



Ing. Martina Schulmeisterová

znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě dne 25.06.1999,č.j.: Spr 1946/99 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné a průmyslové

Znalecký posudek č. 2541/21

v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Předmět: Ocenění hrobky číslo 9/ROH.H/1 umístěné na Městském hřbitově v Opavě

Zadavatel posudku: Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 01 Opava
IČ: 00300535

Znalecký posudek vypracovala: Ing. Martina Schulmeisterová
Milíčova 1670/12
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
IČ: 63334127

Datum zpracování znaleckého posudku: 20.12.2021

Počet stran včetně příloh: 22

Celkem vyhotoveno: 3 ks, z toho 1 ks v archívu znalce

Vyhotovení číslo: 2

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele

Znalci je uloženo určit obvyklou cenu:

- **hrobky číslo 9/ROH.H/1 umístěné na Městském hřbitově v Opavě.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Převod vlastnictví.

1.3. Datum ke kterému je ocenění provedeno

Ocenění je provedeno k datu 09.12.2021.

1.4. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly sděleny.

2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při řešení znaleckého problému jsou obecně k dispozici data zprostředkovaná, tedy podklady a informace předané zadavatelem popřípadě účastníky řízení a dále data přímá, tedy podklady a informace, které si znalec opatří sám. Znalec při zpracování znaleckého posudku použil oba výše uvedené zdroje dat.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

2.2.1. Data předaná zadavatelem

- Objednávka číslo O/MMI/0972/2021 ze dne 24.11.2021.

2.2.2. Data opatřená znalcem

- Orientační plán Městského hřbitova Opava (viz příloha č. 1).
- Místní šetření provedené dne 09.12.2021 za účasti znalce a zástupce objednatele, kdy byla provedena prohlídka a zaměření hrobky a dále byla provedena fotodokumentace.
- Databáze inzerovaných hrobek a hrobových zařízení inzerovaných na www.uzsvm.cz, www.bazos.cz, www.avizo.cz.
- Informace o předmětu ocenění z veřejných zdrojů:
 - <https://www.opava-city.cz/cz/mesto-urad/o-meste/osobnosti/sportovci/dorasil-karel.html>
 - https://doczz.cz/doc/44748/hlaska_10_2015

2.2.3. Literatura

- BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2016.
- BRADÁČ A., POLÁK P.: *Úřední oceňování majetku 2021* Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2021.
- BRADÁČ A.: *Znalecký standart Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně ke zjištění obvyklé ceny nemovitostí*. In: *Soudní inženýrství 7 – 8/1997*.
- ZAZVONIL Z.: *Porovnávací hodnota nemovitostí*. EKOPRESS 2006
- HOLČÁKOVÁ D.: *Recepce antiky ve funerální architektuře* ve funerální architektuře Západního Slezska (města Bruntál, Krnov, Opava). Olomouc 2013 (Bakalářská práce).
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec považuje data, která získal od zadavatele a data, která si opatřil sám za věrohodná. Tato data jsou dostačující pro zpracování znaleckého posudku.

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Při sběru a tvorbě dat byl zvolen tento postup:

- Vymezení předmětu ocenění podle zadání
- Ohledání předmětu ocenění na místě včetně pořízení fotodokumentace
- Obstarání informací a podkladů o předmětu ocenění – historická literatura, odborné publikace, internetové stránky města Opavy
- Průzkum realizovaných prodejů, průzkum nabídek inzerovaných k prodeji

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.2.1. Vymezení předmětu ocenění

Předmětem ocenění je hrobka číslo 9/ROH.H/1 umístěná na Městském hřbitově v Opavě. Areál hřbitova je situován na pozemku parc.č. 2566/1 v katastrálním území Opava – Předměstí, obec Opava, okres Opava.

3.2.2. Prohlídka předmětu ocenění

Místní šetření bylo provedeno dne 09.12.2021 za účasti znalce, kdy byla provedena prohlídka a fotodokumentace.

