

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 132/15/2022

---

Předmět ocenění:

Kanalizační sběrač Jamská, Žďár nad Sázavou



Účel posudku:

Účelem posudku je zjištění ceny stavby, nazvané „Kanalizační sběrač Jamská, Žďár nad Sázavou“ podle cenového předpisu, k roku 1994, pro účely účetnictví.

Objednatel posudku:

Svaz vodovodů a kanalizací Žďársko  
Vodárenská 244/2, 591 01 Žďár nad Sázavou  
IČ: 43383513  
DIČ: CZ43383513  
Objednávka č. OB.T/086/2022

Posudek vypracoval:

**Ing. Jitka Streitová, bytem [redacted] 592 31**

znalec pro obor ekonomika, oavětvH eny a odhady se specializací oceňování nemovitostí, a dále v oboru stavebnictví

Zvláštní požadavky objednatele:

nejsou

V Zubří, dne 15.11.2022

Tento znalecký posudek obsahuje 15 stran včetně příloh a odevzdává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

---

## OBSAH

1.	Nález .....	3
1.1.	Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.2.	Popis podkladů a údaje o stavbě.....	4
2.	Posudek.....	5
2.1.	Právní rámec.....	5
2.2.	Vlastní ocenění pro stanovení procentuálních podílů .....	5
2.3.	Ocenění a rekapitulace.....	8
3.	Závěr.....	8
4.	Přílohy:.....	9

# 1. Nález

## 1.1. Podklady pro vypracování posudku

### 1.1.1. Údaje z Katastru nemovitostí

Kraj Vysočina  
Obec Žďár nad Sázavou  
Katastrální území Město Žďár (795232)  
Část obce Žďár nad Sázavou 1  
PSČ 591 02  
Počet obyvatel 24 428

### 1.1.2. Další podklady

- Část projektové dokumentace v úrovni Studie, kterou zpracoval v roce 1998 tehdejší STAVOPROJEKT, Krajská projektová a inženýrská organizace Brno, odštěpný závod Jihlava. Dokumentaci poskytl současný Městský úřad Žďár nad Sázavou, Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou
- údaje z Katastru nemovitostí, dostupné veřejným dálkovým přístupem
- Inventurní karta majetku

### 1.1.3. Použité právní předpisy

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění (dále v textu pouze „zákon“)
- vyhláška MF č. 178/1994 Sb. o oceňování majetku
- zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění

### 1.1.4. Literatura

- Teorie oceňování nemovitosti, IV přepracované vydání, autor Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc a kol., vydalo Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno v roce 2004 (dále v textu TON)
- Úřední oceňování majetku 2008 - autor Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc, Ing. Vlasta Schodzová. Ing. Pavel Krejčíř, vydalo Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno v roce 2008
- Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky, autor Ing. Lubomír Weigel, CSc, vydalo nakladatelství CERM s.r.o., Brno v roce 2002.

## **1.2. Popis podkladů a údaje o stavbě**

Kanalizační sběrač Jamská, Žďar nad Sázavou je stavba, která byla dokončena v roce 1993 a kolaudována v roce 1994.

Stavba byla podle inventární karty majetku dokončena na podzim roku 1993. Kolaudoval ji v roce 1994 tehdejší Okresní úřad ve Žďare nad Sázavou, odbor životního prostředí, a kolaudační rozhodnutí bylo vydáno Svazu vodovodů a kanalizací Žďársko.

Dle dostupných podkladů, které jsou uvedeny v kapitole 1.1.2. je předmětem stavby kanalizační sběrač z kameniny DN 300, délky 424 m, a DN 400 délky 282m, dešťový sběrač z betonových trub DN 800 délky 428 m a DN 1000 délky 226m.

## 2. Posudek

### 2.1. Právní rámec

Dle objednávky zadavatele posudku má být ocenění provedeno k roku kolaudace, tj. k roku 1994 a má být provedeno v souladu s dikcí zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, podle § 25. odst.3. písm. b) tohoto zákona, tj. reprodukční pořizovací cenou. Současně je požadavkem, aby byly samostatně vyčísleny hodnoty za jednotlivé druhy kanalizace a jejich součástí a příslušenství.

