



ZPRÁVA Z INSPEKCE NEMOVITOSTI

U Dráhy 143,
Neratovice

Typ inspekce: **Standard**
2023-12-04 08:30:00

Inspektor: Ing. Čermák Milan

Revize: Ing. Jan Březina





Celkový stav nemovitosti: **dobrý**, před rekonstrukcí



Oblast	Nehodnoceno	Závada nezjištěna	Nebránící užívání	Nutná oprava	Nutná rekonstrukce	Odhad ceny odstranění závad
Pozemek a umístění objektu		✓	—	—	—	—
Půdorys a výměry		✓	—	—	—	—
Základy a nosné konstrukce	Částečně nehodnoceno		—	1 2	—	20 000 Kč
Nenosné příčky a konstrukce		✓	—	—	—	—
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Částečně nehodnoceno		3 4	5	—	22 000 Kč
Střecha, hromosvody, okapy	Částečně nehodnoceno		—	6 7	—	8 500 Kč
Izolace	Nehodnoceno		—	—	—	—
Vnitřní instalace			9 10 14 15 16	8 11 12 13 17 18 19	—	24 600 Kč
Vytápění a klimatizace	Částečně nehodnoceno		20 21	22 23 24 25	—	10 000 Kč



Oblast	Nehodnoceno	Závada nezjištěna	Nebránící užívání	Nutná oprava	Nutná rekonstrukce	Odhad ceny odstranění závad
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty	Částečně nehodnoceno		26 27 28 29 38 39 40 41 42 43 44 45 52 53 54 55 56 57	30 31 32 33 34 35 36 37 46 47 48 49 50 51	—	130 000 Kč
Dveře a okna					—	30 500 Kč
Sklepy, garáže, parkoviště			60 62 63 64	58 59 61	—	21 500 Kč
Požární bezpečnost a hygienické podmínky		✓	—	—	—	—
Měření rovinnosti podlah a stěn			65 66	—	—	—
Měření elektroinstalací		✓	—	—	—	—
Měření vlhkosti			—	67	—	—
Celkem počet závad a náklady na jejich odstranění			33	34	0	267 100 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Základy a nosné konstrukce					
1.	Svislé nosné konstrukce	Zdivo lokálně narušeno vlhkostí, ke dni místního šetření je vlhkost na úrovni cca do 5%. Zvýšená vlhkost byla zjištěna zejména v 1.PP.	Nutná oprava	Doporučuji odstranit navlhlé části omítek, nechat zdivo vyschnout a opatřit sanační hydrofobní omítkou	15 000 Kč
2.	Střešní konstrukce	Latě a krovy v náhledu nad vstupním otvorem do podstřeší jeví známky zavlhnutí	Nutná oprava	Doporučuji zkontrolovat stav krovy v podstřeší, případně rozebrat část podhledu v nedokončené místnosti nebo rozebráním části taškové krytiny. V případě potvrzení přítomnosti vlhkosti je třeba kontaktovat projektanta za účelem vyhotovení projektové dokumentace pro sanaci krovy. Práce nelze nacenit, není potvrzena vada konstrukce a její příčina.	5 000 Kč
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy					
3.	Fasáda	Nezačištěné odvětrání digestoře na fasádě	Nebránící užívání	Začistit otvor prostupu potrubí a osadit mřížku na potrubí	1 500 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
4.	Fasáda	Lokálně popraskaný štuk fasádní omítky	Nebránící užívání	Trhliny vyčistit a vyplnit trvale pružným materiálem pro exteriéry. Plošné poškození přeštukovat.	2 500 Kč
5.	Fasáda	Nedokončený finální povrch fasády v zadní části objektu	Nutná oprava	dokončit fasádní omítku v zadní části domu	18 000 Kč
Střecha, hromosvody, okapy					
6.	Okapy	Lokálně oprýskaný nátěr okapů	Nutná oprava	Odstranit nesoudržné části barvy a provést nový nátěr okapů	8 000 Kč
7.	Okapy	Neuzavřené čelo okapu u vstupní pergoly	Nutná oprava	Osadit koncové čelo okapového žlabu	500 Kč
Vnitřní instalace					
8.	Vodovod	Napojení vodovodu na bojler je kompletně zoxidováno	Nutná oprava	Vyměnit napojovací potrubí k bojleru	1 500 Kč
9.	Kanalizace	Sifony umyvadel v koupelně nahrazeny flexi hadicemi	Nebránící užívání	Doporučuji flexi hadice vyměnit za standardní sifony	1 500 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
10.	Kanalizace	Nefunguje zátka odpadu jednoho z umyvadel v koupelně	Nebránící užívání	Vyměnit sestavu odpadu umyvadla	1 500 Kč
11.	Plyn	Plynové potrubí ke kotli není označeno žlutou barvou	Nutná oprava	Opatřit plynové potrubí žlutým nátěrem.	1 600 Kč
12.	Elektroinstalace	Chybí vnitřní krycí deska rozvaděče (nebezpečí úrazu), popisy jištěných okruhů	Nutná oprava	Doplnit vnitřní krycí desku do rozvaděče, popisky na jističích přenést na desku	2 000 Kč
13.	Elektroinstalace	Zásuvka na kuchyňské lince nefunkční	Nutná oprava	Opravit zásuvku. Důvod nefunkčnosti nebyl zjištěn, je nutné zajistit elektrikáře.	1 500 Kč
14.	Elektroinstalace	Kabel na internet veden ze stropu volně v obývacím pokoji	Nebránící užívání	Při rekonstrukci zasekat kabel pod omítku	2 000 Kč
15.	Elektroinstalace	Nesvítí jedno stropní světlo v kuchyni	Nebránící užívání	Vyměnit žárovku nebo celé světlo	2 000 Kč
16.	Elektroinstalace	Chybí rámečky okolo vypínačů v obývacím pokoji	Nebránící užívání	Doplnit rámečky vypínačů	1 000 Kč
17.	Elektroinstalace	Zásuvka v koupelně umístěna v nebezpečné zóně	Nutná oprava	Zásuvku odstranit a umístit v souladu s nebezpečnými zónami v koupelně, mimo zónu 1	5 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
18.	Elektroinstalace	Zásuvka v podkrovní místnosti zapuštěna do sádkartonu a bez instalační krabice	Nutná oprava	Zásuvku opatřit instalační krabicí a umístit standardně na úroveň povrchu stěny.	1 500 Kč
19.	Elektroinstalace	Nebyla doložena aktuální platná revize elektroinstalace	Nutná oprava	Doplnit revizi elektroinstalace	3 500 Kč
Vytápění a klimatizace					
20.	Topný systém	Potrubí od vytápění vedeno v obytných místnostech po povrchu	Nebrání užívání	Při rekonstrukci vytápění zasekat potrubí pro vytápění do zdiva. Nyní bez opatření.	0 Kč
21.	Topný systém	Radiátor v předsíni osazen výrazně nakřivo	Nebrání užívání	Ponechat na případnou rekonstrukci systému vytápění. Nyní bez opatření.	0 Kč
22.	Topný systém	Radiátory nejsou osazeny termostatickými hlavicemi	Nutná oprava	Doplnit termostatické ventily	4 000 Kč
23.	Topný systém	Na části potrubí v kotelně chybí tepelná izolace	Nutná oprava	Doplnit tepelnou izolaci v částech kotlového rozvodu, kde chybí	2 000 Kč
24.	Topný systém	Nebyla doložena revize plynového zařízení	Nutná oprava	Doplnit revizi plynového zařízení	2 500 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
25.	Topný systém	Nebyla doložena zpráva o kontrole a čištění spalinových cest	Nutná oprava	Doplnit zprávu o kontrole a čištění spalinových cest	1 500 Kč
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty					
26.	Povrchy	Znečištěná omítka kolem zárubní ložnice 1.NP	Nebránící užívání	Vyčistit znečištěná místa, případně přemalovat	2 500 Kč
27.	Povrchy	Otlučené rohy omítek okolo dveří	Nebránící užívání	Opravit rohy omítek, osadit plastový roh a zatřít lepidlem. Po vyschnutí lepidla místo přeštukovat.	5 000 Kč
28.	Povrchy	Drobné poškození omítek průběžně v celém domě	Nebránící užívání	Drobná poškození stačí zatřít malířskou stěrkou.	2 500 Kč
