
ZNALCKÝ POSUDEK č. 067903/2026

STANOVENÍ HODNOTY NEPENĚŽITÉHO VKLADU VE FORMĚ SESTAVY VODOHOSPODÁŘSKÉ INFRASTRUKTURY

VE VLASTNICTVÍ MĚSTA NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM,

IČO: 002 63 036

**PRO POTŘEBY NEPENĚŽITÉHO VKLADU TOHOTO MAJETKU ČESKÉ AKCIOVÉ
SPOLEČNOSTI FRÝDLANTSKÁ VODÁRENSKÁ, A.S. V SOULADU S § 251 ZÁKONA
Č. 90/2012 SB., O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH**

ZADAVATEL:	FRÝDLANTSKÁ VODÁRENSKÁ SPOLEČNOST, A.S. ZAHRADNÍ 768 464 01 FRÝDLANT IČO: 254 96 565
PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU:	STANOVENÍ HODNOTY NEPENĚŽITÉHO VKLADU VE FORMĚ SESTAVY VODOHOSPODÁŘSKÉ INFRASTRUKTURY VE VLASTNICTVÍ MĚSTA NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM, IČO: 002 63 036, A TO PRO POTŘEBY NEPENĚŽITÉHO VKLADU TOHOTO MAJETKU DO ČESKÉ AKCIOVÉ SPOLEČNOSTI V SOULADU S § 251 ZÁKONA Č. 90/2012 SB., O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH
OBOR A ODVĚTVÍ:	TENTO ZNALECKÝ POSUDEK JE PODÁVÁN V OBORU EKONOMIKA PRO ODVĚTVÍ CENY A ODHADY, SPECIALIZACE OCEŇOVÁNÍ PODNIKŮ A JEJICH ČÁSTÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	18. SRPEN 2026
ZNALCE:	CLA APPRAISAL S.R.O. ZNALCKÁ KANCELÁŘ ROHANSKÉ NÁBŘEŽÍ 721/39, KARLÍN 186 00 PRAHA 8 IČO: 282 13 645
POČET STRAN:	ZNALCKÝ POSUDEK OBSAHUJE CELKEM 30 STRAN A JE BEZ PŘÍLOH
ČÍSLO/CELKOVÝ POČET VYHOTOVENÍ:	JEDNÁ SE O VYHOTOVENÍ Č. 1 Z CELKEM 4 VYHOTOVENÍ, PŘIČEMŽ 1 Z VYHOTOVENÍ JE PONECHÁNO V ARCHIVU ZNALCE

CLA Appraisal s.r.o., IČO: 28213645, DIČ: CZ28213645, se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 133038

OBSAH

ZADÁNÍ.....	4
1. SPECIFIKACE ZADÁNÍ	4
1.1 ZNALECKÝ ÚKOL	4
1.1.1 ODBORNÁ OTÁZKA	4
1.1.2 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	4
1.1.3 ÚČEL OCENĚNÍ	5
1.1.4 DATUM OCENĚNÍ.....	5
1.1.5 RELEVANTNÍ ČÁST USTANOVENÍ § 251 ZÁKONA č. 90/2012 Sb., o OBCHODNÍCH KORPORACÍCH	5
1.2 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ.....	5
1.2.1 PROHLÁŠENÍ O NEZÁVISLOSTI A PODJATOSTI.....	5
1.2.2 PŘEDPOKLADY	6
1.2.3 ČASOVÁ OMEZENÍ.....	6
1.2.4 SPECIFICKÉ PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ.....	6
VÝČET PODKLADŮ	7
2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU.....	7
2.1 PODKLADY OD ZÁSTUPCŮ ZADAVATELE	7
2.2 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALCEM	7
NÁLEZ	8
3. IDENTIFIKACE AKCIONÁŘE A PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	8
3.1 AKCIONÁŘ MĚSTO NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM.....	8
3.2 POPIS SESTAVY VODOHOSPODÁŘSKÉ INFRASTRUKTURY NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM.....	9
3.2.1 POTRUBÍ.....	9
3.2.2 KANALIZACE	9
3.2.3 ČERPACÍ STANICE.....	9
4. METODIKA.....	14
4.1 POSTUP OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	14
4.1.1 OCENĚNÍ STAVEB NÁKLADOVOU METODOU.....	14
POSUDEK.....	15
5. OCENĚNÍ INŽENÝRSKÝCH STAVEB MĚSTA NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM.....	15
5.1 LOKALIZACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ.....	15
5.2 OCENĚNÍ STAVEB.....	15
5.2.1 VODOVODNÍ POTRUBÍ	15
5.2.2 KANALIZAČNÍ STOKY	16
5.2.3 STOKY TLAKOVÉ A PODTLAKOVÉ.....	17
5.2.4 ČERPACÍ STANICE ČS1 - RŮŽOVÁ UL.	18
5.2.5 ČERPACÍ STANICE ČS2 - NÁDRAŽNÍ UL.	19
5.2.6 ČERPACÍ STANICE ČS3 - LUDVÍKOVSKÁ UL.	20
5.2.7 ČERPACÍ STANICE ČS4 - JINDŘICHOVICKÁ UL.	21
5.2.8 ČERPACÍ STANICE ČS5 - FRÝDLANTSKÁ UL.	22

5.3 OCENĚNÍ TECHNOLOGIE	23
6. REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	24
ODŮVODNĚNÍ	25
7. ODŮVODNĚNÍ.....	25
7.1 ODŮVODNĚNÍ.....	25
7.2 POUŽITÉ METODY OCENĚNÍ	25
ZÁVĚR.....	26
8. ZÁVĚR.....	26
8.1 REKAPITULACE	26
8.1.1 ODBORNÁ OTÁZKA	26
8.1.2 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	26
8.1.3 ÚČEL OCENĚNÍ.....	27
8.1.4 DATUM OCENĚNÍ.....	27
8.1.5 RELEVANTNÍ ČÁST USTANOVENÍ § 251	27
8.1.6 SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ PŘESNOST	27
8.1.7 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ	28
8.2 ZÁVĚREČNÝ VÝROK	28
8.3 POSOUZENÍ HODNOTY NEPENĚŽITÉHO VKLADU A ÚHRNNÉHO EMISNÍHO KURSU AKCIÍ	28
PŘÍLOHY	29
ZNALECKÁ DOLOŽKA	30

ZADÁNÍ

Na zpracování této části znaleckého posudku se podílela Ing. Dagmar Dušková, Ing. Václav Kunášek, Ing. Jitka Klausová a Ing. Branislav Istok.

