

5. N Á L E Z

a) pozemek

Podle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o stavební parcelu č. 34 o výměře 279 m², která je evidovaná jako zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 35.

Pozemek se nachází ve středu zastavěného území obce Mladý Smolivec, v rezidenční zástavbě obce při průjezdní silnici obcí. Přístup na pozemek je ze zpevněné silnice přes nezpevněný pozemek p.p.č. 946/26, tj. není přímo zajištěn. V místě je možnost napojení na veškeré podzemní sítě v obci. Pozemek jsou částečně negativně ovlivněn hlukem z průjezdní silnice. Přímou na oceňovaném pozemku se nenachází žádný trvalý porost. Další charakteristika je uvedena v části 6. Posudek v popisu úpravy základní ceny stavebního pozemku a v indexu trhu, omezujících vlivů a polohy.

Mladý Smolivec je obec s počtem 697 obyvatel (Malý lexikon obcí ČR - 2021). V obci není schválená cenová mapa stavebních pozemků.

b) rodinný dům č.p. 35

Jedná se o částečně nepodsklepenou stavbu rodinného domu, s jedním nadzemním podlažím. Střecha je sedlová, bez účelově využitého podkroví.

Dispozice rodinného domu:

1.NP	-	předsíň, obývací pokoj, původní černá kuchyně, ložnice, komora
podkroví	-	volný půdní prostor

Stavba je založena na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti; svislé konstrukce zděné ze smíšených materiálů v tl. 60 cm; stropy s rovným podhledem i klenuté; konstrukce krovu sedlové střechy dřevěná vaznicová; krytina tašková; klempířské konstrukce částečné z pozinkovaného plechu; vnitřní i fasádní omítky vápenné; vnější i vnitřní obklady chybí; schody dřevěné; dveře náplňové plné; okna dřevěná špaletová; podlahy obytných místností z betonu a prken; podlahy ostatních místností z keramické dlažby; vytápění lokální - kachlová kamna na tuhá paliva; rozvod studené vody je částečný. Ostatní konstrukce a vybavení chybí.

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 střechou.

Objemové parametry stavby:

zastavěné plochy:

1.NP i zastřešení

13,00 m x 6,50 m	=	84,50 m ²
------------------	---	----------------------

výpočet obestavěného prostoru:

vrchní stavba:

$$84,50 \text{ m}^2 \times 3,20 \text{ m} = 270,40 \text{ m}^3$$

zastřešení:

$$84,50 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ m} / 2 = 190,13 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor celkem:

$$460,53 \text{ m}^3$$

Užívání stavby bylo podle informace objednatele i podle údaje uvedeného na stavbě zahájeno v roce 1911 - stáří 111 let. V průběhu užívání nebyly provedeny žádné stavební úpravy s výjimkou částečné údržby. Zjištěný stavebně technický stav je špatný a odpovídá provedení celkové rekonstrukce stavby, bez které nelze stavbu řádně a alespoň podstandardně užívat.

Příslušenství stavby rodinného domu tvoří vedlejší stavby stodoly a kolny (oceněny samostatně) a venkovní úpravy. Venkovní úpravy byly provedeny v průběhu užívání stavby. Jedná se o vodovodní přípojku z veřejného vodovodního řádu v délce 2,00 m a oplocení z ocelových plotových rámců s pletivem na ocelových sloupcích s betonovou podezdívkou v délce 7,60 m a výšce 1,00 m, vše z východní strany pozemku. Ostatní oplocení, vrátka i trvalé porosty jsou součástí sousedního pozemku p.p.č. 946/26. Venkovní úpravy jsou zanedbatelného rozsahu.

c) stodola

Jedná se o nepodsklepený objekt vedlejší stavby, který v prodloužení navazuje na stavbu rodinného domu. Střecha stavby je sedlová.

Stavba je založena na kamenných základech bez stabilizace; obvodové stěny zděné ze smíšených materiálů, v části mechanicky narušené; strop je propadlý; krov sedlové střechy je částečně propadlý, bez zajištění; krytina tašková v části chybí; klempířské konstrukce částečně z pozinkovaného plechu; povrchy jsou upraveny vápennou omítkou; vrata dřevěná svlaková; podlaha mlatová. Ostatní konstrukce a vybavení chybí.

Stavba se pro potřeby ocenění považuje za vedlejší stavbu typu „A“ – SKP 46.21.19.9 – svislá nosná konstrukce je zděná v tl. nad 15 cm, nepodsklepená stavba. Základní cena je podle přílohy č. 14 použité vyhlášky **1 250 Kč / m³**.

