

Smluvní strany:

**Technické služby Rudná a.s.**

Se sídlem: Poštovní 133/4, 252 19 Rudná  
IČ: 616 73 056  
Zapsaná v: obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B, vložce č. 3726  
Zastoupená: Lubomírem Kocmanem, předsedou představenstva

- dále jen jako „**Společnost**“ na straně jedné

a

**Město Rudná**

IČ: 002 33 773  
Sídlo: Masarykova 94, 252 19 Rudná  
zastoupené: Janem Dejmem, DiS, místostarostou města

- dále jen jako „**Město**“ na straně druhé

(dále Společník a Společnost též jako „**Smluvní strany**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- I. Město je jediným akcionářem Společnosti a má zájem na kapitálovém posílení Společnosti, jakož i na sjednocení vlastnického režimu inženýrských sítí nacházejících se na území Města, kdy část těchto inženýrských sítí již byla vložena nepeněžitým vkladem do základního kapitálu Společnosti;
- II. Účelem tohoto postupu je řádný provoz a bezproblémové zajištění veřejné potřeby obyvatel města Rudná spočívající v řádném provozování vodovodní a kanalizační sítě;
- III. Dobrovolný nepeněžitý příspěvek poskytovaný Městem Společnosti na základě této smlouvy je poskytován v souladu s usnesením zastupitelstva Města č. xx ze dne xx a v souladu s ustanovením § 85 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, dle něhož je zastupitelstvu města vyhrazeno rozhodování ve věcech peněžitých i nepeněžitých vkladů do právnických osob;
- IV. Představenstvo Společnosti analogicky dle ustanovení § 163 odst. 1, 2 zákona o obchodních korporacích na svém zasedání konaném dne 24. května 2023 udělilo souhlas, aby Město poskytlo Společnosti dobrovolný nepeněžitý příspěvek mimo základní kapitál i když tak nestanoví stanovy Společnosti, a aby Společnost tento příspěvek mimo základní kapitál přijala; záměr uzavřít tuto smlouvu byl předložen v souladu s ustanovením § 54 a násl. zákona o obchodních korporacích dozorčí radě Společnosti;
- V. Představenstvo Společnosti vyslovilo souhlas s uzavřením této smlouvy na svém zasedání

konaném dne 12. prosince 2023 a

- VI. Smluvní strany dospěly k úplnému a vzájemnému konsenzu ohledně níže uvedených skutečností, proto Smluvní strany

uzavřely dnešního dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále jen „**ZOK**“) a v souladu s § 1746 odst. 2 a násl. zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, v účinném znění (dále jen „**OZ**“)

## **SMLOUVU O POSKYTNUTÍ DOBROVOLNÉHO NEPENĚŽITÉHO PŘÍPLATKU MIMO ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

### **Článek I.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Předmětem smlouvy o poskytnutí dobrovolného nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál (dále jen „**Smlouva**“) je vnesení nepeněžitého příplatku ze strany Města do Společnosti a převedení vlastnického práva k nepeněžitému příplatku na Společnost a přijetí nepeněžitého příplatku ze strany Společnosti, to vše za podmínek uvedených v této Smlouvě. Nepeněžitý příplatek posílí vlastní kapitál Společnosti a stává se nejen součástí vlastního kapitálu, ale také majetkem Společnosti.

### **Článek II.**

#### **Předmět příplatku**

1. Předmětem příplatku je dobrovolný nepeněžitý příplatek, spočívající ve vymezených částech inženýrských sítí nacházejících se na území města Rudná, které jsou ve vlastnictví Města a které provozuje Společnost. Předmět příplatku tvoří:

- a) **Vodovod „Nekázanka“**, délka 191,5 m, potrubí IPE, 110 mm se dvěma podzemními hydranty a jedním nadzemním hydrantem H80 (dále jen „**Vodovod Nekázanka**“);

**Tlaková kanalizace „Nekázanka“**, délka 181,0 m, potrubí HDPE 100, D 50 mm (PN 10) s veřejnými přípojkami v délce 10 m (dále jen „**Kanalizace Nekázanka**“).

Vodovod Nekázanka a Kanalizace Nekázanka jsou podrobněji specifikovány v kolaudačním souhlasu Městského Úřadu Černošice, Odbor životního prostředí č.j. ŽP/MEUC-045494/2008/V/Svo-KS, který tvoří **přílohu č. 1** této Smlouvy.

- b) **Tlaková a gravitační kanalizace Tylova, Šamonilova, Rybničná, Zemědělská** včetně čerpací stanice a akumulčního havarijního prostoru: výtlač DV-PE D90 v délce 187,9 m, stoka A DN 300 v délce 213,84 m, stoka A1 DN 300 v délce 84,2 m, stoka A2 DN 300 v délce 81,5 m, stoka B DN 300 v délce 81,54 m. 16 šachet, 1 šachta s přečerpávací stanicí (dále jen „**Kanalizace Tylova, Šamonilova, Rybničná, Zemědělská**“),

Kanalizace Tylova, Šamonilova, Rybničná, Zemědělská je podrobněji specifikována v kolaudačním souhlasu Městského úřadu Černošice, Odbor životního prostředí, č.j. ŽP/MEUC-020378/2011/V/Krs-KS, který tvoří **přílohu č. 2** této Smlouvy.

- c) **Část elektro-přípojky NN k čerpací stanici v ulici Rybničná** v délce 20,73 m, v úseku od elektroměrového rozvaděče RE nacházejícího se v pilíři oplocení RD, po rozvaděč čerpací stanice RM. Přípojka se nachází na pozemcích parc. č. 371/31, 375/13, 371/24, 375/1, k. ú. Dušníky u Rudné (dále jen „**Přípojka NN**“).

Přípojka NN je podrobně specifikována ve výkresu dokumentace skutečného provedení, která tvoří **přílohu č. 3** této Smlouvy,

dále takto vymezený nepeněžitý příplatek společně jen „**Nepeněžitý příplatek**“.

Nepeněžitý příplatek je dále popsán ve Znaleckém posudku č. 22008-008/2023 vypracovaném znaleckou kanceláří AP Appraisal, s.r.o., IČO: 250 94 076, se sídlem Na Vyhlídce 1891/1, 251 01 Říčany, znalcem/znaleckou kanceláří v oboru Ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, ze dne 20. března 2023 (dále jen „**Znalecký posudek**“), který je **přílohou č. 4** této smlouvy.

2. Ocenění Nepeněžitého příplatku bylo provedeno Znaleckým posudkem. Hodnota Nepeněžitého příplatku byla stanovena na částku **6.600.000 Kč** (slovy: šest milionů šest set tisíc korun českých).
3. Smluvní strany se dohodly, že náklady na vypracování znaleckého posudku nese Město.

### **Článek III. Poskytnutí příplatku**

1. Vzhledem k tomu, že Nepeněžitý příplatek je nemovitá věc neevidovaná v katastru nemovitostí, platí analogicky dle ustanovení § 19 ZOK, že předmět příplatku je vnesen do Společnosti předáním předmětu příplatku Společnosti a písemným prohlášením s úředně ověřeným podpisem o vnesení Nepeněžitého příplatku.
2. Město touto Smlouvou v souladu s § 19 ZOK prohlašuje, že vnáší mimo základní kapitál Společnosti dobrovolný Nepeněžitý příplatek, specifikovaný v článku II. této Smlouvy a Společnost tento Nepeněžitý příplatek přijímá. Nepeněžitý příplatek byl Společnosti předán již před podpisem této Smlouvy a Společnost Nepeněžitý příplatek užívá při své podnikatelské činnosti, což Smluvní strany stvrzují podpisem této Smlouvy.
3. Vlastnické právo k Nepeněžitému příplatku bude převedeno k okamžiku účinnosti této Smlouvy.
4. Poskytnutí příplatku podle této Smlouvy nemá vliv na výši základního kapitálu Společnosti.

### **Článek IV. Nakládání s příplatkem**

Společnost se zavazuje Nepeněžitý příplatek poskytnutý Městem používat účelně a hospodárně.

## **Článek V.**

### **Dohoda o zrušení některých smluv**

1. Smluvní strany v souvislosti s převodem vlastnického práva k Nepeněžitému příplatku ruší ke dni účinnosti této Smlouvy:
  - a. smlouvu o provozování vodovodního řadu ze dne 21. října 2015 uzavřené mezi Společností a Městem, jejímž předmětem je provozování kanalizačního řadu v ulici Nekázanka v městě Rudná,
  - b. smlouvu o provozování kanalizačního řadu ze dne 21. října 2015 uzavřené mezi Společností a Městem, jejímž předmětem je provozování kanalizačního řadu v ulici Nekázanka v městě Rudná,
  - c. smlouvu o úpravě vzájemných práv a povinností vlastníků provozně souvisejících vodovodů ze dne 20. ledna 2020 uzavřené mezi Společností a Městem v souvislosti s vodovodem v ulici Nekázanka v městě Rudná,
  - d. smlouvu o úpravě vzájemných práv a povinností vlastníků provozně souvisejících kanalizací ze dne 20. ledna 2020 uzavřené mezi Společností a Městem v souvislosti s kanalizací v ulici Nekázanka v městě Rudná.
2. Dohoda o ukončení provozování inženýrských sítí v ulicích Tylova, Šamonilova, Rybničná, Zemědělská v městě Rudná bude předmětem samostatného dodatku k pachtovní smlouvě a smlouvě o provozování čistírny odpadních vod Rudná a inženýrských sítí.

## **Článek VI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze Smluvních stran.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti k prvnímu dni měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bude tato Smlouva smluvními stranami podepsána, tj. ke dni **1. března 2024**. Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouva může být uveřejněna v Registru smluv, a to podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění. V případě tohoto postupu uveřejnění zajistí Město.
3. Veškeré změny a dodatky této Smlouvy mohou být činěny pouze písemnou formou a musejí být podepsány oběma Smluvními stranami.
4. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem města Rudná dne 28. února 2024 (usnesením č. **XX/2024**). V souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, byl záměr o poskytnutí Nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál Společnosti zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Města, a to v době od 11. ledna 2024 do 11. února 2024.
5. Pokud některé ujednání této Smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným či zdánlivým, neplatnost, neúčinnost či zdánlivost tohoto ujednání nebude mít za následek neplatnost Smlouvy jako celku, ani jiných ujednání této dohody. Smluvní strany se zavazují takové neplatné, neúčinné

či zdánlivé ujednání bez požadavku na sjednání jakéhokoliv plnění nebo výhody nahradit novým platným a účinným ujednáním, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ujednání.

6. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Veškeré spory mezi Smluvními stranami vznikající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny nejprve smírně. Nebude-li smírného řešení dosaženo, budou spory vyřešeny místně a věcně příslušným soudem.
7. Obě Smluvní strany prohlašují, že je jim znám význam jednotlivých ujednání této Smlouvy, že si ji přečetly a jejímu obsahu rozumí, že tato Smlouva je vyjádřením jejich pravé a svobodné vůle, a že ji neuzavírají v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Přílohy:

- Kolaudační souhlas č.j. ŽP/MEUC-045494/2008/V/Svo-KS – **Příloha č. 1**
- Kolaudační souhlas č.j. ŽP/MEUC-020378/2011/V/Krs-KS – **Příloha č. 2**
- Výkres dokumentace skutečného provedení – **Příloha č. 3**
- Znalecký posudek ze dne 20. března 2023 vypracovaný znaleckou kanceláří AP Appraisal, s.r.o. – **Příloha č. 4**

Za Město:

V Rudné dne 29. 2. 2024

.....  
**Město Rudná,**  
.....  
(úředně ověřený podpis)

Za Společnost:

V Rudné dne 29. 2. 2024

.....  
**Technické služby Rudná a.s.,**  
Lubomír Kocman, předseda představenstva  
(úředně ověřený podpis)

474/8 Poděbrany

**Městský úřad Černošice**

Odbor životního prostředí

oddělení vodního hospodářství

pracoviště: Podskalská 19, 120 00 Praha 2

Městský úřad Rudná	Čj.
Došlo	19.9.2008 17:21
Přílohy	Č.dor.zásilky
Zpracovatel	09089

vyřizuje: Ing. Veronika Svobodová  
 telefon: 221 982 469, fax: 221 982 299  
 email: [podatelna@mestocernosice.cz](mailto:podatelna@mestocernosice.cz)  
 počet stran: 2

Adresát dle rozdělovníku

Spis.zn.: ŽP/S/MEUC-045494/2008/V/Svo

Č. j.: ŽP/MEUC-045494/2008/V/Svo-KS

Praha dne: 10.9.2008

Věc: Vodovod a splašková tlaková kanalizace v ulici Nekázanka ve městě Rudná

Městský úřad Černošice, jako věcně a místně příslušný vodoprávní úřad podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a speciální stavební úřad podle § 15 odst. 1 písm d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v y d á v á na základě žádosti investora, tj. ANICAL PRAHA s.r.o, Heleny Malířové 7/400, 169 00 Praha 6, IČ:27097609, OKEČ: 452000, ze dne 11.8.2008

**k o l a u d a č n í   s o u h l a s**

podle § 122 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, k trvalému užívání vodních děl:

**1) Vodovod – místní, zásobovací síť, pro veřejnou potřebu**

Řad	Materiál	Profil	Délka
Vodovodní řad	IPE	110 mm	191,5 m

Včetně 2 ks podzemních hydrantů a 1 ks nadzemního hydrantu.

Velikost zásobovaného spotřebiště: 290 obyvatel

Původ vody: směs povrchové a podzemní vody

Přímé určení polohy stavby	Začátek		Konec	
	Y	X	Y	X
Vodovodní řad	757171.359	1046979.315	757171.607	1046791.200

Účel: Zásobování obyvatelstva pitnou vodou, požární funkce.**2) Splašková kanalizace – tlaková, pro veřejnou potřebu**

Stoka	Materiál	Profil	Délka
Stoka spl. kanalizace	HDPE 100	D 50 mm (PN 10)	181,0 m

Přímé určení polohy stavby	Začátek		Konec	
	Y	X	Y	X
Stoka spl. kanalizace	757172.560	1046977.966	757172.838	1046788.439


Účel: Odvádění splaškových odpadních vod do stávající kanalizace a na ČOV Rudná.

