



ZPRÁVA O STAVU NEMOVITOSTI

Rešice 73, Rešice



22. 7. 2025

Inspektor: Ing. Michal
Baumann

Revizor: Ing. Jan Březina



Popis nemovitosti

Rodinný dům stojí na zastavěné ploše a nádvoří, na který navazuje pozemek zahrady. Dům je podsklepen a má jedno nadzemní podlaží s podkrovím. Dům je vhodný k celkové rekonstrukci.

Orientační výměry místností v m²:

1. PP

kotelna 19,1

garáž 19,5

sklep 9

sklep 3,1

sklep 4,3

chodba 6,9

schodiště 5

1.NP

chodba 6,1

obývací pokoj 19,4

kuchyně 9,5

pokoj 20,7

koupelna 4

WC 3,25

hala 18,3

schodiště 5

Podkroví

hala 12,6

WC 1,4

pokoj 19,2

pokoj 19,5

Naměřená užitná plocha	139 m ²
Dispozice	Ostatní
Celkový stav nemovitosti	dobrý
Fáze životního cyklu nemovitosti	před rekonstrukcí
Udávaná energetická náročnost	PENB nebyl předložen
Ověřená projektová dokumentace	Ne
Konstrukce	zděná
Počet podlaží	1
Počet bytů	1
Pozice domu	dvojdům
Příjezdová komunikace	asfaltová
Umístění v obci	Centrum
Elektroinstalace	230 V / 400 V
Systém vytápění	ústřední
Zdroj vytápění	tuhá paliva
Zdroj vody	veřejný vodovod
Kanalizace	veřejná kanalizace
Balkon, lodžie, terasa	ano
Sklep	ano
Plyn	ne
Venkovní parkování	Ano
Garážová parkování	Ano





Informace z katastru nemovitostí

Adresa:	Rešice 73 , Rešice ,
Katastrální území:	Rešice
Číslo listu vlastnictví:	332
Vlastník nemovitosti:	Kortus Černý Jiří, Ečerova 956/5, Bystrc, 63500 Brno
Parcela:	227, 490/41
Výměra parcely:	674 m ²
Ochrana nemovitosti:	zahrada - zemědělský půdní fond
Omezení vlastnického práva:	Zastavěná plocha a nádvoří - věcné břemeno užívání
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

49

8

NUTNÁ
REKONSTRUKCE

18

NUTNÁ OPRAVA

23

NEBRÁNÍCÍ UŽÍVÁNÍ





1) Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
Nosné konstrukce			
A1	Svislé nosné konstrukce	V napojení předsíně na hlavní budovu jsou svislé trhliny (více jak 5 mm). Trhliny jsou na rozhraní podsklepené a nepodsklepené části domu. Zhodnocení aktivity trhlin a případná nápravná opatření konzultovat se statikem.	Nutná oprava
A2	Svislé nosné konstrukce	V napojeních štítových stěn na stěny středové a obvodové jsou trhliny. Možnou příčinou může být nezachycení vodorovných sil od střešní konstrukce. Zhodnocení aktivity trhlin, zjištění příčiny a navržení nápravných opatření (doplnění kleštin do každého pole krokví, doplnění vrcholové vaznice vedle komínu) konzultovat se statikem.	Nutná oprava
A3	Vodorovné nosné konstrukce	Světlá výška místností v podkroví cca 240 cm.	Nebránící v užívání
A4	Střešní konstrukce	Střešní konstrukce - krov, je společný se sousedním domem.	Nebránící v užívání



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
A5	Střešní konstrukce	Pravděpodobně nedostatečné zachycení vodorovných sil od střešní konstrukce společně s nedostatečným vodorovným ztužením objektu způsobuje trhliny ve zdivu. viz kapitola svislé nosné konstrukce	Nebránící v užívání
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie a terasy			
C1	Exteriéry	Pozemek není oplocen.	Nebránící v užívání
C2	Fasáda	Fasáda je poškozena od odstřikující vody a vztlínající vlhkosti.	Nutná oprava
C3	Fasáda	Fasáda není zateplena.	Nebránící v užívání
C4	Lodžie, balkony, terasy	Na balkoně je podlaha na konci životnosti (zatéká do předsíně). Zábradlí má malou výšku, je pokryté korozí, dřevěné prvky jsou degradované.	Nutná rekonstrukce



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
Střecha, hromosvody, okapy			
D1	Střecha	Některé střešní tašky jsou popraskané - je třeba vyměnit. Vzhledem ke stáří je nutné výhledově počítat s celkovou výměnou střešní krytiny.	Nutná oprava
D2	Střecha	Plechová krytina a klempířské prvky jsou pokryty korozí. Nyní minimálně ošetřit nátěrem, výhledově na kompletní výměnu.	Nutná oprava
D3	Hromosvody	Nebyla předložena revize hromosvodu.	Nutná oprava
D4	Hromosvody	Svod hromosvodu ve dvorní části je u okapu přerušen a nepokračuje dále na střechu. Lano je pokryto korozí.	Nutná rekonstrukce
D5	Okapy	Okapy a dešťové svody jsou na konci své životnosti. Je třeba vyřešit odtok dešťových vod spolehlivě mimo objekt, nyní voda poškozuje fasádu a zatéká pod dům, kde může zvyšovat vlhkost uvnitř stavby.	Nutná rekonstrukce
Izolace			
E1	Tepelné izolace	Fasáda domu není zateplena. Zateplení stropů 1. PP a 2. NP nebude odpovídat dnešním standardům.	Nebránící v užívání



