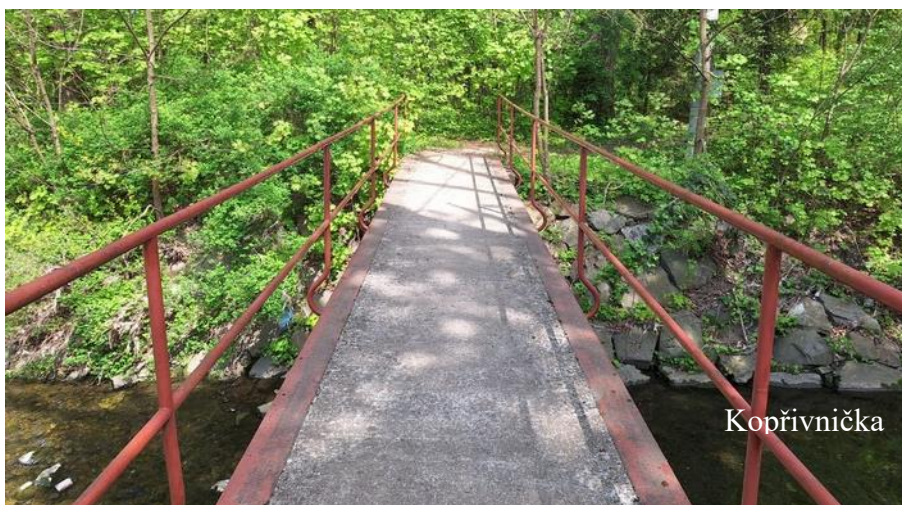


ZNALECKÝ POSUDEK číslo položky: 18/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek č. 18/2025 - ocenění stavby reprodukční pořizovací cenou. **Ocenění lávky přes vodní tok Kopřivničky** na pozemku parc.č. 2572/1 (koryto vodního toku přirozené nebo upravené, vodní plocha, 4344 m²) vedoucí ke kynologickému cvičišti Příbor.

Číslo jednací: neuvedeno

Znalec: Ing. Ivan Viskupič
Vlčovice 21, 742 21 Kopřivnice
telefon: 602 600 210, e-mail: viskupic@vlcovice.net
IČ: 71055045, DIČ: 5710156628, datová schránka: kfjt4y3

Zadavatel: Město Příbor, IČ: 00298328,
paní Lenka Habdasová
Odbor investic, rozvoje a správy majetku
nám. S. Freuda 19
742 58 Příbor

Počet stran: 12
Podle stavu ke dni: 23.04.2025

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:
Vyhotoveno: Ve Vlčovicích 27.04.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění stavby reprodukční pořizovací cenou

- **Lávka přes vodní tok Kopřivničky na pozemku parc.č. 2572/1 vedoucí ke kynologickému cvičišti Příbor.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Zařazení stavby do majetku města

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Město Příbor hodlá převzít do majetkové evidence lávku přes vodní tok Kopřivničky na pozemku parc.č. 2572/1 vedoucí ke kynologickému cvičišti Příbor. V této souvislosti a v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů (ocenění nově zjištěného a v účetnictví dosud nezachyceného dlouhodobého hmotného majetku) zadavatel požaduje podání znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.04.2025 za přítomnosti znalce Ing. Ivana Viskupiče a zástupce objednatele paní Lenky Habdasové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování tohoto ocenění bude postupováno podle ujednání zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a **dále podle vyhlášky č. 370/2024 Sb**, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) - **aktuálně platný oceňovací předpis platný ke dni ocenění**. Základním zdrojem dat jsou veřejné registry, a to katastr nemovitostí, statistiky ČSÚ. Dále byly použity další veřejně přístupné zdroje a informace, zejména územní plán obce Příbor a vlastní databáze informací.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady katastru nemovitostí a územní plán:

- pozemková mapa – dálkový přístup do katastru nemovitostí, k.ú. Příbor
- informace o územním plánu obce, dálkový přístup – internet, obec Kopřivnice

