

f) popis jednotlivých dílčích částí:

1) pozemky

Podle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o stavební parcelu č. 135 o výměře 427 m², která je evidovaná jako zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 92 i budova stodoly a pozemkovou parcelu č. 56 o výměře 673 m², která je evidovaná jako zahrada. Pozemková parcela tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu č.p. 92 a stavební parcelou č. 135. Celková výměra pozemků je 1 100 m².

Pozemky se nachází na severozápadním okraji zastavěného území města Spálené Poříčí, v zástavbě řadových rodinných domů při průjezdní silnici ve směru od náměstí na město Plzeň v ulici Plzeňská. Přístup na pozemky je po zpevněné asfaltové komunikaci. V místě je možnost napojení na veškeré podzemní sítě ve městě - veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod plynu i rozvod elektřiny. Pozemky jsou v převážné části svažité na jih a dále jsou negativně ovlivněny hlukem a exhalacemi z blízké silnice. Podle územního plánu města Spálené Poříčí se pozemky nachází ve stavu k využití jako území smíšené - venkovské, což je v souladu s užíváním oceňovaných nemovitých věcí. Další charakteristika je uvedena v části II. Ocenění v popisu úpravy základní ceny stavebního pozemku a v indexů trhu, omezujících vlivů a polohy.

Spálené Poříčí je město s počtem 2 710 obyvatel (Malý lexikon obcí ČR - 2016). Ve městě není schválena cenová mapa stavebních pozemků.

2) rodinný dům č.p. 92

Jedná se o nepodsklepenou stavbu řadového vnitřního rodinného domu s jedním nadzemním podlažím. Střecha domu je sedlová, bez účelového využití podkroví.

Dispozice rodinného domu:

1.NP	-	průjezd z průčelí, koupelna, WC, kuchyně, 2 pokoje
podkroví	-	volný půdní prostor

Stavba je založena na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti; svislé konstrukce zděné ze smíšených materiálů v tl. více než 45 cm; stropy dřevěné s rovným podhledem i viditelnými trámy; konstrukce krovu sedlové střechy je dřevěná vázaná; krytina tašková; klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu; vnitřní i fasádní omítky vápenné; vnější obklady zvýšeného soklu z kabřince; vnitřní obklady chybí; schodiště dřevěné; dveře hladké plné; okna dřevěná špaletová; podlahy obytných místností z betonu, prken a podlahových krytin; podlahy ostatních místností z PVC a keramické dlažby; vytápění lokální – kamna na tuhá paliva; elektroinstalace světelná i motorová. 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, nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím, se šikmou nebo strmou střechou.

Objemové parametry stavby:

zastavěné plochy:

1. NP i zastřešení

13,20 m x 10,00 m	=	132,00 m ²
3,00 m x 2,50 m	=	7,50 m ²
		<u>139,50 m²</u>

výpočet obestavěného prostoru:

vrchní stavba:

132,00 m ² x 3,25 m	=	429,00 m ³
7,50 m ² x 2,20 m	=	16,50 m ³
		<u>445,50 m³</u>

zastřešení:

132,00 m ² x 4,80 m / 2	=	316,80 m ³
132,00 m ² x 0,40 m	=	52,80 m ³
7,50 m ² x 0,80 m / 2	=	3,00 m ³
		<u>372,60 m³</u>

Obestavěný prostor celkem:

818,10 m³

Podle zjištěných informací bylo užívání rodinného domu zahájeno v roce 1835 – stáří 182 let. Dům se nachází v městské památkové zóně. V průběhu užívání nebyly provedeny žádné stavební úpravy, s výjimkou zahájených menších stavebních úprav v místnosti koupelny a kuchyni (podlaha) a napojení domu na rozvod plynu. Rodinný dům v současné době není užíván. Stavebně technický stav je špatný a odpovídá provedení celkové rekonstrukce u původních konstrukcí střednědobé i dlouhodobé životnosti. Bez provedení celkové rekonstrukce nelze stavbu užívat podle současných požadavků na standardní bydlení.

Součástí pozemku st.p.č. 135 je kromě stavby rodinného domu i budova stodoly (oceněna samostatně) a venkovní úpravy. Venkovní úpravy byly provedeny v průběhu užívání nemovitých věcí a jsou ve stáří na hranici životnosti, s výjimkou napojení domu na rozvod plynu (hlavní uzávěr plynu je na fasádě domu). Dům je napojen na veřejné přípojky přímo ze sousedního obecního pozemku. Ostatní venkovní úpravy jsou zpevněná betonová plocha o rozměrech 2,50 m x 2,50 m; venkovní zděný suchý záchod; oplocení pozemku mezi venkovním záchodem a budovou stodoly ze strojeného pletiva na ocelových sloupcích v délce 6,50 m a výšce 1,50 m. Venkovní úpravy jsou standardního rozsahu a provedení.

