

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 181/25/2024

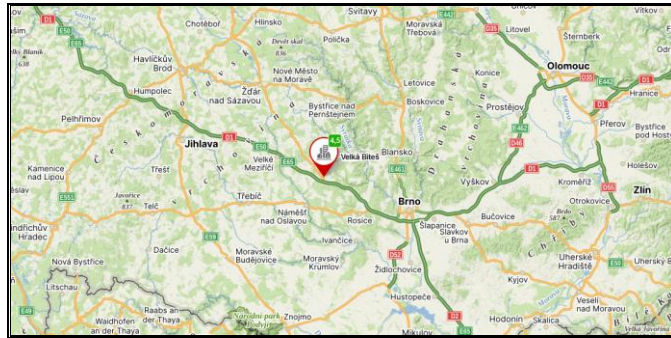
číslo položky 053618/2024

Předmět ocenění:

„Velká Bíteš – novostavba vodovodu a novostavba splaškové kanalizace pro 8 RD, ul. Pod Spravedlností“

- Stavební objekt SO 02 Vodovod na pozemcích p.č. 2180/25, 2180/28, 2180/57, 2210/1 a 2254/2
- Stavební objekt SO 03 Splašková kanalizace na pozemcích p.č. 2180/25, 2180/28, 2180/57 a 2210/1, vše v k.ú. Velká Bíteš

Podle stavu ke dni: vypracování posudku



Zadavatel posudku:

Město Velká Bíteš

Masarykovo náměstí č. p. 87, 595 01 Velká Bíteš

Znalec:

Ing. Jitka Streitová, bytem Zubří 46, 592 31

znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí, a dále v oboru stavebnictví

IČ 71443941

Zvláštní požadavky zadavatele:

nejsou

V Zubří, dne 26.6.2024

Tento znalecký posudek obsahuje 18 stran včetně příloh a odevzdává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

OBSAH

1.	Zadání znaleckého posudku	3
1.1.	Odborná otázka zadavatele	3
1.2.	Účel znaleckého posudku	3
1.3.	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	3
2.	Výčet podkladů	3
2.1.	Popis postupu při výběru dat	3
2.2.	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	3
2.3.	Věrohodnost zdroje dat.....	3
3.	Nález	4
3.1.	Prohlídka a zaměření nemovitých věcí	4
3.2.	Vlastnické a evidenční údaje	4
3.3.	Dokumentace a skutečnost	4
3.4.	Celkový popis nemovitých věcí.....	4
4.	Posudek – cena zjištěná, ocenění podle cenového předpisu.....	5
4.1.	Vodovodní řad – § 17	5
4.2.	Kanalizační řad – § 18	7
4.3.	Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 3.00 m – § 18	9
4.4.	Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 4.00 m – § 18	11
4.5.	Rekapitulace	12
5.	Závěr	12
5.1.	Citace zadané odborné otázky	12
5.2.	Odpověď	12
6.	Seznam příloh.....	13
7.	Další údaje.....	18
7.1.	Konzultant a důvod jeho příbrání	18
7.2.	Odměna nebo náhrada nákladů.....	18
7.3.	Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku	18
8.	Znalecká doložka.....	18

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele

Jaká je cena stavby, nazvané „Velká Bíteš – novostavba vodovodu a novostavba splaškové kanalizace pro 8 RD, ul. Pod Spravedlností“

- Stavební objekt SO 02 Vodovod na pozemcích p.č. 2180/25, 2180/28, 2180/57, 2210/1 a 2254/2
- Stavební objekt SO 03 Splašková kanalizace na pozemcích p.č. 2180/25, 2180/28, 2180/57 a 2210/1

vše v k.ú. Velká Bíteš, ke dni vydání kolaudačního souhlasu, tj. ke dni 22.5.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Majetkové dispozice, účetní účely.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Znalec převzal do posudku informace o stavebních objektech od zadavatele posudku a tyto údaje považuje za pravdivé, za jejich přesnost neodpovídá.

