ZNALECKÝ POSUDEK

č. 019712/2024

o ceně kanalizačního řadu (ulice Pošíkova) umístěného v k.ú. Budiměřice, obec Budiměřice, okres Nymburk

Zadavatel znaleckého posudku:	Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s. IČ: 46357009 Bobnická 712 288 02 Nymburk
Číslo jednací zadavatele:	Neuvedeno
Obor / odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Oceněno ke dni:	1. března 2024
Znalecký posudek vypracoval:	Ing. Jan Fujáček IČ: 49506030 Suché 35 417 13 Modlany

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Znalecký posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních. Z toho 4 vyhotovení obdrží zadavatel znaleckého posudku a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

Číslo vyhotovení znaleckého posudku: č. 1 z celkem 5 vyhotoveních

V Praze, dne 4.3.2024

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – kanalizačního řadu (ulice Pošíkova) umístěného v k.ú. Budiměřice, obec Budiměřice, okres Nymburk

Pro stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu je použit postup dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.

Jedná se o „majetek" s omezenou obchodovatelností.

2. Účel znaleckého posudku

Stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu pro účely vytvoření základního jmění akciové společnosti.

3. Skutečnosti sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku

Zástupcem zadavatele znaleckého posudku nebyla sdělena žádná skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena bez přítomnosti zástupce zadavatele znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup při výběru zdrojů dat

Při výběru zdroje dat pro zpracování znaleckého posudku vycházel znalec z obecných zásad:

- Katastr nemovitostí

  Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících (dle zák. č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí). Katastr nemovitostí dále eviduje cenové údaje u realizovaných prodejů, včetně sbírky listin (kupní a jiné smlouvy).
- Realitní trh a inzerce na realitních serverech, vlastní databáze znalce o prodejích nemovitých věcí
- Stavebně technická dokumentace nemovité věci

  Půdorysy, řezy, pohledy technické zprávy staveb, z nichž jsou zřejmé parametry stavby (zastavěná a podlahová plocha, obestavěný prostor, stavebně konstrukční charakteristika stavby apod.).
- Územní plán, dokumenty k územnímu, stavebnímu nebo kolaudačnímu řízení apod.
- Smlouvy o věcných břemenech, zástavní smlouvy, nájemní smlouvy apod.
- Místní šetření

  Místní šetření, při kterém jsou sbírána data přímo na místě, a kdy znalec zjišťuje a ověřuje skutečný stav nemovité věci a její další specifika.

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku a seznam příloh

Podklady předané zástupcem zadavatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Kolaudační souhlas vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/80316/2022/Nov dne 27.10.2022
- Situace umístění kanalizačního řadu

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 zadavatele 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 vydaný Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/80316/2022/Nov dne 27.10.2022
- Mapa okolí

C. Nález

1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Na základě vybraných zdrojů dat bylo provedeno vyhodnocení jednotlivých informací. Relevantní data byla dále zpracována:

- Identifikace předmětu ocenění

  Byla získána data o poloze nemovité věci a o obci. Data byla opatřena v rámci místního šetření, dále z údajů uvedených v katastru nemovitostí a z veřejně dostupných zdrojů.
- Právní stav nemovité věci
- Analýza trhu

  Pro stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu, s ohledem na skutečnost, že se jedná o inženýrské stavby, které nejsou obvykle veřejně obchodované na trhu, je použit postup dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.

2. Základní informace

Kanalizace Budiměřice (ulice Pošíkova), k.ú. Budiměřice

Název předmětu ocenění:	Kanalizace Budiměřice (ulice Pošíkova)
Adresa předmětu ocenění:	288 02 Budiměřice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Budiměřice
Katastrální území:	Budiměřice
Počet obyvatel:	659

3. Základní pojmy

Způsoby oceňování majetku a služeb - § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

1. Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
2. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti,

které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služby tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
4. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
5. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
6. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
7. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
8. Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
9. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:
   a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
   b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
   c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny

jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, která vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, která vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) ocenění sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Odpovídají právnímu stavu

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o kanalizační řad (ulice Pošíkova) umístěný v k.ú. Budiměřice, obec Budiměřice, okres Nymburk.

Kanalizační řad je užíván na základě kolaudačního souhlasu vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/80316/2022/Nov dne 27.10.2022.