3) stodola

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní budovu stodoly, původně užívanou k zemědělským účelům (uskladnění zemědělských produktů a chlév). Stavba je oceněna podle zjištěného stavu posledního užívání, tj. jako budova pro skladování a manipulaci.

Stavba je založena na kamenných základech bez stabilizace; svislé konstrukce zděné ze smíšených materiálů v tl. více než 45 cm jsou mechanicky narušené; strop z 1/3 klenutý a ze 2/3 chybí; konstrukce krovu sedlové střechy je mechanicky narušená z dřevěných prvků a v části pulťová; krytina tašková; klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu; vrata dřevěná svlaková. Ostatní konstrukce a vybavení chybí nebo je nefunkční.

Stavba se pro potřeby ocenění považuje za budovu typu „S“ – CZ-CC 1252; SKP 46.21.13.2..1 s účelem užití budovy pro skladování a manipulaci. Základní cena je podle přílohy č. 8 použité vyhlášky 2 231 Kč/m³.

Objemové parametry stavby:

zastavěné plochy:

1.NP i zastřešení

14,80 m x 7,60 m	=	112,48 m ²
3,00 m x 2,75 m	=	8,25 m ²
		<u>120,73 m²</u>

výpočet obestavěného prostoru:

vrchní stavba:

112,48 m ² x 2,75 m	=	309,32 m ³
8,25 m ² x 1,90 m	=	15,68 m ³
		<u>325,00 m³</u>

zastřešení:

112,48 m ² x 3,40 m / 2	=	191,22 m ³
8,25 m ² x 0,85 m / 2	=	3,51 m ³
		<u>194,73 m³</u>

Obestavěný prostor celkem: **519,73 m³**

výpočet průměrné zastavěné plochy a průměrné výšky podlaží:

podlaží	zastavěná plocha	konstrukční výška	součin
1. NP	112,48 m ²	6,15 m	691,75 m ³
1. NP	8,25 m ²	2,75 m	22,69 m ³
	<u>120,73 m²</u>		<u>714,44 m³</u>

průměrná zastavěná plocha podlaží: = 120,73 m²
 průměrná výška podlaží: 714,44 m³ / 120,73 m² = 5,92 m

Standardnímu vybavení budov posuzovaná stavba odpovídá v souladu s přílohou č. 8 použité vyhlášky s výjimkou následujících položek:

pol.č.	konstrukce vybavení	navíc nadstandard	podstandard	chybí
1.	základy – bez stabilizace		0,132	
2.	svislé konstrukce – mechanicky narušené		0,304	
3.	stropy – chybí ze 2/3			0,092
4.	zastřešení – mechanicky narušený krov		0,070	
5.	krytina – v části chybí z 1/5			0,006
7.	úpravy vnitřních povrchů – chybí			0,042
8.	úpravy vnějších povrchů – chybí z 1/2			0,015

10.	schody – chybí				0,018
12.	vrata – svlaková		0,030		
13.	okna – chybí				0,034
14.	povrchy podlah – chybí				0,029
16.	elektroinstalace – nefunkční				0,058
17.	bleskosvod – chybí				0,004
25.	ostatní – chybí				0,052
součet		0,00	0,00	0,536	0,350

Podle zjištěných informací bylo užívání stavby zahájeno před více než 100 lety. V průběhu užívání nebyly provedeny žádné stavební úpravy. Stavebně technický stav je havarijní, s předpokladem odstranění některých konstrukčních prvků střednědobé životnosti (krov, krytina) a rekonstrukce konstrukcí dlouhodobé životnosti (svislé konstrukce). Bez nutných stavebních úprav nelze stavbu užívat. Podle informace zástupkyně objednatele došlo po prohlídce nemovitých věcí dne 18. 4. 2017 k propadu střešní konstrukce os krytinou na severní straně budovy.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je pro výpočet opotřebení použito lineární metody. Opotřebení stanoveno maximální - 85%.

4) trvalé porosty

Na pozemcích je vysázeny ovocná dřeviny i okrasné rostliny. Jejich druh a stáří je uveden v části II. Ocenění. Trvalé porosty nejsou udržovány, ale vykazují standardní stav.