



## ZPRÁVA O STAVU NEMOVITOSTI

Kladenská 1107, Černošice

20. 2. 2024

Inspektor: Stanislav Bárta

Revizor: Ing. Jan Březina



## Popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, stáří cca 50 let. Dům je podsklepený, dále je zde přízemí s kuchyní, koupelnou, samostatným WC, dvěma pokoji a obývacím pokojem. V podkroví jsou další dva pokoje. Na boku budovy je přistavěná samostatná garáž. Dům má tesařsky vázaný krov, valbovou střechu s krytinou z pálených tašek. V nedávné době byla zateplena fasáda a opatřena tenkovrstvou omítkou.



<b>Naměřená užitná plocha</b>	181.58m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	5+1
<b>Celkový stav nemovitosti</b>	dobrý
<b>Fáze životního cyklu nemovitosti</b>	po rekonstrukci
<b>Udávaná energetická náročnost</b>	Nebyl předložen Průkaz energetické náročnosti budov
<b>Materiál</b>	jiný
<b>Počet podlaží</b>	3
<b>Počet bytů</b>	1
<b>Police domu</b>	samostatný
<b>Umístění v obci</b>	Klidná část obce
<b>Elektroinstalace</b>	230 V / 400 V
<b>Topení</b>	lokální
<b>Zdroj vytápění</b>	Plyn
<b>Zdroj vody</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	ano
<b>Balkon, lodžie, terasa</b>	ano
<b>Sklep</b>	ano
<b>Plyn</b>	ano
<b>Parkovací stání</b>	1
<b>Garáž</b>	1



## Informace z katastru nemovitostí

<b>Adresa:</b>	Kladenská 1107 , Černošice , 25228
<b>Katastrální území:</b>	Černošice (620386)
<b>Číslo listu vlastnictví:</b>	1613
<b>Vlastník nemovitosti:</b>	REALITNÍ FOND PRAHA a.s., Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 12000 Praha 2
<b>Parcela:</b>	2075/6, 2075/3
<b>Výměra parcely:</b>	1094 m <sup>2</sup>
<b>Ochrana nemovitosti:</b>	Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
<b>Omezení vlastnického práva:</b>	Zástavní právo smluvní.
<b>Jiné zápisy:</b>	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

# 28

0

NUTNÁ  
REKONSTRUKCE

28

NUTNÁ OPRAVA

0

NEBRÁNÍCÍ UŽÍVÁNÍ





## 1) Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
Nosné konstrukce			
A1	Základy a sokly	Nopovaná folie na soklu není upevněná, je odchlíplá, zatéká za ni.	Nutná oprava
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie a terasy			
C1	Exteriéry	U vstupní branky a obou vjezdových vrat chybí výplně. Jsou zde pouze ocelové rámy.	Nutná oprava
C2	Lodžie, balkony, terasy	Podkroví, terasa u pravého pokoje - chybí část palubkového obkladu.	Nutná oprava
Střecha, hromosvody, okapy			
D1	Střecha	Nalezeny 3 ks uvolněné krytiny - dořezy v úžlabí, nebo na nároží.	Nutná oprava
D2	Okapy	Okap a dešťový svod u garáže - značná koroze.	Nutná oprava



## Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
<b>Izolace</b>			
E1	Tepelné izolace	V půdním prostoru je mezi krokvemi tepelná izolace z minerální vlny. Na mnoha místech je narušená (kuny) a vypadává.	Nutná oprava
E2	Hydroizolace	V suterénu, v bývalé místnosti pro palivo, jsou vlhké obvodové stěny nad podlahou, pravděpodobně porušená hydroizolace.	Nutná oprava
<b>Vnitřní instalace</b>			
F1	Elektroinstalace	V přízemí a podkroví nalezeny odkryté krabice a zásuvky silnoproudu i slaboproudu, chybí kryty několika svítidel.	Nutná oprava
F2	Elektroinstalace	V suterénu nejsou dokončené nové rozvody, kabely jsou volně, Krabice jsou otevřené.	Nutná oprava
F3	Elektroinstalace	Rozvaděč v suterénu není zakrytý, jsou zde nové měděné vodiče i původní hliníkové vodiče.	Nutná oprava
F4	Elektroinstalace	Není revizní zpráva elektro.	Nutná oprava



## Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
<b>Vytápění a klimatizace</b>			
G1	Topný systém	Pro plynový kotel chybí zpráva o pravidelné revizi kotle a zpráva o revizi spalinové cesty.	Nutná oprava
G2	Kamna a krby	V přízemí je v obývacím pokoji krb. Chybí revizní zpráva spalinové cesty.	Nutná oprava
<b>Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty</b>			
H1	Povrchy	Podkroví - omšelé malby.	Nutná oprava
H2	Povrchy	Podkroví - vypadlá palubka na stropu pravého pokoje.	Nutná oprava
H3	Povrchy	Podkroví - nedokončená omítka kolem zárubně u pravého pokoje.	Nutná oprava
H4	Povrchy	Podkroví - nedokončený obklad stropu na přechodu mezi schodištěm a chodbou.	Nutná oprava
H5	Podlahy a schodiště	Podkroví - rozestouplé lamely plovoucí podlahy v pravém pokoji a chodbě, odlepené podlahové lišty.	Nutná oprava



## Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
H6	Podlahy a schodiště	Podkroví - chybí část koberce v levém pokoji.	Nutná oprava
H7	Podlahy a schodiště	Přízemí - na několika místech v obývacím pokoji jsou rozestouplé parkety.	Nutná oprava
H8	Podlahy a schodiště	Přízemí - pokoje 9 a 10 - odpadávají podlahové lišty.	Nutná oprava
H9	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Přízemí, WC - chybí umyvátko a baterie.	Nutná oprava
Sklepy, garáže, parkoviště			
J1	Sklepy	Bývalá místnost pro palivo - vlhkost v obvodové stěně.	Nutná oprava
J2	Sklepy	Sklepy všeobecně - nezapravené rýhy a průrazy pro kabely a vodovodní potrubí.	Nutná oprava
J3	Sklepy	Omšelé malby.	Nutná oprava





## Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
J4	Sklepy	Omšelé nátěry zárubní a dveří.	Nutná oprava
J5	Garáže, parkoviště	Garážová vrata - omšely nátěr.	Nutná oprava
J6	Garáže, parkoviště	Garáž - dveře do zahrady jsou rozpadlé vlivem vlhkosti.	Nutná oprava



## 2) Závada nezjištěna

Oblast	Položka	Závada nezjištěna
Požární bezpečnost a hygienické podmínky	Požární bezpečnost	✓
Požární bezpečnost a hygienické podmínky	Hygienické podmínky	✓
Pozemek a umístění objektu	Pozemek a umístění objektu	✓
Základy a nosné konstrukce	Svislé nosné konstrukce	✓
Základy a nosné konstrukce	Vodorovné nosné konstrukce, schodiště	✓
Základy a nosné konstrukce	Střešní konstrukce	✓
Nenosné příčky a konstrukce	Nenosné příčky a konstrukce	✓
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Fasáda	✓



## Závada nezjištěna

Oblast	Položka	Závada nezjištěna
Vnitřní instalace	Vodovod	✓
Vnitřní instalace	Kanalizace	✓
Vnitřní instalace	Plyn	✓
Vnitřní instalace	Vzduchotechnika	✓
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty	Interiéry	✓
Dveře a okna	Dveře	✓
Dveře a okna	Okna	✓



### 3) Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Střecha, hromosvody, okapy	Hromosvody	Hromosvod není instalován.
Izolace	Akustické a jiné izolace	Akustické a jiné izolace nebyly zjištěny.
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Klimatizace není instalována.

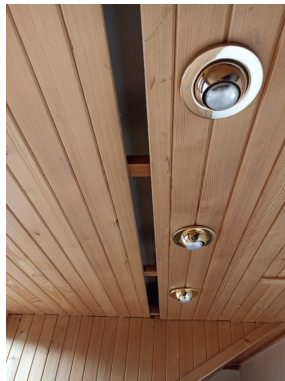
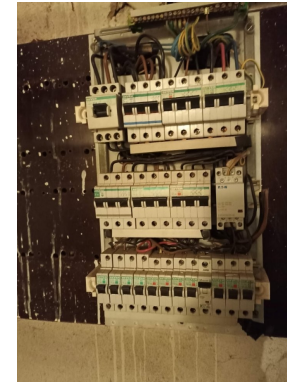
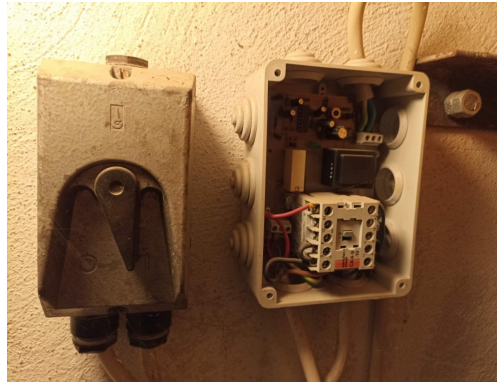


## Fotodokumentace zjištění





## Fotodokumentace zjištění





## Fotodokumentace zjištění







## 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

Poskytnuty původní výkresy - půdorysy suterénu, přízemí a podkroví, krov, pohled a situace.

### Další informace

Podle původní dokumentace měl být na pozemku vybudován venkovní bazén, ten však nebyl realizován. Na pozemku je i studna, která se však nepoužívá. V suterénu jsou nefunkční zbytky zařízení pro čerpání vody ze studny.

### 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.