

## Znalecký posudek

**č. položky: 236 - 004/2022**

Znalkyně: Ing. Radka Dostálová  
bytem Slovenská 538/3, 779 00 Olomouc  
mobil 723 835 931  
IČO: 465 61 862

Znalecký obor a odvětví: Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel: Vodohospodářská zařízení Šumperk, a.s.  
se sídlem Jílová 2769/6  
787 01 Šumperk  
IČO: 476 749 54  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským  
soudem v Ostravě, sp. zn. B 714

Č. jednací: x

Předmět: zjištění ceny majetku se stavem ke dni 21.03.2022  
pro účely nepeněžitého vkladu do akciové společnosti

### **Infrastrukturního majetku ve vlastnictví obce Petrov nad Desnou**

- Vodovodních řadů

v katastrálním území Petrov nad Desnou, obec Petrov nad Desnou, okres Šumperk, které jsou blíže specifikovány v části 4 a v přehledné tabulce v příloze tohoto znaleckého posudku

Č. vyhotovení: .....

Posudek vyhotoven dne: 25.03.2022  
(posudek vyhotoven ke dni 21.03.2022, ke dni místního šetření)

Posudek obsahuje celkem 19 stran včetně 8 stran příloh a předává se ve třech vyhotoveních.

## 1. Zadání znaleckého posudku

Posudek je vypracován na základě objednávky společnosti Vodohospodářská zařízení Šumperk, a.s. ze dne 10.03.2022. Úkolem podepsaného znalce je provést odhad obvyklé ceny majetku a s ohledem na charakter oceňovaného majetku (výhradně infrastrukturní vodohospodářské stavby), zároveň provést ocenění majetku tzv. zjištěnou cenou podle oceňovacích předpisů (zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška), která je v tomto případě podkladem pro odhad obvyklé ceny majetku (tzv. náhradní metodika určení obvyklé ceny).

Oceňovaný majetek je specifikován v podkladech z archívu obce Petrov nad Desnou a v podkladech společnosti Vodohospodářská zařízení Šumperk, a.s. Další zpřesnění pak bylo provedeno na základě jednotlivých zaměření skutečného provedení staveb, podkladů z účetní evidence majetku obce Petrov nad Desnou a na základě posouzení a zaměření staveb znalcem při místním šetření dne 21.03.2022.

## 2. Výčet podkladů pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady.

### ***Výpis z katastru nemovitostí, evidenční list***

V tomto případě není uváděno. Inženýrské stavby – jsou umístěny a vedeny převážně na pozemcích ve vlastnictví obce Petrov nad Desnou a z menší části také na pozemcích jiných vlastníků, přičemž nejsou evidovány v katastru nemovitostí. Jedná se o samostatné stavby, které nejsou součástí pozemků.

### ***Stavebně právní dokumentace správní rozhodnutí***

Projektová dokumentace byla poskytnuta z technického archívu objednavatele a z archívu obce Petrov nad Desnou. Znalec měl k dispozici části výkresové dokumentace pro vodoprávní řízení včetně situací kanalizační sítě a vodovodních řadů (přehled viz níže). V archívech jsou k dispozici části původní projektové dokumentace staveb, pasportů a zaměření stávajícího stavu inženýrských liniových staveb včetně příslušných správních rozhodnutí. Znalec měl k dispozici kopie kolaudačních rozhodnutí a kolaudačních souhlasů na předmětné infrastrukturní stavby (přehled viz níže), které vydal Městský úřad Šumperk, Odbor Životního prostředí, Oddělení vodoprávní a dále odkazy na vydaná stavební povolení pro jednotlivé stavby.

Přehled vydaných kolaudačních rozhodnutí a kolaudačních souhlasů (viz příloha posudku):

- Kolaudační rozhodnutí na stavbu „Sobotín – rozvodné řady Petrov nad Desnou, doplnění“, dílčí část – vodovodní řad „1-3“, které vydal Městský úřad Šumperk, Odbor Životního prostředí, Oddělení vodoprávní dne 27.01.2021 pod č.j. MUSP/10272/2021. Stavba byla povolena na základě stavebního povolení, které vydal Městský úřad Šumperk, Odbor Životního prostředí, Oddělení vodoprávní dne 15.11.2004 pod č.j. ŽPR-3689/R-258/2004-Ing. Pu.