Stavebně – právní, listinná a projektová dokumentace:

- objednávka města Příbor

Literatura a oceňovací nástroje:

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a dále vyhláška č. 441/2013 Sb, ve znění platném ke dni ocenění – Vyhl.č.370/2024Sb. Sb.
- oceňovací program PLUTO OLT, NEMExpres

- publikace – Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, Nakl. Linde; prof. Ing. Bradáč
- Stanovisko odboru cenová politika č. 06/2022, Ministerstvo financí; Stanovisko k reprodukční pořizovací ceně po 1. 1. 2021
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Pro podání tohoto posudku jsou:

- vlastní databáze znaleckých posudků znalce a informace získané ohledáním nemovitostí
- byly převzaty vlastnické podklady evidence katastru nemovitostí a tyto podklady jsou považovány znalcem za kompletní a správné

Informace objednatele ocenění uvedené v tomto ocenění pokládá znalec za věrohodné, kompletní a pravdivé a dále je neověřoval.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

K reprodukční pořizovací ceně – ocenění nově zjištěného a v účetnictví dosud nezachyceného dlouhodobého hmotného majetku

Definice reprodukční ceny

Reprodukční cena odráží náklady, které by byly spojeny s vytvořením identické nemovitosti od základu, včetně nákladů na materiály, práci, design, povolení, poplatky a další náklady spojené s výstavbou nebo výrobou. Reprodukční cena tedy představuje náklady na „reprodukcí“ daného majetku v aktuálních cenách.

Oceňování v účetnictví se řídí podle § 24 a § 25 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“).

Reprodukční pořizovací cenou je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. Reprodukční pořizovací cenu užíváme v účetnictví mimo jiné v případech:

- ocenění nově zjištěného a v účetnictví dosud nezachyceného dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku.

S odvoláním se na *Stanovisko odboru cenová politika č. 06/2022, Ministerstvo financí a na výše uvedené zákony*, bude pro náš konkrétní případ ocenění provedeno cenou „zjištěnou“, tj. cenou podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. **370/2024 Sb.** (dále jen „vyhláška“), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění nemovitostí bude stanoveno podle stavu a oceňovacího předpisu platného ke dni ocenění, tj. ke dni ohledání 23.4.2025. Cena bude stanovena jako cena bez DPH.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro zpracování posudku byly použity obvyklé postupy oceňování nemovitých věcí doporučené odbornou literaturou a postupy stanovené oceňovacími předpisy.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění zpracováno podle aktuálního znění oceňovací vyhlášky a za využití oceňovacího programu NEMExpres PlutoOlt, Praha.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Lávka přes Kopřivničku, Příbor – reprodukční pořizovací cena
Adresa předmětu ocenění:	Frenštátská 742 58 Příbor
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Příbor
Katastrální území:	Příbor
Počet obyvatel:	8 402

Vlastnické a evidenční údaje

Dle prohlášení objednatele není aktuální vlastník lávky známý.

Dokumentace a skutečnost

Dle sdělení a informace objednatele byla lávka vybudovaná jako přístup ke kynologickému cvičišti v 70. letech minulého století. K tomuto účelu je lávka aktuálně užívána. Jedná se o stavbu neevidovanou v katastru nemovitostí. Ke stavbě není k dispozici žádná projektová či jiná listinná dokumentace. Pro ocenění bude vycházeno z podkladů a informací zjištěných při ohledání lávky.

Celkový popis nemovité věci

Město Příbor

Jako město byl Příbor poprvé zmíněn v listině z roku 1294. Ústřední prostor historického jádra Příbora je dnes definován obdélným náměstím – někdejším tržištěm, které diagonálně protínala dálková obchodní trasa.

Příbor patří mezi historicky stabilizovaná městská sídla se statusem města, které jsou integrovanou součástí sídelní struktury širšího regionu. Tvoří administrativní i přirozený spádový obvod města Kopřivnice a do značné míry i Nového Jičína a Ostravy. Správní území tvoří 4 katastrální území a 3 místní části.

