

Ing. Jiří Hlavatý, znalec z oborů stavebnictví – odvětví stavby vodní
vodní hospodářství – odvětví čistota vod, meliorace
ochrana přírody – specializace ochrana podzemních a povrchových vod a
životního prostředí
ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací rybníky, vodní nádrže,
zdroje, vodohospodářská díla, ekologické škody na úseku vodního a
odpadového hospodářství, včetně ochranných pásem
Gen. Uchytila 894/II, 537 01 CHRUDIM, IČ 63576015
tel,fax.: 469 623 306, 602 449 084, e-mail : ji.hlavaty@tiscali.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 33/02/2014

o ceně souboru majetku - stavby vodního díla nazývaného „Doplnění vodovodu - Rosice, Synčany“
ve vlastnictví Obce Rosice, to vše z části v k.ú. Rosice u Chrastí, obec Rosice, okres Chrudim, z
části v k.ú. Synčany, obec Rosice, okres Chrudim

Objednatel posudku:

Obec Rosice

Rosice 96
538 34 Rosice u Chrastí
IČ 00270831

Účel posudku:

Stanovení ceny nepeněžitěho vkladu (peněžního
vyjádření hodnoty předmětu vkladu) do základního
kapitálu obchodní korporace; a to ke dni 20.6.2014

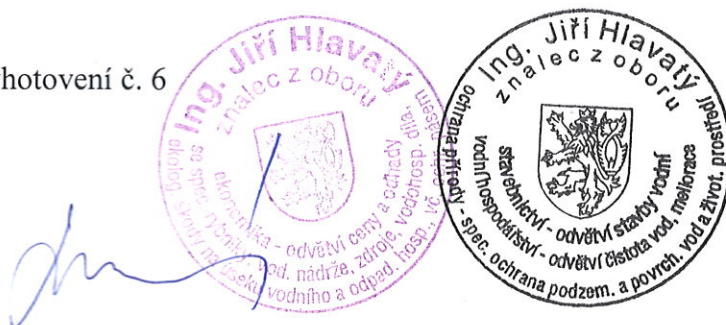
Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb.,
č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., a č. 340/2013
Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 20.6.2014
posudek vypracoval:

Ing. Jiří Hlavatý
Gen. Uchytila 894/II
537 01 Chrudim
IČ 635 76 015

Posudek obsahuje 15 stran textu a 11 listů příloh. Objednateli se předává v 6 vyhotoveních.
1 vyhotovení zůstává jako archivní založené u znalce.

V Chrudimi 22.6.2014

Vyhotovení č. 6



Zaměření skutečného provedení stavby: „Synčany - výstavba vodovodu, Rosice u Chrasti - výstavba vodovodu” vyhotovil dne 12.7.2011 pod číslem zakázky 2010066, 2010067 Jaroslav Javůrek - maple, Družstevní 113, 530 02 Pardubice (ověřil pod č. ověření: 92/4/2011 ze dne 26.8.2011 Ing. Miloš Měkota, úředně oprávněný zeměměřičský inženýr).

„Zápis o předání a převzetí stavby” byl ve věci přejímacího řízení stavby: „Doplnění vodovodu Rosice, Synčany” sepsán dne 24.6.2011 mezi Obcí Rosice, IČ: 00270831 jako objednatelem stavby na straně jedné a společností ABK - Pardubice, a.s., IČO: 64829944 jako zhotovitelem stavby na straně druhé.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je řádně provedená a užívaná stavba vodního díla „Doplnění vodovodu - Rosice, Synčany”. Jedná se o stavbu, která byla v období od 1.7.2010 do 22.6.2011 provedena na pozemcích p.č. 157/1, 1640/48, 1508/6, 1640/7, 1508/20 a 1660 v katastrálním území Rosice u Chrasti, obec Rosice, okres Chrudim a na pozemcích p.č. 533, 528, 518/1, 99, 518/9, 518/17, 567, a 519 v katastrálním území Synčany, obec Rosice, okres Chrudim.

Z hlediska technického se jedná o stavbu doplňující již v té době existující skupinový vodovod Rosice, která byla provedena za účelem zásobování obyvatel obce Rosice pitnou vodou.

V rámci této stavby byly provedeny vodovodní řady o celkové délce 1.407 m, a to konkrétně řad R (PE DN 63 o délce 261 m), řad S (PVC DN 90 o délce 810 m), řad S1 (PE DN 63 o délce 207 m), řad S2 (PE DN 63 o délce 129 m).