### ***Ostatní podklady***

- Přehledná tabulka kanalizační sítě a vodovodních řadů v majetku obce Petrov nad Desnou (viz příloha posudku)
- Situace vodovodních řadů (viz příloha posudku)

- Seznam hmotného investičního majetku
- Směrné ceny infrastrukturního majetku dle metodiky plánu obnovy MZe ČR
- Geografický informační systém GIS
- Údaje z programu ÚRS Praha (jednotkové ceny stavebních prací)

### **Podklady pro výpočet ceny výnosovým způsobem**

Dle podkladů z evidence obou subjektů byl infrastrukturní majetek postupně aktivován dle fakturačních celků v jejich pořizovacích hodnotách. Členění majetku bylo pro přehlednost převzato z údajů z těchto evidencí – přehledná tabulka viz přílohová část posudku. V případech pronájmů části infrastrukturního majetku jako celku nelze rozklíčovat výši nájmu podle jednotlivých staveb (v tomto případě nelze stanovit výnosovou hodnotu majetku).

### **Porovnávací databáze cen nemovitostí**

Pro cenové porovnání byla použita databáze znalce o cenách provedených inženýrských staveb v šumperském regionu s ohledem na jejich provedení a započtení vlivu inflace podle stáří jednotlivých staveb.

### **Předpisy pro ocenění**

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění (dále jen „zákon o oceňování majetku“)
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění (dále jen „oceňovací vyhláška“).

### **Výpočetní programy**

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

### **Znalecké posudky**

Nejsou k dispozici.

### **Literatura, metodické pokyny, směrnice**

- [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [2] BRADÁČ A., FIALA J. a kol.: *Rádce majitele nemovitosti*. LINDE Praha, s.r.o., 1998
- [3] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně-ÚSI, 1998
- [4] BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 1998.
- [5] BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. LINDE Praha a.s., 2004
- [6] BRADÁČ A., *Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s.*. Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., 2002
- [7] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. V. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2001
- [8] BRADÁČ A., HALLEROVÁ A., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2004*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2004.

### 3. Nález

#### ***Místní šetření***

Místní šetření spojené s prohlídkou a zaměřením majetku včetně pořízení fotodokumentace bylo provedeno dne 21.03.2022 osobně znalou s tím, že se jedná o inženýrské sítě na veřejně přístupných místech - veřejně přístupných místních komunikacích.

#### ***Situace oceňovaných staveb***

V případě oceňovaných infrastrukturních staveb se jedná o doplnění kanalizační sítě a vodovodních řadů v obci Petrov nad Desnou. Jedná se o napojení inženýrských sítí u nové výstavby domů.

Stavby vodovodních řadů jsou vedeny převážně na pozemcích ve vlastnictví obce – jedná se o travnaté pásy a chodníky podél komunikací a zpevněné plochy místních komunikací. Zbývá část je umístěna na pozemcích jiných vlastníků, v předmětu ocenění není zohledněno případné ocenění věcných břemen vedených v těchto pozemcích.

Obec Petrov nad Desnou (dle Malého lexikonu obcí – 1 236 obyvatel), v obci je základní občanská vybavenost (poštovní úřad, obchodní středisko, základní a mateřská škola, ordinace lékaře aj.), železniční a autobusová zastávka.

### 4. Posudek

#### **Stanovení zjištěné ceny - podle cenového předpisu**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění („zákon o oceňování majetku“) a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění („oceňovací vyhláška“).

Ocenění je provedeno ve smyslu ustanovení §§ 10 až 30 oceňovací vyhlášky nákladovým způsobem. V souladu s přílohou č. 21 oceňovací vyhlášky je výpočet opotřebení stanoven lineární metodou.

Stavby jsou provozovány společností Šumperská provozní vodohospodářská společnost, a.s., se sídlem Jílová 2769/6, 787 01 Šumperk, IČO: 47674911, výsledná cena majetku u tohoto typu staveb je stanovena pouze nákladovým způsobem.

#### ***Ocenění staveb nákladovým způsobem***

Objekty splňují podmínky pro inženýrské a speciální pozemní stavby – výpočet je proveden dle ustanovení § 17 oceňovací vyhlášky s použitím přílohy č. 15 a §§ 16,18 a 23 oceňovací vyhlášky.

#### ***Popis inženýrských staveb***

Členění jednotlivých staveb bylo pro přehlednost převzato z technické evidence správce resp. vlastníků inženýrských sítí – viz tabulková část posudku.

### **Infrastrukturní majetek ve vlastnictví obce Petrov nad Desnou**

#### **INŽENÝRSKÉ STAVBY**

**STAVBA - "Sobotín - rozvodné řady Petrov nad Desnou, doplnění"  
dílní část – vodovodní řad „1-3“**

**4.1 Pol.č. 1.1 – Vodovodní řad PE D 90**

Vodovodní řad v lokalitě při průmyslovém areálu poblíž obecního úřadu.

