

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky :

1560 - 17 / 2025

PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU :

Cena stavby „Vodovod Lhota - Bezděkov“ v obci Trutnov, v části Lhota, v katastrálním území Lhota u Trutnova.

ZADAVATEL POSUDKU :

MĚSTO TRUTNOV

Odbor majetku města, oddělení pozemků

Slovanské náměstí 165

541 16 Trutnov

ČÍSLO JEDNACÍ :

č.j. MUTN/ 58318 / 2025

číslo objednávky 0058/M-OBJ/25 ze dne 20.3.2025

ZNALEC :

Ing. Pavel Bartoš

Malé náměstí 34, 541 01 Trutnov

tel. 604 893 587, e-mail : bartos.tu@seznam.cz

OBOR / ODVĚTVÍ:

obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,

SPECIALIZACE :

bez specializace

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ :

nebylo provedeno

DATUM VYPRACOVÁNÍ :

31.3.2025

POČET STRAN / PŘÍLOH :

8 / 4

ČÍSLO VYHOTOVENÍ :

1 / 2

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Jaká je cena stavby „Vodovod Lhota - Bezděkov“ v obci Trutnov, v části Lhota, v katastrálním území Lhota u Trutnova?

1.2 Účel znaleckého posudku

Cena stavby jako podklad pro její převod.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel posudku kromě objednávky ocenění obvyklou cenou předal projekt stavby níže specifikovaný. Projekt stavby představuje rozsah předmětu ocenění.

2. VÝČET PODKLADŮ

Podklady pro vypracování posudku :

- shora uvedená objednávka MÚ Trutnov, Odboru majetku, Oddělení pozemků
- projektová dokumentace stavby „Vodovod Lhota – Bezděkov“ vyhotovená Ing. Liborem Fantou, Lnářská 598, 54101 Trutnov v srpnu 2013 pod zakázkovým číslem 010-13
- Kolaudační souhlas č.j.2013/6202/ŽP/PES ze dne 30.10.2013 vydaný MÚ Trutnov, Odborem životního prostředí, Slovanské náměstí 165, 54116 Trutnov, který vydává souhlas s užíváním stavby vodního díla „Vodovod Lhota – Bezděkov“
- technická mapa města Trutnov
- cenová databáze Technickohospodářských ukazatelů staveb (THU) spravovaná společností RTS, a.s. na základě které je stavba vodovodu oceněna

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Nákladové ocenění stavby je provedeno podle jednotkových cen cenové databáze THU společnosti RTS, a.s. Rozsah předmětu ocenění vymezuje projekt stavby a Kolaudační souhlas.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Zdrojem rozhodných dat je projektová dokumentace stavby, která určuje rozsah a specifikaci předmětu ocenění. Změny v rozsahu stavby popisuje Kolaudační souhlas.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou jednotkové ceny databáze THU společnosti RTS, a.s. jsou použity spolu se softwarem pro oceňování nemovitostí Delta NEM společnosti Diotima, a.s.

2.4 Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaná stavba „Vodovod Lhota - Bezděkov“ byla pořízena městem Trutnov a k datu ocenění je v jeho vlastnictví.

3. NÁLEZ

3.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je stavba „Vodovod Lhota - Bezděkov“. Stavba vodovodu je projektem členěna na několik stavebních objektů :

- SO 1 – automatická tlaková stanice, výtlačný výkon 37 m v.s., součástí čerpací stanice je přívodní trubní napojení na stávající vodovod z části Poříčí (přívodní potrubí PE 100 D 63 SDR 11 délky 20,0 m a výtlačné potrubí PE 100 D 63 SDR 11 délky 22,9 m); odvodnění dna armaturní šachty do potoka potrubím PVC 110 délky 33,7 m
- SO 2 – vodovodní řad „1“, celková délka 1 187,6 m, nejmenší světlost PE 100 D 63 SDR 11, největší světlost PE 100 D 75 SDR 11; součástí vodovodního řadu „1“ je odbočka na přípojku délky 10,0 m světlosti PE 100 D 63 SDR 11
- SO 3 – vodovodní řad „2“, celková délka 165,3 m, jmenovitá světlost PE 100 D 63 SDR 11
- SO 4 – vodovodní řad „1-1“, celková délka 99,8 m, světlost PE 100 D 63 SDR 11

3.2 Dokumentace a skutečnost

V Kolaudačním souhlasu jsou popsány změny stavby týkající délek vodovodních řadů takto :

