



## ZPRÁVA O STAVU NEMOVITOSTI

Řepčická 747, Praha Hostivař

2. 10. 2025

Inspektor: Pištělák Libor

Revizor: Ing. Jan Březina

# Popis nemovitosti

Jedná se RD v původním stavu. Nově provedeno je pouze topení včetně plynové kotle a zásobníku na TUV. Podlahové krytiny jsou původní - koberec, parkety. Vybavení domu jsou pouze původní kuchyňské linky. Na pozemku jsou provedeny jedna garáž a kůlna. Na pozemku se ještě nacházejí dvě drobné stavby, které nemají žádné povolení, jedná se další garáž a samostatně stojící zahradní domek. Okna v domě jsou plastová. Vjezd k RD je z místní komunikace.



1

|                                         |                                                                                              |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Naměřená užitná plocha</b>           | 216,99m <sup>2</sup> dům, garáž 15,3m <sup>2</sup> , kůlna 16,1m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> |
| <b>Dispozice</b>                        | Ostatní                                                                                      |
| <b>Celkový stav nemovitosti</b>         | dobrý                                                                                        |
| <b>Fáze životního cyklu nemovitosti</b> | před rekonstrukcí                                                                            |
| <b>Udávaná energetická náročnost</b>    | není PENB                                                                                    |
| <b>Ověřená projektová dokumentace</b>   | ne                                                                                           |
| <b>Konstrukce</b>                       | zděná                                                                                        |
| <b>Počet podlaží</b>                    | 2                                                                                            |
| <b>Počet bytů</b>                       | 1                                                                                            |
| <b>Pozice domu</b>                      | dvojdům                                                                                      |
| <b>Příjezdová komunikace</b>            | asfaltová                                                                                    |
| <b>Umístění v obci</b>                  | Klidná část obce                                                                             |
| <b>Elektroinstalace</b>                 | 230 V                                                                                        |
| <b>Systém vytápění</b>                  | místní (lokální)                                                                             |
| <b>Zdroj vytápění</b>                   | plyn                                                                                         |
| <b>Zdroj vody</b>                       | veřejný vodovod                                                                              |
| <b>Kanalizace</b>                       | veřejná kanalizace                                                                           |
| <b>Balkon, lodžie, terasa</b>           | ano                                                                                          |
| <b>Sklep</b>                            | ano                                                                                          |
| <b>Plyn</b>                             | ano                                                                                          |
| <b>Venkovní parkování</b>               | ano                                                                                          |
| <b>Garážové parkování</b>               | ano                                                                                          |





## Informace z katastru nemovitostí

|                                    |                                                     |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Adresa:</b>                     | Řepčická 747 , Praha Hostivař , 10200               |
| <b>Katastrální území:</b>          | Hostivař 732052                                     |
| <b>Číslo listu vlastnictví:</b>    | 1140                                                |
| <b>Vlastník nemovitosti:</b>       | Medek Tomáš Řepčická 747/19 Hostivař Praha 10 10200 |
| <b>Parcela:</b>                    | 2405/29; 2405/62; 2405/63; 2405/11                  |
| <b>Výměra parcely:</b>             | 602 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Ochrana nemovitosti:</b>        | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.             |
| <b>Omezení vlastnického práva:</b> | Nejsou evidována žádná omezení.                     |
| <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

# 12

6

NUTNÁ  
REKONSTRUKCE

4

NUTNÁ OPRAVA

2

NEBRÁNÍCÍ UŽÍVÁNÍ





## 1) Shrnutí zjištění

| Č. zjištění                                | Oblast zjištění | Popis zjištění                                                                                                                                              | Kategorie zjištění  |
|--------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Exteriér, fasáda, balkony, lodžie a terasy |                 |                                                                                                                                                             |                     |
| C1                                         | Fasáda          | V době inspekce nebyl předložen PENB.                                                                                                                       | Nutná rekonstrukce  |
| Střecha, hromosvody, okapy                 |                 |                                                                                                                                                             |                     |
| D1                                         | Hromosvody      | V době inspekce nebyla předložena revize uzemnění domu.                                                                                                     | Nutná oprava        |
| D2                                         | Okapy           | Okapy jsou původní bez povrchové úpravy.                                                                                                                    | Nutná oprava        |
| Izolace                                    |                 |                                                                                                                                                             |                     |
| E1                                         | Hydroizolace    | V době inspekce nebyly žádné hydroizolace přístupné, pouze u betonového vjezdu byla vidět částečná asfaltová zálivka ve styku betonové plochy a stěny domu. | Nebránící v užívání |



## Shrnutí zjištění

| Č. zjištění            | Oblast zjištění  | Popis zjištění                                                                                                                                        | Kategorie zjištění  |
|------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| E2                     | Hydroizolace     | Měření vlhkosti ve sklepě vykazuje běžnou vlhkost v nevytápěném suterénu. Naměřeno bylo pouze 1,2% při vlhkosti okolí 60,3% a teplotě vzduchu 14,2°C. | Nebránící v užívání |
| Vnitřní instalace      |                  |                                                                                                                                                       |                     |
| F1                     | Elektroinstalace | Rozvody elektro jsou v původním stavu a neodpovídají současným standardům. Doporučujeme provést revizi a odstranit případné vady z revize.            | Nutná oprava        |
| Vytápění a klimatizace |                  |                                                                                                                                                       |                     |
| G1                     | Topný systém     | V době inspekce nebyla předložena pravidelná servisní prohlídka plynového kotle.                                                                      | Nutná oprava        |
| G2                     | Topný systém     | V době inspekce nebyla předložena revize spalinové cesty od plynového kotle.                                                                          | Nutná rekonstrukce  |