Výše reprodukční pořizovací ceny je cenou, které byla účelně vynaložena na pořízení díla. Tato cena je dána údaji na Inventurní kartě majetku ve stavu k roku 1993, kdy bylo dílo dokončeno.

Pro rozdělení ceny na jednotlivé druhy konstrukcí je použit následující postup: Je provedeno ocenění předmětu znaleckého posudku cenou zjištěnou ke dni kolaudace s nulovým opotřebením a s tím, že jejich výše bude procentuálně vyjádřena ve vztahu k celku aproximačním způsobem.

Cenový předpis z roku 1994 je vyhláška č. MF č. 178/1994 Sb. o oceňování majetku.

### 2.2. Vlastní ocenění pro stanovení procentuálních podílů

#### 2.2.1. Splašková kanalizace DN 300 - § 5

Kanalizační kameninový sběrač splaškové kanalizace DN 300, délka potrubí 424 bm, hloubka potrubí do 2,0 m.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby	12. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN	300 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí)	kamenina
Hloubka uložení potrubí	2.00 m
Polohový koeficient Ks	1,050
Množství M	424,00 m

##### Ocenění

Základní cena		1 981 - Kč/m
Korekce za hloubku uložení potrubí	x	1,0000
Polohový koeficient Ks	x	1,0500
Základní cena upravená ZCu	=	2 080,05 Kč/m
Základní cena upravená M x ZCu	—	881 941,20 Kč
Cena stavby	—	881 941,20 Kč

##### Vypočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	0 roků
Předpokládaná další životnost	I)	=	80 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	80 roků
Opotřebení	O = S / Z x 100 %	=	0,000 %
Odpočet opotřebení	881 941,20 Kč x 0,000 %	—	0,- Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení	=		881 941,20 Kč
<b>Splašková kanalizace DN 300 - zjištěná cena</b>			<b>881 941,20 Kč</b>

#### 2.2.2. Splašková kanalizace DN 400 - § 5

Kanalizační kameninový sběrač splaškové kanalizace DN 400, délka potrubí 282 bm, hloubka potrubí do 2,0 m.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby	12. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN	400 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí)	kamenina
Hloubka uložení potrubí	2,00 m

Polohový koeficient Ks	1,050
Množství M	282.00 m

**Ocenění**

Základní cena		2 831 - Kč/m	
Korekce za hloubku uložení potrubí	x	1,0000	
Polohový koeficient Ks	x	1,0500	
Základní cena upravená ZCu	=	2 972,55 Kč/m	
Základní cena upravená M x ZCu	=		838 259,10 Kč
Cena stavby	=		838 259,10 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří	S	=	0 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	80 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	80 roků
Opotřebení	O = S / Z x 100 %	=	0,000 %
Odpčet opotřebení	838 259,10 Kč x 0,000%	=	(),- Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	838 259,10 Kč
<b>Splašková kanalizace DN 400 - zjištěná cena</b>			<b>838 259,10 Kč</b>

**2.2.3. Dešťová kanalizace DN 800 - § 5**

Kanalizační betonový sběrač dešťové kanalizace DN 800. délka potrubí 428 bm, hloubka potrubí do 2.0 m.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ stavby	12. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN	800 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí)	beton
Hloubka uložení potrubí	2,00 m
Polohový koeficient K.s	1,050
Množství M	428,00 m

**Ocenění**

Základní cena		3 800,- Kč/m	
Korekce za hloubku uložení potrubí	x	1,0000	
Polohový koeficient Ks	x	1,0500	
Základní cena upravená ZCu	=	3 990,- Kč/m	
Základní cena upravená M x ZCu	=		1 707 720,- Kč
Cena stavby	=		1 707 720,- Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří	S	=	0 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	80 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	80 roků
Opotřebení	O = S / Z X 100%	=	0,000 %
Odpčet opotřebení	1 707 720,- Kč x 0,000 %	=	0,- Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	1 707 720,- Kč
<b>Dešťová kanalizace DN 800 - zjištěná cena</b>			<b>1 707 720,- Kč</b>

