



TECHNICKÁ INSPEKCE NEMOVITOSTI

Rodinný dům
Na Brněnce 14 a 16
664 91 Ivančice

Zadavatel: Robert Záděra
Telefon: +420 776 762 590
Email: robert.zadera@remax-czech.cz

Vypracoval: Ing. Jan Drška
Telefon: +420 602 525 864
Email: Jan.Drska@dryout.cz

Datum: 8. listopadu 2022

Tato Technická inspekce popisuje dle dostupných informací zřejmý technický stav nemovitosti s přihlédnutím k jejímu stáří, technologii užití k výstavbě a vybavenosti včetně jejího opotřebení ve vztahu k funkčnosti a bezpečnosti jejího užívání a to v době provedení této inspekce bez kontroly a prověření technologií vytápění, ohřevu vody, spalinových cest, chladicích zařízení, rozvodných skříní, statického posouzení konstrukcí, radonu a dalších technologií. Pro kontrolu a posouzení výše uvedených technologií je třeba nechat vypracovat samostatné posudky autorizovanou osobou pro tuto činnost.

U jednotlivých kategorií je graficky vyjádřen jejich stav v % , kde 100% značí novou konstrukci a 0% značí, že konstrukce není v nemovitosti obsažena.

Zpracovatel Technické inspekce prohlašuje, že provedl osobně technické posouzení a průzkum celé nemovitosti v souladu s požadavky objednané Technické inspekce zadavatelem za použití dostupných informací o nemovitosti. Obsah této Technické inspekce není zadavatel oprávněn použít pro jiné technické posudky či zprávy, nebo jakýmkoliv jiným způsobem, bez předchozího souhlasu zpracovatele.

Technická inspekce neslouží jako podklad ke stavebnímu ani jinému řízení nebo k projektovým a stavebním úpravám. Dle ustanovení § 1728 odst. 2 zákona č. 89/ 2012, Sb., občanského zákoníku v platném znění je obsah této Technické inspekce vypracován výlučně za účelem posouzení technického stavu nemovitosti při prodeji nebo pronájmu nemovitosti.

Zpracovatel této Technické inspekce prohlašuje, že se nestává automaticky účastníkem jakéhokoliv sporu či řízení, které může vzniknout mezi vlastníkem či budoucím vlastníkem nemovitosti ani jinými stranami. Veškeré údaje zjištěné a uvedené v této Technické inspekci mají platnost po dobu 6 měsíců od data vyhotovení této Technické inspekce zpracovatelem. V případě použití této Technické inspekce po době 6 měsíců od data vyhotovení, doporučujeme Technickou inspekci revidovat.

Úvod	4
Popis objektu	5
Inspekce nemovitosti	
Vlhkost a izolace proti vodě	6
Ztráty a tepelné izolace	18
Vodorovné konstrukce	19
Svislé konstrukce	32
Schodiště	39
Výplně otvorů	42
Střechy a krovy	57
Klempířské prvky	68
Zdravotně technické instalace	75
Technické zařízení budov	80
Elektroinstalace	91
Ostatní stavby na pozemku	97
Stav konstrukcí	104
Závěrečné shrnutí	105

Řešenými nemovitostmi jsou dva sousedící a vzájemně propojené rodinné domy na ulici Na Brněnce 14 a 16 ve městě Ivančice, přesné stáří domů nebylo zjištěno. Domy jsou umístěny na rovném pozemku u komunikace. Dům číslo 16 je částečně podsklepen. Na pozemku se dále nachází kůlna a více menších skladů. Pozemek je definován sousedními nemovitostmi.