2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupu při výběru dat

Znalec při zpracování posudku použil zdroje dat, uvedené v položce 2.2. Uvedené zdroje dat považuje znalec za důležité pro výpočet a určení ceny předmětu ocenění. Zdroje dat byly použity tak, jak ukládají platné oceňovací předpisy a odborné publikace a dále vychází z profesní zkušenosti znalce.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000
- výpis z katastru nemovitostí
- výsledky místního šetření, které se konalo dne 10.6.2024
- projektová dokumentace staveb v úrovni DSPPS v elektronické podobě
- geodetické zaměření skutečného provedení stavby
- Kolaudační souhlas, který pod čj. ŽP/28830/2024-vrano/6488/2024 vydal dne 22.5.2024 Městský úřad Velké Meziříčí, odbor životního prostředí
- program pro oceňování nemovitostí Delta NEM

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat byly vybrány s důrazem na jejich věrohodnost.

2.3.1. Použité právní předpisy

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění (dále v textu pouze „zákon“)
- vyhláška MF č. 441/2013Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) v platném znění (dále v textu pouze „vyhláška“)

2.3.2. Literatura

- Teorie oceňování nemovitostí, 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

3. Nález

3.1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření předmětu ocenění byla provedena dne 10.6.2024 bez přítomnosti zadavatele posudku. Vzhledem k tomu, že se jedná o dokončenou podzemní stavbu, byla provedena pouze zevrubná prohlídka místa a při ocenění vychází znalec z projektové dokumentace stavby a z geodetického zaměření skutečného provedení stavby.

3.2. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z kolaudačního souhlasu:

Investor: *Město Velká Bíteš, Masarykovo náměstí 87, 595 01 Velká Bíteš, IČ 00295647.*

Název stavby:

„Velká Bíteš – novostavba vodovodu a novostavba splaškové kanalizace pro 8 RD, ul. Pod Spravedlností“, v kraji Vysočina, okresu Žďár nad Sázavou, ve městě Velká Bíteš, v k. ú. Velká Bíteš, p. p. č. 2180/25, 2180/28, 2180/57, 2210/1, č. h. p. 4-15-01-1350-0-00, ID VÚ DYJ_0440 Bílý potok od pramene po ústí do toku Svratka, HGR 656 – Krystalinikum v povodí Svratky.

3.3. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace a skutečnost se shodují.

3.4. Celkový popis nemovitých věcí

Údaje o kolaudované stavbě vodního díla:

Stavba výše uvedeného vodního díla byla povolena Městským úřadem Velké Meziříčí, odborem životního prostředí, rozhodnutím pod č. j. ŽP/20526/2023 - vrano/4696/2023 ze dne 17.5.2023. Lhůta k dokončení stavby byla stanovena do 30.6.2024. V rámci stavby byly provedeny následující stavební objekty: SO 02 - Vodovod Materiál profil, délka PE100 RC SDR 11 Ø 110x10,0 (DN100), dl. 210,9 m Souřadnice: ZÚ X:1147039.14 Y: 625582.35 KÚ X:1147163.46 Y: 625686.26 SO 03 - Splašková kanalizace Materiál, profil, délka: KT DN250, dl. 212,5 m Souřadnice: Š612stáv. X: 1 147040.69 Y: 625576.73 Š1154 X: 1 147162.57 Y: 625684.09

4. Posudek – cena zjištěná, ocenění podle cenového předpisu

Dle Stanoviska Odboru cenové politiky Ministerstva financí ČR č. 06/2022:

Reprodukční pořizovací cena dle § 29 odst. 1 písm. d) a e) zákona o daních z příjmů se tak u nemovitých věcí považuje za cenu zjištěnou a určuje se v souladu s platnými oceňovacími předpisy, tj. podle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky.

Reprodukční pořizovací cenou je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.

Reprodukční pořizovací cenu užíváme v účetnictví zejména v případech: ♣ bezúplatného nabytí majetku s výjimkou peněz a cenin, ♣ majetku vytvořeného vlastní činností, pokud nelze zjistit vlastní náklady, ♣ pořízení dlouhodobého hmotného majetku pořízeného směnnou smlouvou, pokud ve smlouvě není sjednána pořizovací cena, ♣ vkladu dlouhodobého a nehmotného majetku, pokud nebyl oceněn podle společenské smlouvy či zakladatelské listiny, ♣ nově zjištěného a v účetnictví dosud nezachyceného dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenou zjištěnou podle cenového předpisu, tj. podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