- 1. změna v délce napojení čerpací stanice na vodovod (přívodní potrubí místo 16,15 m je 20,0 m a výtlačné potrubí místo 24,6 m je 22,9 m
- 3. změna v délkách řadů :
vodovodní řad „1“ – zkrácen o 7,9 m (z 1195,5 m na 1187,6 m)
vodovodní řad „2“ – zkrácen o 5,2 m (z 170,5 m na 165,3 m)
vodovodní řad „1-1“ – zkrácen o 7,9 m (z 106,35 m na 99,8 m)

3.3 Situace a celkový popis předmětu ocenění

3.3.1 Situování oceňované stavby vodovodu

Stavba oceňovaného vodovodu se nachází na severovýchodním okraji území bývalého okresního města Trutnov, v části Lhota, v katastrálním území Lhota u Trutnova.

Vodovod byl postaven pro zásobování obyvatel části Lhota pitnou vodou ze soustavy veřejného vodovodu.

Hlavní trasa oceňovaného vodovodu (vodovodní řad „1“) byla vybudována v údolí Bezděkovského potoka od místní restaurace č.p.6 převážně v hlavní komunikaci (ulice Bezděkovská) a při její krajnici východním směrem a v místě točny autobusu odbočuje z hlavní komunikace k potoku (ulice Dolní) a pokračuje až k hranici katastrálních území Lhota u Trutnova a Bezděkov u Trutnova k rodinnému domu č.p.49. Ostatní vodovodní řady jsou vedlejší a kratší a odbočují jižním směrem od řadu hlavního ve směru místních komunikací. Vodovodní řad „2“ zásobuje pitnou vodou rodinné domy podél Mariánské ulice, vodovodní řad „1-1“ podél ulice Markoušovické.

3.3.2 Specifikace oceňované stavby vodovodu

Čerpací stanice

Čerpací stanice je umístěna v nejnižším místě vodovodního řadu pro zvýšení tlaku ve vodovodní síti. Je umístěna v podzemní plastové šachtě průměru 2,05 m a výšky 2,1m, zakrytá je uzamykatelným poklopem s odvětráním. V šachtě jsou umístěna dvě čerpadla Vogel-Hydrovar kromě tlakových spínačů, uzávěrů i kalové čerpadlo s plovákovým spínačem pro odvodnění dna šachty v případě

havárie. V šachtě je i rozvodná skříň a osvětlení. Pro provoz čerpací stanice je nezbytné napojení na distribuční soustavu NN. To je provedeno kabelovou přípojkou délky 16,4 m, uložen je pod silnicí v chrániče. Součástí přípojky je elektroměrový rozvaděč.

Odvodnění dna šachty

Čerpací stanice je odvodněna výtlačným potrubím PE 100 D 40 SDR 11 celkové délky 13,9 m pod vozovkou komunikace do potoka.

Napojení na stávající vodovod

Hlavní vodovodní řad „1“ je napojen v nejnižším místě na trutnovský vodovod – stávající řad DN 80 v křižovatce Mariánské a Lhotecké ulice v blízkosti restaurace a autobusové zastávky Lhota – kulturní dům. V nejvyšším místě je vodovodní řad „1“ napojen na Bezděkovský vodovod v ulici Dolní u č.p.49.

Potrubí

- km 0,0 až 0,622 potrubí PE 100 D 75 SDR 11 délky 622,1 m
- km 0,622 až 1,17760 potrubí PE 100 D 63 SDR 11 délky 555,5 m
- odbočka pro napojení přípojek č.p.19 a 47 - PE 100 D 63 SDR 11 délky 10,0 m

3.3.3 Rekapitulace délek vodovodního potrubí

Označení potrubí, řadu	Materiál vodovodního potrubí, dimenze, délka		
	PE 100 D 40 SDR 11	PE 100 D 63 SDR 11	PE 100 D 75 SDR 11
	(m)	(m)	(m)
CELKEM	13,9	873,5	622,1
ŘAD "1" (hlavní)		555,5	622,1
odbočka ŘADU "1"		10,0	
ŘAD "2" (ul. Mariánská)		165,3	
ŘAD "1-1" (ul.Markoušovická)		99,8	
tlakové odvodnění šachty	13,9		
přívod čerpací stanice		20,0	
výtlač čerpací stanice		22,9	

4. POSUDEK

4.1 Obvyklá cena

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění jsou v § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb definovány způsoby ocenění a obvyklá cena následujícím způsobem:

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(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 prodejkch 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.***

(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 tísní. 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.