Podle předaných podkladů se jedná o:

- kanalizační řad podtlakový PVC DN 80, PN 10 o délce 240,10 m
- kanalizační řad gravitační PP 250 o délce 175,68 m
- kanalizační šachty – 3 ks
- Podtlakové sběrné šachty – 2 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 Budiměřice.

Kanalizace Budiměřice (ulice Pošíkova), k.ú. Budiměřice

Celková cena	**2 453 803,79 Kč**
Dotace	**150 190,00 Kč**
Obec Budiměřice	**2 303 613,79 Kč**

D. Posudek

ZJIŠTĚNÁ CENA

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 přílohy č. 2 (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 $\quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}871}$

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

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

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

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

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

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,564}$

Kanalizace Budiměřice (ulice Pošíkova), k.ú. Budiměřice

1. Kanalizační řad podtlakový

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:	240,10 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):	*	3,3420
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**4 384,70**
Plná cena: 240,10 m * 4 384,70 Kč/m	=	**1 052 766,47 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 2 / 60 = 3,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 3,3 % / 100)	*	0,967
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 018 025,18 Kč**
Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	=	**532 427,17 Kč**
Kanalizační řad podtlakový - zjištěná cena	=	**532 427,17 Kč**

2. Kanalizační řad gravitační

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:	1,50 m	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223	
Množství:	175,68 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):	*	3,2970
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 705,13**
Plná cena: 175,68 m * 5 705,13 Kč/m	=	**1 002 277,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 2 / 80 = 2,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 2,5 % / 100)	*	0,975
Nákladová cena stavby CS_N	=	**977 220,31 Kč**
Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	=	**511 086,22 Kč**
Kanalizační řad gravitační - zjištěná cena	=	**511 086,22 Kč**

3. Kanalizační šachty

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:	3,00 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):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**19 782,-**
Plná cena: 3,00 ks * 19 782,- Kč/ks	=	**59 346,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 2 / 80 = 2,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 2,5 % / 100)	*	0,975
Nákladová cena stavby CS_N	=	**57 862,35 Kč**
Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	=	**30 262,01 Kč**
Kanalizační šachty - zjištěná cena	=	**30 262,01 Kč**

4. Podtlakové sběrné šachty

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Počet: 2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	88 670,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**88 670,-**
Plná cena: 2,00 ks * 88 670,- Kč/ks	=	**177 340,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 2 / 60 = 3,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 3,3 % / 100)	*	0,967
Nákladová cena stavby CS_N	=	**171 487,78 Kč**
Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	=	**89 688,11 Kč**
Podtlakové sběrné šachty - zjištěná cena	=	**89 688,11 Kč**

<u>Rekapitulace – zjištěná cena</u>

Kanalizace Budiměřice (ulice Pošíkova), k.ú. Budiměřice

1. Kanalizační řad podtlakový	532 427,- Kč
2. Kanalizační řad gravitační	511 086,- Kč
3. Kanalizační šachty	30 262,- Kč
4. Podtlakové sběrné šachty	89 688,- Kč
Kanalizace Budiměřice (ulice Pošíkova), k.ú. Budiměřice – celkem:	**1 163 463,- Kč**
Výsledná zjištěná cena – celkem:	**1 163 463,- Kč**
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**1 163 460,- Kč**

Kanalizace Budiměřice (ulice Pošíkova), k.ú. Budiměřice

Obec Budiměřice – podíl 93,9 %:	**1 092 489,- Kč**
Celkem – podíl obec Budiměřice:	**1 092 490,- Kč**

SROVNÁVACÍ HODNOTA

Kanalizace Budiměřice (ulice Pošíkova), k.ú. Budiměřice

Jedná se o kanalizační řad (ulice Pošíkova) umístěný v k.ú. Budiměřice, obec Budiměřice, okres Nymburk.