**2.2.4. Dešťová kanalizace DN 1000 - § 5**

Kanalizační kameninový sběrač dešťové kanalizace DN 1000, délka potrubí 226 bm, hloubka potrubí do 2.0 m.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ stavby	12. Kanalizace trubní
------------	-----------------------

Profil potrubí DN	1000 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí)	železobeton
Hloubka uložení potrubí	2.00 m
Polohový koeficient Ks	1,050
Množství M	226,00 m

**Ocenění**

Základní cena			5 355,- Kč/m
Korekce za hloubku uložení potrubí	x		1,0000
Polohový koeficient Ks	x		1,0500
Základní cena upravená ZCu	=		5 622,75 Kč/m
Základní cena upravená M x ZCu	=		1 270 741,50 Kč
Cena stavby	=		1 270 741,50 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří	S	=	0 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	80 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	80 roků
Opotřebení	O = S / Z X 100%	=	0,000 %
Odpčet opotřebení	1 270 741,50 Kč x 0,000%	=	0 - Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	1 270 741,50 Kč
<b>Dešťová kanalizace DN 1000 - zjištěná cena</b>			<b>1 270 741,50 Kč</b>

**2.2.5. revizní šachta - § 11**

Revizní šachty na splaškové a dešťové kanalizaci, skládané betonové, hl. do 2.0 m, 33 ks

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m	
Základní jednotková cena ZJC	7 500- Kč/ks
Množství M	33 ks
Polohový koeficient Ks	1,050

**Ocenění**

Základní cena M x ZJC			247 500- Kč
Korekce základní ceny			
Polohový koeficient Ks	x		1,0500
Cena stavby	=		259 875,- Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří	S	=	0 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	80 roku
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	80 roků
Opotřebení	O = S / Z x 100%	=	0,000 %
Odpčet opotřebení	259 875 - Kč x 0,000%	=	0 - Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	259 875 - Kč
<b>revizní šachta - zjištěná cena</b>			<b>259 875,- Kč</b>

**2.2.6. Stanovení procentuálních podílů**

Splašková kanalizace		% podíl z celkové ceny
Splašková kanalizace DN 300	881 941,20 Kč	17,79%
Splašková kanalizace DN 400	838 259,10 Kč	16,91%
Revizní šachty splaškové kanalizace	133 875,00 Kč	2,70%

Splašková kanalizace celkem	1 854 075,30 Kč	37,39%
<b>Dešťová kanalizace</b>		
Dešťová kanalizace DN 800	1 707 720 - Kč	34,44%
Dešťová kanalizace DN 1000	1 270 741,50 Kč	25,63%
Revizní šachty dešťové kanalizace	126 000,00 Kč	2,54%
Dešťová kanalizace celkem	3 104 461,50 Kč	62,61%

### 2.3. Ocenění a rekapitulace

Pro ocenění jednotlivých částí kanalizačního sběrače vycházím z ceny, zaúčtované na Inventurní kartě majetku a činí 4 402 974,- Kč. Inventurní karta je uvedena v příloze tohoto posudku.

<b>Splašková kanalizace</b>	% podíl z celkové ceny	výsledná hodnota
Splašková kanalizace DN 300	17,79%	783 289,07 Kč
Splašková kanalizace DN 400	16,91%	744 542,90 Kč
Revizní šachty splaškové kanalizace	2,70%	118 880,30 Kč
Splašková kanalizace celkem	37,39%	1 646 271,98 Kč
<b>Dešťová kanalizace</b>		
Dešťová kanalizace DN 800	34,44%	1 516 384,25 Kč
Dešťová kanalizace DN 1000	25,63%	1 128 482,24 Kč
Revizní šachty dešťové kanalizace	2,54%	111 835,54 Kč
Dešťová kanalizace celkem	62,61%	2 756 702,02 Kč
<b>Výsledná hodnota činí celkem</b>		<b>4 402 974,00 Kč</b>

Pozn. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení ceny pro účely účetnictví, není v závěru posudku provedeno zaokrouhlení ceny zjištěné podle § 50 vyhlášky na desetikoruny, ale je výsledná částka vědomě ponechána v číselném formátu, zaokrouhleném na kotliny.