3.2.3. Popis předmětu ocenění

Popis místní situace

Městský hřbitov je umístěn u jihozápadního okraje města Opavy a přístupný z ulice Otické. Oblast je situována asi 3 km od centra města.

Zástavbu v sousedství tvoří zahrádkářská osada, přes ulici Otickou je potom smíšená obytná zástavba s vestavěnou obřanskou vybaveností. Z jižní a západní strany přiléhají nezastavěné plochy zemědělské půdy. Oblast je velmi dobře dopravně dostupná pro automobilovou dopravu. Zastávky autobusu místní dopravy jsou v bezprostřední blízkosti vchodu do areálu hřbitova. Parkovací možnosti jsou v místě omezené na vyhrazených plochách podél ulice Otické.

Popis hrobky

Hrobka je rohová, sestává se z podzemní a nadzemní části.

Podzemní část

Podzemní část je zděné konstrukce s klenbovým zastropením. Půdorysné rozměry jsou 4,05 m × 3,52 m. Hloubka hrobky je 2,10 m.

Technický stav: při místním šetření byla hrobka odkryta, prohlídka byla provedena pouze z venkovní strany. Obvodové zdivo hrobky je v dobrém technickém stavu. Stáří je odhadováno na 123 let.

Uvnitř hrobky se nachází celkem osm zdobených rakví s lidskými ostatky a jedna urna.

Nadzemní část

Hrobové místo je ze tří stran ohraničeno rámem na kterém je po obvodu ustaveno celkem osm sloupků, dříve patrně spojenými kovanými řetězy. V čele hrobového místa je na podstavci umístěna edikula na jejíž boční stěny navazují po obou stranách čtvrtoválné zídky spojené se sloupky po obvodu. Edikulu tvoří zadní stěna a dvojice íónských sloupů podpíraných konzolami. Sloupy nesou kladí, v jehož vlysu je napsáno jméno rodiny FAMILIE DORASIL. Edikula je zakončena trojúhelníkovým štítem. Na podstavci s patkou a korunní římsou předsazeném před edikulou je umístěna socha polo postavy Karla Dorasila. Hrobka je zakryta deskou osazenou na rámu.

Na podstavci je umístěn nápis:

KARL DORASIL
RITTER DES FRANZ-JOSEF ORDENS
KAISERL. RATH
PRÄSIDENT DER HANDELS
UND GEWERBEKAMMER
LANDTAGSABGEORDNETER
EHRENBURGER DER STADT TROPPAU
GEB. AM 18 OKTOBER 1829
GEST. AM 28 SEPTEMBER 1897

Na patce podstavce je umístěn nápis:

ELEONORE DORASIL
GEB. JANDAUREK
GEST. 27. NOVEMBER 1886 IM 47 LEBENS JAHRE

Podél zákrytové desky jsou v poli po obou stranách umístěny oválné lemované mísy pro výzdobu. Volně na zemi je uložena nápisová deska, která byla původně připevněna k podstavci.

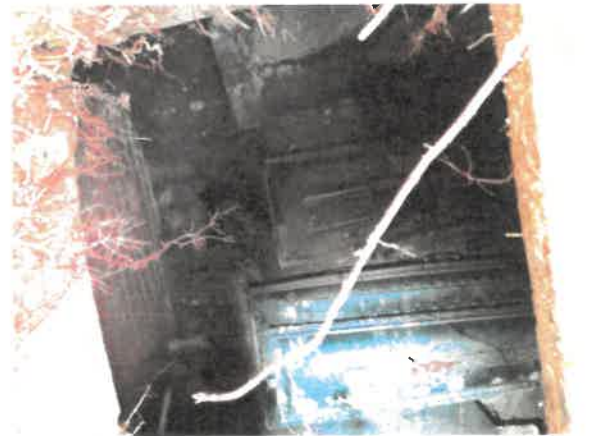
Na desce je umístěn nápis:

WOLFGANG DORASIL
ČSR HOKEJ. REPREZENTANT
* 7.9. 1903 +24.3.1964

Technický stav: stáří je podle dostupných podkladů odhadováno na 123 let. Jednotlivé kusy náhrobku jsou umístěny v původních pozicích. Chybí spojovací prvky sloupků, které ohraničovaly náhrobek a vycházely z bočních stěn edikuly. Z přední i zadní strany je viditelné vychýlení rámu z vodorovné roviny. Všechny dochované části náhrobku jsou silně znečištěny dlouhodobým spadem ze vrostlých dřevin, které přímo přiléhají k hrobce a jsou i mechanicky poškozeny. Nejvíce zřetelné poškození je u edikuly, kde jsou silně zvětralé jednotlivé části kladí včetně štítů a krycích desek. U jednoho ze sloupků nesoucích kladí je viditelná svíslá prasklina. Všechny další pískovcové prvky vykazují narušení povrchu klimatickými vlivy a postupným zvětráváním a drobením.

Fotodokumentace:





4. Posudek

4.1. Popis postupu při analýze dat

4.1.1. Definice základních pojmů

Cena: podle § 1, odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách je definována jako *peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Podle § 492 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k ceně uvádí, že hodnotou věci, lze – li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanovena zákonem.*

Hodnota: je odhadem vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit na straně jedné a prodávajícím a kupujícím na straně druhé. Odhad hodnoty se provádí k datu ocenění, dle užítku vlastníka ze zboží nebo služby.

Cena obvyklá: podle § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, definována jako *cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

Zákon v § 2, odst. 3 uvádí, že 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.

Tržní hodnota: podle § 2, odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je *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 nikoliv v tísně. 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.*

Mimořádná cena: podle § 2, odst. 6 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je *cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

Cena zjištěná: podle § 2, odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je *cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

4.1.2. Zvolený způsob ocenění

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu hrobky. Způsob určení obvyklé ceny je definován zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcím předpisem Vyhláškou Ministerstva financí č. 488/2020 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku. Podle § 1a vyhlášky odst. (1) se *obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.*

V daném případě nebyly k dispozici podklady ke skutečně sjednaným cenám za obdobné hrobky. Provedeným průzkumem bylo zjištěno, že převody hrobů nebo hrobek probíhají ve dvou úrovních. Buď přímo mezi vlastníkem hrobky fyzickou osobou a zájemcem. V tomto případě nelze realizovanou cenu zjistit, neboť smlouva mezi účastníky není veřejná. Ve druhém případě se jedná o případy kdy opuštěné hrobky přešly do vlastnictví obce nebo státu a ten je následně převádí zájemcům. Buď se jedná o přímý prodej nebo dražby či aukce. V tomto případě lze tedy zjistit cenu požadovanou a v některých případech i cenu skutečně dosaženou. Dotazem u Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, který nejčastěji nabízí hrobky k prodeji, bylo zjištěno, že při stanovení požadované ceny úřad postupuje podle příslušných ustanovení cenového předpisu tj.: Vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku. Převody jsou obvykle realizovány formou aukce. Z dostupných zdrojů zveřejněných na internetových stránkách úřadu bylo ale zjištěno, že v posledních dvou letech nedošlo ve sledované lokalitě k žádnému převodu.

S přihlédnutím k těmto skutečnostem je ocenění provedeno v souladu s § 2, odst. 3) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v úrovni tržní hodnoty podle §1b vyhlášky, kde je uvedeno:

(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.

Vzhledem k charakteru předmětu ocenění, kdy se jedná o zcela jedinečnou věc se kterou se běžně neobchoduje, nelze provést porovnání. S přihlédnutím k povaze věci nelze ani uvažovat s výnosovým způsobem ocenění. Ke zvážení zbývá použití nákladového způsob ocenění, který vychází z nákladů na pořízení nové věci, které jsou upraveny o opotřebení. Tento způsob vyjadřuje tedy hodnotu materiálového provedení, množství a stavu. Nezohledňuje případné další vlivy jako je náročnost oprav, jejichž finanční náročnost bude potencionálně kupující zvažovat. S přihlédnutím k výše uvedenému a k povaze oceňované věci jsou proto pro určení tržní hodnoty použita příslušná ustanovení platného cenového předpisu, který vychází z nákladového způsobu a zohledňuje i další vlivy jako je poptávka nebo vysoké náklady na nutné opravy.