Popis objektu



Projektová dokumentace:	Ne
Rozsah dokumentace:	-
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Ne
Stav nemovitosti:	Stávající stav
Způsob prohlídky nemovitosti:	Malá inspekce neinvazivní
Revizní a kontrolní zprávy:	Ne
Datum uvedení do provozu:	Nezjištěno
Typ stavby:	Rodinný dům
Typ konstrukčního řešení:	Zděná konstrukce
Počet podlaží:	3. podlaží
Garáž:	Ne
Ostatní stavby na pozemku:	Kůlna, Sklady
Inženýrské sítě:	Elektřina, Voda, Plyn, Kanalizace
Nádrže a studny:	Ne
Oplocení pozemku:	Definován sousedními nemovitostmi
Přístupová komunikace:	Asfaltová silnice
Umístění objektu:	U komunikace
Zdroj topení:	Kotel
Primární zdroj palivo:	Plyn
Zdroj teplé užitkové vody:	Plynový ohříváč
Chlazení:	Ne
Tepelná ochrana objektu:	Ne
Podsklepený objekt:	Částečně dům č.16
Technologie OZE:	Ne
Typ střechy:	Sedlová, Pultová
Povrchové úpravy podlah:	Betonová dlažba, Keramická dlažba, Dřevěné desky, Dřevovláknité desky, Lino, Koberec, Cihelná dlažba

Vlhkost a izolace proti vodě

Zdivo v 1.PP a částečně i v 1.NP vykazuje zvýšené hodnoty vlhkosti. Tento stav je způsoben již nefunkční horizontální a vertikální hydroizolací domu.

Doporučujeme provést zaizolování zdiva, včetně provedení vhodného drenážního systému s napojením na kanalizaci. Dále doporučujeme instalovat elektrofyziální přístroj na odstranění vzlínající vlhkosti.

Normové hodnoty vlhkosti dle normy ČSN P 73 0610 u nových obytných prostor jsou do 3% a u sklepních prostor do 7,5%. Měření bylo provedeno přístrojem Voltcraft MF-100 v digit bodech s převodem na % vlhkosti ve zdivu.

Stav

40%









Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost >24%



Střední úroveň - Vlhkost 19%



Horní úroveň - Vlhkost 21%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 20%



Střední úroveň - Vlhkost 10%



Horní úroveň - Vlhkost 9%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 23%



Střední úroveň - Vlhkost 6%



Horní úroveň - Vlhkost 8%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 17%



Střední úroveň - Vlhkost 6%



Horní úroveň - Vlhkost 9%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost >24%



Střední úroveň - Vlhkost 16%



Horní úroveň - Vlhkost 6%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 20%



Střední úroveň - Vlhkost 17%



Horní úroveň - Vlhkost 4%

Inspekce nemovitosti



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost >24%



Střední úroveň - Vlhkost 4%



Horní úroveň - Vlhkost 4%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 11%



Střední úroveň - Vlhkost 8%



Horní úroveň - Vlhkost 4%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 18%



Střední úroveň - Vlhkost 20%



Horní úroveň - Vlhkost 11%

Ztráty a tepelné izolace

Domy nejsou zatepleny.

Průkaz energetické náročnosti nebyl na místě k dispozici.

Stav

0%



Vodorovné konstrukce

Vnější plochy kolem domů jsou provedeny z betonu a z betonové dlažby různého druhu a stáří. Místy je viditelné poškození povrchu a konstrukcí způsobené povětrnostními vlivy a užíváním, doporučujeme provést sanaci poškozených míst. Vnitřní povrchové úpravy podlah jsou provedeny z betonové dlažby, keramické dlažby, dřevěných desek, dřevovláknitých desek, lina, koberce a cihelné dlažby, místy je viditelné poškození povrchu a konstrukcí způsobené užíváním, doporučujeme provést sanaci poškozených míst. Stropy nad 1.PP jsou železobetonové, nad 1.NP jsou dřevěné trémové stropy s podbitím a omítkou na rákos nebo s obložním různého druhu. Místy jsou viditelné statické mikrotrhliny a poškození způsobené vlhkostí, ocelový I profil v 1.PP vykazuje poškození povrchu způsobené vlhkostí, doporučujeme provést sanaci poškozených míst.

