

Pasport nemovitosti.

Číslo pasportu: 001/2013



Objednatel: dumkv.cz

Adresa nemovitosti: Karlovy Vary

Popis nemovitosti.

Hodnocená nemovitost je dvoupatrový podsklepený rodinný dům, který je situován v městské zástavbě. K domu patří oplocená zahrada a příjezdové zpevněné plochy. Okolí domu je bezproblémové jak z hlediska dopravního přístupu, tak z hlediska jiných zátěžových faktorů (nepříznivě obyvatelstvo, omezení využití nemovitosti apod.).

1.1. Právní stav

Hodnocená nemovitost je ve společném vlastnictví manželů Novákových, včetně stavebního pozemku a zahrady. Na nemovitosti nevážnou ke dni vypracování hodnocení žádné závazky ani věcná břemena. Současní majitelé vlastní nemovitost od roku 2000. Nemovitost byla zkolaudována a dána do užívání v roce 1975.

1.2. Popis stavby

Hodnocená nemovitost se nachází v Karlových Varech, v části Stará Role. Je situována do zástavby podobných rodinných domů, v klidném a tichém místě. Vzhledem k umístění blízko centra Staré Role je dopravní obslužnost (MHD) velmi dobrá. Občanská vybavenost (dvě školy, dvě školky, supermarket, pošta, praktický i zubní lékař, policie ČR a městská policie) je v místě. Městské úřady, státní úřady jsou dostupné MHD v Karlových Varech. V místě je vlakové nádraží regionální tratě, hlavní vlakové i autobusové nádraží je dostupné MHD v Karlových Varech. V blízkosti hodnocené nemovitosti je kulturní dům a veřejné koupaliště s in-line dráhou.

Hodnocená nemovitost se skládá ze st.p. č. 125/25 a stavby rodinného domu č.p. 22 na st.p.č. 125/22 vše zapsané na listu vlastnictví č. 5662 v kú Stará Role u KÚ Karlovy Vary. Stavba byla zkolaudována a dána do užívání v roce 1975 jako původně dvougenerační rodinný dům, který byl při prodeji současným majitelům v roce 2000 rozdělen na dvě nezávislé poloviny se samostatným vstupem. Rodinný dům je zcela podsklepen, má 1 nadzemní podlaží 1 podkroví. Rodinný dům obklopuje zahrada se vzrostlou zelení a zpevněnými přístupovými cestami.

Stavba rodinného domu je založena na plošných základech s provedenou a funkční hydroizolací. 1. PP je částečně zapuštěno do terénu, vstup je řešen zvenku pomocí betonových schodů. Konstrukce 1. PP je z cementových tvárnic, stropy jsou hurdiskové. 1. PP je vytápěn, je zde WC. V 1. PP je umístěn kotel na pevná paliva i kotel na plyn. Současným majitelům slouží 1. PP jako společenská místnost, prádelna a skladovací prostory. V celém podlaží je na betonovou mazaninu položena keramická zátěžová dlažba. Stěny jsou provedeny vápeno-silikátovou omítkou a malbou. Vytápění je řešeno litinovými radiátory v jednotlivých místnostech. V celém podlaží jsou 3 menší jednoduchá dřevěná okna. Přístup do 1.NP je řešen z tohoto podlaží betonovým schodištěm.

1.NP je hlavní obytnou zónou nemovitosti. Konstrukce tohoto podlaží je z cementových tvárnic. Vnitřní povrchy jsou provedeny vápeno cementovou omítkou a malbou. V prostorách sociálního zařízení a koupelny jsou v celém profilu keramické obklady. Podlahy jsou

v obytných místnostech řešeny dřevěnou plovoucí podlahou, v prostorách sociálního zařízení a koupelny je keramická dlažba. Hlavní vstup do domu tvoří plastové vchodové bezpečnostní dveře, ke kterým vede betonové schodiště. Vnitřní dveře jsou standardní dřevěné. Okna jsou plastová, zdvojená. Venkovní i vnitřní parapety jsou hliníkové. Vnitřní dispozice podlaží obsahuje spojený obývací pokoj s kuchyní, vstup do domu je předsíní, do vstupní haly. Z obývacího pokoje se vstupuje do ložnice. Ze vstupní haly se vstupuje do spojené koupelny a WC. Přístup do podkroví je řešen dřevěným schodištěm.

