

Vyhodnocení stavu rekreační chaty

Cena rekonstrukce vychází z ceníkových cen společnosti Mistři dřeva s.r.o. Ceny nevycházejí z veřejných ceníkových soustav. Cena je stanovena v určitém rozpětí, které vychází ze zhodnocení skutečného stavu a přání investora.



1) Základní údaje o studované nemovitosti

Název: Chata v bývalém letním táboře Bouda

Parcelní číslo: 1670/5

Obec: Křečovice

Katastrální území: Živohošť

LV: 456

Výměra 86 m²

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního

Druh pozemku: lesní pozemek

2) Zadání investora

Investor se rozhoduje o povaze rekonstrukce, která vychází z jeho projektové dokumentace. Díky neznámému původu a stáří chaty není možné odhadnout náklady na rekonstrukci. Z toho důvodu je nutné odhalit části konstrukce a zjistit stav nosných prvků. Následné vyhodnocení má pomoci určit cenové náklady rekonstrukce a dobu jejího trvání.

Vyhodnocení má také rozhodnout o případné kompletní demolici a nové výstavbě.

3) Vyhodnocení stavu chaty

Shledáváme konstrukci chaty v dobrém stavu a rekonstrukci je možné provést v rozsahu, který investor zamýšlí. Výsledná cena rekonstrukce by se měla pohybovat mezi 800 000 – 1 000 000 Kč.

Cena výstavby nové chaty se stejnými parametry odhadujeme na 3 000 000 Kč.

a) Celkový popis stavu rekonstrukce po jednotlivých částech

a. Podlaha

Podlahový rošt je ve špatném stavu. Jeho výměna je nutná v obývacím pokoji a zadním pokoji. Lze zachovat pouze v předním pokoji. Zde se nachází podlahový krytina z tlustých prken. Jejich oddělení od roštu bude velmi náročné. Stále se však vyplatí rošt zachovat a pracovat s ním. Náklady se projeví v celkové částce za rekonstrukci.

b. Stěny a dělící příčky

Po prohlídce jsme shledali, že je možné vybourat dvě příčky, které nenesou konstrukci chaty. Ty je následně možné nahradit SDK konstrukcí, či nechat prostor zcela otevřený. Stěnu mezi terasou a obytným prostorem je nutné zachovat, stejně tak stěnu mezi obývacím a předním pokojem. Jedná se o nosné konstrukce.

Některé stěny jsou pokryty starým sololitem. Ten bude zcela odstraněn. Ostatní stěny jsou obloženy palubkami. Stěny neobsahují zateplení.

c. Podkroví a střecha

Střecha je v dobrém stavu a není nutná žádná úprava. Krov je možné také zachovat. Při demolici se musí počítat se zbouráním druhého komínu, který v novém objektu již nebude mít funkci. Zároveň je možné otevřít obývací pokoj až do krovu, tedy je možné zbourat strop. Nebude to mít vliv na statiku celé chaty.

d. Sociální zařízení

Sprchový kout i toaleta mají funkční odpady, které vedou do společné kanalizace. Při rekonstrukci je možné sít využít.

b) Cíl rekonstrukce

Investor chce kompletní rekonstrukci, která bude zahrnovat:

- Oprava nosné konstrukce
- Zateplení celého objektu i vnitřních stěn
- Otevření stropu obývacího pokoje do krovu
- Vznik dvou neprůchozích pokojů
- Obložení krovu palubkami
- Pokoje budou tvořit stěny z SDK
- Vznik oddělené koupelny a toalety
- Zachování exteriéru v současném stavu (bude řešeno později svépomocí)
- Prozatímní zachování zimní zahrady
- Vyřešit vytápění technologií

4) Odhad hodnoty chaty po rekonstrukci

Obvyklá cena chaty je 3 100 000 Kč.

