1 317 228,90 Kč**
Stavba technického vybavení če. 2 - cena zjištěná		=	**1 317 228,90 Kč**

2. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1251
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

101,60*1,80 = 182,88 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	290,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**722,91**
Plná cena: 182,88 m^2 * 722,91 Kč/m^2	=	**132 205,78 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 40 = 37,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 37,5 % / 100)	*	0,625
Nákladová cena stavby CS_N	=	**82 628,61 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**23 301,27 Kč**
Oplocení - cena zjištěná	=	**23 301,27 Kč**

3. Vrátka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.2. Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**3 614,56**
Plná cena: 1,00 ks * 3 614,56 Kč/ks	=	**3 614,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 30 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 807,28 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**509,65 Kč**
Vrátka - cena zjištěná	=	**509,65 Kč**

4. Vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1251
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**8 525,38**
Plná cena: 1,00 ks * 8 525,38 Kč/ks	=	**8 525,38 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 30 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 262,69 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**1 202,08 Kč**
Vrata - cena zjištěná	=	**1 202,08 Kč**

5. Zpevněné plochy I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výměra: 8,30 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	480,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 282,94**
Plná cena: 8,30 m^2 * 1 282,94 Kč/m^2	=	**10 648,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 986,30 Kč**

Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**2 252,14 Kč**

Zpevněné plochy I. - cena zjištěná = **2 252,14 Kč**

6. Zpevněné plochy II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 348,40 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	515,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 376,49**

Plná cena: 348,40 m^2 * 1 376,49 Kč/m^2 = **479 569,12 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**359 676,84 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**101 428,87 Kč**

Zpevněné plochy II. - cena zjištěná = **101 428,87 Kč**

7. Zpevněné plochy III.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:
2,00*4,90 = 9,80 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	290,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**775,11**

Plná cena: 9,80 m^2 * 775,11 Kč/m^2 = **7 596,08 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 697,06 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**1 606,57 Kč**

Zpevněné plochy III. - cena zjištěná	=	**1 606,57 Kč**

8. Obrubník záhonový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	16,20 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	80,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**213,82**
Plná cena: 16,20 m * 213,82 Kč/m	=	**3 463,88 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 597,91 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**732,61 Kč**

Obrubník záhonový - cena zjištěná	=	**732,61 Kč**

9. Obrubník chodníkový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	9.13. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,05 m2, lože z betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	108,40 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	370,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**988,94**
Plná cena: 108,40 m * 988,94 Kč/m	=	**107 201,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**80 400,83 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**22 673,03 Kč**
Obrubník chodníkový - cena zjištěná	=	**22 673,03 Kč**

10. Předložené schody I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.4. Schodiště betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:
6*1,00 = 6,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**649,26**
Plná cena: 6,00 m * 649,26 Kč/m	=	**3 895,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 921,67 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**823,91 Kč**
Předložené schody I. - cena zjištěná	=	**823,91 Kč**

11. Předložené schody II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	12.4. Schodiště betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka:

6*1,10 = 6,60 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**649,26**
Plná cena: 6,60 m * 649,26 Kč/m	=	**4 285,12 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 213,84 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**906,30 Kč**
Předložené schody II. - cena zjištěná	=	**906,30 Kč**

12. Přípojka nn

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm2 zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 4,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**549,71**
Plná cena: 4,50 m * 549,71 Kč/m	=	**2 473,70 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 855,28 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**523,19 Kč**
Přípojka nn - cena zjištěná	=	**523,19 Kč**

13. Pilíř elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.2.5. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříně SP 5
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 830,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**14 906,14**
Plná cena: 1,00 ks * 14 906,14 Kč/ks	=	**14 906,14 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**11 179,61 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**3 152,65 Kč**
Pilíř elektro - cena zjištěná	=	**3 152,65 Kč**

14. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 33,00 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: 33,00 m * 1 072,15 Kč/m	=	**35 380,95 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**26 535,71 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**7 483,07 Kč**
Vodovodní přípojka - cena zjištěná	=	**7 483,07 Kč**

15. Nátokové potrubí

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 13. Kanalizace trubní – nátokové potrubí
Profil potrubí DN v mm 300 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223
Množství: 3,00 m
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 163,-
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):	*	3,4420
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 956,04**
Plná cena: 3,00 m * 5 956,04 Kč/m	=	**17 868,12 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 80 = 18,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 18,8 % / 100)	*	0,812
Nákladová cena stavby CS_N	=	**14 508,91 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**4 091,51 Kč**
Nátokové potrubí - cena zjištěná	=	**4 091,51 Kč**

