

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, není zde půda a je zde vybudováno obytné podkrovní.

Základy má pravděpodobně kamenné. Objekt je dřevěné konstrukce, stropy jsou z dřevěných trámů. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena betonovou taškou a klempířské prvky jsou měděné. Vnější omítky objektu je tvořeno: dřevěné obložení, vápenné hladké omítky a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům 6+1. V 1. NP domu se nachází koupelna, sauna, místnost, obývací pokoj s kuchyňským koutem. Ve 2. NP se nachází koupelna, 4 místnosti a technická místnost s plynovým kotlem. Podlahová plocha činí 188.8 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 212.8 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem, v celém objektu s venkovními roletami. Obytné prostory jsou orientovány na severozápad. Koupelnové vybavení tvoří: koupelna v 1. NP rohová vana, WC, sauna, v 2. NP sprchový kout, WC a WC je vybaveno závěsnou toaletou. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, mají obložkové zárubně a vchodové dveře jsou plastové prosklené. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a elektrický sporák. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, bodová svítidla.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je laminátová plovoucí podlaha. V ostatních místnostech je laminátová plovoucí podlaha.

Mezi další vybavení domu patří: vestavěné skříně, digestoř, anténní rozvody, síťové rozvody, odvětrání prostorů ventilátory, finská sauna.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je napojen na studnu – vrtaná 35 m a má připojení na vlastní ČOV a je zde individuální zdroj plynu – pronajatý zásobník plynu. V domě je topení řešeno ústředně plynovým kotlem a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad. Stav rodinného domu je hodnocen jako dobrý, s ohledem, že nemovitost nebyla delší dobu využívána je nutné počítat s revizí kotle a potrubí ústředního topení a dále elektrického zařízení u ČOV.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, jezírko, oplocení tvoří živý plot. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě –

pozemek parc. č. 8268/1 ve vlastnictví Zlínského kraje. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Součástí ocenění jsou dále vedlejší stavba – zde umístěna ČOV, zahradní pergola, zpevněné plochy.

Dům je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde střední nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňované nemovitosti vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu. Ochranné pásmo elektrického vedení na hranicích pozemku podél silnice a ochranné pásmo nízkého napětí vedoucí přes pozemek parc. č. 5048/1.

Oceňované nemovitosti se nachází v rozsáhlém chráněném území.

Tabulkový popis		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	2000
	Zdroj informace o době výstavby	znalecký posudek č. 15640, vypracovaný dne 19.2.2018 Znaleckou společností, s. r. o.
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	pravděpodobně kamenné
	Konstrukce	dřevěná
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	měděné
	Vnější omítky	štukové, dřevěné obložení, vápenné hladké
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem

	Orientace oken obytných místností	severozápad
	Vybavení koupelny	koupelna v 1. NP vana, WC, sauna, v 2. NP sprchový kout, WC
	Toaleta	závěsná toaleta
	Vstupní dveře	plastové
	Typ zárubní	obložkové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, elektrický sporák
	Dispozice RD	6+1
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Podlahová plocha činí 188.8 m <sup>2</sup> . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 212.8 m <sup>2</sup> .
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	připojení ke studni
	Svod splašek	vlastní ČOV
	Plynovod	individuální – pronajatý zásobník plynu
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	plynový kotel
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha ostatní: laminátová plovoucí podlaha
	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	rozvody: nutná revize vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, okrasná skalka, jezírko
	Venkovní stavby	vedlejší stavba - umístěna ČOV
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	živý plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevřenou dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost

		dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	Na nemovitosti vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu. Ochranné pásmo elektrického vedení na hranicích pozemku podél silnice a ochranné pásmo nízkého napětí vedoucí přes pozemek parc. č. 5048/1.	
<b>Další informace</b>	rozsáhlé chráněné území	