Stavba vodních děl byla povolena rozhodnutím č.j. ŽP/MEUC-013926/2007/V/Chr-SP dne 18.5.2007. Stavba se nachází na pozemcích č. parc. 19/3 a 474/8 v k.ú. Dušníky u Rudné

Závěrečná prohlídka stavby proběhla dne 4.9.2008 a k žádosti o kolaudační souhlas byly doloženy následující doklady:

- dokumentace skutečného provedení stavby
- geodetické zaměření skutečného provedení stavby
- zápis o předání a převzetí stavby
- doklad o likvidaci odpadů
- atesty, certifikáty a prohlášení o shodě
- protokol o tlakové zkoušce splaškové kanalizace
- protokol o tlakové zkoušce vodovodu
- revizní zpráva požárního vodovodu
- protokol o funkci signalizačního vodiče k vodovodu
- protokol o funkci signalizačního vodiče ke kanalizaci
- doklad o proplachu a desinfekci vodovodu, rozbor vzorku vody
- doklad o provedení archeologického průzkumu
- souhlas provozovatele stávající splaškové kanalizace s užíváním stavby
- souhlas provozovatele stávajícího vodovodu s užíváním stavby
- souhlas Hasičského záchranného sboru s kolaudací stavby
- souhlas Krajské hygienické stanice s kolaudací stavby
- smlouva o převodu práv a povinností

Protože nebyly zjištěny závady bránící bezpečnému užívání stavby, je možno vodní dílo užívat k povolenému účelu.

  
Ing. Veronika Svobodová  
referentka



#### Rozdělovník:

*Doporučeně s dodejkou:*

- 1) ANICAL PRAHA s.r.o, Heleny Malířové 7/400, 169 00 Praha 6
- 2) Město Rudná, Masarykova 94, 252 19 Rudná

*Na vědomí:*

- 3) Technické služby Rudná, a.s., Masarykova 105, 252 19 Rudná
- 4) SÚ Rudná, Masarykova 94, 252 19 Rudná
- 5) Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Biskupská 7, 110 06 Praha 1, P.O.BOX 5
- 6) Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Dittrichova 17, 128 01 Praha 2
- 7) ÚAPPSC, Nad Olšinami 3/448, 100 00 Praha 10
- 8) OŽP – spisy/Svo



## Městský úřad Černošice

Odbor životního prostředí

Oddělení vodního hospodářství

pracoviště: Podskalská 19, 120 00 Praha 2

Městský úřad Rudná	Čj.
Došlo 31.5.2011	03486
Přílohy	Doručeno datovou schránkou
Zpracovatel HOK	

oprávněná úřední osoba: Ing. Lenka Krásová  
telefon: 221 982 469, fax: 221 982 299  
e-mail: [podatelna@mestocernosice.cz](mailto:podatelna@mestocernosice.cz)  
počet stran: 2

Adresát dle rozdělovníku

Spis.zn.: ŽP/S/MEUC-020378/2011/V/Kri  
Č.j.: ŽP/MEUC-020378/2011/V/Krs-KS

Praha dne: 30.05.2011

Věc: Splašková kanalizace v ulicích Rybničná, Zemědělská, Tylova a Šamonilova ve městě Rudná, kat. ú. Dušníky u Rudné

Městský úřad Černošice, jako věcně a místně příslušný vodoprávní úřad podle § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a speciální stavební úřad podle § 15 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

vydává kolaudační souhlas

podle § 122 stavebního zákona k trvalému užívání vodních děl:

Splašková kanalizace - tlaková, pro veřejnou potřebu

Stoka	Materiál	Profil	Délka
A	PP	DN 300	213,84 m
A1	PP	DN 300	84,2 m
A2	PP	DN 300	81,5 m
B	PP	DN 300	81,54 m
výtlač z čerpací stanice	PE	DN 90	187,9 m

Včetně: 16 ks kontrolních šachet, čerpací stanice o rozměrech  $\varnothing 2 \times 3,16$  m, 2 ks čerpadel (čerpané množství  $Q = 2,7$  l/s, výška  $H = 4,6$  m) a akumulčního havarijního prostoru (objem  $6,91$  m<sup>3</sup> na 11,5 hod).

Účel: Odvádění splaškových odpadních vod na ČOV Rudná

Přímé určení polohy stavby:

Stoka	začátek		konec	
	Y	X	Y	X
A	757457.16	1046865.73	757663.34	1046868.84
A1	757668.83	1046952.90	757663.34	1046868.84
A2	757550.41	1046960.08	757556.70	1046878.85
B	757444.98	1046903.83	757419.44	1046982.48
výtlač z čerpací stanice	757670.24	1046865.01	757707.77	1047020.38

Stavba vodních děl byla povolena investorovi městu Rudná, Masarykova 94, 252 19 Rudná, IČ: 00233773, rozhodnutím č.j.: ŽP/MEUC-058170/2007/V/Svo-R ze dne 05.02.2008 s nabytím právní moci dne 11.03.2008



s prodloužením platnosti pod č.j.: ŽP/MEUC-047238-II/2009/V/Audi-R ze dne 11.11.2009 s nabytím právní moci dne 12.12.2009 a rozhodnutím č.j.: ŽP/MEUC-062616/2010/V/Kri-R ze dne 24.03.2011 s nabytím právní moci dne 26.04.2011. Stavba byla povolena na pozemcích č. parc. 375/1, 375/2, 375/8, 375/10, 375/11, 384/1 a 504/1 v kat. ú. Dušníky u Rudné.

Závěrečná kontrolní prohlídka stavby proběhla dne 28.04.2011 a dne 24.05.2011. Žadatel ke kolaudaci předložil následující doklady:

- geodetické zaměření skutečného provedení stavby
- protokol o zkoušce vodotěsnosti kanalizačního potrubí a šachet splaškové kanalizace
- protokol o tlakové zkoušce tlakové kanalizace
- zápis o předání a převzetí stavby
- atesty, certifikáty a prohlášení o shodě
- doklad o likvidaci odpadů
- doklad o provedení archeologického průzkumu
- protokol o funkci signalizačního vodiče
- projektovou dokumentaci schválenou ve vodoprávním řízení – k nahlédnutí
- stavební deník - k nahlédnutí
- dokumentaci skutečného provedení stavby
- vytyčovací protokol
- vyjádření provozovatele stávající splaškové kanalizace a ČOV ke kolaudaci
- kolaudační rozhodnutí pro elektropřípojku NN pro čerpací stanici
- souhlas KSÚS Stř. kraje s provedenou úpravou tělesa silnice II/00518

Po přezkoumání žádosti, na základě výsledků závěrečné kontrolní prohlídky stavby a předložených dokladů se konstatuje, že výše uvedená stavba či její užívání nebude ohrožovat život, veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost či životní prostředí. Nebyly shledány důvody bránící bezpečnému užívání stavby, proto vodoprávní úřad vydává kolaudační souhlas k užívání tohoto vodního díla.

otisk úředního razítka

Ing. Lenka Krásová  
oprávněná úřední osoba

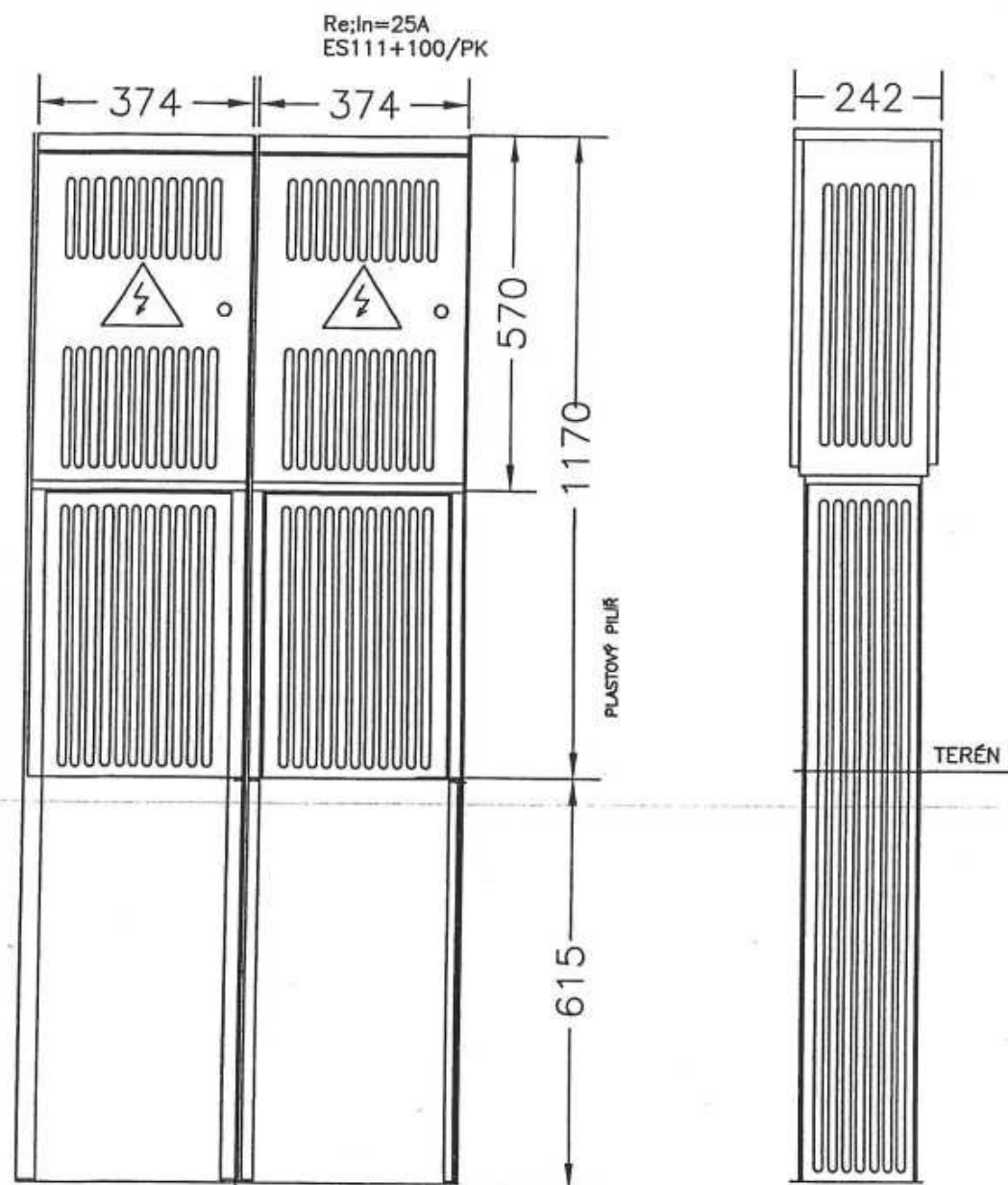
Rozdělovník:

*Doporučeně na dodejku:*

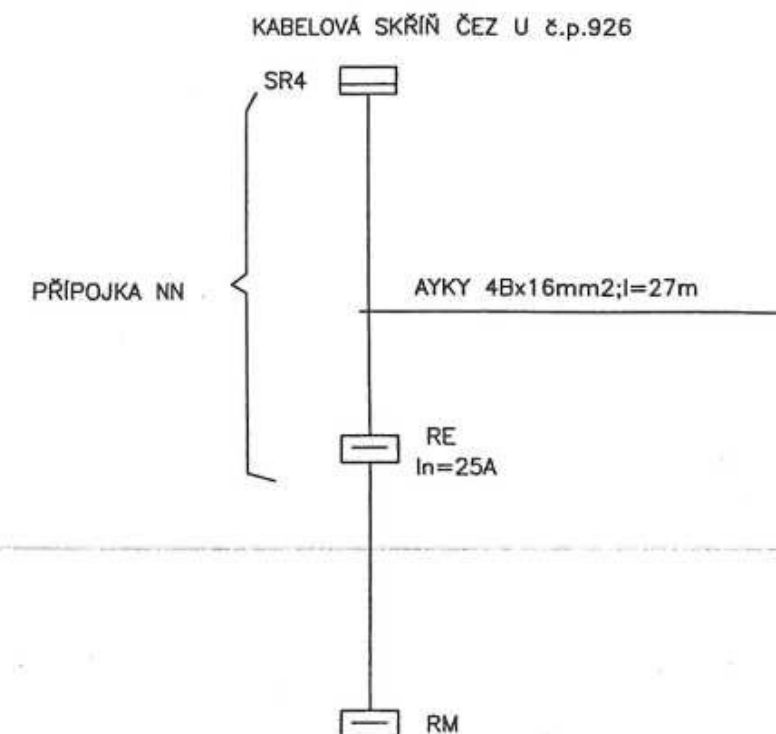
1. město Rudná, Masarykova 94, 252 19 Rudná, zastoupené: REALSTAV MB, spol. s r.o., Klaudiánova 124, 293 01 Mladá Boleslav (datovou schránkou)

*Na vědomí:*

2. město Rudná, Masarykova 94, 252 19 Rudná (datovou schránkou)
3. SÚ Rudná (datovou schránkou)
4. Technické služby Rudná a.s., Masarykova 105, 252 19 Rudná (datovou schránkou)
5. OŽP – spisy/Kri



