



ZPRÁVA O STAVU NEMOVITOSTI

Ostrov u Macochy 214, Ostrov u Macochy

26. 9. 2025

Inspektor: Ing. Michal
Baumann

Revizor: Ing. Jan Březina



Popis nemovitosti

Jedná se o jednopodlažní rodinný dům s neobytným podkrovím (světlá výška místností v podkroví neodpovídá požadavkům pro obytnou místnost) v obci Ostrov u Macochy. Datum dokončení stavby uveden v RUIÁN rok 1891.

Naměřená užitná plocha	115 m ²
Dispozice	2+kk
Celkový stav nemovitosti	špatný
Fáze životního cyklu nemovitosti	před rekonstrukcí
Udávaná energetická náročnost	D
Ověřená projektová dokumentace	Ano
Konstrukce	smíšená
Počet podlaží	1
Počet bytů	1
Pozice domu	samostatný
Příjezdová komunikace	asfaltová
Umístění v obci	Klidná část obce
Elektroinstalace	230 V / 400 V
Systém vytápění	ústřední
Zdroj vytápění	tuhá paliva
Zdroj vody	veřejný vodovod
Kanalizace	veřejná kanalizace
Balkon, lodžie, terasa	ne
Sklep	ne
Plyn	ne
Venkovní parkování	Ne
Garážová parkování	Ne



Informace z katastru nemovitostí

Adresa:	Ostrov u Macochy 214 , Ostrov u Macochy , 67914
Katastrální území:	Ostrov u Macochy
Číslo listu vlastnictví:	158
Vlastník nemovitosti:	Tejkal Jaromír, č. p. 214, 67914 Ostrov u Macochy, Tejkalová Monika, č. p. 214, 67914 Ostrov u Macochy
Parcela:	218, 1757, 75/12
Výměra parcely:	408 m ²
Ochrana nemovitosti:	chráněná krajinná oblast - IV. zóna chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
Omezení vlastnického práva:	Nejsou evidována žádná omezení.
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.





-  **A** Nosné konstrukce
-  **B** Nenosné příčky a konstrukce
-  **C** Exteriér, fasáda, balkony, lodžie a terasy
-  **D** Střecha, hromosvody, okapy
-  **E** Izolace
-  **F** Vnitřní instalace
-  **G** Vytápění a klimatizace
-  **H** Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty
-  **I** Výplně otvorů (okna, dveře)
-  **J** Sklepy, garáže, parkoviště
-  **K** Požární bezpečnost a hygienické podmínky
-  **L** Pozemek a umístění objektu

CELKEM ZJIŠTĚNÍ

28

5

NUTNÁ
REKONSTRUKCE

10

NUTNÁ OPRAVA

13

NEBRÁNÍCÍ UŽÍVÁNÍ





1) Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
Nosné konstrukce			
A1	Základy a sokly	S ohledem na období výstavby je předpokládáno mělké založení na cihelných, kamenných, popřípadě kombinovaných základových pasech. Tento stav bude nutné v případě dalších stavebních úprav na objektu ověřit kopanými sondami, popřípadě měřením pevnosti zjištěného materiálu.	Nebránící v užívání
A2	Svislé nosné konstrukce	V rohu štítové a dvorní stěny jsou viditelné trhliny. Jako možná příčina se jeví sednutí základu vlivem podmáčení půdy a nedostatečným odvodem dešťových vod mimo prostory objektu a založení. Aktivitu trhlin a jejich řešení musí určit statik.	Nutná oprava
A3	Svislé nosné konstrukce	Vzhledem ke stáří budovy je zde předpoklad smíšeného zdiva.	Nebránící v užívání



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
A4	Vodorovné nosné konstrukce	Stropní konstrukce nad 1.NP je tvořena dřevěným trámovým stropem s rákosovou omítkou a pravděpodobně stropem Hurdis (viz předložená stavební dokumentace. Tento předpoklad je v případě dalších stavebních úprav ověřit průzkumem. Také je třeba ověřit stav dřevěných stropních trámů, zejména jejich zhlaví, případně zajistit jejich opravu/výměnu.	Nebránící v užívání
A5	Vodorovné nosné konstrukce	V prostoru sklepa jsou ve stropní klenbě viditelné trhliny. Pravděpodobná příčina - viz trhliny svislé nosné konstrukce.	Nutná oprava
A6	Střešní konstrukce	Dřevěná konstrukce krovu je v některých místech bioticky poškozena.	Nutná oprava
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie a terasy			
C1	Exteriéry	V některých opěrných stěnách na zahradě jsou trhliny s degradovaným betonem. V opěrných stěnách chybí u paty průvrty pro odvod srážkových vod. Dimenze opěrných stěn s ohledem k jejich výšce je pravděpodobně nedostatečná, doporučuji konzultaci se statikem.	Nutná oprava
C2	Fasáda	Fasáda v některých místech poškozena od odstříkující a vzlínající vody. V některých místech je omítka na poklep dutá. Uliční stěna natažena pouze ve stavebním lepidle s perlínkou - nedokončeno. Zbytek fasády je břizolitový. V některých místech omítka chybí.	Nutná rekonstrukce