29.	Povrchy	Nezačištěné otvory kolem potrubí vytápění v obkladu koupelny	Nebránící užívání	Použít zakrývací růžice na potrubí.	500 Kč
30.	Povrchy	Nezačištěné otvory po montáži vybavení v obkladu koupelny	Nutná oprava	Otvory vyplnit trvale pružným materiálem pro interiéry.	1 000 Kč
31.	Povrchy	Neprofesionálně vyříznuté otvory pro vodovod a kanalizaci umyvadel	Nutná oprava	Vyměnit obklad s lépe vyříznutým otvorem	2 500 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
32.	Povrchy	V podkrovních místnostech nerovné a nerovnoměrně vymalované povrchy stěn a stropů	Nutná oprava	Odstranit stávající malby a omítky kompletně přestukovat. Poté provést nové malby	25 000 Kč
33.	Povrchy	Nedokončený podhled podkrovní místnosti	Nutná oprava	Celý podhled přetřít celoplošně lepidlem se stěrkou.	10 000 Kč
34.	Povrchy	Izolační desky nemají spojovací spáry opatřeny bandážní páskou	Nutná oprava	Spoje izolačních desek opatřit bandážemi z perlinky	2 000 Kč
35.	Povrchy	Polystyrenové desky přišroubovány k podkladu na šrouby – vytrhávají se	Nutná oprava	Pro kotvení použít kotevní šrouby s talířovými podložkami. Celé kotvení je nutné předělat.	5 000 Kč
36.	Podlahy a schodiště	Lokálně poškrábaná podlaha ložnice 1.NP	Nutná oprava	Podlaha je položena na původní kobercové krytině, je třeba ji rozebrat a položit nově, bez poškrábaných částí.	10 000 Kč
37.	Podlahy a schodiště	Plovoucí podlaha ložnice položena na původní kobercové krytině, nedořešené detaily (zřejmě položena provizorně)	Nutná oprava	Podlaha je položena na původní kobercové krytině, je třeba ji rozebrat a položit nově, bez poškrábaných částí.	0 Kč
38.	Podlahy a schodiště	Lokálně poškrábaná podlaha v obývacím pokoji a kuchyni	Nebránící užívání	Vyměnit poškozené části podlahy	5 000 Kč
39.	Podlahy a schodiště	Neprofesionálně vyříznutý otvor pro podlahovou gulu v koupelně	Nebránící užívání	Odstranit dlaždice kolem guly, gulu umístit do úrovně dlaždic a nově položit dlaždice kolem odtoku	5 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
40.	Podlahy a schodiště	Špatně napojené podlahy mezi místnostmi, chybí přechodové lišty	Nebránící užívání	Osadit přechodové lišty	5 000 Kč
41.	Podlahy a schodiště	Plovoucí podlaha v jedné z místností v podkroví položena také na původní krytině	Nebránící užívání	Podlaha je položena na původní kobercové krytině, je třeba ji rozebrat a položit nově, bez poškrábaných částí.	10 000 Kč
42.	Podlahy a schodiště	Poškrábaná podlahová krytina na chodbě v podkroví	Nebránící užívání	Podlaha je položena na původní kobercové krytině, je třeba ji rozebrat a položit nově, bez poškrábaných částí.	10 000 Kč
43.	Podlahy a schodiště	U většiny plovoucích podlah chybí soklové ukončovací lišty	Nebránící užívání	Osadit soklové ukončovací lišty	10 000 Kč
44.	Podlahy a schodiště	Na části schodiště také chybí ukončovací lišty	Nebránící užívání	Osadit soklové ukončovací lišty	4 000 Kč
45.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Poškozená kuchyňská deska	Nebránící užívání	Vyměnit kuchyňskou desku	15 000 Kč
Dveře a okna					
46.	Dveře	Částečně oprýskaná barva zárubní u dveří ložnice 1.NP a v podkroví	Nutná oprava	Opravit nátěry dveří a kování, vrypů vyrovnat tmelem a vybrousit do roviny.	10 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
47.	Dveře	Dole a nahoře odříznuté dveře koupelny (kvůli větrání?)	Nutná oprava	Vyměnit dveře do koupelny	3 000 Kč
48.	Dveře	Chybí část kování na dveřích v podkroví	Nutná oprava	Vyměnit kování dveří v podkroví	4 500 Kč
49.	Dveře	Dveře do nedokončené místnosti na konci životnosti	Nutná oprava	Vyměnit dveře po dokončení interiéru místnosti.	3 000 Kč
50.	Okna	Sklo okna ložnice 1. NP poškrábané, popraskané	Nutná oprava	vyměnit dvojsklo v křídle okna	2 500 Kč
51.	Okna	Zarosená spodní část okna ložnice, může indikovat špatně osazené okno nebo špatnou skladbu parapetu pod oknem	Nutná oprava	nelze navrhnout opravu, doporučuji v průběhu zimy kontrolu napojení okna termokamerou, která může více napovědět o důvodu rosení okna	0 Kč
52.	Okna	Rám okna v předsíni zvenku znečištěn fasádní omítkou	Nebránící užívání	Vyčistit rám okna od omítky	500 Kč
53.	Okna	Špatně osazený vnitřní parapet okna předsíně	Nebránící užívání	Odstranit parapet a nově osadit. Zřejmě bude nutné vyrovnat podklad pod parapetem.	2 000 Kč
54.	Okna	Nezačištěné venkovní špalety u okna koupelny po výměně	Nebránící užívání	Odejmout bezpečnostní mříž a zednický upravit špaletu okna. Poté nově osadit mříž.	2 500 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
55.	Okna	Nezačištěná připojovací spára okna chodby v podkroví	Nebránící užívání	Začistit zednický připojovací spáru okna	1 000 Kč
56.	Okna	Špatně zaříznutý parapet okna v podkroví	Nebránící užívání	Vyměnit vnitřní parapet.	1 000 Kč
57.	Okna	Na oknech lokálně chybí krytky pro odvod kondenzátu	Nebránící užívání	Osadit krytky na otvory pro odvod kondenzátu.	500 Kč
Sklepy, garáže, parkoviště					
58.	Sklepy	Nerovné a porušené omítky sklepa, z části chybějící	Nutná oprava	doplnit chybějící omítky	6 000 Kč
59.	Sklepy	Dveřní zárubeň napadená rzí	Nutná oprava	Vyměnit zárubeň	2 500 Kč
60.	Sklepy	Betonové schodiště bez povrchové úpravy	Nebránící užívání	Do sklepa není povrchová úprava schodiště nezbytná	0 Kč
61.	Sklepy	Lokálně zvýšená vlhkost omítek sklepa	Nutná oprava	Již řešeno v oddíle měření vlhkosti.	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
62.	Garáže, parkoviště	Opravované a nedokončené omítky	Nebránící užívání	Dokončit chybějící omítky, sjednotit omítky přeštukováním	8 000 Kč
63.	Garáže, parkoviště	Nezačištěné spáry mezi stropními panely	Nebránící užívání	začistit spáry mezi panely	4 000 Kč
64.	Garáže, parkoviště	Otevřené elektroinstalační rozvodné krabičky	Nebránící užívání	osadit kryty na instalační krabice	1 000 Kč
Měření rovinnosti podlah a stěn					
65.	Podlahy	Nerovná podlaha např. v ložnici v 1. NP nebo v obývacím pokoji, odchylka od rovinnosti mírně nad 3mm.	Nebránící užívání	Je nutné odstranit stávající krytinu a podle povahy spodního povrchu zvolit způsob opravy.	0 Kč
66.	Stěny	Lokálně (např. předsíň, obývací pokoj) zjištěna nerovnost povrchů stěn nad hodnoty tolerance uvedené v normě.	Nebránící užívání	Lokálně těžko odstranitelné, lze řešit až v případě větší rekonstrukce domu nebo místností.	0 Kč
Měření vlhkosti					
67.	Měření vlhkosti	Zjištěna vlhkost omítek a zdiva pod omítkou v části 1. PP	Nutná oprava	Kontaktovat projektanta za účelem návrhu sanace vlhkého zdiva a provést sanaci. Cena nelze stanovit bez znalosti způsobu řešení.	0 Kč
Celkem počet závad a náklady na jejich odstranění		67			267 100 Kč



