

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3217-12/2016

o hodnotě nepeněžitého vkladu obce Leskovec nad Moravicí, IČ 002 96 155 - vodovodu pro veřejnou potřebu ve vlastnictví obce Leskovec nad Moravicí, č. majetkové evidence 8103-680010-00296155-1/1, který je tvořen vodovodními řady a vodárenskými objekty v katastrálním území Leskovec nad Moravicí, obec Leskovec nad Moravicí, okres Bruntál, ke zvýšení základního kapitálu společnosti VaK Bruntál a.s., IČ 476 75 861, v souladu s ustanoveními § 251 zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.

Objednatel znaleckého posudku:

VaK Bruntál a.s., IČ 476 75 861
třída Práce 42
792 01 Bruntál

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 20.4.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Bešík,

znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí a podniků, certifikovaný odhadce majetku dle ČSN EN ISO/IEC 17024 - oceňování nemovitostí, oceňování podniků, odhadce s ohlašovací vázanou živností pro oceňování věcí nemovitých a movitých, autorizovaný inženýr v oboru pozemního stavitelství
práce: IDEAPROJEKT spol. s r.o., nám. Míru 13, 792 01 BRUNTÁL tel. +420 554 715 035, e-mail: besik@ideaprojekt.cz, www.ideaprojekt.cz
domů: Dělnická 8, 792 01 BRUNTÁL, mobil +420 603 237 049, e-mail: miroslav.besik@seznam.cz

Počet stran: 20 včetně titulního listu a z toho 2 strany příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Bruntálu 28.4.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Dle rozhodnutí představenstva obchodní společnosti VaK Bruntál a.s. o výběru soudního znalce pro ocenění nepeněžitých vkladů byl na jednání představenstva dne 24.3.2016 vybrán znalec Ing. Miroslav Bešík.

Představenstvo určuje, aby jím vybraný znalec zpracoval znalecký posudek, kterým bude provedeno ocenění nepeněžitého vkladu do základního kapitálu společnosti VaK Bruntál a.s.:

Vodovodu ve smyslu jeho legální definice provedené v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb. ve vlastnictví obce Leskovec nad Moravicí - č. majetkové evidence 8103-680010-00296155-1/1, který je tvořen vodovodními řady a vodárenskými objekty v katastrálním území Leskovec nad Moravicí, obec Leskovec nad Moravicí.

Představenstvo má záměr vydat jako protiplnění za shora specifikovaný nepeněžitý vklad zaknihované akcie na jméno, jejichž úhrnný emisní kurs bude roven částce, kterou bude v souhrnu oceněna hodnota tohoto nepeněžitého vkladu.

2. Základní informace

| | |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Vodovody ve vlastnictví obce Leskovec nad Moravicí |
| Adresa předmětu ocenění: | Leskovec nad Moravicí 793 68 Leskovec nad Moravicí |
| Kraj: | Moravskoslezský |
| Okres: | Bruntál |
| Obec: | Leskovec nad Moravicí |
| Katastrální území: | Leskovec nad Moravicí |
| Počet obyvatel: | 436 |

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.4.2016 za přítomnosti Ing. Jaroslava Jouzy.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Objednávka č. 04/16/Jo ze dne 18. dubna 2016 na zpracování znaleckých posudků pro ocenění nepeněžitých vkladů, vystavil VaK Bruntál a.s. třída Práce 42, Bruntál 792 01
- Rozhodnutí představenstva obchodní společnosti o výběru soudního znalce pro ocenění nepeněžitých vkladů, dle zápisu ze dne 24.3.2016
- Zadávací podklady - tabelární seznam řadů A,C,E,F,G vlastníka obec Leskovec nad Moravicí, situace vodovodních řadů, objekty na potrubí
- Pasport vodovodu Leskovec nad Moravicí, zpracoval VODIS Olomouc s.r.o., květen 2014
- Smlouva o nájmu a provozování vodovodů, uzavřená mezi obcí Leskovec nad Moravicí a obchodní firmou VaK Bruntál, a.s., ze dne 23.6.2006

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Obec Leskovec nad Moravicí, RČ/IČO: IČ 002 96 155, Leskovec nad Moravicí 42, 79368 Leskovec nad Moravicí, vlastnictví: výhradní

6. Podmínky, charakteristiky, metody

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Znalec vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti podkladů předložených klientem. Neodpovídá tudíž zejména za:

a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým a nemovitým věcem

b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence měla, nebo mohla mít vliv na provedené ocenění

2. Znalec vycházel z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění byly věrohodné a správné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. Znalec zpracoval ocenění podle podmínek na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.