Stav - plochy a podlahy 50%



Stav - stropy 60%



Inspekce nemovitosti



Vnější plochy





Inspekce nemovitosti



Podlahy









Inspekce nemovitosti



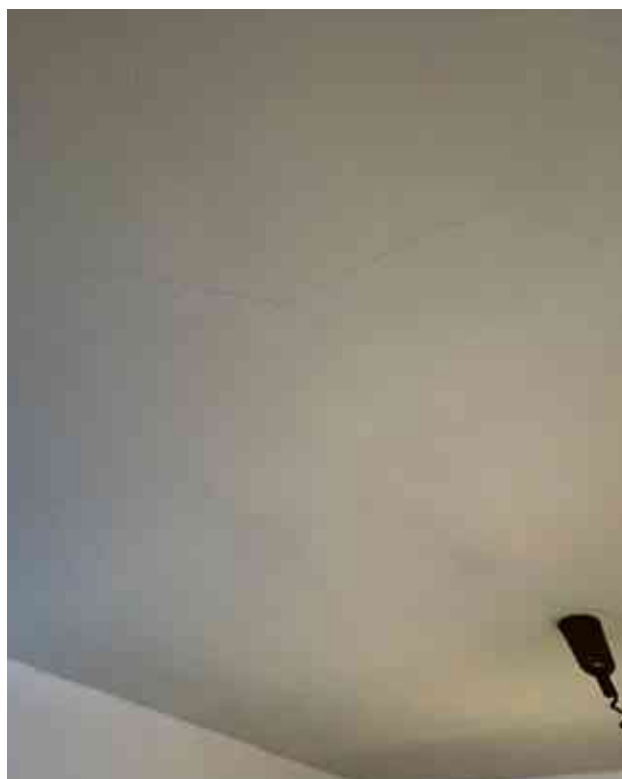
Stropy













Svislé konstrukce

Svislé konstrukce jsou provedeny z cihel plných pálených a kamene. Vnější konstrukce vykazují poškození způsobené povětrnostními vlivy. Místy jsou na svislých konstrukcích viditelné statické mikrotrhliny, poškození způsobené užíváním a vlhkostí, doporučujeme provést sanaci poškozených míst.

Stav

60%















Schodiště

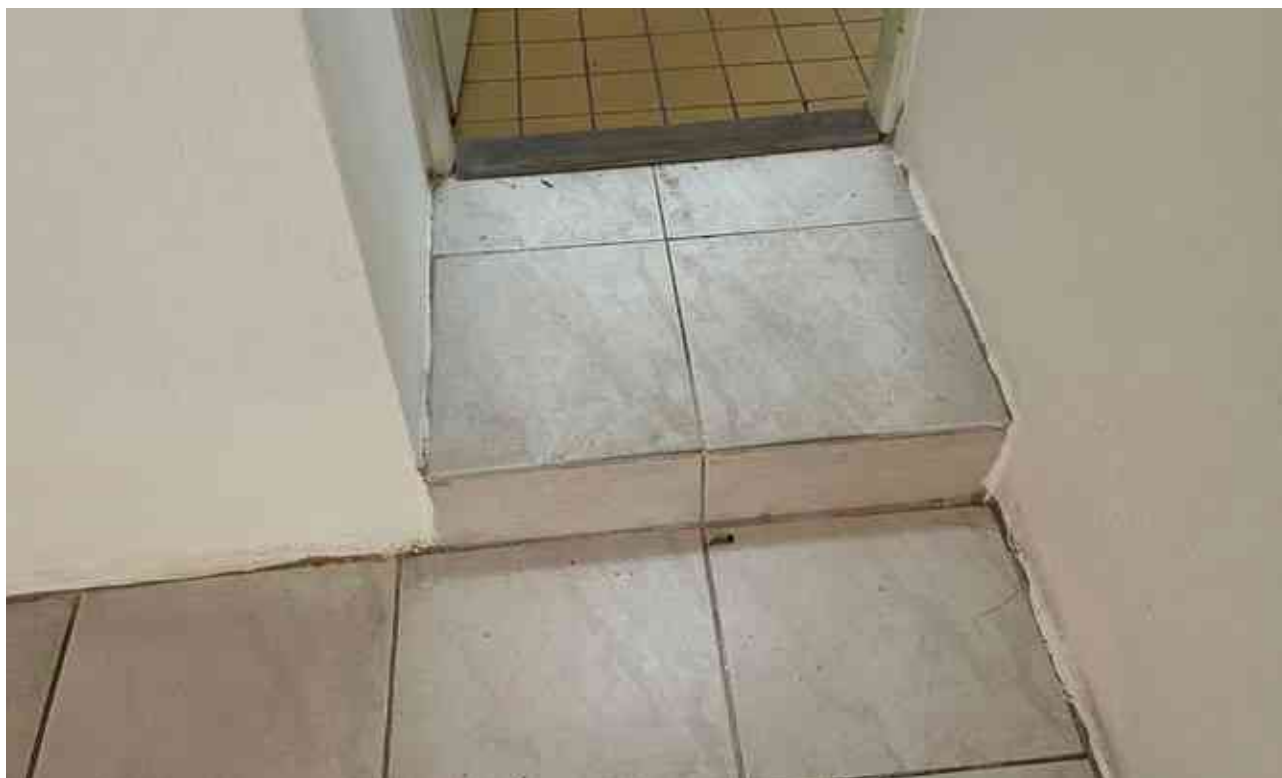
Vnější schodiště se v nemovitostech nenachází.

