



**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. 2669/23**

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

**Číslo v evidenci  
znaleckých posudků: 055604/2023**

**Předmět: Ocenění hrobky č. Měst. 6/II č. 55-56 umístěné  
na hřbitově v Opavě Kateřinkách.**

**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: 27.09.2023**

**Počet stran včetně  
příloh: 16**

**Celkem vyhotoveno: 3 ks, z toho 1 ks v archivu znalce**

**Vyhotovení číslo: 2**

## **1. Zadání znaleckého posudku**

### **1.1. Odborná otázka zadavatele**

Znalci je uloženo určit obvyklou cenu:

- hrobky č. Měst. 6/II č. 55-56 umístěné na hřbitově v Opavě Kateřinkách.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Převod vlastnictví.

### **1.3. Datum ke kterému je ocenění provedeno**

Ocenění je provedeno k datu 18.09.2023.

### **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/0561/2023 ze dne 05.09.2023.

#### 2.2.2. Data opatřená znalcem

- Orientační plán hřbitova Opava Kateřinky (viz příloha č. 1).
- Místní šetření provedené dne 18.09.2023 za účasti znalce a zástupce objednatele, kdy byla provedena prohlídka podzemní i nadzemní čisti hrobky a její zaměření a dále byla provedena fotodokumentace.
- Databáze inzerovaných hrobek 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 č. Měst. 6/II č. 55-56 umístěná na hřbitově v Opavě Kateřinkách. Areál hřbitova je situován na pozemku parc.č. 1018 a parc.č. 300/2 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava.

##### 3.2.2. Prohlídka předmětu ocenění

Místní šetření bylo provedeno dne 18.09.2023 za účasti znalce a zástupce objednatele, kdy byla provedena prohlídka podzemní i nadzemní části hrobky a její zaměření a dále byla provedena fotodokumentace.

##### 3.2.3. Popis předmětu ocenění

###### Popis místní situace

Hřbitov v Opavě Kateřinkách je umístěn v severovýchodní části města a přístupný z ulic Ratibořické a Filípkovy. Oblast je situována asi 2 km severovýchodně od centra města. Zástavbu v sousedství tvoří smíšená městská zástavba. 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.

###### Popis hrobky

Hrobka se sestává z podzemní a nadzemní části.

###### Podzemní část

Podzemní část je zděné konstrukce se zastropením ve kterém je otvor pro vstup. Půdorysné rozměry jsou 2,42 m × 3,15 m. Hloubka hrobky je 2,02 m.

**Technický stav:** při místním šetření byla hrobka odkryta, prohlídka byla provedena pouze z venkovní strany. Obvodové zdivo hrobky je v dobrém technickém stavu. Původní zastropení včetně ocelového rámu je z části poškozeno. Stáří je odhadováno na více jak 80 let.

Uvnitř hrobky se nacházejí pozůstatky rakve a lidské ostatky a sutiny z původního zastropení.

### **Nadzemní část**

Hrobka je ohraničena rámem, který je složen z šesti žulových kostek, které jsou spojeny žulovými trámy. Z čelní strany je umístěn náhrobek. Hrobka je zakryta deskami z přírodního i umělého kamene.

Náhrobek je členěn na podstavec na kterém jsou po stranách usazeny dva žulové pilíře, které jsou ve spodní části propojeny žulovým kvádrem. Horní část náhrobku je oddělena a umístěna na terénu.

**Technický stav:** k ocenění nebyla poskytnuta informace o původním stáří. Stáří je odhadováno na více jak 80 let. Jednotlivé části obvodového rámu jsou posunuty z původních pozic, na několika místech jsou i odděleny. Náhrobek tvoří pouze torzo, vrchní část je oddělena a uložena volně na terénu. Původní podoba nebyla zjištěna. Do náhrobku je vrostlý náletový porost.

### **Fotodokumentace:**

#### **Nadzemní část**



**Podzemní část**



## 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 hrodek 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 zařídění.

#### Rekapitulace ceny

#### Výsledná cena

<b>1. Hlavní stavby</b>	
1.1. Nadzemní část	9 211,26 Kč
1.2. Podzemní část	13 830,10 Kč
<b>Výsledná cena činí celkem</b>	<b>23 041,36 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50</b>	<b>23 040,- Kč</b>

**Zjištěná cena: 23 040,- Kč**

## 5. Odůvodnění

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Zadáním znaleckého posudku bylo určit obvyklou cenu hrobky č. Měst. 6/II č. 55 – 56 umístěnou na hřbitově v Opavě Kateřinkách. 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 hrodek 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 odhadnuta 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 č. Měst. 6/II č. 55 – 56 umístěnou na hřbitově v Opavě Kateřinkách.