1. SPECIFIKACE ZADÁNÍ

1.1 Znalecký úkol

Znaleckým úkolem znalecké kanceláře společnosti CLA Appraisal s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 282 13 645 (dále také **„Znalec“**) se, dle zadání Zadavatele tohoto znaleckého posudku, rozumí stanovení hodnoty sestavy vodohospodářské infrastruktury definované níže ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem, IČ: 002 63 036 (dále také **„město Nové Město pod Smrkem“** či **„Město“**), a to pro potřeby nepeněžitého vkladu tohoto majetku do české akciové společnosti. v souladu s § 251 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

V souvislosti s tím by výsledky a dílčí výstupy ocenění předložené v tomto znaleckém posudku neměly být použity za jiným účelem.

1.1.1 Odborná otázka

Úkolem Znalce je tedy odpovědět na otázku zadanou Znalci Zadavatelem:

1) Jaká je hodnota Předmětu ocenění k datu 31. 12. 2025?

Příčemž Předmět ocenění je přesně specifikován v následující subkapitole č. 1.1.2.

1.1.2 Předmět ocenění

Na základě vymezení znaleckého úkolu je předmětem ocenění hodnota nepeněžitého vkladu ve formě následující **sestavy vodohospodářské infrastruktury**:

► Vodovody a kanalizace Nové Město pod Smrkem

Majetek	Druh	Materiál	DN	Délka (bm)	Stáří
Vodovod N. Město - V lukách	Potrubí	PVC, PE	80	293,95	2024
		Celkem		294,0	
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba	Stoky kruhové	PVC, PE	90	12,48	2013
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba	Stoky kruhové	PVC, PE	150	16,83	2013
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba	Stoky kruhové	PVC, PE	250	5 743,03	2013
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba	Stoky kruhové	Kamenina	300	3,57	1960
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba		Celkem		5 775,91	
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba	Stoky tlakové a podtlakové	PVC, PE	80	1 033,31	2013
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba		Celkem		1 033,31	

▶ Čerpací stanice

Čerpací stanice	Výkon [l/s]	Poznámky
ČS 1 - Růžová ul.	1,2	Bez oplocení, + přípojka elektro , podzemní objekt, pilířek, v komunikaci
ČS 2 - Nádražní ul.	1,7	Bez oplocení, + přípojka elektro , podzemní objekt, pilířek, v komunikaci
ČS 3 - Ludvíkovská ul.	1,7	Bez oplocení, + přípojka elektro , podzemní objekt, pilířek, mimo komunikace
ČS 4 - Jindřichovická ul.	1,2	Bez oplocení, + přípojka elektro , podzemní objekt, pilířek, mimo komunikace
ČS 5 - Frýdlantská ul.	1,2	Bez oplocení, + přípojka elektro , podzemní objekt, pilířek, v komunikaci

1.1.3 Účel ocenění

V souladu s požadavkem Zadavatele je tento znalecký posudek zpracován pro potřeby stanovení hodnoty výše specifikovaného Předmětu ocenění, a to pro potřeby nepeněžitěho vkladu v souladu s § 251 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

1.1.4 Datum ocenění

Ocenění je provedeno dle zadání Zadavatele ke dni **31. 12. 2025** (dále také jen „Datum ocenění“), s využitím výstupů z majetkové a provozní evidence Města Nové Město pod Smrkem k Datu ocenění a dalších veřejně dostupných či předložených informací a podkladů, jež jsou uvedeny dále v tomto znaleckém posudku.

1.1.5 Relevantní část ustanovení § 251 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

Tomuto posudku relevantní část ustanovení § 251 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích zní následovně:

(2) Posudek znalce oceňujícího nepeněžitý vklad obsahuje alespoň

- a) popis nepeněžitěho vkladu,
- b) použité způsoby jeho ocenění a údaj o tom, zda cena nepeněžitěho vkladu získaná použitými způsoby odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být společností vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad a
- c) částku, na kterou se nepeněžitý vklad oceňuje.

1.2 Předpoklady a omezení

1.2.1 Prohlášení o nezávislosti a podjatosti

Znalec jedná a vystupuje jako nezávislá strana. Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na předmětu ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen se Zadavatelem či Městem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce. Odměny za vypracování ocenění a znaleckého posudku nejsou závislé a ani nevycházejí ze závěrů ocenění. Znalec prohlašuje, že je znalcem nezávislým na Zadavateli či Městě.

Znalec prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by zakládaly pochybnosti o jeho podjatosti ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

1.2.2 Předpoklady

Veškeré informace potřebné pro ocenění byly převzaty od zástupců Zadavatele či Města nebo pochází z veřejně dostupných zdrojů. Znalec nepřebírá odpovědnost za přesnost vstupních údajů a vstupních informací, ze kterých bylo při ocenění vycházeno, a naopak je předpokládána pravdivost a úplnost těchto vstupních údajů a vstupních informací.

Ocenění vychází z předpokladu, že vlastnická a jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná. Předpokládá se racionální chování vlastníků oceňovaného majetku a správa oceňovaného majetku.

Součástí tohoto ocenění není přezkoumání a vyhodnocení nastavení případných převodních cen a vztahů při transakcích a vztazích mezi spojenými osobami podle Zákona o daních z příjmů. Znalec provedl ocenění na základě předpokladu správnosti a obvyklosti nastavení těchto případných transakcí a vztahů.

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1 – Specifikace zadání. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá Znalec za jakékoli následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

1.2.3 Časová omezení

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu vyhotovení tohoto ocenění a za změnu v tržních nebo obchodně-smluvních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

1.2.4 Specifické předpoklady a omezení

Znalci Zadavatelem byly sděleny skutečnosti ve smyslu ust. §40 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru uvedeného v tomto znaleckém posudku.

Sdělená specifika Zadavatelem k Předmětu ocenění:

- ▶ s ohledem na neúplnost technické a inventarizační dokumentace a za účelem dosažení co nejvyšší míry objektivity byla ve spolupráci se zástupci Zadavatele stanoven rozsah podílu technologických zařízení na celkové hodnotě jednotlivých typů vodohospodářských objektů,
- ▶ evidence majetku v elektronické podobě byla v některých případech neúplná – bylo doplněno dle zjištěného skutečného stavu, nebo dle sdělení Zadavatelem, nebo určeno odborným odhadem,
- ▶ upozornění na možnou nekonzistentnost dat mezi předloženými podkladovými zdroji.

VÝČET PODKLADŮ

Na zpracování této části znaleckého posudku se podílela Ing. Dagmar Dušková, Ing. Václav Kunášek, Ing. Jitka Klausová a Ing. Branislav Istok.

2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

2.1 Podklady od zástupců Zadavatele

Pro vypracování tohoto ocenění měl Znalec k dispozici následující podklady poskytnuté zástupci Zadavatele:

- ▶ majetková evidence vodovodů a kanalizací 5102-706523-00263036-1/1, 5102-706523-00263036-3/1,
- ▶ geografický informační systém,
- ▶ fotokopie smlouvy o nájmu staveb a technického zařízení – čistírna odpadních vod a kanalizace Nové Město pod Smrkem; mezi pronajímatelem městem Nové Město pod Smrkem a nájemcem společností Frýdlantská vodárenská společnost, a.s.,
- ▶ výpočet pořizovací ceny objektů ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem podle Metodického pokynu MZe 14000/2020-15132,

a případné další zdroje uvedené v textu tohoto znaleckého posudku.

