



ZPRÁVA Z INSPEKCE NEMOVITOSTI

Mostkovice č.e. 757,
Mostkovice
Typ inspekce: **Standard**
2024-12-16 11:00:00

Inspektor: Ing. Pavel Svoboda

Revize: Ing. Jan Březina





Celkový stav nemovitosti: špatný, před rekonstrukcí



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



Oblast	Nehodnoceno	Závada nezjištěna	Nebránící užívání	Nutná oprava	Nutná rekonstrukce	Odhad ceny odstranění závad
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty			—	19 20 21 22 23	—	—
Dveře a okna			—	24 25	—	—
Sklepy, garáže, parkoviště			28	26 27	—	—
Požární bezpečnost a hygienické podmínky			—	—	29 30	—
Měření rovinnosti podlah a stěn			31 32	—	—	—
Měření elektroinstalací		✓	—	—	—	—
Měření vlhkosti			—	33	—	—
Celkem počet závad a náklady na jejich odstranění			4	17	12	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Pozemek a umístění objektu					
1.	Pozemek a umístění objektu	Nevyhovující venkovní zpevněné plochy s velkými nerovnostmi a místy se sklonem k budově, zarostlé trávou.	Nutná oprava	Provedení nových zpevněných ploch.	0 Kč
Základy a nosné konstrukce					
2.	Svislé nosné konstrukce	Na stěnách jsou viditelné trhliny, které místy navazují na trhliny ve střepech.	Nutná rekonstrukce	Provedení kontroly zdiva statikem, a navazující návrh a provedení sanace.	0 Kč
3.	Vodorovné nosné konstrukce	Na střepech jsou viditelné trhliny v nosné konstrukci.	Nutná rekonstrukce	Provedení kontroly stropů statikem, a navazující návrh a provedení sanace.	0 Kč
Nenosné příčky a konstrukce					
4.	Nenosné příčky a konstrukce	- Na příčkách jsou místy viditelné trhliny.	Nutná rekonstrukce	Kontrola statikem a návrh a provedení sanace.	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy					
5.	Exteriéry	Nevhodně řešený styk fasády a terénu.	Nutná oprava	Provedení nových dlažeb okolo domu.	0 Kč
6.	Fasáda	Dožilá fasáda domu.	Nutná oprava	Provedení nové fasády s kontaktním zateplovacím systémem.	0 Kč
7.	Lodžie, balkony, terasy	Dožilé podlahové souvrství balkonů a teras. Zatékání vody do interiéru budovy.	Nutná rekonstrukce	Odstranění stávající a provedení nových podlah na terasách.	0 Kč
Střecha, hromosvody, okapy					
8.	Hromosvody	Nedoložena revizní zpráva hromosvodu.	Nutná rekonstrukce	Provedení revize hromosvodu.	0 Kč
9.	Okapy	Dožilé okapy a svody z plechu.	Nutná oprava	Provedení nových okapů a svodů.	0 Kč
Izolace					
10.	Tepelné izolace	Nedostatečné tepelně izolační vlastnosti obálky budovy.	Nutná rekonstrukce	Provedení fasády s kontaktním zateplením.	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
11.	Hydroizolace	Dožilé, nefunkční hydroizolace spodní stavby.	Nutná rekonstrukce	Kontrola odborníkem a návrh řešení sanace hydroizolací spodní stavby.	0 Kč
12.	Hydroizolace	Zatékání do stěn z balkonů.	Nutná rekonstrukce	Rekonstrukce podlah na balkonech.	0 Kč
Vnitřní instalace					
13.	Vodovod	Dožilé a nevyhovující rozvody vody.	Nutná oprava	Provedení nových rozvodů vody.	0 Kč