Dle znalci předaných informací bylo povoleno provedení oceňovaného vodního díla „Rozhodnutím”, které vydal Městský úřad Chrudim, Odbor životního prostředí, oddělení vodního hospodářství dne 27.12.2006 pod č.j. OŽP/VH/3535-3/2006/Kk-1371 (rozhodnutí nabylo právní moci dne 27.1.2007). Jako stavebník je v tomto rozhodnutí uvedena Obec Rosice, Rosice 96, 538 34 Rosice, IČ 270831.

Stavba byla provedena dle projektové dokumentace nazvané : „Rosice, Synčany, Doplnění vodovodu”, kterou vypracovala v 10/2006 Vodárenská společnost Chrudim, a.s., Novoměstská 626, 537 28 Chrudim. Zodpovědným projektantem byl Ing. Martin Soudek, autorizovaný inženýr pro vodohospodářské stavby, ČKAIT 0701010.

Zhotovitelem stavby byla dle znalci předaných informací společnost ABK – Pardubice, a.s., Vodárenská 22, 530 03 Pardubice - Nemošice, IČO 64829944. Předání a převzetí stavby mezi objednatelem stavby (Obec Rosice, IČ: 00270831) a zhotovitelem (ABK - Pardubice, a.s., IČO: 64829944) se konalo dne 24.6.2011. Celková cena stavby dle znalci předaných podkladů činila 4.021.172,- Kč vč. DPH.

„Rozhodnutí” týkající se povolení užívání tohoto vodního díla vydal Městský úřad Chrudim, Odbor životního prostředí, oddělení vodního hospodářství dne 13.9.2011 pod č.j. CR 045926/2011 OŽP/Kk - 1364 (rozhodnutí nabylo právní moci dne 30.9.2011). Dle poskytnutých dokladů je pro stavbu používán i název „Vodovod Rosice, Synčany – doplnění vodovodu“

Ke dni ocenění byla oceňovaná stavba řádně udržována a užívána, a to dle znalci předaných informací jako součást staršího již existujícího vodovodního řadu vybudovaného v obci Rosice, jehož vlastníkem je dle znalci předaných informací společnost Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s., IČ: 48171590.

8. Obsah znaleckého posudku

1. obec Rosice, místní část Rosice, okres Chrudim

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Řad R, PE průměr 63x3,8 mm, délka 261 m

2. obec Rosice, místní část Synčany, okres Chrudim

2.1. Ocenění staveb

2.1.1. Hlavní stavby

2.1.1.1. Řad S, PVC průměr 90x4,3 mm, délka 810 m

2.1.1.2. Řad S1, PE průměr 63x3,8 mm, délka 207 m

2.1.1.3. Řad S2, PE průměr 63x3,8 mm, délka 129 m

B. Znalecký posudek

VOLBA A METODY OCENĚNÍ:

Úkolem znalce je stanovení ceny nepeněžitěho vkladu (peněžního vyjádření hodnoty předmětu vkladu) do základního kapitálu obchodní korporace. Touto korporací je dle znalci předaných informací společnost Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s., IČ: 48171590.

Předmětem ocenění je soubor majetku - stavba vodního díla nazývaná „Doplnění vodovodu - Rosice, Synčany“ ve vlastnictví Obce Rosice, to vše z části v k.ú. Rosice u Chrasti, obec Rosice, okres Chrudim, z části v k.ú. Synčany, obec Rosice, okres Chrudim.

Hodnota vkladu je stanovena ve výši ceny nemovitostí v místě a čase obvyklé, a to ke dni 20.6.2014. Obvyklou cenou se rozumí : *“Cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kupujícího ani 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim”* (definice - viz § 2 odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb.).

Pro stanovení obvyklé ceny standardních nemovitostí je možné ve většině případů vyjít z obecně užívaných metod, tj. metody věcné, výnosové a porovnávací. Těmito metodami se stanovuje věcná, výnosová a porovnávací hodnota, kterými se rozumí :

VĚCNÁ HODNOTA - (dle právního názvosloví „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

VÝNOSOVÁ HODNOTA - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

POROVNÁVACÍ HODNOTA - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

V daném případě je předmětem ocenění zcela specifický soubor nemovitého majetku, a to zejména z důvodu, že předmětem ocenění je pouze část veřejného vodovodního řadu v obci Rosice (obec s počtem 1.365 trvale hlášených obyvatel situovaná v jižní části Pardubického kraje, v okrese Chrudim), tedy druh majetku, který není běžně obchodován na trhu s nemovitostmi.

Oceňované vodovodní řady navíc tvoří z hlediska provozního samostatně provozovatelnou věc, ale provozně jsou součástí staršího již existujícího vodovodního řadu, jehož vlastníkem je dle znalci předaných informací společnost Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s., IČ: 48171590.

