

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 5063-43/2018

o ceně nemovitosti Mírov-inženýrské sítě pro 6RD za účelem provedení vkladu majetku akcionáře do společnosti

Objednavatel posudku: **Vodohospodářská zařízení Šumperk, a.s.**  
**Jílová 2769/6, 787 01 Šumperk**

Účel posudku: stanovení ceny obvyklé

Předpis pro ocenění: zákon o oceňování majetku č.151/1997 Sb. v platném znění+

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Doleček, 787 01 Šumperk, Bezručova 933/12,  
Mob. 777002657, email: jiridolecek@email.cz

Posudek obsahuje 8. stran textu včetně titulního listu a 4. strany příloh a předává se objednavateli ve 2. vyhotoveních.

V Šumperku dne 05.04.2018

# 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

a) Zhotovené Katastrálním úřadem v Šumperku

- výpis z LV č. 10001 pro obec a k.ú. Mírov

b) dodané objednavatelem posudku

- mapa KN  
- výpis z KN

c) opatřené znalcem

- prohlídka nemovitosti  
- seznam hmotného investičního majetku  
- projektové dokumentace staveb  
- kolaudační rozhodnutí viz příloha  
- geografický informační systém GIS viz příloha  
- údaje o jednotkových cenách ze statistiky ÚRS Praha a.s.  
- inventární karty objektu  
- indexy pro přepočet reprodukčních cen

Vlastníci nemovitostí dle jednotlivých LV:

- výpis z LV č. 10001 pro obec a k.ú. Mírov  
1/1 Obec Mírov, 78953 Mírov č.p.47

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 05.04.2018 za přítomnosti znalce a objednavatele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 05.04.2018.

## 2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

Pro účely vkladu majetku do obchodní společnosti je zjišťována **obvyklá cena** nemovitosti.

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### 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 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, 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

## **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.

## **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.

**Vzhledem ke skutečnosti, že oceňované nemovitosti se na trhu prakticky neobchodují, tak znalec pro stanovení ceny použil metodu věcné hodnoty (reprodukční ceny), která nejlépe vystihuje požadovaný záměr.**

## **3. POPIS NEMOVITOSTI**

V tomto posudku je oceněna dílčí část vodovodního řadu, který slouží pro 6 rodinných domů a které byly vybudovány na západním okraji zastavěné části obce. Celková výměra vodovodního řadu PE 100 SDR 17 DN 100 r je 228,90 m. Stavba byla pořízena v roce 2010, kolaudována rozhodnutím stavebního úřadu 3.11.2010, pořizovací cena dle podkladů objednavatele byla 539.081,07 Kč. Jedná se o vodovodní řad včetně objektů.

#### 4. POSUDEK

<i>Číslo</i>	<i>Stavba - objekt</i>	<i>Inv. číslo</i>	<i>Rok pořízení</i>	<i>Pořizovací cena Kč</i>	<i>Reprodukční cena Kč</i>	<i>Poznámka</i>
1.	Vodovodní řad		2010	539.081,07	610.779,-	

název stavby z kolaudace	popis vodohospodářské sítě	délka (m)	k. ú.	kolaudační rozhodnutí/souhlas č. j.	ze dne	cena určená znalcem	označení přílohy a počet stran
Inženýrské síť pro 6 RD Mírov "vodovod"	vodovodní řad PE 100 SDR 17 DN 100 mm	228,90	Mírov	ŽP/33026-10/3698- 2010/Dram.(ŽP/3698/10/dra)	3.11.2010	458.085,-	Př.1, 3 str. Př.2, 1str.

Z důvodů uvedených v bodě 2, je pro účely vkladu uvažováno s rizikovým faktorem a omezením za dílčí část s koeficientem 0,75


**HODNOTA VKLADU činí**

**458.085,- Kč**

slovy : čtyřistapadesátosmtisícsmdesátpětkorunčeských



V Šumperku dne 05.04.2018

  
Ing. Jiří Doleček

**Znalecká doložka**

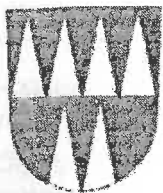
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 14.10.1981, č.j. 3992/81 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 5063-43/2018 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.



Mořina 2.1  
3 SR

VHK Pungperk, a.s.
došlo 18 -01- 2010
č.: 57/18 Zpracováno PV



# Městský úřad Mohelnice

odbor životního prostředí

U Brány 916/2  
789 85 Mohelnice

mesto@mohelnice.cz  
tel.: 583 452 111 , fax: 583 452 151

Č.j.: ŽP/33026-10/3698-2010/Dram.(ŽP/3698/10/dra)  
Vyřizuje oprávněná úřední osoba: Drábková Marta  
Tel.: 583452192  
e-mail: [drabkovam@mohelnice.cz](mailto:drabkovam@mohelnice.cz)

Mohelnice dne 3.11.2010

## KOLAUDAČNÍ SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Městský úřad Mohelnice, odbor životního prostředí, jako vodoprávní úřad příslušný podle § 104 odst. 2 písm. a) 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 speciální stavební úřad příslušný podle § 15 odst. 1 písm. d/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 20.9.2010 podala

**OBEC MÍROV, 789 53 Mírov (IČO: 00635995)**

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 12 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

### kolaudační souhlas,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby

#### INŽENÝRSKÉ SÍTĚ PRO 6 RD MÍROV "VODOVOD"

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 119 a 120/1 v katastrálním území Mírov provedené podle stavebního povolení ze dne 18.3.2009 č.j. ŽP/7499-09/791-09/Dram., které nabylo právní moci dne 22.4.2009. Stavba „Inženýrské sítě pro 6 RD Mírov – VODOVOD“. V průběhu stavby došlo k drobné odchylce od stavebního povolení. Vodovodní řád byl proveden z trub PE 100 SDR 17 DN 100 v délce 228,9 m. Na vodovodním řádu jsou umístěny dva požární hydranty, které slouží i jako vzdušník a jeden kalník. Celá situace je patrná z dokumentace skutečného provedení a geodetického zaměření vodovodního řádu.

