



**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. 2635/23**

**v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí**

**Číslo v evidenci  
znaleckých posudků: 017208/2023**

**Předmět: Ocenění hrobky číslo 1/ROH.H/2 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: 25.04.2023**

**Počet stran včetně  
příloh: 17**

**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:

- ocenění hrobky číslo 1/ROH.H/2 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 13.04.2023.

### **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/0197/2023 ze dne 30.03.2023.

#### 2.2.2. Data opatřená znalcem

- Orientační plán Městského hřbitova Opava (viz příloha č. 1).
- Vlastní znalecký posudek č. 2424/19 ze dne 28.11.2019
- Místní šetření provedené dne 19.11.2019 za účasti znalce a zástupce objednatele, kdy byla provedena prohlídka podzemní i nadzemní části hrobky a její zaměření a dále byla provedena fotodokumentace. Ověření stavu k datu ocenění bylo provedeno dne 13.04.2023, kdy byla provedena prohlídka pouze nadzemní části hrobky.
- Databáze inzerovaných hrodek a hrobových zařízení inzerovaných na [www.uzsvm.cz](http://www.uzsvm.cz), [www.bazos.cz](http://www.bazos.cz), [www.avizo.cz](http://www.avizo.cz).

#### 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 2023* Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2023.
- 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., 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., 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., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 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 1/ROH.H/2 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 19.11.2019 za účasti znalce a zástupce objednatele, kdy byla provedena prohlídka podzemní i nadzemní části hrobky a její zaměření a dále byla provedena fotodokumentace. Ověření stavu k datu ocenění bylo provedeno dne 13.04.2023, kdy byla provedena prohlídka pouze nadzemní části hrobky.

##### 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 zděná konstrukce s klenbovým zastropením. Půdorysné rozměry jsou 3,72 m × 3,52 m. Hloubka hrobky je 2,37 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 nacházejí tři zdobené rakve s lidskými ostatky.

### **Nadzemní část**

Hrobka je zakryta celkem osmi kusy žulových desek. Napříč je uložena vstupní mramorová deska, která je opatřena dvěma oky pro manipulaci.

Náhrobek o celkové výšce 2,81 m je členěn na podstavec, sokl s nápisovou deskou se jmény pochovaných a reliéfem Krista, zakončen je dostředně vzdušnou římsou na kterou nasedá vysoký pylon zdobený jménem rodiny – „Familie Uwira“ a jetelovým křížem. Náhrobek je po stranách doplněn o sokl, který je zakončen dvěma florálními rozvilinami s růžicemi. Celý náhrobek je proveden z mramoru.

Po obvodu je hrobka lemována kovanou ohrádkou, která je z čelní strany opatřena brankou, přičemž jedno křídlo branky chybí.

**Technický stav:** stáří je odhadováno na 123 let. Jednotlivé části náhrobku jsou od sebe odděleny a posunuty z původní pozice. Na několika místech je viditelné mechanické poškození vzniklé neodbornou manipulací. Povrch krycích desek i samotného náhrobku je působení klimatických vlivů částečně zvětralý, potažen vrstvou mechu.

### **Fotodokumentace:**

#### **Nadzemní část**



#### **Podzemní část – stav k 19.11.2019**



## 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 užitku 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 jištěná.*

#### 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 třech letech nedošlo ve sledované lokalitě k žádnému převodu hrobky, která by byla srovnatelná.

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 potencionální 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 technický stav.



## 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 zatřídění.

#### Rekapitulace ceny

<b>1. Hlavní stavby</b>	
1.1. Nadzemní část	30 188,42 Kč
1.2. Podzemní část	30 528,96 Kč
1.3. Ohrádka	5 359,70 Kč
1.4. Branka	798,36 Kč
<b>Výsledná cena činí celkem</b>	<b>66 875,44 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50</b>	<b>66 880,- Kč</b>

## 5. Odůvodnění

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Zadáním znaleckého posudku bylo určit obvyklou cenu hrobky číslo 1/ROH.H/2 umístěnou 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. Tržní hodnota byla určena ve výši ceny zjištěné 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., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 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.



