ZNALECKÝ POSUDEK

č. 018729/2024

o ceně tlakové kanalizace umístěné v k.ú. Bobnice, Kovansko, obec Bobnice a v k.ú. Všechlapy u Nymburka, obec Všechlapy, 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:	24. února 2024
Znalecký posudek vypracoval:	Ing. Jan Fujáček IČ: 49506030 Suché 35 417 13 Modlany

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 6 stran 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 24.2.2024

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu – tlakové kanalizace umístěné v k.ú. Bobnice, Kovansko, obec Bobnice a 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 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
- Rozhodnutí – povolení předčasného užívání vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/15588/2010/Fry dne 8.3.2010
- Rozhodnutí – povolení užívání vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/31781/2010/Fry dne 17.5.2010
- Situace umístění kanalizačních 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

- Rozhodnutí – povolení předčasného užívání vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/15588/2010/Fry dne 8.3.2010
- Rozhodnutí – povolení užívání vydané Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/31781/2010/Fry dne 17.5.2010
- 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

1. Přivaděč Bobnice – Všechlapy, k.ú. Všechlapy u Nymburka

Název předmětu ocenění:	Přivaděč Bobnice – Všechlapy
Adresa předmětu ocenění:	288 02 Všechlapy
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Všechlapy
Katastrální území:	Všechlapy u Nymburka
Počet obyvatel:	837

2. Kanalizace Bobnice, k.ú. Bobnice

Název předmětu ocenění:	Kanalizace Bobnice
Adresa předmětu ocenění:	289 31 Bobnice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Bobnice
Katastrální území:	Bobnice

Počet obyvatel:	875

3. Kanalizace Bobnice, k.ú. Kovansko

Název předmětu ocenění:	Kanalizace Bobnice
Adresa předmětu ocenění:	289 31 Bobnice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Bobnice
Katastrální území:	Kovansko
Počet obyvatel:	875

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.

<u>Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů</u>

§ 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 tlakovou kanalizaci umístěnou v k.ú. Bobnice, Kovansko, obec Bobnice a v k.ú. Všechlapy u Nymburka, obec Všechlapy, okres Nymburk.

Kanalizační řady jsou užívány na základě rozhodnutí – povolení předčasného užívání vydaném Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/15588/2010/Fry dne 8.3.2010 a rozhodnutí – povolení užívání vydaném Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/31781/2010/Fry dne 17.5.2010.

Podle předaných podkladů se jedná o tlakovou kanalizaci včetně podružných řadů a čerpacích jímek.

- hlavní řady o délce 7742 m
  k.ú. Bobnice – PE 110 – 880 m, PE 90 – 657 m, PE 75 – 511 m, PE 63 – 2330 m
  k.ú. Kovansko – PE 110 – 346 m, PE 90 – 590 m, PE 75 – 282 m, PE 63 – 473 m
  přivaděč Bobnice – Všechlapy DN 160, k.ú. Bobnice – 1587 m, k.ú. Všechlapy u Nymburka – 86 m
- podružné řady o délce 6682 m
  k.ú. Bobnice – PE 40 – 4225 m
  k.ú. Kovansko – PE 40 – 2457 m
- čerpací jímky – 322 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 Bobnice.

Tlaková kanalizace Bobnice, k.ú. Bobnice, Kovansko, Všechlapy u Nymburka

Celková cena	**69 485 109,74 Kč**
Dotace	**34 941 574,00 Kč**
Obec Bobnice	**34 543 535,74 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.

