

ZPRÁVA O STAVU NEMOVITOSTI

Douchova 366, Veltrusy



1. 10. 2025

Inspektor: Ing. M. Čermák



Revizor: Ing. Jan Březina



Popis nemovitosti

Jedná se o původní, zděný rodinný dům, se sedlovou střechou, částečným podsklepením a částečným obytným podkrovím. Stavba je ve zhoršeném technickém stavu, s omezeně funkční koupelnou, opotřebovaným interiérem a nefunkčním ústředním vytápěním s kotlem na zemní plyn. Objekt je napojen na vodovod veřejný, kanalizaci, zemní plyn a elektrickou energii. Vnější omítky vápenocementové stříkané, vnitřní omítky vápenné štukové, podlahy dřevěné. Na zahradě k dispozici studna.



Naměřená užitná plocha	151,44 m ²
Dispozice	5+1
Celkový stav nemovitosti	špatný
Fáze životního cyklu nemovitosti	před rekonstrukcí
Udávaná energetická náročnost	PENB nebyl doložen
Ověřená projektová dokumentace	Ověřená dokumentace skutečného stavu nebyla doložena
Konstrukce	zděná
Počet podlaží	3
Počet bytů	1
Pozice domu	samostatný
Příjezdová komunikace	asfaltová
Umístění v obci	Okraj obce
Elektroinstalace	230 V / 400 V
Systém vytápění	ústřední
Zdroj vytápění	plyn
Zdroj vody	veřejný vodovod
Kanalizace	veřejná kanalizace
Balkon, lodžie, terasa	ne
Sklep	ano
Plyn	ano
Venkovní parkování	1
Garážová parkování	1



Informace z katastru nemovitostí

Adresa:	Douchova 366 , Veltrusy , 277 46
Katastrální území:	Veltrusy
Číslo listu vlastnictví:	736
Vlastník nemovitosti:	Hanušová Karolína MUDr., Římská 1354/43, Vinohrady, 12000 Praha 2
Parcela:	st. 384, 780/7, 780/21, 1315
Výměra parcely:	678 m ²
Ochrana nemovitosti:	Není
Omezení vlastnického práva:	Věcné břemeno (podle listiny) Zákaz zcizení Zástavní právo smluvní
Jiné zápisy:	Nejsou





-  **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

67

9

NUTNÁ
REKONSTRUKCE

51

NUTNÁ OPRAVA

7

NEBRÁNÍCÍ UŽÍVÁNÍ





1) Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
Nosné konstrukce			
A1	Svislé nosné konstrukce	Nedozděná štitová stěna objektu, pouze dřevěný záklop	Nebránící v užívání
A2	Střešní konstrukce	Lokální stopy po zatékání do střešní konstrukce	Nutná oprava
A3	Střešní konstrukce	Konstrukce krovu se na více místech dotýká komínového tělesa, musí být nejméně 5cm od komína	Nutná oprava
Nenosné příčky a konstrukce			
B1	Nenosné příčky a konstrukce	Lokální drobné poruchy a poškození omítek příček	Nebránící v užívání
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie a terasy			
C1	Fasáda	Lokálně poškozená fasádní omítka od zatékání z okapů	Nutná oprava



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
C2	Fasáda	Četné poruchy a odlepení omítky od podkladu	Nutná oprava
C3	Fasáda	Chybějící část fasády za domem	Nutná rekonstrukce
C4	Fasáda	Další poruchy fasády za domem	Nutná rekonstrukce
Střecha, hromosvody, okapy			
D1	Střecha	Nezatěsněný prostup antény střešním hřebenáčem	Nutná oprava
D2	Střecha	Lokálně povrchově poškozené zdivo komína nad střechou i pod střechou	Nutná oprava
D3	Střecha	Opotřebení povrchové úpravy dřevěného záklopu pod střechou	Nebrání v užívání
D4	Střecha	Díry v podbití střechy	Nutná oprava



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
D5	Hromosvody	Nebyla doložena aktuální platná revizní zpráva hromosvodu	Nutná oprava
D6	Okapy	Lokálně porušená barva okapů, občas viditelná rez	Nebránící v užívání
D7	Okapy	Okapy svedeny pouze k domu, chybí odvodnění dál od domu	Nutná oprava
Vnitřní instalace			
F1	Vodovod	Rozbité roháčky přívodu vody pro umyvadlo	Nutná oprava
F2	Vodovod	Celkově zhoršený stav rozvodu vodovodu	Nutná oprava
F3	Plyn	Plynové potrubí není opatřeno žlutým nátěrem	Nebránící v užívání
F4	Elektroinstalace	Zcela nefunkční původní elektroinstalace, instalován provizorně stavební rozvaděč jako náhradní připojení	Nutná rekonstrukce