Objemové parametry stavby:

zastavěné plochy:

1. NP i zastřešení

$$9,40 \text{ m} \times 7,40 \text{ m} = 69,56 \text{ m}^2$$

výpočet obestavěného prostoru:

vrchní stavba:

$$69,56 \text{ m}^2 \times 3,20 \text{ m} = 222,59 \text{ m}^3$$

zastřešení:

$$69,56 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ m} / 2 = 156,51 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor celkem: 379,10 m³

Standardnímu vybavení vedlejších staveb posuzovaná stavba odpovídá s výjimkou následujících položek:

pol.č.	konstrukce vybavení	navíc	nadstandard	podstandard	chybí
1.	základy – kamenné bez stabilizace			0,062	•
2.	obvodové stěny – mechanicky narušené			0,304	
3.	stropy – chybí				0,193
4.	krov – mechanicky narušený			0,108	
5.	krytina – chybí z 1/5				0,069
6.	klempířské konstrukce – částečné			0,019	
8.	schodiště – chybí				0,038
9.	dveře – svlaková vrata			0,031	
10.	okna – chybí				0,010
11.	podlahy – mlat			0,068	
12.	elektroinstalace – chybí				0,049
součet		0,00	0,00	0,592	0,359

Užívání stavby bylo podle zahájeno se stavbou rodinného domu v roce 1911. V průběhu užívání nebyly provedeny žádné stavební úpravy. Stavebně technický stav odpovídá provedení celkové rekonstrukce nebo odstranění stavby z důvodu zjištěného stavu a mechanického narušení některých konstrukcí dlouhodobé či střednědobé životnosti.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je pro výpočet opotřebení použito lineární metody.

Stáří stavby k datu ocenění je 111 let. Předpokládaná prodloužená životnost je 115 let. Opotřebení stanoveno - 85 %.

d) kolna

Jedná se o nepodsklepený objekt vedlejší stavby, který z jižní strany navazuje na stavbu rodinného domu. Střecha stavby je pultová.

Stavba je založena na běžných základech; obvodové stěny jsou zděné v tl. do 30 cm; strop dřevěný; krov pultové střechy dřevěný; krytina tašková; klempířské konstrukce chybí; povrchy jsou upraveny vápennou omítkou; dveře dřevěné svlakové; okno bez zasklení; podlaha betonová; elektroinstalace chybí.

Stavba se pro potřeby ocenění považuje za vedlejší stavbu typu „B“ – SKP 46.21.19.9 – svislá nosná konstrukce je zděná v tl. nad 15 cm, nepodsklepená stavba. Základní cena je podle přílohy č. 14 použité vyhlášky 1 250 Kč / m³.

Objemové parametry stavby:

zastavěné plochy:

1. NP i zastřešení

5,60 m x 1,80 m = 10,08 m²

výpočet obestavěného prostoru:

vrchní stavba včetně zastřešení:

10,08 m² x 1,90 m = 19,15 m³

Obestavěný prostor celkem: 19,15 m³

Standardnímu vybavení vedlejších staveb posuzovaná stavba odpovídá s výjimkou následujících položek:

pol.č.	konstrukce vybavení	navíc	nadstandard	podstandard	chybí
6.	klempířské konstrukce – chybí				0,017
9.	dveře – svlkové			0,030	
10.	okna – prosvětlovací			0,011	
12.	elektroinstalace – chybí				0,058
součet		0,00	0,00	0,041	0,075

Užívání stavby bylo podle informace objednatele zahájeno v roce 1954. V průběhu užívání nebyly provedeny žádné stavební úpravy. Stavebně technický stav odpovídá provedení nutných stavebních úprav v rámci standardní údržby.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je pro výpočet opotřebení použito lineární metody.

Stáří stavby k datu ocenění je 68 let. Předpokládaná životnost je 80 let.

6. POSUDEK

a) pozemek

stavební pozemek - podle § 3b) a § 4 uvedené vyhlášky

základní cena stavebního pozemku: = 828 Kč / m²

velikost obce O₁

znak č. IV 501 - 1 000 obyvatel O₁ = 0,65

hospodářsko-správní význam obce O₂

znak č. IV ostatní obce O₂ = 0,60

poloha obce O₃

znak č. VI ostatní případ O₃ = 0,80

technická infrastruktura v obci O₄

znak č. II elektřina, vodovod, kanalizace O₄ = 0,85

dopravní obslužnost obce O₅

znak č. III autobusová zastávka O₅ = 0,90