

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 15 - 9698/2021

**O ceně budovy ČOV na p.č. st.519 obce Hutisko-Solanec s příslušenstvím
a pozemkem, k.ú. Vigantice a „Prodloužení vodovodu Hutisko”,
k.ú. Hutisko, 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 nepeněžitýho 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 27.06.2021 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: 24 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních. Vyhodnocení číslo:

Ve Vsetíně 5.7.2021

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 27.6.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace z katastru nemovitostí, LV č. 283, k.ú. Vigantice
- Stavební dokumentace ČOV
- Informace VaK Vsetín
- informace vlastníka
- prohlídka odhadce na místě

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 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 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 přikládáná 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, 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 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.

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 známy 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

1. ČOV Hutisko-Solanec

Název předmětu ocenění: ČOV Hutisko-Solanec s příslušenstvím

Adresa předmětu ocenění: Vigantice
756 61 Vigantice

Kraj: Zlínský

Okres: Vsetín

Obec: Vigantice

Katastrální území: Vigantice

Počet obyvatel: 1 093

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 064,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = \mathbf{382,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prodloužení vodovodního řadu Hutisko

Název předmětu ocenění: Prodloužení vodovodního řadu Hutisko

Adresa předmětu ocenění: Hutisko-Solanec
756 62 Hutisko-Solanec

Kraj: Zlínský

Okres: Vsetín

Obec: Hutisko-Solanec

Katastrální území: Hutisko

Počet obyvatel: 1 093

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 064,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 394,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Obec Hutisko - Solanec, Hutisko 512, 756 62 Hutisko-Solanec, LV: 10001, podíl 1 / 1

3.2. Obsah

ČOV Hutisko-Solanec

1. SO 13 - ČOV - stavební a technologická část (r. 2003)
2. SO 03 - Přípojka elektro NN k ČOV - 4Bx35 mm² (r. 2003)
3. SO 04 - Přípojka vody k ČOV - PE DN 50 mm (r. 2003)
4. SO 05 - Odpad z ČOV - PVC DN 250 mm (r. 2003)
5. SO 05 - Odpad z ČOV - šachta (r. 2003)
6. Pozemek p.č. st.519, k.ú. Vigantice

Prodloužení vodovodního řadu Hutisko

1. Vodovodní řad - větev A - potrubí PE 100 DN 80 (r. 2017)

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.

ČOV Hutisko-Solanec

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: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - ČOV	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci - nezpevněná cesta	I	-0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,297$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_p = 0,267$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_p = 0,297$$

1. SO 13 - ČOV - stavební a technologická část (r. 2003)

ČOV je situovaná na pozemku p.č. st.519, k.ú. Vigantice. Stavba je samostatně stojící, má spodní a vrchní stavbu, spodní stavba je betonová, nosná konstrukce vrchní stavby je zděná, sedlová střecha. Je provedena přípojka elektro NN 230/400 V, přípojka vody a kanalizace.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	N. vodní hospodářství
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		$[m^2]$
1.PP	8,40×13,90	=	116,76
1.NP	8,40×13,90	=	116,76

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	116,76 m ²	5,00 m	583,80
1.NP	116,76 m ²	4,50 m	525,42
Součet	233,52 m²		1 109,22

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,109,22 / 233,52 = 4,75\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $233,52 / 2 = 116,76\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(8,40 \times 13,90) \times (0,10 + 5,00)$	=	595,48 m ³
1.NP	$(8,40 \times 13,90) \times (2,30 + 2,20/2)$	=	396,98 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	595,48 m ³
1.NP	NP	396,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		992,46 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o tl. 300 mm	S	100
3. Stropy	nad 1.PP železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	betonová tašková krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	Dvouvrstvé vápenocementové omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné plné dveře s nátěrem	S	100
12. Vrata	ocelové dvoukřídllová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	230/400 V	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	studená voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odkanalizování	N	100
20. Vnitřní plynovod		X	100

21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	13,10	100	1,00	13,10
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	100	1,00	5,30
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	100	1,54	4,93
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	C	4,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	N	3,10	100	1,54	4,77
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,70	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,20
Koeficient vybavení K_4 :					0,8820

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	3 247,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	×	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	×	0,9765
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	×	0,7421
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	×	0,8820
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,3080

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 047,90
Plná cena: 992,46 m ³ × 4 047,90 Kč/m ³	=	4 017 378,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 18 / 80 = 22,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 22,5 % / 100)

