

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 16 - 9699/2021

**O ceně části vodohospodářského majetku - liniových staveb
v obci a k.ú. Leskovec, okr. Vsetín**

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení hodnoty vodohospodářského majetku
(liniových staveb) pro potřebu stanovení hodnoty
nepeněžitěho 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 5.7.2021 znalecký posudek
vypracoval:

Ing. Pavel Tydlačka

Družstevní 1768

755 01 Vsetín

telefon: +420 603 525 872

e-mail: pavel.tydlacka@seznam.cz

IČ: 61601730

DIČ: *

Počet stran: 11 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních. Vyhotovení
číslo:

Ve Vsetíně 5.7.2021



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou nebo tržní cenu nemovitých věcí - vodohospodářského majetku - liniových staveb pro potřebu nepeněžitěho vkladu do obchodní korporace dle Zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb., § 15 a § 251

1.2. Účel znaleckého posudku

Nepeněžitý vklad do majetku akciové společnosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nejsou

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nebyla provedena - ocenění je provedeno dle podkladů a informací VaK Vsetín.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Stavební povolení a kolaudační souhlas z r. 2017, MUVS - 11370/2017
- Stavební povolení a kolaudační souhlas z r. 2019, MUVS - 74540/2019
- Interní materiál Plán financování a obnovy vodovodů a kanalizací, (část o teoretické životnosti potrubí)
- Informace VaK Vsetín (délky a provedení)

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná 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 jednají informovaně, rozvázně 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 opotřeбенé 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. Koeficient polohy je nastaven na 1,00, jedná se o stanovená nákladové ceny.

Životnost potrubí (vodovod a kanalizace) pro potřebu výpočtu jsou převzaty z Plánu financování obnovy vodovodu a kanalizací a jsou uvažovány následující - azbestocementové potrubí 35 let, sklolaminátové potrubí 80 let, ocelové potrubí 40 let u vodovodu, 50 let u kanalizace, plastové potrubí 60 let u vodovodu, 70 let u kanalizace, betonové potrubí 80 let, železobetonové potrubí 80 let, litinové potrubí 90 let, tvárná litina 110 let, kameninové potrubí 110 let, zděné profily 100 let, vložka 50 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. pro daný rok.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé 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 veřejně přístupná databáze cen.

Ocenění nemovitých věcí je v tomto případě provedeno kombinací metody nákladové a výnosové hodnoty, jedná se o majetek určený k podnikání, který není běžně obchodován na realitním trhu.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Vodohospodářský majetek obce Leskovec
Adresa předmětu ocenění:	Leskovec 756 11 Leskovec
LV:	Majetek nezapisovaný do KN
Kraj:	Zlínský
Okres:	Vsetín
Obec:	Leskovec
Katastrální území:	Leskovec
Počet obyvatel:	661

Vlastnické a evidenční údaje

Obec Leskovec
Leskovec 67
75611 Leskovec

Dokumentace a skutečnost

Informace o provedení staveb vychází z dokumentace staveb a zaměření skutečného stavu pro potřebu vydání kolaudačního souhlasu.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o prodloužení vodovodního řadu

3.2. Obsah

Stavba "Prodloužení vodovodu Leskovec" - r. 2017

1. Prodloužení vodovodu - PE 100 RC DN 100 mm (r. 2017)

Stavba "Prodloužení vodovodu a dešťové kanalizace Leskovec" - r. 2019

1. Prodloužení vodovodu - PE 100 DN 100 mm (r. 2019)

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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,918}$$

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 - inženýrské sítě	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	0,05
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

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,630$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_p = 0,578$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_p = 0,630$$

Stavba "Prodloužení vodovodu Leskovec" - r. 2017

1. Prodloužení vodovodu - PE 100 RC DN 100 mm (r. 2017)

Vodovodní řad je situován na pozemku p.č. 973/9, p.č. 1210, p.č. 2488/19, p.č. 2488/54, p.č. 2488/55, k.ú. Leskovec.