14.	Kanalizace	Dožilé rozvody vnitřní kanalizace.	Nutná oprava	Provedení nových rozvodů kanalizace.	0 Kč
15.	Kanalizace	Nevhodné řešení likvidace odpadních vod.	Nebránící užívání	Provedení domovní čistírny odpadních vod.	0 Kč
16.	Elektroinstalace	Dožilé rozvody elektroinstalace.	Nutná oprava	Provedení nových rozvodů elektroinstalace.	0 Kč
17.	Elektroinstalace	Nepředložena revizní zpráva elektroinstalace.	Nutná rekonstrukce	Provedení revize elektroinstalace.	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Vytápění a klimatizace					
18.	Kamna a krby	Nepředložen doklad o pravidelné kontrole komínů.	Nutná rekonstrukce	Provedení kontroly komínů.	0 Kč
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty					
19.	Povrchy	Dožilé povrchy stěn.	Nutná oprava	Provedení nových omítek a keramických obkladů.	0 Kč
20.	Podlahy a schodiště	Dožilé povrchy podlah.	Nutná oprava	Provedení nových nášlapných vrstev nebo renovaci stávajících povrchů.	0 Kč
21.	Podlahy a schodiště	Na schodišti jsou rozdílné výšky schodišťových stupňů.	Nutná oprava	Provedení úpravy výšky schodišťových stupňů.	0 Kč
22.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Zařizovací předměty jsou dožilé na hranici životnosti.	Nutná oprava	Pořízení nových zařizovacích předmětů.	0 Kč
23.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Kuchyňská linka je dožilá a nedostatečná.	Nutná oprava	Pořízení kuchyňské linky.	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Dveře a okna					
24.	Dveře	Dožilé dveře.	Nutná oprava	Výměna dveří včetně zárubní za nové.	0 Kč
25.	Okna	Dožilá a nevyhovující dřevěná okna.	Nutná oprava	Výměna oken za moderní s izolačními trojskly.	0 Kč
Sklepy, garáže, parkoviště					
26.	Sklepy	Sklepní prostory jsou poškozeny vztlínající vlhkostí	Nutná oprava	Sanace hydroizolací.	0 Kč
27.	Sklepy	Dožilé a poničené povrchy stěn a podlah.	Nutná oprava	Celková rekonstrukce sklepních prostor.	0 Kč
28.	Garáže, parkoviště	Nevyhovující velikost garáže na parkování současných automobilů.	Nebránící užívání	Doporučuji zvážit jiné využití pro tuto místnost.	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Požární bezpečnost a hygienické podmínky					
29.	Požární bezpečnost	Hasicí přístroj nemá platnou revizi.	Nutná rekonstrukce	Zajištění revize hasícího přístroje.	0 Kč
30.	Požární bezpečnost	Dům není vybaven detektory kouře.	Nutná rekonstrukce	Pořízení hlásičů kouře.	0 Kč
Měření rovinnosti podlah a stěn					
31.	Podlahy	Na podlahách v obytných místnostech jsou nerovnosti až 8 mm na 2 m lati.	Nebránící užívání	Rekonstrukce a výměna podlah.	0 Kč
32.	Stěny	Na stěnách v obytných místnostech jsou nerovnosti až 10 mm na 2 m lati.	Nebránící užívání	Oprava omítek.	0 Kč
Měření vlhkosti					
33.	Měření vlhkosti	Konstrukce domu poškozené vlhkostí.	Nutná oprava	Sanace hydroizolací a oprava poškozených konstrukcí domu.	0 Kč
Celkem počet závad a náklady na jejich odstranění		33			0 Kč



