ZNALECKÝ POSUDEK
č. 1/3471/20

o ceně podružného řadu kanalizace A11 umístěného na pozemku p.č. 221/9, k.ú. Rašovice u Nymburka, obec Budiměřice, okres Nymburk

Objednatel znaleckého posudku: Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s.
Bobnická 712
288 02 Nymburk

Účel znaleckého posudku: Stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu pro účely vytvoření základního jmění akciové společnosti

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 3.1.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda
ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s.
Dlouhá 16, 110 00 Praha

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Znalecký posudek byl vypracován v 6 vyhotoveních. Z toho 4 vyhotovení obdrží objednatel znaleckého posudku, 1 vyhotovení bude uloženo v archivu spolupracující organizace a 1 vyhotovení v archivu znalce.

V Praze, dne 3.1.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – podružného řadu kanalizace A11 umístěného na pozemku p.č. 221/9, k.ú. Rašovice u Nymburka, obec Budiměřice, okres Nymburk

Pro stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu je použit postup dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb.
Jedná se o „majetek“ s omezenou obchodovatelností.

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
§ 509
Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

2. Základní informace

Podružný řad kanalizace A11 - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka

Název předmětu ocenění:	Podružný řad kanalizace A11 - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka
Adresa předmětu ocenění:	Rašovice 288 02 Budiměřice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Budiměřice
Katastrální území:	Rašovice u Nymburka
Počet obyvatel:	661

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena bez přítomnosti zástupce objednatele znaleckého posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady předané zástupcem objednatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Smlouva o výpůjčce č. 54/2010
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/74034/2010/Fry dne 15.12.2010
- Geodetická dokumentace skutečného provedení
- Protokol – vydání povolení k užívání stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/73934/2010/Fry dne 14.12.2010

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Informace z náhledu do KN
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Údaje a informace z veřejně dostupných zdrojů
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Informace sdělené zástupcem objednatele znaleckého posudku a obce

Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění
- Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Odhad hodnoty nemovitostí – Zbyněk Zazvonil, vydání I., 2012, nakladatelství Ekopress, s.r.o.
- Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., nakladatelství Linde Praha
- Znalec – časopis komory soudních znalců České republiky

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

Seznam příloh

- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/74034/2010/Fry dne 15.12.2010
- Mapa okolí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Odpovídají právnímu stavu

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o podružný řad kanalizace A11 umístěný na pozemku p.č. 221/9, k.ú. Rašovice u Nymburka, obec Budiměřice, okres Nymburk.

Podružný kanalizační řad je užíván na základě kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/74034/2010/Fry dne 15.12.2010.
Jedná se o podtlakový kanalizační řad PE 110 – 18,30 m, PE 90 – 50,15 m a PE 90 – 2,15 m.

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

Podružný řad kanalizace A11 – Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka

Dotace	**00,00 Kč**

7. Obsah znaleckého posudku

HODNOTA NEPENĚŽITÉHO VKLADU

ZJIŠTĚNÁ CENA DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Podružný řad kanalizace A11 - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka

1. Podružný řad kanalizace A11 (část) - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka
2. Podružný řad kanalizace A11 (část) - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka

SROVNÁVACÍ HODNOTA

B. POSUDEK

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

ZJIŠTĚNÁ CENA DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Podružný řad kanalizace A11 – Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60

2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,523**

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

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

1. Podružný řad kanalizace A11 (část) - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – podtlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 52,30 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4420
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**3 203,90**
Plná cena: 52,30 m * 3 203,90 Kč/m	=	**167 563,97 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 60 = 16,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 16,7 % / 100)	*	0,833
Nákladová cena stavby CS_N	=	**139 580,79 Kč**

Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	**=**	**73 000,75 Kč**

Podružný řad kanalizace A11 (část) - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka - zjištěná cena	**=**	**73 000,75 Kč**

2. Podružný řad kanalizace A11 (část) - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – podtlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 18,30 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 063,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4420
Základní cena upravená cena Kč/m	**=**	**4 030,28**
Plná cena: 18,30 m * 4 030,28 Kč/m	**=**	**73 754,12 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 60 = 16,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 16,7 % / 100)	*	0,833
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**61 437,18 Kč**
Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	**=**	**32 131,65 Kč**

Podružný řad kanalizace A11 (část) - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka - zjištěná cena	**=**	**32 131,65 Kč**

Rekapitulace – zjištěná cena dle cenového předpisu

Podružný řad kanalizace A11 - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka

1. Podružný řad kanalizace A11 (část) - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka	73 001,- Kč
2. Podružný řad kanalizace A11 (část) - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka	32 132,- Kč
Podružný řad kanalizace A11 - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka - celkem:	**105 133,- Kč**

Výsledná cena - celkem:	**105 133,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**105 130,- Kč**

Podružný řad kanalizace A11 - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka

Obec Budiměřice – podíl 100,00 %	**105 130,- Kč**
Celkem – podíl obec Budiměřice	**105 130,- Kč**

SROVNÁVACÍ HODNOTA

Podružný řad kanalizace A11 – Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka

Jedná se o podružný řad kanalizace A11 umístěný na pozemku p.č. 221/9, k.ú. Rašovice u Nymburka, obec Budiměřice, okres Nymburk.

Podružný kanalizační řad je užíván na základě kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/74034/2010/Fry dne 15.12.2010.
Jedná se o podtlakový kanalizační řad PE 110 – 18,30 m, PE 90 – 50,15 m a PE 90 – 2,15 m.

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

Podružný řad kanalizace A11 - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka

1. Podružný řad kanalizace A11 (část) - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka	139 581,- Kč
2. Podružný řad kanalizace A11 (část) - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka	61 437,- Kč
Podružný řad kanalizace A11 - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka - celkem:	**201 018,- Kč**

Výsledná cena - celkem:	**201 018,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**201 020,- Kč**

Cenové koeficienty

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

$C_A = 0,423$
$C_B = 0,473$
$C_C = 0,523$
$C_D = 0,573$
$C_E = 0,622$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	2,115
Příslušenství stavby	C	2	1,046
Provedení stavby	D	3	1,719

Využitelnost	B	4	1,892
Názor znalce	E	5	3,110
		19	9,882

Koeficient korekce ceny k = 9,882 / 19 = 0,520

Podtlaková kanalizace – Budiměřice: 201 020,- Kč x 0,520 = 104 530,40 Kč

Srovnávací hodnota

Podtlaková kanalizace – Budiměřice 104 530,- Kč

Podružný řad kanalizace A11 - Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka

Obec Budiměřice – podíl 100,00 % 104 530,- Kč

Celkem – podíl obec Budiměřice 104 530,- Kč

Rekapitulace

Úkolem zpracování posudku bylo stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – podružného řadu kanalizace A11 umístěného na pozemku p.č. 221/9, k.ú. Rašovice u Nymburka, obec Budiměřice, okres Nymburk.

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

105 000,- Kč

slovy: Jednostopěttisíc Kč

V Praze, dne 3.1.2020

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 1.4.1983, č.j. Spr 233/81 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 1/3471/20.

Ing. Jan Fujáček