## **6. Závěr**

### **6.1. Otázka**

Úkolem znaleckého posudku bylo určit obvyklou cenu hrobky číslo 1/ROH.H/2 umístěné na Městském hřbitově v Opavě.

### **6.2. Odpověď**

Vzhledem k tomu, že skutečně realizované prodeje hrodek nebylo možno zjistit z důvodu, že 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.

Tržní hodnota hrobky číslo 1/ROH.H/2 umístěné na Městském hřbitově v Opavě, určená k datu ocenění, je

**66 880,- Kč**

Cena slovy: Šedesátšesttisícsmsetosmdesát Kč

### **6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující přesnost závěru**

Nejsou.

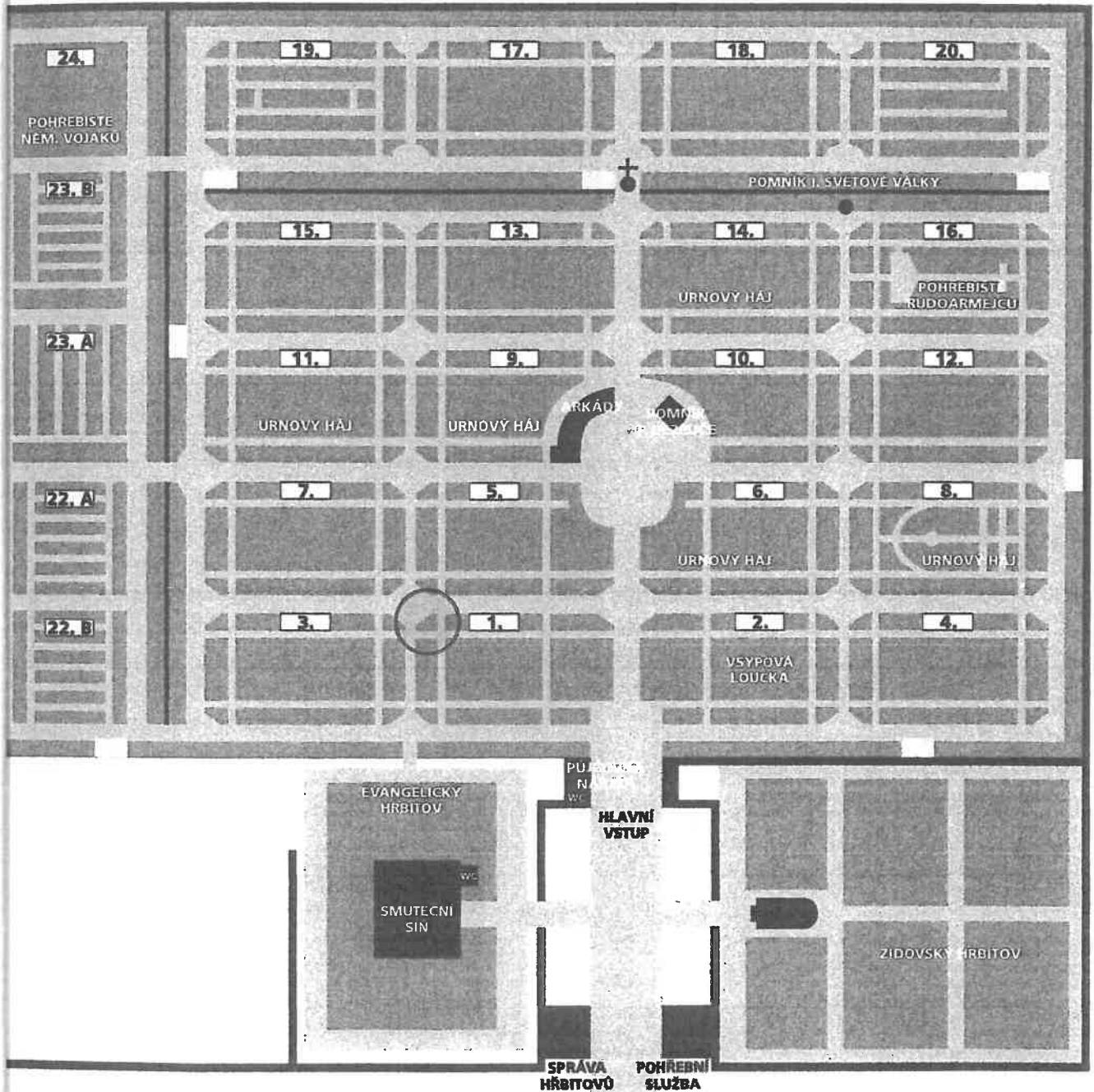
## **7. Přílohy**

### **7.1. Soupis příloh**

Příloha č. 1 – Orientační plán Městského hřbitova Opava

Příloha č. 2 – Určení ceny zjištěné

# ORIENTAČNÍ PLÁN MĚSTSKÉHO HŘBITOVA OPAVA



SVĚTLIVKY: ČÍSLO HROBU - VZOR 1/ III/ 5  
 č. skupiny      třída      č. hrobu

KONTEJNERY NA ZBYTKOVÝ  
 ODPAD Z HROBŮ

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

## Obsah

1. Nadzemní část – § 20
2. Podzemní část – § 20
3. Ohrádka – § 18
4. Branka – § 18

## Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Moravskoslezský
Obec	Opava
Katastrální území	Opava-Předměstí (711578)
Počet obyvatel	54 840

## Posudek

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

**Ke znaku 7:** zohledněna je skutečnost, že náhrobek je proveden z materiálu, který se v dnešní době již nepoužívá, navíc jednotlivé díly náhrobku jsou poškozeny. Oprava tak bude vyžadovat vyšší finanční náklady.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06
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	-0,30
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
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,845$	

**Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Inženýrské stavby)**

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)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná poloha	-0,05
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,570$	

**1. Nadzemní část – § 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 $K_i$	3,137

*Pozn.: náhrobek je tvořen atypickými prvky, při ocenění byly použity nejbližší porovnatelné položky*