#### Odůvodnění:

Dne 20.9.2010 podal stavebník žádost o kolaudační souhlas na stavbu s předpokládaným dokončením 14.10.2010. Vodoprávní úřad provedl dne 14.10.2010 závěrečnou kontrolní prohlídku stavby, při které podle § 122 odst. 3 stavebního zákona nezjistil závady bránící jejímu bezpečnému užívání ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů k užívání stavby a shledal též, že skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

## Doložka konverze na žádost do dokumentu v listinné podobě

Tento dokument v listinné podobě, který vznikl pod pořadovým číslem 104010803-15044-180116090948 převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 2 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Obsah předložené datové zprávy k provedení autorizované konverze byl ve shodě se záznamy Informačního systému datových schránek. Tato datová zpráva s číslem 28790053 byla systémem přenesena dne 04.11.2010 v 08:40:56. Platnost datové zprávy byla ověřena dne 16.01.2018 v 09:09:59. Datová zpráva byla opatřena zaručenou elektronickou značkou, nebo pečeti založenou na kvalifikovaném systémovém certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru. Údaje o zaručené elektronické značce nebo pečeti: číslo kvalifikovaného systémového certifikátu 0F 74 04, certifikát byl vydán PostSignum Qualified CA 2, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983] pro Informační systém datových schránek Ministerstvo vnitra ČR-odbor ekonomicko-organizační pro ICT [IČ 00007064]. Elektronická značka nebo pečeť byla označena časovým razítkem. Datum a čas 04.11.2010 08:40:56, číslo kvalifikovaného časového razítka 0F E9 53, časové razítko bylo vydáno PostSignum Qualified CA 2, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983].

Odesílající datová schránka:

Název: Město Mohelnice

Adresa: U Brány 916/2, 78985 Mohelnice, Česká Republika

ID datové schránky: 6qtbthy

Typ uživatele: Nezištěno

Vstupující dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán vícenásobným zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 16.01.2018 v 09:10:07. Zaručený elektronický podpis byl shledán platným (dokument nebyl změněn) a kvalifikovaný certifikát byl v době ověření expirován. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu č. 1: číslo kvalifikovaného certifikátu 10 36 37, kvalifikovaný certifikát byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru PostSignum Qualified CA 2, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983] pro podepisující osobu (označující osobu) Dana Králová, referentka, Czech POINT, 1622, MĚSTO MOHELNICE [IČ 00303038]. Elektronický podpis nebyl označen časovým razítkem.

Vstupující dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán vícenásobným zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 16.01.2018 v 09:10:07. Zaručený elektronický podpis byl shledán platným (dokument nebyl změněn) a kvalifikovaný certifikát byl v době ověření expirován. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu č. 2: číslo kvalifikovaného certifikátu 10 36 07, kvalifikovaný certifikát byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru PostSignum Qualified CA 2, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983] pro podepisující osobu (označující osobu) Dana Králová, referentka, Czech POINT, 1622, MĚSTO MOHELNICE [IČ 00303038]. Elektronický podpis nebyl označen časovým razítkem.

Vystavil: Obec Mírov

Pracoviště: Obec Mírov

dne 16.01.2018

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla:

HELENA KOČÍŘOVÁ

Otisk úředního razítka:



104010803-15044-180116090948

oznámka:

Kontrolu této doložky lze provést v centrální evidenci doložek přístupné způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidoložky>.

Vodoprávní úřad proto vydal kolaudační souhlas s užíváním stavby

**Poučení:**

Kolaudační souhlas není podle § 122 odst. 3 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proto proti němu odvolat.

„otisk úředního razítka“

Marta Drábková  
samostatný referent odboru životního prostředí  
oprávněná úřední osoba

**Obdrží:**

navrhovatelé (dodejky)

1. Obec Mírov, IDDS: 6babkay

dotčené orgány

2. Obec Mírov, Obecní úřad Mírov, IDDS: 6babkay

3. Městský úřad Mohelnice, odbor životního prostředí, U Brány č.p. 916/2, 789 85 Mohelnice

4. Městský úřad Mohelnice, odbor výstavby, U Brány 2, 789 85 Mohelnice

5. Krajská hygienická stanice OK, územ. pracoviště Šumperk, IDDS: 7zyai4b

6. Hasičský záchranný sbor OK, územ. odbor Sever, Šumperk, IDDS: ufiaa6d

TRIVONTA č.2  
1872.



**INŽENÝRSKÉ SÍTĚ PRO 6 RD MÍROV "VODOVOD"**

VODOVOD

K. R.: ŽP/33026-10/3698-2010/Dram., ze dne 3.11.2010

Katastr: Mírov

Měřítko: 1 : 1 000

Datum: 18.5.2018

