



ZPRÁVA O STAVU NEMOVITOSTI

Kunčice nad Labem 81, Kunčice nad Labem

20. 9. 2023

Inspektor: Ing. Martina
Hepnerová



Revizor: Ing. Jan Březina



Popis nemovitosti

Jedná se o dvoupodlažní rodinný dům se sedlovou střechou. Součástí je zastřešený průjezd, hospodářské budovy a stodola na pozemku RD. Stáří domu je odhadem 150 let. Přízemí prochází rekonstrukcí. Podkroví je v původním stavu. Hospodářské budovy jsou určeny k demolicí, stejně jako část stodoly.



Naměřená užitná plocha	252m ²
Dispozice	Ostatní
Celkový stav nemovitosti	dobry
Fáze životního cyklu nemovitosti	v rekonstrukci
Udávaná energetická náročnost	Nebyl předložen průkaz energetické náročnosti budovy.
Materiál	cihla
Počet podlaží	2
Počet bytů	1
Pozice domu	samostatný
Umístění v obci	Rušná část obce
Elektroinstalace	230 V / 400 V
Topení	ústřední
Zdroj vytápění	Plyn
Zdroj vody	Vodovod
Kanalizace	ne
Balkon, lodžie, terasa	ne
Sklep	ne
Plyn	ano
Parkovací stání	2
Garáž	0









Informace z katastru nemovitostí

Adresa:	Kunčice nad Labem 81 , Kunčice nad Labem , 543 61
Katastrální území:	Kunčice nad Labem
Číslo listu vlastnictví:	489
Vlastník nemovitosti:	Chovanec Martin, Soukenická 1095/24, Nové Město, 11000 Praha 1, Marquez Kathelyn, Purok 1, Salugan Camalig, 4502 Albay, Filipínská republika
Parcela:	st. 85
Výměra parcely:	1109 m ²
Ochrana nemovitosti:	Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
Omezení vlastnického práva:	Věcné břemeno (podle listiny), Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.





-  **A** Nosné konstrukce
-  **B** Nenosné příčky a konstrukce
-  **C** Exteriér, fasáda, balkony, lodžie a terasy
-  **D** Střecha, hromosvody, okapy
-  **E** Izolace
-  **F** Vnitřní instalace
-  **G** Vytápění a klimatizace
-  **H** Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty
-  **I** Výplně otvorů (okna, dveře)
-  **J** Sklepy, garáže, parkoviště
-  **K** Požární bezpečnost a hygienické podmínky
-  **L** Pozemek a umístění objektu

CELKEM ZJIŠTĚNÍ

23

4

**NUTNÁ
REKONSTRUKCE**

12

NUTNÁ OPRAVA

7

NEBRÁNÍCÍ UŽÍVÁNÍ





1) Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
Nosné konstrukce			
A1	Vodorovné nosné konstrukce, schodiště	Před plánovanou rekonstrukcí podkroví je třeba prověřit stav dřevěného trámového stropu.	Nebránící v užívání
A2	Střešní konstrukce	Před plánovanou rekonstrukcí podkroví je třeba prověřit stav dřevěného krovu. Některé prvky jsou napadeny červotočem a hnilobou (nutná výměna některých trámů nebo celého krovu).	Nutná oprava
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie a terasy			
C1	Fasáda	Fasáda má nový nátěr. Chybí napojení plechových stříšek nad vstupem na fasádu. Chybí napojení pultové střechy přístavby na fasádu (na straně do zahrady).	Nebránící v užívání
C2	Fasáda	Na západní straně (v průjezdu) je fasáda v původním stavu.	Nebránící v užívání



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
Střecha, hromosvody, okapy			
D1	Střecha	Plechová střecha na přístavbě a nad průjezdem je poškozena korozí.	Nutná rekonstrukce
D2	Okapy	Chybí dešťový svod na JV rohu domu.	Nutná oprava
D3	Okapy	Na některých částech střechy chybí dešťové okapy.	Nutná oprava
Izolace			
E1	Tepelné izolace	Strop nad 2.NP a střecha nejsou zatepleny.	Nutná rekonstrukce
Vnitřní instalace			
F1	Kanalizace	Kanalizace je svedena do dvou jímek na zahradě. Doporučuji osadit domovní čistírnu odpadních vod.	Nebránící v užívání



