

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

1.1.1. Informace o pozemku, LV 10002 - k.ú. Nové Dvory u Opařan

A : Vlastník - Česká republika, Příslušnost hospodařit s majetkem státu
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3

B : nemovitosti : **St. 29** , zastavěná plocha a nádvoří, 6372 m2, součástí je stavba zemědělská č.p.1, Hodušín

1.1.2. Kopie katastrální mapy

1.1.3 Objednávka ZP pod interním č. SPU 435410/2019/Vr

1.1.4 Fotodokumentace

1.1.5 Místní šetření : místní šetření bylo provedeno dne 1.11.2019

1.1.6 Vyhláška č.441/2013 Sb. v aktuálním znění

1.2 Situace a popis oceňované nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nacházejí v osadě Hodušín v jižní okrajové části. Oceňovaný areál tvoří :

1. stavba č. 1 ve východní části areálu – rodinný dům č.p. 1
2. stavba č. 2 dříve sloužící jako hospodářská budova k rodinnému domu v severovýchodní části areálu
3. stavba č.3 dříve sloužící jako hospodářská budova k rodinnému domu v severní části areálu
4. stavba č. 4 - zemědělská stavba – sloužící k ustájení dobytka – chlévy č.1
5. stavba č. 5 - zemědělská stavba – sloužící k ustájení dobytka – chlévy č. 2
6. stavba č. 6 - zemědělská stavba – sloužila jako sklad obilí





Pozemek St.29 se nachází v ploše zemědělské výroby

Popis :

- Rodinný dům č.p.1** – jedná se o jednopodlažní objekt s volnou půdou. Stáří domu je 80 let. Nosné konstrukce jsou zděné cihelné tl.45 cm, krov dřevěný, střecha sedlová, krytina pálené tašky. Klempířské konstrukce pozic plech. Schody dřevěné na volnou půdu. Úprava stěn je břízolit a vnitřní vápenná omítka. Podlaha – dlažba, PVC, okna dřevěná špaletová, dveře dřevěné. Vybavení kuchyně chybí.

Dispozice – jedná se o dvě bytové jednotky 2+1, WC, koupelna s vanou, spíž – se společnou chodbou a verandou.

Vytápění – lokální na pevná paliva (každá jednotka)

IS – elektro 230 V, voda – studna (mimo areál), kanalizace – jímka (mimo areál), teplá voda – chybí zdroj.

Výměry

Zastavěná plocha 1 NP – $22 \times 11 + 2 \times 4 = 242 + 8 = 250 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor $250 \times 4,2 + 242 \times 4/2 = 1050 + 484 = 1534 \text{ m}^3$

Budova dříve využívána jako kanceláře JZD, později upravena ke služebnímu bydlení. V současné době je neobydlen. Dům ve špatném technickém stavu.



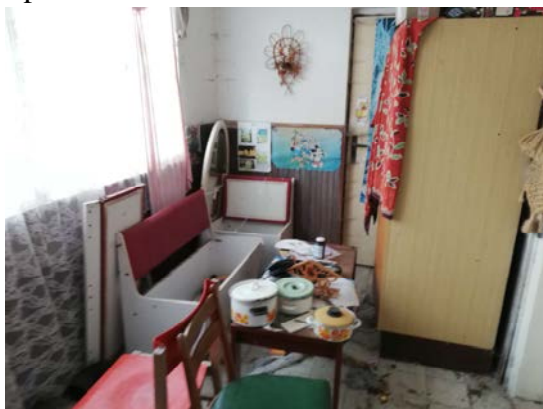
Vstup na volnou půdu



půda



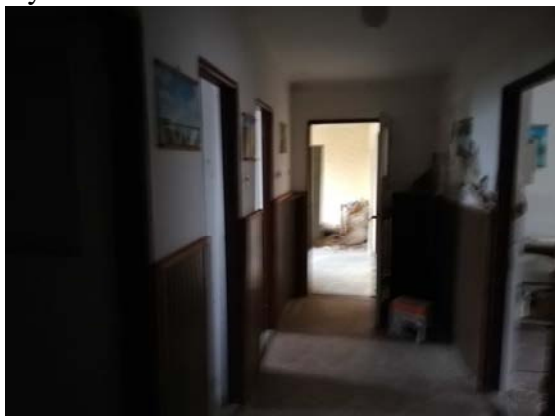
Společná veranda



společná chodba



Byt v severní části





Byt v jižní části



2. Hospodářská stavba č.2

Jedná se o stavbu v severovýchodní části areálu. Stáří odhadem přes 100 let. Stavba byla v minulosti využívána jako hospodářská k rodinnému domu k uskladnění materiálu. V současné době není využívána a ve špatném technickém stavu.





Jedná se o stavbu ze smíšeného zdiva, tl 50 cm. Základy jsou kamenné bez izolace. Úprava nosných konstrukcí je vápenná omítka. Střecha je sedlová, krov dřevěný, krytina pálené tašky, klempířské konstrukce nejsou. Stropy jsou dřevěné, částečně propadlé, zejména ve východní části. Podlahy částečně beton, částečně dřevěné rozpadlé. Okna dřevěná špaletová. Dveře dřevěné, částečně chybí. Vnitřní obklady nejsou.