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
F5	Elektroinstalace	Nebyla doložena aktuální revizní zpráva elektroinstalace (ani není co revidovat)	Nutná oprava
Vytápění a klimatizace			
G1	Topný systém	Prasklá některá topná tělesa od mrazu, např. v kuchyni	Nutná oprava
G2	Topný systém	Vytápění převážně v provedení z roku 1964, ocelové potrubí apod.	Nutná oprava
G3	Topný systém	Odstraněný původní kotel na TP	Nutná oprava
G4	Topný systém	Chybějící topení na WC	Nutná oprava
G5	Topný systém	Nebyla doložena pravidelná zpráva o kontrole plynového zařízení	Nutná oprava
G6	Topný systém	Celkově topení vyžaduje rekonstrukci.	Nutná rekonstrukce



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
G7	Kamna a krby	Nebyla doložena pravidelná zpráva o kontrole a čištění spalinové cesty.	Nutná oprava
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty			
H1	Povrchy	Lokální menší či větší poškození omítek	Nutná oprava
H2	Povrchy	Lokálně vlhké omítky nebo stopy po vlhkosti omítek nad podlahou	Nutná oprava
H3	Povrchy	Lokálně opadaná omítka interiéru, často ve vlhkých místech	Nutná oprava
H4	Povrchy	Větší část omítek zaprášená a jinak znečištěná	Nebránící v užívání
H5	Povrchy	Poškozené a neodborně provedené obklady kuchyně	Nutná oprava
H6	Povrchy	Neodborně provedené obklady koupelny	Nutná oprava



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
H7	Povrchy	Povrchově poškozené omítky verandy	Nutná oprava
H8	Povrchy	Neodborně provedené obklady WC	Nutná oprava
H9	Povrchy	Popraskané a od zdiva odražené obklady WC	Nutná oprava
H10	Povrchy	Lokální praskliny v omítkách interiéru	Nebránící v užívání
H11	Povrchy	Fleky po vlhkosti na stropě verandy	Nutná oprava
H12	Povrchy	Zřejmě bude nutná celková rekonstrukce povrchů stěn.	Nutná rekonstrukce
H13	Podlahy a schodiště	Lokálně se zvětšují spáry mezi parketami	Nutná oprava
H14	Podlahy a schodiště	Lokálně poškozené podlahy vlivem vlhkosti	Nutná oprava



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
H15	Podlahy a schodiště	Částečně chybějící rohové podlahové lišty	Nutná oprava
H16	Podlahy a schodiště	Na podlahách stopy po působení dřevokazného hmyzu	Nutná oprava
H17	Podlahy a schodiště	Od pohledu nerovné podlahy a dlažby, zejména v obývacím pokoji	Nutná oprava
H18	Podlahy a schodiště	Průměrný stav dřevěných podlah podkroví	Nutná oprava
H19	Podlahy a schodiště	Zřejmě bude nutná celková rekonstrukce podlah	Nutná rekonstrukce
H20	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Zařizovací předměty opotřebené, ve zhoršeném technickém stavu.	Nutná oprava
Výplně otvorů (okna,dveře)			
I1	Dveře	Původní interiérové dveře se stopami opotřebení a znečištění	Nutná oprava
I2	Dveře	Lokálně větší poškození dveří	Nutná oprava



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
I3	Dveře	S ohledem na celkový stav doporučuji výměnu interiérových dveří	Nutná rekonstrukce
I4	Okna	Zhoršený stav špaletových a zdvojených oken	Nutná oprava
I5	Okna	Venkovní povrchová úprava oken na konci životnosti	Nutná oprava
I6	Okna	Okna lze obtížně otevírat, seřízení není vždy možné	Nutná oprava
I7	Okna	Okna nesplňují nároky na energetickou úsporu	Nutná oprava
I8	Okna	Doporučuji výměnu oken	Nutná rekonstrukce
I9	Okna	Lokálně prasklé sklo v okně	Nutná oprava
Sklepy, garáže, parkoviště			
J1	Sklepy	Vlhký povrch omítek ve sklepech	Nutná oprava