4. Hodnota v tomto ocenění stanovená, respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době zpracování.

5. Zpracované ocenění respektovalo podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem zjištění hodnoty vkladu vybraného majetku obce do základního kapitálu založené obchodní společnosti a nemůže být použito jako podklad pro jiné účely.

6. Zpracovatel této expertízy vychází z předpokladů, že v nové společnosti budou získány a zabezpečeny všechny náležitosti právní, ekonomické i organizační povahy, které zajistí v plné míře další provozování majetku a že oceňovaný majetek bude v nové společnosti hospodářsky využitelný.

Základní charakteristika předmětu ocenění

Definice předmětu ocenění, základ hodnoty, názvosloví

TRH - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitých věcí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

OBVYKLÁ CENA - 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

TRŽNÍ HODNOTA - je odhadovaná částka, za kterou by měla být nemovitost v den ocenění po

řádném uvedení na trh převedena mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislém vztahu, přičemž obě strany jednájí vědomě, obezřetně a bez donucení. (viz. IVSC / TEGoVA, Evropské oceňovací standardy 2012).

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 - je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z majetku nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry. U nemovitého majetku běžného typu se vychází z dosažitelného nájemného z nemovitosti. Výnosový přístup je založen na převodu budoucích užitků v podobě čistých výnosů z pronájmu nemovitosti na současnou hodnotu.

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

CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU – cena, která je zjišťována na základě vyhlášky ministerstva financí, provádějící zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Vklad společníka v souvislosti s uvedeným oceněním je charakterizován ve vybraných ustanoveních aktuálního znění zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Vklad

§ 15

(1) *Vkladem je peněžní vyjádření hodnoty předmětu vkladu do základního kapitálu obchodní korporace. U akciové společnosti se vklad označuje jako jmenovitá nebo účetní hodnota akcie.*

(2) *Předmětem vkladu je věc, kterou se společník nebo budoucí společník (dále jen „vkladatel“) zavazuje vložit do obchodní korporace za účelem nabytí nebo zvýšení účasti v ní (dále jen „vkladová povinnost“).*

Ocenění nepeněžitého vkladu

§ 251

(1) *Cena nepeněžitého vkladu se určí na základě posudku zpracovaného znalcem podle jiného právního předpisu, nesmí však být vyšší, než kolik činí částka určená znalcem. Znalce vybírají při zakládání společnosti zakladatelé, jinak představenstvo.*

(2) *Posudek znalce oceňujícího nepeněžitý vklad obsahuje alespoň*

a) popis nepeněžitého vkladu,

b) použité způsoby jeho ocenění a údaj o tom, zda cena nepeněžitého vkladu získaná použitými způsoby odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být společností vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad a

c) částku, na kterou se nepeněžitý vklad oceňuje.

(3) *Posudek znalce podle odstavce 1 společnost uloží do sbírky listin.*

(4) *Odměna znalce za zpracování posudku se určí dohodou a hradí ji společnost. Vedle odměny náleží znalci náhrada za účelně vynaložené náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku. V případě, že společnost nevznikne, hradí odměnu společně a nerozdílně zakladatelé.*

V daném konkrétním případě je předmětem ocenění část vodovodu obce Leskovec nad Moravicí ve vlastnictví obce, dle zadávacích podkladů vlastníka a objednatele (viz. dříve). Jedná se o vodovodní řady s provozním příslušenstvím v jednom katastrálním území.

Prokázání vlastnictví majetku, možnost s jeho nakládáním s přechodem na další subjekt a způsobilost majetku pro nepeněžitý vklad do založené akciové společnosti je v zadávacích podmínkách vkladatele a předložených nabývacích titulech. Vodní dílo je provozováno smluvně společností VaK Bruntál a.s., které je současně příjemcem nepeněžitého vkladu ke zvýšení základního kapitálu.

Znalec zhodnotil, že hospodářská hodnota oceňovaného předmětu nepeněžitého vkladu je zjištělná a společnost přijímající nepeněžitý vklad tento předmět vkladu hospodářsky využít ve vztahu k předmětu podnikání.

Výběr znalce a specifikace předmětu ocenění jsou uvedeny v rozhodnutí představenstva obchodní společnosti VaK Bruntál a.s. z jednání dne 24.3.2016.