Spodní část vnitřního schodiště vedoucí do 1.PP je betonové bez povrchové úpravy, horní část je ocelová s ochranným nátěrem. Vyrovnávací stupně jsou betonové s povrchovou úpravou z keramické dlažby, schodiště vedoucí do 2.NP je dřevěné bez povrchové úpravy. Místy je viditelné poškození povrchu i konstrukcí způsobené užíváním a chybějící zábradlí, doporučujeme provést sanaci poškozených míst a instalaci zábradlí.

Stav - vnější schodiště 0%



Stav - vnitřní schodiště 60%



Inspekce nemovitosti



Vnitřní schodiště





Výplně otvorů

Okna v domech jsou dřevěná, ocelová a plastová různého druhu a stáří, střešní výlezy jsou ocelové a plastové. Místy je viditelné poškození povrchu a konstrukcí způsobené povětrnostními vlivy a užíváním, doporučujeme provést sanaci poškozených míst.

Vstupní dveře do domů jsou ocelové, dřevěné a plastové. Vnitřní dveře jsou dřevěné a plastové různého druhu a stáří, do 1.PP vedou ocelové dveře. Místy je viditelné poškození povrchu a konstrukcí způsobené užíváním, doporučujeme provést sanaci poškozených míst.

Stav - okna 60%



Stav - dveře 60%



Inspekce nemovitosti

Okna















Inspekce nemovitosti

Dveře















Střechy a krovy

Sedlové i pultové střechy jsou tvořeny dřevěnou konstrukcí krovu s krytinou z keramických a betonových tašek, ve dvoře je část střechy tvořena ocelovou konstrukcí se skleněnou výplní a plechem. Vnější konstrukce vykazují poškození způsobené povětrnostními vlivy, na dřevěných prvcích krovu jsou místy viditelné stopy po zatečení, doporučujeme provést sanaci poškozených míst a kontrolu míst, kde jsou viditelné stopy po zatečení.