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
J2	Sklepy	Lokálně opadané omítky sklepa	Nutná oprava
J3	Sklepy	Celkově zhoršený stav interiéru sklepa	Nutná oprava
J4	Sklepy	Okno s jednoduchým zasklením na podestě sklepa	Nutná oprava
J5	Sklepy	S ohledem na stav sklepa doporučuji rekonstrukci interiéru sklepa sanaci vlhkosti.	Nutná rekonstrukce
J6	Garáže, parkoviště	Poškozená fasádní omítka garáže	Nutná oprava
J7	Garáže, parkoviště	Díra v podhledu garáže od zatékání	Nutná oprava
J8	Garáže, parkoviště	Odvodnění střechy garáže pod garáž	Nutná oprava
J9	Garáže, parkoviště	Střecha garáže z azbestocementových vlnitých desek	Nutná oprava



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
Pozemek a umístění objektu			
L1	Pozemek a umístění objektu	V katastru nemovitostí není zakreslena vedlejší stavba zděné kolny	Nutná oprava
L2	Pozemek a umístění objektu	V katastru nemovitostí není zakreslena samostataná stavba zděné garáže	Nutná oprava



2) Závada nezjištěna

Oblast	Položka	Závada nezjištěna
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Exteriéry	✓
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty	Interiéry	✓
Požární bezpečnost a hygienické podmínky	Požární bezpečnost	✓
Požární bezpečnost a hygienické podmínky	Hygienické podmínky	✓



3) Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Základy a nosné konstrukce	Základy a sokly	Konstrukce nepřístupná.
Základy a nosné konstrukce	Vodorovné nosné konstrukce	Konstrukce nepřístupná.
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Lodžie, balkony, terasy	Dům nemá lodžii, balkón, terasu
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Není realizována.
Vnitřní instalace	Kanalizace	Odpadní potrubí nebylo přístupné.
Vnitřní instalace	Vzduchotechnika	VZT není realizována.
Izolace	Tepelné izolace	Konstrukce není přítomna.
Izolace	Hydroizolace	Konstrukce nepřístupná.



Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Izolace	Akustické a jiné izolace	Konstrukce není realizována.



