

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 40/2019**

O ceně kamenného mostu stojícího na části p.č. 1513/3 v k.ú. Velký Beranov, obec Jihlava



**Objednatel znaleckého posudku:**

Statutární město Jihlava  
Masarykovo náměstí 1  
586 01 Jihlava

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení reprodukční ceny podle platného  
cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 10.7.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jaromír Hos  
Královský vršek 62  
586 01 Jihlava  
telefon: 774 988 678  
e-mail: real.jh@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Jihlavě 12.7.2019

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek na stanovení reprodukční ceny kamenného mostu na části p.č. 1513/3 v k.ú. Velký Beranov, obec Velký Beranov, okres Jihlava.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Kamenný most
Adresa předmětu ocenění:	Velký Beranov 588 21 Velký Beranov
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Velký Beranov
Katastrální území:	Velký Beranov
Počet obyvatel:	1 296

### **3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 10.7.2019.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- informace o pozemku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- snímek katastrální mapy
- fotodokumentace
- technicko-hospodářské ukazatele stavebních prací
- objednávka na vypracování ZP č. 54/2019/MO ze dne 18.4.2019

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 1, 586 01 Jihlava, podíl 1 / 1

### **6. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je stanovení reprodukční ceny kamenného mostu stojícího na části p.č. 1513/3 východním směrem od příjezdové komunikace do Henčova, navazující na státní silnici Jihlava - Brno. Jedná se o kamenný most s překlenutím Henčovského potoka.

Ve vyhlášce pro stanovení reprodukční ceny není přímo uvedena položka pro ocenění kamenného mostu, ocenění mostu je provedeno kombinací několika položek s použitím cen uvedených v THU, na základě odborného posouzení.

### **7. Základní pojmy a metody ocenění**

#### **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.

### **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Kamenný most na části p.č. 1513/3 - část 1 (zdivo)
2. Kamenný most - část 2 (kamenná klenba)
3. Kamenný most - část 3 (mostovka)



## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

### 1. Kamenný most na části p.č. 1513/3 - část 1 (zdivo)

Zdivo mostu z jednostranně lícované z lomového kamene, se spárováním z cementové malty, překlenutí potoka je řešeno mostním kamenným obloukem (klenbou) tl. 45 cm. Mostovka je řešena jako komunikace se zpevněným kamenným povrchem, tl. cca 40 cm s násypem nad klenbovým pasem.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

11.3. Opěrné zdi z lomového kamene

242

#### **Výměra:**

$$0,6 * 8,5 * 3,2 - (3,14 * 0,65 * 0,65) / 2 * 2 = 14,99 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

#### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

**Plná cena:** 14,99 m<sup>3</sup> \* 6 079,10 Kč/m<sup>3</sup>

$$\begin{array}{rcl} & = & 2\,850,- \\ & * & 0,9000 \\ & * & 2,3700 \\ \hline & = & 6\,079,10 \\ & = & 91\,125,70 \text{ Kč} \end{array}$$

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 0 / 30 = 0,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 0,0 % / 100)

$$* \quad 1,000$$

**Kamenný most na části p.č. 1513/3 - část 1 (zdivo) - zjištěná cena** = 91 125,70 Kč

## 2. Kamenný most - část 2 (kamenná klenba)

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.2. Jiné - výměra

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$0,4 * 4,8 * 4,2 = 8,06 \text{ m}^3$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

≡ 5 300,-

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

= 5 300,-

Plná cena: 8,06 m<sup>3</sup> \* 5 300,- Kč/m<sup>3</sup>

= 42 718,- Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 0 / 80 = 0,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 0,0 % / 100)

\* 1,000

**Kamenný most - část 2 (kamenná klenba) - zjištěná cena**

= 42 718,- Kč

## 3. Kamenný most - část 3 (mostovka)

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt: Komunikace pozemní(silnice)

Konstrukční charakteristika (materiálová dlážděný

konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství: 8,5 \* 4,2 = 35,70 m<sup>2</sup>

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

≡ 1 299,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,3010

Základní cena upravená cena Kč/m<sup>2</sup>

= 2 690,10

Plná cena: 35,70 m<sup>2</sup> \* 2 690,10 Kč/m<sup>2</sup>

= 96 036,60 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 0 / 80 = 0,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 0,0 % / 100)