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Základy a nosné konstrukce	Střešní konstrukce	Hodnocení je uvedeno v položce "Vodorovné nosné konstrukce".
Vnitřní instalace	Plyn	Plyn v domě není zaveden.
Vnitřní instalace	Vzduchotechnika	Vzduchotechnika v domě není provedena.
Střecha, hromosvody, okapy	Střecha	Na plochou střechu domu není možný bezpečný přístup pro provedení kontroly.
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Klimatizace v domě není.
Izolace	Akustické a jiné izolace	Akustické a jiné izolace v domě nejsou.



Údaje z katastru nemovitostí

Adresa:	Mostkovice č.e. 757 , Mostkovice , 79802
Katastrální území:	Stichovice
Číslo listu vlastnictví:	334
Vlastník nemovitosti:	Tucker Karolína Bc., Smetanova 784/10, Vrahovice, 79811 Prostějov
Parcela:	1114
Výměra parcely:	156 m ²
Ochrana nemovitosti:	Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
Omezení vlastnického práva:	Zástavní právo smluvní Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Jiné zápisy:	Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Základní popis nemovitosti

Typ nemovitosti	dům
Podtyp nemovitosti	
Udávaná užitná plocha	259
Udávaná zastavěná plocha	156
Udávaná plocha pozemku	4904



Popis nemovitosti

Dispozice	Ostatní
Celkový stav nemovitosti	špatný
Fáze životního cyklu nemovitosti	před rekonstrukcí
Udávaná energetická náročnost	PENB nepředložen
Ověřená projektová dokumentace	projektová dokumentace nepředložena
Konstrukce	zděná
Počet podlaží	3
Počet bytů	1
Pozice domu	samostatný
Příjezdová komunikace	štěrková
Umístění v obci	Okraj obce
Elektroinstalace	230 V / 400 V
Rozvod topení	lokální
Zdroj vytápění	tuhá paliva
Zdroj vody	studna
Kanalizace	jímka
Balkon, lodžie, terasa	ano
Sklep	ano
Plyn	ne
Venkovní parkovací stání	3

Stručný popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící rekreační objekt - vilku ze 30. let 20. století., která stojí ve svahu nad Plumlovskou přehradou.

Stavba má dvě nadzemní podlaží a sklep.

V prvním podlaží se nachází obývací pokoj s jídelnou, pokoj a kuchyně. V druhém podlaží se nachází tři pokoje.

Dům je proveden jako zděný z keramických cihel, stropy jsou železobetonové.

Konstrukce domu jsou z velké části v původním stavu pouze s minimální údržbou.



Pohled na dům



Pohled na dům





Požadavky investora

Inspekce nemovitosti před plánovaným prodejem. Majitelka má zájem popsat skutečný stav nemovitosti.

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

- Zakreslení nemovitosti z roku 2019.

Další informace

- Po dohodě s majitelkou není provedeno ocenění závad, ale jen jejich popis.

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

Navržené opravy doporučuji provádět zároveň při celkové rekonstrukci domu.

Pozemek a umístění objektu

- Pozemek se svažuje směrem k severu.
- Dům je napojen na elektřinu přípojkou. Voda je získávána ze studny, která je na pozemku. Splaškové vody jsou odváděny do jímky.
- Zpevněné plochy jsou provedeny z monolitického betonu.
- Na pozemku se nachází samostatně stojící plechová garáž.
- Rekreační objekt je součástí pozemku parc. č. 1114 o výměře 156 m². Zahrada se nachází na pozemku parc. č. 1115 o výměře 4748 m².

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
1.	Pozemek a umístění objektu	Nevyhovující venkovní zpevněné plochy s velkými nerovnostmi a místy se sklonem k budově, zarostlé trávou.	Nutná oprava	Provedení nových zpevněných ploch.	0 Kč



Zpevněné plochy





Závěry

Celková užitná plocha obytných místností v domě je cca 260 m².

Výměry

- Zaměřením byly orientačně ověřeny výměry místností v domě.
- V prvním podlaží se nachází obývací pokoj (15,8 m²), jídelna (20,2 m²), kuchyně (12,4 m²), hala (26,5 m²), pokoj (14,1 m²), komora (3,6 m²), spíž (4,7 m²) a WC (2,7 m²).
- V druhém podlaží se nachází tři pokoje (22,7 m², 12,7 m² a 23,8 m²), koupelna s WC (5,9 m²) a hala (13,4 m²).
- Ve sklepě se nachází garáž (15,9 m²), dva sklepy (12,8 m² a 11,7 m²), chodba (10,3 m²) a bývalý byt zahradníka s dvěma pokoji (12,1 m² a 10,7 m²), WC (1 m²) a umývárna (1,3 m²).
- Celková užitná plocha obytných místností v domě je cca 260 m²

Popis dispozice

- V prvním podlaží se nachází obývací pokoj, jídelna, kuchyně, hala, pokoj, komora, spíž a WC.
- V druhém podlaží se nachází tři pokoje, koupelna s WC a hala.
- Ve sklepě se nachází garáž, dva sklepy, chodba a bývalý byt zahradníka s dvěma pokoji, WC a umývárnu.