×	0,775
=	3 113 468,59 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

Technologie ČOV 1 205 210,00Kč 60,00 % + 482 084,- Kč

(30 % z rep. ceny

stavby 4 017 380

Kč)

Hodnota technologického zařízení celkem

= 482 084,- Kč

Upravená cena technologického zařízení (vybavení)

+ 482 084,- Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= **3 595 552,59 Kč**

Koeficient pp

× 0,297

Cena stavby CS

= **1 067 879,12 Kč**

SO 13 - ČOV - stavební a technologická část (r. 2003) - zjištěná cena = 1 067 879,12 Kč

2. SO 03 - Přípojka elektro NN k ČOV - 4Bx35 mm² (r. 2003)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 16a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody

Objekt: KV 10kV 3x 50 až 90

Konstrukční charakteristika: ve volném terénu, 1 kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2214

Množství: 86,00 m délky

Nemovitá věc není součástí pozemku

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	IV	1,00

záplav

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	1,00
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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - ČOV - budova typ N	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci - většina zpevněná, poslední úsek nezpevněná cesta	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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,297}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = \mathbf{0,297}$$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena Kč/m

Plná cena: 86,00 m × 751,71 Kč/m

=	347,-
×	0,9000
×	2,4070
=	751,71
=	64 647,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 18 / 40 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

×	0,550
=	35 555,88 Kč
×	0,297
=	10 560,10 Kč

SO 03 - Přípojka elektro NN k ČOV - 4Bx35 mm² (r. 2003) - zjištěná cena

= 10 560,10 Kč

3. SO 04 - Přípojka vody k ČOV - PE DN 50 mm (r. 2003)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka:

142,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 465,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

×

0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

×

2,5520

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 068,01

Plná cena: 142,00 m × 1 068,01 Kč/m

= 151 657,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 18 / 55 = 32,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 32,7 \% / 100)$

×

0,673

Nákladová cena stavby CS_N

= 102 065,44 Kč

Koeficient pp

×

0,297

Cena stavby CS

= 30 313,44 Kč

SO 04 - Přípojka vody k ČOV - PE DN 50 mm (r. 2003) - zjištěná cena

= 30 313,44 Kč

4. SO 05 - Odpad z ČOV - PVC DN 250 mm (r. 2003)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka:

31,84+12,40 = 44,24 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 990,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 515,11
Plná cena: 44,24 m × 4 515,11 Kč/m	=	199 748,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 18 / 70 = 25,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 25,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

×	0,743
=	148 413,11 Kč
×	0,297
=	44 078,69 Kč

SO 05 - Odpad z ČOV - PVC DN 250 mm (r. 2003) - zjištěná cena = **44 078,69 Kč**

5. SO 05 - Odpad z ČOV - šachta (r. 2003)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců -
hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	17 016,75
Plná cena: 1,00 ks × 17 016,75 Kč/ks	=	17 016,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 18 / 80 = 22,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 22,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

×	0,775
=	13 187,98 Kč
×	0,297
=	3 916,83 Kč

SO 05 - Odpad z ČOV - šachta (r. 2003) - zjištěná cena = **3 916,83 Kč**

6. Pozemek p.č. st.519, k.ú. Vigantice

Jedná se o pozemek zastavěný ČOV, v místě je přívod elektro NN 230/400 V, vodovod a kanalizace.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,297$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T \times I_o \times I_P = 1,000 \times 1,000 \times 0,297 = 0,297$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	382,-	0,297		113,45	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 519	117	113,45	13 273,65
Stavební pozemek - celkem			117	13 273,65	
Pozemek p.č. st.519, k.ú. Vigantice - zjištěná cena celkem				=	13 273,65 Kč

Prodloužení vodovodního řadu Hutisko

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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,800}$$

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	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: Přejezd 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 - .