### 3. Závěr

Cena „Kanalizačního sběrače Jamká, Žďár nad Sázavou“, zjištěná k datu kolaudace stavby pro účetní účely činí

**4 402 974 - Kč**

Slovy: čtyřmiliónyčtyřístadvětisícdevětsetšedesátčtyř korun českých

☐ dne 15.11.2022

☐  
Ing. Jitka Streitová

#### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně pod čj. Spr 1111/2011 - 31 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí, a dále v oboru stavebnictví.

Znalecký-úkon je zapsán pod poř. č. 132-15-2022 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připravené likvidace.



#### **4. Přílohy:**

- Kolaudační rozhodnutí
- Přehledná situace oblasti
- Situace. 1. část - rozpiska
- Situace 2. část
- Inventární karta majetku - str. 1

*kolaudační posudek  
19.9.1994*

Okresní úřad ve Žďáře nad Sázavou  
referát životního prostředí

OPRAVENO  
9. VII. 1994

Č. j. ŽP Vod 1610/94/Ms

Dne 27. 7. 1994  
Okresní úřad ve Žďáře nad Sázavou

Svaz vodovodů a kanalizací  
Žďársko

VĚC:

Kolaudační rozhodnutí o povolení užívání stavby vodohospodářského díla "Kanalizační sběrače Jamská, Žďár nad Sázavou"

### K O L A U D A Č N Í R O Z H O D N U T Í

Vzhledem k výsledku provedeného kolaudačního řízení Okresní úřad ve Žďáře nad Sázavou - referát životního prostředí - jako věcně a místně příslušný vodohospodářský orgán a speciální stavební úřad (§ 2 zák. č. 453/92 Sb. a § 120 odst. 1 zák. č. 50/76 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků) ve smyslu ustanovení •

- § 9, odst. 4 zák. č. 138/73 Sb., o vodách
- § 82 odst. 1 zák. č. 50/76 Sb., stavební zákon
- § 14 zák. č. 458/92 Sb., zák. o st. správě ve vod. hospodářství
- § 46 a násled. zák. Č. 71/67 Sb., správní řád

investorovi, Lj. Svaz vodovodů a kanalizací Žďársko

povoluje užívání

stavby: Kanalizační sběrače Jamská Žďár nad Sázavou

Pro užívání stavby se stanovují dle § 82 odst. 2 stavebního zákona a § 43 vyhl. č. 85/76 Sb. tyto podmínky:

- V případě požadavku současného vlastníka pozemku Ing. Dobrovlného původní investor - město Žďár nad Sázavou provede úpravu části pozemku u areálu Jednoty a Zeleniny / na této části území vzniká při větších deštích rybníček /

Ostatní terénní nerovnosti a závady jsou způsobeny činností jiných investorů v rámci jiných staveb. Do doby kolaudace těchto staveb budou odstraněny a pozemek bude uveden do původního stavu.

### O d ů v o d n ě n í

Stavba kanalizačních sběračů Jamská ve Žďáře nad Sázavou byla povolena rozhodnutím odboru VLHZ ONV Žďár nad Sázavou dne 27.9.1989 pod č. j. Vod 2629/89 «s».

-2-

V rámci stavby byl proveden splaškový sběrač z kameniny DN 300 délky 424 m a DN 400 délky 232 m, zaústěný do městské kanalizace. Dále byl proveden dešťový sběrač z betonových trub DN 800 délky 428 m a DN 1000 délky 226 m. zaústěný do Velkého žďárského rybníka.

Kolaudační rozhodnutí na tuto stavbu bylo vydáno již 11.1.1994 pod č.j.ŽP Vod 50/93/94-Ms. Proti tomuto rozhodnutí se v zákonné době dne 22.1.1994 odvolal současný vlastník pozemku Ing.Dobrovolský. Referát ŽP OkÚ Žďár nad Sázavou postoupil odvolání dne 3.3.1994 územnímu odboru MŽP ČR pro brněnskou oblast Brno.

Tento orgán rozhodnutím č.j.617/Ú0BR/94 2/Šr ze dne 2.5.1994 odvolání zamítl, protože [redacted] není účastníkem kolaudačního řízení. Současně rozhodnutí ref.ŽP OkÚ Žďár nad Sázavou zrušil z důvodu adresování nesprávnému subjektu. Rozhodnutí bylo adresováno MěÚ Žďár nad Sázavou, přitom investorem stavby bylo Město Žďár nad Sázavou.

