



ZPRÁVA Z INSPEKCE NEMOVITOSTI

Alšova 283, Lužec nad Vltavou, okres
Mělník

Typ inspekce: **Standard**
2020-05-21 10:00:00

Inspektor: Stanislav Bárta
Revize: Ing. František Valeš





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

Oblast	Nehodnoceno	Závada nezjištěna	Nebránící užívání	Nutná oprava	Nutná rekonstrukce	Odhad ceny odstranění závad
Pozemek a umístění objektu			1	—	—	—
Základy a nosné konstrukce			—	2 .. 4	—	49 900 Kč
Nenosné příčky a konstrukce		✓	—	—	—	—
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy			—	5 .. 8	—	51 200 Kč
Izolace	Částečně nehodnoceno		—	9 .. 12	—	63 400 Kč
Vnitřní instalace	Částečně nehodnoceno		—	13 14	—	42 200 Kč
Vytápění a klimatizace	Částečně nehodnoceno		—	15	—	16 000 Kč
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty			—	16 .. 23	—	50 800 Kč
Dveře a okna			—	24 .. 27	—	319 200 Kč



Oblast	Nehodnoceno	Závada nezjištěna	Nebrání užití	Nutná oprava	Nutná rekonstrukce	Odhad ceny odstranění závad
Sklepy, garáže, parkoviště	Částečně nehodnoceno	✓	—	—	—	—
Požární bezpečnost a hygienické podmínky			28	—	—	3 000 Kč
Střecha, hromosvody, okapy			—	29 .. 32	—	85 200 Kč
Měření rovinnosti podlah a stěn		✓	—	—	—	—
Měření elektroinstalací		✓	—	—	—	—
Měření vlhkosti			—	33	—	44 000 Kč
Celkem počet závad a náklady na jejich odstranění			2	31	0	724 900 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Pozemek a umístění objektu					
1.	Pozemek a umístění objektu	Přístup a užívání parcely č.390.	Nebránící užívání	Vyřešit smluvně přístup, nebo převod, či odkoupení parcely.	0 Kč
Základy a nosné konstrukce					
2.	Svislé nosné konstrukce	Jižní štít - na fasádě je patrná svislá prasklina, která se propisuje i do pokoje v podkroví.	Nutná oprava	Zednická oprava.	1 900 Kč
3.	Vodorovné nosné konstrukce, schodiště	Římsa nad verandou - pohled degradován v důsledku zatékání. Vložky Hurdis popraskané, vypadané.	Nutná oprava	Např. vložení trapézových plechů do ocelových nosníků a dobetonování.	12 000 Kč
4.	Základy a sokly	Sokly - chybí konečná úprava povrchu.	Nutná oprava	Obložení soklu, nebo úprava soklovou omítkou.	36 000 Kč
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy					
5.	Lodžie, balkony, terasy	Terasa u OP - chybí nášlapná vrstva.	Nutná oprava	Nová podlaha, např. dřevoplastová prkna.	7 200 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
6.	Lodžie, balkony, terasy	Terasa nad verandou - nízké a zkorodované zábradlí.	Nutná oprava	Výměna zábradlí.	24 000 Kč
7.	Lodžie, balkony, terasy	Terasa u OP - zkorodované zábradlí.	Nutná oprava	Výměna zábradlí.	12 000 Kč
8.	Fasáda	Fasáda - poškozené menší části fasády.	Nutná oprava	Zednická oprava.	8 000 Kč
Izolace					
9.	Hydroizolace	Terasa nad verandou - živичná krytina na hranici životnosti.	Nutná oprava	Nová vrstva krytiny z živичných pásů.	28 000 Kč
10.	Hydroizolace	Terasa u obývacího pokoje - betonová deska terasy je bez izolace.	Nutná oprava	Hydroizolace celé desky.	8 400 Kč
11.	Tepelné izolace	Strop nad verandou - nedostatečná izolace.	Nutná oprava	Izolace stropu z interiéru.	16 800 Kč
12.	Tepelné izolace	Plochá střecha nad pokoji v podkroví - nedostatečná izolace.	Nutná oprava	Izolace střechy mezi trámy foukanou izolací.	10 200 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Vnitřní instalace					
13.	Elektroinstalace	Půda - u vypínače na půdě chybí kryt (nad poklopem do půdního prostoru u severního štítu).	Nutná oprava	Doplnění krytu.	200 Kč
14.	Vodovod	Rozvody vody - jsou původní, ocelové, zanesené.	Nutná oprava	výměna rozvodů po celé budově.	42 000 Kč
Vytápění a klimatizace					
15.	Topný systém	Všeobecně - většinu ventilů u radiátorů nelze ovládat, jsou nefunkční.	Nutná oprava	Výměna ventilů a šroubení.	16 000 Kč
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty					
16.	Povrchy	OP - prasklina na stěně s kuchyní.	Nutná oprava	Zednická oprava.	400 Kč
17.	Povrchy	Pokoj v podkroví jih - prasklina ve štítu.	Nutná oprava	Zednická oprava.	800 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
18.	Povrchy	Pokoj v podkroví - prasklina pod oknem nad radiátorem.	Nutná oprava	Zednická oprava.	400 Kč
19.	Povrchy	Hala v podkroví - prasklina v omítce komínového tělesa.	Nutná oprava	Zednická oprava.	400 Kč
20.	Povrchy	Pokoj v podkroví západ - prasklina ve styku stěna - strop.	Nutná oprava	Zednická oprava.	800 Kč
21.	Povrchy	Všeobecně - nátěry ocelových zárubní	Nutná oprava	Nové nátěry zárubní.	7 400 Kč
22.	Povrchy	Všeobecně - malby v celém domě.	Nutná oprava	Nová výmalba.	31 000 Kč
23.	Povrchy	Všeobecně - nátěry radiátorů.	Nutná oprava	Nové nátěry radiátorů.	9 600 Kč
Dveře a okna					
24.	Dveře	Vstupní dveře - nejsou určeny do exteriéru.	Nutná oprava	Výměna dveří 2ks.	38 000 Kč