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
Střecha, hromosvody, okapy			
D1	Střecha	V půdním prostoru vedle střešního okna byla provedena sonda do střešního pláště. Bylo zjištěno, že zde nejsou instalovány kontralatě, chybí doplňková hydroizolační vrstva (DHV fólie), tepelná izolace z polystyrenu je pouze malé tloušťky a je poškozená. Parozábrana pravděpodobně také chybí. Střešní plášť nesplňuje dnešní normové požadavky a je zde zvýšené riziko zatékání do konstrukcí. Střešní tašky na požární zídce jsou kotveny montážní pěnou, která je degradovaná.	Nutná rekonstrukce
D2	Okapy	Některé části okapního systému nejsou funkční. Je třeba provést kontrolu odvedení dešťových vod od budovy a zabránění zatékajících do suterénního zdiva a základů. Klempířské prvky nejsou spolehlivě řešeny.	Nutná oprava



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
Izolace			
E1	Tepelné izolace	Tepelná izolace ve skladbě střechy je nedostatečná a poškozená.	Nutná rekonstrukce
E2	Hydroizolace	Byla zjištěna vysoká vlhkost některých konstrukcí (stěn, podlah) v 1. NP. Příčinou bude chybějící/poškozená/nedostatečná hydroizolace spodní stavby.	Nutná rekonstrukce
Vytápění a klimatizace			
G1	Topný systém	Nebyla předložena revize kotle na tuhá paliva (jednou za tři roky).	Nutná oprava
G2	Topný systém	Nebyla předložena výchozí revize spalínové cesty. Zpráva o pravidelné kontrole spalínové cesty byla předložena s vyhovujícím výsledkem.	Nebránící v užívání
G3	Topný systém	Radiátor v technické místnosti je vyššího stáří.	Nebránící v užívání



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
G4	Kamna a krby	U krbových kamen je nehořlavá podložka před příkládacím otvorem jen cca 18 cm. Dle ČSN 061008 je minimální přesah před příkládací otvor 30 cm (pokud není v návodu výrobce stanoveno jinak).	Nutná oprava
G5	Kamna a krby	Nebyla předložena výchozí revize spalinové cesty. Zpráva o pravidelné kontrole spalinové cesty byla předložena s vyhovujícím výsledkem.	Nebrání v užívání
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty			
H1	Povrchy	Některé omítky na poklep duté, oddělené od podkladu. Proběhlo namátkové měření rovinnosti stěn a na některých měřených místech byly zjištěny odchylky větší než 2 mm/2 m délky.	Nebrání v užívání
H2	Podlahy a schodiště	U schodiště z 1. NP do podkroví není dodržena podchodná a průchodná výška dle ČSN. U zábradlí schodiště chybí zábradelní výplně. Schodiště neodpovídá předložené projektové dokumentaci. Vstup z koupelny (v projektu pracovní) na schodiště neodpovídá normovým požadavkům.	Nutná oprava



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
H3	Podlahy a schodiště	Některé podlahové krytiny jsou silně opotřebené (poškození povrchu, rozjeté spáry plovoucích podlah apod.)	Nebránící v užívání
H4	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Některé zařizovací předměty nesou znaky vysokého opotřebení.	Nebránící v užívání
Výplně otvorů (okna,dveře)			
I1	Dveře	Interiérové dveře nesou znaky silného opotřebení. U některých obložkových zárubní chybí záklopy.	Nebránící v užívání
I2	Okna	Plastová okna a dveře jsou různého stáří. U některých oken a dveří je viditelně nedostatečně řešená připojovací spára (degradovaná PUR pěna). U oken není jasné jejich kotvení, v otvorech v rámu jsou místo turbošroubů stavební hřebíky. Venkovní parapety nedrží. Interiérové žaluzie jsou poškozeny.	Nutná oprava



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
Sklepy, garáže, parkoviště			
J1	Sklepy	Vysoká vlhkost konstrukcí.	Nebránící v užívání
J2	Sklepy	Trhliny ve stropní klenbě - viz kapitola Svislé konstrukce.	Nutná oprava
Požární bezpečnost a hygienické podmínky			
K1	Požární bezpečnost	Doporučuji instalaci požárního hlásiče a přenosného hasícího přístroje.	Nebránící v užívání
K2	Hygienické podmínky	Vzhledem k vysoké vzdušné vlhkosti a k vysoké vlhkosti konstrukcí je v objektu riziko rozvoje plísní.	Nutná rekonstrukce
Pozemek a umístění objektu			
L1	Pozemek a umístění objektu	Zahrada umístěná ve svahu.	Nebránící v užívání



2) Závada nezjištěna

Oblast	Položka	Závada nezjištěna
Vnitřní instalace	Vodovod	✓
Vnitřní instalace	Kanalizace	✓
Vnitřní instalace	Elektroinstalace	✓
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty	Interiéry	✓



3) Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Nenosné příčky a konstrukce	Nenosné příčky a konstrukce	Nenosné příčky a konstrukce jsou zabudovány pod povrchovými úpravami.
Vnitřní instalace	Plyn	Bez připojení k plynu.
Vnitřní instalace	Vzduchotechnika	Neinstalováno.
Sklepy, garáže, parkoviště	Garáže, parkoviště	Dům nemá garáž ani parkoviště.
Izolace	Akustické a jiné izolace	Informace o akustických izolacích nejsou dostupné.
Střecha, hromosvody, okapy	Hromosvody	Hromosvod není instalován.
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Lodžie, balkony, terasy	Dům nemá balkon.
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	V domě není instalována klimatizace.