Při stanovení ceny vycházíme z našich zkušeností a z informací serveru Valuo.cz

5) Doporučení zhotovitele posudku

Záměr investora je vytvořit celoročně obyvatelnou chatu. Pro tento cíl je nutné chatu zateplit minimálně jednou vrstvou na obvodových stěnách. Vnitřní příčky je dobré také vyplnit izolací, aby se dosáhlo dostatečné míry zvukové neprůzvučnosti. Chata bude napojena na společnou kanalizaci, proto není nutné budovat septik či jímku. Dojde pouze k přepojení stávající kanalizace.

Z důvodu kompletní změny dispozic musí investor uvažovat zcela nové elektro instalace.

Pro uchování tepla doporučujeme kompletní výměnu oken a dveří.

Doporučujeme také zateplit zimní zahradu.

K vytápění prostoru bychom využili podlahový systém, který teplo rovnoměrně rozloží po celém objektu. Lze doplnit menšími kamny, které se snadno napojí na stávající komín.

Nevidíme zde prostor pro recyklaci původního materiálu. Záchrana obkladových palubek by byla časově velmi náročná. Proto bychom volili vždy nové materiály.

Investor by měl uvažovat o odvozu materiálu ze stavby. Náš odhad odpadu jsou 4 tun. Zahrnuje suť a dřevo.

6) Cenový odhad rekonstrukce

č. Název položky Množství mj Celková cena

Bourací práce

1	Obvodové stěny – demontáž palubek	1,00	kpl	9 750,00 Kč
2	Demolice nenosných příček	1,00	kpl	9 750,00 Kč
3	Demontáž příslušenství	1,00	kpl	3 900,00 Kč
4	Demolice podlah	1,00	kpl	7 500,00 Kč
5	Odvoz a likvidace materiálu	1,00	kpl	13 000,00 Kč

Nové konstrukce

6	Nenosné SDK příčky	136,00	m ²	174 624,00 Kč
7	SDK podhled	29,00	m ²	41 296,00 Kč
8	Palubkové podhledy bez nátěru	55,00	m ²	51 205,00 Kč
9	OSB kuchyně	8,00	m ²	9 416,00 Kč
10	Konstrukce podlahy obytné místnosti	56,00	m ²	75 264,00 Kč
11	Konstrukce podlahy koupelna	4,50	m ²	9 324,00 Kč

Úpravy povrchů

12	Parapety kompletní realizace	6,00	bm	4 200,00 Kč
13	Vnitřní komín	12,00	bm	7 644,00 Kč
14	Špalety	17,00	bm	6 154,00 Kč
15	Malby SDK konstrukcí	150,00	m ²	30 300,00 Kč
16	Nátěr palubkového podhledu	55,00	m ²	5 775,00 Kč

Konstrukce ostatní

17	Konstrukce podlahy – palubky	51,00	m ²	109 242,00 Kč
18	Obložkové dveře plné	5,00	kpl	35 800,00 Kč
19	Okenní výplně	8,00	ks	48 000,00 Kč

Obklady, dlažby, sanita

20	Dlažba – koupelna, WC	5,20	m ²	13 520,00 Kč
21	Obklady – koupelna, WC	10,50	m ²	25 200,00 Kč
22	WC závěsné	1,00	kpl	8 400,00 Kč
23	Sprchový kout	1,00	kpl	14 000,00 Kč
24	Rozvod vody a odpadu	1,00	kpl	29 000,00 Kč

25	Přesun hmot	1,00	kpl	40 000,00 Kč
----	-------------	------	-----	--------------

Celková cena bez DPH

782 264,00 Kč

Poznámky:

- Součástí cenové nabídky není například kuchyně, úprava zimní zahrady a úpravy exteriéru

7) Fotografie při odhalení konstrukce

Jedná se o ukázkový případ. Investor byl rozhodnutý, že chatu bude rekonstruovat. Díky tomu jsme mohli odhalit konstrukce po větších částech. Až následně jsme rozhodli o celkové ceně za rekonstrukci.