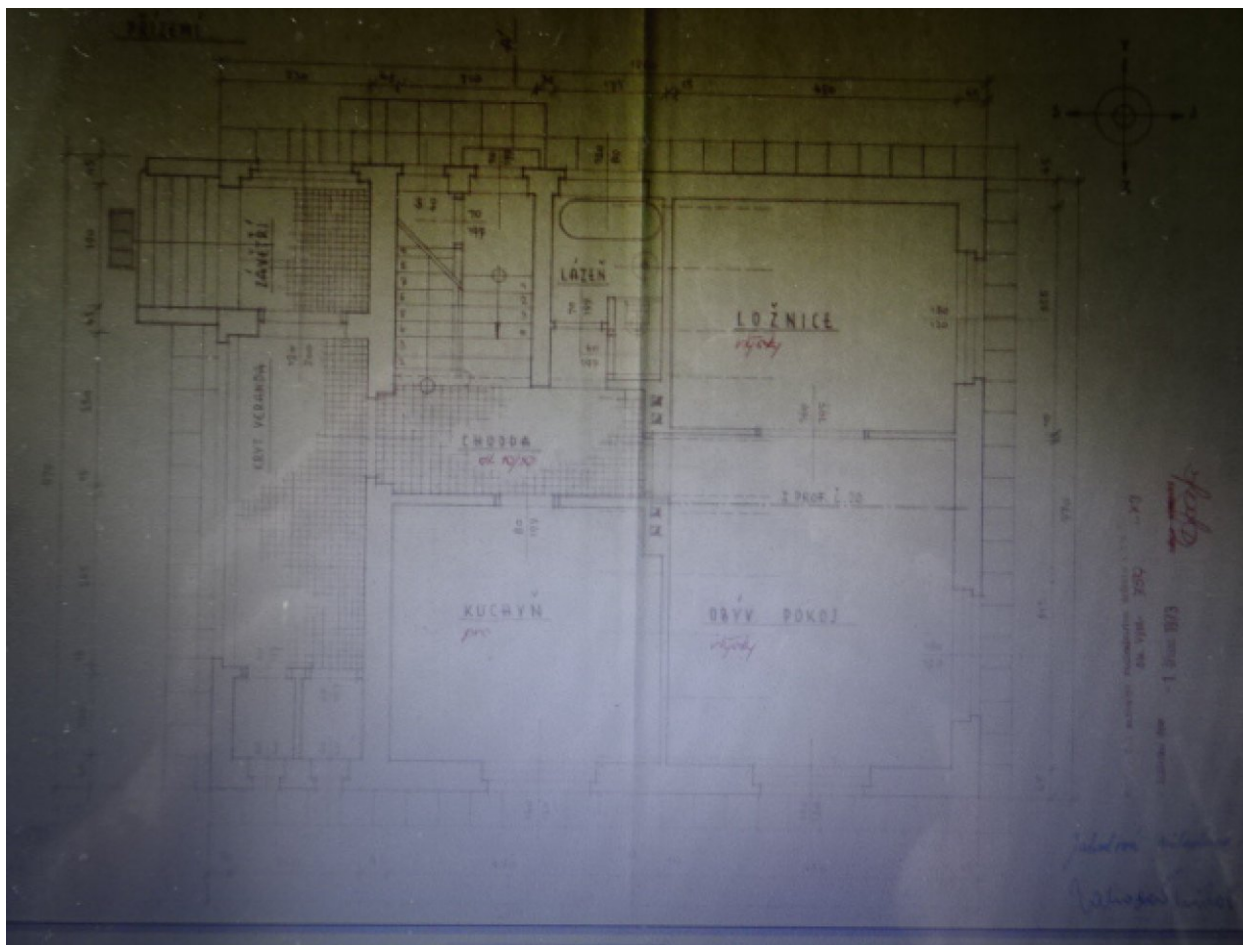
Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
25.	Okna	Zchátralá okna.	Nutná oprava	Výměna oken včetně parapetů před zateplením budovy.	280 000 Kč
26.	Okna	Chybí parapet u schodišťového okna ze skleněných tvárnic.	Nutná oprava	Viz předchozí.	0 Kč
27.	Okna	Chybí oplechování římsy nad vraty do garáže.	Nutná oprava	Doplnění oplechování.	1 200 Kč
Požární bezpečnost a hygienické podmínky					
28.	Požární bezpečnost	Chybí požární hlásič.	Nebránící užívání	Instalace požárního hlásiče.	3 000 Kč
Střecha, hromosvody, okapy					
29.	Okapy	Okapy a svody - havarijní stav.	Nutná oprava	Výměna okapů a svodů.	48 000 Kč
30.	Střecha	Přepad z expanzní nádoby na půdě je vyveden otvorem v tašce bez jakéhokoliv utěsnění - možnost zatékání.	Nutná oprava	Utěsnění tmelem, nebo výměna za tašku s prostupem.	1 200 Kč