Kanalizační řad je užíván na základě kolaudačního souhlasu vydaným Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: MUNYM-100/80316/2022/Nov dne 27.10.2022

Podle předaných podkladů se jedná o:

- kanalizační řad podtlakový PVC DN 80, PN 10 o délce 240,10 m
- kanalizační řad gravitační PP 250 o délce 175,68 m
- kanalizační šachty – 3 ks
- Podtlakové sběrné šachty – 2 ks

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

Kanalizace Budiměřice (ulice Pošíkova), k.ú. Budiměřice

1. Kanalizační řad podtlakový	1 018 025,- Kč
2. Kanalizační řad gravitační	977 220,- Kč
3. Kanalizační šachty	57 862,- Kč
4. Podtlakové sběrné šachty	171 488,- Kč
Kanalizace Budiměřice (ulice Pošíkova), k.ú. Budiměřice – celkem:	**2 224 595,- Kč**
Výsledná cena – celkem:	**2 224 595,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**2 224 600,- Kč**

Cenové koeficienty

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

$C_A = 0{,}405$
$C_B = 0{,}461$
$C_C = 0{,}517$
$C_D = 0{,}573$
$C_E = 0{,}629$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	2,025
Příslušenství stavby	C	2	1,034
Provedení stavby	D	3	1,719
Využitelnost	B	4	1,844
Názor znalce	E	5	3,145
		19	9,767

Koeficient korekce ceny k = 9,767 / 19 = 0,514

Kanalizace Budiměřice, k.ú. Budiměřice: 2 224 600,- Kč x 0,514 = 1 143 444,- Kč

Srovnávací hodnota

Kanalizace Budiměřice (ulice Pošíkova), k.ú. Budiměřice 1 143 440,- Kč

Kanalizace Budiměřice (ulice Pošíkova), k.ú. Budiměřice

Obec Budiměřice – podíl 93,9 %: 1 073 690,- Kč

Celkem – podíl obec Budiměřice: 1 073 690,- Kč

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu – kanalizačního řadu (ulice Pošíkova) umístěného v k.ú. Budiměřice, obec Budiměřice, okres Nymburk.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Kanalizace Budiměřice, k.ú. Budiměřice	1 092 490	1 073 690

Zjištěná cena **1 092 490,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevadesátdvatisícčtyřistadevadesát Kč

Srovnávací hodnota **1 073 690,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmdesáttřitisícšestsetdevadesát Kč

Hodnota nepeněžitého vkladu, s ohledem na skutečnost, že se jedná o inženýrské stavby, které nejsou obvykle veřejně obchodované na trhu, je stanovena v úrovni ceny určené podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti stanovuji hodnotu nepeněžitého vkladu ve výši

1 092 000,- Kč
slovy: Jedenmiliondevadesátdvatisíc Kč

2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu dle § 52 písm. a) až e) vyhl. č. 503/2020 Sb.

- Výběr zdrojů dat – zdrojem dat byly informace z veřejně dostupných zdrojů a místní šetření
- Sběr nebo tvorba dat – data o inženýrských stavbách jsou k jejich vhodnosti a zdroji dostačující

- Zpracování dat – zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů a odpovídá potřebám analýzy
- Postup při oceňování – postup je v souladu se zákonem a oceňovacími předpisy
- Interpretace výsledků – na základě výpočtu byla stanovena hodnota nepeněžitého vkladu
- Formulace závěru

F. Závěr

Úkolem zpracování posudku bylo stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – kanalizačního řadu (ulice Pošíkova) umístěného v k.ú. Budiměřice, 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

1 092 000,- Kč

slovy: Jedenmiliondevadesátdvatisíc Kč

Vypracoval: Ing. Jan Fujáček
Suché 35, 417 13 Modlany

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna před započetím výkonu znalecké činnosti.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 019712/2024.

V Praze, dne 4.3.2024

Ing. Jan Fujáček

Ing. Jan FUJÁČEK
znalec v oboru: ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

Nymburk

Městský úřad Nymburk
Odbor životního prostředí
Náměstí Přemyslovců 163
288 02 Nymburk

Spisová značka: MUNYM-100/74090/2022
Číslo jednací: MUNYM-100/80316/2022/Nov
Vyřizuje: Ing. Monika Nováková
Telefon: 325 501 452
Datum: 27.10.2022

dle rozdělovníku

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS

S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Městský úřad Nymburk, Odbor životního prostředí, jako vodoprávní úřad věcně příslušný podle § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon), místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) a speciální stavební úřad příslušný podle § 15 odst. 5 vodního zákona a § 15 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 21.09.2022 podala

Obec Budiměřice, IČO 00239011, Budiměřice č.p. 7, 288 02 Nymburk 2

(dále jen stavebník), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

k o l a u d a č n í s o u h l a s,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby

„Výstavba podtlakové kanalizace a vodovodu v ulici U Skály v Budiměřicích“

včetně kanalizačních a vodovodních přípojek

(dále jen stavba) na pozemku parc. č. 131/23, 131/54, 149/82, 149/225, 149/240, 149/241, 149/242, 149/243, 149/244, 149/245, 149/246, 149/247, 334/1 v katastrálním území Budiměřice. Stavba byla povolena rozhodnutím spis. zn. MUNYM-100/64515/2021 a č. j. MUNYM-100/79722/2021/Nov ze dne 20.10.2021.