4.2. Určení tržní hodnoty

4.2.1. Analýza dat

Postup ocenění:

Určení ceny zjištěné je uvedeno v příloze číslo 2 znaleckého posudku. Při ocenění bylo postupováno podle příslušných ustanovení vyhlášky, § 20 a přílohy č. 18. Ocenění prvků neuvedených v příloze č. 18 je provedeno podle nejbližše srovnatelného prvku, obdobně je provedeno materiálové zařídění.

Rekapitulace ceny

Hlavní stavby

1.1. Hrobka	31 326,08 Kč
1.2. Rám	8 141,52 Kč
1.3. Sloupky	11 930,14 Kč
1.4. Vázy	680,15 Kč
1.5. Deska + rám	8 507,30 Kč
1.6. Edikula	13 935,80 Kč
1.7. Ostatní	4 195,88 Kč
Výsledná cena činí celkem	78 716,87 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	78 720,- Kč

5. Odůvodnění

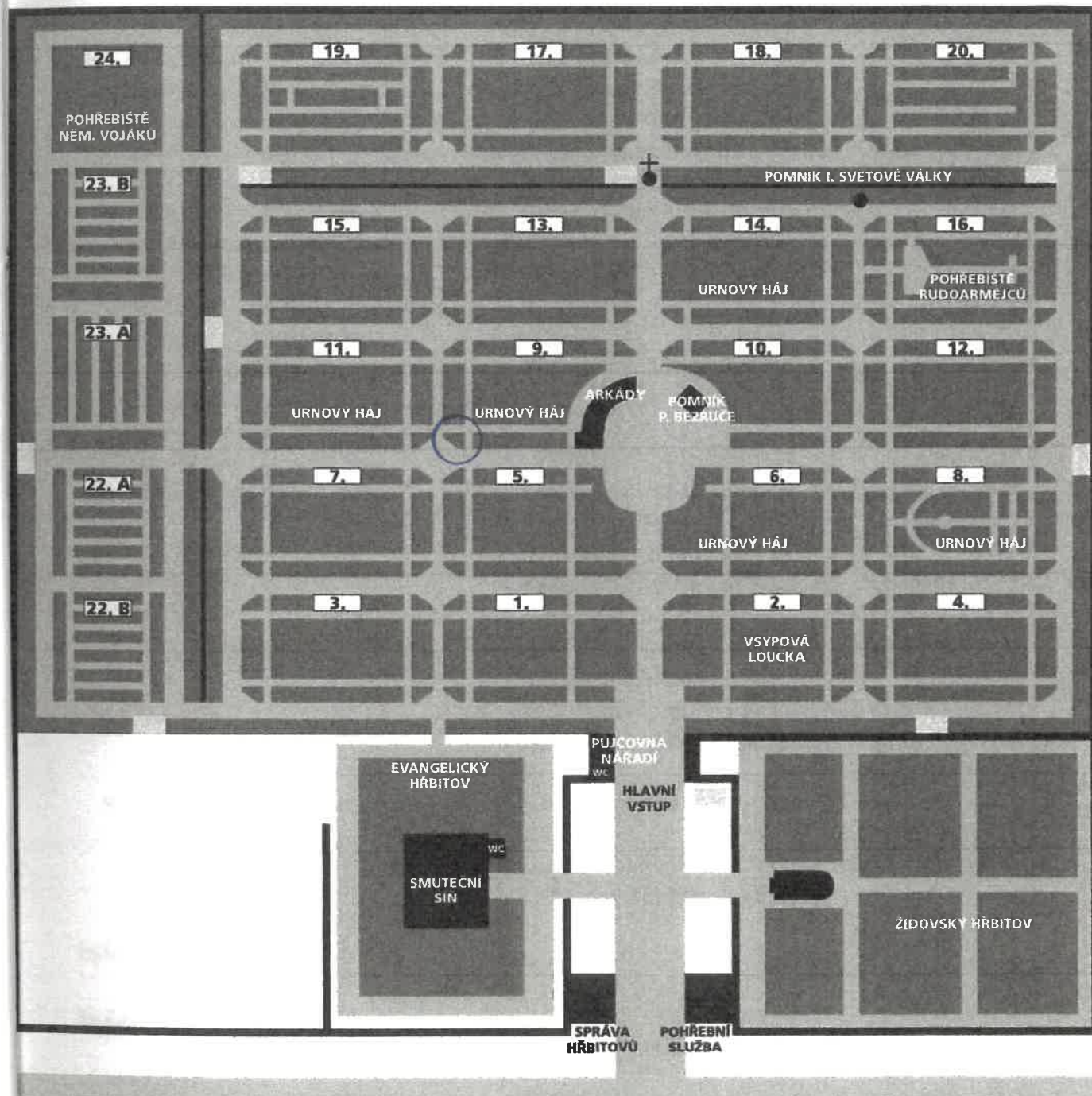
5.1. Interpretace výsledků analýzy

Zadáním znaleckého posudku bylo určit obvyklou cenu hrobky číslo 9/ROH.H/1 umístěné na Městském hřbitově v Opavě. Způsob určení obvyklé ceny je přesně stanoven zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláškou. Na základě definice obvyklé ceny je její učení možné pouze na základě porovnání se skutečně realizovanými prodeji v místě a čase. Vzhledem k tomu, že skutečně realizované prodeje hrobek nebylo možno zjistit z důvodu, že případné kupní smlouvy nejsou veřejně přístupné, bylo při zpracování znaleckého posudku postupováno podle § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a v daném případě byla určena tržní hodnota. Výše tržní hodnoty byla určena podle příslušných ustanovení platného oceňovacího předpisu, tj. Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

5.2. Kontrola postupu

Při určení obvyklé ceny byl dodržen předem definovaný postup jehož jednotlivé kroky jsou podrobněji popsány v jednotlivých oddílech posudku. Při zpracování posudku nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by snižovaly přesnost závěru.

ORIENTAČNÍ PLÁN MĚSTSKÉHO HŘBITOVA OPAVA



VYSVĚTLIVKY: ČÍSLO HROBU - VZOR 1/II/5