II

0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_p = 0,480$$

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

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

1. Vodovodní řad - větev A - potrubí PE 100 DN 80 (r. 2017)

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:	1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	95,50 m
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	×	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,5500
Základní cena upravená cena Kč/m	=	3 763,80
Plná cena: 95,50 m × 3 763,80 Kč/m	=	359 442,90 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	=	335 360,23 Kč
Koeficient pp	×	0,600
Cena stavby CS	=	201 216,14 Kč
Vodovodní řad - větev A - potrubí PE 100 DN 80 (r. 2017) - zjištěná cena	=	201 216,14 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
ČOV Hutisko-Solanec		
1. SO 13 - ČOV - stavební a technologická část (r. 2003)	5 222 588,83 Kč	3 595 552,59 Kč
2. SO 03 - Přípojka elektro NN k ČOV - 4Bx35 mm ² (r. 2003)	64 647,06 Kč	35 555,89 Kč
3. SO 04 - Přípojka vody k ČOV - PE DN 50 mm (r. 2003)	151 657,42 Kč	102 065,45 Kč
4. SO 05 - Odpad z ČOV - PVC DN 250 mm (r. 2003)	199 748,47 Kč	148 413,10 Kč
5. SO 05 - Odpad z ČOV - šachta (r. 2003)	17 016,75 Kč	13 187,98 Kč
Prodloužení vodovodního řadu Hutisko		
1. Vodovodní řad - větev A - potrubí PE 100 DN 80 (r. 2017)	359 442,90 Kč	335 360,23 Kč
Celkem:	6 015 101,43 Kč	4 230 135,24 Kč
 Pozemek p.č. st.519, k.ú. Vigantice		13 273,70 Kč
Výsledná nákladová cena:		<u>4 243 408,94 Kč</u>
Výsledná nákl. cena po zaokrouhlení dle § 50:		<u>4 243 410,- Kč</u>

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)	4 243 410 Kč
Přepočtená hodnota majetku (Np) $Np = Nc \times Kp$	863 579 Kč

Hodnota nepeněžitýho vkladu je 864 000 Kč

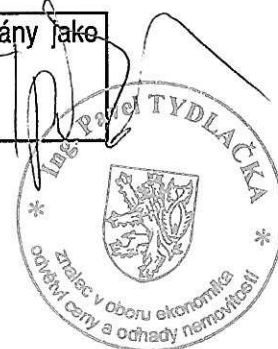
Popis nepeněžitýho vkladu je uveden v části B znaleckého posudku. Jedná se o vodohospodářský majetek, např. - vodovodní, vodojemy, pozemky zastavěné vodojemy a souvisejícími stavbami apod. Majetek bude vložen jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu a je společností Vodovody a kanalizace Vsetín,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



Specifikace majetku zapisovaného do katastru nemovitostí údají podle katastrálního zákona

Část oceňovaného majetku jsou nemovitosti zapisované do katastru nemovitostí. Tímto se specifikuje v souladu s § 8 zák. č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon) zejména pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, že tato část předmětu ocenění se zapisuje do katastru nemovitostí:

Nemovitosti v k.ú. Vigantice, a to:

- **pozemek parc.č. st. 519 včetně stavby, která je jeho součástí – budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití stavby - stavba technického vybavení, v k.ú. Vigantice.**

Uvedená stavba, která je součástí pozemku, je výše v posudku označena jako „SO13 - ČOV - stavební část a technologie (r.2003)“.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Informace z katastru nemovitostí LV č. 283 - zastavěná plocha	1
Kopie katastrální mapy z Nahlížení do KN	1

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 15 - 9698/2021 evidence posudků.

Ve Vsetíně 5.7.2021

Ing. Pavel Tydláčka
Družstevní 1768
755 01 Vsetín



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 15 - 9698/2021

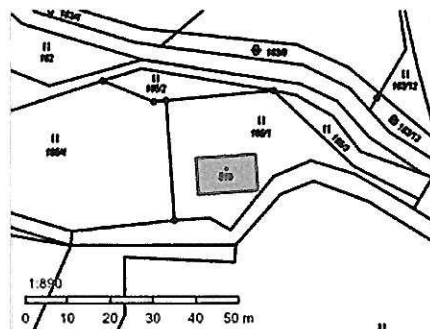
počet stran A4 v příloze:

Informace z katastru nemovitostí LV č. 283 - zastavěná plocha	1
Kopie katastrální mapy z Nahlížení do KN	1

Informace z katastru nemovitostí LV č. 283 - zastavěná plocha

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 519](#) 
 Obec: [Vigantice \[545210\]](#) 
 Katastrální území: [Vigantice \[781762\]](#)
 Číslo LV: [283](#)
 Výměra [m²]: 117
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: stavba technického vybavení
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 519](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Hutisko - Solanec, Hutisko 512, 75662 Hutisko-Solanec	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.06.2021 11:00.

Kopie katastrální mapy z Nahlížení do KN