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Základy a nosné konstrukce	Základy a sokly	Konstrukce nepřístupná
Základy a nosné konstrukce	Vodorovné nosné konstrukce, schodiště	Konstrukce nepřístupná
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Exteriéry	Případné závady budou vyhodnoceny v jednotlivých oddílech.
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Lodžie, balkony, terasy	Lodžie, balkony, terasy stavba nemá
Střecha, hromosvody, okapy	Střecha	Střecha nebyla viditelná, na střeše leží čerstvá vrstva sněhu.
Střecha, hromosvody, okapy	Hromosvody	Hromosvod není instalován.
Izolace	Tepelné izolace	Omezený přístup do podstřeší úzkým průlezem přes střechu přístavby, sondy do fasády za účelem zjištění sklady nejsou standardní součástí vizuální prohlídky domu.
Izolace	Hydroizolace	Konstrukce nepřístupná.



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Izolace	Akustické a jiné izolace	Akustické izolace nerealizovány.
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Klimatizace není realizována.
Vytápění a klimatizace	Kamna a krby	Kamna a krby nejsou realizovány.
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty	Interiéry	Hodnocení provedeno u jednotlivých konstrukcí.



RD Neratovice		plocha
U Dráhy		m2
1.PP	sklep	3,08
	sklep	3,74
	součet	6,82
1.NP	pokoj	16,93
	vstup 2	7,77
	kuch. Kout	10,77
	předsíň koupelny	1,28
	obývací pokoj	21,66
	koupelna	10,15
	garáž	30,50
	součet	99,05
2.NP	pokoj	12,36
	pokoj	16,11
	schodiště	5,10
	chodba	7,78
	nedokončená koupelna	8,63
	součet	49,99
Celkem		155,87
Celkem bez garáže		125,37



Údaje z katastru nemovitostí

Adresa:	U Dráhy 143 , Neratovice , 277 11
Katastrální území:	Mlékojedy u Neratovic
Číslo listu vlastnictví:	2608
Vlastník nemovitosti:	Pomykáček Jindřich, U Dráhy 143, Mlékojedy, 27711 Neratovice
Parcela:	st. 151
Výměra parcely:	1811 m ²
Ochrana nemovitosti:	není
Omezení vlastnického práva:	Zástavní právo smluvní
Jiné zápisy:	Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Základní popis nemovitosti

Typ nemovitosti	dům
Podtyp nemovitosti	rodinný
Udávaná užitná plocha	155.87m ²
Udávaná zastavěná plocha	180m ²
Udávaná plocha pozemku	180m ²



Popis nemovitosti

Dispozice	4+kk
Celkový stav nemovitosti	dobrý
Fáze životního cyklu nemovitosti	před rekonstrukcí
Udávaná energetická náročnost	PENB nebyl předložen
Materiál	cihla
Počet podlaží	2
Počet bytů	1
Pozice domu	samostatný
Umístění v obci	Okraj obce
Elektroinstalace	230 V / 400 V
Topení	ústřední
Zdroj vytápění	Plyn
Zdroj vody	Vodovod
Kanalizace	ano
Balkon, lodžie, terasa	ne
Sklep	ano
Plyn	ano
Parkovací stání	1
Garáž	1

Stručný popis nemovitosti

Jedná se o jednopodlažní, zděný rodinný dům se sedlovou střechou, částečně obytným podkrovím a částečným podsklepením. Dům se skládá z původní části a z přistavěné garáže směrem do zahrady. V domě je byt 4+kk (včetně pokojů v podkroví) a samostatně z venku přístupná garáž. Střešní krytina z pálených tašek, vnější omítka tenkovrstvá barvená, zatřená na zateplovacím systému, vnitřní omítky vápenné štukové. Vytápění ústřední s plynovým kotlem.



Příklad konstrukce





Požadavky investora

Inspekce nemovitosti před plánovanou koupí. Investor má zájem nemovitost koupit k vlastnímu trvalému užívání.

Účel inspekce

Účelem inspekce nemovitosti je odhalit významné závady a problematická místa, která by mohla mít dopad na užitnou hodnotu a cenu nemovitosti.

Podklady poskytnuté majitelem nemovitosti

K inspekci nebyly poskytnuty žádné podklady

Další informace

- náhled do katastru nemovitostí
- informace zjištěné při místním šetření

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.



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

Rozsah inspekce sjednaný investorem zahrnuje vyhodnocení stavu nemovitosti a další služby v následujícím rozsahu:

- Pozemek a umístění objektu
- Půdorys a výměry
- Základy a nosné konstrukce
- Nenosné příčky a konstrukce
- Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy
- Střecha, hromosvody, okapy
- Izolace
- Vnitřní instalace
- Vytápění a klimatizace
- Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty
- Dveře a okna
- Sklepy, garáže, parkoviště
- Požární bezpečnost a hygienické podmínky
- Měření rovinnosti podlah a stěn
- Měření elektroinstalací
- Měření vlhkosti



Závěry

Závada nezjištěna

Pozemek a umístění objektu

Pozemek je rovinatý, situovaný nedaleko centra města, u hlavní komunikace, v původní bytové zástavbě, napojený na přípojku vodovodu, kanalizace, přípojku zemního plynu a elektrické energie. Na pozemku je situována samostatná garáž. Přístup k pozemku po veřejné zpevněné komunikaci. Stavba domu i garáže je řádně zapsána v katastru nemovitostí.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Závady nezjištěny.

Výměry

1. PP 6,82 m², 1. NP 99,05 m², podkroví 49,99 m².
V inzerci uváděná plocha domu 115m², naměřená obytná plocha domu 118,55 m²

Popis dispozice

V domě je situován byt 4+kk. V přístavbě je situována garáž. Byt je standardní dispozice, v přízemí obývací pokoj s kk, samostatný pokoj, koupelna, v podkroví 2 pokoje a místnost pro budoucí koupelnu.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Nosné konstrukce vyžadují podrobnější průzkum, který lze však provést pouze odkrytím některých povrchových konstrukcí (např. rozebrání podhledu, sejmutí tašek apod.).

Základy a sokly

Základová konstrukce domu je provedena pravděpodobně betonová nebo smíšená kámen s betonem. Základy však nebyly přístupné.