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
E2	Hydroizolace	Bylo provedeno orientační měření vlhkosti konstrukcí. V 1. PP a 1. NP byla na některých místech zjištěna hraniční a zvýšená vlhkost stěn, která může být způsobena nedostatečnou/poškozenou hydroizolací spodní stavby. Další možnou příčinou je nedostatečné zajištění odvodu dešťových vod mimo objekt, viz kapitola Střecha.	Nebránící v užívání
Vnitřní instalace			
F1	Vodovod	Potrubí vnitřního vodovodu je z různých materiálů (pozinkovaná ocel, PPR). Vzhledem k odhadovanému stáří pozinkovaného potrubí jsou rozvody vody vhodné k rekonstrukci.	Nutná rekonstrukce
F2	Vodovod	Na hranici pozemku se nachází studna, pravděpodobně společná se sousedním domem. Dokumentace ke studni ani rozbor vody nebyly předloženy. Stáří studny není během prohlídky známo. Ve studni je vidět i připojení vedoucí pravděpodobně do sousedního objektu.	Nebránící v užívání
F3	Kanalizace	Potrubí vnitřní kanalizace je z různých materiálů (litina, PVC). Některé spoje "izolovány" PUR pěnou. Vzhledem ke stáří je vnitřní kanalizace vhodná k rekonstrukci.	Nutná rekonstrukce



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
F4	Kanalizace	Připojení na kanalizační síť není v RUIÁN uvedeno. Před domem je revizní šachta, žumpa před garáží není pravděpodobně využívána a dům má napojení na obecní kanalizaci. O způsobu likvidace odpadních vod se informovat na obecním úřadě. Poklop na žumpě doporučuji zabezpečit proti pádu.	Nebránící v užívání
F5	Elektroinstalace	Revize elektroinstalace nebyla předložena.	Nutná oprava
F6	Elektroinstalace	V elektroinstalaci jsou použity hliníkové vodiče. Na některých vodičích je opálená izolace, která se drolí. Vzhledem k jejich předpokládané životnosti je elektroinstalace vhodná k rekonstrukci.	Nutná rekonstrukce
Vytápění a klimatizace			
G1	Topný systém	Není revize kotle na tuhá paliva (dřevo) (1*za tři roky)	Nutná oprava



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
G2	Topný systém	Rozvody otopné soustavy jsou pravděpodobně původní. Radiátory jsou různého stáří (novější plechové deskové, původní plechové žebrové). Některé radiátory pokryty korozí. U některých radiátorů je vzhledem k jejich stáří a uvažované životnosti nutné počítat s jejich výměnou.	Nutná oprava
G3	Topný systém	Nebyla předložena revize ani zpráva o kontrole spalinové cesty. Komín není pravděpodobně vyvložkován.	Nutná oprava
G4	Topný systém	Nadstřešní část komínu se rozpadá.	Nutná rekonstrukce
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty			
H1	Povrchy	Proběhlo namátkové měření rovinnosti stěn a na některých měřených místech byly zjištěny odchylky větší než 2 mm/2 m délky.	Nebránící v užívání
H2	Podlahy a schodiště	Proběhlo namátkové měření rovinnosti podlah a na některých měřených místech byly zjištěny odchylky větší než 2 mm/2 m délky.	Nebránící v užívání
H3	Podlahy a schodiště	Malá průchodná šířka schodiště do podkroví - cca 79 cm.	Nebránící v užívání
H4	Podlahy a schodiště	Na schodišti do podkroví chybí na dolním rameni madlo, na horním rameni je nízké zábradlí. Obklad schodiště (PVC) je dožilý.	Nutná oprava
H5	Podlahy a schodiště	Parketové vlasy jsou na některých místech odděleny od podkladu, jsou zvlhčené, flekaté, spáry jsou rozestoupené.	Nutná rekonstrukce



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
H6	Podlahy a schodiště	Keramické dlažby jsou na některých místech na poklep duté, oddělené od podkladu.	Nebrání v užívání
H7	Podlahy a schodiště	Na schodišti u vstupu z ulice chybí madlo.	Nutná oprava
H8	Podlahy a schodiště	Na schodišti v předsíni u vstupu na dvůr chybí zábradlí.	Nutná oprava
H9	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Zařizovací předměty a koupelny jsou morálně dožilé. V koupelně chybí umyvadlo.	Nebrání v užívání
Výplně otvorů (okna,dveře)			
I1	Dveře	Vstupní dveře jsou dožilé a vhodné k výměně.	Nutná oprava
I2	Dveře	Interiérové dveře jsou morálně dožilé.	Nebrání v užívání
I3	Okna	Plastová okna je nutné seřadit.	Nutná oprava