16. Obtokové potrubí

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm – obtokové potrubí
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 6,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 990,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**5 479,66**
Plná cena: 6,50 m * 5 479,66 Kč/m	=	**35 617,79 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 80 = 18,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 18,8 % / 100)	*	0,812
Nákladová cena stavby CS_N	=	**28 921,65 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**8 155,91 Kč**
Obtokové potrubí - cena zjištěná	=	**8 155,91 Kč**

17. Odtokové potrubí

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm – odtokové potrubí
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 22,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 990,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**5 479,66**
Plná cena: 22,00 m * 5 479,66 Kč/m	=	**120 552,52 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 80 = 18,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 18,8 % / 100)	*	0,812
Nákladová cena stavby CS_N	=	**97 888,65 Kč**

Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**27 604,60 Kč**

Odtokové potrubí - cena zjištěná	=	**27 604,60 Kč**

18. Kanalizace dešťová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm – kanalizace dešťová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 12,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**3 414,46**
Plná cena: 12,50 m * 3 414,46 Kč/m	=	**42 680,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 80 = 18,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 18,8 % / 100)	*	0,812
Nákladová cena stavby CS_N	=	**34 656,77 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**9 773,21 Kč**

Kanalizace dešťová - cena zjištěná	=	**9 773,21 Kč**

19. Revizní šachta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**20 652,-**
Plná cena: 2,00 ks * 20 652,- Kč/ks	=	**41 304,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 80 = 18,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 18,8 % / 100)	*	0,812
Nákladová cena stavby CS_N	=	**33 538,85 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**9 457,96 Kč**
Revizní šachta - cena zjištěná	=	**9 457,96 Kč**

20. Šachta plastová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.2. Vodoměrná šachta
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	3 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**9 746,80**
Plná cena: 1,00 m^3 * 9 746,80 Kč/m^3	=	**9 746,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 60 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 310,10 Kč**
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	**2 061,45 Kč**
Šachta plastová - cena zjištěná	=	**2 061,45 Kč**

<u>Pozemek p.č. st. 293, 741/15, k.ú. Záhornice u Městce Králové</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: V ostatních případech	VII	0,80
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 $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,677}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,300}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,203**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,282**

1. Pozemek p.č. st. 293, 741/15

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,940**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,300**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,940 * 1,000 * 0,300 = **0,282**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	792,-	0,282		223,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 293	53	223,34	11 837,02
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	741/15	732	223,34	163 484,88
Stavební pozemky - celkem			785		**175 321,90**

Pozemek p.č. st. 293, 741/15 - cena zjištěná celkem = 175 321,90 Kč

2. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
tůje			40 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-		15 840,-	15 840,-
Součet:				15 840,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	5 702,40

Trvalé porosty = 5 702,40 Kč

Rekapitulace – zjištěná cena

Kanalizace I. etapa, k.ú. Záhornice u Městce Králové

1. Kanalizační řady tlakové I.	58 668,- Kč
2. Kanalizační řady tlakové II.	1 354 454,- Kč
3. Kanalizační řady tlakové III.	332 999,- Kč
4. Čerpací jímky	1 224 664,- Kč
Kanalizace I. etapa, k.ú. Záhornice u Městce Králové – celkem:	**2 970 785,- Kč**

Stavba technického vybavení če. 2 (ČOV), k.ú. Záhornice u Městce Králové

1. Stavba technického vybavení če. 2	1 317 229,- Kč
2. Oplocení	23 301,- Kč
3. Vrátka	510,- Kč
4. Vrata	1 202,- Kč
5. Zpevněné plochy I.	2 252,- Kč
6. Zpevněné plochy II.	101 429,- Kč
7. Zpevněné plochy III.	1 607,- Kč
8. Obrubník záhonový	733,- Kč
9. Obrubník chodníkový	22 673,- Kč
10. Předložené schody I.	824,- Kč
11. Předložené schody II.	906,- Kč
12. Přípojka nn	523,- Kč
13. Pilíř elektro	3 153,- Kč
14. Vodovodní přípojka	7 483,- Kč
15. Nátokové potrubí	4 092,- Kč
16. Obtokové potrubí	8 156,- Kč
17. Odtokové potrubí	27 605,- Kč
18. Kanalizace dešťová	9 773,- Kč
19. Revizní šachta	9 458,- Kč
20. Šachta plastová	2 061,- Kč
Stavba technického vybavení če. 2 (ČOV), k.ú. Záhornice u Městce Králové – celkem:	**1 544 970,- Kč**

Pozemek p.č. st. 293, 741/15, k.ú. Záhornice u Městce Králové

1. Pozemek p.č. st. 293, 741/15	175 322,- Kč

2. Trvalé porosty	5 702,- Kč
Pozemek p.č. st. 293, 741/15, k.ú. Záhornice u Městce Králové – celkem:	**181 024,- Kč**
Zjištěná cena – celkem:	**4 696 779,- Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**4 696 780,- Kč**