Jak je uvedeno v definici, obvyklá cena se zjistí ze sjednaných cen porovnaním. Na trhu nemovitostí se stavbami veřejných vodovodů neobchoduje. Neexistuje ani žádný registr, který by shromažďoval data o kupních cenách staveb nezapsaných v katastru nemovitostí.

Sjednané ceny veřejných vodovodů nelze zjistit. Nelze tedy zjistit ani jejich obvyklou cenu.

4.2 Tržní hodnota

Tržní hodnotu definuje přesněji i vyhláška Ministerstva financí č.370/2024 Sb. ze dne 3. prosince 2024, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, a určuje i způsob jejího zjištění takto :

ČÁST DRUHÁ

OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA

§ 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 dílčím 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.

4.3 Způsob ocenění

Podle shora uvedené definice se tržní hodnota odhaduje z několika způsobů ocenění, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Porovnávací způsob provést nelze a je to popsáno výše v posudku v odstavci 4.1. Obvyklá cena.

Výnosový způsob také nelze zjistit. Nejsou k dispozici údaje o nájemném veřejných vodovodů.

K ocenění stavby veřejného vodovodu tak zbývá poslední možná metoda, kterou je nákladové ocenění.

Veřejné vodovody si pořizují obce. Převody takových to staveb jsou buď při pořízení a převzetí nové stavby. Dalším převodem pak je převod na subjekty provozující veřejný vodovod. V obou případech je pořizovací částkou nákladová pořizovací cena stavby veřejného vodovodu.

Nákladová cena veřejného vodovodu bude zjištěna výpočtem na základě skutečného rozsahu stavby a technickohospodářských ukazatelů (THU) spravovaných společností RTS, a.s. pro jednotlivé typy staveb a jejich materiálově technického provedení.

Ceny jednotlivých částí stavby budou sníženy o přiměřené opotřebení.

Nákladová cena THU neobsahuje DPH a proto bude výsledná cena o tuto daň upravena.

4.4 Ocenění - rekapitulace cen zjištěných nákladovým způsobem podle THU

Kompletní nákladové ocenění je přiloženo jako příloha. Pro přehlednost posudku je na tomto místě uvedena pouze rekapitulace cen s připočtenou daní z přidané hodnoty.

1. Vodovodní potrubí PE 100 D 75 SDR 11	2 504 376,87 Kč
2. Vodovodní potrubí PE 100 D 63 SDR 11	3 516 433,36 Kč
3. Vodovodní potrubí PE 100 D 40 SDR 11	55 956,98 Kč
4. Přípojka NN	12 136,00 Kč
5. Čerpací stanice	455 000,00 Kč
C E L K E M	6 543 903,21 Kč
21 % DPH	1 374 219,67 Kč
CELKEM s 21 % DPH	7 918 122,88 Kč

4.5 Výsledná tržní hodnota stavby vodovodu

Tržní hodnota (po zaokrouhlení a včetně 21 % DPH) : 7 920 000,-Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost znaleckého posudku

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Tržní hodnota zjištěná nákladovým způsobem byla zjištěna podle cenové databáze THU a podle rozsahu projektové dokumentace. Nákladová cena byla snížena o přiměřené opotřebení a zvýšena o DPH, protože jednotkové ceny DPH neobsahují.

V základních cenách jednotlivých položek je zahrnuto i příslušenství, jímž jsou v tomto případě uzavírací šoupata, 24 připravených odboček, odvzdušňovacích a zavzdušňovacích souprav i včetně odkalení. Čerpací stanice je oceněna samostatně.

5.2 Kontrola postupu

Ocenění je provedeno pro všechny součásti stavby veřejného vodovodu uvedené v projektové dokumentaci a v Kolaudačním souhlasu.

6. ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je cena stavby „Vodovod Lhota - Bezděkov“ v obci Trutnov, v části Lhota, v katastrálním území Lhota u Trutnova?

6.2 Odpověď

Tržní hodnota stavby uvedené v předchozím odstavci byla zjištěna ke dni ocenění ve výši :

7 920 000,-Kč

slovy : sedmmiliónůdevětsetdvacetisíckorunčeských

6.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Tržní hodnota byla stanovena výpočtem podle cenové databáze THU a podle rozsahu projektové dokumentace. Podmínky správnosti závěru závisí na správnosti cenové databáze i na správnosti rozsahu skutečného provedení podle projektové dokumentace.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. 3. 1999 č.j. Spr.2029/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1560 -17 / 2025 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. f/2514 podle připojené likvidace.