Stav - střechy

60%











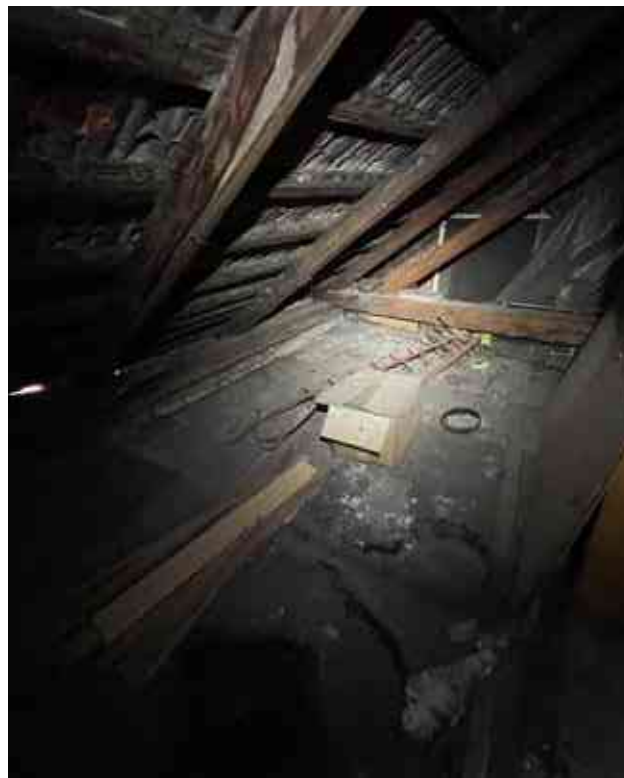












Klempířské prvky

Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu s ochranným nátěrem v kombinaci s prvky bez nátěru. Část dešťových svodů je zapojena do plastových lapačů. Místy je viditelné poškození povrchu a konstrukcí způsobené povětrnostními vlivy a nezapojené dešťové svody, doporučujeme provést sanaci poškozených míst a zapojení dešťových svodů.

Stav

60%















Zdravotně technické instalace

Dům je připojen na městský vodovod. Rozvody vody jsou provedeny z ocelového a plastového potrubí. Dům je připojen na splaškovou kanalizaci, odpadní potrubí je plastové. Revizní zprávy nebyly na místě k dispozici, doporučujeme provést revizi potrubí a zařízení.

Zařizovací předměty jsou funkční, stav odpovídá jejich stáří bez zjištěných závad bránících v užívání.

Stav 50%











Technické zařízení budov

Objekt je vytápěn pomocí plynového kotle značky Destila DPL 25. Distribuce tepla je za pomoci deskových, žebrových, trubkových a žebříkových radiátorů různého druhu a stářích. Rozvody topné vody jsou provedeny z ocelového potrubí. Regulace tepla je pomocí termoregulačních hlavicek.

Teplá voda je připravována za pomoci plynového ohřívače značky Rheem o objemu 114 litrů. Odvětrání je řešeno přirozeně a elektrickými ventilátory. Revizní zprávy nebyly na místě k dispozici, doporučujeme provést revizi všech zařízení.

Dále doporučujeme provést čištění a kontrolu spalinových cest dle vyhlášky č. 34/2016 Sb., datum poslední kontroly nebylo zjištěno.