Index trhu $I_T$ - příloha č. 3, tabulka č. 1			$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$		
Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN22					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílním (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
7***	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	IV.	0,90	0,90
8***	Poloha obce	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1	III.	1,02	1,02
9***	Občanská vybavenost obce	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II.	1,00	1,00
<b>***Posouzení použití znaků č. 7 až 9 - jedná se o:</b>		- stavbu, která není součástí pozemku, oceňovanou nákladovým způsobem		ano / ne	ano
<i>(Netýkají se pozemků a staveb, jež jsou součástí pozemku;</i>		- jednotku, oceňovanou nákladovým způsobem		ano / ne	ne
<i>pak jsou hodnoty znaků 7 až 9 rovny 1, program hlídá).</i>		- stavbu, která není součástí pozemku, oceňovaná porovnávacím způsobem a ZC v příslušné tabulce je určena pro všechny obce v okrese Praha - východ, Praha - západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel		ano / ne	ne
		- jednotku, oceňovanou porovnávacím způsobem a ZC v příslušné tabulce je určena pro všechny obce v okrese Praha - východ, Praha - západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel		ano / ne	ne
Znaky č. 7 až 9 se použijí?					Ano
Jedná se o pozemek oceňovaný podle § 4 odst. 5 (skládky) nebo odst. 6 (vodní dílo) nebo § 9 odst. 2 (skládky, skladové, odstavné, nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy) nebo odst. 2 (lom, pískovny, odvaly a výsyvky) ? (Pak $I_T = 1$ )					ne
<b>Součet znaků č. 1 až 5 =</b>		<b>0,000</b>	<b>Index <math>I_T</math> =</b>		<b>0,918</b>

Index polohy $I_p$ - příloha č. 3, tabulka č. 4			$I_p = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=2}^7 P_i \right)$		
<b>Pro pozemky zastavěné nebo určené pro inženýrské stavby</b>					
<b>Inženýrské stavby</b>					
<b>Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 4</b>					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN22					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Inženýrské stavby	I	0,60	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	Rezidenční zástavba	I.	0,00	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0 až 0,05	0,05
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci	II.	0,00	0,00
5	Parkovací možnosti	Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II.	0,00	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Poloha bez vlivu na komerční využití	II.	0,00	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
<b>Součet znaků č. 2 až 7 =</b>		<b>0,050</b>	<b>Index <math>I_p</math> =</b>		<b>0,630</b>

Vodovodní řad PE D 90			Program ABN22
Umístění:	k.ú. Petrov nad Desnou		
Popis:	DN 80		
Výměra L:	m	=	264,30
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	Ki	-	2,765
Rok odhadu		rok	2022
Rok pořízení		rok	2021
Stáří	S	roků	1
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	1,67
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	1 640,00
Koeficient polohový	K5	-	1,035
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	4 693,31
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	1 240 441,83
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez pp)		Kč	1 240 441,83
Opotřebení	1,67 %	Kč	-20 715,38
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... $CS_N$ )	Vodovodní řad PE D 90	Kč	1 219 726,45
Index trhu (příloha č. 3)	IT		0,918
Index polohy (příloha č. 3)	IP		0,630
Koeficient pp = IT × IP	pp	-	0,578
<b>Cena ke dni odhadu s pp (CS)</b>	<b>Vodovodní řad PE D 90</b>	<b>Kč</b>	<b>705 001,89</b>

#### 4.2 Pol.č. 4. Závěrečná rekapitulace zjištěných (vyhláškových) cen

Část A – Stavby vodovodních řadů ve vlastnictví obce Petrov nad Desnou

P.č.	Objekt	Cena současný stav, bez pp (Kč) = cena stanovená nákladovým způsobem $CS_N$	Cena současný stav, s pp (Kč) = cena stavby CS
1	Vodovodní řad PE D 90	1 219 726,45	705 001,89
	<b>Celkem inž. stavby</b>	<b>1 219 726,45</b>	<b>705 001,89</b>

**Celková rekapitulace zjištěných (administrativních) cen**

Objekt	Cena nákladově současný stav, bez pp (Kč)	Cena současný stav, s pp (Kč)
Část A - vodovodní řady	1 219 726,45	705 001,89
<i>Stavby celkem</i>	1 219 726,45	705 001,89
<b>Zjištěná cena celkem (po zaokrouhlení)</b>	1 219 730,00	<b>705 000,00</b>

