

Opotřebení staveb

1. Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.
2. Za stáří stavby považujeme počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem.
3. Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85 %.
4. Opotřebení u inženýrských a speciálních pozemních staveb, studní, venkovních úprav a hřbitovních staveb se stanoví lineární metodou. Předpokládaná životnost při běžné údržbě činí zpravidla u
 - a) budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi 100 let; u ostatních druhů konstrukcí 80 let a méně,
 - b) rekreačních a zahrádkářských chat
 - zděných 80 let
 - dřevěných oboustranně opláštěných a montovaných 60 let
 - ostatních 50 let,
 - c) inženýrských a speciálních pozemních staveb 50 až 100 let podle druhu konstrukce,
 - d) vedlejších staveb a garáží
 - zděných 80 let
 - dřevěných oboustranně opláštěných a montovaných 60 let
 - ostatních 30–40 let,
 - e) studní
 - kopaných a vrtaných s průměrem nad 150 mm 100 let
 - ostatních 50 let,
- f) venkovních úprav je uvedena v příloze č. 17
- g) hřbitovních staveb 100 až 150 let.
5. Analytická metoda výpočtu opotřebení pomocí cenových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby se použije vždy v případech, kdy je
 - a) stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
 - b) stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
 - c) výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,
 - d) oceňována kulturní památka,
 - e) provedena nástavba, přístavba, vestavba,
 - f) je-li stavba poškozena vlivem živelní pohromy (zejména povodní nebo požárem).
6. Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 6. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7. Opotřebení stavby v procentech se vypočte podle vzorce

$$\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \times 100 A_i \right)$$
 kde
 - n počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,
 - A_i cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 ; součet cenových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,000,
 - B_i skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,
 - C_i předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž platí vztah $B_i \leq C_i$ (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří).

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Lze odhadnout i poměr $\frac{B_i}{C_i}$.

Je-li stavba užívána k různým účelům, opotřebení se vypočte pro každou část samostatně podle způsobu užívání.

7. Použití jiných metod pro výpočet opotřebení se nepřipouští.
8. Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení pro stavbu v příslušné tabulce této přílohy uvedena konstrukce nebo vybavení, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její cenový podíl ze vzorce

a) pro budovy a haly (§ 12, přílohy č. 8 a 9):

$$\frac{CK}{OP \times ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_5 \times K_i},$$

kde

CK.....výše nákladů na pořízení dané konstrukce nebo vybavení v době a místě ocenění (Kč),

OP.....obestavěný prostor budovy nebo haly (m³),

ZC.....základní cena uvedená v příloze č. 8 nebo 9 (Kč/m³),

K₁, K₂, K₃, K₅, K_i ...koeficienty uvedené v odstavci 2 § 12 této vyhlášky,

- b) pro rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 13, příloha č. 11), rekreační chaty, zahrádkářské chaty (§ 14, příloha č. 12), vedlejší stavby (§ 16, příloha č. 14) a garáže (§ 15, příloha č. 13):

$$\frac{CK}{OP \times ZCK \times K_5 \times K_i},$$

kde

CK.....výše nákladů na pořízení dané konstrukce nebo vybavení v době a místě ocenění (Kč),

OP.....obestavěný prostor výše uvedených staveb (m³),

ZCK.....základní cena (Kč/m³) popřípadě vynásobená příslušným koeficientem vyjadřujícím náklady na účelové využití podkroví pro stavby:

- oceňované podle § 13 podle přílohy č. 11 nebo

- oceňované podle § 14 podle přílohy č. 12 nebo

- oceňované podle § 16 podle přílohy č. 14 nebo

- oceňované podle § 15 podle přílohy č. 13,

K_i.....koeficient uvedený pro příslušnou stavbu v příloze č. 41,

K₅koeficient polohový pole přílohy č. 20, tabulky č. 1

- c) pro jednotku (byt nebo nebytový prostor) (§ 21, přílohy č. 8, 9, a 11):

$$\frac{CK}{PPK \times ZC \times K_1 \times K_5 \times K_i},$$

kde

CK.....výše nákladů na pořízení dané konstrukce nebo vybavení v době a místě ocenění (Kč),

PPK.....podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru (m²), jedná-li se o konstrukci nebo vybavení, jež je součástí oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru, nebo celková podlahová plocha všech bytů a nebytových prostorů v budově nebo v hale (m²), ve které se oceňovaný byt nebo nebytový prostor nachází, jedná-li se o konstrukci nebo vybavení, jež je společnou částí stavby,

ZC.....základní cena (Kč/m²) oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru ve stavbě

- oceňované podle § 12 – v budově, zjištěná podle přílohy č. 8 nebo

- oceňované podle § 12 – v hale, zjištěná podle přílohy č. 9 nebo

- oceňované podle § 13 - v rodinném domě, zjištěná podle přílohy č. 11,

K₁, K₅, K_i.....koeficienty uvedené v odstavci 2 § 21.