Svislé nosné konstrukce

Svislé nosné konstrukce zděné, ve spodním podlaží částečně smíšené, převážně z keramických cihel plných, zdivo tl. 450mm. Zdivo je z vnější i vnitřní strany opatřeno omítkou a bylo částečně přístupné v místech chybějící omítky, převážně tedy v 1.PP

Vodorovné nosné konstrukce, schodiště

Vodorovná nosná konstrukce je provedena nad 1.PP z betonových panelů, nad 1.NP zřejmě dřevěná trámová. Vlastní nosná část stropů nebyla viditelná. Konstrukce převážně nepřístupná, viditelná byla pouze spodní část stropů nad 1.PP.



Závěry

Nosné konstrukce vyžadují podrobnější průzkum, který lze však provést pouze odkrytím některých povrchových konstrukcí (např. rozebrání podhledu, sejmutí tašek apod.).

Střešní konstrukce

Střešní konstrukce standardní, dřevěný vázaný krov s laťováním. Konstrukce hlavního krovu byla částečně přístupná nad nedokončenou koupelnou v podkroví.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Základy a nosné konstrukce	Základy a sokly	Konstrukce nepřístupná
Základy a nosné konstrukce	Vodorovné nosné konstrukce, schodiště	Konstrukce nepřístupná

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
1.	Svislé nosné konstrukce	Zdivo lokálně narušeno vlhkostí, ke dni místního šetření je vlhkost na úrovni cca do 5%. Zvýšená vlhkost byla zjištěna zejména v 1.PP.	Nutná oprava	Doporučuji odstranit navlhle části omítek, nechat zdivo vyschnout a opatřit sanační hydrofobní omítkou	15 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
2.	Střešní konstrukce	Latě a krovy v náhledu nad vstupním otvorem do podstřeší jeví známky zavlhnutí	Nutná oprava	Doporučuji zkontrolovat stav krovu v podstřeší, případně rozebrat část podhledu v nedokončené místnosti nebo rozebráním části taškové krytiny. V případě potvrzení přítomnosti vlhkosti je třeba kontaktovat projektanta za účelem vyhotovení projektové dokumentace pro sanaci krovu. Práce nelze nacenit, není potvrzena vada konstrukce a její příčina.	5 000 Kč



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Závady nezjištěny

Nenosné příčky a konstrukce

Nenosné příčky jsou provedeny převážně z cihel plných nebo dutinových, opatřených jádrovou a štukovou omítkou.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Fasáda je zřetelně obnovena, rok opravy fasády nebyl inspektorovi sdělen. Fasáda vykazuje drobné závady, které doporučuji opravit, aby nedošlo k jejich dalšímu rozvoji.

Exteriéry

Exteriéry tvoří pouze fasáda, balkón ani terasu dům nemá. Případné závady budou vyhodnoceny v jednotlivých oddílech.

Fasáda

Fasáda je provedena jako vápenná nebo vápenocementová štuková ze strany zahrady, tenkovrstvá tažená ze strany ulice a nedokončená pouze se sěrkou v roku zahrady u garáže. Obvodová stěna domu a přístavby s koupelnou je zateplena polystyrenem a tl. 8cm, garáž je nezateplena.

Lodžie, balkony, terasy

Lodžie, balkony, terasy stavba nemá

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Exteriéry	Případné závady budou vyhodnoceny v jednotlivých oddílech.



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Lodžie, balkony, terasy	Lodžie, balkony, terasy stavba nemá

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
3.	Fasáda	Nezačištěné odvětrání digestoře na fasádě	Nebránící užívání	Začistit otvor prostupu potrubí a osadit mřížku na potrubí	1 500 Kč
4.	Fasáda	Lokálně popraskaný štuk fasádní omítky	Nebránící užívání	Trhliny vyčistit a vyplnit trvale pružným materiálem pro exteriéry. Plošné poškození přeštukovat.	2 500 Kč
5.	Fasáda	Nedokončený finální povrch fasády v zadní části objektu	Nutná oprava	dokončit fasádní omítku v zadní části domu	18 000 Kč



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Střecha a související konstrukce se jeví v dobrém technickém stavu, na dosažitelných a viditelných částech nebyly zjištěny závažné závady.

Střecha

Na domě je provedena střecha sedlová s krytinou z pálených tašek, oplechování z pozinkovaného plechu. Střešní tašky z důvodu zasněžení nebyly z lícové strany viditelné, částečně byly viditelné ze spodní strany náhledem do podstřeší.

Hromosvody

Hromosvod není instalován.

Okapy

Okapy a okapové svody jsou provedeny z pozinkovaných žlabů a potrubí. Stav okapů je dobrý, jeví se jako novější po výměně. Okapy jsou kolem domu ukončeny výtokem do povrchového odvodňovacího žlábků. Okapy garáže jsou ze starších okapů barevným nátěrem.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Střecha, hromosvody, okapy	Střecha	Střecha nebyla viditelná, na střeše leží čerstvá vrstva sněhu.



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Střecha, hromosvody, okapy	Hromosvody	Hromosvod není instalován.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
6.	Okapy	Lokálně oprýskaný nátěr okapů	Nutná oprava	Odstranit nesoudržné části barvy a provést nový nátěr okapů	8 000 Kč
7.	Okapy	Neuzavřené čelo okapu u vstupní pergoly	Nutná oprava	Osadit koncové čelo okapového žlabu	500 Kč



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Konstrukce izolací nebyly dobře přístupné nebo nejsou na stavbě realizovány.

Tepelné izolace

Tepelné izolace z izolačních desek v současném pojetí na domě byly zjištěny částečně ve stropu nad 2. NP. S ohledem na omezený přístup do podstřešního prostoru nebylo možné tuto skutečnost bez pochybností ověřit. Dále dle vyjádření vlastníka je provedeno zateplení fasády deskami z pěnového polystyrenu tl. 50 - 80mm. Fasádní polystyren je zakryt fasádní omítkou (na domě) a fasádní stěrkou (v zadní části domu na stěně přistavěné koupelny). Žádné další tepelné izolace nejsou realizovány.

Hydroizolace

Hydroizolace je zřejmě provedena nad základy mezi základy a vrchní stavbou. Žádná z hydroizolačních konstrukcí nebyla přístupná ani viditelná.

Akustické a jiné izolace

Akustické izolace nerealizovány.



Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Izolace	Tepelné izolace	Omezený přístup do podstřeší úzkým průlezem přes střechu přístavby, sondy do fasády za účelem zjištění sklady nejsou standardní součástí vizuální prohlídky domu.
Izolace	Hydroizolace	Konstrukce nepřístupná.
Izolace	Akustické a jiné izolace	Akustické izolace nerealizovány.



Závěry

Na domovních instalacích byly zjištěny spíše menší závady, které je třeba nechat opravit odbornou elektrikářskou firmou. Nebyla doložena aktuální platná revize elektroinstalace.

Vodovod

Vodovod je v suterénu proveden z pozinkovaného potrubí, napojovací body je do jednotlivých podlaží nebyly nalezeny, dále je vodovod veden v části zřejmě v plastovém potrubí, z části v ocelovém potrubí. V podlažích je téměř celý vodovod zasekán ve zdivu a není přístupný.

Kanalizace

Kanalizace je provedena z plastového potrubí. Plastové potrubí je napojeno do ležatého rozvodu, který je zabudován v podlahové konstrukci 1. NP. Kanalizační potrubí bylo z části přístupné jen v místech napojení zařizovacích předmětů.

Plyn

Plynové potrubí je vedeno suterénem po povrchu ke kotli v 1. PP.