### **6.2. Odpověď**

Vzhledem k tomu, že skutečně realizované prodeje hrobek 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 č. Měst. 6/II č. 55 – 56 umístěné na hřbitově v Opavě Kateřinkách, určená k datu ocenění, je

**23 040,- Kč**

Cena slovy: Dvacettřítisícčtyřicet Kč

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

Nejsou.

## **7. Přílohy**

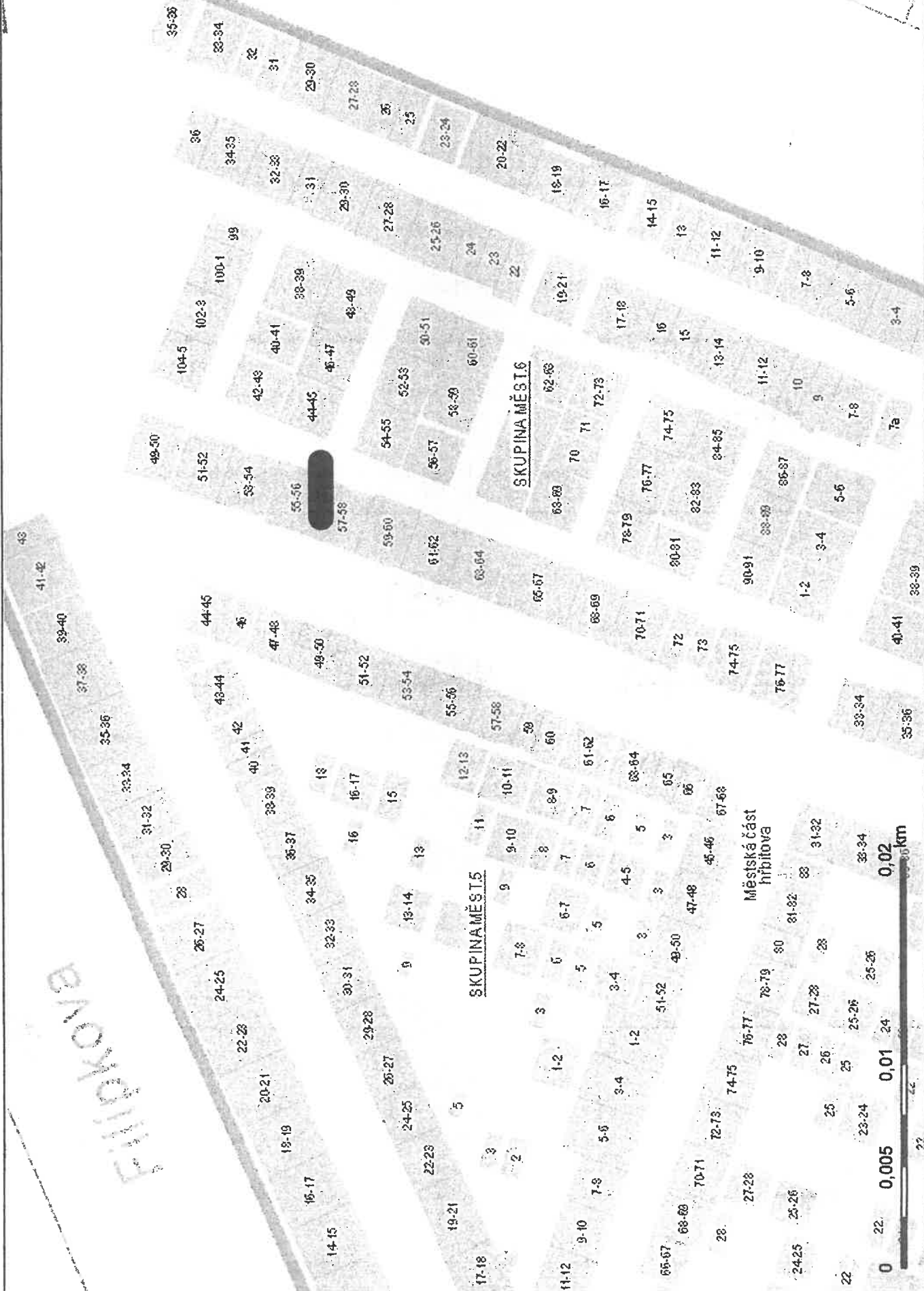
### **7.1. Soupis příloh**

Příloha č. 1 – Orientační plán Městského hřbitova Opava - Kateřiny

Příloha č. 2 – Určení ceny zjištěné

1:250

ENIGKONVA



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

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

Ke znaku 5 - zohledněn je špatný stav nadzemní části hrobky, která je poškozena. Vzhledem k použitému materiálu bude oprava vyžadovat vyšší finanční náklady.

