ZNALECKÝ POSUDEK

č. 018727/2024

o ceně vodovodních řadů (lokalita Chleby, Draho) umístěných v k.ú. Chleby, obec Chleby, 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:	23. února 2024
Znalecký posudek vypracoval:	Ing. Jan Fujáček IČ: 49506030 Suché 35 417 13 Modlany

Znalecký posudek obsahuje 18 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 23.2.2024

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – vodovodních řadů (lokalita Chleby, Draho) umístěných v k.ú. Chleby, obec Chleby, 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 rozhodnutí vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/3117/05-Vo/VH5 dne 9.12.2005
- Situace umístění vodovodních řadů

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 rozhodnutí vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/3117/05-Vo/VH5 dne 9.12.2005
- 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

Vodovod Chleby (lokalita Chleby, Draho), k.ú. Chleby

Název předmětu ocenění:	Vodovod Chleby (lokalita Chleby, Draho)
Adresa předmětu ocenění:	289 31 Chleby
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Chleby
Katastrální území:	Chleby
Počet obyvatel:	446

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 vodovodní řady (lokalita Chleby, Draho) umístěné v k.ú. Chleby, obec Chleby, okres Nymburk.

Vodovodní řady jsou užívány na základě kolaudačního rozhodnutí vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/3117/05-Vo/VH5 dne 9.12.2005.

Podle předaných podkladů se jedná o „Skupinový vodovod Nymburk – Chotuc“ – distribuční řady DSO 02.4.1– Chleby – část Draho o celkové délce 643,00 m a distribuční řady DSO 02.4 – Chleby o celkové délce 4023,00 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 Chleby.

Vodovod Chleby (lokalita Chleby, Draho), k.ú. Chleby

Celková cena	**13 979 955,00 Kč**
Dotace	**4 008 600,00 Kč**
Obec Chleby	**9 971 955,00 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (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 $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}777}$

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	II	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 = I_T * I_P = 0,466**

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

<u>Vodovod Chleby (lokalita Chleby, Draho), k.ú. Chleby</u>

1. Vodovod Chleby I.

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:	1,40 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	2 087,00 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):	*	3,3420
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**4 384,70**
Plná cena: 2 087,00 m * 4 384,70 Kč/m	=	**9 150 868,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 60 = 31,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 31,7 % / 100)	*	0,683
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 250 043,46 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**2 912 520,25 Kč**
Vodovod Chleby I. - zjištěná cena	=	**2 912 520,25 Kč**

2. Vodovod Chleby II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,40 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 1 936,00 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):	*	3,3420
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 515,64**
Plná cena: 1 936,00 m * 5 515,64 Kč/m	=	**10 678 279,04 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 60 = 31,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 31,7 % / 100)	*	0,683
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 293 264,58 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**3 398 661,29 Kč**
Vodovod Chleby II. - zjištěná cena	=	**3 398 661,29 Kč**

3. Vodovod Chleby - Draho

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: 1,40 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 643,00 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):	*	3,3420
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**4 384,70**

Plná cena:	643,00 m * 4 384,70 Kč/m	=	**2 819 362,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 60 = 31,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 31,7 % / 100)	*	0,683
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 925 624,31 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**897 340,93 Kč**
Vodovod Chleby - Draho - zjištěná cena	=	**897 340,93 Kč**

Rekapitulace – zjištěná cena

Vodovod Chleby (lokalita Chleby, Draho), k.ú. Chleby

1. Vodovod Chleby I.	2 912 520,- Kč
2. Vodovod Chleby II.	3 398 661,- Kč
3. Vodovod Chleby – Draho	897 341,- Kč
Vodovod Chleby (lokalita Chleby, Draho), k.ú. Chleby – celkem:	**7 208 522,- Kč**
Výsledná zjištěná cena – celkem:	**7 208 522,- Kč**
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**7 208 520,- Kč**

Vodovod Chleby (lokalita Chleby, Draho), k.ú. Chleby

Obec Chleby – podíl 71,3 %:	**5 139 675,- Kč**
Celkem – podíl obec Chleby:	**5 139 680,- Kč**

SROVNÁVACÍ HODNOTA

Vodovod Chleby (lokalita Chleby, Draho), k.ú. Chleby

Jedná se o vodovodní řady (lokalita Chleby, Draho) umístěné v k.ú. Chleby, obec Chleby, okres Nymburk.

Vodovodní řady jsou užívány na základě kolaudačního rozhodnutí vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/3117/05-Vo/VH5 dne 9.12.2005.

Podle předaných podkladů se jedná o „Skupinový vodovod Nymburk – Chotuc" – distribuční řady DSO 02.4.1– Chleby – část Draho o celkové délce 643,00 m a distribuční řady DSO 02.4 – Chleby o celkové délce 4023,00 m.