Jak bylo uvedeno výše, a rovněž v kap. č. 1 Specifikace zadání, co se týká veškerých podkladů a informací poskytnutých zástupci Zadavatele či Města, Znalec nepřebírá odpovědnost za přesnost těchto získaných vstupních údajů a vstupních informací, a naopak je předpokládána pravdivost, věrohodnost a úplnost těchto vstupních údajů a vstupních informací.

2.2 Podklady zajištěné Znalcem

Znalec při zpracování tohoto posudku čerpal informace z následujících veřejně dostupných podkladů, jejichž zřizovatele či autora považuje za věrohodné:

Obecné informace k předmětu ocenění:

- ▶ obchodní rejstřík a sbírka listin www.justice.cz,
- ▶ webové stránky <https://mnps.cz/>,
- ▶ program NEMExpress AC,
- ▶ podklady zjištěné při místních šetření za přítomnosti hlavního elektrikáře společnosti Frýdlantská vodárenská společnost, a. s., pana Karla Lupínka, která proběhla ve dnech 23.4.2026 a 16.6.2026

a z případných dalších informačních zdrojů uvedených na příslušné straně textu.

Jak bylo uvedeno výše, a rovněž v kap. č. 1 Specifikace zadání, veškeré podklady a informace použité pro potřebu vypracování tohoto posudku byly poskytnuty od zástupců Zadavatele či Města, anebo pocházejí z veřejně dostupných zdrojů. Znalec nepřebírá odpovědnost za přesnost získaných vstupních údajů a vstupních informací, ze kterých bylo při ocenění vycházeno, a naopak je předpokládána pravdivost a úplnost těchto vstupních údajů a vstupních informací.

NÁLEZ

Na zpracování této části znaleckého posudku se podílela Ing. Dagmar Dušková, Ing. Václav Kunášek, Ing. Jitka Klausová a Ing. Branislav Istok.

3. IDENTIFIKACE AKCIONÁŘE A PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Frýdlantská vodárenská společnost, a. s. zajišťuje dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod včetně předčištění pro obyvatele 4 měst a 13 obcí Frýdlantského výběžku. Dále se společnost věnuje především pravidelné obnově vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu v jejím majetku. Frýdlantská vodárenská společnost, a.s. je držitelkou povolení k provozování vodovodů a kanalizací, které vydal Krajský úřad Libereckého kraje.

Údaje platné k 31. 12. 2025

Základní kapitál FVS k 31. 12. 2025 dosahoval 232 185 000 Kč a byl rozdělen do 2 019 kusů listinných akcií na jméno o nominální hodnotě 115 000 Kč. Všechny akcie společnosti FVS jsou listinné a byly vydány na jméno. Akcie nejsou veřejně obchodované. Mezi vlastníky společnosti (18 obcí Frýdlantského výběžku) se nenachází ovládající osoba ve smyslu § 74 a § 75 zákona o obchodních korporacích. Největším akcionářem je město Frýdlant s obchodním podílem 23,62 %. Hlasování na valné hromadě je omezeno dle § 9 odst. 4 stanov společnosti počtem hlasů, který se rovná počtu akcií nejmenšího akcionáře. Každý akcionář má tak při jednáních valné hromady 63 hlasů. Jednotliví akcionáři nejednají ve shodě..

3.1 Akcionář město Nové Město pod Smrkem



Nové Město pod Smrkem je město v Libereckém kraji na úpatí Jizerských hor nedaleko česko-polské hranice. Díky své poloze je významným centrem cestovního ruchu a nástupním místem do Jizerských hor, zároveň poskytuje obyvatelům kompletní základní technickou infrastrukturu včetně vodovodu a kanalizace. Město je vlastníkem své vodohospodářské soustavy, tvořené zejména vodovodní a kanalizační sítí, kterou průběžně obnovuje a rozšiřuje prostřednictvím investičních akcí. Provozování vodohospodářské infrastruktury je zajišťováno ve spolupráci s Frýdlantskou vodárenskou společností a souvisejícími odbornými partnery, přičemž město dlouhodobě investuje do modernizace vodovodních řadů, kanalizace i napojování nových lokalit na veřejné sítě.

Dle majetkové a provozní evidence provozovala společnost Frýdlantská vodárenská společnost, a.s. k datu 31. 12. 2025 vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu v pořizovací hodnotě celkem 2,2 miliardy Kč. Z toho majetek ve výši 0,6 miliard Kč patří do vlastnictví akcionářů (obcí) a FVS jej provozuje na základě nájemních smluv.

Níže Znalec uvádí údaje o výši akcionářského podílu platné k datu ocenění, tedy k 31. 12. 2025:

Akcionář společnosti FVS	Město Nové Město p. Smrkem
Počet akcií	199 ks
Hodnota akcií	22 885 000 Kč
Obchodní podíl:	9,86%

3.2 Popis sestavy vodohospodářské infrastruktury Nové Město pod Smrkem

3.2.1 Potrubí

Vodovodní potrubí je liniová stavební a technická infrastruktura určená k dopravě pitné nebo užitkové vody od zdroje vody, úpravný nebo vodojemu k odběratelům. Systém vodovodního potrubí tvoří soustava trub, tvarovek, armatur a dalších zařízení, které zajišťují bezpečný, spolehlivý a hygienicky nezávadný rozvod vody v požadovaném množství a tlaku.

3.2.2 Kanalizace

Stoky kruhové

Kruhové stoky jsou podzemní kanalizační potrubí kruhového průřezu určené k gravitačnímu odvádění splaškových odpadních vod. V kanalizačním systému města Raspenava tvoří základní část stokové sítě, která zajišťuje bezpečný transport odpadních vod od jednotlivých nemovitostí do navazujících kanalizačních řadů, čerpacích stanic nebo na čistírnu odpadních vod.

Stoky tlakové

Tlakové stoky jsou potrubní řady určené k dopravě odpadních vod pod tlakem pomocí čerpacích stanic. V kanalizačním systému města Raspenava slouží k překonávání výškových rozdílů nebo k odvádění odpadních vod z lokalit, kde není možné využít gravitační způsob odkanalizování. Odpadní vody jsou v nich přepravovány uzavřeným potrubím do navazující stokové sítě nebo přímo na čistírnu odpadních vod.