Přivaděč Bobnice – 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 přílohy č. 2 (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 $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,600}$

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

Koeficient **pp = I_T * I_P = 0,470**

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

1. Přivaděč Bobnice – Všechlapy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 200 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,80 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 86,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 877,-
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	=	**7 691,95**
Plná cena: 86,00 m * 7 691,95 Kč/m	=	**661 507,70 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**507 376,41 Kč**
Koeficient pp	*	0,470
Cena stavby CS	=	**238 466,91 Kč**
Přivaděč Bobnice - Všechlapy - zjištěná cena	=	**238 466,91 Kč**

Kanalizace Bobnice, k.ú. Bobnice

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

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

1. Přivaděč Bobnice - Všechlapy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 200 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,80 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 1 587,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 877,-
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	=	**7 691,95**
Plná cena: 1 587,00 m * 7 691,95 Kč/m	=	**12 207 124,65 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**9 362 864,61 Kč**
Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	=	**4 896 778,19 Kč**
Přivaděč Bobnice - Všechlapy - zjištěná cena	=	**4 896 778,19 Kč**

2. Kanalizace - hlavní řady I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,80 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 880,00 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: 880,00 m * 5 515,64 Kč/m	=	**4 853 763,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 722 836,37 Kč**
Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	=	**1 947 043,42 Kč**
Kanalizace - hlavní řady I. - zjištěná cena	=	**1 947 043,42 Kč**

3. Kanalizace - hlavní řady II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,80 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 3 498,00 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: 3 498,00 m * 4 384,70 Kč/m	=	**15 337 680,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**11 764 001,02 Kč**
Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	=	**6 152 572,53 Kč**
Kanalizace - hlavní řady II. - zjištěná cena	=	**6 152 572,53 Kč**

4. Kanalizace - podružné řady

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm – tlaková kanalizace		
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222		
Nemovitá věc není součástí pozemku			
Délka:	4 225,00 m		

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**1 029,95**
Plná cena: 4 225,00 m * 1 029,95 Kč/m	=	**4 351 538,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 337 630,22 Kč**
Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	=	**1 745 580,61 Kč**
Kanalizace - podružné řady - zjištěná cena	=	**1 745 580,61 Kč**

5. Čerpací jímky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	35.1. Jiné - počet
Nemovitá věc není součástí pozemku	
Počet:	204,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	39 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**39 000,-**
Plná cena: 204,00 ks * 39 000,- Kč/ks	=	**7 956 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 102 252,- Kč**

Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	=	**3 191 477,80 Kč**

Čerpací jímky - zjištěná cena	=	**3 191 477,80 Kč**

Kanalizace Bobnice, k.ú. Kovansko

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp = I_T * I_P = 0,523**

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

1. Kanalizace - hlavní řady I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm	100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub z plastických hmot
Hloubka uložení:	1,80 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	346,00 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: 346,00 m * 5 515,64 Kč/m	=	**1 908 411,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 463 751,57 Kč**
Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	=	**765 542,07 Kč**
Kanalizace - hlavní řady I. - zjištěná cena	=	**765 542,07 Kč**

2. Kanalizace - hlavní řady II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm	80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub z plastických hmot
Hloubka uložení:	1,80 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	1 345,00 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: 1 345,00 m * 4 384,70 Kč/m	=	**5 897 421,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 523 322,29 Kč**
Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	=	**2 365 697,56 Kč**
Kanalizace - hlavní řady II. - zjištěná cena	=	**2 365 697,56 Kč**

3. Kanalizace - podružné řady

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm – tlaková kanalizace
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc není součástí pozemku	
Délka:	2 457,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**1 029,95**
Plná cena: 2 457,00 m * 1 029,95 Kč/m	=	**2 530 587,15 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 940 960,34 Kč**
Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	=	**1 015 122,26 Kč**
Kanalizace - podružné řady - zjištěná cena	=	**1 015 122,26 Kč**

4. Čerpací jímky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	35.1. Jiné - počet		
Nemovitá věc není součástí pozemku			
Počet:	118,00 ks		

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]		=	39 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	**39 000,-**
Plná cena:	118,00 ks * 39 000,- Kč/ks	=	**4 602 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 529 734,- Kč**
Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	=	**1 846 050,88 Kč**
Čerpací jímky - zjištěná cena	=	**1 846 050,88 Kč**

<u>Rekapitulace – zjištěná cena</u>

Přivaděč Bobnice – Všechlapy, k.ú. Všechlapy u Nymburka

1. Přivaděč Bobnice – Všechlapy	238 467,- Kč
Přivaděč Bobnice – Všechlapy, k.ú. Všechlapy u Nymburka – celkem:	**238 467,- Kč**