4.1. Vodovodní řad – § 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN	100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí)	z trub z plastických hmot
Hloubka uložení potrubí	2,00 m
Polohový koeficient K_5	1,1500 (hodnota koeficientu je zvýšena o 15 % pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce)
Kód klasifikace CZ-CC	222211 Sítě místní vodovodní rozvodné
Kód SKP	46.21.31.2 řady vodovodní přívodní a zásobovací
Koeficient změny cen staveb K_i	3,344
Množství M	210,60 m

4.1.1. Ocenění

Základní cena		2 063,- Kč/m	
Korekce za hloubku uložení potrubí	×	1,0000	
Polohový koeficient K_5	×	1,1500	
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,3440	
Základní cena upravená ZCU	=	7 933,47 Kč/m	
Cena stavby $M \times ZCU$			= 1 670 788,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	0 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	60 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	60 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	0,000 %
Odpočet opotřebení	1 670 788,78 Kč × 0,000 %	=	0,- Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	1 670 788,78 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

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

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N	=	1 670 788,78 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	1,080
Cena stavby $CS = CS_N \times pp$	=	1 804 451,88 Kč

Vodovodní řad – zjištěná cena	1 804 451,88 Kč
--------------------------------------	------------------------

4.2. Kanalizační řad – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm	
Základní jednotková cena ZJC	1 810,- Kč/m
Množství M	212,50 m
Polohový koeficient K_s	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	2223 Vedení kanalizace místní trubní
Koeficient změny cen staveb K_i	3,297

4.2.1. Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		384 625,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_s	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,2970
Cena stavby	=	1 268 108,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	0 roků	
Předpokládaná další životnost	D	=	100 roků	
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	100 roků	
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	0,000 %	
Odpočet opotřebení	1 268 108,63 Kč × 0,000 %	=	0,- Kč	
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	1 268 108,63 Kč	

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

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

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N	=	1 268 108,63 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	1,080
Cena stavby $CS = CS_N \times pp$	=	1 369 557,32 Kč

Kanalizační řad – zjištěná cena	1 369 557,32 Kč
--	------------------------

4.3. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 3.00 m – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.2.2. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 3.00 m	
Základní jednotková cena ZJC	9 450,- Kč/ks
Množství M	3 ks
Polohový koeficient K_s	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	2223 Vedení kanalizace místní trubní
Koeficient změny cen staveb K_i	3,297

4.3.1. Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		28 350,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_s	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,2970
Cena stavby	=	93 469,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	0 roků	
Předpokládaná další životnost	D	=	100 roků	
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	100 roků	
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	0,000 %	
Odpočet opotřebení	93 469,95 Kč × 0,000 %	=	0,- Kč	
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	93 469,95 Kč	

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

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

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N	=	93 469,95 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	1,080
Cena stavby $CS = CS_N \times pp$	=	100 947,55 Kč

Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 3.00 m – zjištěná cena	100 947,55 Kč
---	----------------------

4.4. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 4.00 m – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.2.3. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 4.00 m

Základní jednotková cena ZJC	12 500,- Kč/ks
Množství M	2 ks
Polohový koeficient K_s	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	2223 Vedení kanalizace místní trubní
Koeficient změny cen staveb K_i	3,297

4.4.1. Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		25 000,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_s	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,2970
Cena stavby	=	82 425,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	0 roků	
Předpokládaná další životnost	D	=	100 roků	
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	100 roků	
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	0,000 %	
Odpočet opotřebení	82 425,- Kč × 0,000 %	=	0,- Kč	
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	82 425,- Kč	

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

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

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N	=	82 425,00 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	1,080
Cena stavby $CS = CS_N \times pp$	=	89 019,- Kč

Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 4.00 m – zjištěná cena	89 019,- Kč
---	--------------------

4.5.Rekapitulace

Výsledná cena

1. Vodovodní řad	1 804 451,88 Kč
2. Venkovní úpravy	
2.1. Kanalizační řad	1 369 557,32 Kč
2.2. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 3.00 m	100 947,55 Kč
2.3. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 4.00 m	89 019,- Kč
Výsledná cena činí celkem	3 363 975,75 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	3 363 980,- Kč

5. Závěr

5.1.Citace zadané odborné otázky

Jaká je cena stavby, nazvané „Velká Bíteš – novostavba vodovodu a novostavba splaškové kanalizace pro 8 RD, ul. Pod Spravedlností“

- Stavební objekt SO 02 Vodovod na pozemcích p.č. 2180/25, 2180/28, 2180/57, 2210/1 a 2254/2
- Stavební objekt SO 03 Splašková kanalizace na pozemcích p.č. 2180/25, 2180/28, 2180/57 a 2210/1, vše v k.ú. Velká Bíteš, ke dni vydání kolaudačního souhlasu, tj. ke dni 22.5.2024.