Majetek	Druh	Materiál	DN	Délka (bm)	Stáří
Vodovod N. Město - V lukách	potrubí	PVC, PE	80	293,95	2024
		Celkem		294,0	
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba	Stoky kruhové	PVC, PE	90	12,48	2013
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba	Stoky kruhové	PVC, PE	150	16,83	2013
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba	Stoky kruhové	PVC, PE	250	5 743,03	2013
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba	Stoky kruhové	Kamenina	300	3,57	1960
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba		Celkem		5 775,91	
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba	Stoky tlakové a podtlakové	PVC, PE	80	1 033,31	2013
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba		Celkem		1 033,31	

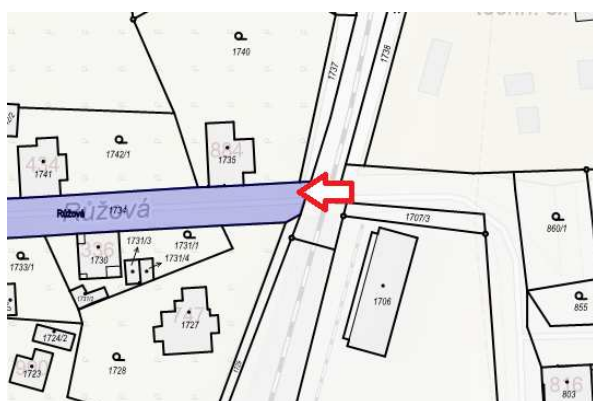
3.2.3 Čerpací stanice

Čerpací stanice odpadních vod je vodohospodářská stavba sloužící k přečerpávání odpadních vod z nižší úrovně do vyšší úrovně nebo do navazující části kanalizačního systému, pokud nelze zajistit jejich dopravu gravitačním způsobem. Je tvořena stavební částí (jímka, šachta, objekt), strojně-technologickým vybavením (čerpadla, armatury, potrubí) a elektrickým a řídicím zařízením nezbytným pro její provoz.

Čerpací stanice	Výkon [l/s]	Poznámky
ČS 1 - Růžová ul.	1,2	Bez oplocení, + přípojka elektro , podzemní objekt, pilířek, v komunikaci
ČS 2 - Nádražní ul.	1,7	Bez oplocení, + přípojka elektro , podzemní objekt, pilířek, v komunikaci
ČS 3 - Ludvíkovská ul.	1,7	Bez oplocení, + přípojka elektro , podzemní objekt, pilířek, mimo komunikace
ČS 4 - Jindřichovická ul.	1,2	Bez oplocení, + přípojka elektro , podzemní objekt, pilířek, mimo komunikace
ČS 5 - Frýdlantská ul.	1,2	Bez oplocení, + přípojka elektro , podzemní objekt, pilířek, v komunikaci

3.2.3.1 Čerpací stanice ČS 1 - Růžová ul.

Čerpací stanice je situovaná na pozemku parc.č. 1734, k.ú. Nové Město pod Smrkem. Pozemek je ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem a není předmětem tohoto ocenění. Předmět ocenění se nachází v souvisle zastavěné části města Nové Město pod Smrkem. Přístup k čerpací stanici je možný volně z veřejné komunikace.



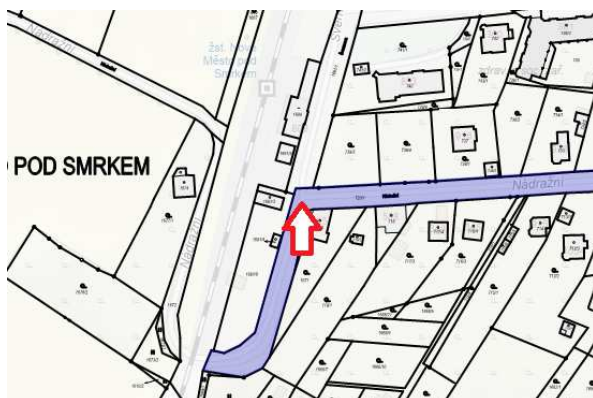
Zdroj: Snímek výřezu z katastru nemovitostí



Zdroj: Fotodokumentace z místního šetření

3.2.3.2 Čerpací stanice ČS 2 - Nádražní ul.

Čerpací stanice je situovaná na pozemku parc.č. 720/1, k.ú. Nové Město pod Smrkem. Pozemek je ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem a není předmětem tohoto ocenění. Předmět ocenění se nachází v souvisle zastavěné části města Nové Město pod Smrkem. Přístup k čerpací stanici je možný volně z veřejné komunikace.



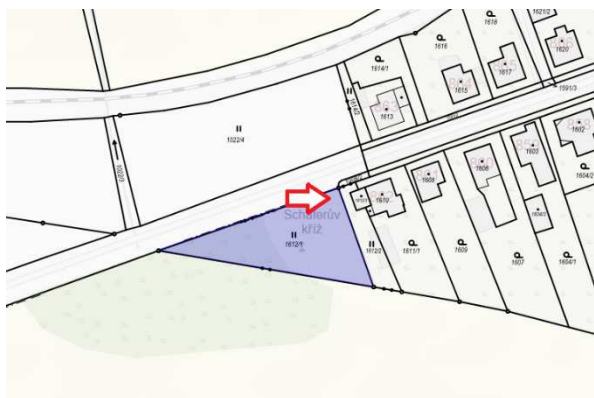
Zdroj: Snímek výřezu z katastru nemovitostí



Zdroj: Fotodokumentace z místního šetření

3.2.3.3 Čerpací stanice ČS 3 - Ludvíkovská ul.

Čerpací stanice je situovaná na pozemku parc.č. 1612/1, k.ú. Nové Město pod Smrkem. Pozemek je ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem a není předmětem tohoto ocenění. Čerpací stanice se nachází v souvisle zastavěné části města Nové Město pod Smrkem. Přístup k čerpací stanici je možný volně z veřejné komunikace.



Zdroj: Snímek výřezu z katastru nemovitostí



Zdroj: Fotodokumentace z místního šetření

3.2.3.4 Čerpací stanice ČS 4 - Jindřichovická ul.

Čerpací stanice je situovaná na pozemku parc.č. 2144/1, k.ú. Nové Město pod Smrkem. Pozemek je ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem a není předmětem tohoto ocenění. Čerpací stanice se nachází v souvisle zastavěné části města Nové Město pod Smrkem. Přístup k čerpací stanici je možný volně z veřejné komunikace.



Zdroj: Snímek výřezu z katastru nemovitostí



Zdroj: Fotodokumentace z místního šetření

3.2.3.5 Čerpací stanice ČS 5 - Frýdlantská ul.

Čerpací stanice je situovaná na pozemku parc.č. 35/8, k.ú. Hajniště pod Smrkem. Pozemek je ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem a není předmětem tohoto ocenění. Čerpací stanice se nachází v souvisle zastavěné části města Nové Město pod Smrkem. Přístup k čerpací stanici je možný volně z veřejné komunikace.



Zdroj: Snímek výřezu z katastru nemovitostí



Zdroj: Fotodokumentace z místního šetření



4. METODIKA

4.1 Postup ocenění nemovitostí

Ocenění nemovitostí bylo provedeno nákladovou metodou. Volba metody byla provedena s ohledem na specifikaci nemovitostí a dostupnost relevantních tržních informací.