Kanalizace Bobnice, k.ú. Bobnice

1. Přivaděč Bobnice – Všechlapy	4 896 778,- Kč
2. Kanalizace – hlavní řady I.	1 947 043,- Kč
3. Kanalizace – hlavní řady II.	6 152 573,- Kč
4. Kanalizace – podružné řady	1 745 581,- Kč
5. Čerpací jímky	3 191 478,- Kč
Kanalizace Bobnice, k.ú. Bobnice – celkem:	**17 933 453,- Kč**

Kanalizace Bobnice, k.ú. Kovansko

1. Kanalizace – hlavní řady I.	765 542,- Kč
2. Kanalizace – hlavní řady II.	2 365 698,- Kč

3. Kanalizace – podružné řady	1 015 122,- Kč
4. Čerpací jímky	1 846 051,- Kč
Kanalizace Bobnice, k.ú. Kovansko – celkem:	**5 992 413,- Kč**
Výsledná zjištěná cena – celkem:	**24 164 333,- Kč**
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**24 164 330,- Kč**

Tlaková kanalizace Bobnice, k.ú. Bobnice, Kovansko, Všechlapy u Nymburka

Obec Bobnice – podíl 49,7 %:	**12 009 672,- Kč**
Celkem – podíl obec Bobnice:	**12 009 670,- Kč**

SROVNÁVACÍ HODNOTA

Tlaková kanalizace Bobnice, k.ú. Bobnice, Kovansko, Všechlapy u Nymburka

Jedná se o tlakovou kanalizaci umístěnou v k.ú. Bobnice, Kovansko, obec Bobnice a v k.ú. Všechlapy u Nymburka, obec Všechlapy, okres Nymburk.

Kanalizační řady jsou užívány na základě rozhodnutí – povolení předčasného užívání vydaném Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/15588/2010/Fry dne 8.3.2010 a rozhodnutí – povolení užívání vydaném Městským úřadem Nymburk, odborem životního prostředí pod čj.: 100/31781/2010/Fry dne 17.5.2010.

Podle předaných podkladů se jedná o tlakovou kanalizaci včetně podružných řadů a čerpacích jímek.

- hlavní řady o délce 7742 m
  k.ú. Bobnice – PE 110 – 880 m, PE 90 – 657 m, PE 75 – 511 m, PE 63 – 2330 m
  k.ú. Kovansko – PE 110 – 346 m, PE 90 – 590 m, PE 75 – 282 m, PE 63 – 473 m
  přivaděč Bobnice – Všechlapy DN 160, k.ú. Bobnice – 1587 m, k.ú. Všechlapy u Nymburka – 86 m
- podružné řady o délce 6682 m
  k.ú. Bobnice – PE 40 – 4225 m
  k.ú. Kovansko – PE 40 – 2457 m
- čerpací jímky – 322 ks

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

Přivaděč Bobnice – Všechlapy, k.ú. Všechlapy u Nymburka

1. Přivaděč Bobnice – Všechlapy	507 376,- Kč
Přivaděč Bobnice – Všechlapy, k.ú. Všechlapy u Nymburka – celkem:	**507 376,- Kč**

Kanalizace Bobnice, k.ú. Bobnice

1. Přivaděč Bobnice – Všechlapy	9 362 865,- Kč
2. Kanalizace – hlavní řady I.	3 722 836,- Kč
3. Kanalizace – hlavní řady II.	11 764 001,- Kč
4. Kanalizace – podružné řady	3 337 630,- Kč
5. Čerpací jímky	6 102 252,- Kč
Kanalizace Bobnice, k.ú. Bobnice – celkem:	**34 289 584,- Kč**

Kanalizace Bobnice, k.ú. Kovansko

1. Kanalizace – hlavní řady I.	1 463 752,- Kč
2. Kanalizace – hlavní řady II.	4 523 322,- Kč
3. Kanalizace – podružné řady	1 940 960,- Kč
4. Čerpací jímky	3 529 734,- Kč
Kanalizace Bobnice, k.ú. Kovansko – celkem:	**11 457 768,- Kč**
Výsledná cena – celkem:	**46 254 728,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**46 254 730,- Kč**

