

APLIKACE INSPEKCE NEMOVITOSTÍ DEKSOFT S KNIHOVNOU NEMOPAS

APLIKACE INSPEKCE NEMOVITOSTÍ DEKSOFT S KNIHOVNOU NEMOPAS

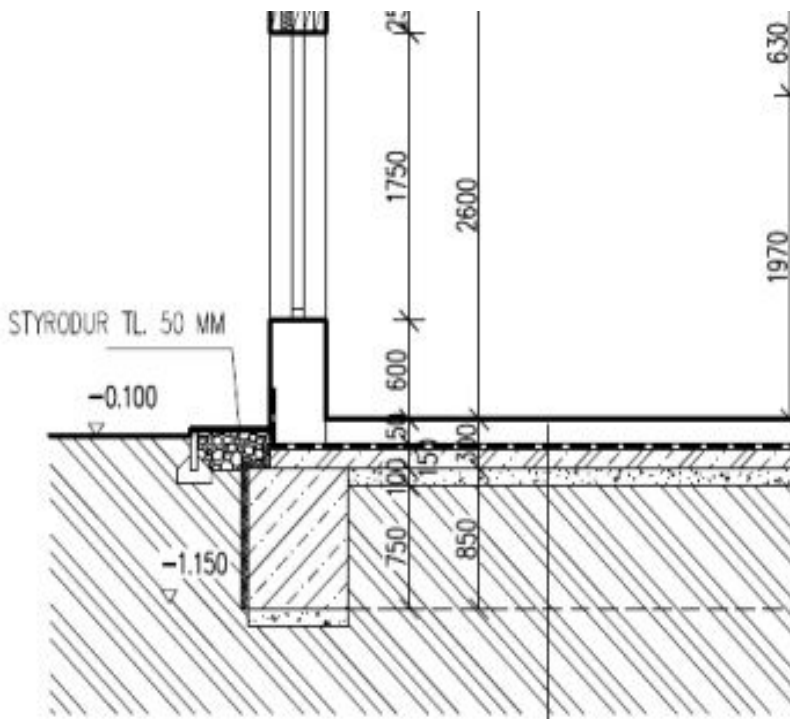
POJMY



Riziko poruchy

Situace, při které může dojít vlivem kombinace rizikových faktorů a dalších podmínek ke vzniku poruchy. Pravděpodobně budoucí uplatnění rizikových faktorů vedoucí ke vzniku poruchy.

V případě na fotografii dojde po přivalovém dešti k zaplavení okolí domu, dům se octne v rybníčku, izolace není na tuto situaci „připravena“ a voda může proniknout do interiéru.



Rizikový faktor (vada)

Stav konstrukci nebo prostředí, okolnosti, činnosti nebo rozhodnutí osob, které mohou vyvolat nebo zrychlit mechanismus poruchy. Rizikový faktor nemusí vždy vyvolat poruchu. Některé rizikové faktory jsou vadami. Nesoulad některých parametrů stavby, konstrukce, materialu nebo prostředí stavby s projektovanými, požadovanými nebo obvyklými hodnotami. Vada může nebo nemusí vyvolat poruchu.

V případě na fotografii a schématu např. dům v dolíku, nepropustná zemina v okolí, vada = poloha vodorovné izolace



Projev poruchy

Zjevné poškození konstrukce nebo prostředí stavby ovlivňující bezpečnost, stabilitu, použitelnost, hygienické parametry.

V případě na fotografiích jsou projevem poruchy mokré vrstvy podlah a spodní části svislých zdí.

STAVY - VYHODNOCENÍ RIZIKA PORUCHY:

- Neidentifikována porucha či její riziko - **NE**
- Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti. - **ANO**
- Identifikována vada či porucha. - **ANO**
- Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření. - **DIA**

APLIKACE INSPEKCE NEMOVITOSTÍ DEKSOFT S KNIHOVNOU NEMOPAS

TECHNICKÉ OBORY
SEZNAMY RIZIK

obory (kategorie) inspekce:

1. STATIKA
2. HYDRO
3. POVRCHY
4. BEZPEČNOST + POŽÁR
5. AKUSTIKA
6. ÚNIKY TEPLA
7. ZDRAVOTNÍ NEZÁVADNOST
8. TZB
9. POZEMKY

obory (kategorie) inspekce:

1. STATIKA

2. HYDRO

3. POVRCHY

4. BEZPEČNOST + POŽÁR

5. AKUSTIKA

6. ÚNIKY TEPLA

7. ZDRAVOTNÍ NEZÁVADNOST

8. TZB

9. POZEMKY

KATEGORIE HYDROIZOLACE

- H01 Zaplavení povrchu terénu v okolí objektu vodou a proniknutí vody do konstrukcí
- H02 Nahromadění vody v zásypech kolem suterénu domu a její pronikání do konstrukce
- H03 Zvednutí hladiny podzemní vody k podzemí stavby a její pronikání do konstrukce
- H04 Zatékání vody do konstrukcí a interiéru netěsnostmi hydroizolace spodní stavby po obvodu objektu
- H05 Zatékání vody do konstrukcí v důsledku poškození souvislosti hydroizolace spodní stavby
- H06 Zatékání plochou střechou namáhanou tlakovou vodou
- H07 Zatékání střechou vlivem nadměrné degradace povlakové krytiny při nedostatečně údržbě
- H08 Zatékání vody netěsnostmi v detailech ploché střechy či terasy
- H09 Zatékání do střechy či terasy vlivem rizikového odvodnění
- H10 Zatékání do terasy, balkonu nebo lodžie a do přilehlých konstrukcí nevhodnými detaily
- H11 Zatékání do fasád s omítkou nebo se zateplovacím systémem vadnými klempířskými konstrukcemi
- H12 Zatékání do fasád s větraným předsazeným obkladem
- H13 Zatékání vlivem rizikového odvodnění šikmých střech
- H14 Zatékání do konstrukcí vlivem vadně odvodněné folie umístované pod krytinu šikmých střech
- H15 pronikání velkého množství vod na folii pod skládanou krytinou šikmé střechy
- H16 Tvorba ledových valů na skládané krytině se zatékáním při sněhové pokrývce
- H17 Zatékání vody z koupelny (mokrého provozu) do podlah a stěn