Základní charakteristika vkladatele – obec Leskovec nad Moravicí

Název: obec Leskovec nad Moravicí
Sídlo: obec Leskovec nad Moravicí č. 42
IČ: 002 96 155

Základní charakteristika navrhovatele, příjemce vkladu – Vak Bruntál a.s.

Obchodní firma: VaK Bruntál a.s.
Sídlo: Bruntál, třída Práce 42, PSČ 792 01
IČ: 476 75 861
Právní forma: Akciová společnost
Předmět podnikání:
- silniční motorová doprava
- projektová činnost v investiční výstavbě
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Základní kapitál: 393 609 000,- Kč

Metody ocenění

Metoda stanovení věcné hodnoty - nákladové ceny

Věcná hodnota používaná zpravidla u nemovitostí je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod. V případě movitého majetku je synonymem věcné hodnoty tzv. cena časová.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Klíčem k pochopení této metody je porozumění vztahů mezi tokem peněžních příjmů a hodnotou. Předpokládá se, že investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí peněžní tok (cash flow).

Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz (u podnikatelské činnosti pak budoucí tok příjmů z této činnosti např. hotely, sanatoria, čerpací stanice apod.). Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační, resp. diskontní míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky v ČR tak i možné rizikové faktory.

Metoda porovnávací

Tato metoda pro ocenění majetku je u nemovitostí (stavby a pozemky) i věcí movitých je založena na porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku či movité věci.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách tam, kde existuje běžný trh s těmito nemovitostmi. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Tam, kde neexistuje trh obdobných srovnatelných nemovitostí nelze tuto metodu využít.

Metoda účetní hodnoty

Tato metoda (book value) se opírá především o informace zjištěné v účetnictví. Obecně zejména u dříve historicky pořízeného dlouhodobého hmotného majetku nemovitého a movitého charakteru nemůže mít zpravidla tržní podobu, vychází z historických pořizovacích cen, zůstatková hodnota po účetních odpisech není adekvátní hodnotě majetku.

Cena zjištěná dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podpůrně 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Aplikace a použití metod

Každá z výše popsanych metod má své klady a zápory a jejich použitelnost je omezená.

Metoda věcné hodnoty (ceny časová, nákladové) zpravidla postrádá svůj tržní charakter, vyjadřuje tzv. prosté znovupořízení majetku v uvedeném technickém stavu.

Nejprůkaznější z metod bývá metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizací). U podnikatelského majetku je pro každého potenciálního investora důležitá hodnota výnosová. Cena zjištěná podle předpisu je v zásadě určená pro vybrané účely, uvedené v tomto zákonu o oceňování majetku.

Výsledná tržní hodnota (obvyklá cena) je syntézou vypočtených hodnot, stanovená na základě dalších analýz, které jsou dále vyhodnoceny a upraveny do podoby obvyklých cen, resp. tržních hodnot.

7. Celkový popis nemovité věci

Vodovod je umístěn v katastrálním území Leskovec nad Moravicí, na území obce Leskovec nad Moravicí. Tyto obec leží při vodní nádrži Slezská Harta, na silnici č. 452 Bruntál - Bílčice, jihovýchodním směrem ve vzdálenosti 14,0 km od okresního města Bruntálu, v obci odbočuje silnice č. 459 severně na město Horní Benešov ve vzdálenosti 7,5 km.

V obci Leskovec nad Moravicí žije aktuálně 436 trvalých obyvatel, z toho je 303 v produktivním věku. Obec obsahuje běžnou technickou infrastrukturu, je zde rozvod vody, kanalizace a NN, není zde zemní plyn. V obci je obecní úřad, pošta, restaurace, penziony, sportoviště a malé přístaviště loděk v zátoce Slezské Harty.

Vodovodní síť obce Leskovec nad Moravicí čítá celkem 2 278 m řadů, z toho je v majetku obce 1 757 m, zbývající část je ve vlastnictví VaK Bruntál, a.s. Oceňovány jsou výhradně vodovodní řady v majetku obce. Na řadech jsou osazeny šoupátka a hydranty podzemní i nadzemní, dále armaturní šachty. Součástí vodovodu na území obce je i věžový vodojem Leskovec 200 m³ a úpravna vody, tyto nejsou součástí ocenění.

Zdrojem vody pro obec Leskovec nad Moravicí je skupinový vodovod Bruntál. Tento byl budován pro doplnění a nahrazení méně kapacitních a často i méně kvalitních místních zdrojů na vybraném území bruntálského okresu. Zahájení bylo v 60. letech minulého století etapově až do dnešní podoby. Vlastníkem tohoto skupinového vodovodu je VaK Bruntál a.s., který toto vodní dílo také spravuje. Skupinový vodovod Bruntál přivádí vodu pro jednotlivé obce a města ze dvou zdrojů, a to úpravny vody Karlov a úpravny vody Leskovec. Použitý materiál liniové stavby je ocel a PVC, profil v jednotlivých úsecích je 80, 100, 150, 200, 250, 300, 400 a 500 mm.

Pro úpravnu vody Karlov je jímána voda z potoků Kotelný, Volárka a Moravice. Úpravna vody je jednostupňová, zahrnující filtraci a stvrzování vody s následným hygienickým zabezpečením plynným chlórem.

Pro úpravu vody Leskovec je čerpaná voda z přehradní nádrže Slezská Harta. Úprava vody je prováděna dvoustupňově, na usazovacích nádržích a pískových rychlofiltrech. Jako flukolační chemikálie je používán 15% roztok Preflocu, dále pak je dávkováno vápenné mléko pro úpravu Ph. Hygienické zabezpečení vody se provádí ozónovou vodou a plynným chlórem.

Skupinový vodovod je umístěn v k.ú. Rýmařov, Jamartice, Velká Štáhle, Břidličná, Vajglov, Rýžoviště, Dolní Moravice, Horní Václavov, Malá Morávka, Karlov pod Pradědem, Nová Rudná, Stará Rudná, Světlá ve Slezsku, Malá Véska, Staré Město u Bruntálu, Bruntál - město, Oborná, Jelení u Bruntálu, Dlouhá Stráň, Razová, Leskovec nad Moravicí, Horní Benešov, Lichnov u Bruntálu, Zátor, Horní Životice a Svobodné Heřmanice.

Obec Leskovec je za běžného provozního stavu zásobována výhradně vodou z úpravny vody Leskovec. Vodovod v obci je napojen na skupinový vodovod v místě úpravny vody s věžovým vodojemem 200 m³, odtud pokračuje jako trasa „A” jižním směrem po státní silnici č. 452 a větví se do dalších tras na území obce, téměř dominantně v silničních tělesech, na obecních pozemcích. Předmětem ocenění jsou vodovodní řady „A” - část „C”, „E”, „F”, „G” v majetku obce Leskovec nad Moravicí, o celkové délce 1 757 m, součástí řadů je celkem 14 hydrantů, 7 šoupat a 1 revizní šachta, průměrná hloubka uložení do 2,0 m.

8. Obsah znaleckého posudku

a) Ocenění staveb

- a₁) Vodovodní řád "A" část
- a₂) Vodovodní řád "C"
- a₃) Vodovodní řád "E"
- a₄) Vodovodní řád "F"
- a₅) Vodovodní řád "G"
- a₆) Revizní šachta RŠ2A

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. CENA ZJIŠTĚNÁ DLE PŘEDPISU

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 | -0,05 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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 |

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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 - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby | IV | 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 komunikace | II | 0,00 |
| 6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití | II | 0,00 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,570}$$

a) Ocenění staveb

a₁) Vodovodní řád "A" část

Jedná se o řád „A” v délce 679 m, z trub AC DN 100 mm, rok pořízení 1959. Oceňovaná část začíná v revizní šachtě RŠ2A na křižovatce silnic a pokračuje severním směrem po státní silnici č. 459.

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 osinkocementových |
| Hloubka uložení: | 2,00 m |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 2222 |
| Množství: | 679,00 m |

Ocenění

| | | |
|----------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 15: | = | 2 176,- |
| Koeficient za hloubku uložení potrubí: | * | 1,0000 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3180 |
| Základní cena upravená cena Kč/m | = | 4 035,17 |
| Plná cena: 679,00 m * 4 035,17 Kč/m | = | 2 739 880,43 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| |
|--------------------------------------------------------|
| Stáří (S): 67 roků |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 67 / 70 = 95,7 % |
| Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 % |
| Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) |

| | |
|---|----------------------|
| * | 0,150 |
| = | 410 982,06 Kč |

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Předpoklad zdravotní závadnosti materiálu.

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: 410 982,06 * 0 % =

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|----------------------|
| - | 0,- Kč |
| = | 410 982,06 Kč |
| * | 0,570 |
| = | 234 259,77 Kč |

Vodovodní řád "A" část - zjištěná cena = **234 259,77 Kč**

a₂) Vodovodní řád "C"

Jedná se o řád „C” v délce 160 m, z trub LT DN 100 mm, rok pořízení 1976. Tento řád odbočuje z řádu „A” přes státní silnici č. 452 a pokračuje severně po místní komunikaci.

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 litinových |
| Hloubka uložení: | 2,00 m |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 2222 |
| Množství: | 160,00 m |

Ocenění

| | | |
|----------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 15: | = | 2 238,- |
| Koeficient za hloubku uložení potrubí: | * | 1,0000 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3180 |
| Základní cena upravená cena Kč/m | = | 4 150,15 |
| Plná cena: 160,00 m * 4 150,15 Kč/m | = | 664 024,- Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 70 = 57,1 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 57,1 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | | |
|--|---|----------------------|
| | * | 0,429 |
| | = | 284 866,30 Kč |
| | * | 0,570 |
| | = | 162 373,79 Kč |

Vodovodní řád "C" - zjištěná cena = **162 373,79 Kč**

a₃) Vodovodní řád "E"

Jedná se o řád „E” v délce 429 m, z trub PVC DN 80 mm, rok pořízení 1999. Tento řád odbočuje z řádu „D” a pokračuje po místní komunikaci východním směrem dále do zástavby.

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: | 2,00 m |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 2222 |
| Množství: | 429,00 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): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3180 |
| Základní cena upravená cena Kč/m | = | 3 041,22 |
| Plná cena: 429,00 m * 3 041,22 Kč/m | = | 1 304 683,38 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|-------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| Stáří (S): 17 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků | | |
| Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 70 = 24,3 \%$ | | |
| Koeficient opotřebení: $(1 - 24,3 \% / 100)$ | * | 0,757 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 987 645,32 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,570 |
| Cena stavby CS | = | 562 957,83 Kč |
| Vodovodní řád "E" - zjištěná cena | = | 562 957,83 Kč |

a₄) Vodovodní řád "F"

Jedná se o řad „F” v délce 419 m, z trub PVC DN 80 mm, rok pořízení 1999. Tento řad odbočuje z řadu „E” a pokračuje západně po místní komunikaci k zátoce vodní nádrže.

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: | 2,00 m |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 2222 |
| Množství: | 419,00 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): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3180 |
| Základní cena upravená cena Kč/m | = | 3 041,22 |
| Plná cena: 419,00 m * 3 041,22 Kč/m | = | 1 274 271,18 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|-------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| Stáří (S): 17 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků | | |
| Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 70 = 24,3 \%$ | | |
| Koeficient opotřebení: $(1 - 24,3 \% / 100)$ | * | 0,757 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 964 623,28 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,570 |
| Cena stavby CS | = | 549 835,27 Kč |

Vodovodní řád "F" - zjištěná cena = **549 835,27 Kč**

a₅) Vodovodní řád "G"

Jedná se o řád „G” v délce 70 m, z trub PE DN 50 mm, rok pořízení 2004. Tento řád odbočuje z řadu „A” přes státní silnici č. 459 a pokračuje východně po místní komunikaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Délka: 70,00 m

Ocenění

| | | |
|----------------------------------------------------------------------|---|--------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 465,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3180 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m] | = | 862,30 |
| Plná cena: 70,00 m * 862,30 Kč/m | = | 60 361,- Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 60 = 20,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$
Nákladová cena stavby CS_N
 Koeficient pp
Cena stavby CS

| | | |
|--|---|---------------------|
| | * | 0,800 |
| | = | 48 288,80 Kč |
| | * | 0,570 |
| | = | 27 524,62 Kč |

Vodovodní řád "G" - zjištěná cena = **27 524,62 Kč**

a₆) Revizní šachta RŠ2A

Jedná se o monolitickou betonovou šachtu vnitřních rozměrů 3,05*2,70*1,70 m, s ocelovým poklopem 60/60 cm. Umístěna na křižovatce silnic č. 452 a 459, na řadu „A”.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

$3,65 * 3,30 * 2,30 = 27,70 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

| | | |
|----------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³] | = | 3 500,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3180 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ³] | = | 6 490,40 |
| Plná cena: 27,70 m ³ * 6 490,40 Kč/m ³ | = | 179 784,08 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 57 / 70 = 81,4 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 81,4 \% / 100)$

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,186 |
| = | 33 439,84 Kč |
| * | 0,570 |
| = | 19 060,71 Kč |

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS**Revizní šachta RŠ2A - zjištěná cena**= **19 060,71 Kč****Rekapitulace výsledných cen zjištěných dle předpisu**

| | |
|------------------------------------------|------------------------|
| a) Ocenění staveb | |
| a ₁) Vodovodní řád "A" část | 234 259,80 Kč |
| a ₂) Vodovodní řád "C" | 162 373,80 Kč |
| a ₃) Vodovodní řád "E" | 562 957,80 Kč |
| a ₄) Vodovodní řád "F" | 549 835,30 Kč |
| a ₅) Vodovodní řád "G" | 27 524,60 Kč |
| a ₆) Revizní šachta RŠ2A | 19 060,70 Kč |
| a) Ocenění staveb celkem | 1 556 012,- Kč |
| Zjištěná cena dle předpisu zaokr. | 1 556 010,00 Kč |

2. VĚCNÁ HODNOTA – NÁKLADOVÁ CENA

Věcná hodnota staveb byla stanovena podpůrně za použití nákladových cen dle cenového předpisu, tedy ze zjištěných reprodukčních cen po opotřebení, bez zahrnutí prodejnosti, tedy indexu polohy a trhu. Proto je provedena pouze rekapitulace zjištěných hodnot.

Rekapitulace nákladových cen

| | |
|-----------------------------------------|------------------------|
| a) Ocenění staveb | |
| a ₁) Vodovodní řád "A" část | 410 982,10 Kč |
| a ₂) Vodovodní řád "C" | 284 866,30 Kč |
| a ₃) Vodovodní řád "E" | 987 645,30 Kč |
| a ₄) Vodovodní řád "F" | 964 623,30 Kč |
| a ₅) Vodovodní řád "G" | 48 288,80 Kč |
| a ₆) Revizní šachta RŠ2A | 33 439,80 Kč |
| a) Ocenění staveb celkem | 2 729 845,60 Kč |
| Věcná hodnota | 2 729 850,00 Kč |

3. VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota se zpravidla stanovuje na základě dosažitelného nájemného. K datu ocenění je sjednaná smlouva o nájmu a provozování vodovodů, kterou uzavřeli Obec Leskovec nad Moravicí jako pronajímatel a vlastník a Vodovody a kanalizace Bruntál a.s. jako nájemce a provozovatel, nájemné bylo v roce 2006 stanoveno pevnou částkou ve výši 17 000 Kč.

S ohledem na uvedené skutečnosti je zjištěno, že roční sjednané nájemné před 10 lety je s ohledem na rozsah oceňovaného majetku na nižší hodnotě, bez inflační doložky, a to i přesto, že je dle smlouvy mimo jiné povinností provozovatele hradit ze svých prostředků správu, opravy, údržbu a provoz vodovodu a příslušenství. Při běžné kapitalizaci uvedených výnosů z pronájmu kapitalizační mírou s minimální rizikovou přírůžkou tohoto zcela bezpečného aktiva do výše 4,5 % nepřesáhne výnosová hodnota oceňovaného majetku 378 000 Kč.

V širším regionu není možno dohledat dostatečně relevantní podklady pro vyhodnocení obvyklého nájemného tohoto specifického majetku a jeho porovnání s nájemným smluvním, proto také výstupy z výnosového ocenění nejsou považovány za dostatečně relevantní. Daň z nemovitosti vodovodních řádů není placena, není ani placené pojištění ze strany vlastníka, žádné další obhospodařovací náklady se neuvažují, žádná fluktuace nájemného.

Přehled výnosů

| č. | plocha - účel | podlaží | nájem | míra kapit. |
|----|------------------------------|---------|---------------|-------------|
| | | | [Kč/rok] | [%] |
| | 1.Provozní prostory | | 17 000 | 4,50 |
| | Celkový výnos za rok: | | 17 000 | |

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

| | | | |
|---------------------------------------------------|-----------|--------------------------|----------------------|
| Výnosy (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m ² | Nj | Kč/(m ² *rok) | |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 17 000 |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti | | % | 100 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 17 000 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 0 |
| Pojištění | | Kč/rok | 0 |
| Opravy a údržba | | Kč/rok | 0 |
| Správa nemovitosti | | Kč/rok | 0 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 0 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 0 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 17 000 |
| Míra kapitalizace | | % | 4,50 |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta | | $Cv = N / i$ | |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 377 778 |
| Výnosová hodnota | | | 377 780,00 Kč |

4. ÚČETNÍ HODNOTA

Byly předány podklady z účetní evidence obce. S ohledem na níže uvedené skutečnosti nemůže uvedená hodnota plně respektovat účetní pravidla.

Leskovec

| název | datum zařazení | pořizovací cena | zůstatková cena |
|---------|----------------|-----------------|---------------------|
| Řád A* | 1.3.2005 | 457 000,00 | 359 266,00 |
| Řád C** | 1976 | 140 326,00 | 0,00 |
| Řád E | 1.12.1999 | 1 039 176,40 | 708 083,50 |
| Řád F | 1.12.1999 | 1 014 953,40 | 691 578,30 |
| Řád G | 1.12.2004 | 149 184,95 | 116 502,95 |
| celkem | | 2 800 640,75 | 1 875 430,75 |

*) Potrubí části trasy A z osinkocementu vybudováno v roce 1959, není známá pořizovací ani zůstatková cena, která již v roce 2005 byla nulová

**) Není známá pořizovací ani zůstatková ceny trasy C, pořizovací cena je odhadnuta k roku 1976 podle skutečnosti na základě cenového indexu, zůstatková cena je nulová.

V roce 2005 proveden oprava řadu v pořizování 457 000 Kč

Obec zahájila odepisování až v roce 2011, při zahájení byl historický odpis pouze odhadován.

| | |
|----------------------------------|------------------------|
| Účetní hodnota zůstatková | 1 875 430,00 Kč |
|----------------------------------|------------------------|

5. NÁVRH TRŽNÍ HODNOTY – CENY OBVYKLÉ

Pro závěrečné stanovení obvyklé ceny je nutno provést rekapitulaci a posouzení vypočtených hodnot a cen, posoudit charakteristiku, specifika a resp. rizika a závady oceňované nemovitosti s analýzou silných a slabých stránek, v trendech potom příležitosti a hrozby.

Pro odhad tržní hodnoty se obecně vychází z obecně užívaných metod, tj. metody věcné, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před rozhodnutím, které metody použijeme, provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující souhrn hodnot a analýza:

Silné stránky majetku :

- vodní dílo v oceňovaném rozsahu slouží svému účelu a je funkční
- společnost Vak Bruntál, a.s. provozuje nepřetržitě majetek jako nájemce a provozovatel, poslední smlouva z roku 2006

Slabé stránky majetku :

- části rozvodů jsou historického charakteru, na hranici, výjimečně i za hranicemi technické životnosti, dochází k poruchám na síti, u materiálu AC z roku 1959 je možná zdravotní závada
- účetní evidence je do určité míry problematická, problémy s pořizovacími cenami a také odepisováním majetku

Trendy (příležitosti a hrozby):

- jedná se o jednoúčelová zařízení, není možné v budoucnu jiné využití majetku než k současným účelům
- není předpoklad žádného substitučního řešení zásobování pitnou vodou, je zde jistota pokračování využití za stejných nebo obdobných podmínek
- v blízké budoucnosti bude nutno řešit obnovu historických sítí, za hranicemi jejich životnosti

Z výše uvedeného přehledu je patrný velký rozptyl hodnot.

Věcná hodnota postrádá pro transakce tržní charakter, jedná se v zásadě o hodnotu nákladů znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením a zohledněním závad, ve výši majetkového ocenění **2 729 850 tis. Kč.**

Administrativní cena, tedy cena zjištěná podle platného cenového předpisu ve výši **1 556 010 Kč** slouží zpravidla pro jiné účely, zejména daňové a v daném případě má spíše informativní charakter. Je však určitým východiskem u ocenění transakcí, kdy je problematické stanovovat hodnoty přímo z trhu, zejména přímým porovnáním. Při tomto postupu je uplatňován koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.

Zůstatková účetní hodnota z účetní evidence k datu ocenění je vedena ve výši celkem **377 778 tis. Kč.** Tato v daném případě je zcela mimo tržní realitu, zobrazuje pouze problematiku tržně chápanou historickou cenu pořízení dlouhodobého majetku v evidenci s příslušnými účetními odpisy, zde navíc s problémy zjištění některých původních pořizovacích cen a historickou absencí odepisování.

Porovnávací hodnotu z přímého porovnání realizací či nabídek nebylo možno stanovit z důvodů naprosté absence porovnatelných nemovitostí takového charakteru se známými realizačními cenami.

Výnosová hodnota zpravidla odráží podnikatelský pohled na nemovitost a je důležitým pohledem investora o návratnosti investice. V daném případě neplnohodnotně sjednaných nájmu a nemožnosti

porovnání s nájmy obvyklými mohla být stanovena podle obvyklých postupů při velmi bezpečné kapitalizaci 4,5% pouze ve výši **377 780 tis. Kč**.

Výsledkem ocenění je stanovení tržní hodnoty, resp. obvyklé ceny nemovitosti pro jakýkoliv třetí subjekt, který by mohl nemovitost vlastnit a užívat, bez subjektivních vlivů jednotlivých stran. Po vyhodnocení známých hodnot, zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek a příležitostí či hrozeb byla stanovena tržní hodnota – obecná (obvyklá) cena na úrovni váženého průměru mezi hodnotou výnosovou a hodnotou věcnou. Podle vypovídající schopnosti s váhou 60% pro hodnotu výnosovou a 40% pro hodnotu věcnou.

| Název hodnoty | Váha | Kč |
|------------------|------|-----------|
| Věcná hodnota | 40% | 2 729 850 |
| Výnosová hodnota | 60% | 377 780 |

Hodnota váženého průměru : 1 318 608 Kč

| | |
|------------------------------------------------------|------------------------|
| Obvyklá cena – tržní hodnota po úpravě celkem | 1 320 000,00 Kč |
|------------------------------------------------------|------------------------|

C. ZÁVĚR

Úkolem znalce nezávislého na společnosti a vybraného rozhodnutím představenstva společnosti bylo provést ocenění nepeněžitého vkladu do základního kapitálu společnosti VaK Bruntál a.s. - vodovodu ve smyslu jeho legální definice provedené v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb. ve vlastnictví obce Leskovec nad Moravicí - č. majetkové evidence 8103-680010-00296155-1/1, který je tvořen vodovodními řady a vodárenskými objekty v katastrálním území Leskovec nad Moravicí, obec Leskovec nad Moravicí.

a) **Popis nepeněžitého vkladu** části podniku je uveden v části A. NÁLEZ tohoto ocenění, podrobná specifikace s popisy a hodnotami potom v části B. ZNALECKÝ POSUDEK

b) **Použité způsoby ocenění** jsou uvedeny v části A. Nález část 6 tohoto ocenění. Byly použity standardní metody ocenění, a to metoda stanovení věcné hodnoty s nákladovým oceněním, metoda výnosová, metoda účetní hodnoty a podpůrně zjištěná cena podle platného cenového předpisu. Výsledná tržní hodnota je syntézou vypočtených hodnot, stanovená na základě dalších analýz a vyhodnocení v části B. ZNALECKÝ POSUDEK tohoto ocenění. Hodnota nepeněžitého vkladu, ke které vedou použité způsoby ocenění, odpovídá úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad.

c) **Částka**, kterou se oceňuje hodnota nepeněžitého vkladu činí v souhrnu ke dni 20.4.2016 celkem:

1 320 000,- Kč

slovy: **Jedemiliontřistadvacetisíckorunčeských**

V Bruntále 28.04.2016

Vypracoval:

Ing. Miroslav Bešík

znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí a podniků, certifikovaný odhadce majetku dle ČSN EN ISO/IEC 17024 - oceňování nemovitostí, oceňování podniků, odhadce s ohlašovací vázanou živností pro oceňování věci nemovitých a movitých, autorizovaný inženýr v oboru pozemního stavitelství

práce: IDEAPROJEKT spol. s r.o., nám. Míru 13, 792 01 BRUNTÁL tel. +420 554 715 035, e-mail: besik@ideaprojekt.cz, www.ideaprojekt.cz

domů: Dělnická 8, 792 01 BRUNTÁL, mobil +420 603 237 049, e-mail: miroslav.besik@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.10.1987 č.j.Spr.4663/87 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a podniků.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3217-12/2016 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Zadávací podklady řádů Leskovec n. M. | 1 |
| Situace vodovodů Leskovec n.M. | 1 |

Zadávací podklady řádů Leskovec n. M.**Vodovod Leskovec nad Moravicí**

Vlastník: Obec Leskovec nad Moravicí

| Vodovodní řad | Materiál | DN | Délka (m) | K.Ú. | Rok pořízení |
|---------------|----------|-----|--------------|-----------------------|--------------|
| A | AC | 100 | 679 | Leskovec nad Moravicí | 1959 |
| C | LT | 100 | 160 | Leskovec nad Moravicí | 1976 |
| E | PVC | 80 | 429 | Leskovec nad Moravicí | 1999 |
| F | PVC | 80 | 419 | Leskovec nad Moravicí | 1999 |
| G | PE | 50 | 70 | Leskovec nad Moravicí | 2004 |
| Celkem | | | 1 757 | | |



VaK Bruntál a.s.
třída Práse 42, 792 01 Bruntál
-1-

Situace vodovodů Leskovec n.M.