Cenové koeficienty

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

$C_A = 0{,}383$
$C_B = 0{,}454$
$C_C = 0{,}525$
$C_D = 0{,}596$
$C_E = 0{,}666$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,915
Příslušenství stavby	C	2	1,050
Provedení stavby	D	3	1,788
Využitelnost	B	4	1,816
Názor znalce	E	5	3,330
		19	9,899

Koeficient korekce ceny k = 9,899 / 19 = 0,521

Tlaková kanalizace Bobnice: 46 254 730,- Kč x 0,521 = 24 098 714,- Kč

Srovnávací hodnota

Tlaková kanalizace Bobnice 24 098 710,- Kč

Tlaková kanalizace Bobnice, k.ú. Bobnice, Kovansko, Všechlapy u Nymburka

Obec Bobnice – podíl 49,7 %:	**11 977 059,- Kč**
Celkem – podíl obec Bobnice:	**11 977 060,- Kč**

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu – tlakové kanalizace umístěné v k.ú. Bobnice, Kovansko, obec Bobnice a v k.ú. Všechlapy u Nymburka, obec Všechlapy, okres Nymburk.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Tlaková kanalizace Bobnice	12 009 670	11 977 060

Zjištěná cena **12 009 670,- Kč**

slovy: Dvanáctmilionůdevěttisícšestsetsedmdesát Kč

Srovnávací hodnota **11 977 060,- Kč**

slovy: Jedenáctmilionůdevětsetsedmdesátsedmtisícšedesát 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

12 010 000,- Kč
slovy: Dvanáctmilionůdesettisíc 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 – tlakové kanalizace umístěné v k.ú. Bobnice, Kovansko, obec Bobnice a 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

12 010 000,- Kč

slovy: Dvanáctmilionůdesettisíc 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 018729/2024.

V Praze, dne 24.2.2024

Ing. Jan Fujáček

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

MĚSTSKÝ ÚŘAD NYMBURK

Odbor životního prostředí

Náměstí Přemyslovců 163, 288 28 Nymburk

Sp.zn.: 100/10774/2010
Č.j.: 100/15588/2010/Fry
Tel.: 325 501 452

Dne 8.3.2010

Obec Bobnice, čp. 31, 289 31 Bobnice

Doručeno 15-03-2010
Č.j.: 889
Převzal:

ROZHODNUTÍ

PŘEDČASNÉ UŽÍVÁNÍ

Výroková část:

Městský úřad Nymburk, odbor životního prostředí, jako příslušný vodoprávní úřad podle § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon"), a speciální stavební úřad příslušný podle § 120 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), projednal žádost o předčasné užívání stavby před jejím úplným dokončením, kterou dne 16.2.2010 podala

Obec Bobnice, IČ 238996, 289 31 Bobnice

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto projednání podle § 83 stavebního zákona

povoluje předčasné užívání

stavby **„Bobnice a Kovansko odkanalizování"** (dále jen "stavba").

Stavba obsahuje:

Bobnice:

- **Hlavní řady**:

-řad A (ul. Průběžná, Kovanská, Třešňová),

-řad I (ul. Jíkevská),

-řad H, H-1, H-2,H-3, (ul. Nad parkem, K pomníku, Průběžná),

-**řad E, E-1, E-2, E2-1, E-2-2, E-3, E-4, A-4-1, E-5** (ul, Kovanská, Za školou, Jižní, Severní, Východní, Polní, Lipová, K pomníku)

-řad C(ul. Zahradní)

-**řad G, G-1**, (ul. Lipová),

-**řad F** (ul. Švestková),

-**řad D** (ul. Švestková)