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:	1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	77,00 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):	×	2,5500
Základní cena upravená cena Kč/m	=	4 208,52
Plná cena: 77,00 m × 4 208,52 Kč/m	=	324 056,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 4 / 60 = 6,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 6,7 \% / 100)$

×

0,933

Nákladová cena stavby CS_N

=

302 344,29 Kč

Koeficient pp

×

0,630

Cena stavby CS

=

190 476,90 Kč

Prodloužení vodovodu - PE 100 RC DN 100 mm (r. 2017) - zjištěná cena = **190 476,90 Kč**

Stavba "Prodloužení vodovodu a dešťové kanalizace Leskovec" - r. 2019

1. Prodloužení vodovodu - PE 100 DN 100 mm (r. 2019)

Vodovodní řad je situován na pozemku p.č. 973/9, p.č. 1207, p.č. 2488/18, p.č. 2488/19, p.č. 2488/20, p.č. 2490, k.ú. Leskovec.

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:	1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	97,00 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):	×	2,5500
Základní cena upravená cena Kč/m	=	4 208,52
Plná cena: 97,00 m × 4 208,52 Kč/m	=	408 226,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 2 / 60 = 3,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 3,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

×	0,967
=	<u>394 754,97 Kč</u>
×	0,630
=	<u>248 695,63 Kč</u>

Prodloužení vodovodu - PE 100 DN 100 mm (r. 2019) - zjištěná cena = 248 695,63 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
Stavba "Prodloužení vodovodu Leskovec" - r. 2017		
1. Prodloužení vodovodu - PE 100 RC DN 100 mm (r. 2017)	324 056,04 Kč	302 344,29 Kč
Stavba "Prodloužení vodovodu a dešťové kanalizace Leskovec" - r. 2019		
1. Prodloužení vodovodu - PE 100 DN 100 mm (r. 2019)	408 226,44 Kč	394 754,97 Kč
Celkem:	732 282,48 Kč	697 099,26 Kč

Výsledná nákladová cena - celkem: 697 099,26 Kč

Výsledná nákl. cena po zaokrouhlení dle § 50: 697 100,- Kč

Stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu

Pořizov. cena majetku VaK Vsetín r. 2020 (PC) - Pozemky a stavby		2 321 162 000 Kč
Oprávký 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		46 680 000 Kč
Vážený průměr (Vp)	$Vp =$	
$(ZC + 5 \times Vh)/6$		214 867 333 Kč
Koeficient pro přepočítání věcné hodnoty majetku	$Kp = Vp/ZC$	0,20
Věcná hodnota oceňovaného majetku (Nc)	(viz část 4.2 znaleckého posudku)	697 100 Kč
Přepočtená hodnota majetku (Np)	$Np = Nc \times Kp$	141 867 Kč

Hodnota nepeněžitého vkladu je 142 000 Kč

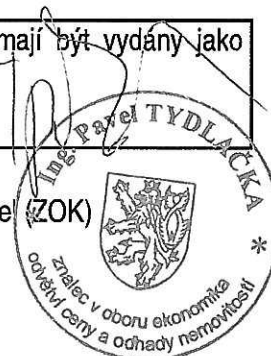
Popis nepeněžitého vkladu je uveden v části B znaleckého posudku. Jedná se o vodohospodářský majetek, např. - vodovodní, vodojemy, pozemky zastavěné vodojemy a souvisejícími stavbami apod. Majetek bude vložen jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu a je společností Vodovody a kanalizace Vsetín,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

Při ocenění majetku je použito metody nákladové (věcné) hodnoty, metody výnosové hodnoty a jejich kombinace pomocí váženého průměru. Pro stanovení obvyklé ceny jsou rovněž použity 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 použita 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 nepeněžitého je kladena na výnosovou hodnotu majetku, neboť se jedná o majetek určený k podnikání.

Hodnota nepeněžitého 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 nove



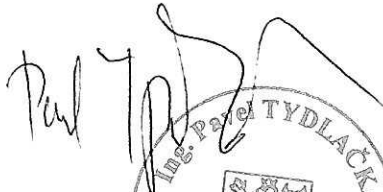
Znalecký posudek je bez příloh.

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 16 - 9699/2021 evidence posudků.

Ve Vsetíně 5.7.2021



Ing. Pavel Tydláčka
Družstevní 1768
755 01 Vsetín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.