APLIKACE INSPEKCE NEMOVITOSTÍ DEKSOFT S KNIHOVNOU NEMOPAS

PŘÍKLAD POSTUPU
HYDRO

PŘÍKLAD

- nepodsklepený
- na nepropustných zeminách
- žádná plochá střecha ani terasa



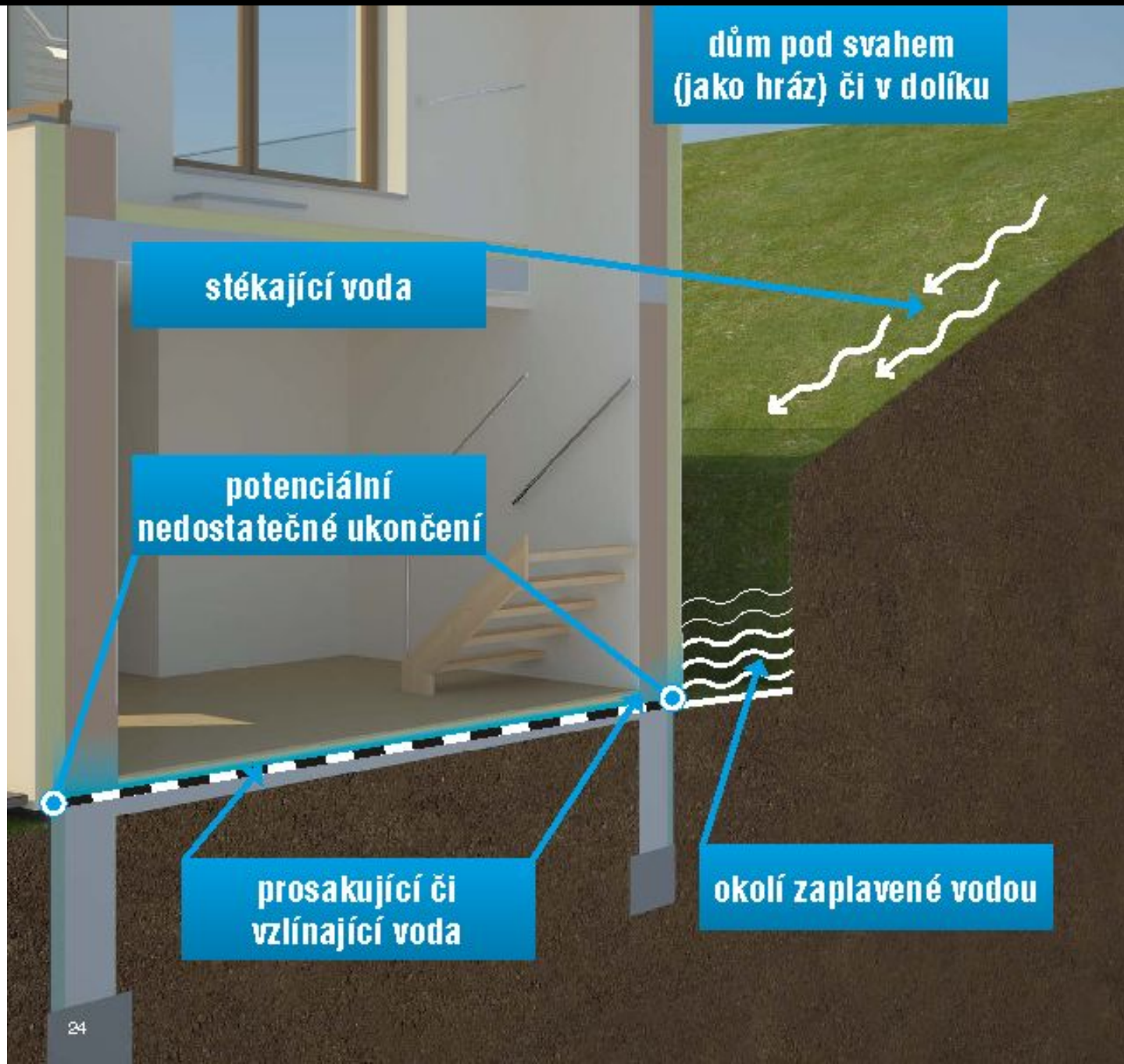
KATEGORIE HYDROIZOLACE

- H01 Zaplavení povrchu terénu v okolí objektu vodou a proniknutí vody do konstrukcí
- H02 Nahromadění vody v zásypech kolem suterénu domu a její pronikání do konstrukce
- H03 Zvednutí hladiny podzemní vody k podzemí stavby a její pronikání do konstrukce
- H04 Zatékání vody do konstrukcí a interiéru netěsnostmi hydroizolace spodní stavby po obvodu objektu
- H05 Zatékání vody do konstrukcí v důsledku poškození souvislosti hydroizolace spodní stavby
- H06 Zatékání plochou střechou namáhanou tlakovou vodou
- H07 Zatékání střechou vlivem nadměrné degradace povlakové krytiny při nedostatečné údržbě
- H08 Zatékání vody netěsnostmi v detailech ploché střechy či terasy
- H09 Zatékání do střechy či terasy vlivem rizikového odvodnění
- H10 Zatékání do terasy, balkonu nebo lodžie a do přilehlých konstrukcí nevhodnými detaily
- H11 Zatékání do fasád s omítkou nebo se zateplovacím systémem vadnými klempířskými konstrukcemi
- H12 Zatékání do fasád s větraným předsazeným obkladem
- H13 Zatékání vlivem rizikového odvodnění šikmých střech
- H14 Zatékání do konstrukcí vlivem vadně odvodněné folie umístované pod krytinu šikmých střech
- H15 pronikání velkého množství vod na folii pod skládanou krytinou šikmé střechy
- H16 Tvorba ledových valů na skládané krytině se zatékáním při sněhové pokrývce
- H17 Zatékání vody z koupelny (mokrého provozu) do podlah a stěn

H01

**ZAPLAVENÍ POVRCHU TERÉNU V OKOLÍ OBJEKTU A
PRONIKNUTÍ VODY DO KONSTRUKCÍ**

ROZBOR PROBLÉMU



RIZIKOVÉ FAKTORY

- a. dům v dolíku na málo propustných zeminách bez odvodnění povrchu terénu
- b. dům pod svahem tvoří překážku v toku povrchové vody (podélný půdorys delší stranou kolmo na spád svahu, L nebo U půdorys otevřený proti svahu)
- c. snížené vstupy nebo vjezdy do prostor domu pod úrovní terénu (podzemní garáž ...)

OBVYKLÉ PROJEVY

Pronikání vody nad a pod podlahy přízemí nebo do suterénu způsobuje:

- a. vlhnutí spodních partií obvodových stěn ve styku s terénem nebo pod terénem,
- b. plesnivění podlahových krytin u podlaží výškově blízko úrovni terénu, případně v suterénu,
- c. degradaci materiálů vrstev (především tepelněizolační) v podlahách,
- d. degradaci nášlapných vrstev podlah od vlhkosti
- e. (boulení, napadení dřevokazem).

Promáčení zemin kolem objektu způsobuje:

- a. poškození vegetace nadměrnou závlahou, rozbřednutí povrchu terénu, propadání nebo zvedání dlažby v okolí domu, zarůstání venkovní dlažby mechem.

Promáčení soklu vyvolává:

- a. degradaci povrchových úprav soklů,
- b. vzlínání vody do svislých konstrukcí v podlaží pod úrovní terénu.

PŘÍKLAD



APLIKACE INSPEKCE NEMOVITOSTÍ DEKSOFT S KNIHOVNOU NEMOPAS

HODNOCENÍ OBORU

Hodnocení oboru

počet NE/počet hodnocených %

100-75% - velmi dobrý

75-50% - dobrý

50-25% - uspokojivý

25%-0 - rizikový

více než 50% DIA - nelze hodnotit

KATEGORIE HYDROIZOLACE

- H01 Zaplavení povrchu terénu v okolí objektu vodou a proniknutí vody do konstrukcí
- ~~X~~ H02 Nahromadění vody v zásypech kolem suterénu domu a její pronikání do konstrukce
- ~~X~~ H03 Zvednutí hladiny podzemní vody k podzemí stavby a její pronikání do konstrukce
- H04 Zatékání vody do konstrukcí a interiéru netěsnostmi hydroizolace spodní stavby po obvodu objektu
- H05 Zatékání vody do konstrukcí v důsledku poškození souvislosti hydroizolace spodní stavby
- ~~X~~ H06 Zatékání plochou střechou namáhanou tlakovou vodou
- ~~X~~ H07 Zatékání střechou vlivem nadměrné degradace povlakové krytiny při nedostatečné údržbě
- ~~X~~ H08 Zatékání vody netěsnostmi v detailech ploché střechy či terasy
- ~~X~~ H09 Zatékání do střechy či terasy vlivem rizikového odvodnění
- ~~X~~ H10 Zatékání do terasy, balkonu nebo lodžie a do přilehlých konstrukcí nevhodnými detaily
- H11 Zatékání do fasád s omítkou nebo se zateplovacím systémem vadnými klempířskými konstrukcemi
- ~~X~~ H12 Zatékání do fasád s větraným předsazeným obkladem
- H13 Zatékání vlivem rizikového odvodnění šikmých střech
- H14 Zatékání do konstrukcí vlivem vadně odvodněné folie umístované pod krytinu šikmých střech
- H15 pronikání velkého množství vod na folii pod skládanou krytinou šikmé střechy
- H16 Tvorba ledových valů na skládané krytině se zatékáním při sněhové pokrývce
- H17 Zatékání vody z koupelny (mokrého provozu) do podlah a stěn