Z uvedené skutečností je tedy zřejmé, že pro stanovení obvyklé ceny není možné využít metodu porovnávací, a to zejména z důvodu, že předmětný oceňovaný majetek nelze porovnat s majetky obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé, neboť obdobné silně specifické majetky se na trhu s nemovitostmi běžně neobchodují.

Výnosová hodnota není použita z důvodu, že způsob využití oceňovaného majetku a tím i výnosy, kterých je možno dosáhnout z provozování oceňovaného souboru majetku, jsou značně limitujícími faktory z pohledu možných potenciálních kupujících (nejedná se o majetek investory běžně pořizovaný za účelem dosahování ekonomicky smysluplných finančních výnosů).

Na základě své úvahy se po zvážení uvedených skutečností rozhodl zpracovatel posudku pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) využít v daném případě metodu věcnou s tím, že vzhledem ke specifickým vlastnostem oceňovaného souboru majetku je nutno při stanovení ceny obvyklé v závěrečné analýze přihlídnout k veškerým cenotvorným aspektům oceňovaného souboru nemovitostí.

VÝPOČET HODNOTY NEMOVITOSTÍ:

Věcná hodnota:

Výpočet věcné hodnoty oceňovaných staveb je proveden za pomoci vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp (koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu). Takto stanovená cena odpovídá reprodukční ceně a věcné hodnotě oceňovaného majetku.

1. obec Rosice, místní část Rosice, okres Chrudim

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Řad R, PE průměr 63x3,8 mm, délka 261 m

Celková délka řadu R v Rosicích je 261 m. Řad je z PE průměru 63x3,8 mm. Vodovodní potrubí je uloženo převážně v hl. okolo cca 1,7 m, maximální hloubka uložení je cca 2,0 m pod stávajícím terénem.

pokračuje pod pozemní komunikací navazující v Synčanech na silnici vedoucí ve směru od Boru u Chroustovic. Pod touto komunikací řad vede západním až severozápadním směrem cca 200 m, a to zhruba až k č.p. 17. Zde se předmětná pozemní komunikace stáčí k jihozápadu a řad po ní vede dalších cca 170 m. Zhruba u domu č.p. 8 se komunikace a pod ní vedoucí vodovodní řad stáčí směrem k jihu, kde po cca 90 m oceňovaný vodovodní řad S končí napojením na starší vodovodní řad, a to opět zhruba u křižovatky se silnicí III. třídy vedoucí přes Synčany ve směru na Brčekoly (cca 220 m severozápadně od místa, kde trasa vodovodního řadu S začíná).

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:	1,70 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	810,00 m

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):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3190
Základní cena upravená cena Kč/m	=	4 305,69
Plná cena: 810,00 m * 4 305,69 Kč/m	=	3 487 608,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 50 = 6,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 6,0 \% / 100)$

* 0,940

Řad S, PVC průměr 90x4,3 mm, délka 810 m - zjištěná cena = **3 278 352,37 Kč**

2.1.1.2. Řad S1, PE průměr 63x3,8 mm, délka 207 m

Celková délka řadu S1 v Rosicích, místní části Synčany je 207 m. Řad je z PE průměru 63x3,8 mm. Vodovodní potrubí je uloženo převážně v hl. okolo cca 1,6 m, maximální hloubka uložení je cca 1,8 m pod stávajícím terénem.

Oceňovaný vodovodní řad je napojen na oceňovaný vodovodní řad S, a to zhruba u domu č.p. 17, v prostoru křižovatky pozemní komunikace (pod kterou je veden řad S) s místní pozemní komunikací vedoucí z prostoru křižovatky severním směrem. Oceňovaný vodovodní řad je pod touto komunikací veden cca 110 m, kdy se v prostoru křižovatky u č.p. 19 stáčí západním až severozápadním směrem a vede pod další místní pozemní komunikací zřízenou v této ulici. Po cca 60 m se tato komunikace a řad pod ní vedený stáčí jižním až jihozápadním směrem, kde vodovodní řad končí po cca 47 m, a to uvnitř zástavby na okraji obce.

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: 1,60 m
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
 Množství: 207,00 m

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):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3190
Základní cena upravená cena Kč/m	=	3 422,84
Plná cena: 207,00 m * 3 422,84 Kč/m	=	708 527,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 40 = 7,5 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 7,5 \% / 100)$	*	0,925
Řad S1, PE průměr 63x3,8 mm, délka 207 m - zjištěná cena	=	655 388,29 Kč

2.1.1.3. Řad S2, PE průměr 63x3,8 mm, délka 129 m

Celková délka řadu S2 v Rosicích, místní části Synčany je 129 m. Řad je z PE průměru 63x3,8 mm. Vodovodní potrubí je uloženo převážně v hl. okolo cca 1,6 až 1,7 m, maximální hloubka uložení je cca 2,0 m pod stávajícím terénem (hlouběji je potrubí uloženo pouze při křížení s vodotečí, kde vodovod přechází pod korytem).