 č. skupiny třída č. hrobu

KONTAJNERY NA ZBYTKOVÝ
 ODPAD Z HROBŮ

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. o oceňování majetku.

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

Ke znaku 5: zohledněna je skutečnost, že jednotlivé díly náhrobku jsou poškozeny. Oprava tak bude vyžadovat vyšší finanční náklady.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
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)	I. Vlivy snižující cenu	-0,15
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	1,10
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,095$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,00

3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Přejezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,600$$

1. Hrobka – § 20

Zatřídění pro potřeby ocenění

Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	242 Ostatní inženýrská díla j. n.
Kód SKP	46.21.64.6 pomníky, kašny a jiná drobná architektura
Koeficient změny cen staveb K_i	2,574

Ocenění

Hrobky

Počet	$4,05 \times 3,52 \times 2,10$	=	29,94 m ³ OP
Jednotková cena	1 800,- Kč/m ³ OP		
Výsledná cena	$29,94 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 1 800,- \text{ Kč}$	=	53 887,68 Kč
Připočtení ceny montáže		+	13 471,92 Kč
Základní cena		=	67 359,60 Kč
Polohový koeficient K_5		×	1,100
Koeficient změny cen staveb K_i		×	2,574
Cena hřbitovní stavby		=	190 721,97 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	123 roků
Opotřebení	O	=	75,000 %
Odpočet opotřebení	$190 721,97 \text{ Kč} \times 75,000 \%$	-	143 041,48 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	47 680,49 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,095
Index polohy	I_P	=	0,600
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	47 680,49 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,657
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	31 326,08 Kč