HALY typ A až F

CENOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ PODLE TYPŮ HAL

Čís. pol.	Konstrukce a vybavení	TYP HALY					
		A	B	C	D	E	F
1	Základy a vybavení	0,073	0,081	0,072	0,082	0,094	0,103
2	Svislé konstrukce	0,174	0,227	0,171	0,192	0,203	0,213
3	Stropy	0,073	0,072	0,064	0,063	0,082	0,084
4	Zastřeš. mimo krytinu	0,082	0,083	0,080	0,083	0,102	0,101
5	Krytiny střech	0,023	0,027	0,028	0,024	0,029	0,028
6	Klempířské konstrukce	0,006	0,006	0,006	0,006	0,007	0,007
7	Úpravy vnitř. povrchů	0,071	0,064	0,072	0,071	0,069	0,068
8	Úpravy vněj. povrchů	0,033	0,032	0,033	0,032	0,039	0,038
9	Vnitřní obklady keramické	0,028	0,023	0,031	0,024	-	-
10	Schody	0,010	0,008	0,010	0,009	0,008	0,008
11	Dveře	0,038	0,032	0,039	0,038	0,032	0,032
12	Vrata	-	-	-	-	0,023	0,023
13	Okna	0,057	0,054	0,059	0,058	0,052	0,051
14	Povrchy podlah	0,040	0,041	0,042	0,041	0,048	0,047
15	Vytápění	0,048	0,042	0,050	0,048	0,013	0,013
16	Elektroinstalace	0,063	0,060	0,054	0,059	0,083	0,083
17	Bleskosvod	0,003	0,003	0,003	0,003	0,004	0,004
18	Vnitřní vodovod	0,033	0,023	0,032	0,024	0,009	0,009
19	Vnitřní kanalizace	0,031	0,021	0,030	0,022	0,008	0,008
20	Vnitřní plynovod	0,003	0,002	0,003	0,003	-	-
21	Ohřev teplé vody	0,018	0,017	0,018	0,019	0,004	0,004
22	Vybavení kuchyní	-	-	0,016	0,005	-	-
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0,042	0,034	0,043	0,034	0,022	0,022
24	Výtahy	0,010	0,009	0,010	0,009	-	-
25	Ostatní	0,041	0,039	0,034	0,051	0,069	0,054

HALY typ G až M

CENOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ PODLE TYPŮ HAL

Čís. pol.	Konstrukce a vybavení	TYP HALY						
		G	H	I	J	K	L	M
1	Základy a vybavení	0,112	0,111	0,113	0,122	0,123	0,113	0,122
2	Svislé konstrukce	0,223	0,229	0,239	0,293	0,298	0,262	0,241
3	Stropy	0,092	0,090	0,092	0,089	0,091	0,089	0,091
4	Zastřeš. mimo krytinu	0,093	0,099	0,101	0,110	0,112	0,103	0,104
5	Krytiny střech	0,029	0,028	0,029	0,029	0,028	0,029	0,030
6	Klempířské konstrukce	0,006	0,006	0,006	0,007	0,007	0,007	0,006
7	Úpravy vnitř. povrchů	0,063	0,063	0,063	0,061	0,060	0,059	0,053
8	Úpravy vněj. povrchů	0,034	0,033	0,032	0,033	0,032	0,031	0,032
9	Vnitřní obklady keramické	-	-	-	-	-	-	-
10	Schody	0,008	0,008	0,008	0,007	0,007	0,007	0,008
11	Dveře	0,031	0,032	0,031	0,022	0,021	0,020	0,031
12	Vrata	0,022	0,023	0,024	0,023	0,024	0,024	0,021
13	Okna	0,052	0,053	0,051	0,043	0,044	0,043	0,042
14	Povrchy podlah	0,048	0,050	0,049	0,048	0,049	0,047	0,050
15	Vytápění	0,011	0,012	0,011	-	-	-	-
16	Elektroinstalace	0,084	0,073	0,063	0,047	0,048	0,059	0,061
17	Bleskosvod	0,003	0,003	0,003	0,004	0,004	0,004	0,003
18	Vnitřní vodovod	0,007	0,011	0,010	-	-	0,014	0,012
19	Vnitřní kanalizace	0,006	0,010	0,009	-	-	0,013	0,011
20	Vnitřní plynovod	-	-	-	-	-	-	-
21	Ohřev teplé vody	0,003	0,004	0,004	-	-	0,005	0,004
22	Vybavení kuchyní	-	-	-	-	-	-	-
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0,021	0,023	0,022	-	-	0,020	0,022
24	Výtahy	-	-	-	-	-	-	-
25	Ostatní	0,052	0,039	0,040	0,062	0,052	0,051	0,056

**CENOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ RODINNÝCH DOMŮ,
REKREAČNÍCH CHALUP A REKREAČNÍCH DOMKŮ**

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Typ domu, chalupy nebo domku			
		A,E,CH,L	B,F,I,M	C,G,J,N	D,H,K,O
1	Základy včetně zemních prací	0,082	0,071	0,054	0,043
2	Svislé konstrukce	0,212	0,223	0,234	0,243
3	Stropy	0,079	0,084	0,091	0,093
4	Zastřešení mimo krytinu	0,073	0,052	0,054	0,042
5	Krytiny střech	0,034	0,032	0,033	0,030
6	Klempířské konstrukce	0,009	0,008	0,008	0,007
7	Vnitřní omítky	0,058	0,062	0,061	0,064
8	Fasádní omítky	0,028	0,031	0,028	0,033
9	Vnější obklady	0,005	0,004	0,005	0,004
10	Vnitřní obklady	0,023	0,023	0,022	0,024
11	Schody	0,010	0,024	0,023	0,039
12	Dveře	0,032	0,033	0,032	0,034
13	Okna	0,052	0,052	0,051	0,053
14	Podlahy obytných místností	0,022	0,022	0,021	0,023
15	Podlahy ostatních místností	0,010	0,011	0,013	0,014
16	Vytápění	0,052	0,044	0,053	0,042
17	Elektroinstalace	0,043	0,041	0,042	0,040
18	Bleskosvod	0,006	0,006	0,006	0,005
19	Rozvod vody	0,032	0,030	0,029	0,028
20	Zdroj teplé vody	0,019	0,018	0,017	0,016
21	Instalace plynu	0,005	0,005	0,005	0,005
22	Kanalizace	0,031	0,028	0,027	0,029
23	Vybavení kuchyní	0,005	0,005	0,005	0,005
24	Vnitřní hygienické vybavení	0,041	0,051	0,043	0,050
25	Záchod	0,003	0,004	0,003	0,004
26	Ostatní	0,034	0,036	0,040	0,030

**CENOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ
REKREAČNÍCH A ZAHRÁDKÁŘSKÝCH CHAT**

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	TYP CHAT									
		A		B		C		D		E	
		I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
1	Základy včetně zemních prací	0,056	0,063	0,073	0,082	0,067	0,074	0,076	0,083	0,066	0,074
2	Podezdívka	0,036	-	0,038	-	0,037	-	0,039	-	0,038	-
3	Svislé konstrukce	0,253	0,274	0,273	0,294	0,253	0,271	0,272	0,293	0,254	0,273
4	Stropy	0,094	0,102	0,101	0,113	0,102	0,113	0,102	0,121	0,103	0,112
5	Zastřešení mimo krytinu	0,092	0,091	0,062	0,061	0,092	0,091	0,071	0,070	0,092	0,091
6	Krytiny střech	0,041	0,040	0,041	0,040	0,051	0,050	0,051	0,049	0,051	0,049
7	Klempířské konstrukce	0,008	0,007	0,008	0,007	0,008	0,007	0,008	0,007	0,008	0,008
8	Úprava povrchů	0,092	0,081	0,092	0,080	0,101	0,092	0,102	0,093	0,103	0,093
9	Schodiště	0,021	0,041	0,012	0,020	0,022	0,042	0,011	0,022	0,021	0,041
10	Dveře	0,031	0,030	0,031	0,031	0,031	0,030	0,031	0,030	0,031	0,030
11	Okna	0,052	0,051	0,052	0,051	0,052	0,051	0,052	0,051	0,052	0,051
12	Podlahy	0,041	0,040	0,041	0,040	0,042	0,041	0,042	0,041	0,040	0,039
13	Vytápění	0,032	0,031	0,031	0,030	0,033	0,032	0,033	0,032	0,032	0,031
14	Elektroinstalace	0,031	0,030	0,030	0,031	0,032	0,031	0,032	0,031	0,030	0,029
15	Rozvod vody	0,022	0,021	0,021	0,021	-	-	-	-	-	-
16	Zdroj teplé vody	0,009	0,010	0,009	0,010	-	-	-	-	-	-
17	Rozvod propan - butanu	0,002	0,002	0,002	0,002	-	-	-	-	-	-
18	Kanalizace	0,021	0,020	0,020	0,020	-	-	-	-	-	-
19	Záchod	0,004	0,004	0,004	0,004	0,004	0,004	0,005	0,005	0,005	0,005
20	Okenice	0,019	0,018	0,019	0,018	0,019	0,018	0,019	0,018	0,019	0,018
21	Vnitřní hygienické vybavení	0,023	0,022	0,022	0,022	0,028	0,026	0,028	0,026	0,028	0,026
22	Ostatní	0,020	0,022	0,018	0,023	0,026	0,027	0,026	0,028	0,027	0,030

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	TYP CHAT							
		F		G		H		I	
		I	II	I	II	I	II	I	II
1	Základy včetně zemních prací	0,077	0,084	0,058	0,064	0,084	0,093	0,082	0,092
2	Podezdívka	0,040	-	0,037	-	0,039	-	0,040	-
3	Svislé konstrukce	0,274	0,292	0,254	0,273	0,284	0,304	0,280	0,303
4	Stropy	0,102	0,120	0,093	0,104	0,102	0,114	0,101	0,123
5	Zastřešení mimo krytinu	0,070	0,069	0,092	0,090	0,063	0,062	0,072	0,070
6	Krytiny střech	0,050	0,049	0,042	0,041	0,041	0,042	0,050	0,049
7	Klempířské konstrukce	0,008	0,008	0,008	0,008	0,008	0,008	0,008	0,008
8	Úprava povrchů	0,101	0,094	0,093	0,084	0,092	0,084	0,101	0,093
9	Schodiště	0,012	0,023	0,021	0,043	-	-	-	-
10	Dveře	0,032	0,031	0,032	0,031	0,031	0,030	0,032	0,031
11	Okna	0,051	0,050	0,052	0,051	0,051	0,050	0,051	0,050
12	Podlahy	0,040	0,039	0,040	0,039	0,040	0,039	0,041	0,040
13	Vytápění	0,033	0,032	0,033	0,032	0,032	0,031	0,032	0,031
14	Elektroinstalace	0,032	0,031	0,031	0,030	0,031	0,030	0,030	0,029
15	Rozvod vody	-	-	0,018	0,017	0,018	0,017	-	-
16	Zdroj teplé vody	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Rozvod propan - butanu	-	-	0,003	0,003	0,003	0,003	-	-
18	Kanalizace	-	-	0,017	0,016	0,017	0,016	-	-
19	Záchod	0,004	0,004	0,004	0,004	0,004	0,004	0,003	0,003
20	Okenice	0,019	0,018	0,019	0,018	0,019	0,018	0,020	0,019
21	Vnitřní hygienické vybavení	0,028	0,026	0,023	0,022	0,023	0,022	0,029	0,027
22	Ostatní	0,027	0,030	0,030	0,030	0,018	0,033	0,028	0,032