Oceňovaný vodovodní řad je napojen na oceňovaný vodovodní řad S, a to zhruba u domu č.p. 11, v prostoru křižovatky pozemní komunikace (pod kterou je veden řad S) s místní pozemní komunikací vedoucí z prostoru křižovatky severozápadním směrem. Cca po 35 m od svého začátku se vodovodní řad S2 kříží s korytem potoka Žejbro, který podchází pod korytem. Vodovodní řad končí na okraji zástavby, zhruba u domu č.p. 48.

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: 1,70 m
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
 Množství: 129,00 m

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):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3190
Základní cena upravená cena Kč/m	=	3 422,84
Plná cena: 129,00 m * 3 422,84 Kč/m	=	441 546,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 40 = 7,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 7,5 \% / 100)$

* 0,925

Řad S2, PE průměr 63x3,8 mm, délka 129 m - zjištěná cena = 408 430,38 Kč

Rekapitulace nákladových cen bez odpočtu opotřebení

1. obec Rosice, místní část Rosice, okres Chrudim

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Řad R, PE průměr 63x3,8 mm, délka 261 m 893 361,20 Kč

1.1. Ocenění staveb celkem 893 361,20 Kč

1. obec Rosice, místní část Rosice, okres Chrudim celkem 893 361,20 Kč

2. obec Rosice, místní část Synčany, okres Chrudim

2.1. Ocenění staveb

2.1.1. Hlavní stavby

2.1.1.1. Řad S, PVC průměr 90x4,3 mm, délka 810 m 3 487 608,90 Kč

2.1.1.2. Řad S1, PE průměr 63x3,8 mm, délka 207 m 708 527,90 Kč

2.1.1.3. Řad S2, PE průměr 63x3,8 mm, délka 129 m 441 546,40 Kč

2.1. Ocenění staveb celkem 4 637 683,20 Kč

2. obec Rosice, místní část Synčany, okres Chrudim celkem 4 637 683,20 Kč

Rekapitulace nákladových cen bez odpočtu opotřebení, celkem 5 531 044,40 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty (bez vlivu pp)

1. obec Rosice, místní část Rosice, okres Chrudim

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Řad R, PE průměr 63x3,8 mm, délka 261 m 826 359,20 Kč

1.1. Ocenění staveb celkem 826 359,20 Kč

1. obec Rosice, místní část Rosice, okres Chrudim celkem 826 359,20 Kč

2. obec Rosice, místní část Synčany, okres Chrudim

2.1. Ocenění staveb

2.1.1. Hlavní stavby

2.1.1.1. Řad S, PVC průměr 90x4,3 mm, délka 810 m	3 278 352,40 Kč
2.1.1.2. Řad S1, PE průměr 63x3,8 mm, délka 207 m	655 388,30 Kč
2.1.1.3. Řad S2, PE průměr 63x3,8 mm, délka 129 m	408 430,40 Kč

2.1. Ocenění staveb celkem **4 342 171,10 Kč**

2. obec Rosice, místní část Synčany, okres Chrudim celkem **4 342 171,10 Kč**

Rekapitulace nákladových cen, celkem **5 168 530,30 Kč**

Celková věcná hodnota po zaokrouhlení dle § 50: **5 168 530,- Kč**

slovy: Pětmilionůjednostošedesátosmtisícpěttřicet Kč

ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA – NÁVRH CENY OBVYKLÉ:

Při stanovení ceny obvyklé je nutno vycházet z aktuálního stavu jak na trhu s nemovitostmi, tak ve sféře ekonomické obecně. Jak trh s nemovitostmi, tak stav například veřejných financí a tím i rozpočtu obcí atd jsou stále velmi silně poznamenány prvky hospodářské a finanční krize, která se specificky promítá zejména do situace na trhu s obdobnými, komerčně problematicky využitelnými soubory majetku.

Vzhledem k současnému silně konzervativnímu přístupu bankovních subjektů k financování projektů spojených s nákupem obdobných souborů majetku (a jejich neochotou podstupovat rizika s tímto spojená) je počet možných kupujících značně omezen (neochota bank poskytovat úvěry). Mimo silně konzervativního přístupu bank jsou příčinou uvedeného stavu dále celkově opatrné postoje potenciálních možných investorů a jejich vyčkávání v souvislosti s dalším možným propadem cen obdobných problematicky využitelných souborů majetku.