Předmětem kolaudačního souhlasu je:

Vodovod

Vodovodní řad	PE 90, SDR 11, PN 16	délka 226,9 m
Vodovodní přípojky	PE 32, 8 ks	délka (9,7 m; 9,4 m; 11,0 m; 10,1 m; 9,8m; 10,3 m; 9,3 m; 10,4 m; celkem 80,0 m)

Kanalizace

Kanalizační řad podtlakový	PVC DN 80, PN 10	délka 240,1 m
Kanalizační řad gravitační	PP 250	délka 175,68 m
Kanalizační přípojky	PVC 150, 8 ks	délka (10,2 m; 10,2 m; 10,1 m; 10 m; 10,1 m; 10,1 m; 10,1 m; 9,9 m; celkem 80,7 m)

Vybrané souřadnice stavby z geodetické dokumentace skutečného provedení vodovodu a splaškové kanalizace (souřadnice X, Y), zaměřila společnost Geodézie Kolín s. r. o., ověřil Ing. Jan Friedrich, jako zak. č. 4725:

Napojení na stávající vodovod	1037673.36, 692882.39
Konec vodovodního řadu (hydrant)	1037640.24, 692661.44
Napojení na stávající kanalizaci	1037648.31, 692940.83
Konec podtlakové části kanalizace (šachta Š4)	1037651.09, 692713.94
Počáteční bod gravitační části kanalizace (šachta Š1)	1037670.06, 692838.67
Počáteční bod gravitační části kanalizace (šachta Š5)	1037643.61, 692665.04

Vymezení účelu užívání stavby:

- zásobování obyvatelstva pitnou vodou
- odvádění odpadních vod

Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 13. října 2022 (čtvrtek) s tímto výsledkem:

- nebyly zjištěny závady bránící užívání stavby

Odůvodnění:

Dne 21.09.2022 podal stavebník žádost o kolaudační souhlas na výše uvedenou stavbu. Vodoprávní úřad provedl dne 13. října 2022 (čtvrtek) závěrečnou kontrolní prohlídku stavby, při které podle § 122 odst. 3 stavebního zákona nezjistil závady bránící jejímu bezpečnému užívání ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů k užívání stavby a shledal též, že skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

Vodoprávní úřad proto vydal kolaudační souhlas s užíváním stavby.

Stanoviska sdělili:

- Krajská hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze č.j. KHSSC 54671/2022 ze dne 17.10.2022

Poučení:

Na vydávání kolaudačního souhlasu se podle § 122 odst. 4 stavebního zákona nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Kolaudační souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. K přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený vodoprávnímu úřadu, který souhlas vydal.

Souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi.