I - Chaty nepodsklepené nebo podsklepené do 1/2 zastavěné plochy

II - Chaty podsklepené

CENOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ VEDLEJŠÍCH STAVEB

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	TYP VEDLEJŠÍCH STAVEB							
		A		B		C		D	
		I	II	I	II	I	II	I	II
1	Základy	0,062	0,071	0,071	0,083	0,064	0,074	0,08	0,092
2	Obvodové stěny	0,304	0,322	0,318	0,336	0,303	0,321	0,313	0,332
3	Stropy	0,193	0,206	0,198	0,22	0,194	0,211	0,218	0,239
4	Krov (podhled ^x)	0,108	0,093	0,073 ^x)	0,062 ^x)	0,098	0,085	-	-
5	Krytina	0,069	0,057	0,081	0,071	0,068	0,056	0,112	0,09
6	Klempířské konstrukce	0,019	0,016	0,017	0,015	0,018	0,016	0,016	0,015
7	Úpravy povrchů	0,049	0,057	0,061	0,07	0,049	0,058	0,063	0,072
8	Schodiště	0,038	0,046	-	-	0,037	0,043	-	-
9	Dveře	0,031	0,023	0,03	0,021	0,029	0,02	0,038	0,026
10	Okna	0,01	0,012	0,011	0,013	0,012	0,014	0,013	0,014
11	Podlahy	0,068	0,063	0,082	0,07	0,08	0,068	0,097	0,085
12	Elektroinstalace	0,049	0,034	0,058	0,039	0,048	0,034	0,05	0,035

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	TYP VEDLEJŠÍCH STAVEB					
		E		F		G	
		I	II	I	II	I	II
1	Základy	0,077	0,088	0,083	0,094	0,122	0,137
2	Obvodové stěny	0,274	0,290	0,319	0,339	0,31	0,329
3	Stropy	0,202	0,22	0,212	0,234	-	-
4	Krov (podhled ^x)	0,109	0,090	-	-	0,335	0,33
5	Krytina	0,068	0,055	0,111	0,086	0,128	0,105
6	Klempířské konstrukce	0,018	0,016	0,016	0,015	0,042	0,032
7	Úpravy povrchů	0,052	0,064	0,06	0,07	0,063	0,067
8	Schodiště	0,036	0,042	-	-	-	-
9	Dveře	0,03	0,022	0,037	0,025	-	-
10	Okna	0,013	0,014	0,014	0,014	-	-
11	Podlahy	0,082	0,071	0,108	0,092	-	-
12	Elektroinstalace	0,039	0,028	0,04	0,031	-	-

I - Vedlejší stavby nepodsklepené nebo podsklepené do 1/2 zastavěné plochy

II - Vedlejší stavby podsklepené

CENOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ GARÁŽÍ

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Typ garáže					
		A		B		C	
		nepod-sklepené	pod-sklepené	nepod-sklepené	pod-sklepené	nepod-sklepené	pod-sklepené
1	Základy	0,060	0,071	0,062	0,078	0,082	0,093
2	Obvodové stěny	0,289	0,297	0,301	0,327	0,338	0,342
3	Stropy	0,191	0,215	0,262	0,276	-	-
4	Krov	0,100	0,092	-	-	0,162	0,169
5	Krytina	0,068	0,053	0,057	0,043	0,082	0,092
6	Klempířské konstrukce	0,019	0,017	0,029	0,026	0,019	0,017
7	Úpravy povrchů	0,051	0,058	0,048	0,054	0,063	0,068
8	Dveře	0,023	0,018	0,027	0,014	0,036	0,029
9	Okna	0,013	0,011	0,014	0,012	0,016	0,013
10	Vrata	0,060	0,052	0,068	0,044	0,062	0,049
11	Podlahy	0,068	0,073	0,072	0,080	0,140	0,128
12	Elektroinstalace	0,058	0,043	0,060	0,046	-	-

PŘEDPOKLÁDANÁ ŽIVOTNOST KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ

Číslo položky	Název	Předpokládaná životnost v letech
1	Základy včetně zemních prací	150 - 200
2	Svislé konstrukce	80 - 200
3	Stropy	80 - 200
4	Zastřešení mimo krytinu	70 - 150
5	Krytiny, střecha	40 - 80
6	Klempířské konstrukce	30 - 80
7	Úpravy vnitřních povrchů	50 - 80
8	Úpravy vnějších povrchů	30 - 60
9	Vnitřní obklady keramické	30 - 50
10	Schody	80 - 200
11	Dveře	50 - 80
12	Vrata	30 - 50
13	Okna	50 - 80
14	Povrchy podlah	15 - 80
15	Vytápění	20 - 50
16	Elektroinstalace	25 - 50
17	Bleskosvod	30 - 50
18	Vnitřní vodovod	20 - 50
19	Vnitřní kanalizace	30 - 60
20	Vnitřní plynovod	20 - 50
21	Ohřev teplé vody	20 - 40
22	Vybavení kuchyní	15 - 30
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	30 - 60
24	Výtahy	30 - 50
25	Ostatní	- -
26	Instalační prefabrikáty (jádra)	15 - 25