# SCHEMA PŘÍPOJKY NN



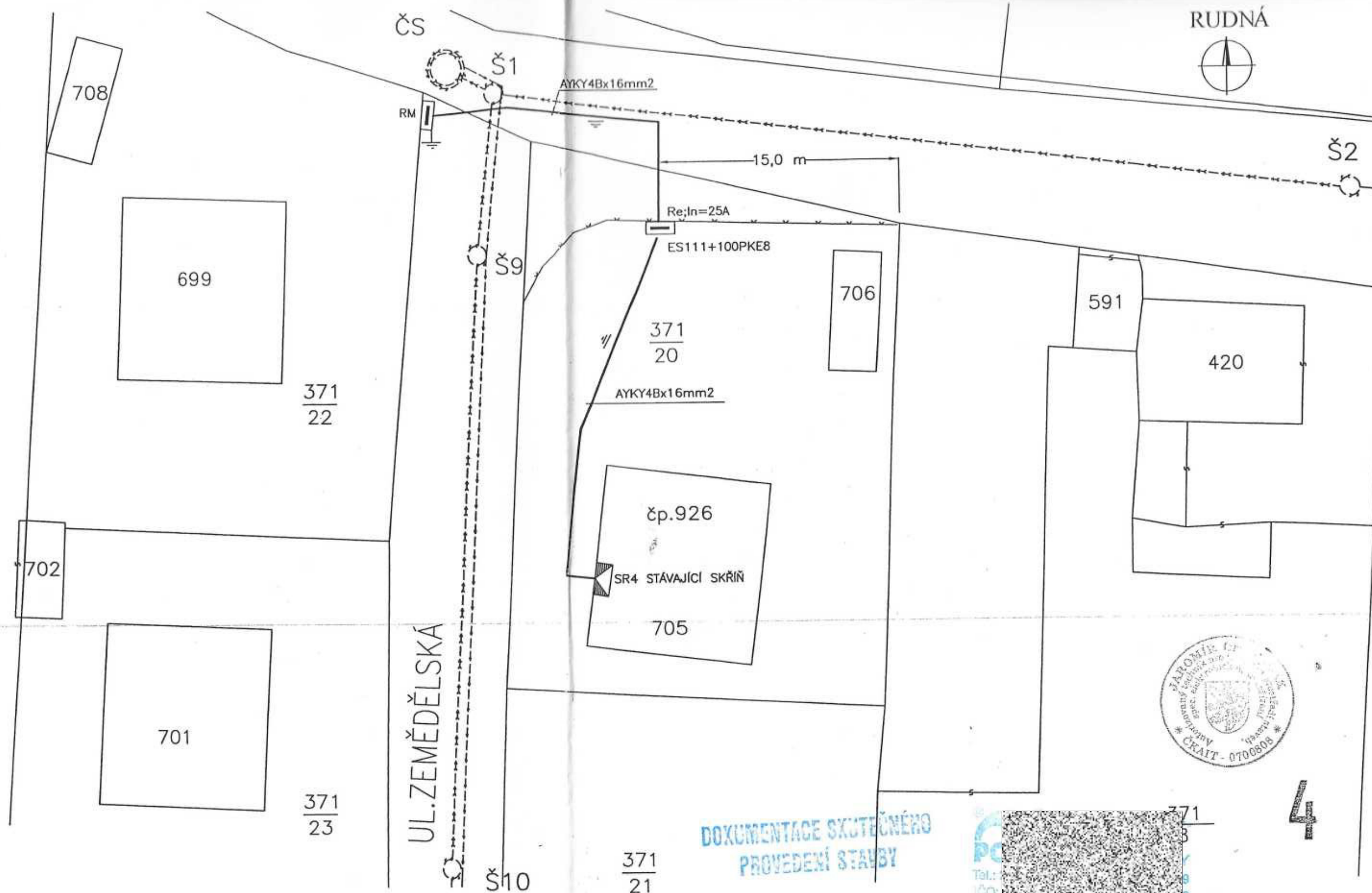
DOXUMENTACE SKUTEČNÉHO  
PROVEDENÍ STAVBY

POHLED  
Tel.: 233 08  
IČO: 253004

4

Zodpovědný projektant:	Vypracoval:	Technická kontrola:	<b>RECPROJEKT</b> <b>S.r.o.</b> B. Němcové 2625, Pardubice IČ 260 14 327, tel, fax: 466 736 223 <a href="http://www.recprojekt.cz">www.recprojekt.cz</a>	
Jaromír Ondráček	Jaromír Ondráček			
Kraj: Středočeský	Obec: Rudná			
Investor: Město Rudná				
<b>RUDNÁ</b> <b>SPLAŠKOVÁ KANALIZACE</b> v ulicích Rybničná, Zemědělská, Tylova a Šamonilova <b>ELEKTROPŘÍPOJKA NN PRO ČERPACÍ STANICI</b>			Stupeň	DVZ
			Datum	04/2008
			Formát	2A4
			Zakázk. číslo	459/2008
POHLED NA ROZVADĚČ Re A SCHÉMA PŘÍPOJKY NN			Měřítko:	Č.přílohy: C.4





# LEGENDA:

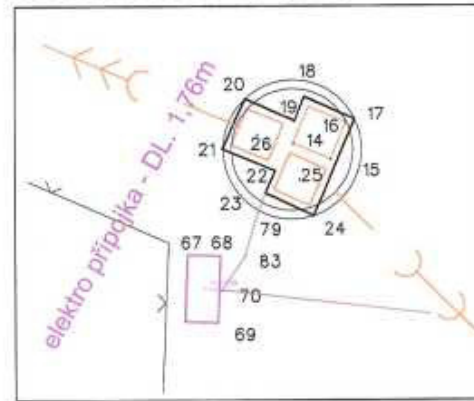
- NAVRŽENÁ TLAKOVÁ KANALIZACE
- NAVRŽENÁ KABELOVÁ TRASA PŘÍPOJKY NN K ČS
- SR4 STÁVAJÍCÍ KABELOVÁ SKŘIŇ
- RE ELEKTROMĚROVÝ ROZVADĚČ ES111+100PKE8 ( PÍLIŘ V OPLOCENÍ RD)
- RM ROZVADĚČ ČERPACÍ STANICE V PÍLIŘI
- VEŠKERÉ PODZEMNÍ SÍTĚ JSOU ZAKRESLENY POUZE ORIENTAČNĚ
- PŘED ZAHÁJENÍM STAVBY JE NUTNÉ TYTO NECHAT VYTÝČIT PŘÍMO V TERÉNU
- OCHRANA PŘED ÚRAZEM EL. PROUDEM: DLE ČSN 33 2000-4-41 čl. 412, 413
- NAPĚŤOVÁ SOUSTAVA : 3 + PEN/3 + N+PE 3x400/230V 50Hz AC TN-C /TN-S
- UZEMNĚNÍ (PÁSEK FeZn30x4, max. 20m)

DOKUMENTACE SKUTEČNÉHO  
PROVEDENÍ STAVBY

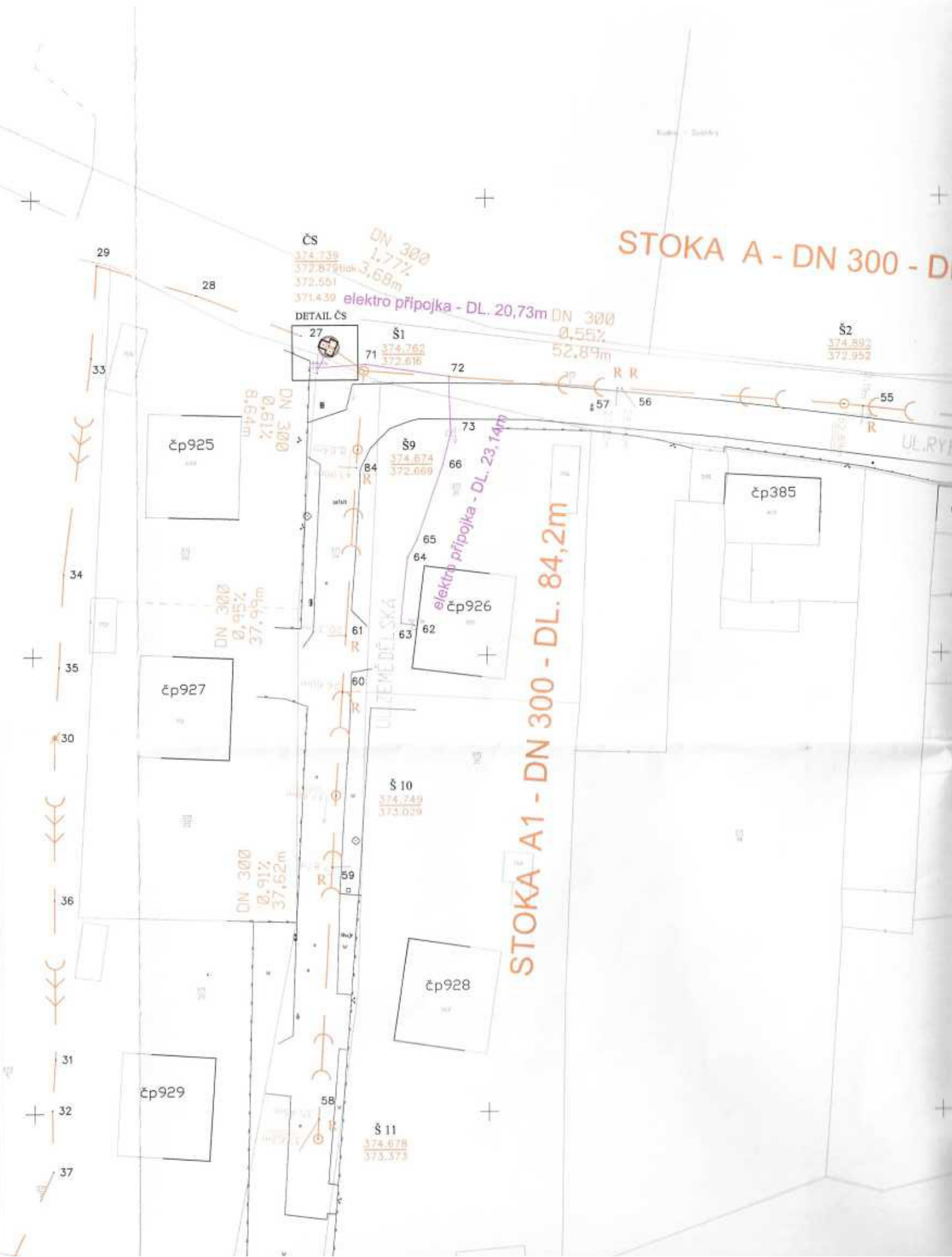


Zodpovědný projektant:	Vypracoval:	Technická kontrola:	<b>RECPROJEKT</b> <b>S.R.O.</b> B. Němcové 2625, Pardubice IČ 260 14 327, tel, fax: 466 736 223 www.recprojekt.cz	
Jaromír Ondráček	Jaromír Ondráček			
Kraj: Středočeský	Obec: Rudná			
Investor: Město Rudná			Stupeň	RD
<b>RUDNÁ</b> <b>SPLAŠKOVÁ KANALIZACE</b> v ulicích Rybníčná, Zemědělská, Tylova a Šamonilova C-ELEKTROPŘÍPOJKA NN K ČERPACÍ STANICI			Datum	04/2008
			Formát	2A4
			Zakázk.číslo	
SITUACE PŘÍPOJKY NN 1:250			Měřítko: 1:250	Č.přílohy: C.3

# DETAIL ČS



VÝTLAK DV - PE D90 - 187,9m



# Znalecký posudek č. 22008-008/2023

## Ocenění:

Ocenění liniových staveb "Vodovod Nekázanka, akce č. 45", Tlaková Kanalizace Nekázanka, akce č. 46", „Tlaková a Gravitační Kanalizace Tylova, Šamonilova, Rybničná, Zemědělská včetně čerpací stanice a přípojky NN napětí pro tuto stanici akce č. 76“. Dotčené stavby jsou umístěny v obci Rudná, katastrálním území Dušníky u Rudné. Ocenění je zadáno provést k měsíci leden 2023.

### Předmět znaleckého posudku:

Ocenění liniových staveb v souvislosti s převodem majetku obce.

### Znalecká kancelář / Zpracovatel:

**AP Appraisal, s.r.o.**

Na Vyhlídce 1891/1

251 01 Říčany

IČO: 250 94 076

### Zadavatel:

**Městský úřad Rudná**

Masarykova 94/53

252 19 Rudná

IČO: 002 33 773

### Obor a odvětví:

Ekonomika, ceny a odhady nemovitostí

### Datum zpracování:

20. března 2023

### Počet stran / počet příloh:

37 stran / 0 příloh

### Číslo vyhotovení/celkový počet vyhotovení:

1/2

## Obsah:

<b>1</b>	<b>ZADÁVACÍ ČÁST .....</b>	<b>3</b>
1.1	Odborná otázka Zadavatele / Úkol Zpracovatele .....	3
1.2	Účel použití znaleckého posudku .....	3
1.3	Zpracovatel.....	3
1.4	Zadavatel.....	4
1.5	Konzultant .....	4
1.6	Skutečnosti sdělené Zadavatelem a předané podklady .....	4
1.7	Rozhodné datum ocenění .....	4
1.8	Předmět znaleckého posudku .....	4
1.9	Předpoklady a omezující vlivy .....	4
1.10	Specifikace kategorie hodnoty .....	5
<b>2</b>	<b>VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>9</b>
2.1	Podklady předané Zadavatelem .....	9
2.2	Podklady zajištěné Zpracovatelem .....	9
2.3	Zákony a právní rámce .....	9
2.4	Použitá literatura .....	9
2.5	Veřejné internetové zdroje .....	9
<b>3</b>	<b>NÁLEZOVÁ ČÁST .....</b>	<b>10</b>
3.1	Lokalita předmětu ocenění .....	10
3.2	Popis předmětu ocenění .....	12
3.3	Analýza trhu s daným typem majetku.....	16
3.4	Postupy při sběru a tvorbě dat .....	16
3.5	Postupy ocenění při zpracování dat .....	17
<b>4</b>	<b>POSUDKOVÁ ČÁST.....</b>	<b>17</b>
4.1	Popis postupu při analýze dat – ocenění .....	17
4.2	Odůvodnění .....	35
<b>5</b>	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>36</b>
5.1	Zadání – otázka Zadavatele.....	36
5.2	Odpověď .....	36
5.3	Přílohy .....	36
<b>6</b>	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>37</b>



## 1 ZADÁVACÍ ČÁST

### 1.1 Odborná otázka Zadavatele / Úkol Zpracovatele

Ocenění liniových staveb "Vodovod Nekázanka, akce č. 45", Tlaková Kanalizace Nekázanka, akce č. 46", tlaková a gravitační kanalizace „Tylova, Šamonilova, Rybničná, Zemědělská včetně čerpací stanice a přípojky NN napětí pro tuto stanici, akce č. 76“. Dotčené stavby jsou umístěny v obci Rudná, katastrálním území Dušníky u Rudné.

Dle konkrétní specifikace stavební dokumentace se jedná o:

- / Tlaková kanalizace „Nekázanka“ (dotčené pozemky parc. č. 19/3 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. 474/8 ostatní plocha, ostatní komunikace). Délka 193,8 m, potrubí HDPE 100, světlost 40 mm s veřejnými přípojkami v délce 10 m.
- / Vodovod „Nekázanka“ (dotčené pozemky parc. č. 19/3 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. 474/8 ostatní plocha, ostatní komunikace). Délka 191,5 m, potrubí PE 100, světlost se třemi podzemními hydranty H80.
- / Tlaková a gravitační kanalizace „Tylova, Šamonilova, Rybničná, Zemědělská“ včetně čerpací stanice a přípojky NN napětí pro tuto stanici (dotčené pozemky parc. č. 384/1 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/8 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/2 trvalý travní porost, parc. č. 375/10 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/11 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/1 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/15 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 371/1 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 45/4 zahrada, parc. č. 375/18 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 499/1 ostatní plocha, silnice, parc. č. 474/7 ostatní plocha, ostatní komunikace) Výtlač DV-PE D90 v délce 187,9 m, stoka A DN 300 v délce 213,84 m, stoka A1 DN 300 v délce 84,2 m, stoka A2 DN 300 v délce 81,5 m, stoka B DN 300 v délce 81,54 m. 16 šachet, 1 šachta s přečerpávací stanicí a s elektro-přípojkou NN délky 1,76 m.