Podkroví slouží především jako dětské pokoje.. Konstrukce tohoto podlaží je ve spodní části z cementových tvárnic, ve svrchní části je tvořena střešní konstrukcí. Vnitřní povrchy jsou provedeny vápeno cementovou omítkou a malbou. V prostorách sociálního zařízení a koupelny jsou v celém profilu keramické obklady. Podlahy jsou v obytných místnostech řešeny dřevěnou plovoucí podlahou, v prostorách sociálního zařízení a koupelny je keramická dlažba. Vnitřní dveře jsou standardní dřevěné. Okna jsou dřevěná, střešní, jedno plastové zdvojené. Venkovní i vnitřní parapety jsou hliníkové. Vnitřní dispozice podlaží obsahuje dva dětské pokoje, koupelnu a WC. Vstup na půdu je řešen po dřevěném žebříku.

Střešní konstrukce je dřevěná, pokrytá kanadským šindelem. Celý dům byl s výjimkou střechy v roce 2011 zateplen a byly zhotovena nová fasáda.

1.3. Vybavení

Jde o standardní rodinný dům, se standardním vybavením.

1.4. Okolí stavby

Pozemek okolo rodinného domu je tvořeno jedním souvislým pozemkem. Pozemek převážně slouží jako okrasná zahrada. Celý pozemek je rovinatý, nepodmáčený, bez jakékoliv zátěže. Převážná část pozemku je pokryta udržovaným zátěžovým trávníkem, cca. 20% z plochy pozemku jsou zpevněné příjezdové plochy, řešené zatravněvacími tvárnicemi a zámkovou dlažbou. Veškerá venkovní schodiště jsou betonová, pokrytá keramickou dlažbou. Celý pozemek je oplocen. Plot je plaňkový, plaňky jsou z recyklovaného plastu imitujícího dřevo na betonových sloupcích. Plot je samoúdržbový. Vjezd na pozemek je řešen dvoudílnou bránou ze stejného materiálu jako plot na pozinkované kovové kostře, na betonových sloupcích. Vjezdová brána je elektricky dálkově ovládána. Vstup pro příchozí je řešen vstupní brankou ze stejného materiálu jako plot na pozinkované kovové kostře, na betonových sloupcích.

Na pozemku je dřevěný otevřený altán o velikosti 2x 4 m.

Rizika a výhody okolního prostředí

Poloha nemovitosti

Nemovitost se nachází v klidné vilové čtvrti, okolní zástavba jsou převážně rodinné domy, nebo nájemní bytové domy.

Občanská vybavenost

V místě je veškerá občanská vybavenost, včetně praktického a dětského lékaře a zubaře.

Dopravní dostupnost

V místě je MHD a vlakové nádraží.

Sociologická skladba okolních obyvatel

V okolí není zvýšený výskyt konfliktních skupin obyvatelstva

Průmyslová činnost

V bezprostředním okolí nejsou žádné průmyslové výrobní podniky, ve vzdálenějším okolí pouze lehká výroba.

Hodnocená nemovitost nemá žádná rizika vyplývající z její polohy. Výhodou je klidná lokalita s veškerou občanskou vybaveností v místě a vynikající dopravní dostupností.

Zjištěné závady a způsob jejich odstranění

Předpokládané náklady na opravy jsou odhadnuty z průměrných cen stavebních prací v okolí lokality nemovitosti. Předpokládaná cena je pouze orientační a může se od skutečné ceny lišit.