Hodnocení oboru

HYDRO

$6/9 = \text{cca } 60\%$

“dobrý”

APLIKACE INSPEKCE NEMOVITOSTÍ DEKSOFT S KNIHOVNOU NEMOPAS

PROSTŘEDÍ APLIKACE

PROSTŘEDÍ APLIKACE - SEZNAM PROJEKTŮ

Moje projekty

[Vytvořil projekt](#)








































Moje projekty

[Všechny projekty](#)

Hledaný text

Hledat











celkem 26 záznamů (Zobrazeno 1 až 20)

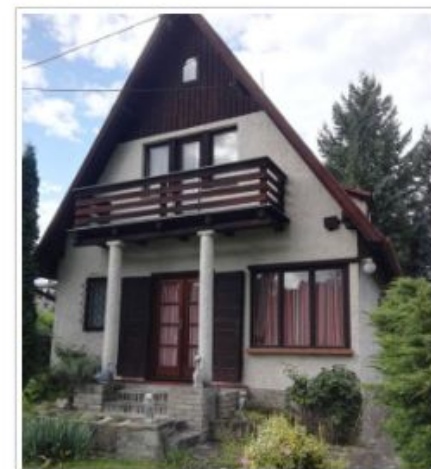
ID	Název	Založeno	Stav	Varianta NEMOPA SU	Typ NEMOPA SU	Verze DB	Akce
	<input type="text"/>		CTRL + click	CTRL + click	CTRL + click		Filtrovat
1100	Rekreační objekt Skuhř	2020-01-15 14:03:53	Rozpracováno	ZÁKLAD	Inspekce	6.10	        
1062	Dům Na Okraji v lese	2019-11-20 12:50:16	Rozpracováno	KOMPLET	Inspekce	6.10	        
844	RD Na Pokraji 84/S, Praha 9 Sběžkov	2019-03-13 16:06:50	Rozpracováno	ZÁKLAD	Inspekce	6.6	        
790	Pokus new	2018-12-20 15:03:20	Vygenerovaná rizika	KOMPLET	Inspekce	6.6	        
787	RD Roztoky, Nad Vltavou - kopie 19.12.2018 13:23:30	2016-03-05 15:19:01	Vytvořeno	STANDARD	Inspekce	4.27	        

PROSTŘEDÍ APLIKACE - PROJEKT - IDENTIFIKACE

Identifikace Parametry objektu Popis objektu Seznam rizik Závěr Rekapitulace Souhrn sanací Souhrn diagnostiky Výstup Kopírovat

Rekreační objekt Skuheř - identifikace

Název:	Rekreační objekt Skuheř		
NEMOPAS Typ:	Inspekce		
Prověřená nemovitost:	Typ:	rekreační objekt	
	Rok výstavby:	20. léta 20.století	
	Rok poslední rekonstrukce:	90.léta přístavba	
	Adresa:	Skuhěř 2122	
		Kamenice 251 68	
Evidenční číslo průkazu:	2020-037		
Úkol:			
NEMOPAS Varianta:	ZÁKLAD		
Hodnocené technické obory:	<input checked="" type="checkbox"/> Statika	<input checked="" type="checkbox"/> Izolace proti vodě	
	<input checked="" type="checkbox"/> Povrchy	<input checked="" type="checkbox"/> Bezpečnost a požární bezpečnost	



Nahrát titulní fotku

+ Vybrat soubory (.jpg)

Nahrát

Přetáhnout sou

Identifikace Parametry objektu Popis objektu Seznam rizik Závěr Rekapitulace Souhrn sanací Souhrn diagnostiky Výstup

Rekreační objekt Skuheř - generovat rizika

Základní informace o objektu

Dům s krovem či byt "pod krovem"?	<input type="radio"/> Ne	<input checked="" type="radio"/> Ano
Dům se zateplovacím systémem?	<input checked="" type="radio"/> Ne	<input type="radio"/> Ano
Plochá střecha s atikou?	<input checked="" type="radio"/> Ne	<input type="radio"/> Ano
Dům či jeho část prováděna svépomocí?	<input type="radio"/> Ne	<input checked="" type="radio"/> Ano
Dům založen na jílech (či spraších) ?	<input checked="" type="radio"/> Ne	<input type="radio"/> Ano
Dům s klenbami?	<input checked="" type="radio"/> Ne	<input type="radio"/> Ano
Dům s dřevěnými trámovými stropy?	<input type="radio"/> Ne	<input checked="" type="radio"/> Ano
Na domě dodatečná nástavba?	<input checked="" type="radio"/> Ne	<input type="radio"/> Ano
Dům či byt v 1.NP?	<input checked="" type="radio"/> Ne	<input type="radio"/> Ano

PROSTŘEDÍ APLIKACE - PROJEKT - POPIS OBJEKTU

Identifikace Parametry objektu **Popis objektu** Seznam rizik Závěr Rekapitulace Souhm sanací Souhm diagnostiky Výstup

Rekreační objekt Skuheř - popis objektu

Popis objektu

Soubor Úpravy Vložit Zobrazit Formát Tabulka Nástroje

Formáty **B** *I* U A A      

Popis objektu

Základní charakteristika předmětného objektu

- Samostatně stojící objekt.
- Dvoupodlažní (+ malá půda) částečně podsklepený objekt.
- Objekt byl původně celý dřevěný. V rámci rekonstrukce v 90. letech byla k objektu připojena zděná část (částečně vložena do původního objektu).
- Původní objekt má šikmou sedlovou střechu s vikýřem a velkým sklonem.
- Nová část objektu má šikmou sedlovou střechu s nižším sklonem.
- Ve štítě je balkón.

Rekonstrukce předmětného objektu

V minulých letech prošel objekt částečnou rekonstrukcí, která spočívala především ve:

- 70. léta 20. století
 - Zateplení dřevěné konstrukce.
- 90. léta 20. století
 - Přístavba části s koupelnou a pokojem v patře.
 - Výstavba krbu
 - Systém ústředního topení a kotel.

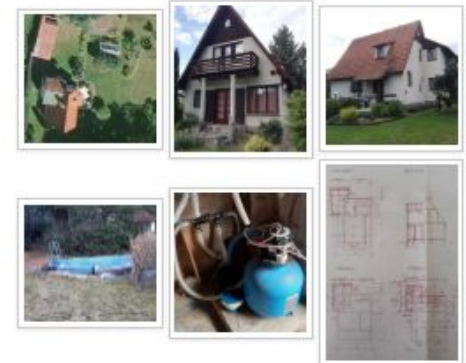
Nosné konstrukce

- Objekt je založen na základových pasech.
- Původní část je dřevostavba.
- Doplněná část je z pórabetonového zdiva s trémovými dřevěnými stropy

Skladby obvodových konstrukcí

- Obvodové stěny původní části jsou dřevěné s doplněním izolantu na bázi cca 2cm polystyrénu a heraklitu.

