

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 31/2022

o ceně nemovitosti - výše nájmu Vodovodu - Bobrky, vodovodu - Hanžlov, kanalizaci splašková - Bobrky II, vodovodu Bobrky II, kanalizaci - Machalův dvůr, vodovodu LCO, kanalizaci Nad Kovárnou prodloužení v obci i k.ú. Vsetín, okres Vsetín.

Objednatel znaleckého posudku:

Město Vsetín, RČ/IČO: 00304450
Svárov 1080
755 24 Vsetín

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny obvyklé (pomocí cenového předpisu vyhl. 424/2021 Sb).

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. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 31. 3. 2022 znalecký posudek vypracoval:



Počet stran: 23 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou v.
číslo:2

Ve Vsetíně 8. 4. 2022

ZADÁNÍ

Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

znalecký posudek o ceně obvyklé nájmu - inženýrských staveb vodovod - Bobrky, vodovod - Bobrky, kanalizace splašková - Bobrky II, vodovod Bobrky II, Kanalizace - Machalův dvůr, vodovod LCO, kanalizace Nad Kovárnou prodloužení ve Vsetíně dle obecné metodiky pomocí vyhlášky č. 424/2021 Sb.

2. Účel znaleckého posudku

stanovení hodnoty stanovení ceny obvyklé - nájmu inženýrských staveb.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

měry inženýrských sítí byly vzaty z neúplné projektové dokumentace a případně upraveny dle skutečnosti.

4. Prohlídka a zaměření

prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31. 3. 2022 za přítomnosti pouze osobně.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Nemovitosti byly oceněny na základě oceňovaného předpisu.

1) Stanovení věcné hodnoty inženýrských sítí jako základ nájmu.

2) Stanovení procentuální částky z hodnoty nemovitostí a tím cena nájmu. Simulované nájemné se pohybuje v průměru 4-7%, v centrálních částech je vyšší - 10%. Inženýrské sítě jsou vedeny v méně atraktivních lokalitách nebo v pozemcích méně vhodných pro výstavbu např. komunikace a chodníky. Odpisové sazby se pohybují okolo 3%. Nájemné za zemědělské pozemky je oficiálně uváděno 1%. Vzhledem k uvedeným faktům budu uvažovat o 2% z věcné hodnoty - **ve výpočtu jsou 2% uvedena jako vlastnický podíl 1/50 - program neumožňuje zadání v procentech.**

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obecná metodika a platná oceňovací vyhláška č. 424/2021 Sb..

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Vodovod - Bobrky, vodovod - Hanžlov -Jasenice, kanalizace splašková - Bobrky II , vodovod Bobrky II., Kanalizace - Machalův dvůr, vodovod LCO, kanalizace Nad Kovárnou prodloužení
Adresa předmětu ocenění:	Vsetín 755 01 Vsetín
LV:	10001
Kraj:	Zlínský
Okres:	Vsetín
Obec:	Vsetín
Katastrální území:	Rokytnice u Vsetína
Počet obyvatel:	25 782

Dokumentace a skutečnost

- Informační list o vlastnictví z nahlížení KN
- částečná projektová dokumentace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je vodovod - Bobrky, vodovod - Hanžlov, kanalizace splašková - Bobrky II, vodovod Bobrky II, kanalizace - Machalův dvůr, vodovod LCO, kanalizace Nad Kovárnou prodloužení. Jedná se o inženýrské stavby.

3.2. Obsah

Vodovod Bobrky - in.č. 93 154

1. Vodovod - Bobrky III - větev A
2. Vodovod - Bobrky III - větev B

Kanalizace splašková - Bobrky II in.č. 93192

1. Kanalizace splašková - Bobrky II
2. Kanalizace splašková - Bobrky II
3. Kanalizace splašková - Bobrky II
4. Kanalizace splašková - Bobrky II
5. Kanalizace splašková - Bobrky II -šachtice plastové

Vodovod - Bobrky II in.č. 93193

1. Vodovod - Bobrky II
2. Vodovod - Bobrky II -hydrant

Kanalizace - Machalův dvůr in.č. 93 088

1. Kanalizace - Machalův dvůr inč.93088 větev A
2. Kanalizace - Machalův dvůr inč.93088 větev B

LCO - vodovod in.č. 93 145

1. Vodovod - LCO

Prodloužení splaškové kanalizace Vsetín - Nad Kovárnou in.č. 93203

1. Prodloužení kanalizace Nad Kovárnou
2. Prodloužení kanalizace Nad Kovárnou
3. Prodloužení kanalizace Nad Kovárnou - bet šachta
4. Prodloužení kanalizace Nad Kovárnou - šachta plastová

Vodovod Hanžlov - Vsetín Jasenice inv.č. 93156

1. Vodovod - Hanžlov - Vsetín Jasenice

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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	-0,06
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,086}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

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: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
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 vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,588}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,639}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,553}$$