Dnem 1.1.1994 přešlo investorství na Svaz vodovodů a kanalizací Žďársko.

Nové kolaudační řízení proběhlo dne 23.6.1994 - viz protokol č.j.ŽP Vod 1225/94-Ms.

K dnešnímu dni investor předložil všechny požadované doklady, jsou splněny podmínky stavebního povolení. Na základě skutečností uvedených výše vydal Okresní úřad ve Žďáře nad Sázavou toto rozhodnutí.

Poučení o opravném prostředku :

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15ti dnů ode dne jeho doručení a to podáním učiněným u referátu životního prostředí Okresního úřadu ve Žďáře nad Sázavou k územnímu odboru Ministerstva životního prostředí ČR Brno pro brněnskou oblast.

Vyřizuje :

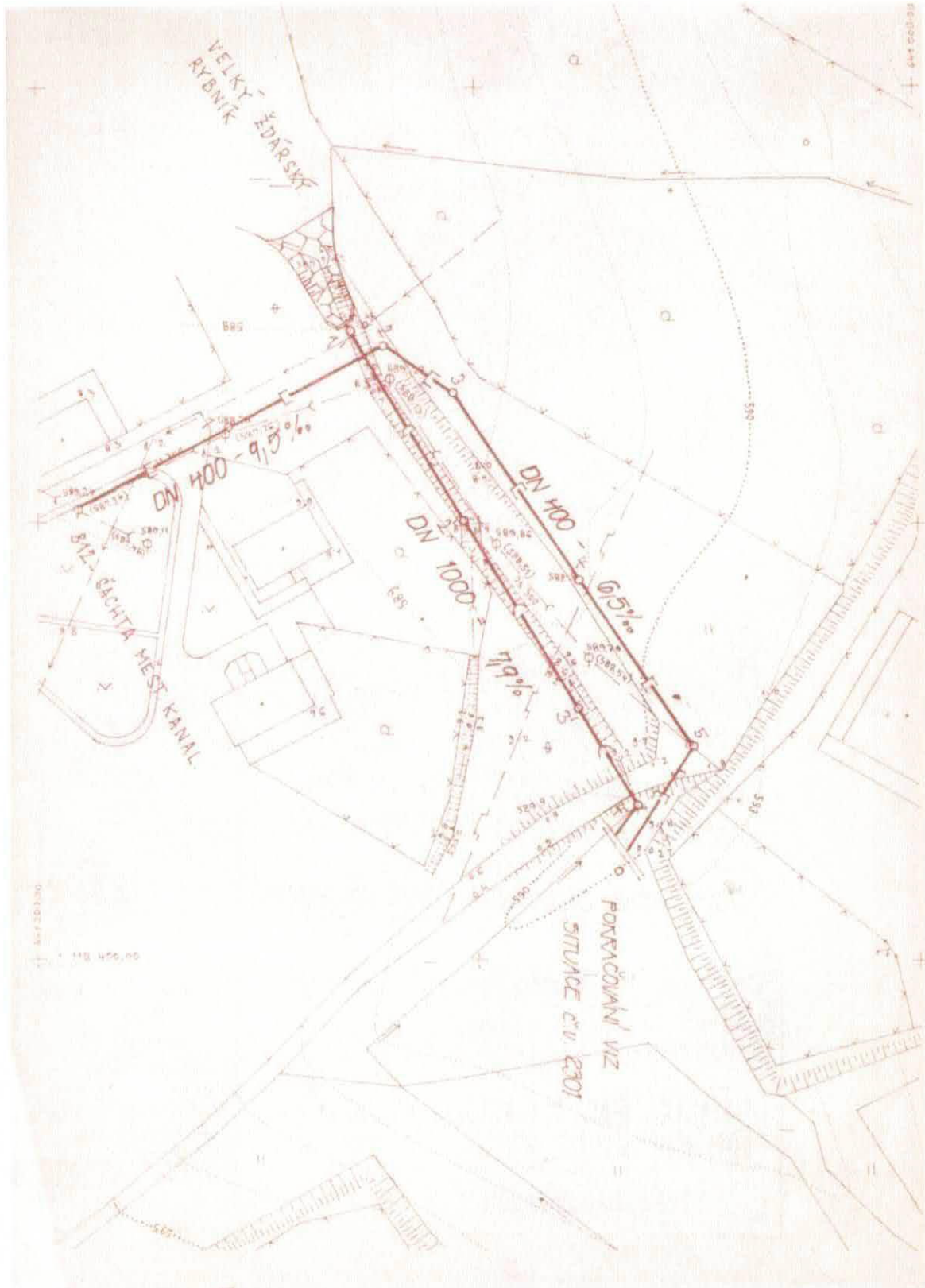
[redacted]  
vedoucí referátu

Rozhodnutí dále obdrží  
MěÚ Žďár nad Sázavou - odbor výstavby  
- odbor ŽP

OHS Žďár nad Sázavou  
VAS a.s. Žďár nad Sázavou  
OkÚ Žďár nad Sáz. ref.reg.rozvoje  
Garant Žďár nad Sázavou  
Agrostav Žďár nad Sázavou  
SBD Zelená Hora Žďár nad Sázavou  
Agrovysocina Žďár nad Sázavou  
VHS spol.s r.o. Žďár nad Sázavou, U malého lesa







Inventární karta majetku	
mventam- číslo 28/0/302 lypopiěKtu. Stavba	kanal sběrač Jamská
IČ 00295841 EvxierCni jednotka vodm nospccarat.l	Organizace Město Ždar nad Sázavou účetní jednotka. Město ždar nad Sázavou
trica 021 0500 *pne inženýrsxe šité	Druh : CZ - CPA :
Množství :	Požizovací cena 4 402 974 00 Zůstatková cena 2 059 643.00
Odpisová skupina X - odpis <nepředpokládané doby Doba odepisování počet roku 0 počet měsíců 852	Typ Odpisu. R