Nahrané fotky



Nahrát fotky

+ Vybrat soubory (.jpg)

Nahrát

Přetáhnout

PROSTŘEDÍ APLIKACE - PROJEKT - SEZNAM RIZIK

Identifikace Parametry objektu Popis objektu Seznam rizik Závěr Rekapitulace Souhm sanací Souhm diagnostiky Výstup Kopírovat Stáhnout fotky jako ZIP Historie

Kopírovat bez rizik

Rekreační objekt Skuheř - rizika

Stav: Rozpracováno verze databáze: 6.10



Přidat riziko Tisk seznamu rizik

Vlastní řazení Hromadné vyhodnocení

celkem 78 záznamů (Zobrazeno 1 až 20)

Označení	Název	Popis	Vyhodnocení	Akce
			CTRL + click	Filtrovat
✓ S01	Statika - základy - rozhraní hornin	Trhliny v konstrukcích domu založeného na více různých horninách	Neidentifikována porucha či j	
✓ S02	Statika - základy - promrzání	Trhliny v konstrukcích domu od promrzání zeminy pod základy	Neidentifikována porucha či j	
✓ S04	Statika - základy - přetížení či nerovnoměrnost zatížení	Trhliny v konstrukcích domu způsobené přetížením základů nebo jejich nerovnoměrným sedáním nebo nerovnoměrným sedáním jednotlivých částí stavby	Neidentifikována porucha či j	
✓ S05	Trhliny stěn domu od koncentrace napětí	Trhliny stěn domu od koncentrace napětí	Neidentifikována porucha či j	
✓ S06	Trhliny zděných stěn od smršťování a dotvarování	Trhliny zděných stěn od smršťování a dotvarování	Neidentifikována porucha či j	
Drag Scroll	Trhliny ve stěnách, sloupech nebo pilířích oslabených otvory	Trhliny ve stěnách, sloupech nebo pilířích oslabených otvory	Neidentifikována porucha či j	

PROSTŘEDÍ APLIKACE - PROJEKT - KONKRÉTNÍ RIZIKO (faktory, projevy, sanace ...)

Rekreační objekt Skuheř - riziko

Stav - Rozpracováno verze da



Vytisknout všechna rizika

Hydro - spodní stavba - podsklepené objekty - nepropustné zeminy - hromadění vody v zásypech

H02

Podrobný popis:

Nahromadění vody v zásypech kolem suterénu domu v nepropustných horninách a její pronikání do konstrukcí přes hydroizolace, které nebyly dimenzovány na tlakovou vodu.

Zkrácený popis:

Hydro - spodní stavba - podsklepené objekty - nepropustné zeminy - hromadění vody v zásypech

Stav:

Identifikována vada či poruch

Nahrát fotky



Žádné fotky k dispozici

Rizikové faktory

Popis rizikového faktoru

Podsklepený dům na málo propustných horninách bez funkční drenáže.



















Propustné povrchy terénních úprav kolem domu (např. trávník, záhonky nebo násyp kameniva místo dlážděného okapového chodníku).

Okolní terén se svažuje k objektu, není provedeno zachycení vody žlabem nebo drenáží

Uložit

Rekreační objekt Skuheř - výstupy

Seznam dokumentů

 kompletni_protokol.pdf	
 prukaz_nemovitosti.pdf	
 identifikace.pdf	
 popis_objektu.pdf	
 seznam_rizik.pdf	
 souhm_sanaci.pdf	
 souhm_sanaci.csv	
 souhm_diagnostiky.pdf	
 list_rizika_S17.pdf	
 list_rizika_H02.pdf	
 list_rizika_H03.pdf	
 list_rizika_H05.pdf	
 list_rizika_H11.pdf	

APLIKACE INSPEKCE NEMOVITOSTÍ DEKSOFT S KNIHOVNOU NEMOPAS


VÝSTUPY

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta KOMPLET



Prověřená nemovitost

Typ	Rodinný dům	
Výstavba	1933	
Poslední rekonstrukce	bez rekonstrukce	
Adresa	Květuš 31	
	Mlévsko 399 01	
Číslo průkazu	D2017-021644-00	
Datum vydání	18.05.2017	



Vyhodnocení

Obor	Velmi dobrý	Dobrá	Uspokojivý	Rizikový	Nelze hodnotit*	Náklady sanace
Statika			③			480 500 Kč
Izolace proti vodě			③			786 400 Kč
Povrchy			③			440 000 Kč
Bezpečnost a požární bezpečnost			③			30 000 Kč
Zvuk a hluk	①					0 Kč
Úniky tepla				①		160 000 Kč
Zdravotní nezávadnost		②				13 000 Kč
Technická zařízení			③			623 000 Kč
Celkové náklady na sanaci						2 532 900 Kč

* Pro více než polovinu hodnotěných rizik je doporučena další diagnostika



Inspektor

Jiří Hlavá, DiS.

Hlavní inspektor

Petr Vencel

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI - IDENTIFIKACE

IDENTIFIKACE

NEMOPAS Typ	Inspekce	
Prověřená nemovitost	Typ:	Rodinný dům
	Rok výstavby:	XXX
	Rok poslední rekonstrukce:	XXX
	Adresa:	XXX
		XXX
	Evidenční číslo průkazu:	D20xx-xxxxxx
Úkol	Prověření technického stavu nemovitosti	
Inspekce varianta:	<input type="radio"/> ZÁKLAD <input type="radio"/> STANDARD <input checked="" type="radio"/> KOMPLET	
Hodnocené technické obory:	<input checked="" type="checkbox"/> Statika <input checked="" type="checkbox"/> Izolace proti vodě <input checked="" type="checkbox"/> Povrchy <input checked="" type="checkbox"/> Bezpečnost a požární bezpečnost <input checked="" type="checkbox"/> Zvuk a hluk <input checked="" type="checkbox"/> Úniky tepla <input checked="" type="checkbox"/> Zdravotní nezávadnost <input checked="" type="checkbox"/> Technická zařízení <input checked="" type="checkbox"/> Pozemky	
Objednatel	Jméno:	XXX
	Příjmení:	XXX
	Ulice:	XXX
	Město a PSČ:	XXX
	Kontaktní osoba:	XXX
	Telefon:	xxx xxx xxx
	E-mail:	XXX
Inspektor	Petr Vencl	
Hlavní inspektor	Ing. Radim Mařík	
Datum zpracování		

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI - POPIS

Popis objektu

Základní charakteristika

- Rodinný dům, západní stěnou sousedí s vedlejším objektem.
- Dvoupodlažní, nepodsklepený objekt obdélníkového půdorysu rozměrů 11,5m x 11,2 m.
- Šikmá sedlová střecha se střešními okny a rovná střecha.
- Součástí domu je samostatně stojící zděná garáž a zahradní domek.

Objekt je po kompletní rekonstrukci, která byla dokončena na podzim 2017. Z původního objektu zůstaly zachovány pouze části obvodových stěn, základové konstrukce a přípojky sítí.

Dispozice

- Dispozice objektu je patrná z půdorysů, v přízemí je vstup do domu, technická místnost, obývací pokoj s kuch. koutem a schodištěm do patra. Ve 2NP se nachází ložnice rodičů, dva pokoje a koupelna. Z chodby je přístup do prostoru půdy.