Ocenění je zadáno provést k měsíci leden 2023.

(dále také jen **Předmět ocenění** nebo **Liniové stavby**)

### 1.2 Účel použití znaleckého posudku

Účelem tohoto znaleckého posudku je ocenění liniových staveb v souvislosti s převodem majetku obce. Tomuto účelu by ideálně vyhovovalo ocenění na úrovni obvyklé ceny, v případě nerealnosti vyčíslení obvyklé ceny z důvodu specifického majetku je pak další variantou ocenění na úrovni tržních hodnot.

### 1.3 Zpracovatel

Zpracovatelem tohoto znaleckého posudku je znalecká kancelář AP Appraisal, s.r.o. se sídlem: Na Vyhlídce 1891/1, 251 01 Říčany, jmenovaný pro obor Ekonomika, Ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků (dále jen „znalec“). Ocenění zpracovala pracovní skupina pod vedením znalce: JUDr. Petr Kondysek. Na znaleckém posudku na nemovité věci pracoval a vysvětlení podává: Martin Sládek.

#### **1.4 Zadavatel**

**Městský úřad Rudná**

Masarykova 94/53

252 19 Rudná

IČO: 002 33 773

#### **1.5 Konzultant**

Na základě Zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č.245/2019 Sb. §23 nebyl pro zpracování dílčích částí přizván konzultant.

#### **1.6 Skutečnosti sdělené Zadavatelem a předané podklady**

- / Specifikace Předmětu ocenění v rozsahu stavební dokumentace a zaměření skutečného stavu k liniovým stavbám.
- / Specifikace faktického stavu a omezujících vlivů Předmětu ocenění.

#### **1.7 Rozhodné datum ocenění**

Rozhodným obdobím, ke kterému je tento znalecký posudek vypracován je dle zadání datum měsíce **leden 2023**.

#### **1.8 Předmět znaleckého posudku**

Liniové stavby, které jsou dotčeny tímto oceněním jsou tvořeny vodovodním a kanalizačním podzemním řadem pro zajištění infrastruktury obce.

Vlastnické právo k předmětu ocenění je vedeno pro: Městský úřad Rudná, Masarykova 94/53  
252 19 Rudná, IČO: 002 33 773.

#### **1.9 Předpoklady a omezující vlivy**

Toto ocenění je zpracováno s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

- / Zpracovatel vycházel z údajů a z podkladů poskytnutých Zadavatelem, a z podkladů, které si byl schopen zajistit z nezávislých zdrojů. Zpracovatel neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vlastní posouzení;
- / Za skutečnosti právního charakteru nepřebírá Zpracovatel žádnou odpovědnost. Nebylo provedeno žádné šetření týkající se závazků účastníků. Posouzení předpokládá, pokud není uvedeno jinak, že majetková práva jsou platná a prodejná a nejsou zatížena žádnými závazky, kterých nemohou být zbaveny běžnými postupy;
- / Při nejlepším vědomí Zpracovatele jsou všechny údaje dále uvedené pravdivé a přesné. Ačkoli byly získány ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá Zpracovatel žádnou odpovědnost za přesnost jakýchkoliv údajů, u kterých je uvedeno, že byly poskytnuty někým jiným, a které byly použity při zpracování tohoto posouzení;

- / Zpracovatel vychází z předpokladu, že existují, a v budoucnu budou existovat, právní předpisy v oblasti obchodního práva, stavebnictví, financování, účetnictví a daní platné jako v době zpracování;
- / Údaje a hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro uvedený účel;
- / Zpracovatel prováděl místní a listinná šetření a při svém posouzení vychází mimo jiné z údajů uvedených v dostupných výkresech, z fotodokumentace, z podkladů doložených Zadavatelem a z jeho sdělení.

Dále je při ocenění vycházeno z předpokladu, že Liniové stavby, které jsou Předmětem ocenění jsou plně funkční bez vad (technických či právních), které by omezovali jejich plnohodnotné využití.

### **1.10 Specifikace kategorie hodnoty**

Hodnota je ekonomický pojem, který lze chápat jako vztah mezi určitým subjektem a objektem. Hodnota není objektivní vlastností. Je závislá jednak na účelu ocenění a jednak na subjektu, z jehož hlediska je určována. Cena je historická skutečnost. Naproti tomu, hodnota není skutečnost, ale odhad pravděpodobné ceny, která by měla být zaplacená za zboží nebo služby v dané době v souladu s konkrétní definicí (kategorií) hodnoty. Následující dva body zdůvodňují volbu konkrétní kategorie hodnoty a definují ji v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy. Kategorie hodnoty nebo také standard hodnoty je v odborné literatuře (Miloš Mařík a kolektiv, *Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy*. 3. upravené a rozšířené vydání – Praha 2011: Ekopress, s.r.o. ISBN 978-80-86929-67-5, Kategorie (standardy) hodnoty, str. 21-22) popisován následovně:

„...můžeme podle našeho názoru rozlišit několik základních kategorií hodnoty ... (můžeme mluvit též o standardech hodnoty nebo typech hodnoty). Tyto kategorie v podstatě plynou z následujících praktických otázek:

Kolik je ochoten ... zaplatit běžný zájemce, kolik bychom mohli dostat na trhu? Jaké je tedy tržní ocenění?

Jakou má ... hodnotu z hlediska konkrétního kupujícího? ... ocenění investiční (netržní) hodnotou.

Jakou hodnotu lze považovat za nejméně spornou? ... ocenění plní arbitrážní funkci.

Z těchto hledisek lze rozeznávat tržní hodnotové báze a tzv. netržní úrovně hodnoty (dle IVS jde o tzv. Investiční hodnotu) založené na jiné definici než tržní hodnota. Vedle tohoto tržního oceňování se v určitých legislativně vymezených případech aplikuje též administrativní oceňování...“ Administrativní ocenění se používá v zákonem předepsaných případech, kdy zákonodárce požaduje určení určitého administrativního poplatku (nejčastěji daně) nezávisle na změně tržních podmínek.

### **Kategorie hodnoty ve vztahu k účelu ocenění**

#### **Cena zjištěná**

Podle „Komentáře k určování obvyklé ceny“ vydaného Ministerstvem financí ČR je cena zjištěná definována následovně (neaktualizováno poslední změnou zákona):

*„Někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku.*

*Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.*

*Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle prováděcí vyhlášky jiným způsobem než obvyklou cenu.“*

Cena zjištěná je tedy netržní kategorií hodnoty.

**„Obvyklou cenou** se pro účely zákona 151/1997 Sb. 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 kupujícího ani 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen. “

Je tedy statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů (historických cen). Tato hodnota je tedy podkategorií tržní hodnoty a je možné ji určit pouze porovnáním.

**„Tržní hodnotou** se pro účely zákona 151/1997 Sb. rozumí 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 nikoliv v tísně. 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.“

### **Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů**

Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu 1 IVS 2005 (International Valuation Standards 2005, str. 82-83), kde:

*„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“*

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS:

/ „...odhadnutá částka...“ – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplácena za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,

/ „...by měl být majetek směněn...“ – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,

/ „...k datu ocenění...“ – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,

- / „...mezi ochotným kupujícím...“ – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- / „...ochotným prodávajícím...“ – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- / „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- / „...po náležitém marketingu...“ – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- / „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ – kupující i prodávající byli k datu ocenění dostatečně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a bez nátlaku“ – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez ohledu na náklady prodeje nebo koupě a bez započtení souvisejících daní.

Tržní hodnota však obsahuje ještě jeden předpoklad, a to je **nejlepší možné využití**, které je v mezinárodních oceňovacích standardech definováno jako:

**„Nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“**

## Metodologie

### Metody ocenění – přístupy ocenění

#### Oceňovací přístupy a metody podle IVS 300

V závislosti na povaze aktiv, dostupných informacích a skutečnostech a okolnostech doprovázejících ocenění mohou být při oceňování aktiv tvořených budovami a zařízeními použity všechny tři hlavní oceňovací přístupy popsané v IVS.

#### Tržní přístup

Tržní přístup je definován dle IVS 300:

„U tříd budov a zařízení, které jsou homogenní, např. motorová vozidla a určité druhy kancelářského vybavení nebo průmyslového strojního zařízení, se běžně používá tržní přístup, protože mohou existovat dostatečné údaje o nedávných prodejkách podobných aktiv. Mnohé druhy budov a zařízení jsou však specializované a tam, kde nebudou u takových položek k dispozici přímé doklady o prodeji, se musí při předkládání názoru o hodnotě utvořeného na základě výnosového nebo nákladového přístupu postupovat s opatrností, jestliže jsou dostupné tržní údaje chabé nebo žádné. Za takových okolností může být namísto zvolit k ocenění buď výnosový přístup, nebo nákladový přístup.“

#### Výnosový přístup

Výnosový přístup je definován dle IVS 300:

„Výnosový přístup k ocenění budov a zařízení je možné použít tam, kde je možné pro aktivum nebo skupinu komplementárních aktiv určit specifické peněžní toky, např. jestliže je skupina aktiv tvořících technologické zařízení v provozu, a vyrábí tak prodejný výrobek. Některé z těchto peněžních toků však mohou být přiřaditelné nehmotným aktivům a obtížně oddělitelné od příspěvku budov a zařízení k peněžním tokům. Pokud se k ocenění budov a zařízení používá výnosový přístup, musí ocenění zohledňovat peněžní toky, jejichž generování se očekává za dobu životnosti aktiva nebo aktiv, i hodnotu aktiva na konci životnosti.“

### **Nákladový přístup**

Nákladový přístup je definován dle IVS 300:

„Nákladový přístup se u budov a zařízení používá běžně, zejména v případě jednotlivých aktiv, která jsou specializovaná nebo určené pro speciální použití. Prvním krokem je odhad nákladů účastníka trhu na nahrazení oceňovaného aktiva pomocí nižší z hodnot nákladů reprodukce nebo nákladů nahrazení. Náklady nahrazení jsou náklady na získání alternativního aktiva s ekvivalentní užitečností; může se jednat buď o moderní ekvivalent poskytující stejnou funkcionalitu, nebo o náklady na reprodukci přesné repliky oceňovaného aktiva. Po zformování závěru o nákladech nahrazení by měla být hodnota upravena tak, aby odrážela dopad fyzického a morálního opotřebení, technologické zastaralosti a ekonomického znehodnocení na hodnotu.“

### **Oceňovací přístupy a metody podle další literatury**

#### **Porovnávací metoda (přístup)**

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“

Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání.

Z výše uvedených definic je zřejmé, že definice tržních hodnot je vztahována zejména pro movitý a nemovitý majetek. Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z porovnání realizovaných obchodních případů.

#### **Přístup k ocenění tímto dokumentem**

Předmětem ocenění jsou liniové podzemní stavby (vodovod a kanalizace) zajišťující technickou infrastrukturu pro obyvatele části obce. Standardně jsou tyto liniové stavby ve vlastnictví provozovatele těchto inženýrských sítí, který rovněž z jejich využívání konečnými odběrateli čerpá úhradu za vodné a stočné. Je to tedy rovněž jediný reálný zájemce o vlastnictví těchto staveb a nelze tedy uvažovat s poptávkou širšího okruhu na volném trhu. Tyto specifické vlastnosti majetku pak vylučují ocenění porovnávací metodou. Ocenění výnosovou metodou by



sice připadalo v úvahu, ale nelze z dlouhodobého hlediska kalkulovat s jednotkovou konstantní částkou výnosů (za metr kubický vodného a stočného), ale ani s dlouhodobým celkovým ročním objemem odběrů. Možné je provést ocenění na úrovni nákladových cen majetku při použití dostupných metodik. Ve vztahu k výše uvedeným definicím a odůvodnění, je tedy tímto znaleckým posudkem pracováno s **tržní hodnotou** pro účely ocenění, nicméně tato vychází z **nákladových cen**, neboť se jedná o jediný reálný způsob ocenění.

## **2 VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1 Podklady předané Zadavatelem**

- / Specifikace Předmětu ocenění v rozsahu stavební dokumentace a zaměření skutečného stavu k liniovým stavbám.
- / Specifikace faktického stavu a omezujících vlivů Předmětu ocenění.

### **2.2 Podklady zajištěné Zpracovatelem**

- / Vlastní šetření;
- / Mapové podklady;
- / Údaje o obci;
- / Údaje nákladových cen soustavy RTS;
- / Údaje nákladových cen soustavy ÚRS;
- / Statistická vyhodnocení relevantní k předmětu ocenění;
- / Údaje z realitního trhu k obdobnému nemovitému majetku.

### **2.3 Zákony a právní rámce**

- / Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku s účinnou prováděcí vyhláškou;
- / Zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech;
- / Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

### **2.4 Použitá literatura**

- / Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (Prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol.);
- / Věcná břemena od A do Z (Prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol.).

### **2.5 Veřejné internetové zdroje**

- / [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.rudnamesto.cz](http://www.rudnamesto.cz), [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz), [www.cenovemapy.cz](http://www.cenovemapy.cz), [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.cenovasoustava.cz](http://www.cenovasoustava.cz), [www.urs.cz](http://www.urs.cz), popřípadě další ocitované u příslušné části.