- **Podružné řady u těchto nemovitostí:**

čp. 4, 8, 11, 12, 21, 29, 39, 40, 41, 44, 47, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 61, 63, 64, 67, 68, 70, 72, 73, 76, 78, 87, 91, 92, 94, 99, 100, 104, 105,109, 112, 113, 115, 119, 121, 123, 126, 129, 130, 132, 136, 137, 139, 148, 153, 160, 162, 172, 174, 179, 187, 193, 194, 197, 198, 199, 200, 202, 203, 205, 209, 210, 213, 214, 215, 216, 217, 219, 221, 223, 225, 231, 232,

Pro předčasné užívání stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Do 15 dnů po dokončení stavby je stavebník nebo budoucí uživatel povinen podat stavebnímu úřadu návrh na kolaudaci stavby.
2. Místa křížení vodních toků budou vyznačena na obou březích, v místech přechodu, povrchovými značkami a to do doby závěrečné kolaudace.
3. Doklady o využití, případně odstranění vzniklého odpadu, budou předloženy při závěrečné kolaudaci, případně do 10 dnů po ukončení stavby.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 správního řádu):

obec Bobnice, 289 31 Bobnice

Odůvodnění:

Stavebník požádal dne16.2.2010 o vydání povolení k předčasnému užívání stavby „Bobnice - Kovansko odkanalizování". Stavba byla povolena vodoprávním úřadem dne 17.8.2006 pod č.j.100/35425/2006/Raš. Pro odvádění odpadních vod byl zvolen gravitační způsob s jejich přečerpáváním. Dne 23.4.2008 pod č.j. 100/28490/2008/-Bor byla povolena změna stavby, která řešila jiný způsob odvádění odpadních vod a to prostřednictvím tlakové kanalizace s čerpací jímkou u každé nemovitosti. Následně pak dne 19.8.2009 pod č.j. vodoprávní úřad rozhodnutím povolil do stavby zahrnout další podružné řady u některých nemovitostí.

Předčasné užívání stavby se týká hlavních tlakových řadů kanalizace a některých výše jmenovaných podružných řadů u konkrétních již připojených nemovitostí.

Stavební úřad oznámil zahájení řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. K projednání žádosti současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na den 4.3.2010, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Z předložených dokladů stavební úřad zjistil, že předčasné užívání stavby nemá podstatný vliv na uživatelnost stavby a vzhledem ke sjednaným podmínkám neohrožuje bezpečnost a zdraví osob a nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stanoviska sdělili:

- Zemědělská vodohospodářská správa Poděbrady, Vodovody a kanalizace Nymburk a.s., obec Všechlapy, Městský úřad Nymburk, oddělení odpadového hospodářství

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy, zabezpečil plnění požadavků vlastníků sítí technického vybavení k napojení na ně a tato stanoviska a požadavky zahrnul do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby (§ 27 odst. 2 správního řádu):

Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s., Zemědělská vodohospodářská správa, Správa a údržba silnic Kutná Hora, příspěvková organizace, obec Všechlapy

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Připomínky účastníků řízení jsou zahrnuty v podmínkách rozhodnutí

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Krajskému úřadu Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha, podáním u zdejšího stavebního úřadu.

Stavba nesmí být předčasně užívána, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci.

Ing. Lenka Fryčová
referent odboru životního prostředí

otisk úředního razítka

Obdrží:

účastníci (dodejky)
Obec Bobnice, IDDS: fwxbgus
Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s., IDDS: ny4gx33
Zemědělská vodohospodářská správa, T.G.Masaryka č.p. 1130, 290 01 Poděbrady
Správa a údržba silnic Kutná Hora, příspěvková organizace, IDDS: a6ejgmx
Obec Všechlapy, IDDS: 5rgbgmd

MĚSTSKÝ ÚŘAD NYMBURK

Odbor životního prostředí

Náměstí Přemyslovců 163, 288 28 Nymburk

Sp.zn.: 100/26519/2010
Č.j.: 100/31781/2010/Fry
Tel.: 325 501 452

Nymburk 17.5.2010

25 -05- 2010
1689
Převzal:

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Městský úřad Nymburk, odbor životního prostředí, jako vodoprávní úřad příslušný podle § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon"), a speciální stavební úřad příslušný podle § 15 odst. 4 vodního zákona a § 77 a § 120 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v souladu s § 190 zákona č. 183/2006 Sb., v kolaudačním řízení posoudil návrh, který dne 27.4.2010 podala

Obec Bobnice, IČ 238996, 289 31 Bobnice

(dále jen "navrhovatel"), a na základě tohoto posouzení:

I. **povoluje užívání**

podle § 15 vodního zákona a § 82 stavebního zákona stavby vodního díla:

tlaková kanalizace Bobnice, Kovansko

(dále jen "stavba").