Závěry

Na domovních instalacích byly zjištěny spíše menší závady, které je třeba nechat opravit odbornou elektrikářskou firmou. Nebyla doložena aktuální platná revize elektroinstalace.

Vzduchotechnika

Vzduchotechnika je použita pouze pro odvětrání digestoře, ostatní prostory jsou odvětrány přirozeným větráním oknem.

Elektroinstalace

Elektroinstalace je provedena standardní, dle období realizace. Elektroinstalace, podle dostupných informací, je provedena novějším třídrátovým rozvodem s měděnými vodiči. Na viditelných částech byly zjištěna menší závady.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
8.	Vodovod	Napojení vodovodu na bojler je kompletně zoxídováno	Nutná oprava	Vyměnit napojovací potrubí k bojleru	1 500 Kč
9.	Kanalizace	Sifony umyvadel v koupelně nahrazeny flexi hadicemi	Nebránící užívání	Doporučuji flexi hadice vyměnit za standardní sifony	1 500 Kč
10.	Kanalizace	Nefunguje zátka odpadu jednoho z umyvadel v koupelně	Nebránící užívání	Vyměnit sestavu odpadu umyvadla	1 500 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
11.	Plyn	Plynové potrubí ke kotli není označeno žlutou barvou	Nutná oprava	Opatřit plynové potrubí žlutým nátěrem.	1 600 Kč
12.	Elektroinstalace	Chybí vnitřní krycí deska rozvaděče (nebezpečí úrazu), popisy jištěných okruhů	Nutná oprava	Doplnit vnitřní krycí desku do rozvaděče, popisky na jističích přenést na desku	2 000 Kč
13.	Elektroinstalace	Zásuvka na kuchyňské lince nefunkční	Nutná oprava	Opravit zásuvku. Důvod nefunkčnosti nebyl zjištěn, je nutné zajistit elektrikáře.	1 500 Kč
14.	Elektroinstalace	Kabel na internet veden ze stropu volně v obývacím pokoji	Nebránící užívání	Při rekonstrukci zasekat kabel pod omítku	2 000 Kč
15.	Elektroinstalace	Nesvítí jedno stropní světlo v kuchyni	Nebránící užívání	Vyměnit žárovku nebo celé světlo	2 000 Kč
16.	Elektroinstalace	Chybí rámečky okolo vypínačů v obývacím pokoji	Nebránící užívání	Doplnit rámečky vypínačů	1 000 Kč
17.	Elektroinstalace	Zásuvka v koupelně umístěna v nebezpečné zóně	Nutná oprava	Zásuvku odstranit a umístit v souladu s nebezpečnými zónami v koupelně, mimo zónu 1	5 000 Kč
18.	Elektroinstalace	Zásuvka v podkrovní místnosti zapuštěna do sádkartonu a bez instalační krabice	Nutná oprava	Zásuvku opatřit instalační krabicí a umístit standardně na úroveň povrchu stěny.	1 500 Kč
19.	Elektroinstalace	Nebyla doložena aktuální platná revize elektroinstalace	Nutná oprava	Doplnit revizi elektroinstalace	3 500 Kč



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Systém vytápění vykazuje spíše menší vady v provedení a opotřebování.

Topný systém

Topný systém je proveden jako dvoutrubkový s nuceným oběhem topné vody. Je proveden, převážně v ocelovém potrubí. Radiátory jsou plechové, zdrojem tepla je plynový kotel, který obsahuje oběhové čerpadlo, expanzní nádoba je externí. Teplá voda se připravuje v elektrickém bojleru.

Klimatizace

Klimatizace není realizována.

Kamna a krby

Kamna a krby nejsou realizovány.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Klimatizace není realizována.



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vytápění a klimatizace	Kamna a krby	Kamna a krby nejsou realizovány.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
20.	Topný systém	Potrubí od vytápění vedeno v obytných místnostech po povrchu	Nebránící užívání	Při rekonstrukci vytápění zasekat potrubí pro vytápění do zdiva. Nyní bez opatření.	0 Kč
21.	Topný systém	Radiátor v předsíni osazen výrazně nakřivo	Nebránící užívání	Ponechat na případnou rekonstrukci systému vytápění. Nyní bez opatření.	0 Kč
22.	Topný systém	Radiátory nejsou osazeny termostatickými hlavicemi	Nutná oprava	Doplnit termostatické ventily	4 000 Kč
23.	Topný systém	Na části potrubí v kotelně chybí tepelná izolace	Nutná oprava	Doplnit tepelnou izolaci v částech kotlového rozvodu, kde chybí	2 000 Kč
24.	Topný systém	Nebyla doložena revize plynového zařízení	Nutná oprava	Doplnit revizi plynového zařízení	2 500 Kč
25.	Topný systém	Nebyla doložena zpráva o kontrole a čištění spalinových cest	Nutná oprava	Doplnit zprávu o kontrole a čištění spalinových cest	1 500 Kč



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Podlahy a povrchy stěn vykazují známky průběžného opotřebení a je třeba jim věnovat pozornost, stejně jako zařizovací předměty a kuchyňská linka, které je nutné udržovat.

Interiéry

Interiéry domu jsou provedeny v průměrné kvalitě, běžně udržované, horší provedení bylo zjištěno u povrchů v 1. PP, v nadzemních podlažích jsou konstrukce lepší.

Povrchy

Omítky provedeny dvouvrstvé, vápenné jádrové a vápenné štukové, lokálně provedeny keramické obklady, zejména v prádelně, na WC a v koupelně. Všechny povrchy vykazují větší množství drobných závad průběžně po celém domě, které však zásadně nebrání užívání, jedná se zejména o pohledové vady.

Podlahy a schodiště

Podlahy jsou z keramických dlažeb, plovoucí laminátové nebo z celoplošného PVC. Schodiště dřevěné s dřevěnými stupni i podstupnicemi.



Závěry

Podlahy a povrchy stěn vykazují známky průběžného opotřebení a je třeba jim věnovat pozornost, stejně jako zařizovací předměty a kuchyňská linka, které je nutné udržovat.

Zařizovací předměty a kuchyňská linka

Kuchyňská linka provedena novější, v dobrém technickém stavu, zařizovací předměty koupelny jsou také v celkově dobrém stavu, stáří přibližně 15 let. Nezjištěny zásadní závady.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty	Interiéry	Hodnocení provedeno u jednotlivých konstrukcí.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
26.	Povrchy	Znečištěná omítka kolem zárubní ložnice 1.NP	Nebránící užívání	Vyčistit znečištěná místa, případně přemalovat	2 500 Kč
27.	Povrchy	Otlučené rohy omítek okolo dveří	Nebránící užívání	Opravit rohy omítek, osadit plastový roh a zatřítk lepidlem. Po vyschnutí lepidla místo přeštukovat.	5 000 Kč