### 3 NÁLEZOVÁ ČÁST

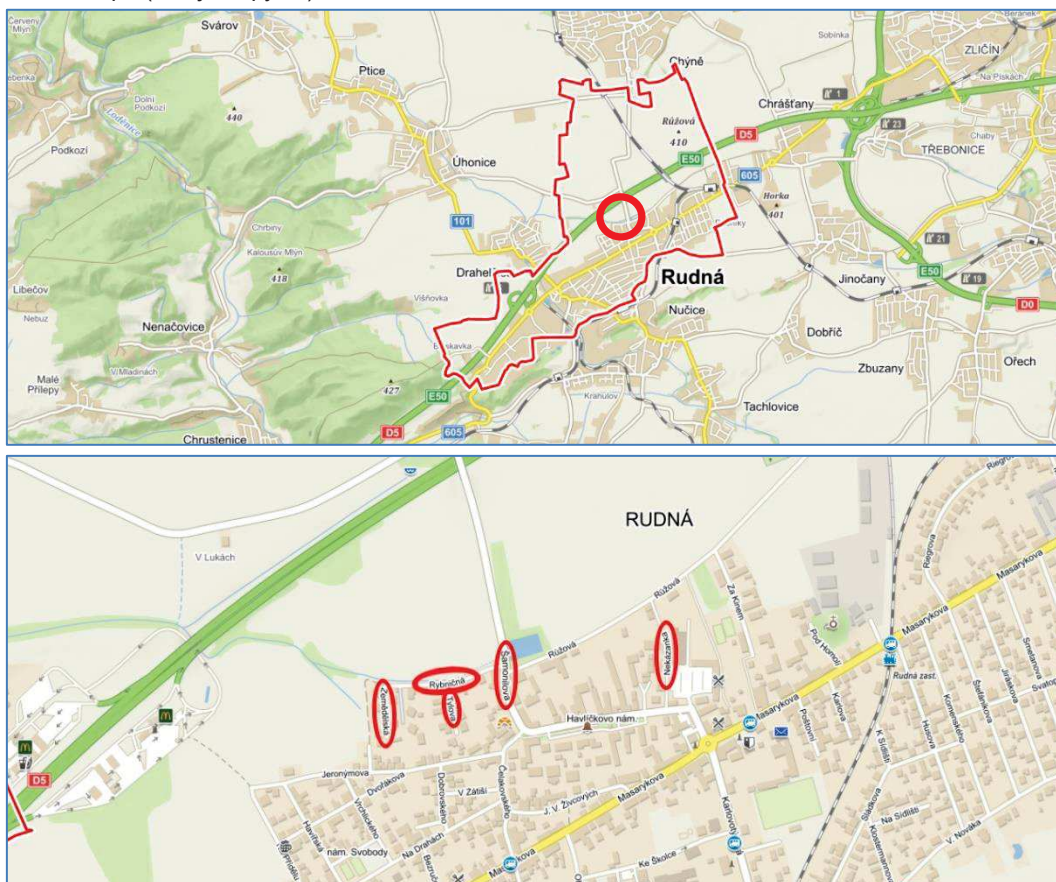
#### 3.1 Lokalita předmětu ocenění

- / Rudná: Rudná, pro rozlišení někdy (podle názvu železniční stanice) označovaná jako Rudná u Prahy, je město ve Středočeském kraji, okrese Praha-západ, asi 3 km od západní hranice Prahy a asi 7 km jižně od Hostivice. Rudná vznikla 1. ledna 1951 sloučením dosud samostatných obcí Dušníky a Hořelice. Městem je od roku 2000 a žije zde přibližně 5 100 obyvatel. Město leží u dálničního tahu dálnice D5 z Prahy do Plzně, v jeho západní části vznikla rozsáhlá průmyslová a skladová zóna a kvůli blízkosti hlavního města je město atraktivní i k bydlení. Městský úřad v Rudné vykonává činnost matriky a stavebního úřadu v přenesené působnosti státu pro své území a dalších 8 obcí. Zastupitelstvo mělo v období od roku 2006 počet členů 15. Příspěvkovými organizacemi města byly dvě základní školy a jedna mateřská škola, zatímco městská knihovna je organizační složkou obce. Ve městě jsou vybudovány základní sítě, tedy vodovod, elektřina, plynovod a splašková kanalizace. V roce 1992 byla zkolaudována hlavní kanalizační stoka, v roce 1994 byl dokončen vodovod, masivní plynofikace proběhla do roku 1996.[4] Zdrojem vody pro obecní vodovod je vodovodní řad DN 600 Zadní Kopanina – Beroun, který je ve správě akciové společnosti Vodovody a kanalizace Beroun, a dálkový přivaděč Želivka. Vodovodní řad v Rudné vlastní a provozují Technické služby Rudná, a. s. Vodojem v k. ú. Hořelice zásobuje pitnou vodou kromě Rudné též Drahelčice a Nučice. Provozovatelem kanalizační sítě v Rudné a čistírny odpadních vod Rudná jsou rovněž Technické služby Rudná, a. s., vlastníkem ČOV je město. ČOV Rudná přijímá splaškové vody z Rudné, Drahelčic a části Chrástřan. Součástí kanalizačního řadu je i 8 přečerpávacích stanic. Město nemá oddílnou kanalizaci, tj. dešťové vody jsou odváděny do splaškové kanalizace. Místní plynovodní řad je napojen na vysokotlaký plynovod vedoucí severozápadně od města. Místní elektrická rozvodná síť 22 kV se na distribuční síť napojuje na dvou místech, v severovýchodní části (u železniční stanice) a na západní straně Rudné. Rozvod elektřiny je na řadě míst stále ještě řešen vzdušným vedením. Odpadové hospodářství zajišťuje firma Technické služby Rudná, a. s. Zajišťují svoz směsného komunálního odpadu v Rudné, Nučicích, Úhonicích, Drahelčicích, Chrástřanech, Jinočanech a Tachlovicích a odvoz a likvidaci tříděného komunálního odpadu ze sběrného místa v Obchodní ulici v Rudné a ze sousedních obcí. Ve městě se nachází městský úřad, služebna městské policie, dvě základní školy (Masarykova ulice a ulice 5. května, z toho jedna s tělocvičnou), mateřská škola, městská knihovna, lékárna, dům seniorů v majetku kraje, obecní dům, dva hřbitovy, dětská hřiště a fotbalové hřiště, squash centrum (v budově bývalého kina), tenisové kurty a sokolský dům v majetku TJ Sokol. Dále dvě samostatné ordinace praktického lékaře pro dospělé, jedna samostatná ordinace praktického lékaře pro děti a dorost, dvě samostatné ordinace praktického lékaře - stomatologa, detašované pracoviště samostatné ordinace praktického lékaře - gynekologa, samostatná ordinace lékaře specialisty a pracoviště záchranné služby Praha-venkov. Rudná leží na trati 173 (dříve 167) Praha-Smíchov – Rudná u Prahy – Nučice – Beroun (doprava z Prahy zahájena 1873, dále do Berouna 1897), do níž zde od severu zaústí Trať 122 Praha-Smíchov – Hostivice – Rudná u Prahy (doprava

zahájena 1873). Obě tyto trati jsou jednokolejné a jsou součástí celostátní dráhy. Po trati 173 vede linka S6 (Praha – Rudná u Prahy – Nučice zast. - Beroun) v rámci systému Esko Praha. V roce 2014 vede po trati 122 linka S65, na níž jezdí do Rudné 12 párů vlaků v pracovní den a 7 párů vlaků o víkendovém dnu. Nádraží Rudná u Prahy se nachází na východním okraji města, poblíž hranice Chrášťan. U středu Dušníků byla k 1. září 2014 zřízena na trati 173 nová zastávka Rudná zastávka. V Nučicích těsně u jižní hranice zástavby Hořelic se nachází nádraží Nučice. Západně od hořelického zámku se nachází nákladová železniční stanice Hořelice (dříve označovaná jako Nučice nákladové nádraží), na níž začíná železniční vlečka Nučice – Mořina, Nákladové nádraží je spojkou z roku 1908 napojeno na osobní nádraží Nučice. Vlečka je pozůstatkem Kladensko-nučické dráhy, postavené roku 1858. Úsek Kladno – Hořelice byl zrušen 31. prosince 1968, úsek Hořelice – Mořina o délce 12,5 km byl předán podniku Rudné a nerudné doly Mořina, který na trati zrušil všechny stanice a odbočky kromě stanice Kuchař a zrekonstruoval ji; dnes vlečku vlastní a provozují Lomy Mořina a slouží především k přepravě vápence. Přes Dušníky a Hořelice vedla odedávna cesta na Plzeň. Severním okrajem města vede dálnice D5 s exitem 5 (Rudná, Unhošť). Bývalá pražsko-plzeňská silnice procházející osou města směrem na Beroun je dnes součástí silnice II/605 a má již jen regionální význam, přesto je její vytížení považováno za jeden z největších problémů města – slouží jako sběrná komunikace pro okolní obce i jako náhradní trasa při neprůjezdné dálnici D5.[4] Kolmo k ní obcí prochází kolem západního okraje hořelického centra (po ulicích Lidická, 5. května a V Brance) aglomerační okruh 101, v úseku Kladno – Unhošť – Rudná – Radotín. Ulice Pod Můstkem od hořelického zámku směrem na Nučice, tedy k železniční zastávce Nučice zastávka, je evidována jako silnice 10127. Z dnešního centra Dušníků u obecního úřadu vede na jih Karlovotýnskou a pak na východ Jinočanskou ulicí 00516 do Jinočan, zatímco zalomením Karlovotýnské ulice na východ pokračuje silnice 00517 do Nučic. Na sever přes Havlíčkovu náměstí a Šamonilovou ulicí vede silnice 00518 směrem do Chýně, z ní za dálnicí odbočuje spojky 00518 a téměř souběžně pak ještě 00520 do Úhonic.

- / Lokalita s Nemovitými věcmi: Předmět ocenění je v části obce Dušníky, při okraji severní souvisle zastavěné části obce. Lokalita je převážně tvořena rezidenční zástavbou rodinných domů doplněnou objekty služeb či další nerušící komerce.

Lokalita v mapě (zdroj: mapy.cz):



### 3.2 Popis předmětu ocenění

Jedná se o Liniové stavb "Vodovod Nekázanka", Tlaková Kanalizace Nekázanka", Tlaková a Gravitační Kanalizace Tylova, Šamonilova, Rybničná, Zemědělská včetně čerpací stanice a přípojky NN napětí pro tuto stanici. Dotčené stavby jsou umístěny v obci Rudná, katastrálním území Dušníky u Rudné.

Dle konkrétní specifikace stavební dokumentace se jedná o:

- / Tlaková kanalizace „Nekázanka“ (dotčené pozemky parc. č. 19/3 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. 474/8 ostatní plocha, ostatní komunikace). Délka 193,8 m, potrubí HDPE 100, světlost 40 mm s veřejnými přípojkami v délce 10 m.
- / Vodovod „Nekázanka“ (dotčené pozemky parc. č. 19/3 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. 474/8 ostatní plocha, ostatní komunikace). Délka 191,5 m, potrubí PE 100, světlost se třemi podzemními hydranty H80.
- / Tlaková a Gravitační Kanalizace Tylova, Šamonilova, Rybničná, Zemědělská včetně čerpací stanice a přípojky NN napětí pro tuto stanici (dotčené pozemky parc. č. 384/1 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/8 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/2 trvalý travní porost, parc. č. 375/10 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/11 ostatní



plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/1 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/15 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 371/1 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 45/4 zahrada, parc. č. 375/18 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 499/1 ostatní plocha, silnice, parc. č. 474/7 ostatní plocha, ostatní komunikace) Výtlak DV-PE D90 v délce 187,9 m, stoka A DN 300 v délce 213,84 m, stoka A1 DN 300 v délce 84,2 m, stoka A2 DN 300 v délce 81,5 m, stoka B DN 300 v délce 81,54 m. 16 šachet, 1 šachta s přečerpávací stanicí a s elektro-přípojkou NN délky 1,76 m.

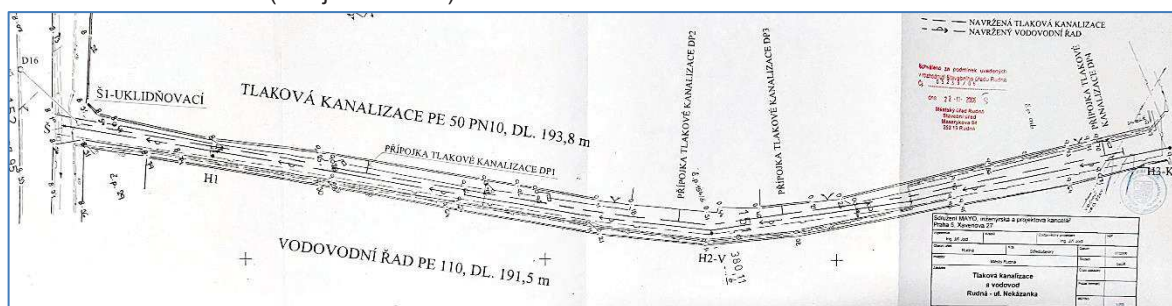
Část Liniových staveb v ul. „Nekázanka“ byla povolena místním úřadem 22. 11. 2006 pod čj. 05239/06-Š a zbývající části pod čj. ŽP/MEUC-062616/2010/V/Kri-R.

Dokončení a předání díla akce č. 45 proběhlo dle konzultace se Zadavatelem v roce 2009.

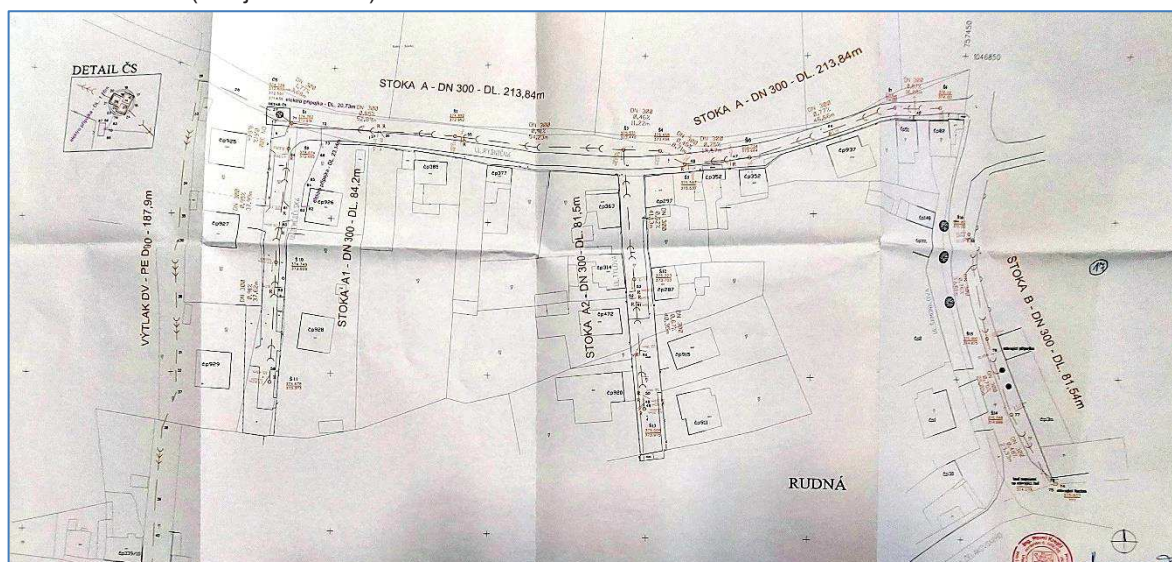
Dokončení a předání díla akce č. 46 proběhlo dle konzultace se Zadavatelem v roce 2009.