**Ocenění****Rámy 25/25 hrobové**

Materiál mramory, travertiny

Délka	$(0,98+0,39) \times 2 + 9 \times 0,72 + 4 \times 0,64 + 4 \times 1,50$	=	17,78 m	
Jednotková cena	1 019,- Kč/m			
Výsledná cena	$17,78 \text{ m} \times 1 019,- \text{ Kč}$	=		18 117,82 Kč
<b>Desky krycí nad 0,90 m<sup>2</sup></b>				
Materiál	mramory, travertiny			
Plocha	$0,80 \times 0,52 \times 2 + (0,78 \times 0,53) / 2 \times 2 + 0,83 \times 0,52$	=	1,68 m <sup>2</sup>	
Jednotková cena	2 860,- Kč/m <sup>2</sup>			
Výsledná cena	$1,68 \text{ m}^2 \times 2 860,- \text{ Kč}$	+		4 796,22 Kč
<b>Desky krycí nad 0,90 m<sup>2</sup></b>				
Materiál	mramory, travertiny			
Plocha	$2,07 \times 0,98$	=	2,03 m <sup>2</sup>	
Jednotková cena	2 860,- Kč/m <sup>2</sup>			
Výsledná cena	$2,03 \text{ m}^2 \times 2 860,- \text{ Kč}$	+		5 801,80 Kč
<b>Desky krycí nad 0,90 m<sup>2</sup></b>				
Materiál	žuly			
Plocha	$0,78 \times 1,44 \times 2 + 1,00 \times 1,44 \times 4 + 0,78 \times 1,93 \times 2$	=	11,02 m <sup>2</sup>	
Jednotková cena	6 180,- Kč/m <sup>2</sup>			
Výsledná cena	$11,02 \text{ m}^2 \times 6 180,- \text{ Kč}$	+		68 086,30 Kč
Připočtení ceny montáže		+		24 200,53 Kč
Základní cena		=		121 002,66 Kč
Polohový koeficient K <sub>s</sub>		×		1,100
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>		×		3,137
Cena hřbitovní stavby		=		417 543,89 Kč
<b>Výpočet opotřebení lineární metodou</b>				
Stáří	S	=	123 roků	
Předpokládaná další životnost	D	=	0 roků	
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	100 roků	
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	100,000 %	
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %				
Odpočet opotřebení	$417 543,89 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	-		354 912,31 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		62 631,58 Kč
<b>Výpočet ceny stavby (§ 10)</b>				
Index trhu	I <sub>T</sub>	=	0,845	
Index polohy	I <sub>P</sub>	=	0,570	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS <sub>N</sub>		=		62 631,58 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub>		×		0,482
Cena stavby	CS = CS <sub>N</sub> × pp	=		30 188,42 Kč
<b>Nadzemní část – zjištěná cena</b>				<b>30 188,42 Kč</b>