Riziko	Nutnost opravy	Předpokládané náklady
Aplikace ochranného nátěru u okapů	ihned	5 000,00 Kč
Ochranný nátěr na pletivo	ihned	1 500,00 Kč
Oprava keramické dlažby na hl. schodišti	ihned	1 000,00 Kč
Oprava praskliny zdi v podkroví	ihned	500,00 Kč
Oprava klempířských prvků u schodiště	ihned	1 000,00 Kč
Oprava revizní šachty kanalizace	ihned	3 000,00 Kč
Oprava vymetacích dvířek komínu	ihned	600,00 Kč
Přeložení zámkové dlažby	ihned	5 000,00 Kč
Revize bleskosvodu	ihned	1 000,00 Kč
Revize elektroinstalace	ihned	3 000,00 Kč
Revize komínu	ihned	1 000,00 Kč
Stříška proti dešti u vstupu do 1.PP	ihned	4 000,00 Kč
Výměna baterie v 1.PP	ihned	1 000,00 Kč
Výměna prasklého trámu	ihned	10 000,00 Kč
Nátěr sklepních oken	Do 1 roku	1 500,00 Kč
Ochranný nátěr dřevěné konstrukce u altánu	Do 1 roku	1 500,00 Kč
Oprava střešní krytiny v úžlabí	Do 1 roku	8 000,00 Kč
Oprava zatravnovacích tvárnic	Do 1 roku	2 000,00 Kč
Rekonstrukce elektroinstalace v 1.PP	Do 1 roku	20 000,00 Kč
Výměna ocelových rozvodů topení za měděné	Do 5 let	10 000,00 Kč
Drenáž a oprava hydroizolace	Do 10 let	50 000,00 Kč
Osazení solárních panelů na střeše	výhledově (s dotací)	30 000,00 Kč
Zateplení střešní konstrukce	výhledově	15 000,00 Kč
Celkem náklady		175 600,00 Kč

časové hledisko opravy	předpokládané náklady
opravy nutné ihned	37 600,00 Kč
opravy nutné do 1 roku	33 000,00 Kč
opravy nutné do 5 let	10 000,00 Kč
opravy nutné do 10 let	50 000,00 Kč
výhledově nutné práce	45 000,00 Kč
celkem	175 600,00 Kč

Rekapitulace.

Hodnocený rodinný dům se zahradou je v dobrém stavu bez vážných zjevných nebo skrytých vad. Je patrná pravidelná údržba a mnoho prvků je po rekonstrukci. Není zatížen žádnými právními riziky, ani rizikovými vlivy okolí. Opravy, které je nutno provést ihned jsou vyčísleny na 37 600 Kč a jsou to buď chybějící revizní zprávy, nebo opravy jejichž neprovedení by významně snížilo životnost daných stavebních prvků. Opravy, které je nutné provést do 1 roku ve výši 33 000 Kč jsou většinou dokončení již načatých rekonstrukcí (elektroinstalace v 1.PP) nebo estetické záležitosti (natření oken). Opravy plánované do 5 až 10 let jsou náročnější rekonstrukce, které dnes nezpůsobují žádné problémy, ale je zde značné riziko budoucnu (neexistence drenáží) nebo finančních ztrát (dokončení výměny rozvodů topení). Jako výhledová rizika jsou uvedena především doporučení vedoucí ke snížení provozních nákladů rodinného domu.

V Karlových Varech 20. srpna 2013

.....
www.dumkv.cz

Přílohy.

Právní dokumenty k nemovitostem

- LV
- Katastr. Mapa

Fotodokumentace

Ostatní

- Mapa záplavových území
- Mapa okolí

CD

Výpis z listu vlastnictví.