5.2.Odpověď

Cena zjištěná podle cenového předpisu činí

3 363 980,- ,- Kč

Cena slovy: třímilionytristašedesáttřítisícdevětsetosmdesát Kč

6. Seznam příloh

- Kolaudační souhlas
- Geodetické zaměření vodovodního řadu
- Geodetické zaměření splaškové kanalizace
- Řezy šachtami splaškové kanalizace
- Fotodokumentace

MĚSTSKÝ ÚŘAD VELKÉ MEZIŘÍČÍ ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Číslo jednací: ŽP/28830/2024-vrano /6488/2024

Dne: 22.05.2024

Vyřizuje: Mgr. Yvona Vránová

Telefon: 566 781 084

E-mail: vranova@velkemezirici.cz

Datová schránka: gvebwhm

Dle rozdělovníku

VĚC: „Velká Bíteš – novostavba vodovodu a novostavba splaškové kanalizace pro 8 RD, ul. Pod Spravedlností.“

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS

Městský úřad Velké Meziříčí, odbor životního prostředí, jako věcně příslušný vodoprávní úřad podle ustanovení § 10 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ustanovení § 104 odst. 2 písm. c) a ustanovení § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), jako místně příslušný vodoprávní úřad podle ustanovení § 11 správního řádu a dále jako příslušný speciální stavební úřad podle ustanovení § 15 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, navrhovateli, kterým je

Město Velká Bíteš, Masarykovo náměstí 87, 595 01 Velká Bíteš, IČ 00295647,

vydává

podle ustanovení § 15 vodního zákona a ustanovení § 122 stavebního zákona

souhlas s užíváním

stavby vodního díla s názvem „Velká Bíteš – novostavba vodovodu a novostavba splaškové kanalizace pro 8 RD, ul. Pod Spravedlností“, v kraji Vysočina, okresu Žďár nad Sázavou, ve městě Velká Bíteš, v k. ú. Velká Bíteš, p. p. č. 2180/25, 2180/28, 2180/57, 2210/1, č. h. p. 4-15-01-1350-0-00, ID VÚ DYJ_0440 Bílý potok od pramene po ústí do toku Svratka, HGR 656 – Krystalinikum v povodí Svratky.

Údaje o kolaudované stavbě vodního díla:

Stavba výše uvedeného vodního díla byla povolena Městským úřadem Velké Meziříčí, odborem životního prostředí, rozhodnutím pod č. j. ŽP/20526/2023 - vrano/4696/2023 ze dne 17.5.2023. Lhůta k dokončení stavby byla stanovena do 30.6.2024.

V rámci stavby byly provedeny následující stavební objekty:

SO 02 - Vodovod

Materiál profil, délka

PE100 RC SDR 11 Ø 110x10,0 (DN100), dl. 210,9 m

Souřadnice:

ZÚ X:1147039.14 Y: 625582.35

KÚ X:1147163.46 Y: 625686.26

SO 03 - Splašková kanalizace

Materiál, profil, délka:

KT DN250, dl. 212,5 m

Souřadnice:

Š612stáv. X: 1 147040.69 Y: 625576.73

Š1154 X: 1 147162.57 Y: 625684.09

MĚSTSKÝ ÚŘAD VELKÉ MEZIŘÍČÍ, Radnická 29/1, 594 13 Velké Meziříčí,
tel.: 566 781 111, fax: 566 521 657, e-mail: mestovm@velkemezirici.cz,
internet: www.velkemezirici.cz, Identifikátor datové schránky: gvebwhm,
IČ: 00295671, bankovní spojení: KB Velké Meziříčí, č. účtu: 19-1427751/0100

Účel povolované stavby vodního díla:

Stavba vodovodu bude sloužit k zásobování obyvatel předmětné lokality pitnou vodou. Stavba kanalizačních stok bude sloužit k odvádění odpadních vod.

