

Protokol z technické prohlídky nemovitosti

Lokalita:

Zátiší 638

Brumov – Bynice

Parc. č. 1181 (dům + zahradní sklad), výměra 543 m²

Parc. č. 1182 (zahrada), výměra 823 m²

Parc. č. 1183 (zahrada), výměra 297 m²

KÚ Brumov

Prohlídka provedena:

22.6.2020

Prohlídku provedl:

Ing. arch. Marek Zámečník

Pod Hájem 342

766 01 Val. Klobouky

IČ: 03416321

Předprohlídkový průzkum:

Projektová dokumentace k domu poskytnuta v rozsahu půdorysů, řezů a pohledů z doby stavby. Bylo ověřeno, že dokumentace plně neodpovídá skutečnému stavu. Je nutné provést zaměření stávajícího stavu a ověřit v projektové dokumentaci uvedené skladby konstrukcí.

a) datace stavby

Dům byl prokazatelně postaven po r. 1950 – v ortofotomapě z r. 1950 není ulice zátiší ještě vůbec vytyčena a nestojí zde ani jeden dům. Odhad stáří domu podle charakteru stavby a typových detailů – cca 1955 – 1960, téměř jistě ne později než 1965.

b) územní plán

Dle platného ÚP Brumova – Bylnice je celý pozemek veden jako „Bydlení individuální“. Z hlediska budoucího využívání domu k bydlení, případně drobnému nerušícímu podnikání a výrobě není předpoklad omezení.

c) stav přípojek a sítí

Ul. Zátiší je odkanalizována jednotnou kanalizační stokou, má veřejný vodovodní řad, plynovod i nadzemní vedení elektrické distribuční soustavy.

Dům č.p.638 je připojen nadzemním vedením k soustavě el. vedení (230/400V).

U domu je zaznamenána vodovodní přípojka z veřejného vodovodního řadu, dům je napojen současně i na vlastní studnu v zahradě.

Přípojka plynu je na hranici pozemku.

Kanalizační přípojka nebyla lokalizována, dle jednotné digitální technické mapy je dům napojen na septik, dle tvrzení majitelů též na kanalizační stoku – dokumentace k připojení nedohledána.

Prohlídka nemovitosti

Dne 22.6.2020 byla provedena prohlídka nemovitosti za účelem zhodnocení stavebně – technického stavu a posouzení možnosti stavebních úprav domu.

Vizuální zhodnocení exteriéru:

Dům na velmi pěkném místě v klidné ulici města Brumov – Bylnice. Zběžnou prohlídkou nejeví žádnou podstatnou statickou či technickou závadu, větší trhliny nebo známky sedání nezaznamenány.

Orientace obytných místností je do ulice, na jižní stranu. Technické zázemí domu, kuchyně, jsou orientovány do zahrady na sever. Potenciál propojení obytného prostoru se zahradou není využitý.

V zahradě je postavena garáž/zahradní sklad ze zbytkového stavebního materiálu (cihla, škvárobeton, dřevo) a další nerozlišené přístavky. Garáž je zakreslena v KN, poloha, tvar i rozměr zákresu v zásadě odpovídá skutečnosti, bez geodetického zaměření stávajícího stavu nelze garantovat menší odchylky.

Valbová střecha je krytá keramickou taškou – bobrovkou s maltovanými nárožními hřebenáči bez významných poruch. Střecha nemá zdeformovaný hřeben – známku nadměrného přetížení krokví.

Komíny jsou zděné ze šamotových cihel, zřejmě nevyvločkové, technický stav dobrý.

Pozinkované střešní svody a žlaby jsou v uspokojivém stavu, zaústění do dešťové kanalizace není v dobrém technickém stavu, zřejmě ucpané nebo nesprávně trasované vedení dešťové kanalizace způsobuje lokální vlhnutí zdiva, především v severozápadním rohu budovy. Nejde o závažnou poruchu, projevuje se opadanou a zpuchřelou omítkou.

Fasáda domu je provedena z klasické vápenocementové omítky, opakovaně natíraná. Poslední nátěr světle zelenou barvou proveden bez předchozí penetrace a místy se loupe. Omítka vyžaduje lokální vyspravení, dům celkový nátěr či zateplení.

Trhliny ve fasádě domu nezavdávají předpoklad závažnější statické závady, jedná se s největší pravděpodobností o důsledek mírného nerovnoměrného sedání (část domu podsklepena, část ne, část vytápěna, část ne, nevhodné provedení okapového chodníku, lokální průsaky dešťové vody – viz výše). Problém odstraní funkční odvod dešťové vody a odvedení zemní vlhkosti od obvodového zdiva.