V této analýze byla použita metoda zjištění věcné hodnoty, tato byla ke dni ocenění stanovena ve výši 5.168.530,- Kč.

Znamé jsou znalci také celkové náklady na pořízení stavby, které v r. 2011 dle znalci předaných informací činily 4.021.172,- Kč vč. DPH.

Rozdíl mezi znalcem zjištěnou věcnou hodnotou a náklady na pořízení stavby je přiměřený a odpovídá jednak stavu na trhu se stavebními zakázkami v letech 2009 – 2011 (Smlouva o dílo byla mezi objednatelem stavby a zhotovitelem stavby uzavřena dne 30.3.2009) a jednak cenové úrovni použitého oceňovacího předpisu.

Úkolem znalce je stanovení ceny nepeněžitěho vkladu (peněžního vyjádření hodnoty předmětu vkladu) do základního kapitálu obchodní korporace. Touto korporací je dle znalci předaných informací společnost Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s., IČ: 48171590.

Z uvedených skutečností vyplývá, že předmětem ocenění je soubor majetku, který je vzhledem k jeho využitelnosti, umístění a specifickému právnímu stavu nutno považovat za soubor majetku s velmi omezenou zobchodovatelností. Při zpracování posudku jsou dle možností zohledněny dále uvedené silné a slabé stránky oceňovaných nemovitostí.

Silné stránky :

- Oceňované vodovodní řady jsou stavbou o malém stáří, stavbou řádně udržovanou a provozovanou, tedy stavbou v dobrém stavebně technickém stavu

Slabé stránky :

- Předmětem ocenění je část veřejně užívaného vodovodního řadu v obci Rosice, který provozně tvoří součást staršího již dlouhodobě existujícího vodovodního řadu, jehož vlastníkem je dle znalci předaných informací společnost Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s., IČ: 48171590
- Způsob využití a výnosy, kterých je možno dosáhnout z provozování oceňovaného souboru majetku jsou značně limitujícími faktory z pohledu možných potenciálních kupujících
- Zobchodovatelnost oceňovaného majetku je vzhledem k uvedeným skutečnostem velmi výrazně omezena

Při stanovení ceny nepeněžitěho vkladu (peněžního vyjádření hodnoty předmětu vkladu) do základního kapitálu obchodní korporace, kterou je dle znalci předaných informací společnost Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s., IČ: 48171590, bylo tedy znalcem přihlédnuto jednak ke zjištěné věcné hodnotě, jednak k výši nákladů, které byly investorem vynaloženy na pořízení předmětné oceňované stavby, jednak k silným a slabým stránkám oceňovaného majetku.

Po celkové úvaze byla následně stanovena cena nepeněžitěho vkladu (peněžního vyjádření hodnoty předmětu vkladu) do základního kapitálu obchodní korporace, kterou je dle znalci předaných informací společnost Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s., IČ: 48171590, ve výši odpovídající pořizovacím nákladům vynaloženým investorem na pořízení předmětné oceňované stavby,

tj. po zaokrouhlení ve výši : 4.021.000,- Kč.

C. Závěr

Úkolem znalce bylo stanovení ceny nepeněžitého vkladu (peněžního vyjádření hodnoty předmětu vkladu) do základního kapitálu obchodní korporace. Touto korporací je dle znalci předaných informací společnost Vodovody a kanalizace Chrudim, a.s., IČ: 48171590.

Zpracován tedy je znalecký posudek o ceně souboru majetku - stavby vodního díla nazývaného „Doplnění vodovodu - Rosice, Synčany“ ve vlastnictví Obce Rosice, to vše z části v k.ú. Rosice u Chrasti, obec Rosice, okres Chrudim, z části v k.ú. Synčany, obec Rosice, okres Chrudim.

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 20.6.2014.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům dílčích oceňovacích postupů, stanovuji cenu nepeněžitého vkladu (peněžního vyjádření hodnoty předmětu vkladu) do základního kapitálu obchodní korporace

ve výši : 4.021.000,- Kč.

slovy: Čtyřimilionydvacetjednatisíc Kč

Dle informací předaných znalci mají být vydány akcie jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad, jejichž úhrnný emisní kurs bude činit 4 021 tis. korun českých. Uvedená cena nepeněžitého vkladu, získaná použitými způsoby ocenění, odpovídá úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být vydány jako protiplnění za oceňovaný nepeněžitý vklad.

V Chrudimi, 22.6.2014



Ing. Jiří Hlavatý
Gen. Uchytila 894
537 01 Chrudim II