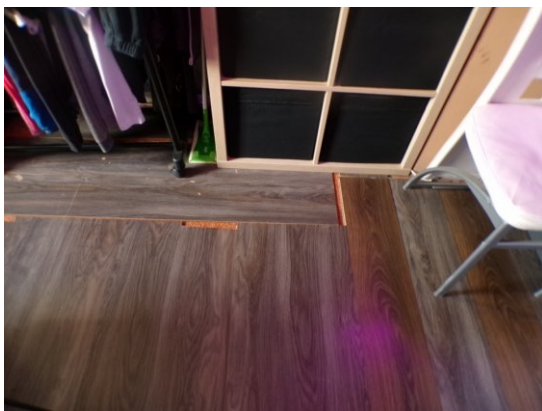
Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
28.	Povrchy	Drobné poškození omítek průběžně v celém domě	Nebránící užívání	Drobná poškození stačí zatřít malířskou stěrkou.	2 500 Kč
29.	Povrchy	Nezačištěné otvory kolem potrubí vytápění v obkladu koupelny	Nebránící užívání	Použít zakrývací růžice na potrubí.	500 Kč
30.	Povrchy	Nezačištěné otvory po montáži vybavení v obkladu koupelny	Nutná oprava	Otvory vyplnit trvale pružným materiálem pro interiéry.	1 000 Kč
31.	Povrchy	Neprofesionálně vyříznuté otvory pro vodovod a kanalizaci umyvadel	Nutná oprava	Vyměnit obklad s lépe vyříznutým otvorem	2 500 Kč
32.	Povrchy	V podkrovních místnostech nerovné a nerovnoměrně vymalované povrchy stěn a stropů	Nutná oprava	Odstranit stávající malby a omítky kompletně přeštukovat. Poté provést nové malby	25 000 Kč
33.	Povrchy	Nedokončený podhled podkrovní místnosti	Nutná oprava	Celý podhled přetřít celoplošně lepidlem se stěrkou.	10 000 Kč
34.	Povrchy	Izolační desky nemají spojovací spáry opatřeny bandážní páskou	Nutná oprava	Spoje izolačních desek opatřit bandážemi z perlinky	2 000 Kč
35.	Povrchy	Polystyrenové desky přišroubovány k podkladu na šrouby – vytrhávají se	Nutná oprava	Pro kotvení použít kotevní šrouby s talířovými podložkami. Celé kotvení je nutné předělat.	5 000 Kč
36.	Podlahy a schodiště	Lokálně poškrábaná podlaha ložnice 1.NP	Nutná oprava	Podlaha je položena na původní kobercové krytině, je třeba ji rozebrat a položit nově, bez poškrábaných částí.	10 000 Kč



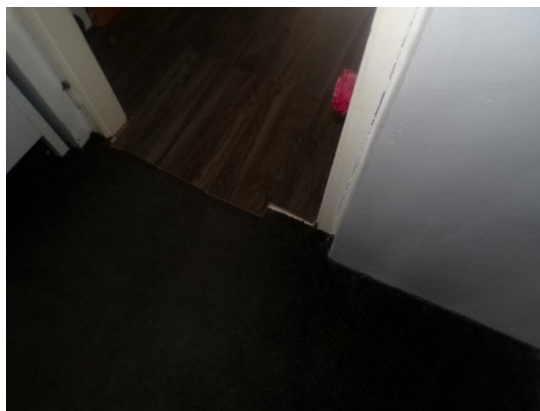
Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
37.	Podlahy a schodiště	Plovoucí podlaha ložnice položena na původní kobercové krytině, nedořešené detaily (zřejmě položena provizorně)	Nutná oprava	Podlaha je položena na původní kobercové krytině, je třeba ji rozebrat a položit nově, bez poškrábaných částí.	0 Kč
38.	Podlahy a schodiště	Lokálně poškrábaná podlaha v obývacím pokoji a kuchyni	Nebránící užívání	Vyměnit poškozené části podlahy	5 000 Kč
39.	Podlahy a schodiště	Neprofesionálně vyříznutý otvor pro podlahovou gulu v koupelně	Nebránící užívání	Odstranit dlaždice kolem guly, gulu umístit do úrovně dlaždic a nově položit dlaždice kolem odtoku	5 000 Kč
40.	Podlahy a schodiště	Špatně napojené podlahy mezi místnostmi, chybí přechodové lišty	Nebránící užívání	Osadit přechodové lišty	5 000 Kč
41.	Podlahy a schodiště	Plovoucí podlaha v jedné z místností v podkroví položena také na původní krytině	Nebránící užívání	Podlaha je položena na původní kobercové krytině, je třeba ji rozebrat a položit nově, bez poškrábaných částí.	10 000 Kč
42.	Podlahy a schodiště	Poškrábaná podlahová krytina na chodbě v podkroví	Nebránící užívání	Podlaha je položena na původní kobercové krytině, je třeba ji rozebrat a položit nově, bez poškrábaných částí.	10 000 Kč
43.	Podlahy a schodiště	U většiny plovoucích podlah chybí soklové ukončovací lišty	Nebránící užívání	Osadit soklové ukončovací lišty	10 000 Kč
44.	Podlahy a schodiště	Na části schodiště také chybí ukončovací lišty	Nebránící užívání	Osadit soklové ukončovací lišty	4 000 Kč
45.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Poškozená kuchyňská deska	Nebránící užívání	Vyměnit kuchyňskou desku	15 000 Kč



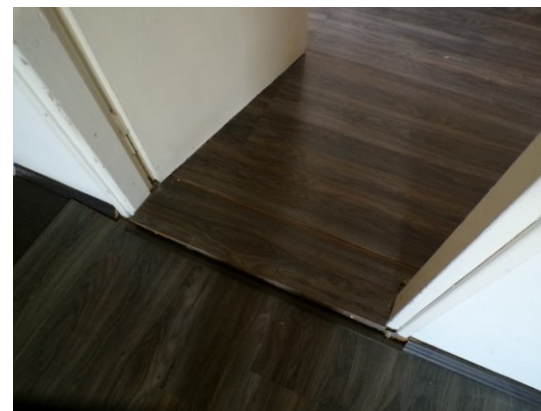
Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



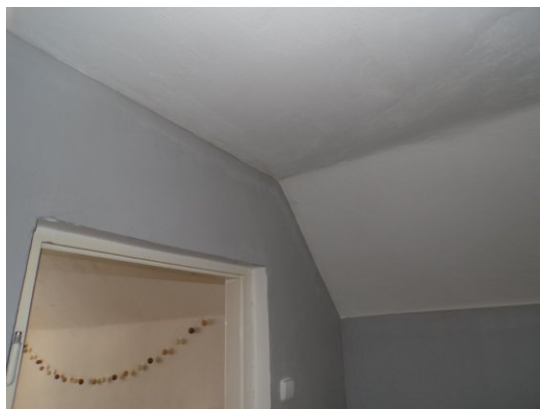
Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Dveře a okna vyžadují podrobnější kontrolu a provedení hlubší údržby.

Dveře

Dveře interiérové jsou náplňové do ocelových zárubní. Dveře vykazují známky opotřebení, jsou však udržované, některé mají špatné kování. Vstupní dveře jsou plastové.

Okna

Okna jsou převážně plastová s izolačním sklem, stáří oken odhadnuto na cca 10 let. Okna jsou v dobrém technickém stavu, otevírání funguje, okna dobře dovírají, přípojovací spáry v interiéru nejeví žádné závady.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
46.	Dveře	Částečně oprýskaná barva zárubní u dveří ložnice 1.NP a v podkroví	Nutná oprava	Opravit nátěry dveří a kování, vrypy vyrovnat tmelem a vybrousit do roviny.	10 000 Kč
47.	Dveře	Dole a nahoře odříznuté dveře koupelny (kvůli větrání?)	Nutná oprava	Vyměnit dveře do koupelny	3 000 Kč
48.	Dveře	Chybí část kování na dveřích v podkroví	Nutná oprava	Vyměnit kování dveří v podkroví	4 500 Kč



