

1. NÁLEZ

1.1 Běžící údaje o nemovitosti

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 22/4022/2013

o ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 1993 (objekt občanského vybavení bez čp/če na stavební parcele č. 75 a stavební parcela č. 75-zastavěná plocha a nádvoří) pro obec a katastrální území Nové Město nad Metují, kraj Královéhradecký a příslušenství.

Objednavatel posudku:

Josef Bartoň - Dobenín
Husovo náměstí 1201
Nové Město n. Met.

Účel posudku:

Stanovení ceny pro smluvní převod nemovitostí

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb.,č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb. s účinností od 1.1.2013.

Oceněno ke dni:

4.dubna 2013

Posudek vypracoval:

Ing. Bohuslav Rohlena
Nádražní 1500
Nové Město nad Metují

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 8 stran textu a 2 strany přílohy.

V Novém Městě nad Metují, dne 22.dubna 2013

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV č. 1993 (objekt občanského vybavení bez čp/če na stavební parcele č. 75 a stavební parcela č. 75-zastavěná plocha a nádvoří) pro obec a katastrální území Nové Město nad Metují, kraj Královéhradecký a příslušenství.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v ulici Českých bratří po pravé straně silnice z náměstí směrem k Ohnišovu.

Hlavním objektem je kostel svatého Jana Nepomuckého.

Kostel svatého Jana Nepomuckého v Novém Městě nad Metují je římskokatolický filiální kostel vystavěný v barokním slohu.

Kostel byl vystavěn v letech 1736-1738 zásluhou děkana Jana J. Venclíka. Jeho stavitel není známý. Kostel vyhořel během války s Pruskem v roce 1745 a znovu v roce 1775. Za Josefa II. byl v roce 1787 zrušen. Opravy byly provedeny v roce 1819 a v letech 1945-1946. Oprava střechy byla provedena v roce 1961 a výměna střešní krytiny byla provedena v roce 1976.

Rozhodnutím Ministerstva kultury č.j. MK 8335/2013 OPP ze dne 4.2.2013 byl kostel prohlášen za kulturní památku, přiděleno číslo kulturní památky v ÚSKP 105055.

Kostel není napojen na žádné sítě - el. energie, vody, kanalizace ani plynu.

Přístup je od státní silnice po pozemku ve vlastnictví Města Nové Město nad Metují.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Informace o parcele č. 75 pořízená dálkovým přístupem dne 9.4.2013
- Informace o stavbě kostela svatého Jana Nepomuckého
- kopie katastrální mapy
- údaje sdělené na MěÚ v Novém Městě nad Metují
- informace z knih o Novém Městě nad Metují
- údaje sdělené vlastníkem nemovitostí
- Rozhodnutí Ministerstva kultury č.j. MK 8335/2013 OPP ze dne 4.2.2013
- fotodokumentace ze dne 4.4.2013
- prohlídka a zaměření dne 10.6.2010 a dne 4.4.2013

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí na listu vlastnictví č. 1993 pro katastrální území a obec Nové Město nad Metují zapsán:

Bartoň - Dobenín Josef Marian, dat. nar. 4.8.1942

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Kostel svatého Jana Nepomuckého
- 2) Stavební parcela č. 75

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Kostel svatého Jana Nepomuckého

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky – jedná se o stanovení administrativní ceny, která nepřihlíží k historické hodnotě nemovitosti

2.1.1 Popis

Cituji z rozhodnutí Ministerstva kultury č.j. 8335/2013 OPP: „Jednolodní stavba obdélného půdorysu orientovaná ve směru severozápad - jihovýchod, na jihovýchodní a jihozápadní straně se dvěma přízemními přístavky.

