ZNALECKÝ POSUDEK
č. 10/3480/20

o ceně kanalizačních řadů (kanalizace Kanín – 2.etapa) umístěných v k.ú. Kanín, obec Opolany, 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 14 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 9.1.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – kanalizačních řadů (kanalizace Kanín – 2.etapa) umístěných v k.ú. Kanín, obec Opolany, 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

Kanalizace Kanín (2.etapa) – Opolany

Název předmětu ocenění:	Kanalizace Kanín (2.etapa)
Adresa předmětu ocenění:	Kanín
	289 07 Opolany
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Opolany
Katastrální území:	Kanín
Počet obyvatel:	873

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. 81/2011
- Kolaudační rozhodnutí s užíváním stavby vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: 0027671/2011/OŽP/LČe dne 25.7.2011
- Situace umístění kanalizačních řadů
- Částečná zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele

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 rozhodnutí s užíváním stavby vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: 0027671/2011/OŽP/LČe dne 25.7.2011
- Mapa okolí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Odpovídají právnímu stavu

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o kanalizační řady (kanalizace Kanín – 2.etapa) umístěné v k.ú. Kanín, obec Opolany, okres Nymburk.

Kanalizační řady jsou užívány na základě kolaudačního rozhodnutí s užíváním stavby vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: 0027671/2011/OŽP/LČe dne 25.7.2011.
Jedná se o podtlakové kanalizační řady (A3, A3-2, A3-3, A3-4, A) DN 80 – 298,9 m, DN 100 – 149,50 m, podružné kanalizační řady DN 65 nebo DN 80 – 167,00 m a domovní přepouštěcí šachty vč. ventilu a řídící jednotky – 31 ks.

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 Opolany.

Kanalizace Kanín (2.etapa) – Opolany

Celková cena kanalizačního řadu	**4 444 743,00 Kč**
Dotace	**4 209 172,00 Kč**
Obec Opolany	**235 571,00 Kč**

7. Obsah znaleckého posudku

HODNOTA NEPENĚŽITÉHO VKLADU

ZJIŠTĚNÁ CENA DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Kanalizace Kanín (2.etapa) - Opolany

1. Kanalizace Kanín I.
2. Kanalizace Kanín II.
3. Kanalizace Kanín - podružné řady
4. Domovní přepouštěcí šachty

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

Kanalizace Kanín (2.etapa) – Opolany

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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}738}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}893}$

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	I	0,60

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	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** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,443**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,536**

1. Kanalizace Kanín I.

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: 298,90 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: 298,90 m * 3 203,90 Kč/m	=	**957 645,71 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**813 998,85 Kč**
Koeficient pp	*	0,443
Cena stavby CS	=	**360 601,49 Kč**

Kanalizace Kanín I. - zjištěná cena = 360 601,49 Kč

2. Kanalizace Kanín II.

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: 149,50 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):	*	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: 149,50 m * 4 030,28 Kč/m = **602 526,86 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**512 147,83 Kč**
Koeficient pp	*	0,443
Cena stavby CS	=	**226 881,49 Kč**

Kanalizace Kanín II. - zjištěná cena = 226 881,49 Kč

3. Kanalizace Kanín - podružné řady

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: 167,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4420
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**3 203,90**
Plná cena: 167,00 m * 3 203,90 Kč/m	=	**535 051,30 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**454 793,61 Kč**
Koeficient pp	*	0,443
Cena stavby CS	=	**201 473,57 Kč**

Kanalizace Kanín - podružné řady - zjištěná cena	=	**201 473,57 Kč**

4. Domovní přepouštěcí šachty

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Počet: 31,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	102 500,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**102 500,-**
Plná cena: 31,00 ks * 102 500,- Kč/ks	=	**3 177 500,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 700 875,- Kč**
Koeficient pp	*	0,443
Cena stavby CS	=	**1 196 487,63 Kč**

Domovní přepouštěcí šachty - zjištěná cena	=	**1 196 487,63 Kč**

Rekapitulace – zjištěná cena dle cenového předpisu

Kanalizace Kanín (2.etapa) - Opolany

1. Kanalizace Kanín I.	360 601,- Kč
2. Kanalizace Kanín II.	226 881,- Kč
3. Kanalizace Kanín - podružné řady	201 474,- Kč
4. Domovní přepouštěcí šachty	1 196 488,- Kč
Kanalizace Kanín (2.etapa) - Opolany - celkem:	**1 985 444,- Kč**

Výsledná cena - celkem:	**1 985 444,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**1 985 440,- Kč**

Kanalizace Kanín (2.etapa) - Opolany

Obec Opolany – podíl 5,30 %	**105 228,30 Kč**
Celkem – podíl obec Opolany (po zaokrouhlení)	**105 230,- Kč**

SROVNÁVACÍ HODNOTA

Kanalizace Kanín (2.etapa) – Opolany

Jedná se o kanalizační řady (kanalizace Kanín – 2.etapa) umístěné v k.ú. Kanín, obec Opolany, okres Nymburk.

Kanalizační řady jsou užívány na základě kolaudačního rozhodnutí s užíváním stavby vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem životního prostředí pod čj.: 0027671/2011/OŽP/LČe dne 25.7.2011.
Jedná se o podtlakové kanalizační řady (A3, A3-2, A3-3, A3-4, A) DN 80 – 298,9 m, DN 100 – 149,50 m, podružné kanalizační řady DN 65 nebo DN 80 – 167,00 m a domovní přepouštěcí šachty vč. ventilu a řídící jednotky – 31 ks.

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

Kanalizace Kanín (2.etapa) - Opolany

1. Kanalizace Kanín I.	813 999,- Kč
2. Kanalizace Kanín II.	512 148,- Kč
3. Kanalizace Kanín - podružné řady	454 794,- Kč
4. Domovní přepouštěcí šachty	2 700 875,- Kč
Kanalizace Kanín (2.etapa) - Opolany - celkem:	**4 481 816,- Kč**

Výsledná cena - celkem: **4 481 816,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 481 820,- Kč**

Cenové koeficienty

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

$C_A = 0,312$
$C_B = 0,376$
$C_C = 0,440$
$C_D = 0,504$
$C_E = 0,569$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,560
Příslušenství stavby	C	2	0,880

Provedení stavby	D	3	1,512
Využitelnost	B	4	1,504
Názor znalce	E	5	2,845
		19	8,301

Koeficient korekce ceny k = 8,301 / 19 = 0,437

Podtlaková kanalizace Kanín – Opolany: 4 481 820,- Kč x 0,437 = 1 958 555,30 Kč

Srovnávací hodnota

Podtlaková kanalizace Kanín – Opolany 1 958 560,- Kč

Podtlaková kanalizace Kanín (2.etapa) - Opolany

Obec Opolany – podíl 5,30 % 103 803,70 Kč

Celkem – podíl obec Opolany (po zaokrouhlení) 103 800,- Kč

Rekapitulace

Úkolem zpracování posudku bylo stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – kanalizačních řadů (kanalizace Kanín – 2.etapa) umístěných v k.ú. Kanín, obec Opolany, 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 9.1.2020

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 10/3480/20.

Ing. Jan Fujáček