Objekty pro vodohospodářské účely včetně venkovních úprav jsou specifickými nemovitostmi, které nejsou běžně obchodovány na volném trhu. Proto byla jejich hodnota zjištěna nákladovou metodou, tj. na základě nákladů na výstavbu snížených o přiměřené opotřebení. Náklady na výstavbu byly zjištěny v souladu s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některé ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., a vyhlášky č. 370/2024 Sb.

4.1.1 Ocenění staveb nákladovou metodou

Nákladové ocenění staveb bylo zpracováno v souladu s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a to ve znění pozdějších předpisů, konkrétně vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Pro vodárenské objekty a související příslušenství, zejména venkovní úpravy, byla míra opotřebení stanovena převážně lineární metodou. U staveb, u nichž byly k dispozici podrobnější informace o stáří, rozsahu provedených rekonstrukcí, technickém stavu a dalších skutečnostech zjištěných z dostupných podkladů a při místním šetření, bylo opotřebení stanoveno analytickou metodou, pokud to charakter oceňované stavby vyžadoval. U vodovodního a kanalizačního potrubí, budovaného v různých časových obdobích, bylo stáří stanoveno na základě váženého průměru podle délky potrubí, přičemž potrubní síť byla posuzována jako jeden funkční celek. Výsledná věcná hodnota byla stanovena jako reprodukční cena snížená o zjištěné opotřebení.

POSUDEK

Na zpracování této části znaleckého posudku se podílela Ing. Dagmar Dušková, Ing. Václav Kunášek, Ing. Jitka Klausová a Ing. Branislav Ištók.

5. OCENĚNÍ INŽENÝRSKÝCH STAVEB MĚSTA NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM

5.1 Lokalizace předmětu ocenění

Kraj	Liberecký
Okres	Liberec
Obec	Nové Město pod Smrkem
Katastrální území	Nové Město pod Smrkem
Počet obyvatel	3 757

5.2 Ocenění staveb

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

5.2.1 Vodovodní potrubí

1. Vodovodní potrubí - V lukách			
Zatřídění pro potřeby ocenění			
Inženýrské a speciální pozemní stavby:			§ 17
Typ stavby:			12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm			80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):			z trub z plastických hmot
Hloubka uložení:			1,30 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:			2212
Množství:			293,95 m
Ocenění			
Základní cena dle přílohy č. 15:	=		1 640,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*		1,0000
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*		1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*		3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=		5 720,32
Plná cena: 293,95 m * 5 720,32 Kč/m	=		1 681 488,06 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou			
Stáří (S): 1 rok · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 1 / 80 = 1,3 %			
Koeficient opotřebení: (1- 1,3 % / 100)	*		0,987

1. Vodovodní potrubí - V lukách

Vodovodní potrubí - V lukách - věcná hodnota	=	1 659 628,72 Kč
---	----------	------------------------

5.2.2 Kanalizační stoky
1. Kanalizace-stoky DN 90 (do DN 150)
Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:		2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC		2223
Délka:		12,48 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 268,08
Plná cena: 12,48 m * 4 268,08 Kč/m	=	53 265,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 90 = 13,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 13,3 \% / 100)$	*	0,867
Kanalizace-stoky DN 90 (do DN 150) - věcná hodnota	=	46 181,31 Kč

2. Kanalizace-stoky DN 150
Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:		2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC		2223
Délka:		16,83 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 268,08
Plná cena: 16,83 m * 4 268,08 Kč/m	=	71 831,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 90 = 13,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 13,3 \% / 100)$	*	0,867
Kanalizace-stoky DN 150 - věcná hodnota	=	62 278,16 Kč

3. Kanalizace-stoky DN 250
Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:		2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC		2223
Délka:		5 743,03 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 990,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420

3. Kanalizace-stoky DN 250		
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	6 849,58
Plná cena: 5 743,03 m * 6 849,58 Kč/m	=	39 337 343,43 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 90 = 13,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 13,3 \% / 100)$	*	0,867
Kanalizace-stoky DN 250 - věcná hodnota	=	34 105 476,75 Kč

4. Kanalizace-stoky DN 300		
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 potrubí):		z trub kameninových
Hloubka uložení:		2,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:		2223
Množství:		3,57 m
Ocenění		
Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 981,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena Kč/m	=	6 818,60
Plná cena: 3,57 m * 6 818,60 Kč/m	=	24 342,40 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 65 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 65 / 90 = 72,2 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 72,2 \% / 100)$	*	0,278
Kanalizace-stoky DN 300 - věcná hodnota	=	6 767,19 Kč

5.2.3 Stoky tlakové a podtlakové

1. Stoky tlakové a podtlakové DN 80 (do DN 150)		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:		2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC		2223
Délka:		1 033,31 m
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 268,08
Plná cena: 1 033,31 m * 4 268,08 Kč/m	=	4 410 249,74 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 90 = 13,3 \%$		

1. Stoky tlakové a podlahové DN 80 (do DN 150)		
Koeficient opotřebení: (1- 13,3 % / 100)	*	0,867
Stoky tlakové a podlahové DN 80 (do DN 150) - věcná hodnota	=	3 823 686,52 Kč

5.2.4 Čerpací stanice ČS1 - Růžová ul.

1. Čerpací stanice podzemní		
Základní cena:		=
Koeficient změn cen staveb K_i :	*	1,000
Upravená cena	=	343 802,- Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 100 = 12,0 \%$		
Koeficient opotřebení: (1- 12,0 % / 100)	*	0,880
Čerpací stanice podzemní - věcná hodnota	=	302 545,76 Kč

2. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříně SP 3		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:		3.2.3. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříně SP 3
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC		2224
Výměra:		1,00 ks
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 120,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	16 363,52
Plná cena: 1,00 ks * 16 363,52 Kč/ks	=	16 363,52 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 40 = 30,0 \%$		
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	*	0,700
PRIS skříň pro osazení přípojkové skříně SP 3 - věcná hodnota	=	11 454,46 Kč

3. Přípojka elektro		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:		3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm2 zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC		2224
Délka:		3,50 m
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	623,22
Plná cena: 3,50 m * 623,22 Kč/m	=	2 181,27 Kč

3. Přípojka elektro
Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$	*	0,800
--	---	-------

Přípojka elektro - věcná hodnota	=	1 745,02 Kč
---	---	--------------------

5.2.5 Čerpací stanice ČS2 - Nádražní ul.
1. Čerpací stanice podzemní

Základní cena:		=
----------------	--	---

Koeficient změn cen staveb K_i :	*	1,000
------------------------------------	---	-------

Upravená cena	=	345 868,- Kč
---------------	---	--------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Koeficient opotřebení: $(1 - 12,0 \% / 100)$	*	0,880
--	---	-------