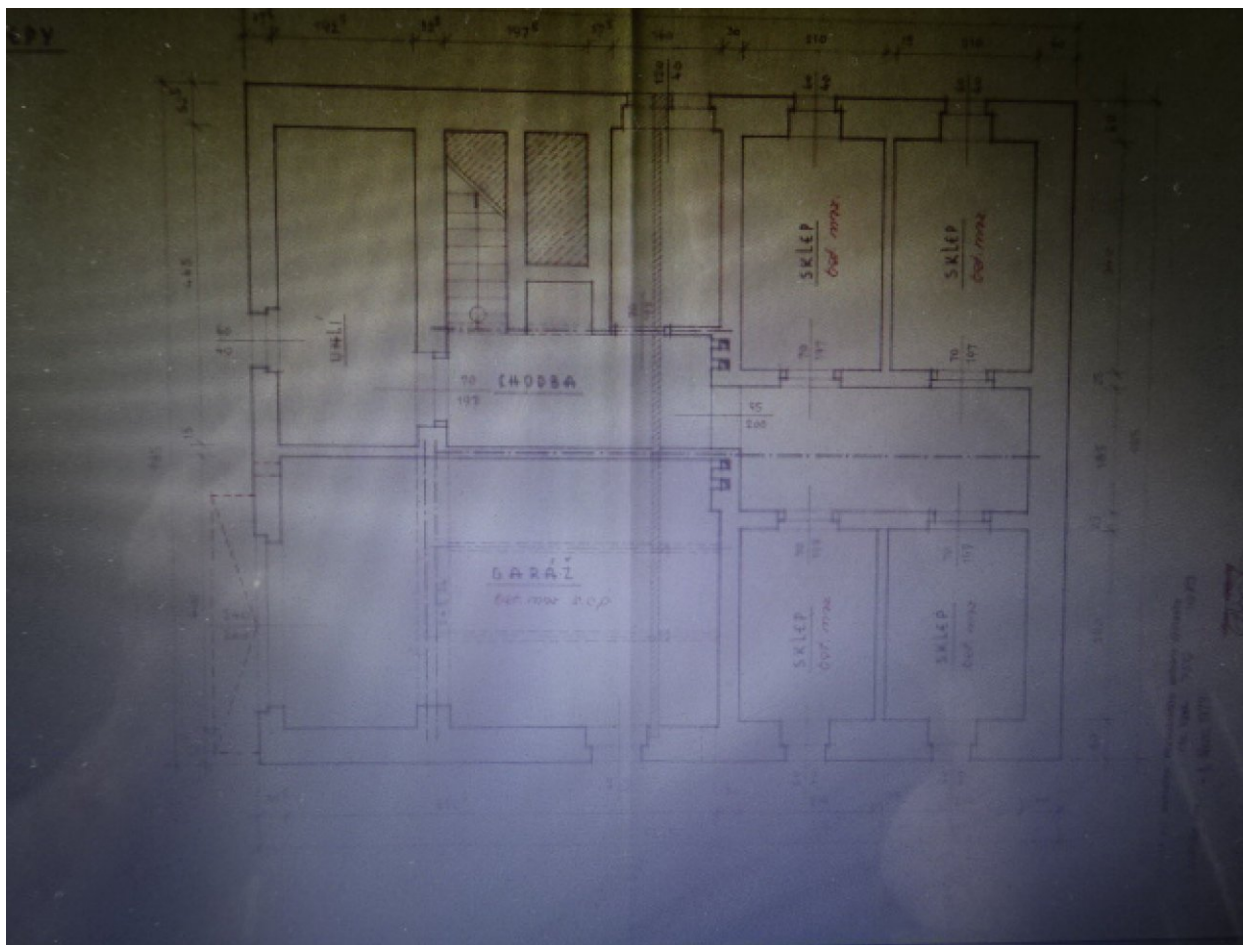


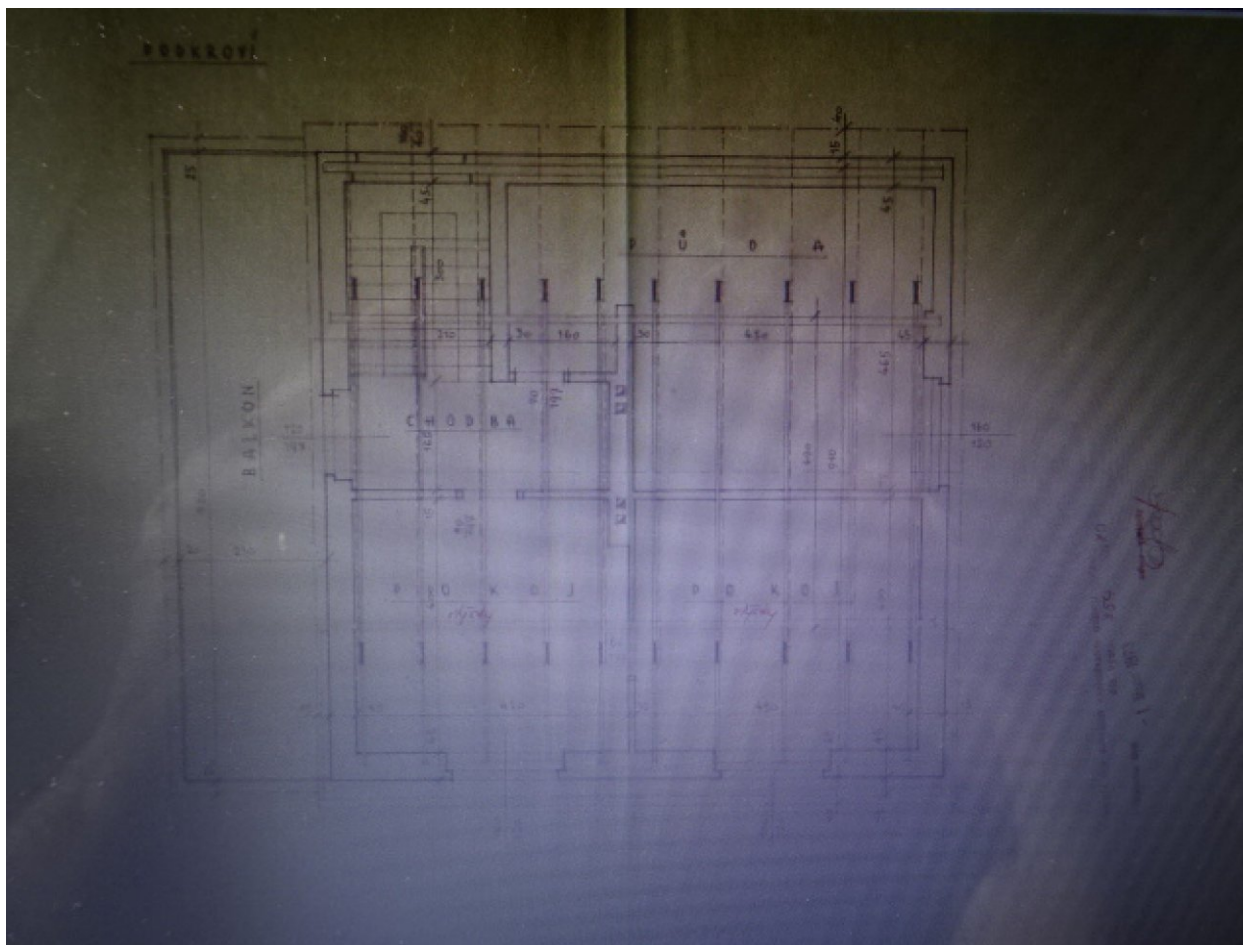
Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
31.	Střecha	Klempířské prvky - neudržované, bez nátěrů, za hranicí životnosti.	Nutná oprava	Výměna oplechování.	26 400 Kč
32.	Střecha	Dřevěné podbití ve štítech - neudržované, bez nátěrů, za hranicí životnosti.	Nutná oprava	Výměna podbití.	9 600 Kč
Měření vlhkosti					
33.	Měření vlhkosti	Suterén - naměřena zvýšená až vysoká vlhkost.	Nutná oprava	Výměna okapů a svodů, odvod vody z dešťových svodů od budovy, oprava okapových chodníčků.	44 000 Kč
Celkem počet závad a náklady na jejich odstranění		33			724 900 Kč