Hodnocení

Závada nezjištěna

Měření užité plochy je orientační. Účelem je zjištění hrubých odchylek od udávané výměry. Měřená plocha je užitná bez ploch pod příčkami, ploch pod prahy dveří, ploch odskoků vytvořených parapety balkonových dveří či nízkých parapetů, ploch šachet apod.



Závěry

Doporučuji provést kontrolu a sanaci trhlin v nosných konstrukcích před zahájením rekonstrukce domu.

Základy a sokly

- Základy jsou nejspíše provedeny z monolitického betonu nebo kamenného zdiva.

Svislé nosné konstrukce

- Svislé nosné stěny jsou provedeny z pálených cihel.

Vodorovné nosné konstrukce

- Stropy jsou provedeny jako monolitické železobetonové.

Střešní konstrukce

- Nosná konstrukce střechy je tvořena železobetonovým stropem druhého podlaží.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Základy a nosné konstrukce	Střešní konstrukce	Hodnocení je uvedeno v položce "Vodorovné nosné konstrukce".



Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
2.	Svislé nosné konstrukce	Na stěnách jsou viditelné trhliny, které místy navazují na trhliny ve stropech.	Nutná rekonstrukce	Provedení kontroly zdiva statikem, a navazující návrh a provedení sanace.	0 Kč
3.	Vodorovné nosné konstrukce	Na stropěch jsou viditelné trhliny v nosné konstrukci.	Nutná rekonstrukce	Provedení kontroly stropů statikem, a navazující návrh a provedení sanace.	0 Kč



Trhliny ve stropě



Trhlina ve stropě



Trhlina ve stěně a stropní desce





Závěry

Navržené opravy doporučuji provádět zároveň při celkové rekonstrukci domu.

Nenosné příčky a konstrukce

- Příčky v domě jsou provedeny z pálených cihel.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
4.	Nenosné příčky a konstrukce	- Na příčkách jsou místy viditelné trhliny.	Nutná rekonstrukce	Kontrola statikem a návrh a provedení sanace.	0 Kč



Trhliny v příčce





Závěry

Navržené opravy doporučuji provádět zároveň při celkové rekonstrukci domu.

Exteriéry

- Detail styku fasády a okolního terénu je tvořen zpevněnými plochami z monolitického betonu.

Fasáda

- Fasáda domu je břízkolitová, dožilá, značně poškozená.

Lodžie, balkony, terasy

- V domě se nachází terasy a balkony v prvním i druhém podlaží. Nášlapná vrstva podlahy teras je provedená z keramické dlažby.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
5.	Exteriéry	Nevhodně řešený styk fasády a terénu.	Nutná oprava	Provedení nových dlažeb okolo domu.	0 Kč
6.	Fasáda	Dožilá fasáda domu.	Nutná oprava	Provedení nové fasády s kontaktním zateplovacím systémem.	0 Kč
7.	Lodžie, balkony, terasy	Dožilé podlahové souvrství balkonů a teras. Zatékání vody do interiéru budovy.	Nutná rekonstrukce	Odstranění stávající a provedení nových podlah na terasách.	0 Kč



Dožilá podlaha na terase



Dožilá podlaha na terase



Dožilá fasáda



Dožilá fasáda





Závěry

Revize hromosvodu je dokladem o jeho funkčnosti a bezpečnosti.

Střecha

- Střecha budovy je plochá, dle sdělení majitelky prošla rekonstrukcí.

Hromosvody

- Stavba je opatřena hromosvodem.

