ZNALECKÝ POSUDEK
č. 23/3493/20

o ceně kanalizačních řadů (lokalita Sad) umístěných v k.ú. Všechlapy u Nymburka, obec Všechlapy, 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 17 stran textu včetně titulního listu a 5 stran 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 28.1.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – kanalizačních řadů (lokalita Sad) umístěných v k.ú. Všechlapy u Nymburka, obec Všechlapy, 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 - lokalita Sad, Všechlapy, k.ú. Všechlapy u Nymburka

Název předmětu ocenění:	Kanalizace - lokalita Sad, Všechlapy
Adresa předmětu ocenění:	lokalita Sad
	288 02 Všechlapy
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Všechlapy
Katastrální území:	Všechlapy u Nymburka
Počet obyvatel:	749

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. 46/2013 a č. 24/2017
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/52318/2012/Bor dne 27.11.2012
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/8029/2017/Kra dne 15.2.2017
- Darovací smlouva
- Technická zpráva, revizní šachty, čerpací stanice

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.: 100/52318/2012/Bor dne 27.11.2012
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/8029/2017/Kra dne 15.2.2017
- Mapa okolí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Odpovídají právnímu stavu

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o kanalizační řady (lokalita Sad) umístěné v k.ú. Všechlapy u Nymburka, obec Všechlapy, okres Nymburk.

Kanalizační řady (lokalita Sad, I. etapa) jsou užívány na základě kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaném Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/52318/2012/Bor dne 27.11.2012.
Podle předaných podkladů se jedná o kanalizační řad A, C, D, E o délce 653,70 m (PVC DN 300), výtlak o délce 120,20 m (PEHD 110) a uklidňovací část výtlaku o délce 4,00 m (PVC DN 300). Na řadech jsou osazeny betonové šachty, uklidňovací šachta a betonová čerpací stanice, která je vystrojena dvojicí kalových čerpadel.

Kanalizační řady (lokalita Sad, II. etapa) jsou užívány na základě kolaudační souhlasu s užíváním stavby vydaném Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/8029/2017/Kra dne 15.2.2017.

Podle předaných podkladů se jedná o kanalizační řad D o délce 326,60 m (PVC DN 300). Na řadu jsou osazeny betonové šachty.

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 Všechlapy.

Kanalizace – lokalita Sad, Všechlapy, k.ú. Všechlapy u Nymburka

Dotace	**0,00 Kč**

7. Obsah znaleckého posudku

HODNOTA NEPENĚŽITÉHO VKLADU

ZJIŠTĚNÁ CENA DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Kanalizace - lokalita Sad, Všechlapy, k.ú. Všechlapy u Nymburka

1. Kanalizační řad A, C, D, E (I.etapa)
2. Kanalizační řad D (II.etapa)
3. Kanalizační řad - výtlak (I.etapa)
4. Výtlak - uklidňovací část (I.etapa)
5. Kanalizační šachty (I.etapa)
6. Kanalizační šachty (II.etapa)
7. Uklidňovací šachta (I.etapa)
8. Čerpací stanice
9. Pilíř elektro vč. rozvaděče

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 – lokalita Sad, Všechlapy, k.ú. Všechlapy 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: 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 $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}784}$

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** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,470**

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. Kanalizační řad A, C, D, E (I.etapa)

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 z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,90 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223
Množství: 653,70 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):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**4 180,65**
Plná cena: 653,70 m * 4 180,65 Kč/m	=	**2 732 890,91 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 80 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 459 601,82 Kč**

Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	**=**	**1 156 012,86 Kč**

Kanalizační řad A, C, D, E (I.etapa) - zjištěná cena	**=**	**1 156 012,86 Kč**

2. Kanalizační řad D (II.etapa)

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 z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,90 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223
Množství: 326,60 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):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**4 180,65**
Plná cena: 326,60 m * 4 180,65 Kč/m	=	**1 365 400,29 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 80 = 3,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 3,8 % / 100)	*	0,962
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**1 313 515,08 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	**=**	**617 352,09 Kč**