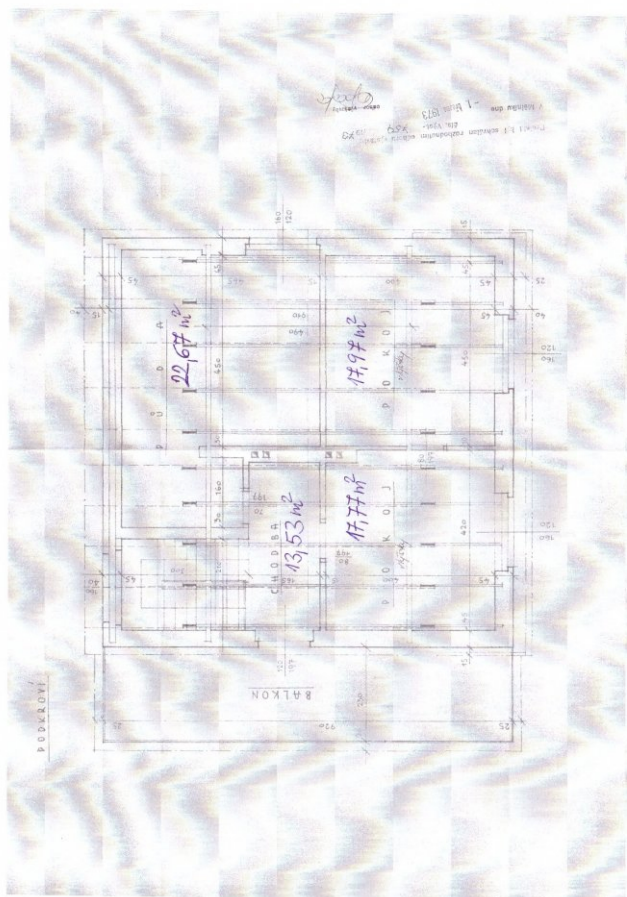


Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vnitřní instalace	Vzduchotechnika	Vzduchotechnika není instalována.
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Klimatizace není instalována.
Vytápění a klimatizace	Kamna a krby	Kamna a krby nejsou instalovány.
Izolace	Akustické a jiné izolace	Akustické a jiné izolace jsou zabudované, nepřístupné.
Sklepy, garáže, parkoviště	Sklepy	Řešeno v jiných sekcích této zprávy.