Okapy

- Okapy jsou provedeny z pozinkovaného plechu.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Střecha, hromosvody, okapy	Střecha	Na plochou střechu domu není možný bezpečný přístup pro provedení kontroly.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
8.	Hromosvody	Nedoložena revizní zpráva hromosvodu.	Nutná rekonstrukce	Provedení revize hromosvodu.	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
9.	Okapy	Dožilé okapy a svody z plechu.	Nutná oprava	Provedení nových okapů a svodů.	0 Kč



Závěry

Navržené opravy doporučuji provádět zároveň při celkové rekonstrukci domu.

Tepelné izolace

- Tepelné izolace nebyly zjištěny.

Hydroizolace

- Stav a rozsah provedení hydroizolací domu není možné ověřit.
- V domě je množství míst na stěnách, které jsou poškozeny vlhkostí z vnějšího prostředí. Ve sklepě jsou stěny poškozeny vlhkostí kvůli poškozené nebo nefunkční hydroizolaci spodní stavby a v nadzemních podlažích se vlhkost dostává do stěn z důvodu dožilých podlah na terasách a balkonech.

Akustické a jiné izolace

- Akustické a jiné izolace v domě nejsou.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Izolace	Akustické a jiné izolace	Akustické a jiné izolace v domě nejsou.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
10.	Tepelné izolace	Nedostatečné tepelně izolační vlastnosti obálky budovy.	Nutná rekonstrukce	Provedení fasády s kontaktním zateplením.	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
11.	Hydroizolace	Dožilé, nefunkční hydroizolace spodní stavby.	Nutná rekonstrukce	Kontrola odborníkem a návrh řešení sanace hydroizolací spodní stavby.	0 Kč
12.	Hydroizolace	Zatékání do stěn z balkonů.	Nutná rekonstrukce	Rekonstrukce podlah na balkonech.	0 Kč



Stěna ve sklepě poškozená vlhkostí



Stěna ve sklepě poškozená vlhkostí



Stěna poškozená vlhkostí z balkonu.



Stěna poškozená vlhkostí z balkonu.





Závěry

Navržené opravy doporučuji provádět zároveň při celkové rekonstrukci domu.

Vodovod

- Vnitřní rozvody vody jsou z velké části původní a jsou provedeny z ocelového a možná i olověného potrubí. Část potrubí je novější plastové provedené při úpravách rozvodů.
- Zdrojem vody je studna na pozemku.

Kanalizace

- Vnitřní kanalizace je provedena z litinových trub.
- Splaškové vody jsou akumulovány v jímce na pozemku.

Plyn

- Plyn v domě není zaveden.

Vzduchotechnika

- Vzduchotechnika v domě není provedena.

Elektroinstalace

- Elektroinstalace je z velké části původní, dožilá a technicky nevyhovující.



Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vnitřní instalace	Plyn	Plyn v domě není zaveden.
Vnitřní instalace	Vzduchotechnika	Vzduchotechnika v domě není provedena.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
13.	Vodovod	Dožilé a nevyhovující rozvody vody.	Nutná oprava	Provedení nových rozvodů vody.	0 Kč
14.	Kanalizace	Dožilé rozvody vnitřní kanalizace.	Nutná oprava	Provedení nových rozvodů kanalizace.	0 Kč
15.	Kanalizace	Nevhodné řešení likvidace odpadních vod.	Nebránící užívání	Provedení domovní čistírny odpadních vod.	0 Kč
16.	Elektroinstalace	Dožilé rozvody elektroinstalace.	Nutná oprava	Provedení nových rozvodů elektroinstalace.	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
17.	Elektroinstalace	Nepředložena revizní zpráva elektroinstalace.	Nutná rekonstrukce	Provedení revize elektroinstalace.	0 Kč



Závěry

Doklady o kontrolách kotle a komínů jsou důležité pro prokázání jejich bezpečnosti.

Topný systém

- Stavba je vytápěna lokálními topidly na tuhá paliva.