Čerpací stanice podzemní - věcná hodnota	=	304 363,84 Kč
---	---	----------------------

2. El. pilířek
Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:		3.2.3. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříňe SP 3
-----------------------	--	--

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC		2224
--------------------------------------	--	------

Výměra:		1,00 ks
---------	--	---------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 120,-
--	---	---------

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
--	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	16 363,52
--	---	------------------

Plná cena: 1,00 ks * 16 363,52 Kč/ks	=	16 363,52 Kč
---	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

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

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$	*	0,700
--	---	-------

El. pilířek - věcná hodnota	=	11 454,46 Kč
------------------------------------	---	---------------------

3. Přípojka elektro
Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:		3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel
-----------------------	--	---

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC		2224
--------------------------------------	--	------

Délka:		3,30 m
--------	--	--------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
---	---	-------

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
--	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	623,22
Plná cena: 3,30 m * 623,22 Kč/m	=	2 056,63 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 60 = 20,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$	*	0,800
Přípojka elektro - věcná hodnota	=	1 645,30 Kč

5.2.6 Čerpací stanice ČS3 - Ludvíkovská ul.

1. Čerpací stanice podzemní		
Základní cena:		=
Koeficient změn cen staveb K _i :	*	1,000
Upravená cena	=	345 868,- Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 100 = 12,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 12,0 \% / 100)$	*	0,880
Čerpací stanice podzemní - věcná hodnota	=	304 363,84 Kč

2. El. pilířek		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:		3.2.3. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříně SP 3
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC		2224
Výměra:		1,00 ks
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 120,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	16 363,52
Plná cena: 1,00 ks * 16 363,52 Kč/ks	=	16 363,52 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 40 = 30,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$	*	0,700
El. pilířek - věcná hodnota	=	11 454,46 Kč

3. Přípojka elektro		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:		3.1.6. Přípojky elektro kabel AI 25 mm ² zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC		2224
Délka:		2,00 m
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000

3. Přípojka elektro		
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	623,22
Plná cena: 2,00 m * 623,22 Kč/m	=	1 246,44 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 60 = 20,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$	*	0,800
Přípojka elektro - věcná hodnota	=	997,15 Kč

5.2.7 Čerpací stanice ČS4 - Jindřichovická ul.

1. Čerpací stanice podzemní		
Základní cena:		=
Koeficient změn cen staveb K_i :	*	1,000
Upravená cena	=	343 802,- Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 100 = 12,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 12,0 \% / 100)$	*	0,880
Čerpací stanice podzemní - věcná hodnota	=	302 545,76 Kč

2. El. pilířek		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:		3.2.3. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříňe SP 3
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC		2224
Výměra:		1,00 ks
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 120,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	16 363,52
Plná cena: 1,00 ks * 16 363,52 Kč/ks	=	16 363,52 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 40 = 30,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$	*	0,700
El. pilířek - věcná hodnota	=	11 454,46 Kč

3. Přípojka elektro		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:		3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC		2224
Délka:		3,00 m
Ocenění		

3. Přípojka elektro		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	623,22
Plná cena: 3,00 m * 623,22 Kč/m	=	1 869,66 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 60 = 20,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$	*	0,800
Přípojka elektro - věcná hodnota	=	1 495,73 Kč

5.2.8 Čerpací stanice ČS5 - Frýdlantská ul.

1. Čerpací stanice podzemní		
Základní cena:	=	
Koeficient změn cen staveb K_i :	*	1,000
Upravená cena	=	343 802,- Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 100 = 12,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 12,0 \% / 100)$	*	0,880
Čerpací stanice podzemní - věcná hodnota	=	302 545,76 Kč

2. El. pilířek		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:		3.2.3. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříňe SP 3
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC		2224
Výměra:		1,00 ks
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 120,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	16 363,52
Plná cena: 1,00 ks * 16 363,52 Kč/ks	=	16 363,52 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 40 = 30,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$	*	0,700
El. pilířek - věcná hodnota	=	11 454,46 Kč

3. Přípojka elektro		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:		3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm2 zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC		2224

3. Přípojka elektro		
Délka:		2,50 m
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	623,22
Plná cena: 2,50 m * 623,22 Kč/m	=	1 558,05 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků · Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků · Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 60 = 20,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$	*	0,800
Přípojka elektro - věcná hodnota	=	1 246,44 Kč

5.3 Ocenění technologie

Součástí vodohospodářských staveb (objektů), s výjimkou vodovodních a kanalizačních sítí, jsou rovněž technologická zařízení zajišťující jejich provozní a funkční způsobilost. Technologie představují nedílnou součást vodohospodářské infrastruktury a zahrnují zejména strojní, elektrotechnické, měřicí, regulační a řídicí prvky, jejichž účelem je zabezpečení technologických procesů souvisejících s úpravou, dopravou, akumulací či čištěním vody.

Znalec přistoupil k určení hodnoty technologií nepřímou metodou, založenou na poměrovém vztahu mezi hodnotou technologického vybavení a hodnotou příslušných vodohospodářských staveb. I s ohledem na neúplnost technické a inventarizační dokumentace a za účelem dosažení co nejvyšší míry objektivity byla ve spolupráci se zástupci Zadavatele zpracována převodová tabulka stanovující obvyklé podíly technologických zařízení na celkové hodnotě jednotlivých typů vodohospodářských objektů. Tato tabulka následně sloužila jako podklad pro vyčíslení hodnoty technologického vybavení u jednotlivých oceňovaných objektů.

Vodohospodářské objekty	Stavby (% podíl)	Technologie (% podíl)
ČOV	65%	35%
Čerpací stanice	90%	10%
Vodojem	85%	15%
Vrt	90%	10%
Úpravna vody	70%	30%

Výsledné hodnoty technologií obsahuje souhrnná výsledná tabulka celé sestavy v kapitole 6 – Rekapitulace výsledných hodnot.

6. REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Předmět ocenění	Reprodukční cena	Věcná hodnota
Vodovodní potrubí		
1. Vodovodní potrubí - V lukách	1 681 488,06 Kč	1 659 628,72 Kč
Kanalizační stoky		
1. Kanalizace-stoky DN 90 (do DN 150)	53 265,64 Kč	46 181,31 Kč
2. Kanalizace-stoky DN 150	71 831,79 Kč	62 278,16 Kč
3. Kanalizace-stoky DN 250	39 337 343,43 Kč	34 105 476,75 Kč
4. Kanalizace-stoky DN 300	24 342,40 Kč	6 767,19 Kč
Stoky tlakové a podtlakové		
1. Stoky tlakové a podtlakové DN 80 (do DN 150)	4 410 249,74 Kč	3 823 686,52 Kč
Čerpací stanice ČS1 - Růžová ul.		
1. Čerpací stanice podzemní	343 802 Kč	302 545,76 Kč
2. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříně SP 3	16 363,52 Kč	11 454,46 Kč
3. Přípojka elektro	2 181,27 Kč	1 745,02 Kč
Technologie	38 200,22 Kč	33 616,20 Kč
Čerpací stanice ČS2 - Nádražní ul.		
1. Čerpací stanice podzemní	345 868 Kč	304 363,84 Kč
2. El. pilířek	16 363,52 Kč	11 454,46 Kč
3. Přípojka elektro	2 056,63 Kč	1 645,30 Kč
Technologie	38 429,78 Kč	33 818,20 Kč
Čerpací stanice ČS3 - Ludvíkovská ul.		
1. Čerpací stanice podzemní	345 868 Kč	304 363,84 Kč
2. El. pilířek	16 363,52 Kč	11 454,46 Kč
3. Přípojka elektro	1 246,44 Kč	997,15 Kč
Technologie	38 429,78 Kč	33 818,20 Kč
Čerpací stanice ČS4 - Jindřichovická ul.		
1. Čerpací stanice podzemní	343 802 Kč	302 545,76 Kč
2. El. pilířek	16 363,52 Kč	11 454,46 Kč
3. Přípojka elektro	1 869,66 Kč	1 495,73 Kč
Technologie	38 200,22 Kč	33 616,20 Kč
Čerpací stanice ČS5 - Frýdlantská ul.		
1. Čerpací stanice podzemní	343 802 Kč	302 545,76 Kč
2. El. pilířek	16 363,52 Kč	11 454,46 Kč
3. Přípojka elektro	1 558,05 Kč	1 246,44 Kč
Technologie	38 200,22 Kč	33 616,20 Kč
Celkem Stavby + technologie	47 583 853 Kč	41 453 271 Kč
Celkem vodohospodářská sestava Nové Město pod Smrkem (zaok.)		41 453 000 Kč

Odhadovaná hodnota sestavy vodohospodářské infrastruktury Nové Město pod Smrkem stanovená k datu 31. prosince 2025 získaná pomocí metody nákladové a porovnávací činí:

=== 41 453 000 Kč === (PO ZAOKROUHLNÍ)

ODŮVODNĚNÍ

Na zpracování této části znaleckého posudku se podílela Ing. Dagmar Dušková.

7. ODŮVODNĚNÍ

7.1 Odůvodnění

Tato kapitola obsahuje odůvodnění sestavené v souladu s ust. § 28 odst. 2 písm. f) zák. č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ve spojení s ust. § 41 odst. 4 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti - což zahrnuje interpretaci výsledků provedených analýz dat a kontrolu postupu Znalce podle § 52 písm. a) až e) shora uvedené vyhlášky, která zní:

Znalec při zpracování znaleckého posudku

- a) vybere zdroj dat,
- b) sebere nebo vytvoří data,
- c) zpracuje data,
- d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat.

V souladu se zadáním této kapitoly Znalec uvádí, že znalecký posudek zpracoval v souladu s uvedeným postupem a veškeré vybrané, vytvořené a zpracované zdroje dat a z nich následně provedené analýzy a formulované výsledky detailně popsal v rámci předchozích kapitol obsahující zadání, výčet podkladů, nález a posudek, případně je uvedl v rámci jednotlivých příloh tohoto znaleckého posudku.

Závěrečnou kontrolu provedeného a výše popsaného postupu provedla Ing. Dagmar Dušková – znalec.

7.2 Použité metody ocenění

Výsledky ocenění dle použitých způsobů ocenění, jejichž odůvodněné užití je popsáno v příslušných předchozích kapitolách tohoto posudku, rekapituluje následující tabulka. Jedná se o hodnotu stanovenou k Datu ocenění **31. 12. 2025**.

Součásti infrastruktury	Reprodukční cena	Věcná hodnota
Stavby a technologie	47 583 853 Kč	41 453 271 Kč
	47 584 000 Kč	41 453 000 Kč

Výslednou hodnotu nepeněžitého vkladu ve formě sestavy vodohospodářské infrastruktury stanovil Znalec s využitím nákladového přístupu ocenění. V rámci nákladového přístupu byla stanovena reprodukční cena nové infrastruktury a následně její věcná hodnota po zohlednění fyzického, funkčního a ekonomického opotřebení. Za nejvhodnější ukazatel hodnoty oceňované sestavy byla považována věcná hodnota, neboť nejlépe vyjadřuje hodnotu existující infrastruktury ke dni ocenění a reflektuje její skutečný technický, morální a ekonomický stav.

ZÁVĚR

Na zpracování této části znaleckého posudku se podílela Ing. Dagmar Dušková, Ing. Václav Kunášek, Ing. Jitka Klausová a Ing. Branislav Istok.

8. ZÁVĚR

8.1 Rekapitulace

Znaleckým úkolem znalecké kanceláře společnosti CLA Appraisal s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 282 13 645 (dále také **“Znalec”**) se, dle zadání Zadavatele tohoto znaleckého posudku, rozumí stanovení hodnoty sestavy vodohospodářské infrastruktury definované níže ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem, IČ: 002 63 036 (dále také **„město Nové Město pod Smrkem“** či **„Město“**), a to pro potřeby nepeněžitého vkladu tohoto majetku do české akciové společnosti. v souladu s § 251 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

V souvislosti s tím by výsledky a dílčí výstupy ocenění předložené v tomto znaleckém posudku neměly být použity za jiným účelem.

8.1.1 Odborná otázka

Úkolem Znalce je tedy odpovědět na otázku zadanou Znalci Zadavatelem:

2) Jaká je hodnota Předmětu ocenění k datu 31. 12. 2025?

Přičemž Předmět ocenění je přesně specifikován v subkapitole č. 1.1.2. i v následující subkapitole 8.1.2.

8.1.2 Předmět ocenění

Na základě vymezení znaleckého úkolu je předmětem ocenění hodnota nepeněžitého vkladu ve formě následující **sestavy vodohospodářské infrastruktury**:

► Vodovod a kanalizace Nové Město pod Smrkem

Majetek	Druh	Materiál	DN	Délka (bm)	Stáří
Vodovod N. Město - V lukách	potrubí	PVC, PE	80	293,95	2024
		Celkem		294,0	
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba	Stoky kruhové	PVC, PE	90	12,48	2013
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba	Stoky kruhové	PVC, PE	150	16,83	2013
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba	Stoky kruhové	PVC, PE	250	5 743,03	2013
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba	Stoky kruhové	Kamenina	300	3,57	1960
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba		Celkem		5 775,91	
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba	Stoky tlakové a podtlakové	PVC, PE	80	1 033,31	2013
Kanalizace Nové Město pod Smrkem - dostavba		Celkem		1 033,31	