\* 1,000

**Kamenný most - část 3 (mostovka) - zjištěná cena**

= 96 036,60 Kč



## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace reprodukčních cen**

1. Kamenný most na části p.č. 1513/3

**229 880,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**229 880,- Kč**

slovy: Dvěštedvacetdevěttisícsmsetosmdesát Kč

V Jihlavě 12.7.2019

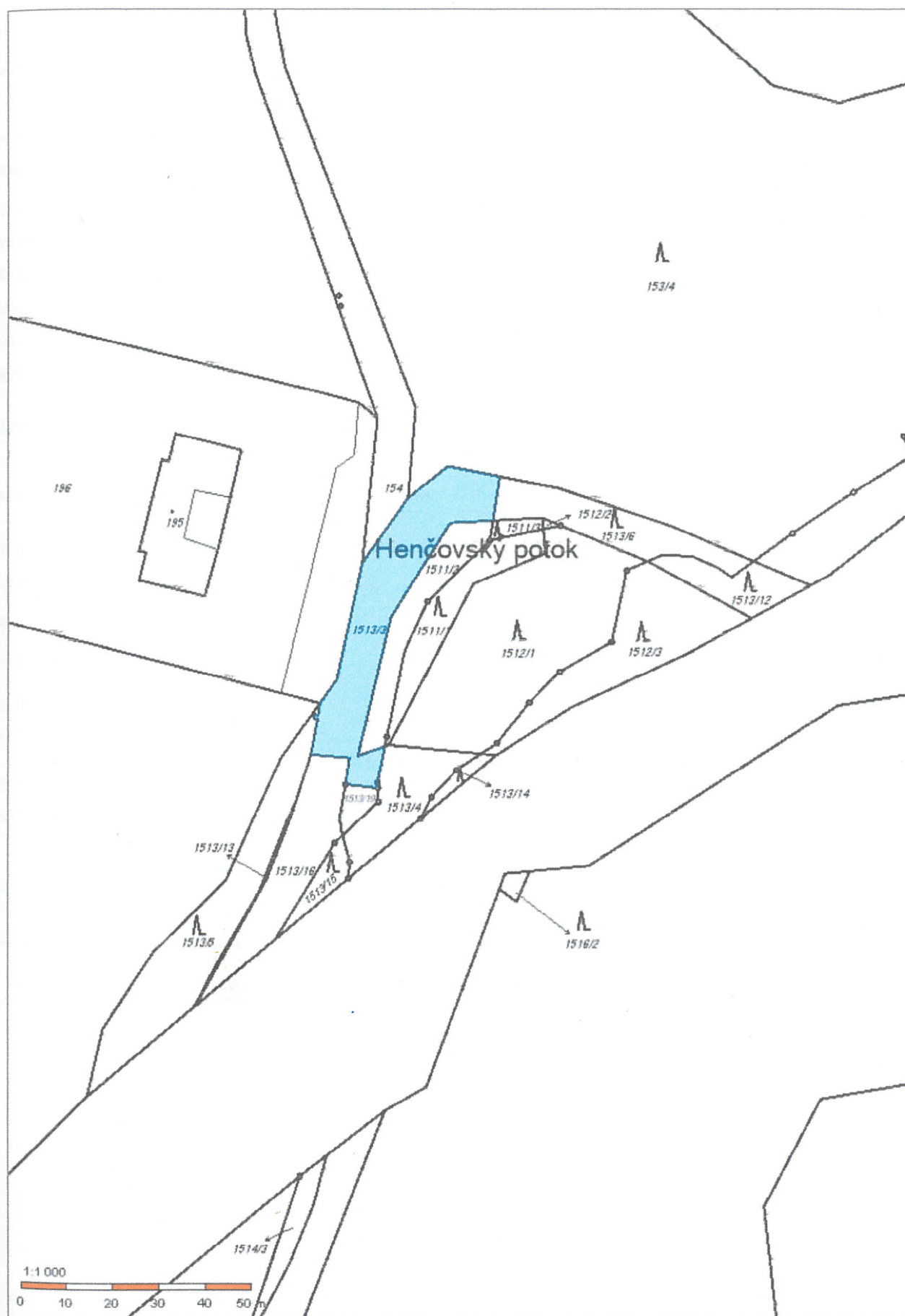
Ing. Jaromír Hos  
Královský vršek 62  
586 01 Jihlava  
telefon: 774 988 678  
e-mail: real.jh@seznam.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.20.

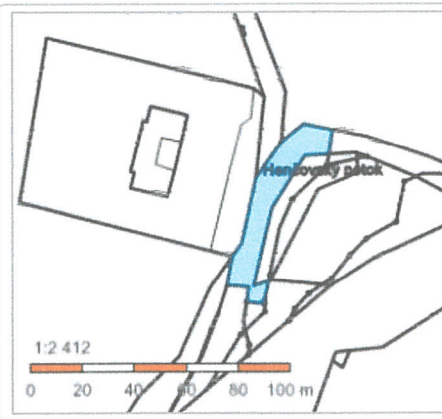
## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 19.6.1976 č.j. Spr 5121/75 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1513/3</a>
Obec:	<a href="#">Velký Beranov [588113]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Velký Beranov [779491]</a>
Číslo LV:	<a href="#">520</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	778
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.07.2019 13:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), [Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8](#)  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.5 build 0