Nosné konstrukce

- Objekt je založen na základových pasech. Přesnou hloubku základů a materiálové složení nebylo možné při prohlídce ověřit (projektová dokumentace pro změnu stavby před dokončením základy neřeší).
- Obvodové zdivo je provedeno z různých typů zdiva, nové konstrukce jsou z cihelných bloků therm, původní části zdiva jsou z plných cihel, konstrukce rámu pro balkon je z betonových tvárnic.
- Stropní konstrukce nad 1.NP je provedena z keramických stropních tvárnic typu Miako.
- Nosná konstrukce střechy je tvořena dřevěným trámovým krovem v tzv. vaznicové soustavě (krokve ztužené kleštinami bez vrcholové vaznice). Provedení železobetonového věnce a kotvení pozednice nebylo možné ověřit.
- Rovná střecha nad východní částí objektu je tvořena lehkou dřevěnou konstrukcí dřevěných trámů a záklopu z OSB desek.

Skladby obvodových konstrukcí

- Obvodové stěny jsou z cihelného zdiva a z vnější strany doplněny kontaktním zateplovacím systémem.

- Skladba střešního pláště šikmé střechy je směrem z interiéru:

- zavěšený sádrokartonový podhled
- folie-parozábrana
- zateplení mezi krokve a pod krokve minerální vatou
- doplňková hydroizolační folie-difúzně otevřená
- betonové střešní tašky pravděpodobně Bramac-Tegalit

- Skladba střešního pláště rovné střechy je směrem z interiéru:

- zavěšený sádrokartonový podhled
- folie-parozábrana
- zateplení pod krokve minerální vatou
- částečně provětrávaná vzduchová mezera
- záklop z OSB desek
- další skladba není známa, předpokládá se geotextilie
- PVC folie, geotextilie a ochranná vrstva kameniva

Technická zařízení budovy, vytápění

- Objekt je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci.
- Do domu je přivedena plynová přípojka
- Vytápění předmětného objektu je zajištěno plynovým kotlem, v celém domě je podlahové teplovodní topení.
- Teplá voda je zajištěna pomocí kombinovaného zásobníkového ohřivače (bojler) o objemu cca 150 l.

Okolí objektu

- Objekt je postaven v zastavěné části města, mimo záplavová území.
- Přejezd k objektu je zajištěn sjezdem z místní komunikace.
- Parkovací stání pro osobní automobil je umístěno za branou.
- U domu je menší garáž a zahradní domek.

Geologické poměry

- Objekt je založen na zeminách typu nebezpečného sedimentu - málo propustných zeminách
- Lokalita patří do soustavy českého masivu -pokryvné útvary kvartéru, v místě stavby se nacházejí smíšené nebezpečné sedimenty navátých jemných spraší a nivního sedimentu hrubší frakce.
- Radonové riziko pod objektem je nízké
- Hladina podzemní vody nebyla určena.

Prohlídka nemovitosti byla provedena za podmínek:

- 19.1.2018, 14 - 18 hod., zataženo, sněžení, bezvětří, teplota v exteriéru - cca 3°C
- 25.1.2018, 10 - 14 hod., jasno, bezvětří, teplota v exteriéru - cca +5°C
- Objekt není momentálně obývaný, vytápění objektu bylo v provozu na snížený výkon.

Poskytnuté podklady

- Část projektové dokumentace ke změně stavby před dokončením (v některých částech neodpovídá skutečnému stavu) zdroj-stavební úřad HK
- Průzkum nemovitosti 19.1.2018, 25.1.2018
- Průkaz energetické náročnosti budovy
- Závěr z geologického průzkumu nebyl předložen
- Příslušné revize a tlakové zkoušky:
- Výchozí zpráva o revizi elektrického zařízení ze dne 7.června 2017
- Výchozí zpráva o revizi hromosvodu ze dne 7.června 2017
- Výchozí zpráva o revizi plynového zařízení a zápis o zkoušce pevnosti, těsnosti dom. plynovodu ze dne 28.března 2017
- Zpráva o revizi spalinové cesty od plynového spotřebiče ze dne 14.5.2017



pohled na zahradní domek



garáž

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI - SHRnutí, ZávĚr

SHRnutí

Objekt je nyní neobývaný, probíhají drobné úpravy před stěhováním. Probíhá instalace kuchyňské linky, byly namontovány vestavné šatny v pokojích ve 2NP. Celková úroveň domu odpovídá moderní novostavbě. Velice důkladnou rekonstrukci znehodnocují některé méně kvalitní použité materiály a nedostatečná kontrola prováděných řemeslnických prací. Nevhodná je také celková koncepce stavebního řešení a umístění obytných místností na severní stranu.

Jednotlivé vady a rizika jsou podrobně popsána v části listy rizik, zde je uveden souhrn závažnějším problémů.

Shrnutí dle jednotlivých technických oborů:

- V oblasti statiky se jedná především o rizika:
 - Pro ověření stavu základových konstrukcí je nutné doložit průběh rekonstrukce a návrh statika v návaznosti na geologický průzkum. Pokud bylo navázáno na původní základy starého domu, není možné zajistit dlouhodobou životnost stavby a bezpečné užívání.
 - Trhliny v konstrukcích vlivem dotavování.
 - Do střechy zatéká a parozábrana není plně funkční, reálně dochází k degradaci dřevěného krovu nad celým objektem.
- V oblasti hydroizolace se jedná především o rizika:
 - Zejména se jedná o neodborné provedení střešního pláště plochých střech nad částí rodinného domu a nad garáží a zahradním domkem, přesný popis je obsažen v části listu rizik-hydroizolace. Střešní plášť není dlouhodobě funkční a bude nutná jeho sanace/výměna.
 - Zásadní chybou je poškození pojistné hydroizolační folie šikmých střechy.
- V oblasti povrchy se jedná především o rizika:
 - Stavba vykazuje trhlinky vlivem dotavování materiálů.
 - Dle popisu na listech jsou vadně provedené dilatace podlah, vzhledem k použití podlahového topení, jako jediného otopného systému v objektu se jedná o zásadní vadu, která povede k výměně podalh.
- V oblasti bezpečnost a požár se jedná především o rizika:
 - Je zpracována požární zpráva k objektu a proběhla kolaudační návštěva objektu, závažné požární závady se nepředpokládají.
 - Betonové schodiště v interiéru má různé výšky stupňů, chybí část madla, část je uvolněná. Skleněné tabule jsou instalovány neodborně a hrozí praskání skel.
- V oblasti zvuk a hluk se jedná především o rizika:
 - V okolí objektu se nevyskytuje výrazný zdroj hluku, při prohlídce nebyly zjištěny závažné závady.
- V oblasti úniky tepla se jedná především o rizika:
 - Namátkovým měřením infračerveným teploměrem byly zjištěny různé tepelné technické závady, viz listy rizik U01-U05.
 - Při měření termovizní kamerou budou místa přesně lokalizována a dojde k nalezení všech rizikových míst.
 - Vzhledem k netěsnostem obálky bude potřeba více energie na vytápění, než bylo původně vypočteno, výkon podlahového vytápění nebude dostačující.
 - Kontaktní zateplovací systém má tloušťku pouze 2-7cm, neodpovídá návrhu, z více důvodů nebude plnit svoji funkci a je nutná jeho kompletní sanace.
- V oblasti zdravotní nezávadnosti se jedná především o rizika:
 - Nezateplené rozvody vody, kde by se mohla objevit zdravotně škodlivá bakterie legionella.
 - Bylo identifikováno riziko tepelné mosty - na ochlazeném povrchu může docházet ke kondenzaci a následnému růstu plísní.
- V oblasti TZB (technická zařízení budov) se jedná především o rizika:
 - Byly předloženy revize elektroinstalace a plynu.
 - Chybí protokol o těsnosti kanalizace, otopné zkoušky systému vytápění.

Některé závady jsou neodstranitelné, případně obtížně vyčíslitelné. Pro provedení komplexní sanace domu je nutné zpracovat návrh oprav projektantem a do celkové ceny připočítat náklady na stavební dozor.