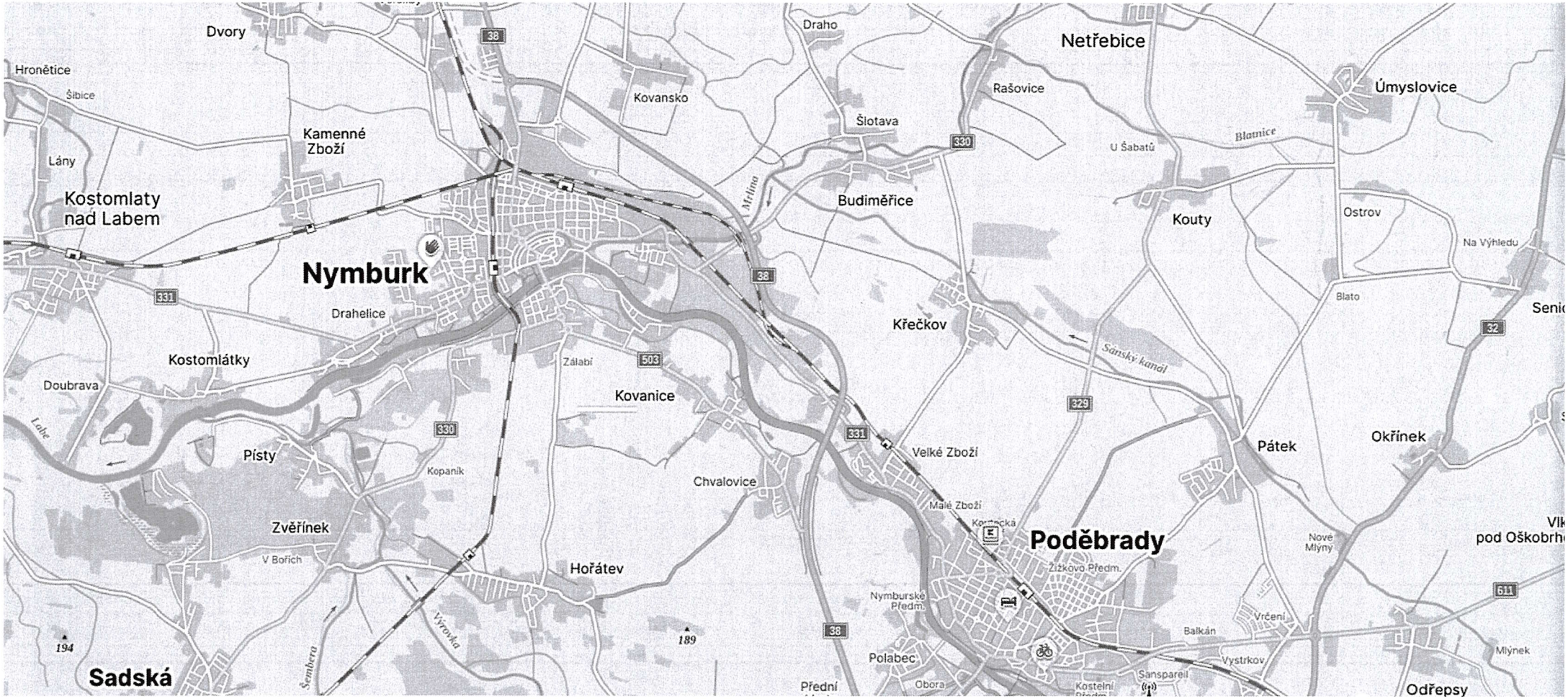
Ing. Monika Nováková
referent odboru životního prostředí

Obdrží:

účastníci (dodejky)
Obec Budiměřice, IDDS: zusan2z

na vědomí
Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s., IDDS: ny4gx33

DOSS
Městský úřad Nymburk, odbor životního prostředí, Náměstí Přemyslovců č.p. 163/20, 288 02 Nymburk 2
Městský úřad Nymburk, odbor výstavby, Náměstí Přemyslovců č.p. 163/20, 288 02 Nymburk 2
Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, IDDS: hhcai8e
Městský úřad Nymburk, odbor školství, kultury a pam. péče, Náměstí Přemyslovců č.p. 163/20, 288 02 Nymburk 2
Policie ČR, Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Územní odbor Nymburk, Dopravní inspektorát, IDDS: 2dtai5u


Dvory
Hronětice
Šibice
Lány
Kamenné Zboží
Kostomlaty nad Labem
Nymburk
Drahelice
Kostomlátky
Doubrava
Labe
Písty
Kopanik
Zvěřínek
V Bořích
Sadská
Šembera
Výrovka
194
Kovansko
Draho
Šlotava
Budiměřice
Melina
Křečkov
Záhlabí
Kovanice
Chvalovice
Hořátev
189
Přední
Polabec
Obora
Nymburské Předm.
Velké Zboží
Malé Zboží
Poděbrady
Žižkovo Předm.
Kostelní
Sanspareil
Balkán
Vrčení
Vystrkov
Nové Mlýny
Pátek
Okřínek
Sansky kanál
Rašovice
Netřebice
Úmyslovice
Blatnice
U Šabatů
Kouty
Ostrov
Na Výhledu
Blato
Mlýnek
Odřepsy
38
330
331
503
329
32
611