Údaje o místu předmětu rozhodnutí:

Název kraje	Středočeský kraj
Název obce	Bobnice, Kovansko
Čísla hydrologického pořadí	1-04-05-061

Dokončené stavební objekty:

Tlaková kanalizace včetně podružných řadů a čerpacích jímek	
Celková délka hlavního řadu	7741,5 m
Celková délka podružných řadů	6682,2 m
Počet čerpacích jímek	322

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 správního řádu):

Obec Bobnice, 289 31 Bobnice

Odůvodnění:

Dne 27.4.2010 podal navrhovatel návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na výše uvedenou stavbu tlakové kanalizace Bobnice, Kovansko. Uvedeným dnem bylo zahájeno kolaudační řízení.
Vodoprávní úřad oznámil zahájení řízení známým účastníkům řízení. K projednání návrhu současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na 14.5.2010 s upozorněním, že na námitky, které nebudou sděleny nejpozději při ústním jednání (místním šetření), nebude možno, podle ustanovení § 115 odst. 8 vodního zákona, brát zřetel. O výsledku ústního jednání byl sepsán protokol. Systémem tlakové kanalizace jsou odváděny splaškové odpadní vody na čistírnu odpadních vod v obci Všechlapy.Městský úřad Nymburk, odbor životního prostředí, vydal stavební povolení pod č.j. 100/35425/2006/Raš dne 17.8.2006. Tímto rozhodnutím byla povolena gravitační kanalizace s přečerpáváním. Dne 23.4.2008 pod č.j.100/28490/2008-Bor byla povolena změna stavby před dokončením, kdy byl změněn systém odkanalizování na tlakovou kanalizaci s podružnými řady a čerpacími jímkami. Na základě potřeby a zájmu dalších nemovitostí o připojení pak vodoprávní úřad rozhodnutím ze dne 19.8.2009 pod č.j.100/49189/2009/Fry povolil navýšení počtu podružných řadů. Dne 8.3.2010 pod č.j.100/11957/2010/Fry vodoprávní úřad povolil předčasné užívání stavby.

Posouzení vodoprávního úřadu:

Vodoprávní úřad v provedeném řízení přezkoumal předložený návrh na kolaudaci, projednal ho s účastníky řízení a zjistil, že stavba je provedena v souladu s § 81 odst. 1 stavebního zákona, jejím užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné vodním zákonem, stavebním zákonem, předpisy vydanými k jejich provedení a zvláštními předpisy.

Vodoprávní úřad proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby (§ 27 odst. 2 správního řádu):

Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s., Zemědělská vodohospodářská správa, Správa a údržba silnic Kutná Hora, příspěvková organizace, obec Všechlapy