Odůvodnění

Dne 30.4.2024 obdržel Městský úřad Velké Meziříčí, odbor životního prostředí, návrh investora (stavebníka), tj. Město Velká Bíteš, Masarykovo náměstí 87, 595 01 Velká Bíteš, IČ 00295647, na vydání kolaudačního souhlasu pro vodní dílo s názvem „Velká Bíteš – novostavba vodovodu a novostavba splaškové kanalizace pro 8 RD, ul. Pod Spravedlností“.

K žádosti stanovil Městský úřad Velké Meziříčí, odbor životního prostředí, termín konání závěrečné kontrolní prohlídky stavby na den 21.5.2024 oznámením ze dne 6.5.2024 č. j. ŽP/29977/2024-vrano/6488/2024. O průběhu provedení závěrečné kontrolní prohlídky byl sepsán protokol.

Dokladovou část tvoří:

- smlouva č. 0051/2023 o převodu vlastnictví stavebních objektů,
- zápis o předání a převzetí stavby,
- zápis o předání a převzetí staveniště,
- dokumentace skutečného provedení stavby, potvrzená zhotovitelem,
- geodetické zaměření skutečného provedení vodovodu a kanalizace, vyhotovil: KV GEO s. r. o., Polní 696/11, 594 01 Velké Meziříčí,
- geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene č. plánu 3473-1471/2023, vyhotovil: KV GEO s. r. o., Polní 696/11, 594 01 Velké Meziříčí,
- monitoring kanalizace TV kamerou, zhotovitel: Envirox s. r. o., Roháčova 145/15, 130 00 Praha,
- protokoly o zkoušce těsnosti kanalizace vzduchem, zhotovitel PRESTA s. r. o., Kovalovice 192,
- protokoly o zkoušce těsnosti šachet, zhotovitel PRESTA s. r. o., Kovalovice 192,
- prohlášení o shodě použitých výrobků,
- kopie stavebního deníku,
- prohlášení zhotovitele, že s veškerými materiály bylo nakládáno v souladu se zákonem o odpadem,
- zápis o kontrole sítě (GasNet Služby, s. r. o., EG.D, a. s.),
- doklad o převzetí pozemku p.p.č. 2180/28- vlastník PEPPER&POSH s. r. o – učiněno do kolaudačního protokolu,
- protokol o předání a převzetí pozemku v majetku Města Velká Bíteš,
- zápis o desinfekci potrubí ze dne 5.2.2024,
- zápis o tlakové zkoušce vodovodu,
- protokol č. 100/23 o směrovém vytyčení sig. Vodiče,
- seznam vodovodních a kanalizačních přípojek,
- souhlas Krajské hygienické stanice Kraje Vysočina ze dne 15.5.2024 č. j. KHSV/12453/2024/ZR/HOK/Mal,
- protokol o zkouškách č. 12337/9P1/23 a č. 13942/9P1/23 – rozbor vody, zhotovitel: VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a. s.

Při konání závěrečné kontrolní prohlídky stavby byly konstatovány vyhovující výsledky předepsaných zkoušek dle podmínek stavebního povolení. Bylo zjištěno, že stavba je provedena podle dokumentace a že byly dodrženy podmínky stanovené ve stavebním povolení.

Otisk úředního razítka

Mgr. Yvona Vránová, v. r.

úředník odboru životního prostředí

Digitálně podepsal Mgr. Yvona Vránová

Datum: 22.05.2024 10:48:07 +02:00

Rozdělovník:

Obdrží (doporučeně do vlastních rukou):

