

Popis znalce (částečný):

Budova je zděné nosné konstrukce - nosné obvodové zdivo a příčné stěny, stropy klenbová a dřevěné trámové (novodobě ztužené-spřažené), dřevěný vázaný krov, tašková krytina. Prvky krátkodobé životnosti jsou standardního provedení v daném segmentu trhu.

Technické vybavení

Budova má kvalitní úplné technické vybavení - odpovídající době rekonstrukce a modernizace z r. 1995. Elektroinstalace 230/400 V, hromosvod, vytápění je ústřední plynové včetně ohřevu TUV, úplné rozvody vody, kanalizace, požární vodovod (požární nástěnné hydranty), sociální zázemí je standardně vybavené, včetně nuceného odvětrání, zařizovací předměty běžného standardu. Kuchyně je vybavena plynovými sporáky a elektrickými sklokeram. varnými deskami, včetně digestoří a dalším vybavením kuchyní v nerez - dřezy, stoly. Je osazen osobní výtah v krajním schodišťovém prostoru - toto schodiště je nově zřízeno železobetonové konstrukce, původní točité schodiště zhruba ve středu budovy bylo renovováno.

Opotřebení

Celkový stav budovy je dobře udržovaný.

Budova je značného stáří, což však za dané masivní nosné konstrukce není nic neobvyklého. Přesné stáří budovy nelze zjistit - doložit - pravděpodobně budova pochází z konce 17 století, v průběhu životnosti byla několikrát modernizována - novodobě dle dochovaných podkladů kolem r. 1903-1905, poslední zásadní rekonstrukce a modernizace pochází z r. 1994-1995. Tato rekonstrukce do současné podoby byla důkladná, v podstatě došlo k úplné výměně technického vybavení, zesílení stropů nad 2. NP, byla provedena výměna střešní krytiny, fasáda, nové úpravy vnitřních povrchů stěn i podlah, nové výplně otvorů (okna pravděpodobně repasována a částečně doplněna), zřízeno nové schodiště, obvodové zdivo bylo lokálně vypraveno, dozděno apod. Zjevné závady konstrukcí dlouhodobé životnosti nebyly zjištěny, s výjimkou lokální vlhkosti zdiva v suterénu.

Technické opotřebení je v těchto případech obtížné odhadnout - teorie předkládá řadu možností (kubická metoda, kvadratická, semikvadratická, analytická metoda apod.), dle mého názoru je skutečně odborný odhad věrohodnější - přikláním se k variantě výše opotřebení mezi kvadratickým průběhem a Bradáčovou tzv. kubickou metodou, vzhledem k velmi dobrému stavu objektu - konstrukci dlouhodobé a krátkodobé životnosti. Jako výchozí stáří uvažuji r. 1800 - dobu dalšího min. trvání stavby odhaduji kubickou metodou na 70 let.

Opotřebení odhaduji v rozpětí 55-60%.

Venkovní úpravy tvořící příslušenství jsou uvedeny v části nález - popis staveb - ocenění provádím zjednodušeně jako podíl z ceny hlavní stavby pro celkový náhled na věcnou hodnotu.

Běžně činí podíl ceny venkovních úprav cca 3 - 8 % celkové věcné hodnoty nemovitosti - ocenění v daném případě se provádí vzhledem k rozsahu úprav a ve vazbě na rozsah hlavní stavby (zděné oplocení areálu, zpevněné plochy, schodiště, inženýrské sítě) pod středem uvedeného rozpětí.

Oceňované pozemky funkčního celku jsou z části zastavěné stavbou budovy čp.1 spolu s dvorem, navazuje pozemek zahrady - menší park.

V lokalitě obce nacházející se v blízkosti rychlostní komunikace R7 je tržní cena pozemků v rozpětí 400-700,- Kč/m², poloha pozemků je v centrální části obce, pozemek jako celek je napojen na kompletní inženýrské sítě včetně plynovodu.

Silné stránky

- klidná poloha v centru obce
- dobrá dopravní dostupnost, poloha nedaleko silnice R7 a města Chomutova
- úplná technická infrastruktura
- celkově dobře udržovaný technický stav nemovitosti
- možnost polyfunkčního využití (za předpokladu stavebních úprav), osobní výtah v objektu

Slabé stránky

- značný rozsah budovy - mělký trh v daném segmentu
- značná energetická náročnost budovy (zastaralá koncepce centrálního ohřevu TUV a vytápění)
- dřevěná dvojitá okna - předpoklad výměny (případně repase a změny zasklení)
- dílčí závady sklepa a přístavby - vlhkost zdiva
- předpoklad vysokých údržbových a provozních nákladů

Budova „Zámku“ v Údlicích