Fotodokumentace zjištění



Vady a poruchy nosných konstrukcí



Vady a poruchy nosných konstrukcí



Vady a poruchy nosných konstrukcí



Vady a poruchy nosných konstrukcí



Vady a poruchy nosných konstrukcí



Vady a poruchy nosných konstrukcí



Fotodokumentace zjištění



Vady a poruchy fasády



Vady a poruchy fasády



Vady a poruchy fasády



Vady a poruchy fasády



Vady a poruchy fasády



Vady a poruchy fasády



Fotodokumentace zjištění



Vady a poruchy fasády



Vady a poruchy fasády



Vady a poruchy fasády



Vady a poruchy střechy a souvisejících konstrukcí



Vady a poruchy střechy a souvisejících konstrukcí



Vady a poruchy střechy a souvisejících konstrukcí



Fotodokumentace zjištění



Vady a poruchy střechy a souvisejících konstrukcí



Vady a poruchy střechy a souvisejících konstrukcí



Vady a poruchy střechy a souvisejících konstrukcí



Vady a poruchy střechy a souvisejících konstrukcí



Vady a poruchy střechy a souvisejících konstrukcí



Vady a poruchy střechy a souvisejících konstrukcí



Fotodokumentace zjištění



Vady a poruchy vnitřních instalací



Vady a poruchy vnitřních instalací



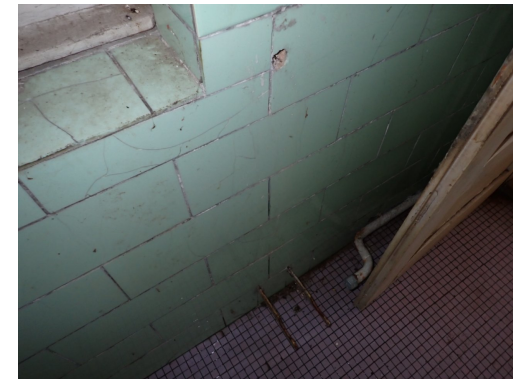
Vady a poruchy vnitřních instalací



Vady a poruchy vnitřních instalací



Vady a poruchy vnitřních instalací



Vady a poruchy vnitřních instalací



Fotodokumentace zjištění



Vady a poruchy vytápění



Vady a poruchy vytápění



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Fotodokumentace zjištění



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Fotodokumentace zjištění



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Fotodokumentace zjištění



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



Vady a poruchy povrchů stěn a podlah



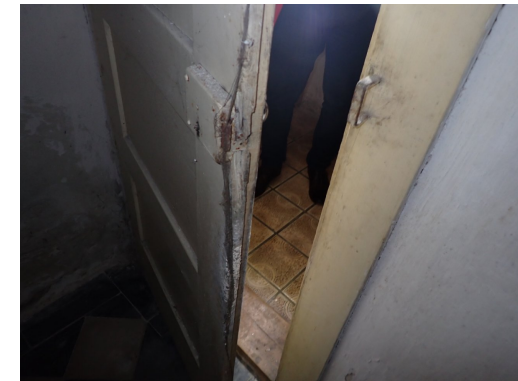
Vady a poruchy oken a dveří



Vady a poruchy oken a dveří



Vady a poruchy oken a dveří



Vady a poruchy oken a dveří



Fotodokumentace zjištění



Vady a poruchy oken a dveří



Vady a poruchy oken a dveří



Vady a poruchy oken a dveří



Vady a poruchy oken a dveří



Vady a poruchy oken a dveří



Vady a poruchy oken a dveří



Fotodokumentace zjištění



Vady a poruchy oken a dveří



Vady a poruchy oken a dveří



Vady a poruchy sklepa a garáže



Vady a poruchy sklepa a garáže



Vady a poruchy sklepa a garáže



Vady a poruchy sklepa a garáže



Fotodokumentace zjištění



Vady a poruchy sklepa a garáže



Vady a poruchy sklepa a garáže



Vady a poruchy sklepa a garáže



Vady a poruchy sklepa a garáže



Vady a poruchy sklepa a garáže



Vady a poruchy vedlejších staveb



Fotodokumentace zjištění



Vady a poruchy vedlejších staveb



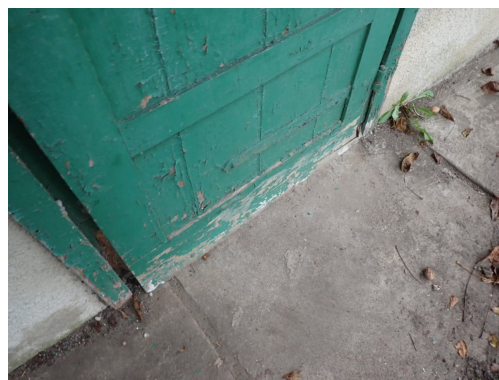
Vady a poruchy vedlejších staveb



Vady a poruchy vedlejších staveb



Vady a poruchy vedlejších staveb



Vady a poruchy vedlejších staveb

RD Veltrusy 366		naměřená užitná plocha	užitná plocha z podkladů
		m ²	m ²
1. PP	sklep	12,82	12,32
		12,82	12,32
1. NP	pokoj	19,79	20,00
	pokoj	19,89	20,00
	chodba	8,28	8,50
	spíž	2,54	1,62
	veranda	10,68	8,46
	WC	2,10	2,16
	kuchyně	18,61	18,75
	koupelna	5,49	5,63
	součet	87,38	85,12
Podkrovní	pokoj	12,80	
	pokoj	23,89	21,00
	chodba	8,61	8,50
	schodiště	5,93	5,29
	součet	51,24	34,79
	Užitná plocha domu	151,44	132,22

Zaměřené výměry domu



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

- částečná původní projektová dokumentace z 11/1928
- částečná dokumentace vytápění z 11/1964
- částečná dokumentace plynofikace objektu z 09/1992
- informace zjištěné při místním šetření

Další informace

Dokumentace, která by měla být předána a nebyla k dispozici:

- 1) PENB
- 2) Ověřená dokumentace skutečného provedení stavby
- 3) Pravidelná revize elektroinstalace – 5 let
- 4) Roční pravidelná kontrola plynového zařízení
- 5) Roční pravidelná kontrola a čištění spalinových cest
- 6) Pravidelná revize hromosvodu – 4 roky

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.