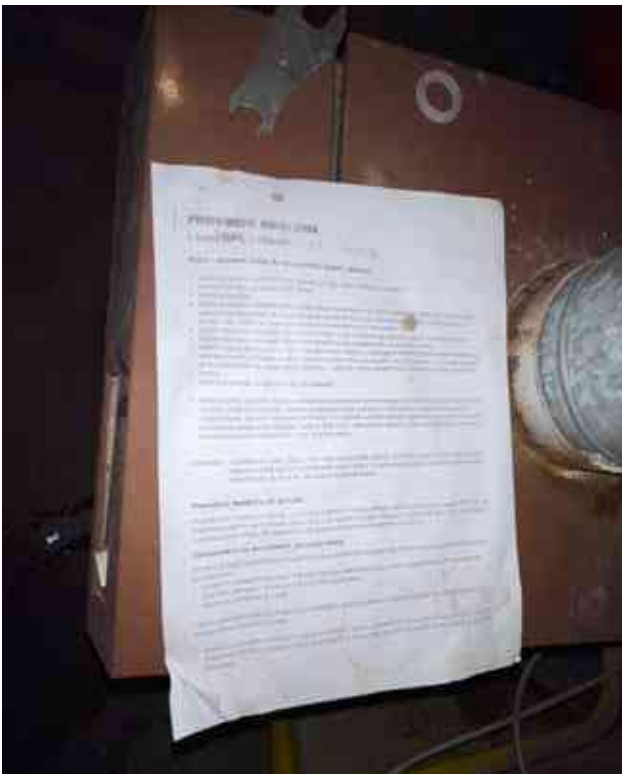
Stav

50%

















<p>Prostředí: B118S</p> <p>Model: 25V30-6</p> <p>Viz. výrobní štítek</p> <p>Výkon: 114l</p> <p>tlak vody: 10,3 bar</p> <p>Kategorie: CZ - 1₂₀</p> <p>Plnění: 8,4</p> <p>tlak plynu na vstupu: 10,7 mbar</p> <p>tlak plynu na výstupu: 0 - 609 m</p> <p>tlak vody: 305 mm</p> <p>tlak plynu: 76 mm</p> <p>tlak plynu: 25 mm</p> <p>tlak plynu: 150 mm</p>	<p>CE 0062 04</p> <p>Prostředí: B118S</p> <p>Model: 25V30-6</p> <p>Viz. výrobní štítek</p> <p>Výkon: 114l</p> <p>tlak vody: 10,3 bar</p> <p>Kategorie: CZ - 1₂₀</p> <p>Plnění: 8,4</p> <p>tlak plynu na vstupu: 10,7 mbar</p> <p>tlak plynu na výstupu: 0 - 609 m</p> <p>tlak vody: 305 mm</p> <p>tlak plynu: 76 mm</p> <p>tlak plynu: 25 mm</p> <p>tlak plynu: 150 mm</p>	<p>Prostředí: B118S</p> <p>Model: 25V30-6</p> <p>Viz. výrobní štítek</p> <p>Výkon: 114l</p> <p>tlak vody: 10,3 bar</p> <p>Kategorie: CZ - 1₂₀</p> <p>Plnění: 8,4</p> <p>tlak plynu na vstupu: 10,7 mbar</p> <p>tlak plynu na výstupu: 0 - 609 m</p> <p>tlak vody: 305 mm</p> <p>tlak plynu: 76 mm</p> <p>tlak plynu: 25 mm</p> <p>tlak plynu: 150 mm</p>
---	---	---









Elektroinstalace

Rozvody elektroinstalace v objektu jsou provedeny z hliníku.

Revizní zprávy nebyly na místě k dispozici, doporučujeme provést revizi elektroinstalace a všech zařízení.

Stav

50%













Ostatní stavby na pozemku



Na pozemku se nachází kůlna a několik menších skladů. Místy je viditelné poškození povrchu i konstrukcí způsobené povětrnostními vlivy a užíváním, doporučujeme provést sanaci poškozených míst.