Příbor je z pohledu vybavenosti městem s kompletní soustavou úřadů odpovídající městu s městským úřadem II. stupně; s kompletní sestavou společenských a sportovních spolků a organizací. Městem vede průtah silnicemi II. třídy a kolem města je vybudován obchvat silnicí R I/58 a Příbor má přímé napojení na dálnici. V Příboře je vybudovaná kompletní soustava inženýrských sítí. Město je napojeno na železniční a autobusovou síť. Podmínky životního prostředí jsou příznivé. Pracovní příležitosti jsou směřovány do několika místních výrobních podniků a do oblasti služeb. V dobrých rozjížděkových vzdálenostech jsou města Kopřivnice, Nový Jičín a zejména průmyslová zóna Mošnov s dobrou nabídkou možností zaměstnání. Aktuálně je nezaměstnanost v Příboře průměrná.

Lokalita a umístění lávky na ulici Frenštátská

- viz. příloha.

Lávka přes vodní tok Kopřivničky na pozemku parc.č. 2572/1

Definice lávky:

Lávka je lehký most či můstek. Obvykle se tak označují krátké i dlouhé mosty určené pouze pro pěší nebo cyklisty, případně jen pro převedení inženýrských sítí (například potrubí).

Jedná se stavbu přemostění toku Kopřivničky, Lávka – most slouží chodcům či cyklistům.

Základní popis:

Volná šířka lávky:	1,70 m
Římsa mostovky:	není
Zábradlí:	výška 110 cm. Provedeno z ocelových trubek o průměru 40 mm.
Volná výška průchodu:	bez omezení
Délka lávky (mostovky):	14,00 m
Povrch mostovky:	beton
Podpěření:	lávka bez pilířů (1 pole)
Uložení nosných prvků:	2 břehové úložné betonové prahy
Nosná konstrukce:	mostovka je provedena ze 2 ocelových „I“ nosníků výšky 170 mm do kterých bylo vloženo dřevěné ztracené bednění a byla provedena betonová konstrukce mostovky.

Předpokládaná celková životnost stavby:

životnost železobetonové mostovky činí obvykle 60–100 let, v závislosti na kvalitě betonu, krytí výztuže a údržbě. Dle přílohy č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. činí předpokládaná životnost inženýrských a speciálních pozemních staveb při běžné údržbě zpravidla 50 až 100 let podle druhu konstrukce.

Technický stav – pouze vizuální kontrola:

- horní líc mostovky bez známek porušení betonového povrchu
- spodní líc mostovky – ztracené bednění opotřebované, prohníla prkna
- ocelové I nosníky: nelze vizuálně posoudit

zábradlí: bez známek závady

Předpokládaná další životnost: odhad 10 roků

Zařazení pro ocenění: § 17 Inženýrská a speciální pozemní stavba

3.4. Obsah

1. Lávka přes vodní tok Kopřivnička na parc.č. 2572/1 kú. Příbor

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	Č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný	V	0,00

vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,071}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nebezpečné komunikaci	I	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha	I	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,588}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky: Koeficient **pp** = $I_T * I_P = \mathbf{0,630}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0: Koeficient **pp** = $I_T * I_P = \mathbf{0,588}$

1. Lávka přes vodní tok Kopřivnička na parc.č. 2572/1 kú. Příbor

Oceňovací předpis: § 17 Inženýrská a speciální pozemní stavba

Základní cena upravená pro inženýrské a speciální pozemní stavby uvedené v [příloze č. 15](#) k této vyhlášce se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_1,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku,

ZC základní cena v Kč za měrnou jednotku, kterou je m³, m², m, kus nebo hektar, uvedenou v [příloze č. 15](#) k této vyhlášce,

K₅ koeficient polohový, uvedený v [příloze č. 20](#) v tabulce č. 1 k této vyhlášce,