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,845$$

### 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	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	III. Pozemek nelze napojit na žádné 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

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,570$$

## 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

### Ocenění

*Pozn.: náhrobek je tvořen atypickými prvky, při ocenění byly proto použity nejbližše porovnatelné položky, případně položky byly přiměřeně upraveny.*

#### Rám

##### Rámy 25/25 hrobové

Materiál	žuly	
Délka	$2 \times 0,50 + 4 \times 1,20 + 1 \times 2,00 + 6$	= 9,30 m
	$\times 0,25$	
Jednotková cena	1 320,- Kč/m	
Výsledná cena	$9,30 \text{ m} \times 1 320,- \text{ Kč}$	= 12 276,- Kč

#### Náhrobek

##### Rámy 25/25 hrobové

Materiál	žuly	
Délka	$2 \times 1,00 + 1 \times 0,90 + 1 \times 0,70 +$	= 5,28 m
	$1 \times 0,80 + 2 \times 0,44$	
Jednotková cena	1 320,- Kč/m	
Výsledná cena	$5,28 \text{ m} \times 1 320,- \text{ Kč}$	+ 6 969,60 Kč

#### Krycí desky

##### Desky krycí nad 0,90 m<sup>2</sup>

Materiál	umělý kámen	
Plocha	$1,20 \times 2,25$	= 2,70 m <sup>2</sup>

Jednotková cena	1 600,- Kč/m <sup>2</sup>		
Výsledná cena	2,70 m <sup>2</sup> × 1 600,- Kč	+	4 320,- Kč

**Desky krycí do 0,90 m<sup>2</sup>**

Materiál	mramory, travertiny		
Plocha	2×0,60×1,20+2×0,60×1,40	=	3,12 m <sup>2</sup>

Jednotková cena	2 080,- Kč/m <sup>2</sup>		
Výsledná cena	3,12 m <sup>2</sup> × 2 080,- Kč	+	6 489,60 Kč

Připočtení ceny montáže		+	6 865,80 Kč
-------------------------	--	---	-------------

Základní cena		=	36 921,- Kč
---------------	--	---	-------------

Polohový koeficient K <sub>s</sub>		×	1,100
------------------------------------	--	---	-------

Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>		×	3,137
--	--	---	-------

Cena hřbitovní stavby		=	127 403,29 Kč
-----------------------	--	---	---------------

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří	S	=	73 roků
-------	---	---	---------

Předpokládaná další životnost	D	=	2 roky
-------------------------------	---	---	--------

Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	75 roků
-------------------------	-----------	---	---------

Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	97,333 %
------------	-------------------	---	----------

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení	127 403,29 Kč × 85,000 %	-	108 292,80 Kč
--------------------	--------------------------	---	---------------

Cena objektu po odečtení opotřebení		=	19 110,49 Kč
-------------------------------------	--	---	--------------

**Výpočet ceny stavby (§ 10)**

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>		=	19 110,49 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	=	9 211,26 Kč
-------------	---------------------------	---	-------------

<b>Nadzemní část – zjištěná cena</b>			<b>9 211,26 Kč</b>
--------------------------------------	--	--	--------------------

**2. Podzemní část – § 20****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Polohový koeficient K <sub>s</sub>	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 <sub>i</sub>	3,137
--	-------

**Ocenění****Hrobky**

Počet	3,15×2,42×2,02	=	15,40 m <sup>3</sup> OP
-------	----------------	---	-------------------------

Jednotková cena	1 800,- Kč/m <sup>3</sup> OP		
-----------------	------------------------------	--	--

Výsledná cena	15,40 m <sup>3</sup> OP × 1 800,- Kč	=	27 717,23 Kč
---------------	--------------------------------------	---	--------------

Polohový koeficient K <sub>s</sub>		×	1,100
------------------------------------	--	---	-------

Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>		×	3,137
--	--	---	-------

Cena hřbitovní stavby		=	95 643,85 Kč
-----------------------	--	---	--------------

**Určení opotřebení odborným odhadem**

Stáří	S	=	73 roků	
Opotřebení	O	=	70,000 %	
Odpočet opotřebení	95 643,85 Kč × 70,000 %			– 66 950,70 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		28 693,15 Kč

**Výpočet ceny stavby (§ 10)**

Index trhu	$I_T$	=	0,845	
Index polohy	$I_P$	=	0,570	
Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$		=		28 693,15 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×		0,482
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=		13 830,10 Kč

**Podzemní část – zjištěná cena** **13 830,10 Kč**

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

1.1. Nadzemní část	9 211,26 Kč
1.2. Podzemní část	13 830,10 Kč

**Výsledná cena činí celkem** **23 041,36 Kč**

**Cena po zaokrouhlení podle § 50** **23 040,- 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 055604/2023

Ing. Martina Schulmeisterová

V Ostravě 27.09.2023