IS – elektro 230 V

Vytápění v západní části – lokální na pevná paliva.

Technický stav – velmi špatný (propadlé stropy, podlahy rozpadlé, okna, dveře nefukční, omítky většinou opadané vlivem vlhkosti, střešní krytina ve špatném stavu)

Výměry : ZP – $33 \times 10 = 330 \text{ m}^2$

OP – $330 \times 2,5 + 330 \times 2,5 / 2 = 825 + 412 = 1237 \text{ m}^3$

PVP = 2,5 m

PZP = 330 m²

3. Hospodářská stavba č.3

Jedná se o stavbu v severovýchodní části areálu. Stáří odhadem 100 let. Stavba by v minulosti využívána jako hospodářská k rodinnému domu. V současné době je využívána pouze západní polovina stavby pro uskladnění materiálu, východní část je ve špatném technickém stavu – bez střechy.

3.1. Západní část



Základy kamenné bez izolace, nosné konstrukce smíšené, tl. 45 cm. Střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina bobrovky, klempířské konstrukce pozic plech. Úprava nosných konstrukcí – vápenná omítka. Stropy nejsou. Podlaha betonová mazanina. Vrata plechová. Dveře dřevěné svlakové, okna nejsou. Bleskosvod.

IS – elektro 230 V

Výměry : ZP – $16 \times 9 = 144 \text{ m}^2$

OP – $144 \times 3,3 + 144 \times 2,5 / 2 = 475 + 180 = 655 \text{ m}^3$

PVP = 3,3 m

PZP = 144 m^2

3.2. Východní část





Základy kamenné bez izolace, nosné konstrukce smíšené, tl.45 cm. Střecha není.

Úprava nosných konstrukcí – vápenná omítka. Stropy klenba. Podlaha rozpadlá. Dveře dřevěné svlakové, okna jednoduchá.

IS – nejsou zavedeny

Výměry : ZP – $18 \times 9 = 162 \text{ m}^2$

OP – $162 \times 3,3 + 162 \times 2,5/2 = 535 + 201 = 736 \text{ m}^3$

PVP = 3,3 m

PZP = 162 m^2

4. **Stavba č. 4 - Chlévy 1** – jedná se o jednopodlažní objekt se sedlovou střechou, krov dřevěný, střešní krytina – vlnitý eternit, bleskosvod, nosné konstrukce zděné – 50 cm, vápenná omítka, stropy nejsou, betonová podlaha, vrata dřevěná 2 x, dveře dřevěné, okna jednoduchá ocelová.

V jižní části stavby je přípravná dobytka, hygienické zařízení.

IS – elektro 230/400 V, voda ze studny na jiném pozemku, kanalizace do jímky na jiném pozemku

V současné době je stavba využívána k chovu hovězího dobytka.

Výměry – ZP $65 \times 15 = 975 \text{ m}^2$

OP $975 \times 5 + 975 \times 3/2 = 4875 + 1463 = 6338 \text{ m}^3$

PVP = 5 m

PZP = 975 m^2

Stáří objektu – 100 let.

Technický stav odpovídá stáří





5. **Stavba č. 5 - Chlévy 2** jedná se o jednopodlažní objekt se sedlovou střechou, střešní krytina – pálené tašky bobrovky, bleskosvod, nosné konstrukce zděné - 50 cm, úprava nosných konstrukcí - vápenná omítka, stropy klenba, betonová podlaha, vrata dřevěná 2x, okna jednoduchá ocelová
 IS - elektro. 230/400V, voda – studna na jiném pozemku, kanalizace – jímka na jiném pozemku,
 Stavba pro chov hovězího dobytka
 Výměry – ZP 61 x 12 = 732 m²
 OP 732 x 5 + 732 x 3/2 = 3660 + 1098 = 4758 m³
 PVP = 5 m
 PZP = 732 m²
 Stáří objektu 100 let
 Technický stav odpovídá stáří objektu





6. Stavba č. 6 - Sklad obilí – jedná se o zemědělskou stavbu využívanou v minulosti jako sklad obilí. V současné době není využíván (jiná technologie). Nosné konstrukce jsou zděné, 50 cm, střecha sedlová, dřevěný krov, pálené tašky, bleskosvod. Vápenná omítka. Podlahy dřevěné, stropy dřevěné, okna jednoduchá ocelová, dveře dřevěné svlakové,

Stavba má 3 NP ($v = 2,4 \text{ m}$) a volnou půdu ($5,4 \text{ m}$)

IS - elektro

Výměry – ZP NP $22 \times 10 = 220 \text{ m}^2$

OP $220 \times 7,20 + 220 \times 5,4 / 2 = 1574 + 594 = 2168 \text{ m}^3$

PVP = $2,4 \times 220 + 2,4 \times 220 + 2,4 \times 220 = 1584 / 660 = 2,4 \text{ m}$

PZP = $220 + 220 + 220 = 660 / 3 = 220 \text{ m}^2$

Stáří objektu 100 let

Technický stav odpovídá stáří.



1 NP



2NP