K_i koeficient změny cen staveb uvedený v [příloze č. 41](#) k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 4. Mosty
Objekt Mosty průmyslové, lávky pro chodce
Konstrukční charakteristika (druh kovová
vodorovné nosné konstrukce):
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2141
Množství: 1,7*14,00 = 23,80 m²
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	9 074,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9840
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	27 076,82
Plná cena: 23,80 m ² * 27 076,82 Kč/m ²	=	644 428,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků. Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	107 619,53 Kč
*	0,588
=	63 280,28 Kč

Lávka přes vodní tok Kopřivnička na parc.č. 2572/1 kú. Příbor – zjištěná cena = **63 280,28 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Lávka přes vodní tok Kopřivnička na parc.č. 2572/1 kú. Příbor	63 280,30 Kč
Zjištěná cena – celkem:	63 280,30 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	63 280,- Kč
slovy: Šedesát tři tisíc dvě stě osmdesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění bylo provedeno postupy stanovenými oceňovacím předpisem a je v souladu

s doporučením Stanoviska odboru cenová politika č. 06/2022, MF ČR.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění zohledňuje požadavek zadavatele poskytnout podklad pro zařazení stavby do účetnictví.

5. 2. Kontrola postupu

Vlastní kontrola znalcem. Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze. Zpracování dat je provedeno v tabulkách.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění stavby reprodukční pořizovací cenou

Lávka přes vodní tok Kopřivničky na pozemku parc.č. 2572/1 vedoucí ke kynologickému cvičišti Příbor.

Zjištěná cena – celkem:

63 280,30 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

63 280,- Kč

slovy: Šedesát tři tisíc dvě stě osmdesát Kč

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry posudku vychází ze stavby k ocenění a ocenění bylo provedeno podle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění, tj. k datu 23.4.2025.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Umístění lávky	1
Pozemková mapa, kú. Příbor	1
Fotodokumentace	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum cizího znaleckého posudku.

Konzultant a důvod jeho přiřazení

Konzultanti nebyli přizváni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 18/2025.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25.10.1994 č.j. spr.3398/94 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 18/2025.

Ve Vlčovicích 27.04.2025

Ing. Ivan Viskupič

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 18/2025

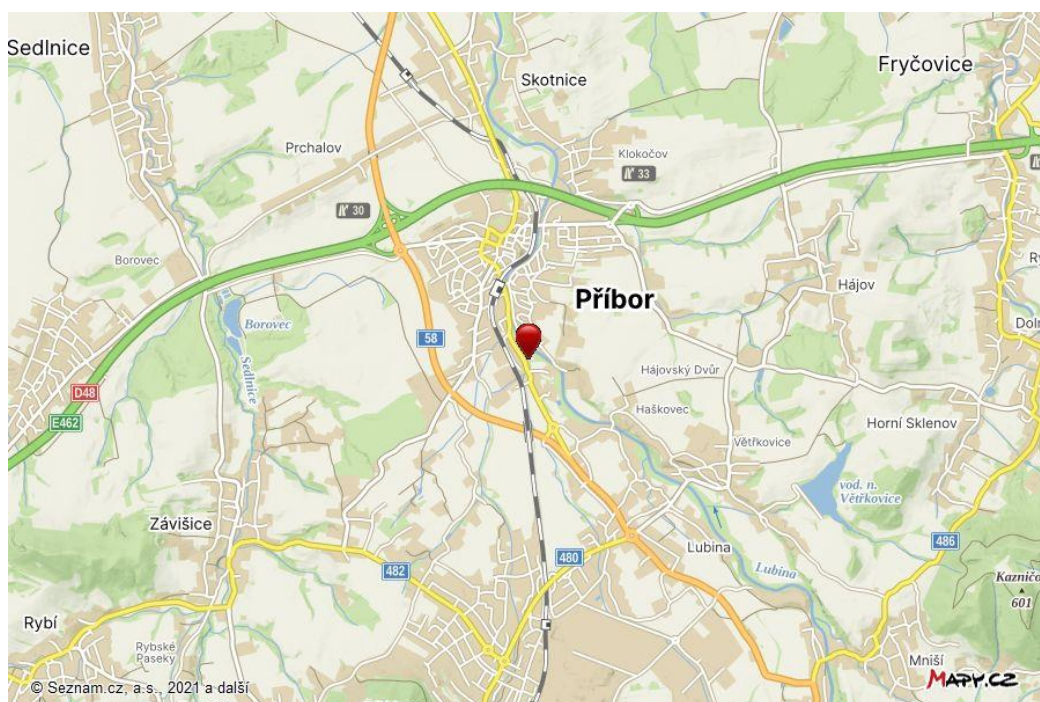
počet stran A4 v příloze:

Umístění lávky	1
Pozemková mapa, kú. Příbor	1
Fotodokumentace	1

Mapa oblasti

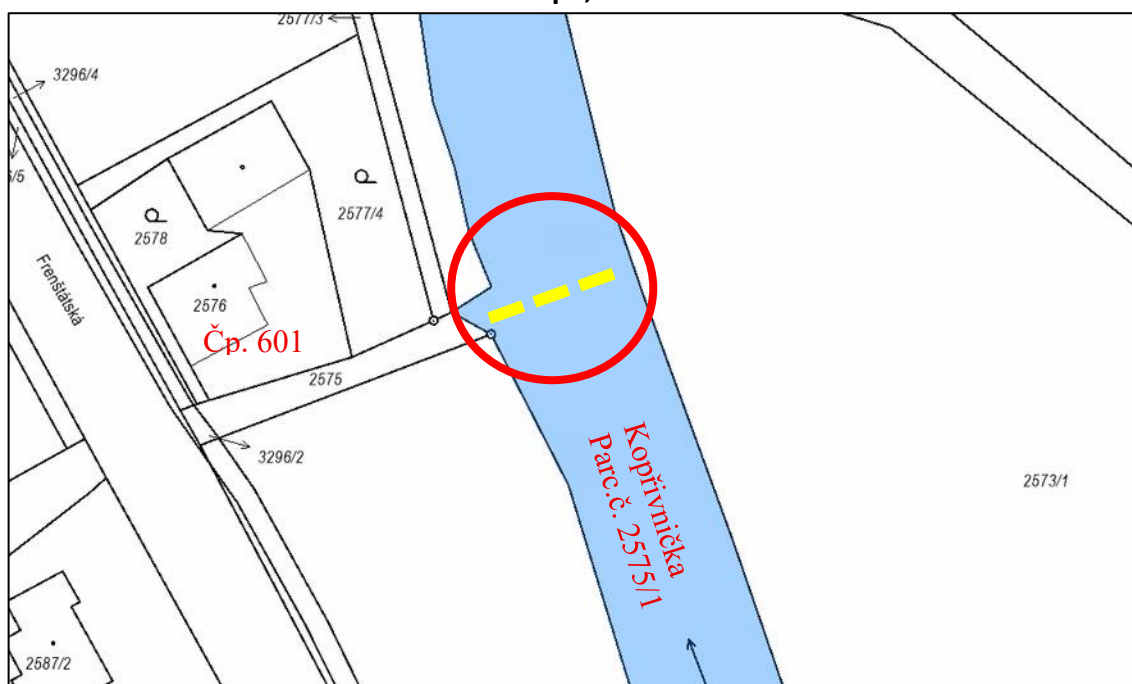


Lávka přes vodní tok Kopřivničky na pozemku parc.č. 2572/1 (koryto vodního toku přirozené nebo upravené, vodní plocha, 4344 m²) vedoucí ke kynologickému cvičišti Příbor.