POUČENÍ

Hodnocení nemovitosti je provedeno na základě vizuální prohlídky nezakrytých konstrukcí. Případné návrhy řešení nenahrazují projektovou dokumentaci. Cenové kalkulace jsou informativní. Ceny jsou uvedeny bez DPH. Certifikovaný inspektor nemovitostí je členem Asociace inspektorů nemovitostí.

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI - SEZNAM RIZIK




SEZNAM RIZIK

(Přesnější popis jednotlivých rizik - viz listy rizik)

Statika

-  (S01) Statika - základy - rozhraní hornin
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S02) Statika - základy - promrzání
Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.
-  (S03) Statika - základy - zvodnění či vysychání
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (S04) Statika - základy - přetížení či nerovnoměrnost zatížení
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S05) Trhliny stěn domu od koncentrace napětí
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S06) Trhliny zděných stěn od smršťování a dotvarování
Identifikována vada či porucha
-  (S08) Trhliny ve stěnách, sloupech nebo pilířích oslabených otvory
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S09) Trhliny v nenosných konstrukcích vyvolané deformacemi jiných konstrukcí
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (S10) Nadměrné průhyby trámových stropů
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S11) Uhníla zhlaví trámů dřevěných stropů
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (S12) Trhliny mezi krajním nosníkem trámového stropu a stěnou
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S13) Nadměrné průhyby železobetonových stropních konstrukcí
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S15) Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S16) Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S17) Nadměrné deformace krovu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S18) Odpadnutí kontaktního zateplovacího systému vlivem nedostatečného přichycení
Identifikována vada či porucha

Izolace proti vodě

-  (H01) Hydro - spodní stavba - nepropustné zeminy
Identifikována vada či porucha
-  (H03) Hydro - spodní stavba - podsklepené i nepodsklepené objekty - nepropustné zeminy
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (H05) Hydro - spodní stavba - dodatečné zásahy do konstrukce
Neidentifikována porucha či její riziko

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI - LISTY RIZIK (ANO, DIA)

U05 Vysoké náklady na vytápění domu

Popis: Vysoké náklady na vytápění domu	Hodnota: 
Stav: Identifikována vada či porucha	

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Tepelně izolační parametry obálky budovy se liší od hodnot uvedených v průkazu.
- Dle projektové dokumentace byla navržena tloušťka zateplení KZS 15cm, na objektu je nalepen polystyren tl. 6-7cm, v odsazené části u oken je tl. izolantu 2cm.
- Uvedený tepelný prostup střechou $U=0,16 \text{ W/m}^2\text{K}$ by odpovídal teoretické tl. 20cm miner. vaty, není ovšem uvažováno s reálným způsobem instalací na stavbě. Zateplení obsahuje množství vad a tepelných mostů.
- Identifikováno riziko Tepelné mosty.
- Identifikováno riziko Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy.
- Není zateplena soklová část objektu.

Sanační opatření vedoucí k odstranění příčin toho rizika a následků poruch

- Kompletní sanace KZS je nutná z důvodu rizika S18, 1 450,- Kč / m² 180,00m² 261 000,- Kč rizika U04, rizik H03, rizika N07 a sanace okolních konstrukcí.

Celkem orientační cena sanace po zaokrouhlení nahoru

261 000,- Kč



Foto 01



Foto 02


ZÁKLAD STANDARD KOMPLET

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta ZÁKLAD



Prověřená nemovitost

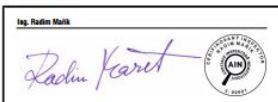
Typ	Rodinný dům	
Výstavba	1.poklvična 20.st.	
Poslední rekonstrukce	cca 90.leta 20.st.	
Adresa	Svobody 44B	
	Rožtoky	
Číslo průkazu		
Datum vydání	25.02.2016	

Vyhodnocení

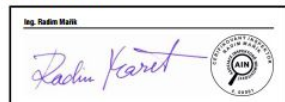
Obor	Velmi dobrý	Dobry	Uspokojivý	Rizikový	Nezbe hodnotit*
Statika		2			
Izolace proti vodě			3		
Povrchy			3		
Bezpečnost a požární bezpečnost			3		
Zvuk a hluk	1				
Úniky tepla				1	
Zdravotní nezávadnost		2			
Technická zařízení	1				

* Pro více než polovinu hodnocených rizik je doporučena další diagnostika

Inspektor



Hlavní inspektor




TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta STANDARD



Prověřená nemovitost

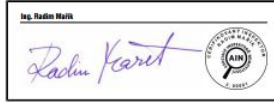
Typ	Rodinný dům	
Výstavba	2007	
Poslední rekonstrukce		
Adresa	Nad Vltavou 2170	
	Rožtoky u Prahy	
Číslo průkazu		
Datum vydání		

Vyhodnocení

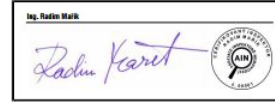
Obor	Velmi dobrý	Dobry	Uspokojivý	Rizikový	Nezbe hodnotit*
Statika	1				
Izolace proti vodě	1				
Povrchy	1				
Bezpečnost a požární bezpečnost	1				
Zvuk a hluk	1				
Úniky tepla		2			
Zdravotní nezávadnost	1				
Technická zařízení	1				

* Pro více než polovinu hodnocených rizik je doporučena další diagnostika

Inspektor



Hlavní inspektor



TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta KOMPLET



Prověřená nemovitost

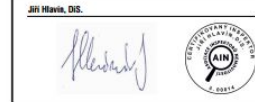
Typ	Rodinný dům	
Výstavba	1933	
Poslední rekonstrukce	bez rekonstrukce	
Adresa	Kvířusův 31	
	Mlévsko 399 01	
Číslo průkazu	02017-021644-00	
Datum vydání	18.05.2017	

Vyhodnocení

Obor	Velmi dobrý	Dobry	Uspokojivý	Rizikový	Nezbe hodnotit*	Náklady sanace
Statika			5			480 500 Kč
Izolace proti vodě			3			786 400 Kč
Povrchy			3			440 000 Kč
Bezpečnost a požární bezpečnost			5			30 000 Kč
Zvuk a hluk	1					0 Kč
Úniky tepla				1		160 000 Kč
Zdravotní nezávadnost		2				13 000 Kč
Technická zařízení			3			623 000 Kč
Celkové náklady na sanaci						2 532 900 Kč

* Pro více než polovinu hodnocených rizik je doporučena další diagnostika

Inspektor



Hlavní inspektor



TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI ZÁKLAD

- grafický průkaz nemovitosti
- popis objektu
- seznam rizik
- vyhodnocení, souhrn, závěr

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta ZÁKLAD

Provéřená nemovitost

Typ	Rodinný dům
Vytvářka	1. polovina 20.st.
Prostředí rekonstrukce	cca 90. léta 20.st.
Adresa	Sobědvy 418
Číslo příkazu	Roztoky
Datum vyřízení	25.02.2016

Vyhodnocení

Obor	Velmi dobrý	Dobry	Uspokojivý	Rizikový	Neha hodnotit
Statika		②			
izolace proti vodě			③		
Pevnosti			③		
Bezpečnost a požární bezpečnost			③		
Zvuk a tlak	①				①
Úniky tepla					
Živávnost		②			
Technická zařízení	①				

* Pro více než jedno vyhodnocení obor je doplněna další diagnostika

inspektor

Hlavní inspektor

Popis objektu

Základní charakteristika

- třípodlažní podsklepený rodinný dům
- šikmá sedlová střecha s vyhlídkou a střešními okny
- nad vstupem do domu a nad východní přístavbou plochá střecha
- z jižní strany byla k původnímu objektu přístavba dvoupatrová nepodsklepená přístavba s šikmou valbovou střechou