**Závěr č. 1:**

**Zjištěná (vyhlášková) cena** infrastrukturního majetku – inženýrských vodohospodářských staveb – vodovodních řadů ve vlastnictví obce Petrov nad Desnou činí ke dni ocenění po zaokrouhlení dle § 50 oceňovací vyhlášky **705 000.- Kč.**

**Obvyklá cena infrastrukturního majetku, tržní hodnota**

Obecně ke stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty):

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena (tržní hodnota) definována následujícím způsobem:

## § 2

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *Obvyklou cenou 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
  - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
  - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
  - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
  - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
  - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
  - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

## **V novele oceňovací vyhlášky (vyhláška MF ČR č. 424/2021 Sb.)**

### **OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA**

#### **§ 1a**

##### *Určení obvyklé ceny*

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

#### **§ 1b**

##### *Určení tržní hodnoty*

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového



nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dilčním či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

#### § 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění).
2. Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. Závěrečný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## Stanovení zjištěné ceny

Ocenění dle aktuálního cenového předpisu je uvedeno výše.

## Ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno majetek pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, bez koeficientu další úpravy ceny (pp).

Uvedení této ceny je uvedeno pouze pro srovnání a zejména s ohledem na sjednocení pořizovacích cen staveb na c.ú. roku 2022 tzn. „za jakou cenu by uvedené stavby šly pořídit v současné době“.

Objekt	Cena nákladově současný stav, bez pp (Kč)
Část A - vodovodní řady	1 219 726,45
<i>Stavby celkem</i>	1 219 726,45
<b>Časová cena celkem (po zaokrouhlení)</b>	<b>1 219 730,00</b>

## Ocenění porovnávacím způsobem

Vzhledem k povaze infrastrukturního majetku není cena porovnávacím způsobem stanovena.

## Rekapitulace zjištěných cen pro odhad obvyklé ceny

Vzhledem k tomu, že nelze stanovit cenu majetku výnosovým způsobem a použít také další metody, použije se v tomto případě při stanovení obvyklé ceny tzv. náhradní metodika určení jiný způsob určení, ve smyslu ustanovení § 2 odst. 5 písm. a) zákona o oceňování

majetku tzv. nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Pro odhad obvyklé ceny se často používá spíše pojmu interval (rozmezí), ve kterém se obvyklá cena majetku pohybuje.

V odborné literatuře se rovněž uvádějí pravidla pro závěrečný odhad obvyklé ceny. Zde je třeba uvést, že se jedná jen o doporučení, závazná metodika pro odhad obvyklé ceny není stanovena.

Způsob ocenění	Cena
Cena podle oceňovací vyhlášky	705 000.- Kč
Věcná hodnota (časová cena) – <i>uvedeno pro srovnání pořizovacích cen v c.ú. 2022</i>	1 219 730.- Kč
Výnosová hodnota	nestanoveno
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	nestanoveno
<b>Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce (po zaokrouhlení)</b>	<b>705 000.- Kč</b>

## 5. Závěr posudku

Vyjádření znalce:

### 1) Popis nepeněžitého vkladu

Popis infrastrukturního majetku je uveden vždy u příslušného výpočtu ceny staveb v členění podle jednotlivých staveb tak jak jsou evidovány v majetkové a účetní evidenci obce.

### 2) Způsob ocenění

Ocenění je provedeno dle ustanovení zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky.

Ocenění majetku je provedeno na základě odhadu obvyklé ceny majetku s přihlédnutím k ceně zjištěné, tj. k ceně stanovené podle oceňovací vyhlášky s tím, že je použit jiný způsob určení ve smyslu ustanovení § 2 odst. 5 písm. a) zákona o oceňování majetku tzv. nákladový způsob ocenění.

### 3) Hodnota nepeněžitého vkladu

Ve smyslu ustanovení § 251 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, lze konstatovat, že hodnota nepeněžitého vkladu do základního kapitálu akciové společnosti ke dni ocenění tj. ke dni 21.03.2022, při použití výše uvedených metod ocenění, odpovídá úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být vydány akciovou společností jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad a odpovídá částce **705 000.- Kč**.

Konzultant:

Znalec nepřibral žádného konzultanta ani jinou osobu.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Se zadavatelem byla sjednána smluvní odměna za znalecký posudek.

