



ZPRÁVA O STAVU NEMOVITOSTI

Smetanova 195, Všetaty

3. 6. 2021



Popis nemovitosti

Předmětem inspekce je starší dvougenerační rodinný dům situovaný v okrajové části obce. Současná podoba RD je výsledkem nástavby původní stavby, která probíhala koncem 80-tých let minulého století. Došlo ke nadezdění východního křídla domu, zvednutí střechy a změny sklonu střechy z 45° na 30°.

Dům je ve tvaru písmena L. V severním křídle se nachází bytová jednotka (byt č. 01) o velikosti 3+kk a rozsáhla půda vhodná pro realizaci půdní vestavby. Přístup do půdního...

Udávaná užitná plocha	195m ²
Dispozice	3+1
Celkový stav nemovitosti	dobrý
Fáze životního cyklu nemovitosti	před rekonstrukcí
Udávaná energetická náročnost	Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen
Materiál	cihla
Počet podlaží	2
Počet bytů	2
Pozice domu	samostatný
Umístění v obci	Klidná část obce
Elektroinstalace	230 V
Topení	ústřední
Zdroj vytápění	Elektřina
Zdroj vody	Vodovod
Kanalizace	ano
Balkon, lodžie, terasa	ano
Sklep	ne
Plyn	ne
Parkovací stání	1
Garáž	1












Informace z katastru nemovitostí

Adresa:	Smetanova 195 , Všetaty , 277 16
Katastrální území:	Všetaty [787485]
Číslo listu vlastnictví:	113
Vlastník nemovitosti:	Čepelová Kateřina
Parcela:	196/1, 290/61
Výměra parcely:	434 m ²
Ochrana nemovitosti:	Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
Omezení vlastnického práva:	bez omezení
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.





-  **A** Nosné konstrukce
-  **B** Nenosné příčky a konstrukce
-  **C** Exteriéry, fasády, izolace a balkóny
-  **D** Vnitřní instalace
-  **E** Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty
-  **F** Výplně otvorů (okna,dveře)
-  **G** Sklepy, garáže, parkoviště
-  **H** Požární bezpečnost a hygienické podmínky
-  **I** Střecha, hromosvody, okapy

CELKEM ZJIŠTĚNÍ

19

10

**NUTNÁ
REKONSTRUKCE**

6

NUTNÁ OPRAVA

3

NEBRÁNÍCÍ UŽÍVÁNÍ





Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Zjištění
Nosné konstrukce	
A1	Bylo zjištěno vlhnutí stěn. Celá severní stěna a vnitřní stěny domu jsou poškozené vlivem pronikání vody do nosných konstrukcí.
Nenosné příčky a konstrukce	
B1	Vnitřní nenosné konstrukce v bytě č.01 jsou místy poškozené vlivem vlhkosti a napadeny plísní.
Exteriéry, fasády, izolace a balkóny	
C1	Konstrukce zábradlí nesplňuje bezpečnostní požadavky.
Vnitřní instalace	
D1	Nebyla doložena platná revize elektro, doporučujeme provedení revize.



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Zjištění
D2	Elektroinstalace v bytě č. 01 je původní provedena v hliníku. Nutná rekonstrukce elektroinstalaci.
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty	
E1	Interiér vyžaduje renovaci a modernizaci
E2	Schodiště do 2.np není opatřeno mádlem
E3	Podlahové krytiny v bytě č. 01 vyžadují renovaci.
E4	Omítky v bytě č. 01 jsou poničené působením vlhkostí.
E5	Obklady v koupelnách vyžadují rekonstrukci a modernizaci.
E6	Vybavení bytu č. 01 určené k výměně



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Zjištění
Výplně otvorů (okna,dveře)	
F1	Část oken a balkonových dveří je ve špatném stavu, nutná výměna za nové, popř. nutná rekonstrukce.
Sklepy, garáže, parkoviště	
G1	Šířka místnosti deklarované jako garáž neumožňují parkování běžného vozu (<2.7m).
Požární bezpečnost a hygienické podmínky	
H1	Dům není vybaven autonomním požárním hlásičem a hasicím přístrojem.
Střecha, hromosvody, okapy	
I1	Hromosvod není instalován.



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Zjištění
12	Nátěr klempířských prvků vyžaduje renovaci.
13	Několik dílů střešní krytiny na západní straně střechy je poničeno neodbornou instalací kabelů
14	System hospodaření s dešťovou vodou není instalován. Srážková voda ze střechy je sváděna okapy a svody na terén
15	Nátěr klempířských prvků vyžaduje renovaci.



Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Sklepy, garáže, parkoviště	Sklepy	není
Základy a nosné konstrukce	Základy a sokly	není přístupné
Základy a nosné konstrukce	Vodorovné nosné konstrukce, schodiště	není přístupné
Vnitřní instalace	Plyn	Není připojeno
Vnitřní instalace	Vzduchotechnika	Mechanická ventilace není v domě instalovaná.



Požadavky a metodika

Požadavky investora

Zpráva o technickém stavu nemovitosti pro potřeby realitního zprostředkování při prodeji nemovitosti.

Účel inspekce

Účelem inspekce nemovitosti je odhalit významné závady a problematická místa, která by mohla mít dopad na užitnou hodnotu a cenu nemovitosti.

Metoda průzkumu

Inspekce nemovitosti je neinvazivní, vizuální průzkum rezidenční nemovitosti. Účelem inspekce je identifikovat významné pozorovatelné defekty konstrukcí a komponentů nemovitosti. Inspekce může zahrnovat specifická měření a další úkony ve sjednaném rozsahu.

Zjištěné závady jsou klasifikovány z hlediska uživatele nemovitosti a požadovaných oprav následovně:

1. Závady estetické, nebránící běžnému užívání
2. Závady omezující uživatele, nutnost opravy
3. Závady významně omezující uživatele, nutnost rekonstrukce

Podklady poskytnuté majitelem nemovitosti

Projektová dokumentace přestavby RD z roku 1987

Další informace

-

Poznámka

Tato zpráva je určena pouze pro klienta. Zpráva hodnotí stav nemovitosti k datu inspekce a k účelu uvedenému ve zprávě, s ohledem na rozsah prohlídky a metody zkoumání. Inspektor ani společnost Nemoinspekt s.r.o. nenesou odpovědnost za údaje obsažené ve zprávě vůči jiným osobám než klientovi.

Dále upozorňujeme na skutečnost, že kdybychom dělali důkladnější technickou prohlídku nebo dodatečná šetření, tak by naše závěry mohly být odlišné.