V Trutnově, 31.3.2025

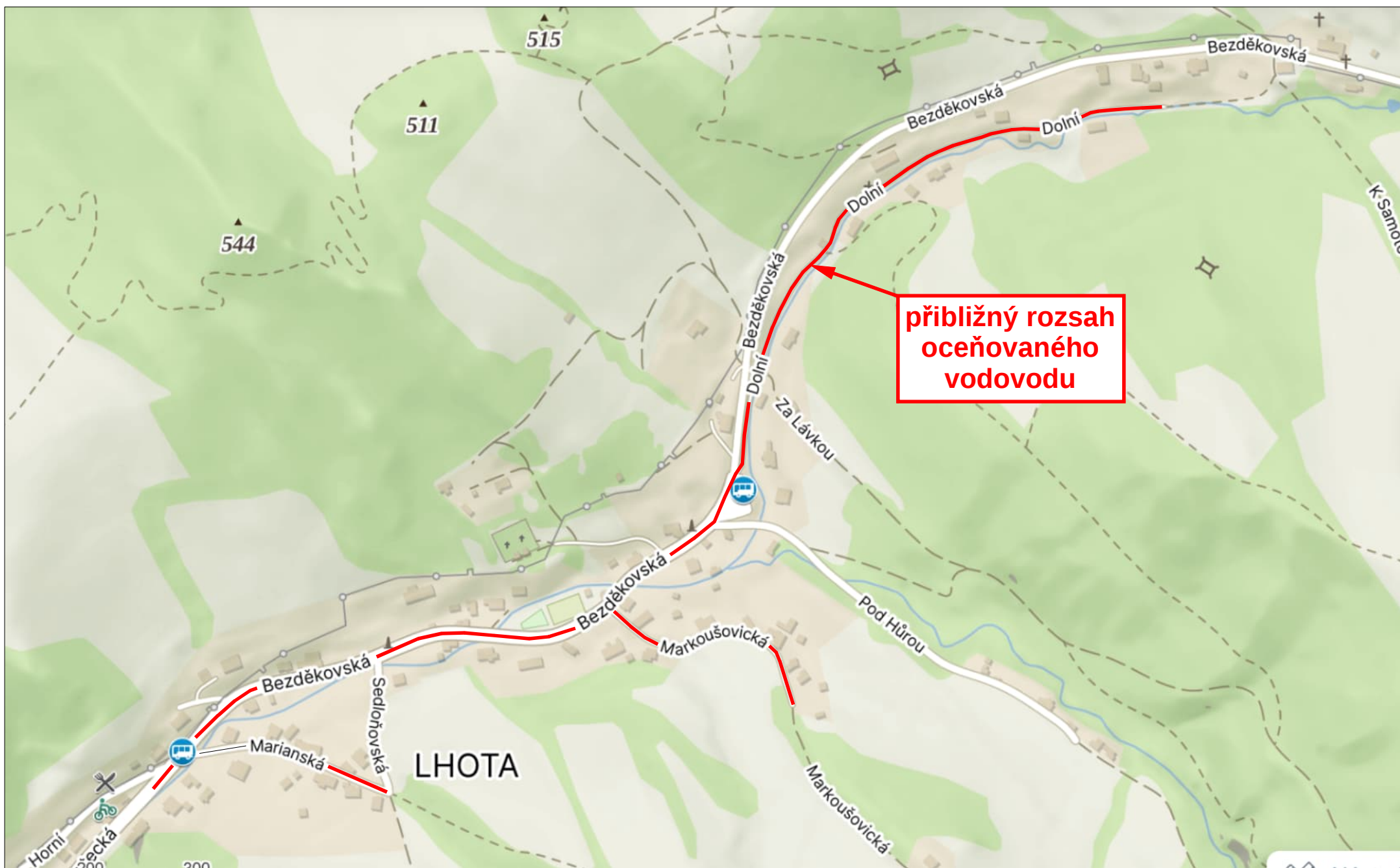
Ing. Pavel Bartoš

Seznam příloh :

1 – Celková situace (1 x A4)

2 – Nákladové ocenění podle THU (3 x A4)

CELKOVÁ SITUACE



NÁKLADOVÉ OCENĚNÍ PODLE THU

Cenová úroveň leden 2025

Obsah

1. Vodovodní potrubí PE 100 D 75 SDR 11
2. Vodovodní potrubí PE 100 D 63 SDR 11
3. Vodovodní potrubí PE 100 D 40 SDR 11
4. Přípojka NN
5. Čerpací stanice

1. Vodovodní potrubí PE 100 D 75 SDR 11

Ke stanovení jednotkové ceny bylo použito ukazatelů THU firmy RTS, a.s.