Výplně otvorů jsou původní, dřevěné – okna kastlová dvojitá, veranda má okna jednoduchá. Přestože oknům nelze upřít řemeslnou kvalitu pravděpodobně ještě za první republiky vyučeného truhláře nebo jeho žáka, jsou stávající okna i dveře morálně i technicky za hranicí životnosti a jejich výměna je prakticky nevyhnutelná bezprostředně po zakoupení nemovitosti.

Kamenný sokl domu je proveden pouze z přední části, je spárovaný, bohužel znehodnocený vymalováním spár hnědou barvou. Nejeví známky statických poruch.

Přístřešek nad vstupem spolu se schodištěm je staticky jediným problémovým prvkem. Schodiště nemá kvalitně provedený základ a nerovnoměrně sedá vůči domu, což způsobuje viditelnou prasklinu podél vstupních dveří. Nejde však o staticky významný defekt ohrožující stabilitu domu, je to pouze estetická závada, kterou není možné odstranit jinak než důslednou dilatací schodiště od domu, nebo jeho celkovým novým provedením.

Vizuální zhodnocení interiéru:

Do domu se vstupuje z východní strany přes zastřešení závětrí do zádveří – verandy. Z verandy vede schodiště na půdu, dveře do první obytné místnosti a chodba hlouběji do dispozice. Z této chodby je přístup po strmějším schodišti do sklepa a dále na samostatné WC. Chodba končí dveřmi do kuchyně.

Kuchyně je prostorná, navazuje na ni spíž a jediná koupelna v domě spojená s technickou místností – je v ní umístěn kotel na tuhá paliva. Kuchyně je průchozí do druhé obytné místnosti – obývacího pokoje. Z obývacího pokoje vede jediný přístup do poslední obytné místnosti – ložnice. Obývací pokoj je navíc průchozí i do první obytné místnosti. Samostatný vstup z chodby nemá.

Dispoziční řešení přízemí domu zcela odpovídá době výstavby a v současné době je nevyhovující požadavkům na moderní bydlení. Budoucí majitel bude muset řešit rozsáhlejší dispoziční úpravy.

Sklep domu je poměrně prostorný, lokálně jsou viditelné průsaky zemní vlhkosti, ale nejsou nijak závažné. Závadu lze odstranit oddrenážováním a doplněním hydroizolačního opatření po odhalení suterénního zdiva z venkovní strany. Nižší světlá výška není v tomto případě omezující pro využívání místnosti jako technického zázemí domu.

Podkroví domu tvoří jedna obytná místnost se sníženým stropem orientovaná do ulice – na jih. Stěny místnosti jsou zděné, nejedná se o jinak běžnější dřevěnou konstrukci opláštěnou např. heraklitem. Zbytek podkroví tvoří dva půdní prostory – nezateplené.

Zjištěné dispoziční závady:

- Vstup do obytné místnosti přímo ze zádveří
- Nevytápěný sklep sousedí přímo s vytápěným prostorem
- Koupelna průchozí z kuchyně
- Obývací pokoj přístupný pouze průchodem z jiné místnosti
- Nevhodně řešená ergonomie kuchyně
- Chybějící propojení se zahradou
- Nízká světlá výška v podkroví
- Nezateplená střecha

Zjištěné pozitivní skutečnosti

- Světlá výška místností v přízemí je 2,65m, tj. dostatečná pro možné dodatečné položení tepelné izolace do podlahy a provedené sádkartonového podhledu.
- Sklep je dostatečně prostorný pro umístění zásobníku na teplo vody, plynové kotle a případně domácí vodárny. Technické zázemí domu je tedy možné z obytného podlaží přesunout.
- Konstrukce krovu byla minimálně z části měněna a její stav je dobrý.
- Schodiště do podkroví je provedeno jako velmi pěkná truhlářská práce a určitě stojí za zvážení jej zachovat.

stručná S.W.O.T. analýza domu

S – silné stránky

- Lokalita
- Velká zahrada
- Kvalitní nosné konstrukce
- Blízkost cyklostezky
- Zahradní sklad vedený v KN – pravděpodobně nebude třeba dodatečně legalizovat

W – slabé stránky

- Špatné stávající dispoziční řešení – nutné úpravy prostor
- Omezené využití podkroví – nutné větší stavební úpravy, optimálně vybourání stávající obytné místnosti, vytvoření nových místností, kompletní tepelná izolace. S tím související nutnost překrytí střechy a výměny laťování kvůli doplnění pojistné hydroizolační vrstvy pod krytinu.
- Kompletně nutná výměna otopné soustavy, rozvodů vody, elektřiny, odpadů - dožité
- Možné nutné vybudování kanalizační přípojky (?)
- Nutno vyvločkovat komíny v případě jejich využívání.