Klimatizace

- Klimatizace v domě není.

Kamna a krby

- Stavba je vytápěna lokálními topidly na tuhá paliva. V domě se nachází krbová kamna a kamna typu "petry".

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Klimatizace v domě není.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
18.	Kamna a krby	Nepředložen doklad o pravidelné kontrole komínů.	Nutná rekonstrukce	Provedení kontroly komínů.	0 Kč



Závěry

Navržené opravy doporučuji provádět zároveň při celkové rekonstrukci domu.

Interiéry

- Interiér domu je z velké části původní opotřeбенý a dožilý.

Povrchy

- Povrchy stěn a stropů jsou tvořeny štukovými omítkami s malbami.
- V hygienických místnostech jsou keramické obklady.

Podlahy a schodiště

- Nášlapné vrstvy podlah jsou provedeny z dřevěných parket, keramických dlažeb nebo z betonové mazaniny.
- Nosná konstrukce schodiště je provedena z betonu. Nášlapná vrstva na schodišti do 2NP je z dřeva a na schodišti do sklepa je provedena z betonu.

Zařizovací předměty a kuchyňská linka

- Zařizovací předměty jsou dožilé na hranici životnosti.
- Kuchyňská linka je dožilá a nedostatečná.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
19.	Povrchy	Dožilé povrchy stěn.	Nutná oprava	Provedení nových omítek a keramických obkladů.	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
20.	Podlahy a schodiště	Dožilé povrchy podlah.	Nutná oprava	Provedení nových nášlapných vrstev nebo renovaci stávajících povrchů.	0 Kč
21.	Podlahy a schodiště	Na schodišti jsou rozdílné výšky schodišťových stupňů.	Nutná oprava	Provedení úpravy výšky schodišťových stupňů.	0 Kč
22.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Zařizovací předměty jsou dožilé na hranici životnosti.	Nutná oprava	Pořízení nových zařizovacích předmětů.	0 Kč
23.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Kuchyňská linka je dožilá a nedostatečná.	Nutná oprava	Pořízení kuchyňské linky.	0 Kč



Závěry

Navržené opravy doporučuji provádět zároveň při celkové rekonstrukci domu.

Dveře

- Vnitřní dveře jsou dřevěné osazené v dřevěných nebo ocelových zárubních.

Okna

- Okna v domě jsou z části původní dřevěná a z části jsou nová plastová.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
24.	Dveře	Dožilé dveře.	Nutná oprava	Výměna dveří včetně zárubní za nové.	0 Kč
25.	Okna	Dožilá a nevyhovující dřevěná okna.	Nutná oprava	Výměna oken za moderní s izolačními trojskly.	0 Kč



Závěry

Navržené opravy doporučuji provádět zároveň při celkové rekonstrukci domu.

Sklepy

- Dům je částečně podsklepený. Ve sklepě se nachází dvě sklepní komory a bývalý byt zahradníka se dvěma místnostmi a hygienickým zázemím.

Garáže, parkoviště

- Součástí domu je garáž v podzemním podlaží.
- Parkování automobilu je možné na zpevněné ploše u stavby.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
26.	Sklepy	Sklepní prostory jsou poškozeny vztlínající vlhkostí	Nutná oprava	Sanace hydroizolací.	0 Kč
27.	Sklepy	Dožilé a poničené povrchy stěn a podlah.	Nutná oprava	Celková rekonstrukce sklepních prostor.	0 Kč
28.	Garáže, parkoviště	Nevyhovující velikost garáže na parkování současných automobilů.	Nebránící užívání	Doporučuji zvážit jiné využití pro tuto místnost.	0 Kč



Závěry

Hasicí přístroj a hlásič kouře jsou povinné dle právních předpisů.

Požární bezpečnost

- V domě se nachází hasicí přístroj.
- Dům není vybaven detektory kouře.