Dokončení a předání díla akce č. 76 proběhlo dne 30. 4. 2011.

Trasa akce č. 45 a č. 46 (zdroj: Zadavatel):

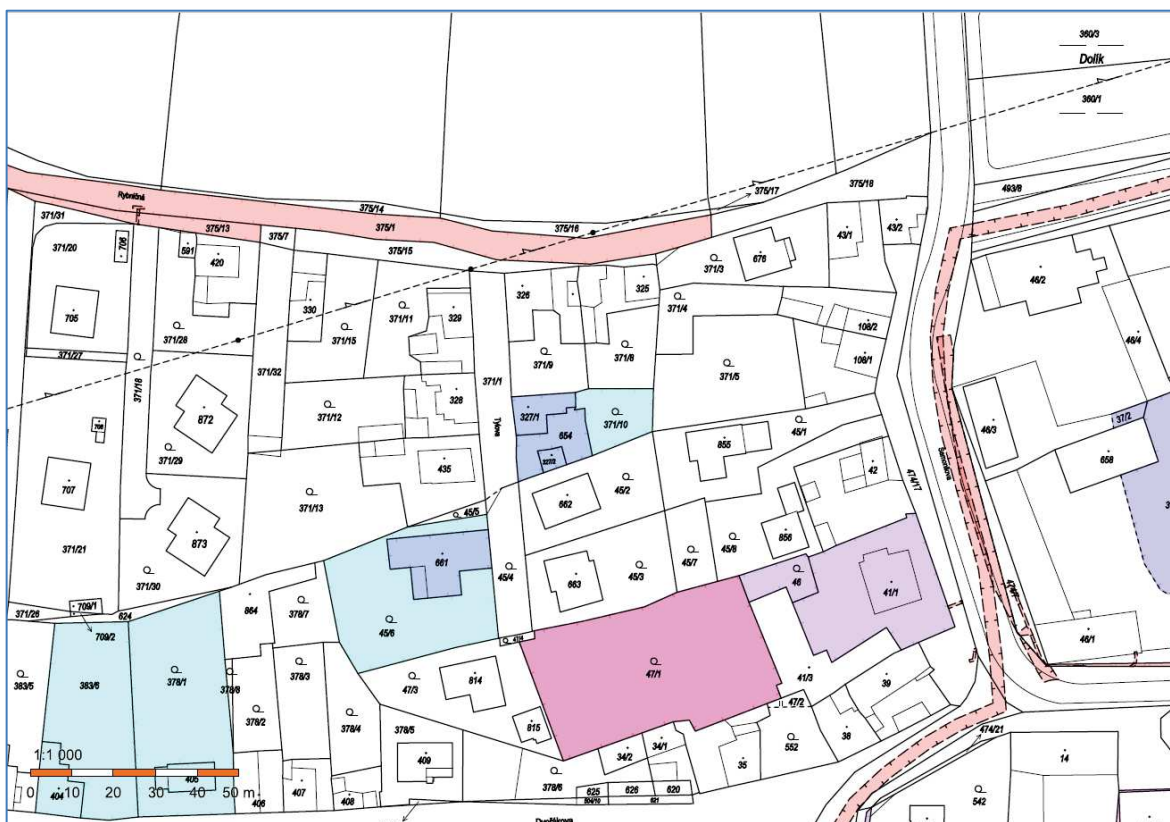


Trasa akce č. 76 (zdroj: Zadavatel):

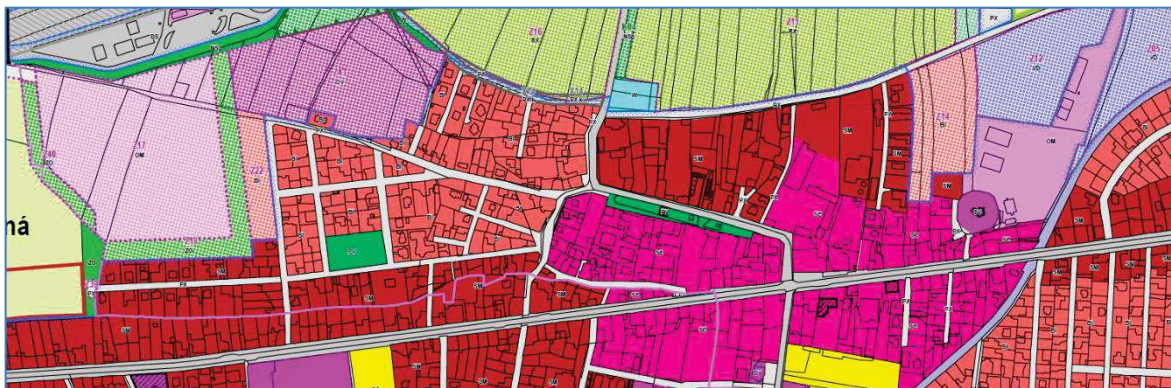








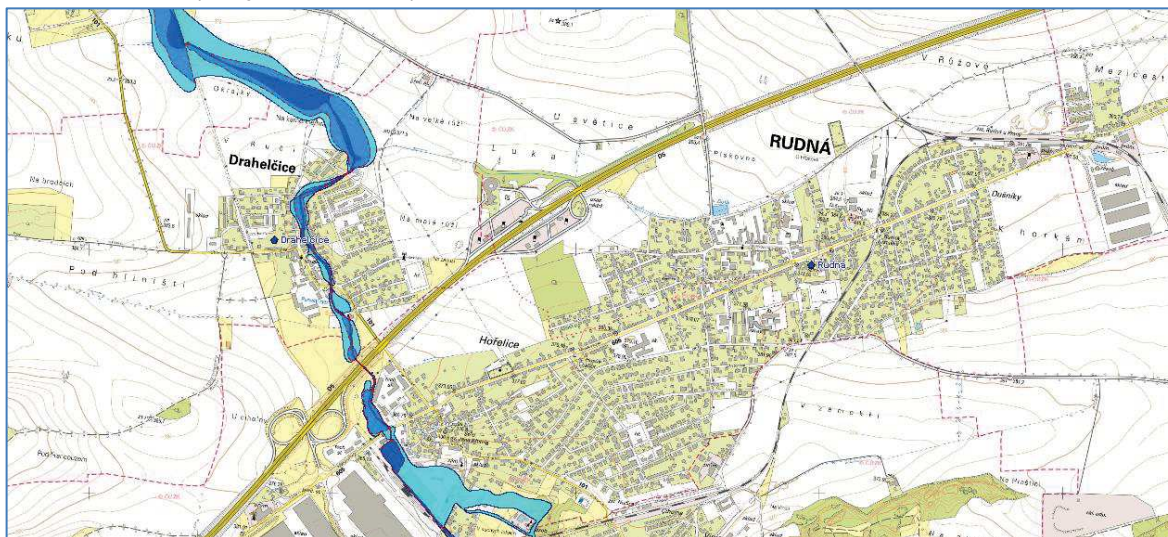
Územní plán obce (zdroj [www.mestorudna.cz](http://www.mestorudna.cz)):



Pozemky dotčené Liniovými stavbami jsou vedeny územním plánem jako komunikace (PX) a takto jsou rovněž reálně užívány. Ve vztahu k územnímu plánu nejsou žádné předpoklady změn, které by měly dopad na tržní hodnotu majetku.

Pozemky s liniovými stavbami jsou mimo záplavová území vodních toků.

Záplavová území (zdroj [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz)):



### **3.3 Analýza trhu s daným typem majetku**

Jedná se o specifický typ majetku, který není standardně obchodován. Jeho budování vzniká účelově, zejména v rámci provozovatelů těchto sítí, investic jednotlivých obcí a developerů pro zajištění standardních potřeb obyvatelstva. K převodům tohoto majetku pak nedochází na základě standardní nabídky a poptávky na trhu nýbrž se jedná o převody mezi osobami na majetku nějakým způsobem zainteresovanými. Logicky tedy nelze obstarat z trhu analýzy o vývoji tržních hodnot majetku jako je to např. u nemovitých věcí typu pozemků, domů nebo bytů. Nicméně lze konstatovat, že se i do tohoto druhu majetku promítá vývoj cen, a to zejména z důvodu zdražování materiálových vstupů a cen stavebních prací. Výpočet vodného a stočného pro koncové odběratele se pak řídí regulací s postupem výpočtu. Režim vodného a stočného je řešen výměrem MF č. 01/VODA/2022 o regulaci cen v oboru vodovodů a kanalizací ze dne 12. července 2021 s účinností pro období 2022 až 2026.

### **3.4 Postupy při sběru a tvorbě dat**

Předmětem ocenění jsou liniové podzemní stavby (vodovod a kanalizace) zajišťující technickou infrastrukturu pro obyvatele části obce. Standardně jsou tyto liniové stavby ve vlastnictví provozovatele těchto inženýrských sítí, který rovněž z jejich využívání konečnými odběrateli čerpá úhradu za vodné a stočné. Je to tedy rovněž jediný reálný zájemce o vlastnictví těchto staveb a nelze tedy uvažovat s poptávkou širšího okruhu na volném trhu. Tyto specifické vlastnosti majetku pak vylučují ocenění porovnávací metodou. Ocenění výnosovou metodou by sice připadalo v úvahu, ale nelze z dlouhodobého hlediska kalkulovat s jednotkovou konstantní částkou výnosů (za metr kubický vodného a stočného), ale ani s dlouhodobým celkovým ročním objemem odběrů. Možné je provést ocenění na úrovni nákladových cen majetku při použití dostupných metodik. Ve vztahu k výše uvedeným definicím a odůvodnění, je tedy tímto znaleckým posudkem pracováno s tržní hodnotou pro účely ocenění, nicméně tato vychází

z nákladových cen, neboť se jedná o jediný reálný způsob ocenění a v tomto kontextu jsou vybrána a použita data.

### **3.5 Postupy ocenění při zpracování dat**

Pro potřeby tohoto ocenění je prioritně použita zjištěná cena majetku nákladovým způsobem při použití platných oceňovacích předpisů vydaných MF ČR pro rok 2023 s následnými ověřeními dle publikovaných nákladových cen soustav RTS a ÚRS. Vstupními jednotkami jsou pak výměry a provedení dle zapůjčené stavební dokumentace, neboť se jedná o podzemní stavby, které Zpracovatelem nelze jinak ověřit ani co se týče výměr, ale ani co se týče typového provedení, funkčnosti a kvality.

## **4 POSUDKOVÁ ČÁST**

### **4.1 Popis postupu při analýze dat – ocenění**

Vstupní data pro ocenění jsou převzata ze stavební dokumentace k Liniovým stavbám, poskytnuté Zadavatelem. Samotná ocenění na úrovni nákladových cen jsou provedena standardními postupy, které lze v oceňovací praxi využít.

#### **4.1.1 Ocenění – zjištěná cena bez pp – věcná hodnota**

##### **Oceňovací předpis**

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. a č. 237/2020 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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Rudná
Katastrální území:	Dušníky u Rudné
Počet obyvatel:	5 090

**Akce č. 45:** Vodovod „Nekázanka“ (dotčené pozemky parc. č. 19/3 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. 474/8 ostatní plocha, ostatní komunikace). Délka 191,5 m, potrubí PE 100, světlost se třemi podzemními hydranty H80. Stáří pro opotřebení 12 roků.

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	100 mm
Konstrukční charakteristika potrubí):	(materiál z trub z plastických hmot

Hloubka uložení: 1,70 m  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222  
Množství: 191,50 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):	*	1,1500
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu $K_5$ vyhláškou zvýšena na 1.150		
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>7 283,42</b>
<b>Plná cena:</b> 191,50 m * 7 283,42 Kč/m	=	<b>1 394 774,93 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 45 = 31,1 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 31,1 \% / 100)$

*	0,689
---	-------

<b>Vodovodní řad – zjištěná cena</b>	=	<b>960 999,93 Kč</b>
--------------------------------------	---	----------------------



### Podzemní hydranty

Za účelem připočtení hodnoty 3 ks podzemních hydrantů umístěných na trase vodovodního řadu jsou použity aktuální prodejní ceny s odpočtem opotřebení

Ceny podzemních hydrantů k 1/2023 (zdroj [www.vhsbenesov.cz](http://www.vhsbenesov.cz)):

### Hydrant DN 80/1000 podzemní



ilustrační foto

Orientační cena s DPH:  
7316,63 Kč

1

[Zpět na: Hydranty](#)

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 7 316,63 Kč/ks  
\*

Počet:

3

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 30 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

\* 0,760  
= 11 699,29 Kč

**Vodovodní řad – zjištěná cena**

**Zjištěná cena pro akci č. 45 činí 972 699 Kč**

**Akce č. 46:** Tlaková kanalizace „Nekázanka“ (dotčené pozemky parc. č. 19/3 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. 474/8 ostatní plocha, ostatní komunikace). Délka 193,8 m, potrubí HDPE 50, světlost 40 mm s veřejnými přípojkami. Stáří pro opotřebení 14 roků.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 13. Kanalizace trubní  
 Profil potrubí DN v mm 300 mm  
 Konstruktivní charakteristika (materiál trub z plastických hmot potrubí):  
 Hloubka uložení: 1,70 m  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223  
 Množství: 193,80 m  
 Nemovitá věc není 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):	*	1,1500
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu $K_5$ vyhláškou zvýšena na 1.150		
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>7 509,61</b>
<b>Plná cena:</b> 193,80 m * 7 509,61 Kč/m	=	<b>1 455 362,42 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 65 = 21,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 21,5 \% / 100)$	= 0,785
<b>Kanalizační řad – zjištěná cena</b>	<b>= 1 142 459,50 Kč</b>

**Zjištěná cena pro akci č. 46 činí 1 142 460 Kč**



**Akce č. 76:** „Tlaková a Gravitační Kanalizace Tylova, Šamonilova, Rybničná, Zemědělská“ včetně čerpací stanice a přípojky NN napětí pro tuto stanici (dotčené pozemky parc. č. 384/1 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/8 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/2 trvalý travní porost, parc. č. 375/10 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/11 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/1 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/15 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 371/1 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 45/4 zahrada, parc. č. 375/18 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 499/1 ostatní plocha, silnice, parc. č. 474/7 ostatní plocha, ostatní komunikace) Výtlač DV-PE D90 v délce 187,9 m, stoka A DN 300 v délce 213,84 m, stoka A1 DN 300 v délce 84,2 m, stoka A2 DN 300 v délce 81,5 m, stoka B DN 300 v délce 81,54 m. 16 šachet, 1 šachta s přečerpávací stanicí a s elektro-přípojkou NN délky 1,76 m. Stáří pro opotřebení 12 roků.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	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	II	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 – neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