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 21
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Část obce:	Karlovy Vary [405761]
Katastrální území:	Karlovy Vary [663433]
Číslo LV:	
Na parcele:	
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení

Zobrazení v mapě

Informace z RÚIAN >>

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

Omezení vlastnického práva

Typ

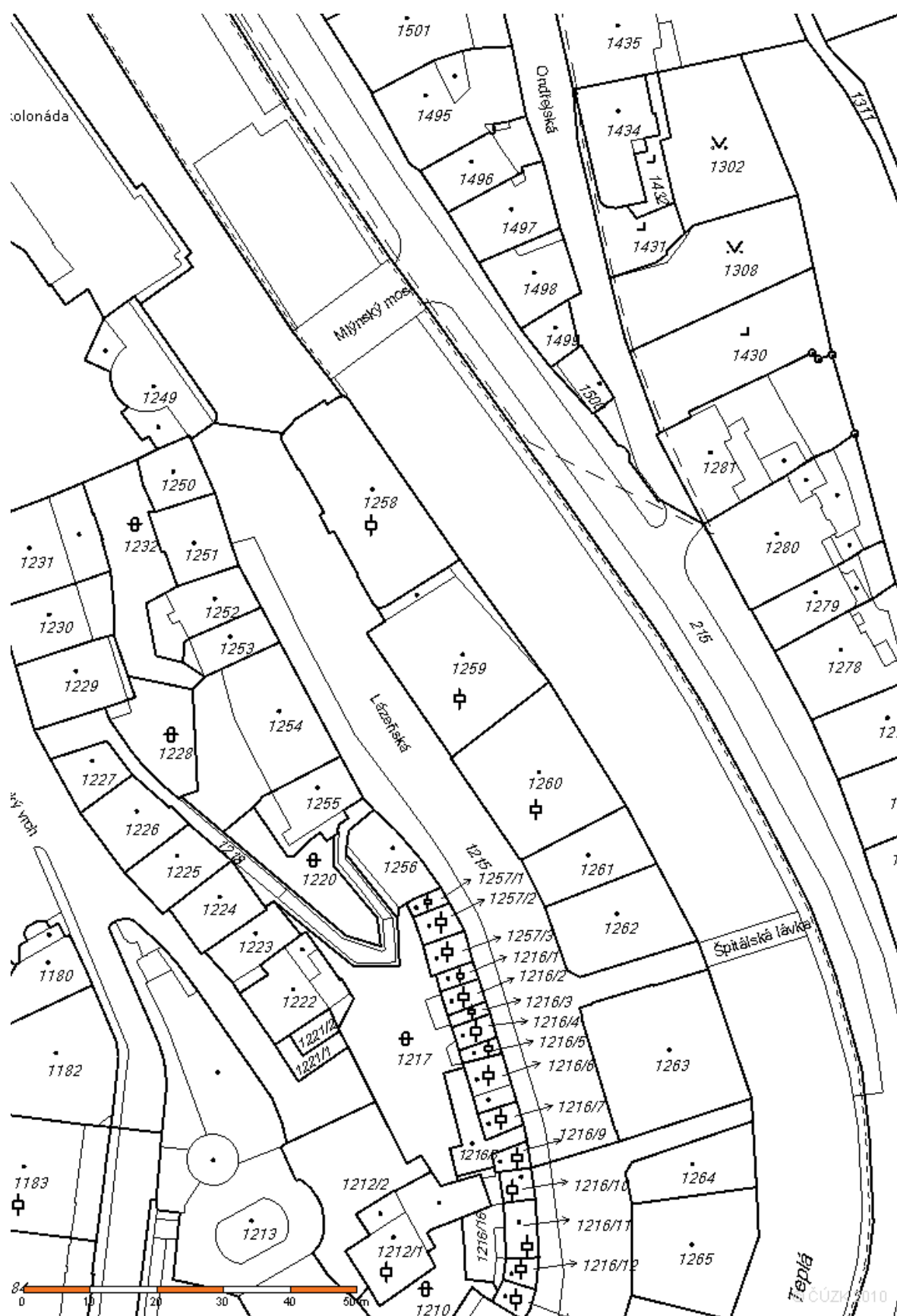
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.08.2013 11:33:09.

Snímek z katastrální mapy.



Fotodokumentace.



Ostatní.

Mapa okolí.



Mapa záplavového území.