Hygienické podmínky

- Nebyly zjištěny rozpory s hygienickými požadavky na obytné budovy.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
29.	Požární bezpečnost	Hasicí přístroj nemá platnou revizi.	Nutná rekonstrukce	Zajištění revize hasícího přístroje.	0 Kč
30.	Požární bezpečnost	Dům není vybaven detektory kouře.	Nutná rekonstrukce	Pořízení hlásičů kouře.	0 Kč



Závěry

V případě opravy rovinatosti podlah a omítek doporučuji zvážit nutnost dané opravy, v některých případech může být značně neekonomická.

Podlahy

- Na podlahách v obytných místnostech jsou nerovnosti až 8 mm na 2 m lati.

Stěny

- Na stěnách v obytných místnostech jsou nerovnosti až 10 mm na 2 m lati.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
31.	Podlahy	Na podlahách v obytných místnostech jsou nerovnosti až 8 mm na 2 m lati.	Nebránící užívání	Rekonstrukce a výměna podlah.	0 Kč
32.	Stěny	Na stěnách v obytných místnostech jsou nerovnosti až 10 mm na 2 m lati.	Nebránící užívání	Oprava omítek.	0 Kč



Závěry

Elektroinstalace je blíže popsána v samostatném oddíle.

Měření elektroinstalací

- Naměřené napětí v referenčních zásuvkách se nachází v požadované toleranci normového napětí 230 V.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Hydroizolace v domě jsou popsány v samostatném oddíle.

Měření vlhkosti

- V domě se nachází spousta povrchů poškozených vlhkostí. Při orientačním měření byla zjištěna vlhkost na různých místech v rozmezí 4-8 %.

Hodnocení

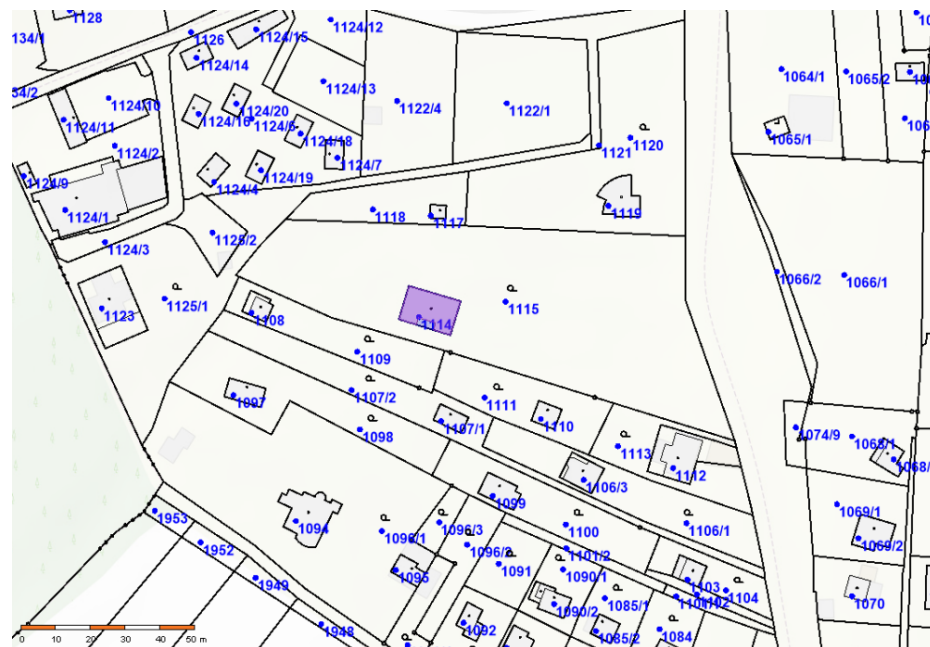
Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
33.	Měření vlhkosti	Konstrukce domu poškozené vlhkostí.	Nutná oprava	Sanace hydroizolací a oprava poškozených konstrukcí domu.	0 Kč



Ortofotomapa



Katastr nemovitostí





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

- Inspektor provádí inspekce nemovitostí na základě své odbornosti a podle standardů Nemoinspekt.
- Inspektor jedná jako neustranná 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.