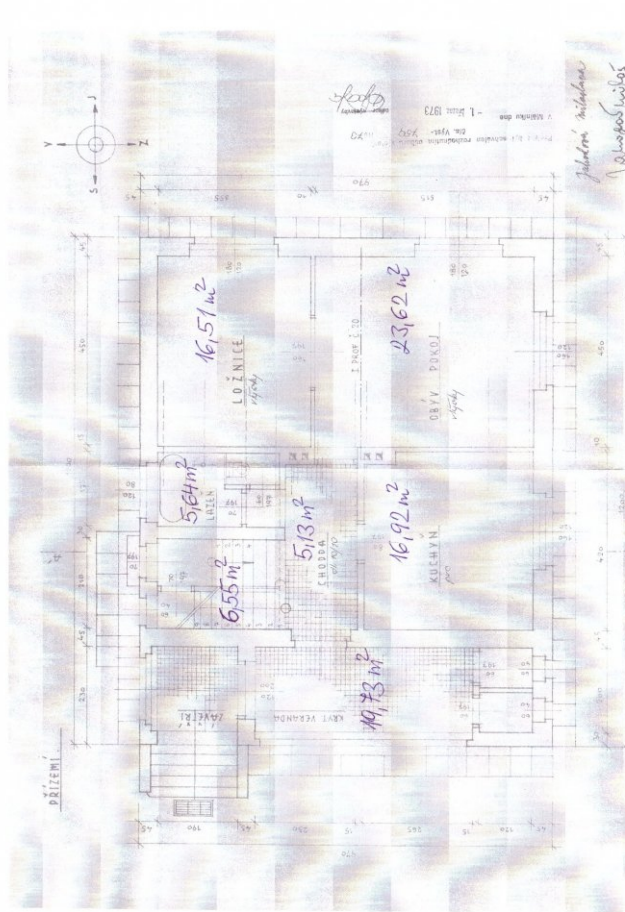


Orientační plán se zaměřením





Orientační plánek se zaměřením





Údaje z katastru nemovitostí

Adresa:	Alšova 283 , Lužec nad Vltavou, okres Mělník , 27706
Katastrální území:	Lužec nad Vltavou [689297]
Číslo listu vlastnictví:	149
Vlastník nemovitosti:	Dvořáková Michaela, Janského 2232/55, Stodůlky, 15500 Praha 5
Parcela:	389; 744/1
Výměra parcely:	1082 m ²
Ochrana nemovitosti:	Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
Omezení vlastnického práva:	Věcné břemeno užívání.
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Základní popis nemovitosti

Typ nemovitosti	dům
Podtyp nemovitosti	rodinný
Udávaná užitná plocha	260.3m ²
Udávaná zastavěná plocha	126m ²
Udávaná plocha pozemku	1082m ²



Popis nemovitosti

Dispozice	6+1
Celkový stav nemovitosti	dobrý
Fáze životního cyklu nemovitosti	před rekonstrukcí
Udávaná energetická náročnost	Nebyl předložen průkaz energetické náročnosti budovy
Materiál	cihla
Počet podlaží	3
Počet bytů	1
Pozice domu	samostatný
Umístění v obci	Klidná část obce
Elektroinstalace	230 V / 400 V
Topení	lokální
Zdroj vytápění	Plyn
Zdroj vody	Vodovod
Kanalizace	ano
Balkon, lodžie, terasa	ano
Sklep	ano
Plyn	ano
Parkovací stání	0
Garáž	1

Stručný popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům na pozemku přibližně obdélníkového tvaru. Dům je celý podsklepený, v přízemí se nachází kuchyně, koupelna, samostatné WC, dvě obytné místnosti, vstupní hala (veranda) a předsíň. V podkroví jsou čtyři obytné místnosti a hala se schodištěm. Nad podkrovními místnostmi je ještě půda přístupná z haly poklopem. Na půdě je umístěna pouze expanzní nádoba ústředního topení. Dům je z cihelného zdiva, stropy jsou z ocelových nosníků a desek Hurdis. Fasáda nemá konečnou vrstvu, je provedena pouze jádrová omítka. Krov je dřevěný, tesařsky vázaný, krytina je skládaná, pálená taška.







Požadavky investora

Inspekce nemovitosti za účelem stanovení prioritních oprav budovy a posouzení životnosti stávajících konstrukcí a zařízení.

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

Půdorysy jednotlivých podlaží z roku 1973.

Další informace

Dům není postavený přesně podle schválené dokumentace z roku 1973. V podkroví měly být pouze dva pokoje orientované na západní stranu. Ve skutečnosti byly z půdy vytvořeny další dva pokoje orientované směrem na jih do zahrady a do jižního štítu přidáno jedno malé okno. V přízemí není místnost WC vedle koupelny, ale byla zřízena v prostoru závětrí a je přístupná ze vstupní haly (verandy). Dále z obývacím pokoji mělo být pouze okno, ve skutečnosti je osazena balkonová sestava a lze vstoupit na terasu, která rovněž v původní dokumentaci není. Z terasy se sestupuje do zahrady po předloženém schodišti. V suterénu (na západní straně vedle garáže) vznikla vynecháním příčky místo dvou menších sklepů jedna větší místnost.

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



Závěry

Po vyřešení problému s parcelou bude tato sekce bez závad.

Pozemek a umístění objektu

Pozemek je rovinatý, obdélníkového tvaru, s orientací podélné osy sever - jih. Dům je umístěn cca 12 m od ulice s orientací obytných místností na jih a západ. Na pozemku je proveden přístupový chodník k domu a sjezd do garáže. Přípojky vody, plynu, kanalizace a elektřiny jsou vedeny z ulice. V rohu zahrady (parcela č.744/1) je umístěna kůlna (parcela č.390, plocha 26 m²), kterou užívá klient, ale tato parcela je v majetku obce a je přístupná pouze přes zahradu. V KN nejsou uvedena žádná omezení, vztahující se k této parcele.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
1.	Pozemek a umístění objektu	Přístup a užívání parcely č.390.	Nebránící užívání	Vyřešit smluvně přístup, nebo převod, či odkoupení parcely.	0 Kč



Závěry

Po odstranění zjištěných nedostatků bude tato sekce bez závad, plně funkční.

Základy a sokly

Základy jsou zabudované, nepřístupné. Sokly jsou opatřeny pouze jádrovou omítkou, konečná úprava nebyla nikdy provedena

Svislé nosné konstrukce

Svislé nosné konstrukce jsou z cihelného zdiva.

Vodorovné nosné konstrukce, schodiště

Vodorovné nosné konstrukce jsou z ocelových nosníků a desek Hurdis. Schodiště do sklepa je betonové, do podkroví dřevěné, předložené schody u vstupu do objektu jsou z teracových prefabrikátů ve tvaru L, uložené na schodišťové zídky.

Střešní konstrukce

Střešní konstrukce je tvořena tesařsky vázaným krovem. Dřevo krovu nevykazuje žádné poškození hnilobou, nebo dřevokazným hmyzem.



Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
2.	Svislé nosné konstrukce	Jižní štít - na fasádě je patrná svislá prasklina, která se propisuje i do pokoje v podkroví.	Nutná oprava	Zednická oprava.	1 900 Kč
3.	Vodorovné nosné konstrukce, schodiště	Římsa nad verandou - podhled degradován v důsledku zatékání. Vložky Hurdis popraskané, vypadané.	Nutná oprava	Např. vložení trapézových plechů do ocelových nosníků a dobetonování.	12 000 Kč
4.	Základy a sokly	Sokly - chybí konečná úprava povrchu.	Nutná oprava	Obložení soklu, nebo úprava soklovou omítkou.	36 000 Kč





Závěry

Tato sekce je bez vad a nedodělků, plně funkční.

Nenosné příčky a konstrukce

Nenosné příčky a konstrukce jsou z cihelného zdiva o tl.150 mm.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Po opravě poškozených míst a odstranění zjištěných nedostatků bude tato sekce bez vad, plně funkční.

Exteriéry

Okapový chodníček je z betonové dlažby s dostatečným sklonem pro odvod dešťové vody.

Fasáda

Fasáda domu je opatřena pouze jádrovou omítkou, bez konečné úpravy povrchu. Omítka je soudržná, pouze na jižním štítu, v oblasti pozednic, je poškozená. Na severním štítu je menší poškození nad dveřmi na terasu. Kolem několika oken není provedena omítka ostění a nadpraží. Investor uvažuje s celkovým zateplením fasády.



Závěry

Po opravě poškozených míst a odstranění zjištěných nedostatků bude tato sekce bez vad, plně funkční.

Lodžie, balkony, terasy

Na severní straně budovy, směrem do ulice, je terasa nad vstupní halou (verandou). Terasa je přístupná z podkroví dveřmi ve štítu. Je krytá živičnou krytinou a opatřena proskleným zábradlím, které je vysoké pouze 800 mm. Na jižní straně budovy je terasa v úrovni přízemí, přístupná z obývacího pokoje. Terasa je tvořena železobetonovou deskou, podepřenou ocelovou konstrukcí. Deska je bez povrchové úpravy, není izolovaná. Z terasy se vstupuje na zahradu po předloženém schodišti.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
5.	Lodžie, balkony, terasy	Terasa u OP - chybí nášlapná vrstva.	Nutná oprava	Nová podlaha, např. dřevoplastová prkna.	7 200 Kč
6.	Lodžie, balkony, terasy	Terasa nad verandou - nízké a zkorodované zábradlí.	Nutná oprava	Výměna zábradlí.	24 000 Kč
7.	Lodžie, balkony, terasy	Terasa u OP - zkorodované zábradlí.	Nutná oprava	Výměna zábradlí.	12 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
8.	Fasáda	Fasáda - poškozené menší části fasády.	Nutná oprava	Zednická oprava.	8 000 Kč





Závěry

Po odstranění zjištěných nedostatků bude tato sekce bez vad, plně funkční.

Tepelné izolace

Tepelné izolace jsou zabudované, nepřístupné. Strop nad vstupní halou (verandou) není zřejmě vůbec izolovaný. Místnost v zimním období nelze dostatečně vyhřát i když má na délku okenní sestavy topný registr a dodatečně je namontován přídatný radiátor. Rovněž plochá střecha nad dvěma pokoji v podkroví, na západní straně budovy, není zateplena.

Hydroizolace

Hydroizolace budovy jsou zabudované, nepřístupné. Vzhledem k vlhkosti v obvodových zdech suterénu je patrné, že již nejsou plně funkční. Po výměně okapů a svodů (viz sekce "Střecha, hromosvody, okapy") a odvedení vody z dešťových svodů od budovy, lze předpokládat, že se situace s vlhkostí v suterénu podstatně zlepší.

Akustické a jiné izolace

Akustické a jiné izolace jsou zabudované, nepřístupné.



Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Izolace	Akustické a jiné izolace	Akustické a jiné izolace jsou zabudované, nepřístupné.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
9.	Hydroizolace	Terasa nad verandou - živičná krytina na hranici životnosti.	Nutná oprava	Nová vrstva krytiny z živičných pásů.	28 000 Kč
10.	Hydroizolace	Terasa u obývacího pokoje - betonová deska terasy je bez izolace.	Nutná oprava	Hydroizolace celé desky.	8 400 Kč
11.	Tepelné izolace	Strop nad verandou - nedostatečná izolace.	Nutná oprava	Izolace stropu z interiéru.	16 800 Kč
12.	Tepelné izolace	Plochá střecha nad pokoji v podkroví - nedostatečná izolace.	Nutná oprava	Izolace střechy mezi trámy foukanou izolací.	10 200 Kč





Závěry

Po doplnění krytu k vypínači a po výměně rozvodů vody, bude tato sekce bez vad, plně funkční.

Vodovod

Do suterénu objektu je provedena polyetylenová přípojka vody z veřejného řadu v ulici, vodoměr je umístěný v garáži. Dále je tato přípojka vedena v plastovém potrubí po suterénu a napojena na původní ocelové rozvody po budově. Na zahradě je provedena vrtaná studna, ze které je voda vedena původním ocelovým potrubím do suterénu, do místnosti na jižní straně. Zde je umístěno nové čerpadlo a nová tlaková nádrž na vodu. Odběr vody lze přepínat mezi zdrojem z veřejného vodovodu a zdrojem ze studny, což je nepřípustné, vzhledem k možnosti kontaminace veřejného zdroje. Doporučujeme provést oddělené potrubí, do té doby používat vodu pouze z jednoho zdroje.

Kanalizace

Viditelné části kanalizace jsou z plastu, zřejmě původní a nevykazují vady. Kanalizace je napojena do veřejného řadu v ulici.



Závěry

Po doplnění krytu k vypínači a po výměně rozvodů vody, bude tato sekce bez vad, plně funkční.

Plyn

Plynové potrubí je ocelové a je zavedeno pouze do suterénu ke kotli ústředního topení. V kuchyni je instalován elektrický sporák.