Tlaková kanalizace I. etapa a stavba technického vybavení če. 2 (ČOV) Záhornice

Tlaková kanalizace I. etapa a stavba ČOV – podíl 37,9 %:	**1 711 471,- Kč**
Pozemek p.č. st. 293, 741/15:	**181 024,- Kč**
Celkem:	**1 892 495,- Kč**
Celkem – podíl obec Záhornice:	**1 892 500,- Kč**

Srovnávací hodnota

Tlaková kanalizace I. etapa a stavba technického vybavení če. 2 (ČOV) Záhornice

Jedná se o –

- stavbu technického vybavení če. 2 na pozemku p.č. st. 293, pozemek p.č. st. 293, pozemek p.č. 741/15 a příslušenství, k.ú. Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk
- tlakovou kanalizaci I. etapa, k.ú. Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk.

Tlaková kanalizace I. etapa a stavba technického vybavení če. 2 (ČOV) jsou užívány na základě Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: 0051885/OŽP/2010/LČe dne 20.12.2010.

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: 0051885/OŽP/2010/LČe dne 20.12.2010:

- kanalizační řady tlakové PE 125 o délce 24,00 m
- kanalizační řady tlakové PE 75 o délce 234,00 m
- kanalizační řady tlakové PE 63 o délce 738,00 m
- kanalizační řady tlakové PE 40 o délce 1020,00 m – podružné řady

Součástí tlakové kanalizace jsou čerpací jímky – 36 ks (včetně vystrojení).

Stavba technického vybavení če. 2 (ČOV) stojí na pozemku p.č. st. 293 a s pozemkem p.č. st. 293, 741/15 tvoří jednotný funkční celek. Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o samostatnou stavbu. Stavba je umístěna v oploceném areálu v obci Záhornice, v zastavěné části obce.
Stavba ČOV je dvojpodlažní objekt. Podzemní část je provedena ze železobetonu a nadzemní část je zděná, v části s vnitřním rozdělením jednotlivých místností vyzděnými příčkami. V části podzemní části není provedeno zastropení. Střecha je sedlová s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné. Bleskosvod je proveden. Vnější úpravy povrchů na zdivu tvoří vápenocementová omítka a dřevěný obklad štítů, vnitřní úpravy povrchů vápenná štuková omítka a keramický obklad. Výplně otvorů tvoří plastová okna a dveře. Podlahy – keramická dlažba, betonová mazanina. Sociální zařízení – WC s umyvadlem. Ohřev TUV zajišťuje průtokový elektrický ohřívač. Součástí budovy je technologie.

Příslušenství stavby ČOV tvoří oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, obrubníky, předložení schody, revizní betonová šachta, šachta plastová, přípojka NN, nátokové / obtokové / odtokové kanalizační potrubí, dešťová kanalizace, pilíř elektro a vodovodní přípojka.

Pozemek p.č. st. 293, 741/15, k.ú. Záhornice u Městce Králové

V rámci provedení analýzy trhu bylo zjištěno, že porovnatelné pozemky nebyly v dostatečném množství na trhu v poslední době veřejně obchodované. V poslední době jsou v okolí obchodované především pozemky pro individuální výstavbu. Porovnávací hodnota pro oceňované pozemky bude odvozena z porovnávací hodnoty pozemku pro individuální výstavbu.

Dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. je cena pozemku pro zemědělství (stavba ČOV) v úrovni 0,30 ceny pro rezidenční stavby.

Stanovení upravené jednotkové ceny

Lokalita	Výměra pozemku [m²]	Popis	Jednotková cena dle KS [Kč/m²]	k	Upravená jednotková cena [Kč/m²]
Senice	736	stavební pozemek	2 785	0,30	836
Odřepsy	988	stavební pozemek	3 035	0,30	911
Činěves	837	stavební pozemek	3 553	0,30	1 066

Poznámka: k -- koeficient využití pozemku

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m²]	836
Průměrná jednotková cena [Kč/m²]	938
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	1 066
Stanovená jednotková cena [Kč/m²]	**938**
Pozemek p.č. st. 293, 741/15 [m²]	785
Výsledná porovnávací hodnota [Kč]	**736 330**
Porovnávací hodnota	**736 330,- Kč**

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

Kanalizace I. etapa, k.ú. Záhornice u Městce Králové

1. Kanalizační řady tlakové I.	144 504,- Kč
2. Kanalizační řady tlakové II.	3 336 094,- Kč
3. Kanalizační řady tlakové III.	820 195,- Kč
4. Čerpací jímky	3 016 413,- Kč
Kanalizace I. etapa, k.ú. Záhornice u Městce Králové – celkem:	**7 317 206,- Kč**