*Znalecká doložka*

*Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 18.9.2007 č.j. Spr. 3352/07 pro základní obory Ekonomika, odvětví - Ceny a odhady nemovitostí a Stavebnictví, odvětví - Stavby obytné a průmyslové.*

*Znalecký posudek je zapsán pod č. 236 – 004/2022 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu – faktury č. .../2022.*

V Olomouci dne 25.03.2022

Vypracovala : ing. Radka Dostálová

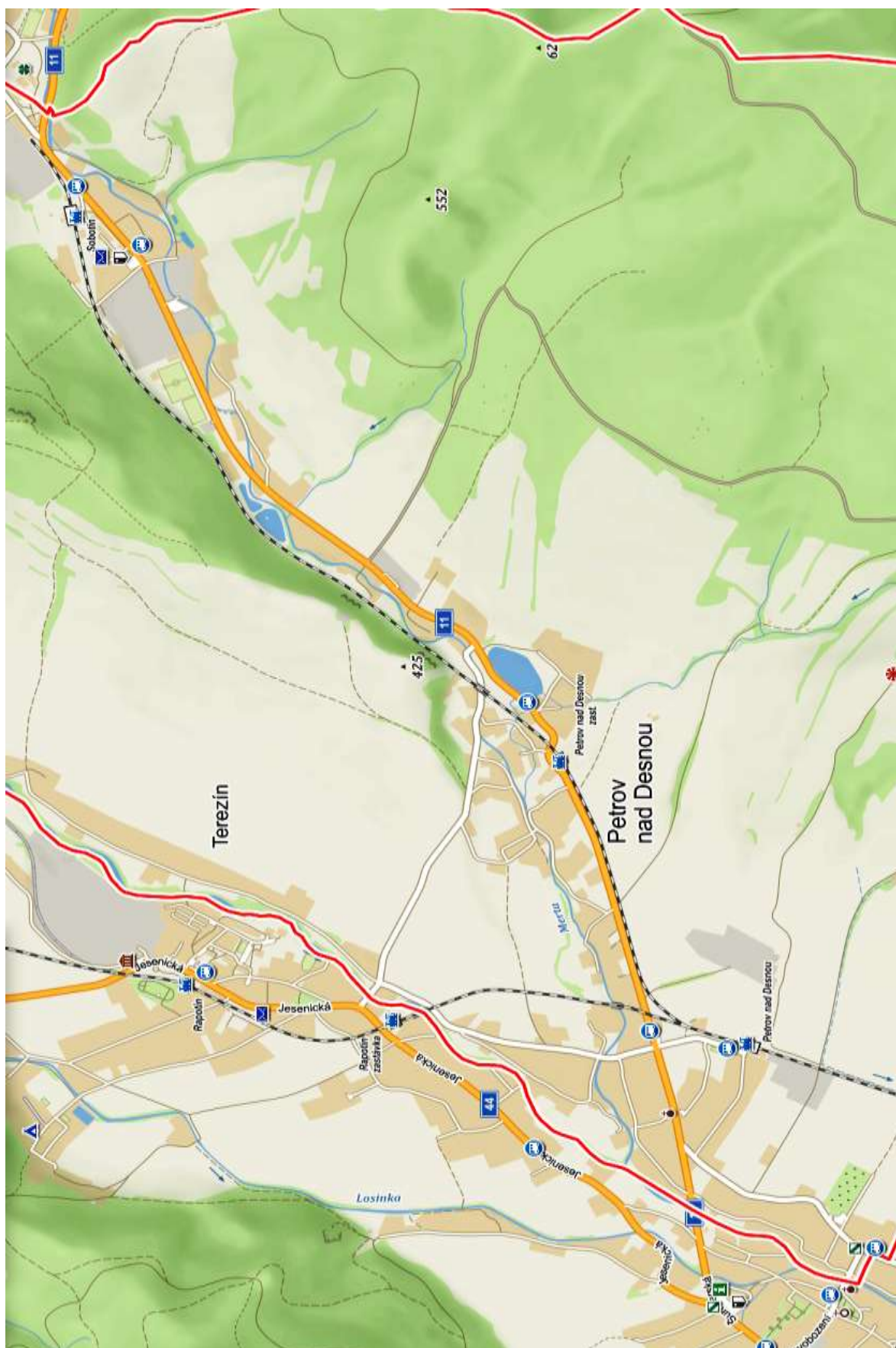


## Přílohy znaleckého posudku

### Seznam příloh

č. přílohy	Název	Strana ZP
	Seznam příloh	12
1	Mapa oblasti – katastrální území Petrov nad Desnou, obec Petrov nad Desnou	13
2	Přehledná tabulka vodovodních řadů v majetku obce Petrov nad Desnou	14
3	Kolaudační rozhodnutí a situace inženýrských sítí	15–19