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
I4	Okna	Interiérové žaluzie jsou většinou na konci své životnosti.	Nutná oprava
I5	Okna	Dřevěná okna jsou dožilá a vhodná k výměně.	Nutná oprava
I6	Okna	Některá plastová okna jsou provrtaná (prostupy pro anténu). Připojovací spára oken není ošetřená, PUR pěna je zvětralá.	Nebránící v užívání
Sklepy, garáže, parkoviště			
J1	Sklepy	V některých místech bylo orientačním měřením zjištěna hraniční (cca kolem 5%) vlhkost stěn.	Nebránící v užívání
J2	Garáže, parkoviště	Garážová vrata jsou morálně dožilá.	Nebránící v užívání
J3	Garáže, parkoviště	Garáž nemá příčné větrání.	Nutná oprava



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
Požární bezpečnost a hygienické podmínky			
K1	Požární bezpečnost	Není instalován hlásič požáru nebo kouře.	Nebrání v užívání
K2	Požární bezpečnost	Není instalován přenosný hasicí přístroj.	Nebrání v užívání
K3	Požární bezpečnost	Na půdě není vyzděna štitová zeď - konzultovat s požárním technikem.	Nebrání v užívání
Pozemek a umístění objektu			
L1	Pozemek a umístění objektu	Hranice parcel je v katastru nemovitostí evidována s nižší přesností (červeně zobrazená hranice).	Nebrání v užívání
L2	Pozemek a umístění objektu	Vjezd na pozemek vedle domu je využíván společně s vlastníkem sousedního domu.	Nebrání v užívání



2) Závada nezjištěna

Oblast	Položka	Závada nezjištěna
Požární bezpečnost a hygienické podmínky	Hygienické podmínky	✓
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty	Interiéry	✓



3) Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Izolace	Akustické a jiné izolace	Informace o použitých akustických izolacích nebyly v době prohlídky dostupné.
Nenosné příčky a konstrukce	Nenosné příčky a konstrukce	Nenosné příčky a konstrukce jsou zabudovány pod povrchovými úpravami.
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Klimatizace není instalována.
Vytápění a klimatizace	Kamna a krby	Krb není instalován.
Základy a nosné konstrukce	Základy a sokly	Konstrukce nebyly přístupné.
Vnitřní instalace	Plyn	Před domem je hlavní uzávěr plynu, plynoměr není osazen. Vnitřní rozvody plynu nejsou realizovány.
Vnitřní instalace	Vzduchotechnika	Vzduchotechnika není instalována.



Fotodokumentace zjištění



Střešní krytina



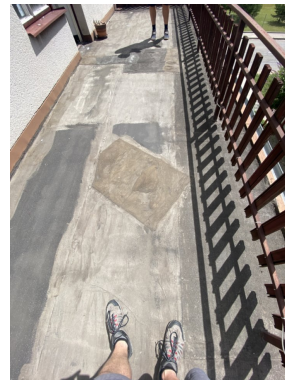
Střešní krytina plech - koroze



Komín



Hromosvod



Balkon



Na půdě není mezi domy štitová zeď



Fotodokumentace zjištění



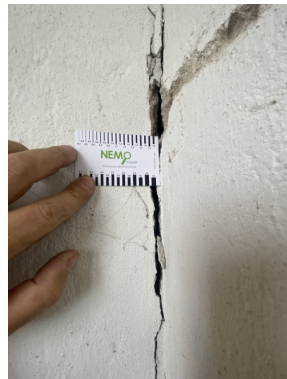
Trhliny ve zdivu



Trhliny ve zdivu



Trhliny ve zdivu



Trhliny ve zdivu



Trhliny ve zdivu



Radiátor v předsíni



Fotodokumentace zjištění



Radiátor sklep



Hliníkové vodiče v zásuvkách



Hliníkové vodiče pro světlo, izolace je opálená



Trhliny ve zdivu



Kanalizační potrubí ve sklepě



HUP před domem



Fotodokumentace zjištění



Poklop od žumpy před garáží



Poškozená fasáda, ucpání dešťové kanalizace



Poškozená fasáda



Vstupní dveře na dvůr



Fasáda



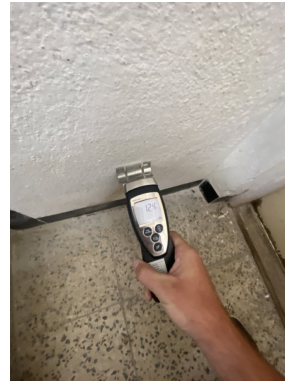
Měření vlhkosti sklep



Fotodokumentace zjištění



Zatečení do stropu v předsíni



Měření vlhkosti v předsíni u vstupu na dvůr



Pohled do studny



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

Nebyla poskytnuta žádná stavební dokumentace ani revizní zprávy. PENB nebyl předložen.

Další informace

Měření užitné plochy je orientační. Účelem je zjištění hrubých odchylek od smluvní dokumentace. Měření vzhledem k charakteru, místu a času provedení nenahrazuje geodetické zaměření či vytýčení. Do užitné plochy nebyla započtena plocha sklepů, garáže, balkonu a půdy.

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.