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

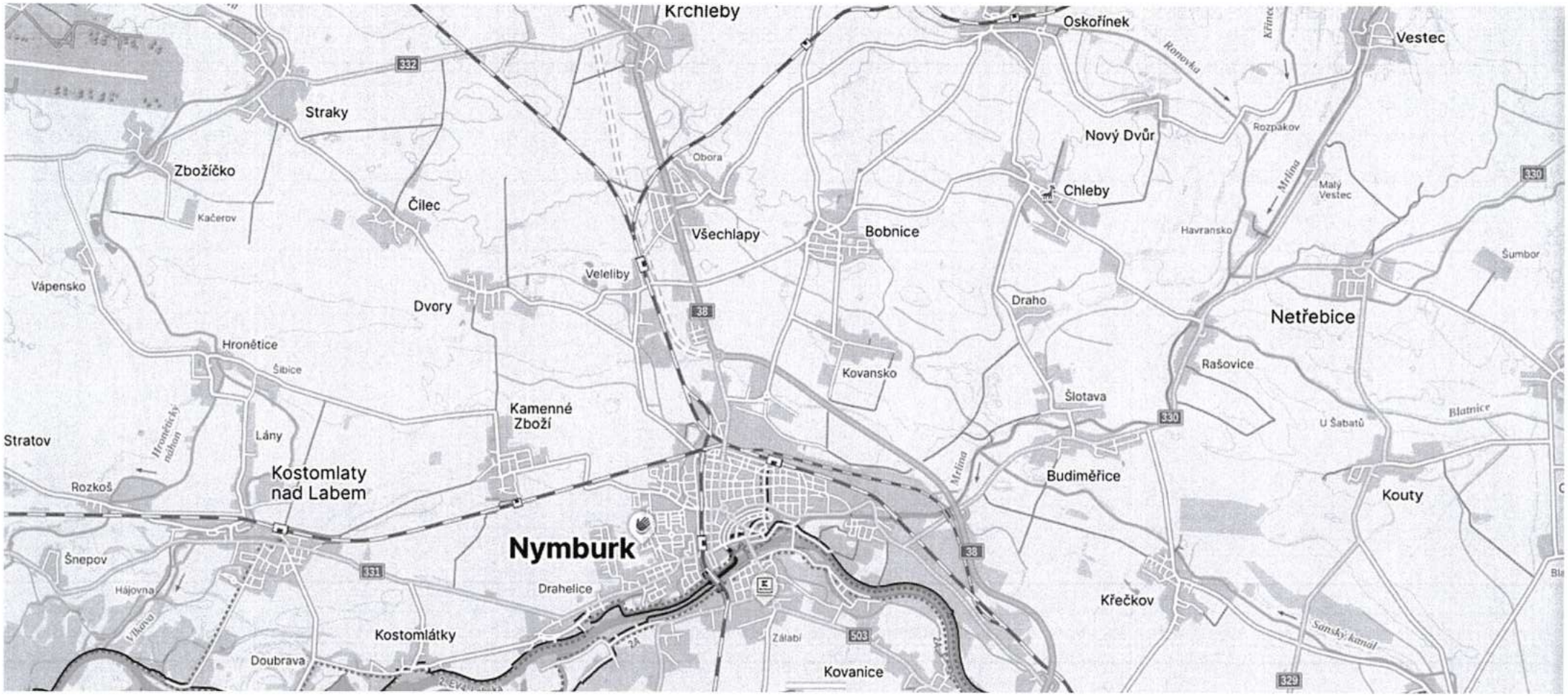
- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se může účastník řízení odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení, ke Krajskému úřadu Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, podáním učiněným u Městského úřadu Nymburk, odboru životního prostředí, Náměstí Přemyslovců 163, 288 28 Nymburk. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka, který odvolání podal.
V souladu s § 85 odst. 1 správního řádu má včas podané a přípustné odvolání odkladný účinek.

Stavba nesmí být užívána, dokud kolaudační rozhodnutí nenabude právní moci.

Ing. Lenka Fryčová
referent odboru životního prostředí


Krchleby
Oskořínek
Vestec
Straky
Zbožíčko
Čilec
Kačerov
Obora
Všechlapy
Bobnice
Nový Dvůr
Chleby
Rozpákov
Malý Vestec
Havransko
Šumbor
Vápensko
Veleliby
Dvory
Draho
Netřebice
Hronětice
Šibice
Kovansko
Rašovice
Šlotava
Kamenné Zboží
Stratov
Lány
U Šabatů
Blatnice
Kostomlaty nad Labem
Rozkoš
Budiměřice
Kouty
Nymburk
Šnepov
Hájovna
Drahelice
Křečkov
Kostomlátky
Doubrava
Záhabí
Kovanice
Sanský kanál
332
330
38
331
503
329