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

Vodovod Chleby (lokalita Chleby, Draho), k.ú. Chleby

1. Vodovod Chleby I.	6 250 043,- Kč
2. Vodovod Chleby II.	7 293 265,- Kč
3. Vodovod Chleby – Draho	1 925 624,- Kč
Vodovod Chleby (lokalita Chleby, Draho), k.ú. Chleby – celkem:	**15 468 932,- Kč**
Výsledná cena – celkem:	**15 468 932,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**15 468 930,- Kč**

Cenové koeficienty

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

$C_A = 0{,}343$
$C_B = 0{,}405$
$C_C = 0{,}468$
$C_D = 0{,}530$
$C_E = 0{,}592$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,715
Příslušenství stavby	C	2	0,936

Provedení stavby	D	3	1,590
Využitelnost	B	4	1,620
Názor znalce	E	5	2,960
		19	8,821

Koeficient korekce ceny k = 8,821 / 19 = 0,464

Vodovod Chleby, k.ú. Chleby: 15 468 930,- Kč x 0,464 = 7 177 584,- Kč

Srovnávací hodnota

Vodovod Chleby (lokalita Chleby, Draho), k.ú. Chleby 7 177 580,- Kč

Vodovod Chleby (lokalita Chleby, Draho), k.ú. Chleby

Obec Chleby – podíl 71,3 %: 5 117 615,- Kč

Celkem – podíl obec Chleby: 5 117 620,- Kč

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu – vodovodních řadů (lokalita Chleby, Draho) umístěných v k.ú. Chleby, obec Chleby, okres Nymburk.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Vodovod Chleby (Chleby, Draho), k.ú. Chleby	5 139 680	5 117 620

Zjištěná cena **5 139 680,- Kč**

slovy: Pětmilionůjednostotřicetdevěttisícšestsetosmdesát Kč

Srovnávací hodnota **5 117 620,- Kč**

slovy: Pětmilionůjednostosedmnácttisícšestsetdvacet 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

5 140 000,- Kč
slovy: Pětmilionůjednostočtyřicettisíc 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 – vodovodních řadů (lokalita Chleby, Draho) umístěných v k.ú. Chleby, obec Chleby, 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

5 140 000,- Kč

slovy: Pětmilionůjednostočtyřicettisíc 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 018727/2024.

V Praze, dne 23.2.2024

Ing. Jan Fujáček

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

MĚSTSKÝ ÚŘAD NYMBURK

odbor životního prostředí

Náměstí Přemyslovců 163, Nymburk 288 28

Nabylo právní moci dne 2.1.2006

Městský úřad Nymburk

Životní prostředí

-1-

dle rozdělovníku

Č.j.: 100/3117/05-Vo/VH5

V Nymburce: 9. 12. 2005

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Městský úřad Nymburk, odbor životního prostředí, jako příslušný vodoprávní úřad podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších zákonů, s působností speciálního stavebního úřadu podle § 15 odst. 4 vodního zákona a § 120 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon),ve znění pozdějších předpisů,

v y d á v á

pro **Obec Chleby, IČO 00876071**

povolení k užívání

podle ustanovení § 15 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a ustanovení § 82 stavebního zákona, stavby vodního díla

„Skupinový vodovod Nymburk – Chotuc", páteřní a zásobní řady (distribuční řady) DSO 02.4.1 – Chleby – část Draho, v kraji Středočeském, v okrese Nymburk, v obcích Chleby a část Draho.

„Skupinový vodovod Nymburk – Chotuc" DSO 02.4.1. Chleby a část Draho.Vodovod zásobuje obec Draho pitnou vodou z nově budovaného skupinového vodovodu. Potrubí je napojeno na vodovodní řád, který je veden v zeleném pásu podél průtahu obcí dále podél stávající zástavby až na konec obce napojení je provedeno v šachtě, která je umístěna v zeleném pásu při pravé straně komunikace ve směru na Chleby. Celková délka vodovodu je 643 m z potrubí DN 90mm.

„Skupinový vodovod Nymburk – Chotuc" SO 02 Distribuční řady DSO 02.4 – distribuční řady pro obec Chleby v kraji Středočeském, v okrese Nymburk, v obci Chleby celková délka skutečného zaměření 4023 m.

Vodovodní řady byly povoleny rozhodnutím Městského úřadu Nymburk, odbor životního prostředí č.j. 100/1815/04-Vo/VH4 dne 11. 8. 2004. Podmínky stavebního povolení byly splněny.(Chleby část Draho)

Vodovodní řady v obci Chleby byly povoleny rozhodnutím okresního úřadu Nymburk referát životního prostředí, Náměstí Přemyslovců 163, 288 28 Nymburk, č.j.:ŽP/3351,6412/02-Vo/VH4, ze dne 2. 12. 2002.