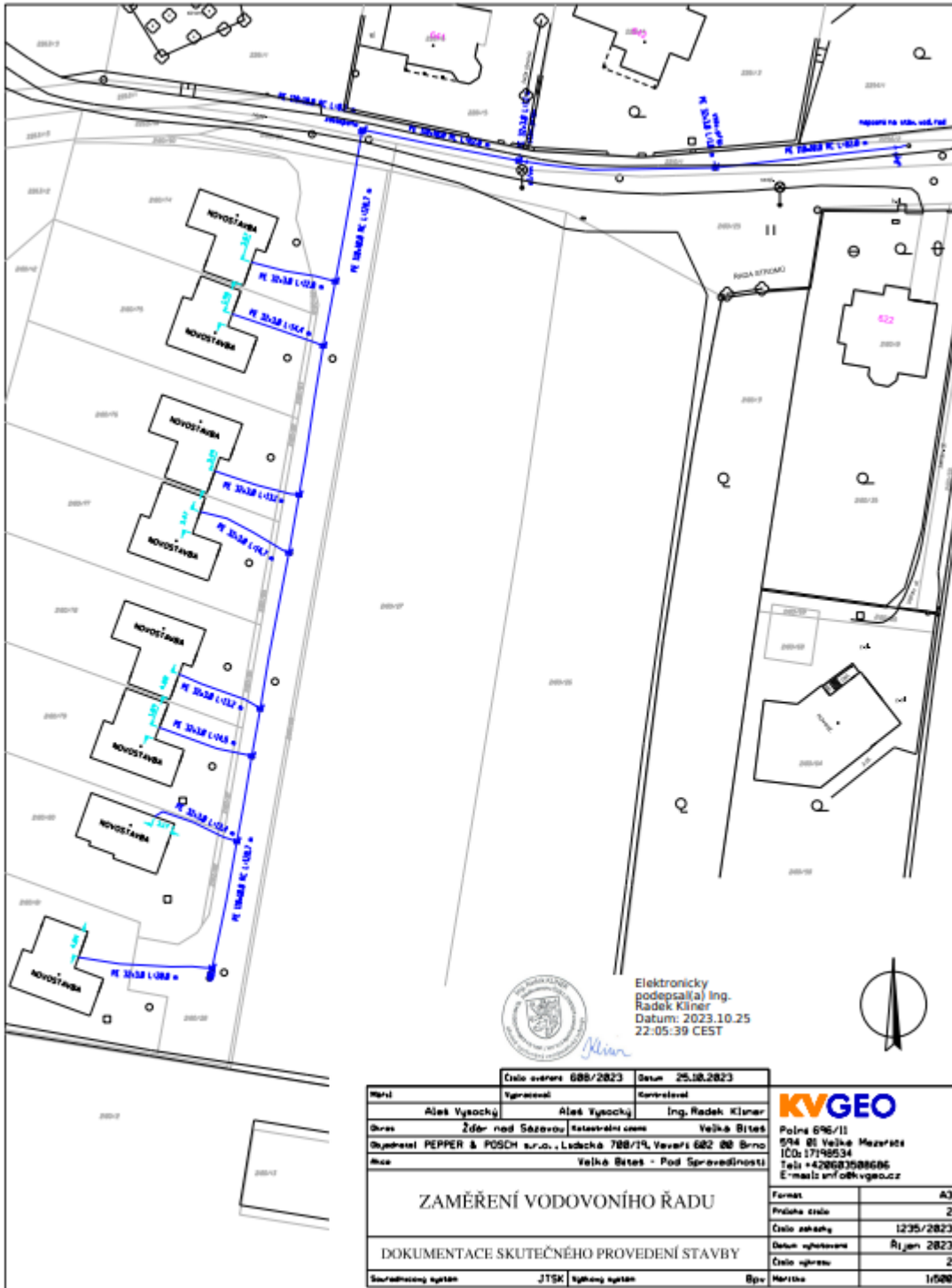
- Město Velká Bíteš, Masarykovo náměstí 87, 595 01 Velká Bíteš

Dále obdrží:

- PEPPER&POSH s. r.o., Lidická 700/19, 602 00 Brno
- Svaz vodovodů a kanalizací Žďársko, Vodárenská 2, 591 01 Žďár nad Sázavou
- VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a. s., Soběšická 156, 638 01 Brno,
- Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, Tolstého 1914/15, 586 01 Jihlava, územní pracoviště Žďár nad Sázavou
- EG.D, a. s., Lidická 1873/36, 602 00 Brno
- GasNet Služby, s. r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno
- CETIN a. s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
- Městský úřad Velká Bíteš, odbor majetkový, Masarykovo náměstí 87, 595 01 Velká Bíteš