Nosné konstrukce

- svítlé nosné stěny - ohebné zdivo
- strop nad suterénem - betonový trámový strop
- strop v dalších patrech - dřevěný trámový
- východní přístavba nad garáží má strop z betonu
- vstup do domu - má strop z betonu
- šikmá střecha původního objektu je nesená dřevěným krovem
- šikmá střecha přístavby je nesená dřevěnými vazky a dřevěným krovem

Sklady obvodových konstrukcí

- původní objekt je z neatepleného ohebného zdiva
- přístavba na jihu je ohebného zdiva se zateplením
- šikmé střechy jsou zatepleny mezi krokvě (blouška bude odpovídat době provedení - ramná 90. léta)
- šikmé střechy mají skládanou krytinu z hliníkových obdélníkových šablón (Alukryt)
- na plochých střechách je asfaltový pás

Technická zařízení budovy, vytápění

- do domu je přivedena plynová přípojka
- vytápění je zajištěno plynovým kotlem a radiátory v jednotlivých místnostech
- příprava teplé vody je řešena elektrickým kotlem
- voda a kanalizace jsou napojeny obecní vodovod a kanalizaci

Geologické poměry

- objekt je na málo propustných spražových horninách
- radonové riziko pod objektem je nízké
- pod objektem není hlídina spodní vody



SEZNAM RIZIK

(Přesný popis jednotlivých rizik - viz listy rizik)

Statika

- ✔ (S01) Trhliny v konstrukcích domu založeného na více různých horninách
Neidentifikační parucha či její riziko
- ✔ (S02) Trhliny v konstrukcích domu od promrzání zeminy pod základy
Neidentifikační parucha či její riziko
- ✔ (S03) Trhliny v konstrukcích domu od vysychání nebo smračení hornin
Neidentifikační parucha či její riziko
- ✔ (S04) Trhliny v konstrukcích domu způsobené přežitím základů nebo jejich nerovnoměrným sesazením
Neidentifikační parucha či její riziko
- ✔ (S05) Trhliny stěn domu od koncentrace napětí
Neidentifikační parucha či její riziko
- ✔ (S06) Trhliny zdivných stěn od smršťování a dotavování
Identifikační voda či parucha
- ✔ (S07) Porušení ohebných desek od stáhu
Neidentifikační parucha či její riziko
- ✔ (S08) Trhliny ve stěnách, sklopných nebo přitčených otvory
Neidentifikační parucha či její riziko
- ✔ (S09) Trhliny v nenosných konstrukcích vyvolané deformacemi jiných konstrukcí
Neidentifikační parucha či její riziko
- ⚠ (S10) Nadměrné průhyby trámových stropů
Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.
- ⚠ (S11) Uhlíná zhlaví trámů dřevěných stropů
Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.
- ✔ (S12) Trhliny mezi krajním nosníkem trámového stropu a stěnou
Neidentifikační parucha či její riziko
- ✔ (S14) Rozestoupená klenba
Identifikační voda či parucha
- ⚠ (S15) Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného tužení
Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.
- ✔ (S16) Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozemnic
Neidentifikační parucha či její riziko
- ✔ (S17) Nadměrné deformace krovu
Identifikační voda či parucha

Hodnocení objektu, závěr

Statika

Mezi přístavbou nad garáží a původním objektem je trhlna (viz foto01). Vzhledem ke stáří objektu ale již došlo k stabilizaci a trhlna není aktivní. Na rozhraní mezi původním objektem a jižní přístavbou se objevují v interiéru trhliny (viz foto02). Doporučuji jejich sledování (např. sadrovými tenčí), krov nad přístavbou vykazuje vodorovné síly, které způsobují vznik trhlin pod pozemnicí (viz foto03). Trhliny jsou ale stabilizovány. Atika na garáži je určena - důsledkem nesouřadného oddělení od vrstev ve střechě (viz foto04). Doporučuji řešit, aby atika neupadla. V domě jsou dřevěné trámové stropy a je otázkou, jak vypadají venku při nosných trámech.

Pronikání vody

V suterénu jsou stopy pronikání vlhkosti (viz foto 05). Je to "lastnost" suterénu ve starším domě. Rampa před garáží přivádí vodu do garáže, kde vlnou garážové zdi (viz foto 06), je potřeba s touto "lastností" suterénu při vyřízení objektu počítat.

Šikmá střecha (vzhled k přístavbě na jih) má malý spád a pravidelně pod krytinou není správná doplňková izolace. Na stropě pod střechou jsou stopy zatékání (viz foto 07).

V koupelně v nejvyšším patře není ztoprocentně těsná vanu a podlaha. Voda může zatékat do okolních dřevěných konstrukcí.

Pevnosti

V domě je řada popraskaných dlažeb a obkladů, drobné trhliny na rozhraní podkladů, míza, kde dveře či žaluzie systematicky naráží na stěnu. Jedná se o estetické nedostatky.

Bezpečnost, požární bezpečnost

Přístup do nejvyššího patra je po schodišti, jehož geometrie je "nebezpečná" a hrozí pád (viz foto 08). Zábradlí u tohoto schodiště má relativně velkou ovory, kterými by mohl např. dítě propadnout (viz foto 09). Z pohledu požární bezpečnosti je rizikem malý odtupěný nehořlavý podhled od krovu (viz foto 10). V domě by měl být požární přístroj, ideálně v každém patře.

Úniky tepla

Vešit část domu je neateplená. Zateplení šikmé střechy odpovídá pravděpodobně "vyklozům 90.let". Okna jsou původní, dřevěná, netěsná. Na objektu bude řada nepřítlačných mostů a netěsností. Náklady na vytápění budou vysoké.

Kondenzace, hygienické požadavky, zdraví škodlivé látky

Vzhledem k výše uvedenému tepelné mosty, netěsnosti, stará okna! bude na domě na některých místech v zimě docházet často ke kondenzaci vlhkosti (vláže) v místnostech se zvýšenou vlhkostí a za nábytkem u obvodových stěn. Na místech s kondenzací vlhkosti se může objevit plíseň. Masivní kondenzace je u střešního okna v horní koupelně (viz foto 11). Zde kondenzát zatlaká i do dřevěných nosných částí krovu. Je potřeba provést podrobnější průzkum okolo tohoto okna.

Technická zařízení budovy

Stav elektroinstalace je špatný (viz foto 12 a 13). Doporučuji provést rekonstrukci elektrika včetně finálního vytvoření revize elektroinstalace. Doporučuji i zkontrolovat izolace u rozvodů vody.