Příloha č. 1 - Mapa oblasti – katastrální území Petrov nad Desnou, obec Petrov nad Desnou



## Příloha č. 2 – Přehledná tabulka vodovodních řadů v majetku obce Petrov nad Desnou

Vodovod v majetku obce Petrov nad Desnou pro vklad do VHZ v roce 2022

poř. č. akce	poř. č. položky	název stavby	délka (m)	k. ú.	stavební povolení č. j.	ze dne	kadastrální rozhodnutí souhlas č. j.	ze dne	inv.č.	datum pořízení	datum zaházení	pořizovací cena (Kč)	cena ušetřená zmloucou (Kč)	přílohy (číslo a počet listů)
1		"Sobotín - rozvodné řady Petrov nad Desnou, doplnění", díkřt žlást - v odvodnění řad „1-3“,												
	1	vodovodní řad "1-3" PE 100 RC D 90x8, 2 mm SDR 11	264,30	Petrov nad Desnou	ŽPR-3689/R-258/2004-kg Pa	15.11.2004	MUSP 1027/2021	27.01.2021	1000705	27.01.2021	27.01.2021	1 644 237,39	705 000,00	

Komentář:

- od soukromého majitele VIE: 025962560A, domovní přípojky

## Příloha č. 3 - Kolaudační rozhodnutí a situace inženýrských sítí

# Šumperk

Městský úřad Šumperk  
nám. Míru 1, 787 01 Šumperk

Pracoviště: Jesenická 31  
Odbor: Životního prostředí  
Oddělení: vodoprávní  
Tel.: (+420) 583 388 111  
Fax.: (+420) 583 213 587

Váš dopis č.:  
Ze dne: 00.00.0000 00:00:00  
Naše č.: MUSP 10272/2021  
Naše sp. zn.: 102251/2020 ŽPR/ALTU

Vyřizuje: Ing. Alena Turková  
Tel.: (+420) 583 388 228  
E-mail: alena.turkova@sumperk.cz  
Datum: 27. 1. 2021



Dle rozdělovníku

## KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ (dílčí část stavby)

### Výrok

Městský úřad Šumperk, Odbor Životního prostředí, jako vodoprávní úřad příslušný podle § 104 odst. 2 písm. c) a § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon") a jako speciální stavební úřad příslušný podle § 15 odst. 5 vodního zákona a § 15 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a jako místně příslušný vodoprávní úřad podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), účastníkoví řízení (§ 27 odst. 1 správního řádu), kterým je:

**Obec Petrov nad Desnou**  
**Petrov nad Desnou 156, 788 16 Petrov nad Desnou**  
**IČO: 72054433**

### I. vydává

na základě ustanovení § 190 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 81 odst. 4 a § 82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,

### kolaudační rozhodnutí

k užívání stavby vodního díla: „Sobotín – rozvodné řady Petrov nad Desnou, doplnění“, její dílčí částí - vodovodního řádu „1-3“ včetně odchylek od projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, povolené Městským úřadem Šumperk, Odborem Životního prostředí v rozhodnutí dne 15. 11. 2004 pod č.j: ŽPR-3689/R-258/2004-Ing.Pu.

### Údaje o místu předmětu rozhodnutí:

Název kraje.....Olomoucký  
Název obce.....Petrov nad Desnou  
Název katastrálního území: ..... Petrov nad Desnou  
Parcelní čísla dle evidence katastru nemovitostí: pozemek č. 884, 946/1, 946/2 a 1458/1  
Přímé určení polohy (konec stavby): X - 1073412,05 Y - 555814,60  
Přímé určení polohy (začátek stavby): X - 1073219,37 Y - 555869,27  
Číslo hydrologického pořadí a podpořadí.....4-10-01-074  
Hydrogeologický rajon.....6432 - Krystalinikum jižní části Východních Sudet

Údaje o dokončené stavbě vodního díla:

Byl realizován vodovodní řad „1-3“ o celkové délce 264,3 m z materiálu PE 100 RC D 90. Při realizaci stavby došlo k těmto drobným změnám:

- Skutečná délka „vodovodního řadu „1-3“ činí 264,3 m, povolená délka byla 250,0 m.
- Stavba vodovodního řadu je realizována z materiálu PE 100 RC D 90. Ve stavebním povolení byl řad povolen z materiálu PVC.

Účel užití vodního díla: 99 jiné dle vyhl.č.414/2013 Sb. (k zásobování přilehlé obytné zástavby pitnou vodou).