Kanalizační řad D (II.etapa) - zjištěná cena	**=**	**617 352,09 Kč**

3. Kanalizační řad - výtlak (I.etapa)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní - tlaková kanalizace (výtlak)
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,90 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 120,20 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: 120,20 m * 4 030,28 Kč/m	=	**484 439,66 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 60 = 13,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 13,3 % / 100)	*	0,867
Nákladová cena stavby CS_N	=	**420 009,19 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**197 404,32 Kč**
Kanalizační řad - výtlak (I.etapa) - zjištěná cena	=	**197 404,32 Kč**

4. Výtlak - uklidňovací část (I.etapa)

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 z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,90 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223
Množství: 4,00 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):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**4 180,65**
Plná cena: 4,00 m * 4 180,65 Kč/m	=	**16 722,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 80 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	**15 050,34 Kč**

Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**7 073,66 Kč**

Výtlak - uklidňovací část (I.etapa) - zjištěná cena = **7 073,66 Kč**

5. Kanalizační šachty (I.etapa)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.2. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 3 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra: 21,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	9 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**18 264,96**
Plná cena: 21,00 ks * 18 264,96 Kč/ks	=	**383 564,16 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 80 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	**345 207,74 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**162 247,64 Kč**

Kanalizační šachty (I.etapa) - zjištěná cena = **162 247,64 Kč**

6. Kanalizační šachty (II.etapa)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.2. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 3 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra: 9,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	9 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**18 264,96**
Plná cena: 9,00 ks * 18 264,96 Kč/ks	=	**164 384,64 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 80 = 3,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 3,8 % / 100)	*	0,962
Nákladová cena stavby CS_N	=	**158 138,02 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**74 324,87 Kč**

Kanalizační šachty (II.etapa) - zjištěná cena = 74 324,87 Kč

7. Uklidňovací šachta (I.etapa)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**14 496,-**

Plná cena: 1,00 ks * 14 496,- Kč/ks = **14 496,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 80 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	**13 046,40 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**6 131,81 Kč**

Uklidňovací šachta (I.etapa) - zjištěná cena = 6 131,81 Kč

8. Čerpací 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 vodorovné nosné konstrukce): montovaná z dílců betonových plošných
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212

Množství: 3,14*1,15*1,15*4,60 = 19,10 m^3
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 619,-
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	=	**3 162,88**
Plná cena: 19,10 m^3 * 3 162,88 Kč/m^3	=	**60 411,01 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 80 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
	=	54 369,91 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

technologie a vystrojení ČS	77 200,00Kč	26,67 %	+	56 610,76 Kč	
Hodnota technologického zařízení celkem			=	56 610,76 Kč	
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)				+	56 610,76 Kč
Nákladová cena stavby CS_N				=	**110 980,67 Kč**
Koeficient pp				*	0,470
Cena stavby CS				=	**52 160,91 Kč**

Čerpací stanice - zjištěná cena = **52 160,91 Kč**

9. Pilíř elektro vč. rozvaděče

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Počet: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	30 500,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**30 500,-**
Plná cena: 1,00 ks * 30 500,- Kč/ks	=	**30 500,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 40 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)	*	0,800
Nákladová cena stavby CS_N	=	**24 400,- Kč**

Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	**=**	**11 468,- Kč**

Pilíř elektro vč. rozvaděče - zjištěná cena	**=**	**11 468,- Kč**

Rekapitulace – zjištěná cena dle cenového předpisu

Kanalizace - lokalita Sad, Všechlapy, k.ú. Všechlapy u Nymburka

1. Kanalizační řad A, C, D, E (I.etapa)	1 156 013,- Kč
2. Kanalizační řad D (II.etapa)	617 352,- Kč
3. Kanalizační řad - výtlak (I.etapa)	197 404,- Kč
4. Výtlak - uklidňovací část (I.etapa)	7 074,- Kč
5. Kanalizační šachty (I.etapa)	162 248,- Kč
6. Kanalizační šachty (II.etapa)	74 325,- Kč
7. Uklidňovací šachta (I.etapa)	6 132,- Kč
8. Čerpací stanice	52 161,- Kč
9. Pilíř elektro vč. rozvaděče	11 468,- Kč
Kanalizace - lokalita Sad, Všechlapy, k.ú. Všechlapy u Nymburka - celkem:	**2 284 177,- Kč**