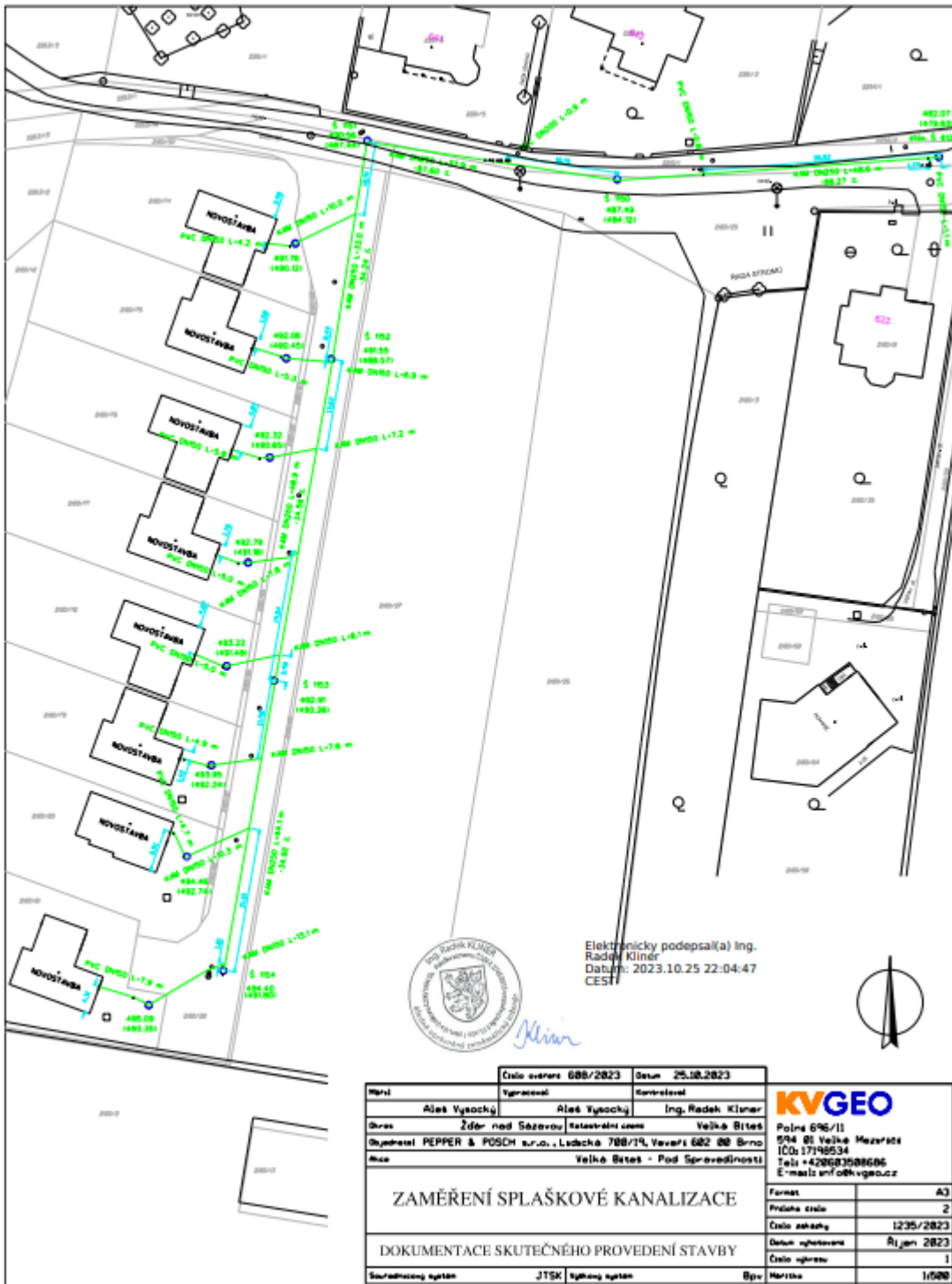
Č.j.: ŽP/28830/2024-vrano /6488/2024

Číslo strany: 2 / 2



Elektronicky podepsal(a) Ing. Radek Klíma
Datum: 2023.10.25
22:05:39 CEST

Číslo ověření 688/2823		Datum 25.10.2023	
Mistr	Vypracoval	Kontroloval	
Aleš Vysocký	Aleš Vysocký	Ing. Radek Klíma	
Objekt	Žďár nad Sázavou	Stavební území	Velká Bítost
Objednatel	PEPPER & POSCH s.r.o.	Ledčá 788/19, Veverí 682 00 Brno	
Místo	Velká Bítost - Pod Spravedlností		
ZAMĚŘENÍ VODOVONÍHO ŘÁDU			
DOKUMENTACE SKUTEČNÉHO PROVEDENÍ STAVBY			
Soutěžní systém		JTSK	Výběhový systém
Bpiv		Měřička	
Formát	A3		
Průběh čísla	2		
Číslo zakázky	1235/2823		
Datum vyhotovení	Říjen 2023		
Číslo úpravy	2		
Měřička	1/520		



Elektronicky podepsal(a) Ing.
Radek Kliner
Datum: 2023.10.25 22:04:47
CEST

Číslo ověření 688/2823 Datum 25.10.2023

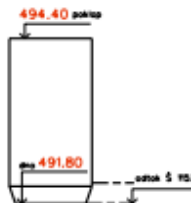
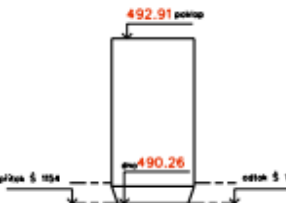
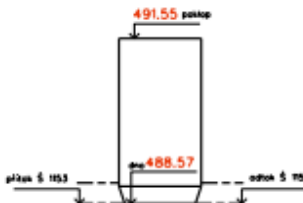
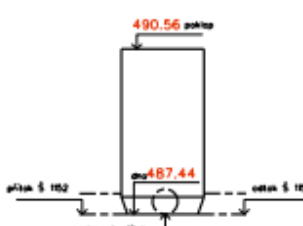
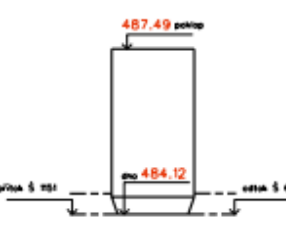
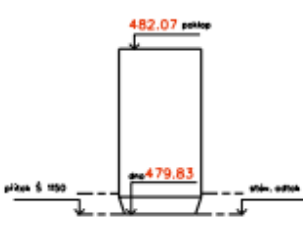


Město	Vypracoval	Controloval	<p>Polna 696/II 594 01 Velké Meziříčí IČO: 17198534 Tel: +420682588686 E-mail: info@kvgeo.cz</p>	
Aleš Vydrocký	Aleš Vydrocký	Ing. Radek Kliner		