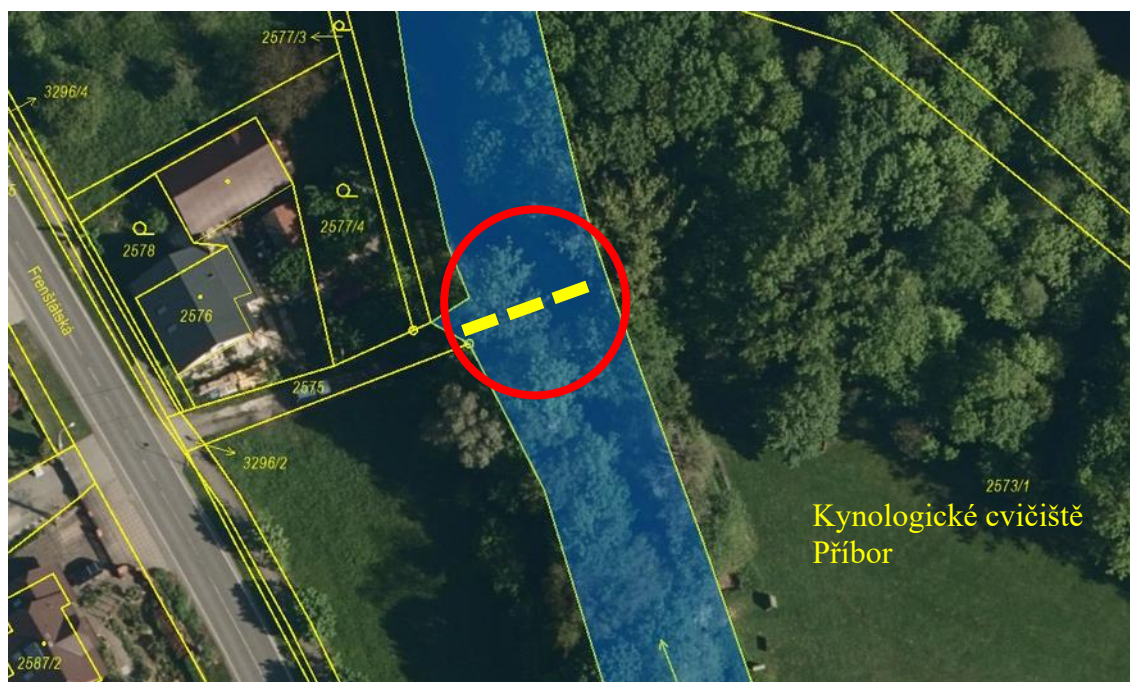


Celková situace a situace širších vztahů

Pozemková mapa, kú. Příbor



Lávka přes vodní tok Kopřivničky



Ortofotomapa

**Lávka přes vodní tok Kopřivničky na pozemku parc.č. 2572/1
vedoucí ke kynologickému cvičišti Příbor.**



Úložný betonový práh nosné konstrukce – levý



Úložný betonový práh nosné konstrukce – pravý



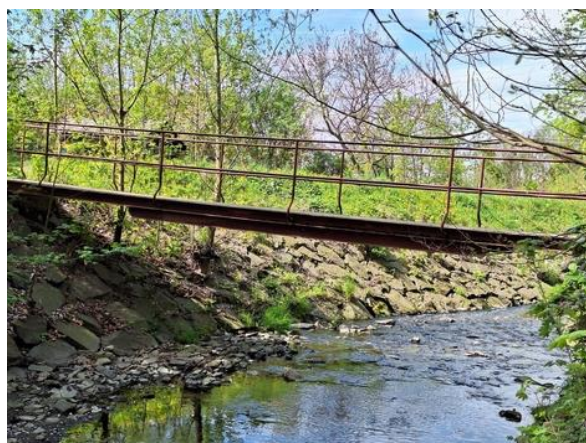
Nosná ocelová konstrukce "I" nosník v = 170 mm



Celkový pohled, šířka mostovky 170 cm



Detail – podhled mostovky – ztracené dřevěné bednění



Celkový pojeď