► Čerpací stanice

Čerpací stanice	Výkon [l/s]	Poznámky
ČS 1 - Růžová ul.	1,2	Bez oplocení, + přípojka elektro , podzemní objekt, pilířek, v komunikaci
ČS 2 - Nádražní ul.	1,7	Bez oplocení, + přípojka elektro , podzemní objekt, pilířek, v komunikaci
ČS 3 - Ludvíkovská ul.	1,7	Bez oplocení, + přípojka elektro , podzemní objekt, pilířek, mimo komunikace
ČS 4 - Jindřichovická ul.	1,2	Bez oplocení, + přípojka elektro , podzemní objekt, pilířek, mimo komunikace
ČS 5 - Frýdlantská ul.	1,2	Bez oplocení, + přípojka elektro , podzemní objekt, pilířek, v komunikaci

8.1.3 Účel ocenění

V souladu s požadavkem Zadavatele je tento znalecký posudek zpracován pro potřeby stanovení hodnoty výše specifikovaného Předmětu ocenění, a to pro potřeby nepeněžitýho vkladu v souladu s § 251 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

8.1.4 Datum ocenění

Ocenění je provedeno dle zadání Zadavatele ke dni **31. 12. 2025** (dále také jen „Datum ocenění“), s využitím výstupů z majetkové a provozní evidence Města Nové Město pod Smrkem k Datu ocenění a dalších veřejně dostupných či předložených informací a podkladů, jež jsou uvedeny dále v tomto znaleckém posudku.

8.1.5 Relevantní část ustanovení § 251

Tomuto posudku relevantní část ustanovení § 251 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích zní následovně:

(2) Posudek znalce oceňujícího nepeněžitý vklad obsahuje alespoň

- a) popis nepeněžitýho vkladu,
- b) použité způsoby jeho ocenění a údaj o tom, zda cena nepeněžitýho vkladu získaná použitými způsoby odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být společností vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad a
- c) částku, na kterou se nepeněžitý vklad oceňuje.

8.1.6 Skutečnosti snižující přesnost

Znalec při zpracování znaleckého posudku pracoval v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy vztahujícími se k ocenění, které však zahrnují i vytváření odborných předpokladů a odborných predikcí, a to zejména v části odhadu budoucího hospodářského vývoje ekonomiky a oceňovaného obchodního závodu. Ve smyslu ust. §41 odst. 5 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti a §28 odst. 5 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, Znalec uvádí, že z logiky zkoumané věci nelze se 100% jistotou činit závěry o skutečném stavu věcí a prostředí, které nenastaly, ale nastat mohou.

8.1.7 Rekapitulace výsledků

Zvolené a použité přístupy pro stanovení hodnoty oceňovaného nepeněžitého vkladu:

Součásti infrastruktury	Reprodukční cena	Věcná hodnota
Stavby a technologie	47 583 853 Kč	41 453 271 Kč
	47 584 000 Kč	41 453 000 Kč

Ocenění je dle zadání Zadavatele provedeno ke dni **31. prosince 2025**.

8.2 Závěrečný výrok

Na základě veškerých skutečností uvedených v tomto znaleckém posudku odpovídá Znalec na výše uvedenou odbornou otázku, a to:

1) Jaká je hodnota Předmětu ocenění k datu 31. 12. 2025?

Výsledná hodnota nepeněžitého vkladu ve formě sestavy vodohospodářské infrastruktury ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem ke dni 31. prosince 2025

činí

=== 41 453 000 Kč ===

(Slovy: čtyřicet jedna milionů čtyři sta padesát tři tisíc korun českých)

8.3 Posouzení hodnoty nepeněžitého vkladu a úhrnného emisního kursu akcií

Pro účely § 251 odst. 2 písm. b) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění účinném k datu vyhotovení tohoto znaleckého posudku, Znalec konstatuje, že z hodnoty nepeněžitého vkladu, tj. hodnoty sestavy vodohospodářské infrastruktury ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem, stanovené tímto znaleckým posudkem (==41 453 000 Kč) plyne, že částka, na kterou se tento nepeněžitý vklad oceňuje, odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být akciovou společností vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad. Úhrnný emisní kurs akcií dle dostupných informací odpovídá právě výši 41 453 000 Kč.

PŘÍLOHY

Na zpracování této části znaleckého posudku se podílela Ing. Dagmar Dušková, Ing. Václav Kunášek, Ing. Jitka Klausová a Ing. Branislav Ištók.

SEZNAM PŘÍLOH:

Tento znalecký posudek neobsahuje žádné přílohy.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností CLA Appraisal s.r.o. jako znaleckou kancelář zapsanou rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 27.3.2013, čj. 22/2013-OSD-SZN/12 pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniků a jejich částí včetně přezkoumávání smluv o převodu nebo nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska, posuzování proveditelnosti a rentability investičních projektů, ekonomické efektivnosti podnikatelských záměrů, ekonomické a finanční rozborů, oceňování nepeněžitých vkladů dle obchodního zákoníku, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, včetně technologických zařízení, strojů, dopravních prostředků, spotřebního zboží, nehmotného majetku, včetně posuzování oprávněnosti nákladů vynaložených na výzkum a vývoj, majetkových práv a výrobně technických a obchodních poznatků, finančního majetku včetně cenných papírů, jejich derivátů a obchodních podílů, pohledávek, závazků, oceňování obchodního jmění při přeměnách společností a přezkoumání smluv o přeměnách obchodních společností z ekonomického hlediska včetně zpracovávání zpráv, posouzení přeměn z hlediska nezpůsobení úpadku nástupnické společnosti, přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami a vztahů mezi minoritními a majoritními akcionáři z ekonomického hlediska, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami, přezkoumávání ovládacích smluv a smluv o převodu zisku z ekonomického hlediska, činnosti členů statutárních orgánů z hlediska ekonomických zájmů, stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen a dalších skutečností z ekonomického hlediska, zjišťování hodnot vypořádacích podílů, stanovení hodnoty skutečné škody a ušlého zisku, stanovování reálné hodnoty pro účely účetnictví, účetní evidence.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod č. 067903/2026 a obsahuje celkem 30 stran a je bez příloh.

Znalec prohlašuje, že ke zpracování tohoto znaleckého posudku nepřibral konzultanta, a že za podání tohoto posudku byla sjednána smluvní odměna, jejíž výše není závislá na závěru, k němuž Znalec ve znaleckém posudku dospěl.

Znalec:

CLA Appraisal s.r.o.
znalecká kancelář
Rohanské nábřeží 721/39, Karlín
186 00 Praha 8
IČ: 28213645, datová schránka: 6wgacqz
www.claczech.cz/

Posudek připravili:

Ing. Dagmar Dušková
Ing. Václav Kunášek
Ing. Jitka Klausová
Ing. Branislav Ištók

Znalcem, který je povinen znalecký posudek na žádost orgánu veřejné moci, před nímž má být znalecký posudek použit, osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit je Ing. Dagmar Dušková.

V Praze dne 18. srpen 2026



Ing. Dagmar Dušková
jednatelka, znalec