**2. Podzemní část – § 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 $K_i$	3,137

**Ocenění****Hrobky**

Počet	$3,86 \times 3,52 \times 2,37$	=	32,20 m <sup>3</sup> OP
Jednotková cena	1 800,- Kč/m <sup>3</sup> OP		
Výsledná cena	$32,20 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 1 800,- \text{ Kč}$	=	57 963,- Kč
Polohový koeficient $K_5$		×	1,100
Koeficient změny cen staveb $K_i$		×	3,137
Cena hřbitovní stavby		=	200 012,92 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří	S	=	123 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	57 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	180 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	68,333 %
Odpočet opotřebení	$200 012,92 \text{ Kč} \times 68,333 \%$	-	136 674,83 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	63 338,09 Kč

**Výpočet ceny stavby (§ 10)**

Index trhu	$I_T$	=	0,845
Index polohy	$I_P$	=	0,570
Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$		=	63 338,09 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,482
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	30 528,96 Kč

**Podzemní část – zjištěná cena** **30 528,96 Kč**

**3. Ohrádka – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění**

13.3.2 Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky	
Základní jednotková cena ZJC	1 650,- Kč/m <sup>2</sup>
Množství M	$(1,33+3,52+3,86+3,52+1,33) \times 0,96 = 13,02 \text{ m}^2$
Polohový koeficient $K_5$	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	242 Ostatní inženýrská díla j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb $K_i$	3,137

**Ocenění**

Základní cena  $M \times ZJC$  21 483,- Kč

Korekce základní ceny		
Polohový koeficient $K_5$	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$	×	3,1370
Cena stavby	=	74 131,39 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří	S	=	123 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	0 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	100 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	100,000 %
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %			
Odpočet opotřebení	74 131,39 Kč × 85,000 %	-	63 011,68 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	11 119,71 Kč

**Výpočet ceny stavby (§ 10)**

Index trhu	$I_T$	=	0,845
Index polohy	$I_P$	=	0,570
Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$		=	11 119,71 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,482
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	5 359,70 Kč

**Ohrádka – zjištěná cena** **5 359,70 Kč**

**4. Branka – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění**

14.3.2 Vrátko z ocelových profilů – kovářské provedení	
Základní jednotková cena ZJC	3 200,- Kč/kus
Množství M	1,00 kus
Polohový koeficient $K_5$	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	242 Ostatní inženýrská díla j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb $K_i$	3,137

**Ocenění**

Základní cena M × ZJC			3 200,- Kč
Korekce základní ceny			
Polohový koeficient $K_5$	×	1,1000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$	×	3,1370	
Cena stavby	=		11 042,24 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří	S	=	123 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	0 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	100 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	100,000 %
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %			
Odpočet opotřebení	11 042,24 Kč × 85,000 %	-	9 385,90 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	1 656,34 Kč



**Výpočet ceny stavby (§ 10)**

Index trhu	$I_T$	= 0,845	
Index polohy	$I_P$	= 0,570	
Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$			= 1 656,34 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$			× 0,482
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$		= 798,36 Kč
<b>Branka – zjištěná cena</b>			<b>798,36 Kč</b>

**B. Rekapitulace****Výsledná cena****1. Hlavní stavby**

1.1. Nadzemní část	30 188,42 Kč
1.2. Podzemní část	30 528,96 Kč
1.3. Ohrádka	5 359,70 Kč
1.4. Branka	798,36 Kč

<b>Výsledná cena činí celkem</b>	<b>66 875,44 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50</b>	<b>66 880,- Kč</b>

**Zjištěná cena: 66 880,- Kč**

Cena slovy: Šedesátšesttisícsmsetosmdesát 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 v evidenci posudků pod číslem 017208/2023

Ing. Martina Schulmeisterová

V Ostravě 25.04.2023