Vodovod Bobrky - in.č. 93 154

1. Vodovod - Bobrky III - větev A

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:	1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	385,00 m
Nemovitá věc je 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):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7660
Základní cena upravená cena Kč/m	=	5 991,57
Plná cena: 385,00 m * 5 991,57 Kč/m	=	2 306 754,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 50 = 30,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,700
=	1 614 728,12 Kč
*	0,553
=	892 944,65 Kč

Vodovod - Bobrky III - větev A - zjištěná cena

= **892 944,65 Kč**

2. Vodovod - Bobrky III - větev B

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

60,00 m

Ocenění

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

= 420,-

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

* 1,0500

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

* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 219,37**

Plná cena: 60,00 m * 1 219,37 Kč/m

= **73 162,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 50 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

* 0,700

Nákladová cena stavby CS_N

= **51 213,54 Kč**

Koeficient pp

* 0,553

Cena stavby CS

= **28 321,09 Kč**

Vodovod - Bobrky III - větev B - zjištěná cena

= **28 321,09 Kč**

Kanalizace splašková - Bobrky II in.č. 93192

1. Kanalizace splašková - Bobrky II

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 je součástí pozemku

Délka:

812,30 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 990,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>5 695,98</u>
Plná cena: 812,30 m * 5 695,98 Kč/m	=	4 626 844,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 80 = 8,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 8,8 \% / 100)$

* 0,912

Nákladová cena stavby CS_N

= 4 219 682,23 Kč

Koeficient pp

* 0,553

Cena stavby CS

= 2 333 484,27 Kč

Kanalizace splašková - Bobrky II - zjištěná cena = 2 333 484,27 Kč

2. Kanalizace splašková - Bobrky II

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 114,20 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>4 450,88</u>
Plná cena: 114,20 m * 4 450,88 Kč/m	=	508 290,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 80 = 8,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 8,8 \% / 100)$

* 0,912

Nákladová cena stavby CS_N

= 463 560,94 Kč

Koeficient pp

* 0,553

Cena stavby CS

= 256 349,20 Kč

Kanalizace splašková - Bobrky II - zjištěná cena = 256 349,20 Kč

3. Kanalizace splašková - Bobrky II

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 150,10 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 1 240,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,7260

Základní cena upravená cena [Kč/m] = 3 549,25

Plná cena: 150,10 m * 3 549,25 Kč/m = 532 742,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 80 = 8,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 8,8 \% / 100)$ * 0,912

Nákladová cena stavby CS_N = 485 861,09 Kč

Koeficient pp * 0,553

Cena stavby CS = 268 681,18 Kč

Kanalizace splašková - Bobrky II - zjištěná cena = 268 681,18 Kč

4. Kanalizace splašková - Bobrky II

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 je součástí pozemku

Výměra: 27,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 7 500,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,7260

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = 21 467,25

Plná cena: 27,00 ks * 21 467,25 Kč/ks = 579 615,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 80 = 8,8 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 8,8 % / 100)	*	0,912
Nákladová cena stavby CS _N	=	528 609,56 Kč
Koeficient pp	*	0,553
Cena stavby CS	=	292 321,09 Kč
Kanalizace splašková - Bobrky II - zjištěná cena	=	292 321,09 Kč

5. Kanalizace splašková - Bobrky II - šachtice plastové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 20,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 000,-
Plná cena: 20,00 ks * 3 000,- Kč/ks	=	60 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 80 = 8,8 \%$
 Koeficient opotřebení: (1- 8,8 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 8,8 % / 100)	*	0,912
Nákladová cena stavby CS _N	=	54 720,- Kč
Koeficient pp	*	0,553
Cena stavby CS	=	30 260,16 Kč

Kanalizace splašková - Bobrky II - šachtice plastové - zjištěná cena = 30 260,16 Kč

Vodovod - Bobrky II in.č. 93193

1. Vodovod - Bobrky II

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: 1,40 m
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
 Množství: 610,20 m
 Nemovitá věc je 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):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle ŠKP):	*	2,7660
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<u>5 991,57</u>
Plná cena: 610,20 m * 5 991,57 Kč/m	=	3 656 056,01 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 50 = 14,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 14,0 \% / 100)$	*	0,860
Nákladová cena stavby CS_N	=	<u>3 144 208,17 Kč</u>
Koeficient pp	*	0,553
Cena stavby CS	=	<u>1 738 747,12 Kč</u>
Vodovod - Bobrky II - zjištěná cena	=	1 738 747,12 Kč

2. Vodovod - Bobrky II -hydrant

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet
Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 3,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	4 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<u>4 000,-</u>
Plná cena: 3,00 ks * 4 000,- Kč/ks	=	12 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 50 = 14,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 14,0 \% / 100)$	*	0,860
Nákladová cena stavby CS_N	=	<u>10 320,- Kč</u>
Koeficient pp	*	0,553
Cena stavby CS	=	<u>5 706,96 Kč</u>
Vodovod - Bobrky II -hydrant - zjištěná cena	=	5 706,96 Kč