Výsledná cena - celkem:	**2 284 177,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**2 284 180,- Kč**

Kanalizace - lokalita Sad, Všechlapy, k.ú. Všechlapy u Nymburka

Obec Všechlapy – podíl 100,00 %	**2 284 180,- Kč**
Celkem – podíl obec Všechlapy	**2 284 180,- Kč**

SROVNÁVACÍ HODNOTA

Kanalizace – lokalita Sad, Všechlapy, k.ú. Všechlapy u Nymburka

Jedná se o kanalizační řady (lokalita Sad) umístěné v k.ú. Všechlapy u Nymburka, obec Všechlapy, okres Nymburk.

Kanalizační řady (lokalita Sad, I. etapa) jsou užívány na základě kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaném Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/52318/2012/Bor dne 27.11.2012.
Podle předaných podkladů se jedná o kanalizační řad A, C, D, E o délce 653,70 m (PVC DN 300), výtlak o délce 120,20 m (PEHD 110) a uklidňovací část výtlaku o délce 4,00 m (PVC DN 300). Na řadech jsou osazeny betonové šachty, uklidňovací šachta a betonová čerpací stanice, která je vystrojena dvojicí kalových čerpadel.

Kanalizační řady (lokalita Sad, II. etapa) jsou užívány na základě kolaudační souhlasu s užíváním stavby vydaném Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/8029/2017/Kra dne 15.2.2017.
Podle předaných podkladů se jedná o kanalizační řad D o délce 326,60 m (PVC DN 300). Na řadu jsou osazeny betonové šachty.

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

Kanalizace - lokalita Sad, Všechlapy, k.ú. Všechlapy u Nymburka

1. Kanalizační řad A, C, D, E (I.etapa)	2 459 602,- Kč
2. Kanalizační řad D (II.etapa)	1 313 515,- Kč
3. Kanalizační řad - výtlak (I.etapa)	420 009,- Kč
4. Výtlak - uklidňovací část (I.etapa)	15 050,- Kč
5. Kanalizační šachty (I.etapa)	345 208,- Kč
6. Kanalizační šachty (II.etapa)	158 138,- Kč
7. Uklidňovací šachta (I.etapa)	13 046,- Kč
8. Čerpací stanice	110 981,- Kč
9. Pilíř elektro vč. rozvaděče	24 400,- Kč
Kanalizace - lokalita Sad, Všechlapy, k.ú. Všechlapy u Nymburka - celkem:	**4 859 949,- Kč**

Výsledná cena - celkem: **4 859 949,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 859 950,- Kč**

Cenové koeficienty

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

$C_A = 0{,}340$
$C_B = 0{,}404$
$C_C = 0{,}468$
$C_D = 0{,}532$
$C_E = 0{,}597$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,700
Příslušenství stavby	C	2	0,936
Provedení stavby	D	3	1,596
Využitelnost	B	4	1,616
Názor znalce	E	5	2,985
		19	8,833

Koeficient korekce ceny k = 8,833 / 19 = 0,465

Kanalizace – lokalita Sad, Všechlapy: 4 859 950,- Kč x 0,465 = 2 259 876,80 Kč

Srovnávací hodnota

Kanalizace – lokalita Sad, Všechlapy 2 259 880,- Kč

Kanalizace - lokalita Sad, Všechlapy, k.ú. Všechlapy u Nymburka

Obec Všechlapy – podíl 100,00 % 2 259 880,- Kč

Celkem – podíl obec Všechlapy 2 259 880,- Kč

Rekapitulace

Úkolem zpracování posudku bylo stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – kanalizačních řadů (lokalita Sad) umístěných v k.ú. Všechlapy u Nymburka, obec Všechlapy, 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

2 284 000,- Kč

slovy: Dvamilionydvěstěosmdesátčtyřitisíc Kč

V Praze, dne 28.1.2020

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 23/3493/20.

Ing. Jan Fujáček