Stav

50%



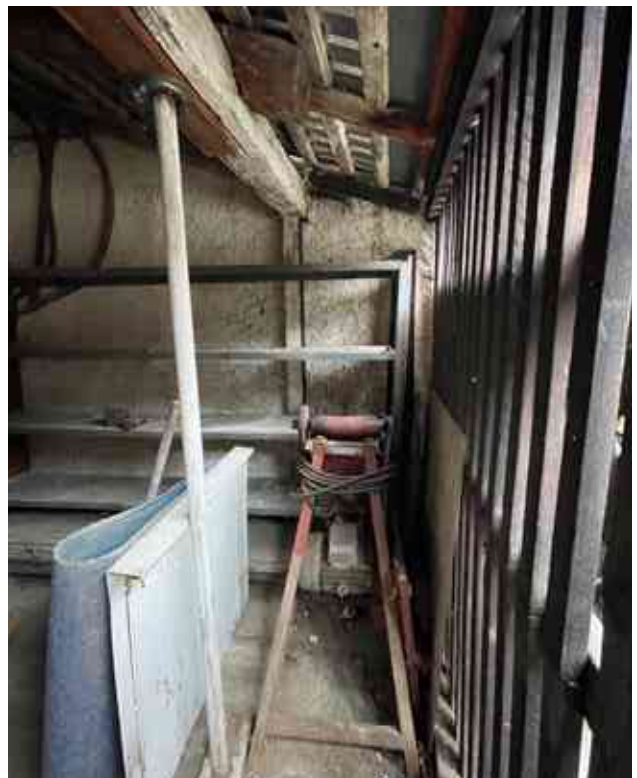
Inspekce nemovitosti



Kůlna







Inspekce nemovitosti



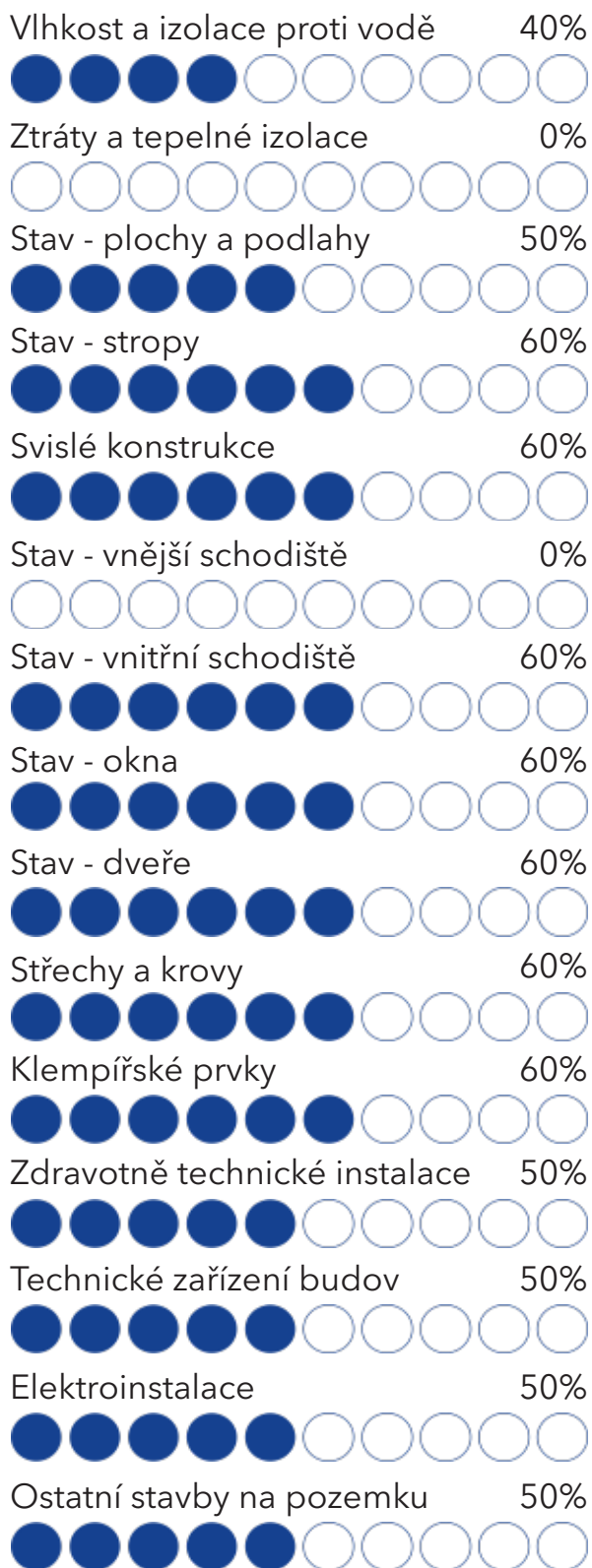
Sklady







Stav konstrukcí



Celkový stav objektu: **54,62%**

Závěrečné shrnutí



Stav posuzovaných rodinných domů odpovídá jejich stáří, způsobu užívání a údržbě. Domy jsou vhodné k celkové rekonstrukci.

Doporučujeme provést navrhovaná řešení uvedená v jednotlivých kapitolách.



Ing. Jan Drška
DRYOUT s.r.o.
Hybešova 985/30
602 00 Brno
IČ: 07036183
DIČ: CZ07036183

mobil: +420 602 525 864
e-mail: info@dryout.cz
web: www.dryout.cz