Hrobka – zjištěná cena

31 326,08 Kč

2. Rám – § 20**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	242 Ostatní inženýrská díla j. n.
Kód SKP	46.21.64.6 pomníky, kašny a jiná drobná architektura
Koeficient změny cen staveb K_i	2,574

Ocenění**Rámy 25/25 hrobové**

Materiál	žuly		
Délka	$4,05+2\times 1,90+2\times 1,38$	=	10,61 m
Jednotková cena	1 320,- Kč/m		
Výsledná cena	$10,61 \text{ m} \times 1 320,- \text{ Kč}$	=	14 005,20 Kč
Připočtení ceny montáže		+	3 501,30 Kč
Základní cena		=	17 506,50 Kč
Polohový koeficient K_5		×	1,100
Koeficient změny cen staveb K_i		×	2,574
Cena hřbitovní stavby		=	49 567,90 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	123 roků
Opotřebení	O	=	75,000 %
Odpočet opotřebení	$49 567,90 \text{ Kč} \times 75,000 \%$	-	37 175,93 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	12 391,97 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,095
Index polohy	I_P	=	0,600
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	12 391,97 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,657
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	8 141,52 Kč
Rám – zjištěná cena			8 141,52 Kč

3. Sloupky – § 20**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	242 Ostatní inženýrská díla j. n.

Kód SKP 46.21.64.6 pomníky, kašny a jiná drobná architektura
 Koeficient změny cen staveb K_i 2,574

Ocenění**Srovnatelná položka: Desky krycí do 0,90 m²**

Materiál	skupina mramory, travertiny		
Plocha	$(0,37 \times 0,37 + 0,37 \times 0,37 + 0,29 \times 0,29 + 0,29 \times 0,29) \times 6$	=	2,65 m ²
Jednotková cena	2 080,- Kč/m ²		
Výsledná cena	$2,65 \text{ m}^2 \times 2 080,- \text{ Kč}$	=	5 516,16 Kč

Srovnatelná položka: Rámy 25/25 hrobové

Materiál	skupina mramory, travertiny		
Délka	$0,48 \times 6$	=	2,88 m
Jednotková cena	1 019,- Kč/m		
Výsledná cena	$2,88 \text{ m} \times 1 019,- \text{ Kč}$	+	2 934,72 Kč

Srovnatelná položka: Desky krycí do 0,90 m²

Materiál	skupina mramory, travertiny		
Plocha	$(0,44 \times 0,44 + 0,48 \times 0,48 + 4 \times 0,44 \times 0,44) \times 2$	=	2,40 m ²
Jednotková cena	2 080,- Kč/m ²		
Výsledná cena	$2,40 \text{ m}^2 \times 2 080,- \text{ Kč}$	+	4 985,34 Kč

Srovnatelná položka: Rámy 25/25 hrobové

Materiál	skupina mramory, travertiny		
Délka	$0,43 \times 2$	=	0,86 m
Jednotková cena	1 019,- Kč/m		
Výsledná cena	$0,86 \text{ m} \times 1 019,- \text{ Kč}$	+	876,34 Kč

Srovnatelná položka: Vázy, mísy

Materiál	skupina mramory, travertiny		
Počet	1 ks		
Jednotková cena	585,- Kč/ks		
Výsledná cena	$1 \text{ ks} \times 585,- \text{ Kč}$	+	585,- Kč

Srovnatelná položka: Rámy 25/25 hrobové

Materiál	skupina mramory, travertiny		
Délka	$(1,38 + 1,38) \times 2$	=	5,52 m
Jednotková cena	1 019,- Kč/m		
Výsledná cena	$5,52 \text{ m} \times 1 019,- \text{ Kč}$	+	5 624,88 Kč

Připočtení ceny montáže		+	5 130,61 Kč
-------------------------	--	---	-------------

Základní cena		=	25 653,05 Kč
---------------	--	---	--------------

Polohový koeficient K_s		×	1,100
---------------------------	--	---	-------

Koeficient změny cen staveb K_i		×	2,574
-----------------------------------	--	---	-------

Cena hřbitovní stavby		=	72 634,05 Kč
------------------------------	--	---	---------------------