**II. stanovuje podmínky.**

podle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za kterých užívání vodního díla povoluje:

1. Uživatel / provozovatel/ vodního díla je povinen stavbu a její okolí udržovat v řádném stavu tak, aby byla zachována plná funkčnost vodního díla a aby nevznikaly závady, které by ohrožovaly bezpečnost a zdraví osob nebo veřejný zájem. Ve smyslu výše uvedeného musí být respektovány veškeré platné zákonné předpisy k provozu předmětného díla se vztahující.

2. Veškeré škody způsobené provozem vodního díla budou hrazeny v souladu s ustanovením občanského a obchodního zákoníku ve znění platných předpisů. Spory o náhradu škody řeší soud.

3. V případě, že dojde k jakýmkoliv změnám skutečností ve vztahu k povolenému užívání vodního díla, musí toto být ohlášeno zdejšímu vodoprávnímu úřadu.

**Odůvodnění**

Žadatel, Obec Petrov nad Desnou, Petrov nad Desnou 156, 788 16 Petrov nad Desnou, IČO: 72054433, podal dne 5.10. 2020 návrh o povolení k užívání vodního díla podle ust. § 15 zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a ust. § 76 a násl. zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Žádost se týkala stavby: „Sobotín – rozvodné řady Petrov nad Desnou, doplnění“, její dílčí částí - vodovodního řadu „1-3“.

Vodní dílo bylo povoleno rozhodnutím MěÚ Šumperk, Odborem životního prostředí dne 15. 11. 2004 pod č.j: ŽPR-3689/R-258/2004-Ing.Pu. Dílčí část stavby, vodovodní řad „N – 01“, byla uvedena do užívání kolaudačním rozhodnutím č.j.: MUSB 96143/2013 ze dne 22. 11. 2013 vydané MěÚ Šumperk, Odborem životního prostředí.

Dnem podání bylo zahájeno kolaudační řízení. Vzhledem k tomu, že žádost neposkytovala dostatečný podklad pro posouzení věci, byl žadatel vyzván k jejímu doplnění. Z důvodu chybějících podkladů nutných pro zahájení řízení bylo současně dne 27.10.2020 usnesením pod č.j. MUSB 102251/2020 rozhodnuto o přerušení vodoprávního řízení. Žádost v potřebném rozsahu byla doplněna dne 21. 12. 2020.

Návrh byl doložen těmito doklady:

1. Geodetická dokumentace skutečného provedení stavby - vypracoval Ing. Petr Pihal v 06/2020
2. Vyjádření projektanta, spol. VODING Hranice, spol. s r.o., ke stavbě ze dne 1.10.2020
3. Soupis změn oproti projektu + výkres „Podrobná situace č.2“ se zákresem změny
4. Zápis o tlakové zkoušce potrubí dle ČSN 75 5911 z 08/2019 - vyhovělo
5. Protokol o provedené kontrole funkcí identifikačního vodiče z 08/2019 - vyhovuje
6. Závažné stanovisko KHS Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, ÚP Šumperk k užívání stavby pod č.j.: KHSOC/53639/2020/SU/HOK ze dne 4.11.2020 – souhlas
7. Protokoly o analýze vzorku vody z 09/2019 a z 06/2020
8. Doklad o kontrole provozuschopnosti PBZ (hydranty) z 06/2019



9. Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje, Územní odbor Šumperk k užívání stavby pod č.j.: HSOL-5658-2/2020 ze dne 29.10.2020 – souhlas
10. Souhlas ŠPVS, a.s. s provedením stavby z 10/2020
11. Kopie stavebního deníku
12. Čestné prohlášení spol.KAVOPLYN s.r.o. o likvidaci odpadů ze stavby z 07/2020
13. Doklady prokazující shodu vlastností použitých výrobků s požadavky na stavby (§ 156 stavebního zákona)
14. Smlouva o právu provést stavbu a smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti a správa vodovodního řádu uzavřená mezi stavebníkem a p. Lucií Janečkovou, Preislerovou, nar.11. 2. 1972, bytem: Petrov nad Desnou č.p.245, 788 16 Petrov nad Desnou
15. Povolení k provozování veřejného vodovodu – rozhodnutí vydané KÚOK, Odborem životního prostředí a zemědělství dne 22. 12. 2020 pod č.j.: KUOK 132314/2020
16. Smlouva o provozování vodovodu a kanalizace a úpravě vzájemných vztahů uzavřená mezi stavebníkem, ŠPVS, a.s. Šumperk a VHZ Šumperk, a.s. z 06/2016 včetně dodatku č.1 ke smlouvě a přílohy č.1 ke smlouvě z 11/2017
17. Rozhodnutí KÚOK, Odbor správní a legislativní ze dne 3.11.2008, č.j.: KUOK/89862/OSL-LD/635 ve věci schválení návrhu obce Sobotín na oddělení části Petrov nad Desnou od obce Sobotín ze dne 6. 10. 2008.