O – příležitosti

- Dobře upravitelné dispoziční řešení
- Možnost vytvořit moderní obytný prostor s kuchyní a obývacím pokojem v návaznosti na zahradu
- Možnost propojení se zahradou
- Vyšší světlá výška místností – možnost řešit topení i jako podlahové – to je u starších domů možné málokdy.
- Možnost rozšíření půdorysu domu do zahrady
- Investiční příležitost – možnost vybudování druhého samostatného domu v zahradě

T – hrozby

- Jde o rekonstrukci, náklady nelze přesně vyčíslit.
- V průběhu rekonstrukce se mohou objevit nepředvídatelné problémy (např. nutnost výměny nebo posílení části stropu, snesení rákosové omítky a provedení nových omítek)
- S jistotou nelze potvrdit existenci kanalizační přípojky.
- Neodbornými zásahy do příček lze narušit statiku domu. U starších domů nelze automaticky předpokládat, že stěna silná 15 cm není nosná, může spolupůsobit při podepření stropu. Vždy je nutný statický posudek.
- Nelze vyloučit určitá omezení v dispozičním řešení – limity konstrukčního systému či ekonomika řešení. Doporučuji řešit komplexně s architektem před započítáním jakýchkoliv prací.
- Není prověřená skladba stropu a podlahy, je možné, že bude třeba podlahy celoplošně odstranit a vytvořit kompletně novou skladbu až od rostlého terénu.
- Dům nebude po koupi ihned obyvatelný a rekonstrukce bude vyžadovat s vysokou pravděpodobností stavební povolení (zásahy do nosných zdí, změna tvaru oken).

Celkové zhodnocení

Stav domu plně odpovídá stáří, charakteru obývání původním majitelem, dobovému způsobu výstavby. Stav domu se na první pohled jeví horší, než tomu skutečně je. Budoucí vlastník se musí smířit s dožitým technickým vybavením objektu (veškeré rozvody, podlahy, nevyhovující tepelné izolace, horší dispoziční řešení), ovšem stavební podstata domu je na základě odborného zhodnocení na vyšší úrovni než některé později stavěné domy ze 70. a 80. let, které jsou sice papírově novější, jsou ale stavěny z méně kvalitních materiálů za předpokladu stejně dožitého technického vybavení a srovnatelného rozsahu nutných úprav. Výměnou za to dostává, při investičních nákladech srovnatelných s novostavbou menšího domu na zelené louce, dům ve stabilizované a zabydlené lokalitě, s velkou zahradou a množstvím vzrostlé zeleně. Dům není v současné době dispozičně zajímavý, ale má potenciál na plnohodnotné a především kvalitní bydlení čtyř až pětičlenné rodiny.

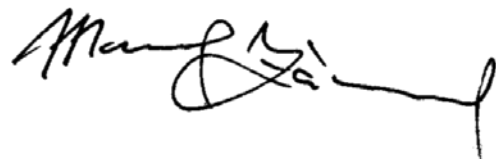
Ekonomická rozvaha

Předpokládáme – li prodejní cenu cca 2,5 mil. Kč, budoucí majitel dostává v této sumě stavební pozemek o výměře téměř 1700 m². V této lokalitě, kde stavební pozemky už dále vznikat nebudou, je hodnota samotného pozemku blízká částce 1,5-2 mil. Kč. Odhad ceny kompletní rekonstrukce domu do stavu kvalitativně blízkému novostavbě, je cca 2 – 2,5 mil. Kč. Pro srovnání – jednoduchý přízemní dům 4+kk se při stavbě na klíč pohybuje okolo 3,5-4 mil. Kč bez pozemku. Velkým lákadlem může být možnost výstavby druhého domu v horní části zahrady. Pokud do budoucna i nadále porostou ceny stavebních pozemků, může zde výhledově vzniknout bydlení pro děti, případně výminkový malý dům pro rodiče nebo návštěvy nebo také, za předpokladu určitého zásahu do vlastního komfortu užívání společné příjezdové cesty, investiční nemovitost.

Přílohy:

- Výřez z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRUMOV – BYLNICE
- Výřez z technické mapy Zlínského kraje
- Výřez z ortofotomapy z roku 1950 s vyznačenou (budoucí) polohou nemovitosti

Ve Valašských Kloboukách, 22.6.2020



Ing. arch. Marek Zámečník

Pod Hájem 342

766 01 Valašské Klobouky

IČ: 03416321