Doklad : Budova : Odbor : Odpovědný pracovník.	Datum uvedení do užívání 14 07Z006 Způsob pořízení Migrace Místnost :
Datum vyražení. Doklad o výrazem:	Způsob vytažení :

**Ostatní údaje :**

Výrobce :

Dodavatel.

Výrobní č-slo

Poznámka. 30.09.1993

Poznámka. 30.9.1993 dok). 763 -&lt;teát a spí kanal. 4 402.974. -Kč

Skupina: 4

Rkap 0

Rožměr :

Puv.umístění 81 0-D00

28.4.2010 proveden převod z 021/20 na 021-50 nové třídén. majetku G 1 G 6 zapsa: [REDACTED]

**Pohyby majetku.**

Typ	Druh	Datum	Evid. jednotka	Změna ceny	Opravy
Zatažen,	M-gcace	14.07.2006	vodní hospodářství	4 402 974 00	0.00
převod	Migrace	28.04 2010	vodní hospodářství	4 402 974 00	0.00
Převod	Migrace	28.04 2010	vodní hospodářství	4 402 974 00	0.00
převod	Migrace	27 07.2011	vodní hospodářství	4 402 974 00	0.00
Převod	M_race	27 07.2011	vodní hospodářství	4 402 974 00	0.00
Odpis účelní	Mimofádný	12.01 2012	vodní hospodářství	1 761 360.00	
Převod	Migrace	05 10.2012	vodní hospodářství	4 402 974 00	1 820 072.00
převod	Migrace	05.10.2012	vodní hospodářstv.	4 402 974.00	1 820 072.00
Odpis účetní	Měsíční	31 03.2013	vodní hospodářství	3 889 00	1 861 095.00
Odpis účetní	Měsíční	30.04.2013	vodni hospodařstv	3 889-00	1 864 984.00
Odpis účetní	Měsíční	31.05.2013	vodní hospodářstv	3 889 00	1 868 873.00
Odpis účetní	Měsíční	30.06.2013	vodni hospodařstv-	3 889.00	1 872 762.00
Odpis Účetní	Měsíční	31 07.2013	vodní hospodářství	3 889 00	1 876 651 00