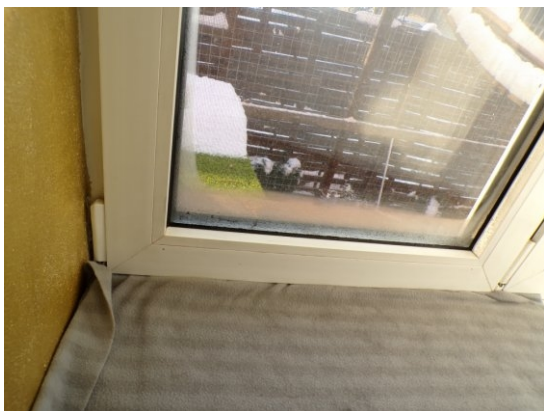
Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
49.	Dveře	Dveře do nedokončené místnosti na konci životnosti	Nutná oprava	Vyměnit dveře po dokončení interiéru místnosti.	3 000 Kč
50.	Okna	Sklo okna ložnice 1. NP poškrábané, popraskané	Nutná oprava	vyměnit dvojsklo v křídle okna	2 500 Kč
51.	Okna	Zarosená spodní část okna ložnice, může indikovat špatně osazené okno nebo špatnou skladbu parapetu pod oknem	Nutná oprava	nelze navrhnout opravu, doporučuji v průběhu zimy kontrolu napojení okna termokamerou, která může více napovědět o důvodu rosení okna	0 Kč
52.	Okna	Rám okna v předsíni zvenku znečištěn fasádní omítkou	Nebránící užívání	Vyčistit rám okna od omítky	500 Kč
53.	Okna	Špatně osazený vnitřní parapet okna předsíně	Nebránící užívání	Odstranit parapet a nově osadit. Zřejmě bude nutné vyrovnat podklad pod parapetem.	2 000 Kč
54.	Okna	Nezačištěné venkovní špalety u okna koupelny po výměně	Nebránící užívání	Odejmout bezpečnostní mříž a zednický upravit špaletu okna. Poté nově osadit mříž.	2 500 Kč
55.	Okna	Nezačištěná připojovací spára okna chodby v podkroví	Nebránící užívání	Začistit zednický připojovací spáru okna	1 000 Kč
56.	Okna	Špatně zaříznutý parapet okna v podkroví	Nebránící užívání	Vyměnit vnitřní parapet.	1 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
57.	Okna	Na oknech lokálně chybí krytky pro odvod kondenzátu	Nebrání užití	Osadit krytky na otvory pro odvod kondenzátu.	500 Kč



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



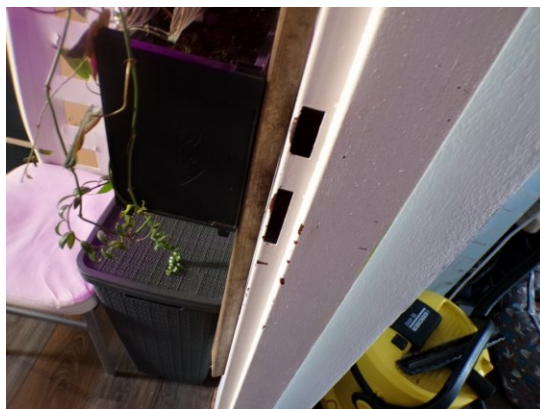
Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Sklepy a garáž vyžadují provedení větší údržby.

Sklepy

Stavba je podsklepena pod částí půdorysu. Podsklepení jeví známky zavlhnutí zdiva, omítka sklepa z části opadaná. Povrchy stěn sklepa vyžadují rekonstrukci, elektroinstalace ve sklepech z části ještě původní.

Garáže, parkoviště

Garáž je samostatná, přistavěná k objektu rodinného domu, zděná, s pultovou střechou, s domem není provozně propojena.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
58.	Sklepy	Nerovné a porušené omítky sklepa, z části chybějící	Nutná oprava	doplnit chybějící omítky	6 000 Kč
59.	Sklepy	Dveřní zárubeň napadená rzí	Nutná oprava	Vyměnit zárubeň	2 500 Kč
60.	Sklepy	Betonové schodiště bez povrchové úpravy	Nebránící užívání	Do sklepa není povrchová úprava schodiště nezbytná	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
61.	Sklepy	Lokálně zvýšená vlhkost omítek sklepa	Nutná oprava	Již řešeno v oddíle měření vlhkosti.	0 Kč
62.	Garáže, parkoviště	Opravované a nedokončené omítky	Nebránící užívání	Dokončit chybějící omítky, sjednotit omítky přeštukováním	8 000 Kč
63.	Garáže, parkoviště	Nezačištěné spáry mezi stropními panely	Nebránící užívání	začistit spáry mezi panely	4 000 Kč
64.	Garáže, parkoviště	Otevřené elektroinstalační rozvodné krabičky	Nebránící užívání	osadit kryty na instalační krabice	1 000 Kč



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Požární bezpečnost i hygienické podmínky bez vad. I přes vyhovující legislativní stav doporučuji osadit v každém podlaží po jednom kouřovém čidlu a do chodby umístit práškový hasící přístroj.

Požární bezpečnost

Požární bezpečnost je v domě řešena v souladu s předpisy v době výstavby domu.

Hygienické podmínky

Hygienické podmínky v domě nejsou narušeny, nebyl zjištěn výskyt porušení, které by mohly hygienické podmínky narušit.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Závady na namátkových měřeních byly jistěny, nicméně zjištění větších nerovností, s ohledem na stáří domu a tehdejší stavební postupy, není možné bez dalšího hodnotit jako zásadní vadu konstrukce nebo domu.

Podlahy

Proběhlo namátkové měření rovinnosti podlah a podlahy lokálně vykazují nerovnosti převyšující hodnoty normové tolerance.

Stěny

Proběhlo namátkové měření rovinnosti stěn a stěny také vykazují nerovnosti větší, než je normová tolerance.

Hodnocení

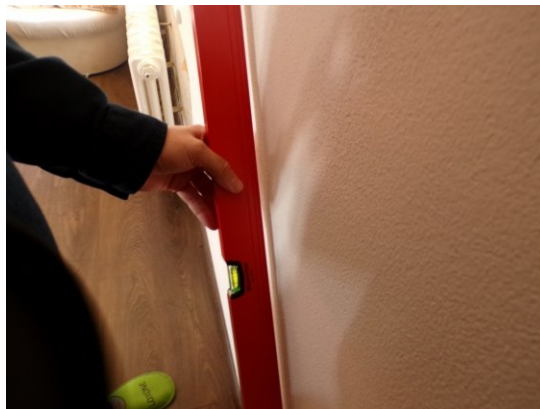
Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
65.	Podlahy	Nerovná podlaha např. v ložnici v 1. NP nebo v obývacím pokoji, odchylka od rovinnosti mírně nad 3mm.	Nebrání užívání	Je nutné odstranit stávající krytinu a podle povahy spodního povrchu zvolit způsob opravy.	0 Kč
66.	Stěny	Lokálně (např. předsíň, obývací pokoj) zjištěna nerovnost povrchů stěn nad hodnoty tolerance uvedené v normě.	Nebrání užívání	Lokálně těžko odstranitelné, lze řešit až v případě větší rekonstrukce domu nebo místností.	0 Kč



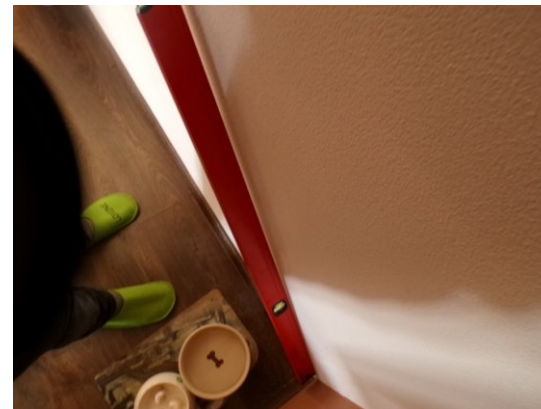
Příklad měření



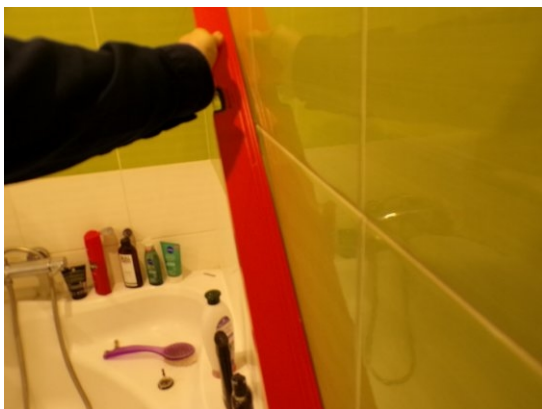
Příklad měření



Příklad měření



Příklad měření





Závěry

Závady již byly uvedeny v části elektroinstalace, pro tento oddíl závady nezjištěny.