Vzduchotechnika

Vzduchotechnika není instalována. Kuchyně, koupelna a WC jsou větrány okny.

Elektroinstalace

Hlavní vypínač, jističe a elektroměr jsou umístěny na východní straně fasády ve skříni s dřevěnými palubkovými dvířky. Rozvody elektroinstalace jsou z měděných vodičů CYKY.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vnitřní instalace	Vzduchotechnika	Vzduchotechnika není instalována.



Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
13.	Elektroinstalace	Půda - u vypínače na půdě chybí kryt (nad poklopem do půdního prostoru u severního štítu).	Nutná oprava	Doplnění krytu.	200 Kč
14.	Vodovod	Rozvody vody - jsou původní, ocelové, zanesené.	Nutná oprava	výměna rozvodů po celé budově.	42 000 Kč





Závěry

Po výměně ventilů a šroubení bude tato sekce bez vad, plně funkční.

Topný systém

Vytápění domu je zajištěno plynovým stacionárním kotlem Destila z roku 2012. Rozvody k radiátorům jsou z ocelových trubek, původní. Je použito několik typů radiátorů a to plechové žebrové, litinové žebrové a topný registr ve vstupní hale (verandě). Komín je vyvločkovaný. V suterénu je ještě kotel na tuhá paliva, nyní odstavený.

Klimatizace

Klimatizace není instalována.

Kamna a krby

Kamna a krby nejsou instalovány.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Klimatizace není instalována.



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

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
15.	Topný systém	Všeobecně - většinu ventilů u radiátorů nelze ovládat, jsou nefunkční.	Nutná oprava	Výměna ventilů a šroubení.	16 000 Kč





Závěry

Po odstranění zjištěných nedostatků bude tato sekce bez vad, plně funkční.

Interiéry

Interiér domu je celkově v dobrém stavu, pouze s nízkým opotřebením běžným užíváním.

Povrchy

Povrchy stěn a stropů jsou z vápenocementových omítek s malbou. V koupelně a na WC je proveden keramický obklad. Malby v celém domě vyžadují obnovu.

Podlahy a schodiště

Podlahy v obytných místnostech jsou opatřeny PVC krytinou, nebo kobercem, v koupelně a na WC je keramická dlažba.

Zařizovací předměty a kuchyňská linka

Zařizovací předměty a kuchyňská linka jsou funkční, nepoškozené, s nízkým opotřebením.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
16.	Povrchy	OP - prasklina na stěně s kuchyní.	Nutná oprava	Zednická oprava.	400 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
17.	Povrchy	Pokoj v podkroví jih - prasklina ve štítu.	Nutná oprava	Zednická oprava.	800 Kč
18.	Povrchy	Pokoj v podkroví - prasklina pod oknem nad radiátorem.	Nutná oprava	Zednická oprava.	400 Kč
19.	Povrchy	Hala v podkroví - prasklina v omítce komínového tělesa.	Nutná oprava	Zednická oprava.	400 Kč
20.	Povrchy	Pokoj v podkroví západ - prasklina ve styku stěna - strop.	Nutná oprava	Zednická oprava.	800 Kč
21.	Povrchy	Všeobecně - nátěry ocelových zárubní	Nutná oprava	Nové nátěry zárubní.	7 400 Kč
22.	Povrchy	Všeobecně - malby v celém domě.	Nutná oprava	Nová výmalba.	31 000 Kč
23.	Povrchy	Všeobecně - nátěry radiátorů.	Nutná oprava	Nové nátěry radiátorů.	9 600 Kč





Závěry

Doporučujeme výměnu vstupních dveří a všech oken včetně parapetů před zateplením budovy.

Dveře

Vnitřní dveře jsou velmi zachovalé, bez poškození a opotřebení. Vstupní dveře do domu a dveře na výstupu z podkroví na terasu nejsou dveře exteriérové, nezajišťují dostatečnou bezpečnost proti vloupání a ani dostatečnou tepelnou izolaci.

Okna

Okna jsou dřevěná, původní. Chybí základní údržba, obnova nátěrů. U části oken je obtížné otevírání a zavírání. Okenní sestava na severní straně (veranda) je značně zchátralá je jednou z příčin nedostatečné tepelné pohody v této místnosti. Venkovní plechové parapety jsou na koncích rovné, zaříznuté do omítky ostění a přibité hřebíčky rovnou do rámu okna. Je použito připevnění na drátky, drátky jsou však zkorodované a parapety se volně pohybují - drží pouze na hřebíčcích v rámu okna. Investor uvažuje s výměnou oken.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
24.	Dveře	Vstupní dveře - nejsou určeny do exteriéru.	Nutná oprava	Výměna dveří 2ks.	38 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
25.	Okna	Zchátralá okna.	Nutná oprava	Výměna oken včetně parapetů před zateplením budovy.	280 000 Kč
26.	Okna	Chybí parapet u schodišťového okna ze skleněných tvárnic.	Nutná oprava	Viz předchozí.	0 Kč
27.	Okna	Chybí oplechování římsy nad vraty do garáže.	Nutná oprava	Doplnění oplechování.	1 200 Kč







Závěry

Závady v suterénu jsou popsány v sekcích "Měření vlhkosti" a "Interiéry".

Sklepy

Celý dům je podsklepený, suterén je cca ze dvou třetin zapuštěný pod úroveň terénu. Podlahy jsou tvořeny betonovou mazaninou. Část obvodových stěn je zasažena zvýšenou vlhkostí - viz sekce "Měření vlhkosti". Celý suterén vyžaduje novou výmalbu - řešeno v sekci "Interiéry".

Garáže, parkoviště

Garáž je součástí suterénu, je přístupná z ulice na severní straně budovy.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Sklepy, garáže, parkoviště	Sklepy	Řešeno v jiných sekcích této zprávy.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Chybějící autonomní požární hlásič není vadou bránící běžnému užívání.