## Shrnutí zjištění

| Č. zjištění                | Oblast zjištění            | Popis zjištění                                                                                         | Kategorie zjištění |
|----------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Sklepy, garáže, parkoviště |                            |                                                                                                        |                    |
| J1                         | Sklepy                     | Dispozice sklepů neodpovídají předané dokumentaci.                                                     | Nutná rekonstrukce |
| J2                         | Garáže, parkoviště         | Jedna garáž je postavena bez stavebního povolení.                                                      | Nutná rekonstrukce |
| J3                         | Garáže, parkoviště         | Betonová plocha před domem je ve špatném stavu.                                                        | Nutná rekonstrukce |
| Pozemek a umístění objektu |                            |                                                                                                        |                    |
| L1                         | Pozemek a umístění objektu | Na pozemku jsou provedeny stavby bez povolení stavebního úřadu. Jedná se o jednu garáž a zahradní dům. | Nutná rekonstrukce |



## 2) Závada nezjištěna

| Oblast                                    | Položka                     | Závada nezjištěna |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Základy a nosné konstrukce                | Svislé nosné konstrukce     | ✓                 |
| Základy a nosné konstrukce                | Vodorovné nosné konstrukce  | ✓                 |
| Nenosné příčky a konstrukce               | Nenosné příčky a konstrukce | ✓                 |
| Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy | Exteriéry                   | ✓                 |
| Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy | Lodžie, balkony, terasy     | ✓                 |
| Vnitřní instalace                         | Vodovod                     | ✓                 |
| Vnitřní instalace                         | Kanalizace                  | ✓                 |
| Vnitřní instalace                         | Plyn                        | ✓                 |



## Závada nezjištěna

| Oblast                                            | Položka             | Závada nezjištěna |
|---------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty | Interiéry           | ✓                 |
| Dveře a okna                                      | Okna                | ✓                 |
| Požární bezpečnost a hygienické podmínky          | Hygienické podmínky | ✓                 |



### 3) Nehodnocené oblasti

| Oblast                                            | Položka             | Zdůvodnění                                                                                           |
|---------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Základy a nosné konstrukce                        | Základy a sokly     | Základy nebyly v době inspekce přístupné.                                                            |
| Základy a nosné konstrukce                        | Střešní konstrukce  | Střecha nebyla v době inspekce přístupná.                                                            |
| Střecha, hromosvody, okapy                        | Střecha             | Na střechu nebyl v době inspekce přístup.                                                            |
| Vnitřní instalace                                 | Vzduchotechnika     | V domě není vzduchotechnika provedena.                                                               |
| Vytápění a klimatizace                            | Klimatizace         | V domě není klimatizace provedena.                                                                   |
| Vytápění a klimatizace                            | Kamna a krby        | Kamna a krby nejsou v domě provedeny.                                                                |
| Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty | Povrchy             | Všechny povrchy v celém domě jsou původní a připraveny k rekonstrukci dle požadavků nového majitele. |
| Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty | Podlahy a schodiště | Všechny podlahy v celém domě jsou původní a připraveny k rekonstrukci dle požadavků nového majitele. |



## Nehodnocené oblasti

| Oblast                                            | Položka                               | Zdůvodnění                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty | Zařizovací předměty a kuchyňská linka | Všechny zařizovací předměty včetně kuchyní jsou v celém domě původní a připraveny k rekonstrukci dle požadavků nového majitele. |
| Dveře a okna                                      | Dveře                                 | Všechny dveře v celém domě jsou původní a připraveny k rekonstrukci dle požadavků nového majitele.                              |
| Požární bezpečnost a hygienické podmínky          | Požární bezpečnost                    | Požární bezpečnost není žádným způsobem v domě řešena.                                                                          |
| Izolace                                           | Tepelné izolace                       | V době inspekce nebyly žádné tepelné izolace přístupné.                                                                         |
| Izolace                                           | Akustické a jiné izolace              | V době inspekce nebyly žádné akustické izolace přístupné.                                                                       |



## Fotodokumentace zjištění



Parkovací plocha před domem



Garáž bez stavebního povolení.



Zahradní stavby bez stavebního povolení.



Původní kuchyňská linka.



Původní dveře.



Původní podlahy.



## Fotodokumentace zjištění



Původní rozvody elektřiny.



Plynový kotel a zásobník TUV.



Okapy a svody jsou už bez povrchové úpravy.



Měření vlhkosti v suterénu 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

půdorysy domu z roku 1973 potvrzené stavebním úřadem, od roku 1973 byly v domě provedeny drobné úpravy, zaslané půdorysy už neodpovídají stávajícímu stavu.

### Další informace

Dům je vyklizen a je připraven k rekonstrukci dle požadavků nového majitele.

### 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. nenese 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.