

f) popis jednotlivých dílčích částí:

1) pozemky

Podle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o stavební parcelu č. 38 o výměře 231 m², která je evidovaná jako zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 75 a pozemkovou parcelu č. 112/2 o výměře 228 m², která je evidovaná jako zahrada. Pozemková parcela tvoří funkční celek se stavební parcelou č. 38 a stavbou rodinného domu č.p. 75 o celkové výměře 459 m².

Pozemky se nachází v zastavěném území města Nepomuk, v zástavbě rodinných domů v ulici Zelenohorská, v blízkosti centra města. Přístup na pozemky je po zpevněné silnici. V místě je možnost napojení na veškeré podzemní sítě ve městě - rozvod elektřiny, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci i rozvod plynu. Další charakteristika je uvedena v části II. Ocenění v popisu úpravy základní ceny stavebního pozemku a v indexů trhu, omezujících vlivů a polohy.

Nepomuk je ke dni ocenění město s počtem 3 696 obyvatel (Malý lexikon obcí ČR - 2018). Ve městě není schválená cenová mapa stavebních pozemků.

2) rodinný dům č.p. 75

Jedná se o částečně podsklepenou stavbu samostatně stojícího rodinného domu s jedním nadzemním podlažím. Střecha domu je sedlová, s částečným využitím podkroví.

Dispozice rodinného domu:

- 1.PP - sklepní prostory
- 1.NP - chodba, kuchyně, 3 pokoje, koupelna s WC
- zastřešení - volný půdní prostor

Stavba je založena na základech bez izolace proti zemní vlhkosti; svislé konstrukce ze smíšeného zdiva v tl. 60 cm, které jsou na více místech mechanicky narušené; stropy s rovným podhledem; konstrukce krovu sedlové střechy vaznicová z dřevěných prvků; krytina tašková; klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu; vnitřní i fasádní omítky vápenné; vnější obklady chybí; vnitřní obklady v sociálním zázemí; schodiště dřevěné; dveře chybí a 1x náplňové; okna dřevěná špaletová; podlahy obytných místností z prken a PVC; podlahy ostatních místností z keramické dlažby; vytápění lokální – kamna na tuhá paliva a plynová WAW; elektroinstalace nefunkční. Ostatní konstrukce a vybavení chybí nebo jsou nefunkční.

Objemové parametry stavby:

zastavěné plochy:

1. PP		
7.65 m x 5,00 m	=	38,25 m ²
1. NP i zastřešení		
12.75 m x 10,15 m	=	129,41 m ²

výpočet obestavěného prostoru:

spodní stavba:

$$38,25 \text{ m}^2 \times 2,30 \text{ m} = 87,98 \text{ m}^3$$

vrchní stavba:

$$129,41 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ m} = 388,23 \text{ m}^3$$

zastřešení:

$$129,41 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ m} / 2 = 226,47 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor celkem:

702,68 m³

Stavba se pro potřeby ocenění považuje za rodinný dům CZ-CC 111; SKP 46.21.11 typu „A“ - konstrukce zděná, podsklepený objekt do poloviny zastavěné plochy 1.NP s jedním nadzemním podlažím, se šikmou nebo strmou střechou.

Podle zjištěných informací bylo užívání stavby zahájeno v roce 1920 - stáří 99 let. V průběhu užívání nebyly provedeny žádné stavební úpravy. Z důvodu výbuchu uvnitř objektu došlo k zjevnému narušení nosných svislých konstrukcí i k narušení stropních omítek. Stavebně technický stav je špatný a odpovídá provedení celkové rekonstrukce, bez které nelze stavbu řádně a standardně užívat.

Příslušenství stavby rodinného domu tvoří dvě vedlejší stavby o celkové zastavěné ploše do 25 m². Jedná se o zděný přístřešek, navazující na stavbu rodinného domu, s pultovou střechou, o půdorysných rozměrech 2,70 m x 2,00 m a dřevěná jednostranně obíjená zahradní chatka s pultovou střechou, o půdorysných rozměrech 2,30 m x 2,00 m. Příslušenství dále tvoří zděná garáž (oceněna samostatně), studna (oceněna samostatně) a venkovní úpravy. Venkovní úpravy byly provedeny v rámci užívání nemovitých věcí. Jedná se o opěrnou kamennou zeď v délce 18,00 m, výšce 3,50 m a šířce 0,60 m (opěrná zeď je mechanicky narušená a v části zřícená na sousední pozemek); 10 ks žulových vyrovnávacích schodů o šířce 2,00 m; oplocení severní části pozemků ze strojového pletiva na ocelových sloupcích v délce 25,00 m a výšce 1,30 m a ocelová vrátka mezi stavbami rodinného domu a garáží. Připojky veřejných sítí jsou napojeny přímo do stavby rodinného domu. Vzhledem k zjištěnému stavu jsou pro potřebu ocenění venkovní úpravy v minimálním rozsahu.

3) garáž

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený samostatně stojící objekt garáže. Stavba je určena k užívání ke garážování osobního automobilu. Střecha je plochá.

Stavba je založena na betonových základech; obvodové stěny zděné v tl. 30 cm; strop rovný; střecha plochá; krytina z vlnitých osinkocementových desek; klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu; povrchy jsou upraveny vápennou omítkou a březolitem; dveře chybí; okna prosvětlovací; vrata plechová; podlaha betonová; elektroinstalace nefunkční.

Stavba se pro potřeby ocenění považuje za garáž typu „B“ – SKP 46.21.19.9 – zděná v tl. nad 15 cm, nepodsklepená stavba.

Objemové parametry stavby:

zastavěné plochy:

1. NP i zastřešení

6,10 m x 4,10 m = 25,01 m²

výpočet obestavěného prostoru:

vrchní stavba včetně zastřešení:

25,01 m² x 2,50 m = 62,53 m³

Obestavěný prostor celkem: 62,53 m³

Podle zjištěných informací bylo užívání garáže, která tvoří příslušenství stavby rodinného domu, zahájeno v roce 1965 - stáří 54 let. V průběhu užívání nebyly na stavbě provedeny žádné stavební úpravy. Stavebně technický stav je zanedbaný a odpovídá provedení menších stavebních úprav.

4) studna

Jedná se o kopanou skruženou studnu o průměru do 150 cm, krytou betonovou deskou. Hloubka studny je 7,00 m s ručním čerpadlem. Studna byla vybudována v roce 1920.

studna - CZ-CC 2222 1 ks

stáří ke dni ocenění je 99 let, životnost prodloužená je 115 let, opotřebení stanoveno maximální - 85 %

5) trvalé porosty

Na pozemcích u rodinného domu jsou vysázené ovocné dřeviny. Jejich druh, počet a stáří je uvedeno v části II. Ocenění. Trvalé porosty nejsou udržovány a vykazují zanedbaný stav.