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	123 roků
-------	---	---	----------

Opotřebení	O	=	75,000 %
------------	---	---	----------

Odpočet opotřebení	$72 634,05 \text{ Kč} \times 75,000 \%$	-	54 475,54 Kč
--------------------	---	---	--------------

Cena objektu po odečtení opotřebení	= 18 158,51 Kč
--	-----------------------

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,095	
Index polohy	I_P	= 0,600	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N			= 18 158,51 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$			× 0,657
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$		= 11 930,14 Kč
Sloupky – zjištěná cena			11 930,14 Kč

4. Vázy – § 20**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	242 Ostatní inženýrská díla j. n.
Kód SKP	46.21.64.6 pomníky, kašny a jiná drobná architektura
Koeficient změny cen staveb K_i	2,574

Ocenění**Vázy, mísy**

Materiál	skupina mramory, travertiny	
Počet	2 ks	
Jednotková cena	585,- Kč/ks	
Výsledná cena	2 ks × 585,- Kč	= 1 170,- Kč
Připočtení ceny montáže		+ 292,50 Kč
Základní cena		= 1 462,50 Kč
Polohový koeficient K_5		× 1,100
Koeficient změny cen staveb K_i		× 2,574
Cena hřbitovní stavby		= 4 140,92 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	= 123 roků
Opotřebení	O	= 75,000 %
Odpočet opotřebení		4 140,92 Kč × 75,000 %
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 1 035,23 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,095	
Index polohy	I_P	= 0,600	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N			= 1 035,23 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$			× 0,657
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$		= 680,15 Kč
Vázy – zjištěná cena			680,15 Kč

5. Deska + rám – § 20**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	242 Ostatní inženýrská díla j. n.
Kód SKP	46.21.64.6 pomníky, kašny a jiná drobná architektura
Koeficient změny cen staveb K_i	2,574

Ocenění**Desky krycí nad 0,90 m²**

Materiál	skupina mramory, travertiny		
Plocha	1,96×1,00	=	1,96 m ²
Jednotková cena	2 860,- Kč/m ²		
Výsledná cena	1,96 m ² × 2 860,- Kč	=	5 605,60 Kč

Rámy 25/25 hrobové

Materiál	žuly		
Délka	2×1,36+2×2,06	=	6,84 m
Jednotková cena	1 320,- Kč/m		
Výsledná cena	6,84 m × 1 320,- Kč	+	9 028,80 Kč

Připočtení ceny montáže		+	3 658,60 Kč
Základní cena		=	18 293,- Kč
Polohový koeficient K_5		×	1,100
Koeficient změny cen staveb K_i		×	2,574
Cena hřbitovní stavby		=	51 794,80 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	123 roků
Opotřebení	O	=	75,000 %
Odpočet opotřebení	51 794,80 Kč × 75,000 %	-	38 846,10 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	12 948,70 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,095
Index polohy	I_P	=	0,600
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	12 948,70 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,657
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	8 507,30 Kč
Deska + rám – zjištěná cena			8 507,30 Kč

6. Edikula – § 20

Ocenění

Zatřídění pro potřeby ocenění

Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	242 Ostatní inženýrská díla j. n.
Kód SKP	46.21.64.6 pomníky, kašny a jiná drobná architektura
Koeficient změny cen staveb K_i	2,574

Ocenění

Srovnatelná položka: Desky krycí do 0,90 m²

Materiál	skupina mramory, travertiny		
Plocha	1,43×0,50+1,45×0,44	=	1,35 m ²
Jednotková cena	2 080,- Kč/m ²		
Výsledná cena	1,35 m ² × 2 080,- Kč	=	2 814,24 Kč

Srovnatelná položka: Desky krycí do 0,90 m²

Materiál	skupina mramory, travertiny		
Plocha	1,47×0,39+2×1,47×0,44/2 +2×0,86×0,39	=	1,89 m ²
Jednotková cena	2 080,- Kč/m ²		
Výsledná cena	1,89 m ² × 2 080,- Kč	+	3 933,07 Kč