Požární bezpečnost

Bylo zjištěno, že dům není vybaven autonomním požárním hlásičem. Jedná se o závadu nebránící běžnému užívání, nicméně doporučujeme zařízení instalovat.

Hygienické podmínky

V domě nebyly zjištěny hygienické závady.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
28.	Požární bezpečnost	Chybí požární hlásič.	Nebránící užívání	Instalace požárního hlásiče.	3 000 Kč



Závěry

Po odstranění zjištěných nedostatků bude tato sekce bez vad, plně funkční.

Střecha

Střešní krytina je z pálených tašek. Hřebenáče a tašky ve štítech jsou uloženy na pokrývačskou maltu. Krytina je v dobrém stavu, bez mechů a lišejníků. Krytina na ploché střeše, nad dvěma podkrovními pokoji směrem na západ, je plechová. Krytina na ploché střeše nad verandou je z živičných pásů, popsáno v sekci "Izolace".

Hromosvody

Na střeše je instalován hromosvod, svedený do země s uchycením do fasády

Okapy

Okapy a svody jsou provedené z pozinkovaného plechu, bez údržby, bez nátěrů. Jsou prorezavělé včetně háků. Žlaby jsou do dvou třetin výšky zanesené nečistotami.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
29.	Okapy	Okapy a svody - havarijní stav.	Nutná oprava	Výměna okapů a svodů.	48 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
30.	Střecha	Přepad z expanzní nádoby na půdě je vyveden otvorem v tašce bez jakéhokoliv utěsnění - možnost zatékání.	Nutná oprava	Utěsnění tmelem, nebo výměna za tašku s prostupem.	1 200 Kč
31.	Střecha	Klempířské prvky - neudržované, bez nátěrů, za hranicí životnosti.	Nutná oprava	Výměna oplechování.	26 400 Kč
32.	Střecha	Dřevěné podbití ve štítech - neudržované, bez nátěrů, za hranicí životnosti.	Nutná oprava	Výměna podbití.	9 600 Kč







Závěry

K této sekci nejsou připomínky

Podlahy

Podlahy nevykazují známky zvýšené nerovnosti, nemají větší nerovnosti než 2 mm (při měření dvoumetrovou latí).

Stěny

Stěny nevykazují známky zvýšené nerovnosti, nemají větší nerovnosti než 2 mm (při měření dvoumetrovou latí).

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Tato sekce je bez vad, plně funkční.

Měření elektroinstalací

V rámci inspekce bylo provedeno měření napětí v elektroinstalaci na referenčních zásuvkách. Bylo naměřeno stále odpovídající napětí 230 V. Měřeno zkoušečkou Voltage Tester GK 9.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Po odstranění příčin vlhnutí suterénního zdiva, bude tato sekce bez závad, plně funkční. Pozn.: v podkroví zjištěny na stěně u komínového tělesa stopy po zatečení. Nyní bez známek vlhkosti. (Zřejmě v důsledku opravy komínů v nadstřešní části).

Měření vlhkosti

Vlhkost byla zjištěna pouze v suterénu na obvodových zdech, vždy nad podlahou, nejvýše však do výšky max. 1 m. Omítky nejsou zatím poškozené, jsou celistvé. Měřeno přístrojem STANLEY STH77030, přičemž hodnoty do 0,8% jsou brány jako suché zdivo. V místnosti vedle schodiště (původně sklad uhlí) naměřena vysoká vlhkost 1,8 až 2%, pod schody rovněž, v místnosti, kde je umístěno čerpadlo a tlaková nádrž na vodu, naměřena zvýšená vlhkost 1,2%.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
33.	Měření vlhkosti	Suterén - naměřena zvýšená až vysoká vlhkost.	Nutná oprava	Výměna okapů a svodů, odvod vody z dešťových svodů od budovy, oprava okapových chodníčků.	44 000 Kč



Měření vlhkosti





Ortofotomapa



Katastr nemovitostí





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.

Nejvýhodnější hypotéka na trhu!
Využijte příležitosti nezávislého posouzení Vaší současné nabídky

Víte kolik bank poskytuje v ČR hypotéky? Znáte jejich kompletní nabídku a aktuální akce?
Jste si jisti, že jste dostali tu nejlepší možnou nabídku na trhu?

Banka	Úroková sazba	Měsíční splátka
Banka 1	2,59%	5 343 Kč
Banka 2	2,70%	5 397 Kč
Banka 3	2,68%	5 387 Kč
Banka 4	2,60%	5 348 Kč
Banka 5	2,79%	5 441 Kč

Chci půjčit: 1 000 000 Kč
Na jak dlouho: 20 let
Délka fixace: 3 roky

Srovnání do 24 hodin!

zdarma

Chcete se poradit? Ozvěte se nám 737 503 322, info@nemoinspekt.cz

Společnost HYPODŮM,s.r.o. je vázaným zástupcem spotřebitelského úvěru. Odesílatel této nabídky je vázaným zástupcem, zaměstnancem vázaného zástupce nebo zaměstnancem společnosti BROKER TRUST a.s. a poskytuje doporučení podle § 3 odst. 1 písm. b) bodu 3 zákona 257 / 2016 Sb. o spotřebitelském úvěru.
Společnost BROKER TRUST a.s. a její vázaní zástupci, zaměstnanci vázaných zástupců a zaměstnanci společnosti BROKER TRUST a.s. se nezabývají poskytováním rady podle § 85 zákona 257 / 2016 Sb. o spotřebitelském úvěru.

Chraňte svůj majetek a své blízké

Poradenství a montáž
zabezpečovacího systému
zdarma



BED 
powered by **AJAX**



 **731 070 599**
www.bedocz.cz