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
F2	Elektroinstalace	Není dokončena rekonstrukce elektroinstalace ve 2.NP. Po dokončení je třeba provést revizi.	Nutná oprava
Vytápění a klimatizace			
G1	Kamna a krby	Nebyla předložena zpráva o kontrole a čištění spalinové cesty pro dvoje krbová kamna (dva samostatné průduchy).	Nutná oprava
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty			
H1	Interiéry	Nová koupelna v přízemí není dokončena. Chybí obklady, dlažby a zařizovací předměty.	Nutná rekonstrukce
H2	Interiéry	Koupelna v přístavbě byla poškozena požárem a vyžaduje celkovou rekonstrukci.	Nutná rekonstrukce
H3	Interiéry	Dva pokoje v přízemí vyžadují opravu omítek a novou podlahu. Nová okna nejsou zednický zapravena.	Nutná oprava
H4	Interiéry	Technická místnost a sousední komora vyžadují opravu omítek a novou podlahu.	Nutná oprava



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
H5	Povrchy	Praskliny v omítce na stěnách a stropěch . Ve 2.NP nejsou zapraveny vysekané drážky pro elektroinstalaci.	Nutná oprava
H6	Podlahy a schodiště	Podlahy ve 2.NP vyžadují výměnu.	Nutná oprava
H7	Podlahy a schodiště	Dlažba v chodbě v 1.NP je esteticky nevyhovující.	Nebránící v užívání
Výplně otvorů (okna,dveře)			
I1	Okna	Některá okna jsou původní špaletová, zasklená dvěma jednoduchými skly. Okna nevyhovují dnešním požadavkům na tepelnou izolaci.	Nebránící v užívání
Požární bezpečnost a hygienické podmínky			
K1	Požární bezpečnost	V domě chybí autonomní čidlo detekce požáru a hasicí přístroj.	Nutná oprava



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
Pozemek a umístění objektu			
L1	Pozemek a umístění objektu	Obvod budovy v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému stavu. Přístavba směrem do zahrady je větší.	Nebránící v užívání
L2	Pozemek a umístění objektu	Přístavba ke stodole stojí na sousedním pozemku. Přístavba je v havarijním stavu a je určena ke zbourání.	Nutná oprava
L3	Pozemek a umístění objektu	Vedlejší hospodářské stavby na pozemku jsou v havarijním stavu a jsou určeny ke zbourání.	Nutná oprava



2) Závada nezjištěna

Oblast	Položka	Závada nezjištěna
Základy a nosné konstrukce	Základy a sokly	✓
Základy a nosné konstrukce	Svislé nosné konstrukce	✓
Nenosné příčky a konstrukce	Nenosné příčky a konstrukce	✓
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Exteriéry	✓
Izolace	Hydroizolace	✓
Vnitřní instalace	Vodovod	✓
Vnitřní instalace	Plyn	✓
Vnitřní instalace	Vzduchotechnika	✓



Závada nezjištěna

Oblast	Položka	Závada nezjištěna
Vytápění a klimatizace	Topný systém	✓
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	✓
Dveře a okna	Dveře	✓
Požární bezpečnost a hygienické podmínky	Hygienické podmínky	✓



3) Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Lodžie, balkony, terasy	Lodžie, balkony a terasy na domě nejsou.
Střecha, hromosvody, okapy	Hromosvody	Hromosvod na domě není.
Izolace	Akustické a jiné izolace	Akustické izolace v domě nejsou.
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Klimatizace v domě není.
Sklepy, garáže, parkoviště	Sklepy	Sklep v domě není.
Sklepy, garáže, parkoviště	Garáže, parkoviště	Garáž a parkoviště v domě nejsou.



Fotodokumentace zjištění



A2_a



A2_b



C1



C2



D1



D2



Fotodokumentace zjištění



D3



F2_a



F2_b



H1_a



H1_b



H1_c



Fotodokumentace zjištění



H2_a



H2_b



H3_a



H3_b



H4_a



H4_b



Fotodokumentace zjištění



H5_a



H5_b



H6



H7



I1



L2_a



Fotodokumentace zjištění



L2_b



L3_a



L3_b



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

Plánky podlaží, revize elektroinstalace (02/2022), revize spalinové cesty (03/2022), revize plynového zařízení (05/2022).

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.