Úděl	Ždár nad Sázavou	stavební území		Velké Bítové
Objednatel	PEPPER & POSCH s.r.o., Ledčská 788/19, Vavříš 682 00 Brno			
Místo	Velké Bítové - Pod Spravedlností			
ZAMĚŘENÍ SPLAŠKOVÉ KANALIZACE			Formát	A3
DOKUMENTACE SKUTEČNÉHO PROVEDENÍ STAVBY			Průběh čísla	2
Souřadnicový systém: JTSK; výškový systém: Bpv			Číslo položky	1235/2823
			Datum vyhotovení	Říjen 2023
			Číslo úpravy	1
			Verze	1/588

PŘÍLOHA 4

ŘEZY ŠACHTAMI - SPLAŠKOVÉ KANALIZACE

Velká Bíteš, Pod Spravedlností

1

<p>ŠACHTA: Š 1154</p> 	<p>ŠACHTA: Š 1153</p> 	<p>ŠACHTA: Š 1152</p> 
<p>ŠACHTA: Š 1151</p> 	<p>ŠACHTA: Š 1150</p> 	<p>ŠACHTA: stáv. Š 612</p> 
		<p>Elektronicky podepsal(a) Ing. Radek Kliner Datum: 2023.10.25 22:04:22 CEST</p> 

ZAMĚŘENO
poklop šachty
dno šachty



7. Další údaje

7.1. Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

7.2. Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a úhradu nákladů účtuji dokladem č. 1812024

7.3. Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědomě následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

8. 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 v evidenci posudků pod poř. č. .053618/2024

V Zubří, dne 26.6.2024



Ing. Jitka Streitová