## 1. Kanalizační řad – výtlačk

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 13. Kanalizace trubní  
Profil potrubí DN v mm 300 mm  
Konstrukční charakteristika (materiál z trub z plastických hmot potrubí):  
Hloubka uložení: 1,70 m  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223  
Množství: 187,90 m  
Nemovitá věc není součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 163,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K <sub>5</sub> vyhláškou zvýšena na 1.150		
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena Kč/m	=	7 509,61
<b>Plná cena:</b> 187,90 m * 7 509,61 Kč/m	=	<b>1 411 055,72 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 65 = 18,5 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 18,5 \% / 100)$

\* 0,815

**Kanalizační řad – výtlak – zjištěná cena** = **1 150 010,41 Kč**

## 2. Kanalizační řad – stoka A

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 13. Kanalizace trubní  
 Profil potrubí DN v mm 300 mm  
 Konstrukční charakteristika (materiál trub z plastických hmot potrubí):  
 Hloubka uložení: 1,70 m  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223  
 Množství: 213,84 m  
 Nemovitá věc není součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 163,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K <sub>5</sub> vyhláškou zvýšena na 1.150		
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<u>7 509,61</u>
<b>Plná cena:</b> 213,84 m * 7 509,61 Kč/m	=	<b>1 605 855,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 65 = 18,5 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 18,5 \% / 100)$

\* 0,815

**Kanalizační řad – stoka A – zjištěná cena** = **1 308 771,83 Kč**

## 3. Kanalizační řad – stoka A1

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 13. Kanalizace trubní  
 Profil potrubí DN v mm 300 mm  
 Konstrukční charakteristika (materiál trub z plastických hmot potrubí):  
 Hloubka uložení: 1,70 m  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223  
 Množství: 84,20 m  
 23

Nemovitá věc není součástí pozemku

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 163,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K <sub>5</sub> vyhláškou zvýšena na 1.150		
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena Kč/m	=	7 509,61
<b>Plná cena:</b> 84,20 m * 7 509,61 Kč/m	=	<b>632 309,16 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 65 = 18,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 18,5 \% / 100)$	= 0,815

**Kanalizační řad – stoka A1 – zjištěná cena = 515 331,97 Kč**

#### 4. Kanalizační řad – stoka A2

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN v mm	300 mm
Konstrukční charakteristika	(materiál trub z plastických hmot potrubí):
Hloubka uložení:	1,70 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223
Množství:	81,50 m
Nemovitá věc není součástí pozemku	

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 163,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K <sub>5</sub> vyhláškou zvýšena na 1.150		
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena Kč/m	=	7 509,61
<b>Plná cena:</b> 81,50 m * 7 509,61 Kč/m	=	<b>612 033,22 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 65 = 18,5 \%$	

Koeficient opotřebení: (1- 18,5 % / 100)	*	0,815
--	---	-------

<b>Kanalizační řad – stoka A2 – zjištěná cena</b>	=	<b>498 807,07 Kč</b>
---	---	----------------------

## 5. Kanalizační řad – stoka B

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 13. Kanalizace trubní  
 Profil potrubí DN v mm 300 mm  
 Konstrukční charakteristika (materiál trub z plastických hmot potrubí):  
 Hloubka uložení: 1,70 m  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223  
 Množství: 81,54 m  
 Nemovitá věc není součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 163,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K <sub>5</sub> vyhláškou zvýšena na 1.150		
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>7 509,61</b>
<b>Plná cena:</b> 81,54 m * 7 509,61 Kč/m	=	<b>612 333,60 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 12 / 65 = 18,5 %  
 Koeficient opotřebení: (1- 18,5 % / 100)

*	0,815
---	-------

<b>Kanalizační řad – stoka B – zjištěná cena</b>	=	<b>499 051,88 Kč</b>
--	---	----------------------

## 6. Šachty

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců – hloubka do 2 m  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
 Nemovitá věc je součástí pozemku  
 Výměra: 16,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190



Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	22 642,50
<b>Plná cena:</b> 16,00 ks * 22 642,50 Kč/ks	=	<b>362 280,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 60 = 20,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 20,0 \% / 100)$

*	0,800
---	-------

<b>Šachty – zjištěná cena</b>	=	<b>289 824,- Kč</b>
-------------------------------	---	---------------------

#### 7. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224  
 Nemovitá věc je součástí pozemku  
**Délka:** 27,00 m

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>400,26</b>
<b>Plná cena:</b> 27,00 m * 400,26 Kč/m	=	<b>10 807,02 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 50 = 24,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 24,0 \% / 100)$

*	0,760
---	-------

<b>Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi – zjištěná cena =</b>	<b>8 213,34 Kč</b>
--	--------------------

#### 8. Přečerpávací stanice

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy  
 Objekt: Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod  
 Konstrukční charakteristika (druh vodorovnémonolitická betonová plošná nosné konstrukce):  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212  
 Množství: 14,54 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Nemovitá věc není součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena Kč/m<sup>3</sup>

**Plná cena:** 14,54 m<sup>3</sup> \* 10 268,46 Kč/m<sup>3</sup>

=	3 359,-
*	1,0000
*	3,0570
=	<b>10 268,46</b>
=	<b>149 303,41 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 12 / 60 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)

*	0,800
---	-------

**Přečerpávací stanice – zjištěná cena**

=	<b>119 442,73 Kč</b>
---	----------------------

### 9. Čerpadlo

Za účelem připočtení hodnoty 3 ks podzemních hydrantů umístěných na trase vodovodního řadu jsou použity aktuální prodejní ceny s odpočtem opotřebení

Ceny podzemních hydrantů k 1/2023 (zdroj [www.vhsbenesov.cz](http://www.vhsbenesov.cz)):

#### Čerpadlo SIGMA 80-GFHU-220-60-LU (SZ) 400 V

NÁHRADNÍ DÍLY



Ponorné kalové čerpadlo pro čerpání znečištěných odpadních vod, fekálií a kalů.

Výrobce	<b>SIGMA PUMPY</b>	Hmotnost položky	168 kg
Katalogové číslo	GFHU-00003	Záruka	24 měsíců
EAN	9999999999999	Záruka IČO	12 měsíců

**NENÍ SKLADEM**

**148590,00 Kč** (vč. DPH)

**SLEDOVAT DOSTUPNOST**

**SPLÁTKOVÁ KALKULAČKA**

**HLÍDAT CENU**

**PŘIDAT DO POROVNÁNÍ**

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Počet:

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

=	148 590 Kč/ks
*	1

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PC\check{Z} = 100 \% \cdot 12 / 30 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

**Čerpadlo – zjištěná cena**

*	0,60
=	<b>89 154 Kč</b>

**Zjištěná cena pro akci č. 76 činí 4 478 607 Kč**

**Závěr části ocenění:**

**Výslednou odhadnutou zjištěnou cenou na úrovni věcné hodnoty Předmětu ocenění při použití oceňovacích předpisů je částka ve výši 6 593 766 Kč, po řádovém zaokrouhlení 6 590 000 Kč.**

#### 4.1.2 Ocenění – nákladové ocenění dle cenových ukazatelů RTS

Ocenění je v této části znaleckého posudku provedeno nákladovou metodou dle cenových ukazatelů RTS. Jedná o způsob ocenění při použití statisticky vyhodnocených cen stavebních děl vytvářených společností RTS, a. s., Lazaretní 13, 615 00 Brno. Jiný způsob ocenění tržní hodnoty majetku, než nákladovým způsobem není ve vztahu k odůvodnění v části 1.9 reálně proveditelný. V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtů stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

Cenové ukazatele vyjadřují hodnotu Základních rozpočtových nákladů (ZRN). Neobsahují tedy žádné vedlejší rozpočtové náklady (VRN), které je nutno v rámci propočtu dokalkulovat podle konkrétních podmínek zamýšlené stavby (vlivy území, zařízení staveniště, případně jiné vlivy mající vztah k ceně stavby) a neobsahují rovněž žádnou rezervu nezbytnou ke korekci předpokládané chybové odchylky. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH.

Údaje RTS pro rok 2023:

##### 827 | Vedení trubní dálková a přípojná

Konstrukčně materiálová charakteristika:

- 1 | z trub z plastických hmot a sklolaminátu
- 2 | z trub ocelových
- 3 | z trub litinových
- 4 | z trub betonových
- 5 | z trub kameninových
- 6 | z trub osinkocementových
- 9 | z trub z jiných materiálů

Orientační cena na: 1 m

Třídění podle JKSO		konstrukčně materiálová charakteristika		
		1	2	3
827 1	Vodovody trubní	plast	ocelové	litinové
	DN 100	4040	6975	7225
	DN 200	4610	9835	9660
	DN 300	6975	13120	10260
	DN 400	8310	16650	14190
	DN 500	10010	19670	14190
	DN 600	10020	19690	23250
	DN 700	11860	23330	31620
	DN 800	15560	40610	49180
	DN 900	18440	49200	55120

Orientační cena na: 1 m

Třídění podle JKSO		konstrukčně materiálová charakteristika		
		1	4	5
827 2	Kanalizace trubní	plast	betonové	kameninové
	DN 100	5845	4430	4975
	DN 200	8250	6870	6940
	DN 300	9885	10060	8805
	DN 400	11760	12930	
	DN 500		14520	15660
	DN 600		18410	18620
	DN 700		20970	20480
	DN 800		23010	23290
	DN 900		23000	23270

Statistické údaje uvádějí pro vodovody trubní plastové DN 100 jednotkovou hodnotu 4 040 Kč/m bez DPH, pro kanalizaci DN 300 jednotkovou hodnotu 9 885 Kč/m bez DPH. Při neúměrnou polarizaci hodnot na úroveň části oceňované v DN 50 pak 4 942 Kč/m, objekty vodohospodářských jímek pak 9 700 Kč/m<sup>3</sup>.

#### Ocenění akce č. 45

Jednotková nákladová hodnota	=	4 040 Kč/m
Délka vodovodního řadu DN 100	*	191,50 m
Základní nákladová hodnota vodovodního řadu	=	773 660,00 Kč
Odpočet lineárního opotřebení (14/45*100)	-	31,1 %
Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění	=	533 051,74 Kč
<b>Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění po zaokr.</b>	<b>=</b>	<b>533 052 Kč</b>

#### Ocenění akce č. 46

Jednotková nákladová hodnota	=	4 942 Kč/m
Délka kanalizačního řadu DN 50	*	193,8 m
Základní nákladová hodnota kanalizačního řadu	=	957 759,60 Kč
Odpočet lineárního opotřebení (14/60*100)	-	23,3 %
Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění	=	734 601,61 Kč
<b>Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění po zaokr.</b>	<b>=</b>	<b>734 602 Kč</b>

#### Ocenění akce č. 76

Jednotková nákladová hodnota	=	9 885 Kč/m
Délka kanalizačního řadu výtlač DV-PE D90	*	187,9 m
Základní nákladová hodnota kanalizačního řadu	=	1 857 391,50 Kč
Odpočet lineárního opotřebení (12/60*100)	-	20,00 %
Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění	=	1 485 913,20 Kč
<b>Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění po zaokr.</b>	<b>=</b>	<b>1 485 913 Kč</b>
Jednotková nákladová hodnota	=	9 885 Kč/m
Délka kanalizačního řadu stoka A DN 300	*	213,84 m
Základní nákladová hodnota kanalizačního řadu	=	2 113 808,40 Kč
Odpočet lineárního opotřebení (12/60*100)	-	20,00 %
Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění	=	1 691 046,72 Kč
<b>Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění po zaokr.</b>	<b>=</b>	<b>1 691 047 Kč</b>
Jednotková nákladová hodnota	=	9 885 Kč/m
Délka kanalizačního řadu stoka A1 DN 300	*	84,2 m
Základní nákladová hodnota kanalizačního řadu	=	832 317,00 Kč
Odpočet lineárního opotřebení (12/60*100)	-	20,00 %
Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění	=	665 853,60 Kč
<b>Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění po zaokr.</b>	<b>=</b>	<b>665 854 Kč</b>
Jednotková nákladová hodnota	=	9 885 Kč/m
Délka kanalizačního řadu stoka A2 DN 300	*	81,5 m



Základní nákladová hodnota kanalizačního řadu	=	805 627,50 Kč
Odpočet lineárního opotřebení (12/60*100)	-	20,00 %
Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění	=	644 502,00 Kč
<b>Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění po zaokr.</b>	<b>=</b>	<b>644 502 Kč</b>
Jednotková nákladová hodnota	=	9 885 Kč/m
Délka kanalizačního řadu stoka B DN 300	*	81,54 m
Základní nákladová hodnota kanalizačního řadu	=	806 022,90 Kč
Odpočet lineárního opotřebení (12/60*100)	-	20,00 %
Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění	=	644 818,32 Kč
<b>Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění po zaokr.</b>	<b>=</b>	<b>644 818 Kč</b>
Jednotková nákladová hodnota	=	9 700 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor přečerpávací stanice	*	14,54 m <sup>3</sup>
Základní nákladová hodnota objektu	=	141 038,00 Kč
Odpočet lineárního opotřebení (12/60*100)	-	20,00 %
Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění	=	112 830,40 Kč
<b>Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění po zaokr.</b>	<b>=</b>	<b>112 830 Kč</b>
<b>Tržní hodnota čerpadla z předchozí části</b>	<b>=</b>	<b>89 154 Kč</b>
<b>CELKEM</b>	<b>=</b>	<b>6 601 772 Kč</b>

**Závěr části:**

**Výslednou odhadnutou nákladovou cenou dle ukazatelů RTS Předmětu ocenění je částka ve výši 6 601 772 Kč, po řádovém zaokrouhlení 6 600 000 Kč.**

#### 4.1.3 Ocenění – srovnání s položkami ÚRS

Byť nebylo možno obstarat srovnávací etalony, které by mohly být použity v místě a čase pro využití porovnávací metody jsou výsledná odhadnuté nákladové hodnoty pro další kontrolu rámcově konfrontovány s historicky již provedenými vodohospodářskými díly, uvedenými v publikaci RUSO 2023 vydané společností ÚRS.