Kostel je vystavěn v barokním slohu. Loď je zaklenuta stlačenou valenou klenbou s dvěma páry trojbokých výsečí vybíhajících z nástěnných lizén. V centrální ploše klenby barokní freska s výjevem J. Nepomuckého. Lizény vybíhají z mírně předsazeného soklu, završeny jsou profilovanými hlavicemi. Pod klenebními výsečemi prostupují ve stěnách mezi lizénami okenní otvory s šikmými špaletami a parapety a stlačenými valenými záklenky. Výplně okenních otvorů čtyřkřídle s vnitřními závěsy s žaludovým zakončením - klasicistní, některé mladší. Kněžiště na vyvýšeném místě v jihovýchodní části loď, oddělené schodem s hranou s barokní profilací. Za oltářem nika zakončená stlačenou konchou. Podlaha kněžiště s šikmo kladenou cementovou dlažbou, v lodi pískovcová dlažba čtvercového formátu. V severozápadní části loď zděná kruchta podklenutá stlačenou valenou klenbou s pětibokými výsečemi. Zábradlí kruchty zděné, vyztužené svislými dřevěnými sloupky. Na čelní stěně zábradlí obdélná zrcadla s obloukovým zakončením lemovaná profilovými lištami, v ploše zrcadel a ve cviklech čelního oblouku výmalba v podobě bohatých rostlinných rozvilin. Podlaha kruchty z fošen, u zábradlí dřevěné klekátko. Kruchta je přístupná po dřevěném šnekovém schodišti umístěném v západním koutě, u výstupu dřevěné barokní zábradlí. Před kruchtou pod okny výklenky pro boční oltáře. V kněžišti vstupy a okna do postranních sakristií. Západní sakristie plochostropá s novým podbitím se spárami krytými lištami, pod stropem subtilní oblounová lišta. Podlaha pálená cihlová dlažba čtvercového formátu. Východní sakristie rovněž plochostropá s dřevěným podbitím se spárami překrytými latěmi, pod stropem subtilní lišta s profilem oblounu a pásků. Podlaha stejná jako v západní sakristii. Ve východním prostoru vstup na kazatelnu se schodištěm ze dřevěných stupňů. Okna loď do obou těchto prostor dvoukřídla barokní s vnějšími rohovými závěsy, východní zasklením z kruhových skleněných terčů do olověných nosníčků. Obě jsou zavěšena na kamenném ostění na lícové straně s ušima, dvojitým obvodovým páskem a rostlinnými rozvilinami. V jižních stěnách obou těchto prostor okenní niky se segmentovými záklenky. Okna dvoukřídla s obloukovým nadpražím. Vstupní dveře z loď do obou prostor svlakové klasicistní. Ve východní sakristii boční vstup do kostela s jednokřídlovými barokními dveřmi. Hlavní vstup do kostela v severozápadním průčelí. Vstup má pískovcový portál po obvodu lemovaný odstupňovaným profilovanými lištami, vstupní otvor v nadpraží po stranách s konkávním prohnutím, ve vrcholu odsazený oblouk s klenákem. Portál je završen profilovanou římsou s konvex-konkávně prohnutým frontonem, supraporta původně s výmalbou, dnes špatně znatelnou. Vstupní dveře dvojité - na rubu svlakové, na lici šikmo šalované rámové původní barokní. Nad vstupem okno s pískovcovou šambránou se zaoblenými ušima a kapkami, po obvodu s dvojitou lištou. Průčelí je završeno dvoustupňovým trojúhelným štítem s profilovanými římsami a vstupem na půdu s obdobným kamenným ostěním jako u okna nad hlavním vstupem. Všechna čtyři nároží stavby jsou zaoblená, při nárožích lizény s profilovanými hlavicemi. Celou stavbu obíhá mohutná korunní římsa. Severovýchodní a jihozápadní průčelí je členěno třemi lizénami, mezi nimi stejná okna jako v severozápadním

průčelí. K jižní částem obou těchto průčelí přiléhají přízemní přístavky se zaoblenými nárožími s lizénami, oba obíhá mohutná profilovaná korunní římsa. V jižních stěnách obou přístavků okenní otvory s pískovcovými šambránami s obloukovým nadpražím, po obvodu s dvojitým páskem. V otvorech barokní sponové mříže. Ve východním přístavku boční vstup s barokními rámovými dveřmi a pískovcovým portálem s kartuší s vročením 1736. Jihovýchodní průčelí je řešeno shodným způsobem jako severozápadní, avšak bez vstupu pouze s oknem, v ploše se dvěma lizénami, ve štítu oválné okno. Střecha nad bočními přístavky valbová, nad lodí mansardová, ve vrcholu s osmibokým sanktusníkem završeným jehlou. Krov hambalkový s rovnými stolicemi, většina prvků řezaných - novodobý po vzoru staršího. Tesané jsou pouze vazné trámy a prahové vaznice.“

Krytina na hlavní lodi eternitové šablony, nad sakristiemi dřevěné šindele, klempířské kce z pozinkovaného plechu.

Ve zdivu za hlavním oltářem je trhlina ve zdivu, další je nad klenbou okna na jižní straně. Celkový stav odpovídá stáří a provedeným stavebním úpravám. Dle oceňovacího předpisu je výpočet opotřebení proveden analytickou metodou s ohledem na stáří, stav a předpoklad dalších životností jednotlivých kcí. Na to jak je objekt kostela starý, tak je v relativně zchovalém stavu.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1272
 SKP: 46.21.14.6..1
 Typ podle účelu užití: B - budovy pro bohoslužby a nábož.aktivity
 Druh konstrukce: Zděné

2.1.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$9,73 \cdot 13,25 \cdot 8,90 + 2,5 \cdot 4,45 \cdot 2,90 + 3,00 \cdot 4,40 \cdot 2,9$	=	1217.95 m ³
Zastřešení	$9,73 \cdot 8,40 \cdot 5,50 \cdot 0,5 + 2,85 \cdot 4,45 \cdot 1,75 \cdot 1/3 + 3,00 \cdot 4,40 \cdot 1,75 \cdot 1/3$	=	239.86 m ³
celkem =			1457.81 m ³

2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	$9,73 \cdot 13,25 + 2,85 \cdot 4,45 + 3,00 \cdot 4,40$ 154.81 m ²	8.60 m	8.90 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 154.81 m² a prům.výška podlaží je 8.90 m.