Srovnatelná položka: Rámy 25/25 hrobové

Materiál	skupina mramory, travertiny		
Délka	1,69×2	=	3,38 m
Jednotková cena	1 019,- Kč/m		
Výsledná cena	3,38 m × 1 019,- Kč	+	3 444,22 Kč

Srovnatelná položka: Urny

Materiál	skupina mramory, travertiny		
Počet	4+2	=	6 ks
Jednotková cena	955,- Kč/ks		
Výsledná cena	6 ks × 955,- Kč	+	5 730,- Kč

Srovnatelná položka:

Základní jednotková cena dle přílohy č. 15, pol. 3.1			2 350,- Kč/m ³
Polohový koeficient K_5	×	1,1000	
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,5740	
Základní jednotková cena upravená	=		6 653,79 Kč/m ³

Cena stavby

Množství	1,21 m ³		
Jednotková cena	6 653,79 Kč/m ³		
Výsledná cena	1,21 m ³ × 6 653,79 Kč	+	8 051,09 Kč
Připočtení ceny montáže		+	5 993,16 Kč

Základní cena	=	29 965,78 Kč
Polohový koeficient K_5	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,574
Cena hřbitovní stavby	=	84 845,10 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	123 roků
Opotřebení	O	=	75,000 %
Odpočet opotřebení	84 845,10 Kč × 75,000 %	-	63 633,83 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	21 211,27 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,095
Index polohy	I_P	=	0,600
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	21 211,27 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,657
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	13 935,80 Kč
Edikula – zjištěná cena			13 935,80 Kč

7. Popisová deska, socha – § 20**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	242 Ostatní inženýrská díla j. n.
Kód SKP	46.21.64.6 pomníky, kašny a jiná drobná architektura
Koeficient změny cen staveb K_i	2,574

Ocenění**Desky krycí do 0,90 m²**

Materiál	skupina mramory, travertiny
Plocha	$0,72 \times 0,45 + 0,68 \times 0,34 \times 2 + 0,54 \times 0,85 \times 2 + 0,74 \times 0,40 = 2,00 \text{ m}^2$
Jednotková cena	2 080,- Kč/m ²
Výsledná cena	$2,00 \text{ m}^2 \times 2 080,- \text{ Kč} = 4 160,83 \text{ Kč}$

Srovnatelná položka: Rámy 25/25 hrobové

Materiál	skupina mramory, travertiny
Délka	$1,00 + 1,00 + 1,00 = 3,00 \text{ m}$
Jednotková cena	1 019,- Kč/m
Výsledná cena	$3,00 \text{ m} \times 1 019,- \text{ Kč} + 3 057,- \text{ Kč}$

Připočtení ceny montáže	+	1 804,46 Kč
Základní cena	=	9 022,29 Kč
Polohový koeficient K_5	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,574
Cena hřbitovní stavby	=	25 545,71 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	123 roků	
Opotřebení	O	=	75,000 %	
Odpočet opotřebení	25 545,71 Kč × 75,000 %	--		19 159,28 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		6 386,43 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,095	
Index polohy	I_P	=	0,600	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=		6 386,43 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×		0,657
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=		4 195,88 Kč
Popisová deska, socha – zjištěná cena				4 195,88 Kč

B. Rekapitulace**Výsledná cena**

1. Hlavní stavby	
1.1. Hrobka	31 326,08 Kč
1.2. Rám	8 141,52 Kč
1.3. Sloupky	11 930,14 Kč
1.4. Vázy	680,15 Kč
1.5. Deska + rám	8 507,30 Kč
1.6. Edikula	13 935,80 Kč
1.7. Ostatní	4 195,88 Kč
Výsledná cena činí celkem	78 716,87 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	78 720,- Kč

Konzultant a důvod jeho přibrání: Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce: Odměna za výkon znalecké činnosti byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě dne 25.06.1999,č.j.: Spr 1946/99 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné a průmyslové.
Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2541/21.

Ing. Martina Schulmeisterová

V Ostravě 20.12.2021