Následně po obdržení chybějících dokladů příslušný vodoprávní úřad přípisem č.j.: MUSP 6088/2021 ze dne 15.1.2021 oznámil dle § 47 správního řádu a podle § 115 vodního zákona všem dotčeným orgánům a známým účastníkům řízení zahájení kolaudačního řízení. V souladu s ustanovením § 80 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění stanovil k předloženému návrhu ústní jednání spojené s místním šetřením na úterý 26.1.2021. V pozvánce správní orgán všechny upozornil na to, že mohou uplatnit své námítky a stanoviska nejpozději při tomto jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Do doby konání ústního jednání spojeného s místním šetřením neobdržel vodoprávní úřad žádné připomínky k projednávané věci.

Z předložených dokladů bylo zřejmé, že při realizaci stavby došlo k drobným změnám oproti vydanému stavebnímu povolení. Jelikož se skutečné provedení stavby podstatně neodchyluje od dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním povolení, spojil vodoprávní úřad kolaudační řízení s řízením o změně stavby (§ 68 stavebního zákona).

Při ústním jednání a v rámci celého vodoprávního řízení bylo zjištěno, že stavba byla provedena s několika odchylkami oproti stavebnímu povolení a projektové dokumentaci ověřené vodoprávním úřadem ve stavebním řízení. Při realizaci stavby došlo k těmto drobným změnám:

- Skutečná délka „vodovodního řádu „1-3“ činí 264,3 m, povolená délka byla 250,0 m.
- Stavba vodovodního řádu je realizována z materiálu PE 100 RC D 90. Ve stavebním povolení je řád povolen z materiálu PVC.
- Stavba byla v r. 2004 povolena mimo jiné i na pozemku 946 v k.ú. Petrov nad Desnou. Do doby kolaudačního řízení došlo k jejímu rozdělení, a to na pozemek parc. č. 946/1 a 946/2 téhož k.ú.

Uvedené změny jsou taktéž patrné z „Geodetické dokumentace skutečného provedení stavby“ a výkresu „Podrobná situace č.2“. Žádné závady či nedodělky na stavbě nebyla zjištěna.

Projektant stavby, spol. VODING Hranice, spol. s r.o., vůči výše uvedeným změnám provedených v průběhu stavby nemá námitek. Jsou to změny, které byly vyvolané změnami a novými potřebami v území, změnami ve vývoji použitých materiálů za dobu posledních cca 20 let, od zpracování projektové dokumentace.

Jelikož z uvedených dokladů, šetření na místě samém a známých skutečností vyplývá, že stavbou nejsou narušena práva a právem chráněné zájmy jiných nad míru danou obecně závaznými

předpisy a jsou dány předpoklady pro řádné užívání díla k určenému účelu, při plnění podmínek tohoto rozhodnutí, za současného zajištění zdraví a bezpečnosti osob, rozhodl vodoprávní úřad tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

#### **Poučení účastníků**

Proti tomuto rozhodnutí může každý účastník řízení podat podle § 81 a následujících správního řádu odvolání, ve kterém se uvede, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá a dále namítaný rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo, ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Olomouckého kraje a to podáním učiněným u odboru životního prostředí Městského úřadu Šumperk. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Podané odvolání má v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřijímatelné.

otisk úředního razítka

Ing. Alena Turková  
vedoucí oddělení  
oprávněná úřední osoba

#### **Rozdělovník:**

##### **Účastníci řízení**

Obec Petrov nad Desnou, Petrov nad Desnou 156, 788 16 Petrov nad Desnou  
Janečková Preislarová Lucie, č.p.245, 788 16 Petrov nad Desnou

##### **Dotčené orgány:**

KHS OK se sídlem v Olomouci, ÚP Šumperk, Nemocniční 53, 787 01 Šumperk  
HZS OK, ÚO SEVER, Šumperk, Nemocniční 7, 787 01 Šumperk

##### **Na vědomí**

ŠPVS, a.s., Jilová 6, 787 01 Šumperk  
Domo



**"Sobotín - rozvodné řady Petrov nad Desnou, doplnění" - vodovodní řad 1-3**

VODOVOD

K. R.: MUSP 10272/2021 z 27.1.2021

Katastr: Petrov nad Desnou

Měřítko: 1 : 1 000

Datum: 18.2.2022