Kat. území Chleby-Draho :
(600), 293/5, 586/2, 584/1, 546, 593/1, 592/2, 410/17, 404/1, 404/67, 593/2, 404/62, 524/2, 402/11, 551/1, 526/1, 483/6, 410/10, 483/4, 442/1, 442/3, 442/2, 441, 439, 436/1, 436/4, 428/8, 436/3, 428/7, 428/5, 428/4, 410/4, 428/3, 428/2, 428/22,410/38, 430/11, 430/12, 410/36, 410/11, 410/9, 410/17, 410/8, 410/7, 410/5, 410/34, 410/40, 410/2, 408/1, 408/3,408/5, 54, 408/23, 408/6, 52, 67/4, 411/29, 411/3, 592/1, 408/7, 68/2, 141

Změny oproti projektové dokumentaci nebyly.

Odůvodnění:

Dne 3.11.2005 obdržel Městský úřad Nymburk, odbor životního prostředí, návrh od Vodohospodářských-inženýrských služeb spol. s r.o., Hradec Králové, které na základě plné moci zastupují Obec Chleby, na povolení užívání dokončené stavby - „Skupinový vodovod Nymburk – Chotuc", páteřní a zásobní řady (distribuční řady) DSO 02.4.1 – Chleby – část Draho. SO 02 Distribuční řady DSO 02.4 – distribuční řady pro obec Chleby v kraji Středočeském, v okrese Nymburk, v obci Chleby.
Vodovodní řady byly povoleny rozhodnutím Městského úřadu Nymburk, odbor životního prostředí č.j. 100/1815/05-Vo/VH4 dne 11. 8. 2004 a rozhodnutím Okresního úřadu Nymburk, referátu životního prostředí, č.j.:ŽP/3351,6412/02-Vo/VH$_4$, ze dne 2. 12. 2002.

Podmínky stavebního povolení byly splněny. Krajská hygienická stanice pro Středočeský kraj, pracoviště Nymburk, vydala stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví ke ke kolaudačnímu řízení č.j.:4391, 4535, 4786 – 212/05/Nb/St., dne 8. 12. 2005.

Vodoprávní úřad v souladu s ustanovením § 115 vodního zákona oznámil zahájení řízení a stanovil ústní jednání spojené s místním šetřením všem účastníkům řízení i dotčeným orgánům státní správy na den 24. 11. 2005 s upozorněním, že na námitky, které nebudou uplatněny nejpozději při ústním řízení, nebude podle ustanovení § 115 odst. 8 vodního zákona, možno brát zřetel.
Ke kolaudaci byly předloženy následující doklady:

- Vyjádření Polabské muzeum v Poděbradech, potvrzení o provedení archeologického výzkumu dopisem čj. 1241/11/2005 ze dne 10. 11. 2005
- Přejímací protokol mezi zhotovitelem a investorem
- Tlakové zkoušky potrubí
- Projekt skutečného provedení stavby
- Geodetické zaměření stavby
- Doklad o nakládání s odpady
- Zkoušky a revize hydrantů
- Atesty materiálů a prohlášení o shodě

Vodoprávním úřadem nebyly zjištěny důvody bránící vydání rozhodnutí k povolení užívání vodního díla – Skupinového vodovodu Nymburk – Chotuc, páteřní a zásobní řady (distribuční řady) a proto bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat ke Krajskému úřadu Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5, podáním učiněným u zdejšího odboru životního prostředí do 15 dnů od jeho oznámení.

p.r. Fialová

František L u g m a y e r
vedoucí odboru ŽP MěÚ

Tel.: *325501452* Fax: *325512846* IČO: *00239500* DIČ: *CZ00239500* E-mail: *marta.vomackova@meu-nbk.cz*

Rozdělovník:
Účastníci řízení: *(obdrží na dodejku)*
Obec Chleby
Vodohospodářsko – Inženýrské služby, spol. s. r. o., Na Střezině 1079, 500 03 Hradec Králové

DOSS:
Městský úřad Nymburk, odbor správy a rozvoje městského majetku, Náměstí Přemyslovců 163, 288 28 Nymburk
Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Nymburk, Tyršova 11, 288 02 Nymburk
Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Nymburce, Palackého třída 1567, 288 02 Nymburk
Městský úřad Nymburk, odbor výstavby, Náměstí Přemyslovců 163, 288 28 Nymburk

Na vědomí:
Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s., Bobnická 712, 288 21 Nymburk

Krchleby
Oskořínek
Vestec
Dymokury
Činěv
Straky
Zbožíčko
Kačerov
Čilec
Obora
Všechlapy
Bobnice
Nový Dvůr
Chleby
Rozpakov
Havransko
Malý Vestec
Velenický p.
Šumbor
Veleliby
Dvory
Draho
Netřebice
Hronětice
Šibice
Kovansko
Rašovice
Úmyslovice
Šlotava
U Šabatů
Blatnice
Kamenné Zboží
Lány
Kostomlaty nad Labem
Budiměřice
Kouty
Ostrov
Na Výhledu
Nymburk
Drahelice
Blato
Křečkov
Kostomlátky
Zálabí
Sůnský kanál
Vlkava
Ronovka
Křinecká Bla
Mrlina
332
330
38
331
503
32