Fotodokumentace zjištění



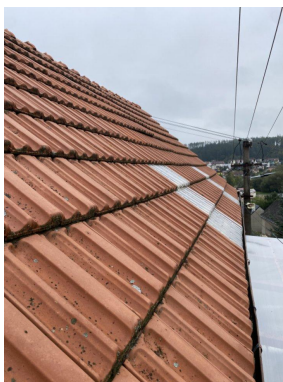
Střecha



Střecha



Střecha



žlab



žlab





Fotodokumentace zjištění



Měření vlhkosti stěn interiér - 13%



radiátor v technické místnosti



podlaha



okno



Fotodokumentace zjištění



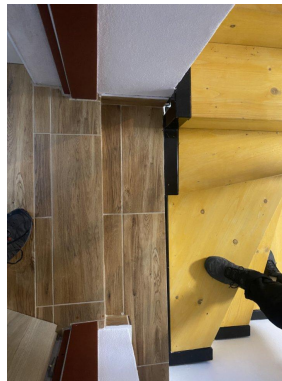
Dveře



vlhkost stěn



vlhkost stěn



přechod z koupelny na schodiště



Střecha krov biotické poškození



Fotodokumentace zjištění



Střecha krov biotické poškození



Střecha- trus kuny



střecha tepelná izolace



trhliny



trhliny



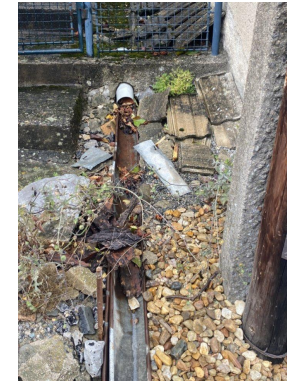
trhliny



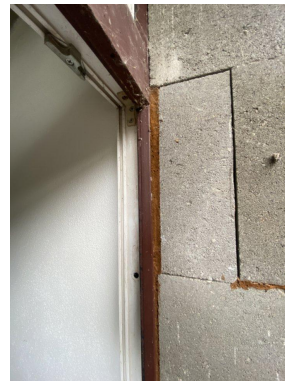
Fotodokumentace zjištění



střešní tašky na PUR pěně



dveře dvůr



dveře na dvůr



dveře na dvůr



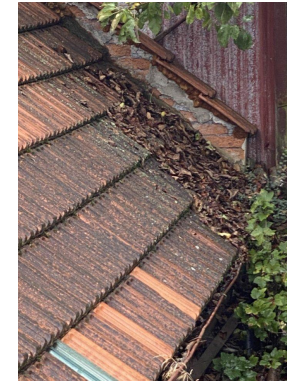
Fotodokumentace zjištění



opěrné zdi



opěrné zdi



střecha



opěrné zdi



parapet neдрží na podkladu



Požadavky a metodika

Požadavky investora

Zpráva o technickém stavu nemovitosti pro potřeby realitního zprostředkování při prodeji nemovitosti.

Účel inspekce

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

Metoda průzkumu

Inspekce nemovitosti je neinvazivní, vizuální průzkum rezidenční nemovitosti. Účelem inspekce je identifikovat významné pozorovatelné defekty konstrukcí a komponentů nemovitosti. Inspekce může zahrnovat specifická měření a další úkony ve sjednaném rozsahu. Měření užitné plochy je orientační. Účelem je zjištění hrubých odchylek od smluvní dokumentace. Měření vzhledem k charakteru, místu a času provedení nenahrazuje geodetické zaměření či vytyčení. Během prohlídky byla nemovitost obydlena a zastavěna nábytkem. Užitná plocha měřena včetně technické místnosti, sklepa a neobytných místností v podkroví.

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

Podklady poskytnuté majitelem nemovitosti

Byla předložena ověřená projektová dokumentace pro stavební úpravy - dodatečné povolení stavby z roku 2019 a Vyjádření ke stavbě stavebního úřadu Blansko z roku 2019. Dále byla předložena revizní zpráva elektroinstalace a zpráva o kontrole spalinových cest.

Další informace

Předložená projektová dokumentace neodpovídá v některých bodech skutečnému stavu provedení. Dle informací majitele nyní probíhá obnova katastrálního operátu - zakreslení změn viz. snímek v příloze.

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.