JKSO	827.11.A1	Řady vodovodní přívodní a zásobovací – Profil potrubí DN do 1000 mm – Profil potrubí DN do 100 mm
KMCH		potrubí z trub z plastických hmot a sklolaminátu
Základní cena		4 645,– Kč/m

Délka	D	=	622,1 m
Jednotková cena	JC	=	4 645,– Kč/m
Cena stavby	$CS = D \times JC$	=	2 889 654,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	12 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	78 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	90 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	13,333 %
Odpočet opotřebení	$CS \times O$	–	385 277,63 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	2 504 376,87 Kč

Vodovodní potrubí PE 100 D 75 SDR 11 – zjištěná cena **2 504 376,87 Kč**

2. Vodovodní potrubí PE 100 D 63 SDR 11

Ke stanovení jednotkové ceny bylo použito ukazatelů THU firmy RTS, a.s.

JKSO	827.11.A1	Řady vodovodní přívodní a zásobovací – Profil potrubí DN do 1000 mm – Profil potrubí DN do 100 mm
KMCH		potrubí z trub z plastických hmot a sklolaminátu
Základní cena		4 645,– Kč/m

Délka	D	=	873,5 m
Jednotková cena	JC	=	4 645,– Kč/m
Cena stavby	$CS = D \times JC$	=	4 057 407,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	12 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	78 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	90 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	13,333 %
Odpčet opotřebení	$CS \times O$	=	540 974,14 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	3 516 433,36 Kč

Vodovodní potrubí PE 100 D 63 SDR 11 – zjištěná cena 3 516 433,36 Kč

3. Vodovodní potrubí PE 100 D 40 SDR 11

Ke stanovení jednotkové ceny bylo použito ukazatelů THU firmy RTS, a.s.

JKSO	827.11.A1	Řady vodovodní přívodní a zásobovací – Profil potrubí DN do 1000 mm – Profil potrubí DN do 100 mm
KMCH		potrubí z trub z plastických hmot a sklolaminátu
Základní cena	4 645,-	Kč/m
Délka	D	= 13,9 m
Jednotková cena	JC	= 4 645,- Kč/m
Cena stavby	$CS = D \times JC$	= 64 565,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	12 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	78 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	90 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	13,333 %
Odpčet opotřebení	$CS \times O$	=	8 608,52 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	55 956,98 Kč

Vodovodní potrubí PE 100 D 40 SDR 11 – zjištěná cena 55 956,98 Kč

4. Přípojka NN

Ke stanovení jednotkové ceny bylo použito ukazatelů THU firmy RTS, a.s.

JKSO	828.73.BA1	Rozvody kabelové silnoprůdné nízkého napětí – 4 x 50 až 70 – Ve volném terénu – Počet kabelů 1
KMCH		umístění vedení v zemní rýze na upravený podklad
Základní cena	925,-	Kč/m
Délka	D	= 16,4 m
Jednotková cena	JC	= 925,- Kč/m
Cena stavby	$CS = D \times JC$	= 15 170,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	12 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	48 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	60 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	20,000 %
Odpčet opotřebení	$CS \times O$	=	3 034,- Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení	=	12 136,– Kč
Přípojka NN – zjištěná cena		12 136,– Kč

5. Čerpací stanice

Čerpací stanice	M		1,00 ks
Jednotková cena	JC	=	650 000,– Kč/ks
Cena stavby	$CS = M \times JC$	=	650 000,– Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	12 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	28 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	40 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	30,000 %
Odpočet opotřebení	$CS \times O$	–	195 000,– Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	455 000,– Kč
Čerpací stanice – zjištěná cena			455 000,– Kč

Rekapitulace

1. Vodovodní potrubí PE 100 D 75 SDR 11	2 504 376,87 Kč
2. Vodovodní potrubí PE 100 D 63 SDR 11	3 516 433,36 Kč
3. Vodovodní potrubí PE 100 D 40 SDR 11	55 956,98 Kč
4. Přípojka NN	12 136,– Kč
5. Čerpací stanice	455 000,– Kč

Nákladová cena dle THU (zaokrouhleno) : 6 543 903 Kč

Cena slovy: šestmilionůpětsetčtyřicettřítisícdevětsettři Kč