Měření elektroinstalací

Při kontrole domu proběhlo namátkové měření elektroinstalace v zásuvkách a v některých měřených zásuvkách byly zjištěny závady (kuchyň u digestoře). Závady již byly uvedeny v části elektroinstalace, pro tento oddíl závady nezjištěny.

Hodnocení

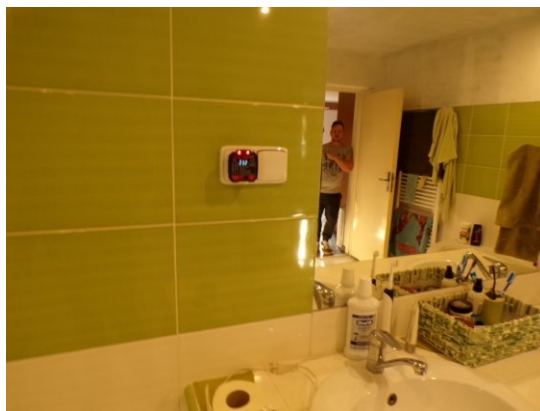
Závada nezjištěna



Příklad měření



Příklad měření



Příklad měření





Závěry

Zvýšená vlhkost vyžaduje pozornost, případně je třeba provést sanaci vlhkosti v části 1.PP

Měření vlhkosti

Při kontrole domu proběhlo měření vlhkosti namátkově na potenciálně problematických místech a mírně zvýšená vlhkost byla zjištěna na vnitřní nosné stěně na chodbě v 1. PP. Měření v těchto místech vykázalo zvýšenou vlhkost do úrovně až cca 5%. Lze tedy hodnotit, že vlhkost v době měření v konstrukci je zvýšená. Stav konstrukcí je třeba dále sledovat a případně v součinnosti s projektantem naplánovat opravu vlhkých konstrukcí.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
67.	Měření vlhkosti	Zjištěna vlhkost omítek a zdiva pod omítkou v části 1. PP	Nutná oprava	Kontaktovat projektanta za účelem návrhu sanace vlhkého zdiva a provést sanaci. Cena nelze stanovit bez znalosti způsobu řešení.	0 Kč



Příklad měření



Příklad měření

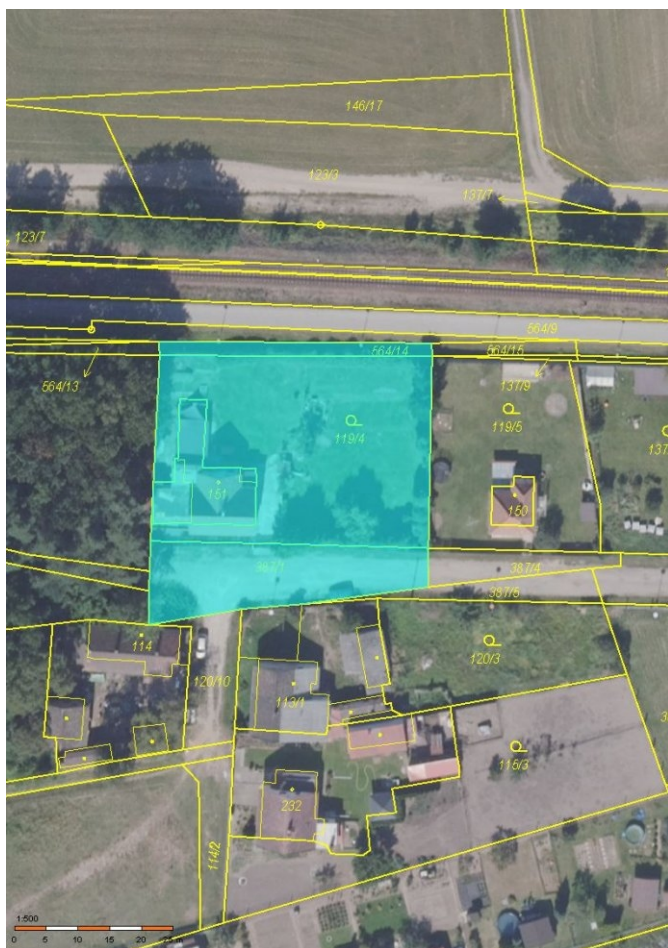


Příklad měření





Ortofotomapa



Katastr nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 151](#) ☐
Obec: [Neratovice \[535087\]](#) ☐
Katastrální území: [Mlékojedy u Neratovic \[703672\]](#)
Číslo LV: [2608](#)
Výměra [m²]: 180
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Mlékojedy \[103675\]](#) ☐; č. p. 143; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku: [p. č. st. 151](#)
Stavební objekt: [č. p. 143](#) ☐
Ulice: [U Dráhy](#) ☐
Adresní místa: [U Dráhy č. p. 143](#) ☐

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pomykáček Jindřich, U Dráhy 143, Mlékojedy, 27711 Neratovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ



Aby byl zachován vysoký standard dovedností a praxe v oboru inspekcí nemovitostí, jsou následující pravidla závazná pro všechny inspektory Nemoinspekt:

- Inspektor provádí inspekce nemovitostí na základě své odbornosti a podle standardů Nemoinspekt.
- Inspektor jedná jako nestranná třetí strana realitní transakce a plní úkoly inspektora s osobní integritou a zodpovědností ke klientovi.
- Inspektor může vyjádřit svůj názor na jakékoli prvky prověřované nemovitosti pouze na základě své praxe, výcviku, vzdělání a profesně odborného stanoviska.
- Inspektor nesmí poskytovat služby, které představují neoprávněné provádění profesí vyžadujících zvláštní povolení či autorizaci.
- Inspektor nesmí přijmout finanční ani jinou odměnu za provedení inspekce od více stran transakce bez písemného sdělení této informace klientovi / klientům.
- Inspektor nesmí provádět opravy nebo doporučit dodavatele oprav či stavebních úprav konstrukcí a komponentů prověřených v rámci inspekce nemovitosti. Inspektor může doporučit nebo nabízet doplňkové kontrolní a prověřovací služby.
- Inspektor neprovede inspekci nemovitosti ani nepřipraví zprávu o stavu nemovitosti, pokud by jeho odměna byla závislá na výsledku inspekce či závěrech uvedených ve zprávě.
- Inspektor nezveřejní žádné informace o výsledcích inspekce bez souhlasu klienta, pro kterého byla inspekce provedena. Inspektor může zveřejnit tyto informace na výzvu státních orgánů.
- Inspektor vynaloží veškeré úsilí k udržení a zlepšení své kvalifikace a odborné praxe, osobní integrity a pověsti inspektorů Nemoinspekt. Inspektor musí nahlásit případné porušování tohoto kodexu jinými inspektory, aby mohla být učiněna nápravná opatření.