Údaje ÚRS v roce 2023, vodovody:

číslo	JKSO	akce	RN celkem	RN na MJ
P01	827 111 11111	Vodovod Práchev	3 047 000 Kč	4 688 Kč/m
P02	827 111 11111	Vodovod Lázně Bohdaneč	1 633 000 Kč	5 135 Kč/m
U68	827 111 10000	Přeložka vodovodu DN 110	771 000 Kč	9 519 Kč/m
U69	827 111 10000	Vodovodní přípojka	14 279 000 Kč	8 696 Kč/m
P07	827 131 11111	Vodovodní potrubí	5 155 000 Kč	13 970 Kč/m
P11	827 191 1111	Vodovod vnitrozávodní	3 523 000 Kč	6 561 Kč/m
U72	827 191 11111	Vodovod DN 80	2 473 000 Kč	11 241 Kč/m
V80	827 191 10000	Přeložka vodovodu DN 110	1 046 000 Kč	8 574 Kč/m

U výše uvedených stavebních akcí je patrný značný rozptyl jednotkových hodnot 4 688 Kč/m až 13 970 Kč/m. V tomto ocenění a bez odpočtu opotřebení činí jednotkové hodnoty 7 283,42 Kč/m u věcné hodnoty a 5 621 Kč/m při použití ukazatelů RTS s připočtením developerského zisku. I při zohlednění vývoje těchto historických cen v čase lze konstatovat, že jednotkové hodnoty z předchozích částí ocenění jsou reálně použitelné. Nutno rovněž konstatovat, že případy ve výše uvedené tabulce nelze využít k plnohodnotnému porovnání, neboť zde chybí informace např. o materiálovém provedení, komplikovanosti umístění, hloubce vedení atp.

Údaje ÚRS v roce 2023, kanalizace:

číslo	JKSO	akce	RN celkem	RN na MJ
V85	827 241 10000	Kanalizační sběrač	5 234 000 Kč	10 104 Kč/m
P91	827 214 11112	Kanalizace Práchev	3 164 000 Kč	9 279 Kč/m
V84	827 221 10000	Kanalizace	121 000 Kč	6 050 Kč/m
U75	827 215 10000	Kanalizace DN 300	1 417 000 Kč	11 157 Kč/m
R10	827 215 11113	Kanalizace	3 112 000 Kč	9 153 Kč/m
R07	827 215 11115	Kanalizace	2 579 000 Kč	10 484 Kč/m
R02	827 215 11112	Kanalizační přípojka	2 078 000 Kč	10 995 Kč/m
V86	827 291 10000	Kanalizace	258 000 Kč	5 489 Kč/m

U výše uvedených stavebních akcí je patrný značný rozptyl jednotkových hodnot 5 489 Kč/m až 11 157 Kč/m. V tomto ocenění a bez odpočtu opotřebení činí jednotkové hodnoty 7 509,61 Kč/m u věcné hodnoty a 6 721 Kč/m při použití ukazatelů RTS s připočtením developerského zisku. I při zohlednění vývoje těchto historických cen v čase lze konstatovat, že jednotkové hodnoty z předchozích částí ocenění jsou reálně použitelné. Nutno rovněž konstatovat, že případy ve výše uvedené tabulce nelze využít k plnohodnotnému porovnání, neboť zde chybí informace např. o materiálovém provedení, komplikovanosti umístění, hloubce vedení, existenci doprovodných staveb a zařízení atp.

Dále je proveden propoččet dle konkrétních orientačních cen sazebníku na jednotku.

Údaje ÚRS pro rok 2023:

Orientační cena na : m		827 Vedení trubní dálková a přípojná					
Profil potrubí DN	827 1 Vodovody trubní			827 2 Kanalizace trubní			
	Konstrukčně materiálová charakteristika			Konstrukčně materiálová charakteristika			
	1 - z plast. hmot	2 - ocelové	3 - litinové	1 - z plast. hmot	4 - betonové	4 - železobetonové	5 - kameninové
do 100 mm	14767	10757	17014	12597			
200 mm	20571	14787	22325				15692
300 mm	31752	19900	32894	19019	18294	19238	16047
400 mm		27898	36127		20622	21398	
600 mm		37518	59085		27803	27484	
800 mm		68147	92885		32541	38228	
1000 mm		94391	120959			47412	
1200 mm		123574	153721			57723	
1400 mm						76838	
1600 mm						99317	
2200 mm						149262	

Ukazatelé obsahují i podíl příslušných objektů (vstupní a revizní šachty a pod.).

#### Ocenění akce č. 45

Jednotková nákladová hodnota	=	14 767 Kč/m
Délka Vodovodního řadu DN 100	*	191,50 m
Základní nákladová hodnota Vodovodního řadu	=	2 827 880,50 Kč
Odpočet lineárního opotřebení (14/45*100)	-	31,1 %
Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění	=	1 948 409,66 Kč
<b>Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění po zaokr.</b>	<b>=</b>	<b>1 948 410 Kč</b>

\* v daném případě je uvažováno s developerským ziskem, který bývá až na úrovni 10 až 30 % ve vztahu k typu majetku s nižší úrovní vyjádřené v procentech.

#### Ocenění akce č. 46

Jednotková nákladová hodnota	=	12 597 Kč/m
Délka kanalizačního řadu DN 50	*	193,8 m
Základní nákladová hodnota Vodovodního řadu	=	2 441 298,60 Kč
Odpočet lineárního opotřebení (14/60*100)	-	23,3 %
Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění	=	1 872 476,03 Kč
<b>Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění po zaokr.</b>	<b>=</b>	<b>1 872 476 Kč</b>

\* v daném případě je uvažováno s developerským ziskem, který bývá až na úrovni 10 až 30 % ve vztahu k typu majetku s nižší úrovní vyjádřené v procentech.

**Ocenění akce č. 76**

Jednotková nákladová hodnota	=	12 597 Kč/m
Délka kanalizačního řadu výtlač DV-PE D90	*	187,9 m
Základní nákladová hodnota kanalizačního řadu	=	2 366 976,30 Kč
Odpočet lineárního opotřebení (12/60*100)	-	20,00 %
Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění	=	1 893 581,04 Kč
<b>Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění po zaokr.</b>	<b>=</b>	<b>1 893 581 Kč</b>
Jednotková nákladová hodnota	=	19 019 Kč/m
Délka kanalizačního řadu stoka A DN 300	*	213,84 m
Základní nákladová hodnota kanalizačního řadu	=	4 067 022,96 Kč
Odpočet lineárního opotřebení (12/60*100)	-	20,00 %
Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění	=	3 253 618,37 Kč
<b>Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění po zaokr.</b>	<b>=</b>	<b>3 253 618 Kč</b>
Jednotková nákladová hodnota	=	19 019 Kč/m
Délka kanalizačního řadu stoka A1 DN 300	*	84,2 m
Základní nákladová hodnota kanalizačního řadu	=	1 601 399,80 Kč
Odpočet lineárního opotřebení (12/60*100)	-	20,00 %
Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění	=	1 281 119,84 Kč
<b>Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění po zaokr.</b>	<b>=</b>	<b>1 281 120 Kč</b>
Jednotková nákladová hodnota	=	19 019 Kč/m
Délka kanalizačního řadu stoka A2 DN 300	*	81,5 m
Základní nákladová hodnota kanalizačního řadu	=	1 550 048,50 Kč
Odpočet lineárního opotřebení (12/60*100)	-	20,00 %
Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění	=	1 240 038,80 Kč
<b>Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění po zaokr.</b>	<b>=</b>	<b>1 240 039 Kč</b>
Jednotková nákladová hodnota	=	19 019 Kč/m
Délka kanalizačního řadu stoka B DN 300	*	81,54 m
Základní nákladová hodnota kanalizačního řadu	=	1 550 809,26 Kč
Odpočet lineárního opotřebení (12/60*100)	-	20,00 %
Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění	=	1 240 647,41 Kč
<b>Tržní hodnota z nákladového způsobu ocenění po zaokr.</b>	<b>=</b>	<b>1 240 647 Kč</b>
<b>CELKEM</b>	<b>=</b>	<b>12 729 891 Kč</b>

\* dle údajů ÚRS obsahují jednotkové ceny rovněž ceny doprovodných objektů a vychází z realizovaných cen akcí, tedy včetně zakalkulovaného zisku šachty atp.

**Závěr části:**

**Srovnání se srovnávacími položkami ÚRS při dolních spektrech cen rámcově koresponduje s výslednými částkami z předchozích částí ocenění, nicméně při použití samotných směrných konečných cen, které vycházejí z interní databáze činí nákladová hodnota 12 729 891 Kč, po zaokrouhlení 12 730 000 Kč.**

## 4.2 Odůvodnění

### 4.2.1 Interpretace výsledků

Výslednými hodnotami Předmětu ocenění byly při rámcových zokrouhleních vyčísleny následující částky:

- / Ocenění zjištěnou cenou na úrovni věcné hodnoty = 6 590 000 Kč
- / Ocenění nákladovou cenou s použitím ukazatelů RTS = 6 600 000 Kč
- / Srovnání s položkami ÚRS = realizované akce rámcově korespondují s oceněními v části 4.1.1 a 4.1.2 = při použití konečných orientačních cen interní aplikace pak výsledná částka činí 12 730 000 Kč

Pro volbu konečné výrokové částky pak Zpracovatel zohledňuje rovněž skutečnost že **akce č. 76** byla v roce 2011 zařazena do majetkového účetnictví vlastníka v částce skutečného dodavatelského nákladu 5 300 642,85 Kč (akce č. 45 a č. 46 neobsahují v kartě majetku vlastní stavební práce). Pokud bychom zohlednili vývoj cen v čase, kdy zpětný koeficient změny cen stavebních prací ve vztahu k roku 2023 činí 0,664 a zohlednili opotřebení 20 %, činí výsledná částka:

- / **Akce č. 76 – zaúčtovaná hodnota upravená v čase**  $5\,300\,642,85\text{ Kč} / 0,73 - 20\% = 5\,808\,923,67\text{ Kč}$  = po zaokrouhlení **5 810 000 Kč**
- / **Akce č. 76 - cenění věcnou hodnotou** **4 478 607 Kč**
- / **Akce č. 76 - ocenění dle RTS** **= 5 334 118 Kč**
- / **Akce č. 76 - ocenění dle ÚRS** **= 8 909 005 Kč**

Pro samotný závěr ocenění se pak Zpracovatel přiklání k částce z části 4.1.2 ocenění, tj. na úrovni cenových ukazatelů RTS. K této částce se zpracovatel přiklání zejména z důvodu nejvyšší korespondence při konfrontaci s realizovanými platbami u akce č. 76. Částka vypočtená za pomocí ukazatelů ÚRS se pak zcela vymyká výsledkům ostatních postupů a není dále zohledňována.

Výslednou částkou z tohoto ocenění je tedy po zaokrouhlení **6 600 000 Kč**, která zahrnuje akce č. 45, č. 46 a č. 76 dle zadání.

### 4.2.2 Kontrola postupu Zpracovatele

Zpracovatel vybral jako zdroj dat vlastní Předmět ocenění, veřejné údaje z operátu katastru nemovitostí oceňovací předpisy, cenové ukazatele RTS, ÚRS a skutečný náklad na obstarání majetku. U vlastního Předmětu ocenění Zpracovatel provedl šetření z dostupných informací a informací poskytnutých Zadavatelem. Výměry a způsob provedení liniových staveb byly převzaty z podkladů poskytnutých Zadavatelem, neboť se jedná o podzemní konstrukce, u kterých nelze provádět vlastní měření. Jednotlivé výstupy, které byly pro ocenění použity Zpracovatel shrnul a pro výsledný výrok použil částku, která nejvíce odpovídá skutečně vynaloženým nákladům upraveným v čase.



## 5 ZÁVĚR

### 5.1 Zadání – otázka Zadavatele

Ocenění liniových staveb "Vodovod Nekázanka, akce č. 45", Tlaková Kanalizace Nekázanka, akce č. 46", „Tlaková a Gravitační Kanalizace Tylova, Šamonilova, Rybničná, Zemědělská včetně čerpací stanice a přípojky NN napětí pro tuto stanici, akce č. 76“. Dotčené stavby jsou umístěny v obci Rudná, katastrálním území Dušníky u Rudné.

Dle konkrétní specifikace stavební dokumentace se jedná o:

- / Tlaková kanalizace „Nekázanka“ (dotčené pozemky parc. č. 19/3 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. 474/8 ostatní plocha, ostatní komunikace). Délka 193,8 m, potrubí HDPE 100, světlost 40 mm s veřejnými přípojkami v délce 10 m.
- / Vodovod „Nekázanka“ (dotčené pozemky parc. č. 19/3 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. 474/8 ostatní plocha, ostatní komunikace). Délka 191,5 m, potrubí PE 100, světlost se třemi podzemními hydranty H80.
- / Tlaková a gravitační kanalizace „Tylova, Šamonilova, Rybničná, Zemědělská“ včetně čerpací stanice a přípojky NN napětí pro tuto stanici (dotčené pozemky parc. č. 384/1 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/8 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/2 trvalý travní porost, parc. č. 375/10 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/11 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/1 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 375/15 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 371/1 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 45/4 zahrada, parc. č. 375/18 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 499/1 ostatní plocha, silnice, parc. č. 474/7 ostatní plocha, ostatní komunikace) Výtlač DV-PE D90 v délce 187,9 m, stoka A DN 300 v délce 213,84 m, stoka A1 DN 300 v délce 84,2 m, stoka A2 DN 300 v délce 81,5 m, stoka B DN 300 v délce 81,54 m. 16 šachet, 1 šachta s přečerpávací stanicí a s elektro-přípojkou NN délky 1,76 m.

Ocenění je zadáno provést k měsíci leden 2023.

### 5.2 Odpověď

- / Výsledná odhadnutá tržní hodnota na úrovni nákladových cen činí:

**6 600 000 Kč**

(slovy: Šest milionů šest set tisíc korun českých)

### 5.3 Přílohy

Tento znalecký posudek je bez dalších příloh.

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

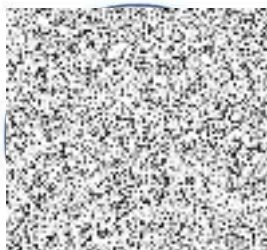
Odměna znaleckého byla sjednána smluvně a zároveň byla sjednána náhrada nákladů. Znalečné a náhrada nákladů je účtována v rámci přiložené fakturace.

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, Ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci posudků pod číslem položky **013711/2023** a v interní evidenci posudků pod pořadovým číslem **23008-008/2023**.

Otisk znalecké pečeti:



Osoba zodpovědná za oceňování nemovitostí:



JUDr. Petr Kondysek

Podpis za znaleckou kancelář:



Ing. Andrea Paslerová  
AP Appraisal s. r. o.

V Říčanech dne 20. března 2023

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitele.