

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 18 - 9701/2021

**O ceně vodovodních řadů obce Strítež nad Bečvou v obci Vidče,
k.ú. Vidče, okr. Vsetín**

Objednatel znaleckého posudku:

Vodovody a kanalizace Vsetín, a.s.
Jasenická 1106
755 01 Vsetín

Účel znaleckého posudku:

Stanovení hodnoty vodohospodářského majetku pro
potřebu stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu do
akciové společnosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR
č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 19.08.2021 znalecký
posudek vypracoval:

Ing. Pavel Tydlačka

Družstevní 1768

755 01 Vsetín

telefon: +420 603 525 872

e-mail: pavel.tydlačka@seznam.cz

IČ: IČ: 61601730 DIČ: DIČ:

Počet stran: 13 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních

Ve Vsetíně 19.08.2021



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit tržní cenu nemovitých věcí pro potřebu vkladu do obchodní korporace dle Zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb., § 15 a § 251

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nejsou

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne - bez prohlídky, dle PD.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace VaK Vsetín
- Pasport vodovodu Střítež n/Bečvou v obci Vidče z 12/2020, arch. č. 2020.72-2/5

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena, tržní cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Tato věcná hodnota je stanovena s použitím Vyhlášky č. 457/2017 Sb. Ve vyhlášce jsou uvedeny jednotkové pořizovací ceny majetku v aktuální cenové úrovni. Pokud daný průměr potrubí není v cenovém předpisu zahrnut, je použit nejbližší vyšší průměr.

Životnost potrubí (vodovod a kanalizace) je pro potřebu výpočtu uvažována následující - azbestocementové potrubí 35 let, sklolaminátové potrubí 35 let, ocelové potrubí 40 let, plastové

potrubí 60 let, betonové potrubí 60 let, železobetonové potrubí 60 let, betonové potrubí 60 let, litinové potrubí 90 let, tvárná litina 110 let, kameninové potrubí 110 let, zděné profily 100 let.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Výnosová hodnota je odvozena od průměrné výnosnosti majetku VaK Vsetín, údaje jsou převzaty z uzávěrky VaK Vsetín, a.s.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku. V tomto případě nelze porovnávací hodnotu použít, trh s inženýrskými sítěmi neexistuje a neexistuje věrohodná databáze cen.

Ocenění nemovitých věcí je v tomto případě provedeno kombinací metody nákladové a výnosové hodnoty, jedná se o majetek určený k podnikání.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Vodovodní řady, k.ú. Vidče, majetek obec Střítež nad Bečvou
Adresa předmětu ocenění:	Vidče 756 53 Vidče
LV:	10001 (pouze přerušovací vodojem)
Kraj:	Zlínský
Okres:	Vsetín
Obec:	Vidče
Katastrální území:	Vidče
Počet obyvatel:	1 762

Vlastnické a evidenční údaje

Obec Střítež
Střítež nad Bečvou 193
75652 Střítež nad Bečvou, LV: 10001, podíl 1 / 1

3.2. Obsah

Vodovodní řady

1. Vodovodní řad A - PVC DN 100 mm (r. 1997)
2. Vodovodní řad A1 - PVC DN 100 mm (r. 1997)
3. Vodovodní řad A2 - PVC DN 100 mm (r. 1997)

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. 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. a č. 488/2020 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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 - přerušovací komora	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci -	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_p = \mathbf{0,540}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_p = \mathbf{0,600}$$

Vodovodní řady

1. Vodovodní řad A - PVC DN 100 mm (r. 1997)

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:	1,30 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	82,80 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):	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,5500
Základní cena upravená cena Kč/m	=	4 734,59
Plná cena: 82,80 m × 4 734,59 Kč/m	=	392 024,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

×	0,600
=	235 214,43 Kč
×	0,600
=	141 128,66 Kč

Vodovodní řad A - PVC DN 100 mm (r. 1997) - zjištěná cena = 141 128,66 Kč

2. Vodovodní řad A1 - PVC DN 100 mm (r. 1997)

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:	1,30 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	678,10 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):	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,5500
Základní cena upravená cena Kč/m	=	4 734,59
Plná cena: 678,10 m × 4 734,59 Kč/m	=	3 210 525,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 24 / 60 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	×	0,600
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 926 315,29 Kč
Koeficient pp	×	0,600
Cena stavby CS	=	1 155 789,17 Kč
Vodovodní řad A1 - PVC DN 100 mm (r. 1997) - zjištěná cena	=	1 155 789,17 Kč

3. Vodovodní řad A2 - PVC DN 100 mm (r. 1997)

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:	1,30 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	218,80 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 _S (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,5500
Základní cena upravená cena Kč/m	=	4 734,59
Plná cena: 218,80 m × 4 734,59 Kč/m	=	1 035 928,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 24 / 60 = 40,0 \%$
 Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	×	0,600
Nákladová cena stavby CS_N	=	621 556,97 Kč
Koeficient pp	×	0,600
Cena stavby CS	=	372 934,18 Kč
Vodovodní řad A2 - PVC DN 100 mm (r. 1997) - zjištěná cena	=	372 934,18 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
Vodovodní řady		
1. Vodovodní řad A - PVC DN 100 mm (r. 1997)	392 024,05 Kč	235 214,43 Kč
2. Vodovodní řad A1 - PVC DN 100 mm (r. 1997)	3 210 525,48 Kč	1 926 315,28 Kč
3. Vodovodní řad A2 - PVC DN 100 mm (r. 1997)	1 035 928,29 Kč	621 556,97 Kč
Celkem:	4 638 477,82 Kč	2 783 086,68 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 783 090,- Kč

slovy: DvamiilonysemdsetosmdesáttřidevadesátKč

Stanovení hodnoty nepeněžitýho vkladu

Pořizov. cena majetku VaK Vsetín r. 2020 (PC) - Pozemky a stavby	2 321 162 000 Kč
Oprávky k 31.12.2020	1 265 358 000 Kč
Zůstatková cena majetku k 31.12.2020 (ZC)	1 055 804 000 Kč
Hospodářský výsledek po zdanění r. 2020	7 002 000 Kč
Míra kapitalizace (k)	15,00%
Výnosová hodnota majetku (Vh)	$Vh = Z \times 100/k$
100/k	46 680 000 Kč
Vážený průměr (Vp)	$Vp = (ZC + 5 \times Vh)/6$
(ZC + 5 x Vh)/6	214 867 333 Kč
Koeficient pro přepočet věcné hodnoty majetku Kp = Vp/ZC	0,20
Věcná hodnota oceňovaného majetku (Nc) (viz část C znaleckého posudku)	2 783 090 Kč
Přepočtená hodnota majetku (Np) $Np = Nc \times Kp$	566 388 Kč

Hodnota nepeněžitýho vkladu je 567 000 Kč

Popis nepeněžitýho vkladu je uveden v části B znaleckého posudku. Jedná se o vodohospodářský majetek, např. - vodovodní, vodojemy, pozemky zastavěné vodojemy a souvisejícími stavbami apod. Majetek bude vložen jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu a je společností Vodovody a kanalizace Vsetín, a.s a hospodářsky využitelný, jeho cena je zjištělná.

Při ocenění majetku je užito metody nákladové (věcné) hodnoty, metody výnosové hodnoty a jejich kombinace pomocí váženého průměru. Pro stanovení obvyklé ceny jsou rovněž užity údaje z Rozvahy a výkazu zisku a ztrát společnosti Vodovody a kanalizace Vsetín, a.s., kdy je nákladová hodnota majetku korigována na základě výnosové hodnoty stávajícího majetku společnosti, přičemž vycházím ze zisku společnosti (Z) a zůstatkové ceny majetku (ZC). Míra kapitalizace pro potřebu výpočtu výnosové hodnoty je užita 15 %. V této poměrně vysoké míře kapitalizace je vyjádřena skutečnost, že společnost vytváří minimální zisk s velkým objemem majetku a návratnost investic je z pohledu jiného druhu podnikání velmi dlouhá. Větší váha při stanovení hodnoty nepeněžitýho je kladena na výnosovou hodnotu majetku, neboť se jedná o majetek určený k podnikání.

Hodnota nepeněžitýho vkladu odpovídá úhrnné účetní hodnotě akcií, které mají být vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad.

Pozn.

Ocenění je provedeno v souladu s §15 - §17 zákona č. 90/2012 Sb. ve znění novely (ZOK).



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu Ostrava č.j.Spr. 1209/90 z 30.1.1990 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 18 - 9701/2021 evidence posudků.

Ve Vsetíně 19.08.2021



Ing. Pavel Tydláčka
Družstvo 1768
755 01 Vsetín
 znalecký posudek pro ekonomika
 a odhady nemovitostí

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Pasport vodovodu obce Střítež n/Bečvou v obci Vidče z 12/2020,
arch. č. 2020.72-1/5

1

Popis vodohospodářského majetku - vodovod Vidče v majetku obce Střítež nad Bečvou														
Pasportí- zační číslo (ŘAD)	Lokalita	Katastrální území	Parcelní číslo	Realizace rok	Popis majetku									
					Materiál	Profil / Délka (mm) (m)					Hl.	Uložení	Technický popis	
						DN 32	40	50	80	100				150
			viz prz											
A	Vidče	Vidče		1997	PVC					82,8		1,3		
A1	Vidče	Vidče		1997	PVC					678,1		1,3	1,3,4,5	
A2	Vidče	Vidče		1997	PVC					218,8		1,3	1,3	
Celková délka (m):						0	0	0	0	979,7	0			