2.1.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 \cdot n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.07200	100%	-0.072

2.	Svislé konstrukce nadstandard	0.21800	100%	0.218
9.	Vnitřní obklady keramické chybí	0.02800	100%	-0.028*1.852
10.	Schody podstandard	0.02300	100%	-0.023
11.	Dveře podstandard	0.03300	100%	-0.033
15.	Vytápění chybí	0.04300	100%	-0.043*1.852
16.	Elektroinstalace chybí	0.05200	100%	-0.052*1.852
17.	Bleskosvod podstandard	0.00300	100%	-0.003
18.	Vnitřní vodovod chybí	0.03100	100%	-0.031*1.852
19.	Vnitřní kanalizace chybí	0.02900	100%	-0.029*1.852
20.	Vnitřní plynovod chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
21.	Ohřev vody chybí	0.01600	100%	-0.016*1.852
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC chybí	0.03800	100%	-0.038*1.852
24.	Výtahy chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
25.	Ostatní chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
				-0.44452

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.44452) = 0.7600$$

2.1.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Obj.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
	Stáří (B)	Životn. (C)			
1.	Základy vč. zemních prací				
	226	350	0.04358	100%	2.814%
2.	Svislé konstrukce				
	226	350	0.44175	100%	28.5244%
3.	Stropy				
	226	350	0.15658	100%	10.1106%
4.	Zastřešení mimo krytinu				
	52	130	0.07105	100%	2.842%
5.	Krytiny střech				
	37	50	0.02632	100%	1.9477%

6.	Klempířské konstrukce				
	37	50	0.00789	100%	0.5839%
7.	Úpravy vnitřních povrchů				
	194	250	0.03816	50%	2.9612%
	67	100	0.03816	50%	2.5567%
8.	Úpravy vnějších povrchů				
	67	90	0.04079	100%	3.0366%
9.	Vnitřní obklady keramické				
			0.00000	100%	
10.	Schody				
	194	230	0.01392	100%	1.1741%
11.	Dveře				
	194	250	0.01997	100%	1.5497%
12.	Vrata				
			0.00000	100%	
13.	Okna				
	67	100	0.06974	100%	4.6726%
14.	Povrchy podlah				
	194	250	0.02118	70%	1.6436%
	67	100	0.00908	30%	0.6084%
15.	Vytápění				
			0.00000	100%	
16.	Elektroinstalace				
			0.00000	100%	
17.	Bleskosvod				
	37	50	0.00183	100%	0.1354%
18.	Vnitřní vodovod				
			0.00000	100%	
19.	Vnitřní kanalizace				
			0.00000	100%	
20.	Vnitřní plynovod				
			0.00000	100%	
21.	Ohřev vody				
			0.00000	100%	
22.	Vybavení kuchyní				
			0.00000	100%	
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC				
			0.00000	100%	
24.	Výtahy				
			0.00000	100%	
25.	Ostatní				
			0.00000	100%	
26.	Instalační prefabrik.jádra				
			0.00000	100%	
					65.1608%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 65.1608\%$.

2.1.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.830,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 154.81 m ² PZP)		x 0.9626
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 8.90 m PV) + 0.30		x 0.5360
K4: podle vybavení stavby		x 0.7600
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0630
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.6530
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.403,75
Cena za celý obestavěný prostor 1457.81 m ³	= Kč	2.046.400,79
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	2.046.400,79
Snížení ceny za opotřebení 65.1608%	- Kč	1.333.451,13
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	712.949,66
Kostel svatého Jana Nepomuckého	Cena celkem Kč	712.950,-

2.2 Stavební parcela č. 75

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

2.2.1 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce	
v ostatních obcích (-30% až +125%)	50%
Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)	10%

2.2.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

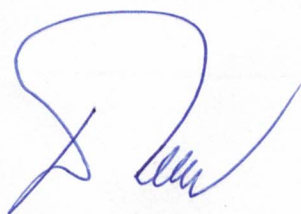
Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	100,12
(35 + (9784 - 1000) x 0.007414) x 1.00		
Po započtení 50.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	150,18
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	165,20
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0630
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.6530
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	222,54
Cena za celou výměru 161.00 m ²	= Kč	35.829,69
Stavební parcela č. 75	Cena celkem Kč	35.830,-

3. REKAPITULACE

1) Kostel svatého Jana Nepomuckého	Kč	712.950,-
2) Stavební parcela č. 75	Kč	35.830,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	748.780,-

Slovy: Sedmsetčtyřicet osmtisícsedmsetosmdesát Kč

V Novém Městě nad Metují, dne 22.dubna 2013



.....
vypracoval



4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5.12.1989, č.j. Spr. 449/89, pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a rozhodnutím ze dne 19.1.1993, č.j. Spr. 2259/92 pro obor Stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 22/4022/2013.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Bohuslav Rohlena