Stavba technického vybavení če. 2 (ČOV), k.ú. Záhornice u Městce Králové

1. Stavba technického vybavení če. 2	4 671 024,- Kč
2. Oplocení	82 629,- Kč
3. Vrátka	1 807,- Kč
4. Vrata	4 263,- Kč
5. Zpevněné plochy I.	7 986,- Kč
6. Zpevněné plochy II.	359 677,- Kč
7. Zpevněné plochy III.	5 697,- Kč
8. Obrubník záhonový	2 598,- Kč
9. Obrubník chodníkový	80 401,- Kč
10. Předložené schody I.	2 922,- Kč
11. Předložené schody II.	3 214,- Kč
12. Přípojka nn	1 855,- Kč
13. Pilíř elektro	11 180,- Kč
14. Vodovodní přípojka	26 536,- Kč
15. Nátokové potrubí	14 509,- Kč
16. Obtokové potrubí	28 922,- Kč
17. Odtokové potrubí	97 889,- Kč
18. Kanalizace dešťová	34 657,- Kč
19. Revizní šachta	33 539,- Kč
20. Šachta plastová	7 310,- Kč
Stavba technického vybavení če. 2 (ČOV), k.ú. Záhornice u Městce Králové – celkem:	**5 478 615,- Kč**

Pozemek p.č. st. 293, 741/15, k.ú. Záhornice u Městce Králové

1. Pozemek p.č. st. 293, 741/15	736 330,- Kč
Pozemek p.č. st. 293, 741/15, k.ú. Záhornice u Městce Králové – celkem:	**736 330,- Kč**

Výsledná cena – celkem:	**13 532 151,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**13 532 150,- Kč**

<u>Cenové koeficienty</u>

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

$C_A = 0{,}207$

$C_B = 0{,}281$
$C_C = 0{,}355$
$C_D = 0{,}429$
$C_E = 0{,}503$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,035
Příslušenství stavby	C	2	0,710
Provedení stavby	D	3	1,287
Využitelnost	B	4	1,124
Názor znalce	E	5	2,515
		19	6,671

Koeficient korekce ceny k = 6,671 / 19 = 0,351

Tlaková kanalizace I. etapa a stavba ČOV: 12 795 821,- Kč x 0,351 = 4 491 333,- Kč

Pozemek p.č. st. 293, 741/15: 736 330,- Kč x 0,351 = 258 452,- Kč

Srovnávací hodnota

Tlaková kanalizace I. etapa a stavba tech. vybavení če. 2 (ČOV) Záhornice 4 749 790,- Kč

Tlaková kanalizace I. etapa a stavba technického vybavení če. 2 (ČOV) Záhornice

Tlaková kanalizace I. etapa a stavba ČOV – podíl 37,9 %: 1 702 215,- Kč

Pozemek p.č. st. 293, 741/15: 258 452,- Kč

Celkem: 1 960 667,- Kč

Celkem – podíl obec Záhornice: 1 960 670,- Kč

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu –

- stavby technického vybavení če. 2, část obce Záhornice, na pozemku p.č. st. 293, pozemku p.č. st. 293, pozemku p.č. 741/15 a příslušenství, vše k.ú. Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk, zapsáno na LV č. 1
- tlakové kanalizace I. etapa, vše k.ú. Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Tlaková kanalizace I. etapa a stavba technického vybavení če. 2 (ČOV) Záhornice	1 892 500	1 960 670

Zjištěná cena **1 892 500,- Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetdevadesátdvatisícpětset Kč

Srovnávací hodnota **1 960 670,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetšedesáttisícšestsetsedmdesát 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

1 893 000,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetdevadesáttřitisíc Kč

2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu dle § 52 písm. a) až e) vyhl. č. 503/2020 Sb.

- Výběr zdrojů dat – zdrojem dat byly informace z veřejně dostupných zdrojů a místní šetření
- Sběr nebo tvorba dat – data o inženýrských stavbách jsou k jejich vhodnosti a zdroji dostačující
- Zpracování dat – zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů a odpovídá potřebám analýzy
- Postup při oceňování – postup je v souladu se zákonem a oceňovacími předpisy
- Interpretace výsledků – na základě výpočtu byla stanovena hodnota nepeněžitého vkladu
- Formulace závěru

F. Závěr

Úkolem zpracování posudku bylo stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu –

- stavby technického vybavení če. 2, část obce Záhornice, na pozemku p.č. st. 293, pozemku p.č. st. 293, pozemku p.č. 741/15 a příslušenství, vše k.ú. Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk, zapsáno na LV č. 1
- tlakové kanalizace I. etapa, vše k.ú. Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, 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

1 893 000,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetdevadesáttřitisíc 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 079198/2025.

V Praze, dne 13.10.2025 Ing. Jan Fujáček