Závěr

Za klíčové problémy v nemovitosti považují:

- odřzení atiky
- zatékání stěhou nad jižní přístavbou
- hořlavý podhled blízko krovu
- nebezpečná schodiště do horního patra
- vysoké náklady na vytápění
- kondenzace u okna v horní koupelně
- stav elektroinstalace




Foto 05




Foto 06




Foto 07




Foto 08




Foto 09





Foto 10

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI STANDARD

- grafický průkaz nemovitosti
- popis objektu
- seznam rizik
- listy identifikovaných rizik
- vyhodnocení, souhrn, závěr


TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta STANDARD



Prověřená nemovitost

Typ	Rodinný dům
Vznik	2007
Poslední rekonstrukce	
Adresa	Nad Vltavou 2170
Číslo příkazu	Rodinný v Prahy
Datum vydaní	



Vyhodnocení

Obrar	Velmi dobrý	Dobry	Uspokojivy	Rizikovy	Nehle hodnotit*
Statika	①				
Tržnice proti vodě	①				
Povrchy	①				
Bezpečnost a požární bezpečnost	①				
Zvuk a tluk	①				
Úniky tepla		②			
Zdravotní nebezpečnost	①				
Technická zařízení	①				

*Pro více než jednoho technického rizik je doporučen další doplněk

Inspektor
Ing. Radim Karit

Hlavní inspektor
Ing. Radim Karit

Popis objektu

Základní charakteristika

- přípodlažní podsklepený rodinný dům
- šikmá sádková střecha s vyklíčením a střešními okny
- nad vstupem do domu a nad východní přístavbou plochá střecha
- z jižní strany byla k původnímu objektu přístavěna dvoupodlažní nepodsklepená přístavba s šikmou valbovou střechou

Nosné konstrukce

- světlé nosné stěny - cihelné zdvo
- strop nad suterénem - betonový trámový strop
- strop v dalších patrech - dřevěný trámový
- východní přístavba nad garáží má strop z betonu
- vstupu do domu - má strop z betonu
- šikmá střecha původního objektu je nosena dřevěným krovem
- šikmá střecha přístavby je nosena dřevěnými vazníky a dřevěným krovem

Sklady obvodových konstrukcí

- původní objekt je z nezatepleného cihelného zdvo
- přístavba na jihu je cihelného zdvo se zateplením
- sádkové střechy jsou zatepleny mezi krokvě (tloušťka bude odpovídat době provedení - ramná 90 let)
- sádkové střechy mají skládanou krytinu z hlínkových obdelnkových šablón (Alukryt)
- na plochých střechách je asfaltový pás

Technická zařízení budovy, vstřpení

- do domu je přivedena plynová přípojka
- vytřpení je zajišeno plynovým kotlem a radiátory v jednotlivých místnostech
- příprava teplé vody je řešena elektrickým kotlem
- voda a kanalizace jsou napojeny obdobně a kanalizací

Geologické poměry

- objekt je na málo propustných sprašových horninách
- radonové riziko pod objektem je nízké
- pod objektem není hladina spodní vody



SEZNAM RIZIK
(Přesný popis jednotlivých rizik - viz listy rizik)

Statika

- ✓ (S01) Trhliny v konstrukcích domu založeného na více různých horninách
Neděřítková vada či porucha
- ✓ (S02) Trhliny v konstrukcích domu od promrznání zeminy pod základy
Neděřítková vada či porucha
- ✓ (S03) Trhliny v konstrukcích domu od vysychání nebo smáčení hornin
Neděřítková vada či porucha
- ✓ (S04) Trhliny v konstrukcích domu způsobené přetíženi základy nebo jejich nerovnoměrným sedáním
Neděřítková vada či porucha
- ✓ (S05) Trhliny stěn domu od koncentrace napětí
Neděřítková vada či porucha
- ⚠ (S06) Trhliny zvláštních stěn od smrtícího a dotvarování
Identifkovaná vada či porucha
- ✓ (S07) Porušení cihelných stěpů od tlaku
Neděřítková vada či porucha
- ✓ (S08) Trhliny ve stěnách, sloupech nebo pilířích oslabených otvory
Neděřítková vada či porucha
- ✓ (S09) Trhliny v nemasných konstrukcích vyvolané deformacemi jiných konstrukcí
Neděřítková vada či porucha
- ⚠ (S10) Nadměrné průhyby trámových stropů
Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.
- ⚠ (S11) Uhlíná zhlaví trámů dřevěných stropů
Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.
- ✓ (S12) Trhliny mezi krajním nosníkem trámového stropu a stěnou
Neděřítková vada či porucha
- ⚠ (S14) Rozestoupená klenba
Identifkovaná vada či porucha
- ⚠ (S15) Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného tučení
Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.
- ✓ (S16) Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozdicí
Neděřítková vada či porucha
- ⚠ (S17) Nadměrné deformace krovu
Identifkovaná vada či porucha

H11 Hydro - fasáda - oplechování

Popis:
Zatekání do fasád s omítkou nebo se zateplovacím systémem vádnými krycími konstrukcemi (oplechování, krycí desky apod.)

Hodnota:
1

Stat:
Identifkovaná vada či porucha

Důvody vady či rizika a jeho projev:

- Některé venkovní parapety nemají v celé ploše dostatečný sklon pro odvod srážkových vod.
- Venkovní plechové parapety okna domů nemají složené ohyby v koutech (v detailu mezi oknem, očníkem a plochou parapetu je netěsnost).
- Netěsnosti oplechování ve styku se stavební konstrukcí.
- Venkovní parapety okna domů jsou nevhodně napojeny na oštiní otvoru a okenní prvky - přípojovací spáry parapetů jsou netěsné a dochází k zatekání srážkových vod do konstrukce.
- Barevné skvrny nebo vyklíčená na površích venkovních omítek v okolí oplechování střechy a venkovních parapetů.




Hodnocení objektu, závěr

Statika

Mezi přístavbou nad garáží a původním objektem je trhlina (viz foto01). Vzhledem ke stáří objektu ale již došlo k srazbitaci a střina není aktivní, na hraniční mezi původním objektem a jížní přístavbou se objevují v interiéru trhliny (viz foto02). Doporučuji jejich skosení (např. sádkovými směti). Krov nad přístavbou vykazuje vodorovné síly, které způsobují vznik trhlin pod pozdicí (viz foto03). Trhliny jsou ale stabilizovány. Akcia na garáži je určena - důledek nesprávného oddělení od vrstev ve střeše (viz foto04). Doporučuji řešit, aby síla neupadla. V domě jsou dřevěné trámové stropy a je otisková, jak vypadají vnitřní nosných trámů do zdi. Zde by byla vhodná diagnostika

Pronikání vody

V suterénu jsou stopy pronikání vlhkosti (viz foto 05). Je to "vlástonost" suterénu ve starším domě. Rampa před garáží přivádí vodu do garáže, kde vlnou garážové zdi (viz foto 06). Je potřeba s touto "vlástoností" suterénu gří vnitřní objektu počítat.

Šikmá střecha zvlášť nad přístavbou na jihu má malý spád a pravidelně podléhá pro krytinou není správně doplněná izolace. Na stropě pod střechou jsou stopy zatekání (viz foto 07). V koupelně v nejvyšším patře není stoprocentně těsná vana a podlaha. Voda může zatekat do okolních dřevěných konstrukcí.

Povrchy

V domě je fasáda oparovaných dílů a obkladů, drobné trhliny na hraniční podkroší, místa, kde dveře či žaluzie systematicky narazí na stěnu, jedná se o estetické nedostatky.

Bezpečnost, požární bezpečnost

Přístup do nejvyššího patra je po schodišti, jehož geometrie je "nebezpečná" a hrozí pád (viz foto 08). Zábavil u tohoto schodiště má relativně velké otvory, kterými by mohlo např. dítě propadnout (viz foto 09). Z pohledu požární bezpečnosti je rizikové malý odstup nehořlavé podlahy od křbu (viz foto 10). V domě by měl být požární přístroj, ideálně v každém patře.

Úniky tepla

Větší část domu je neizolovaná. Zateplení šikmé střechy odpovídá pravidelně "vykřikostem 90 let". Okna jsou původní, cihelná, netěsná. Na objektu bude fasáda spájených masů a netěsnosti. Některá na výšpěch budou vysoká.

Kondenzace, hygienické požadavky, zdraví škodlivé látky

Vzhledem k výše uvedenému (tepelné mosty, netěsnosti, stará okna) bude na domě na některých místech v zámě docházet často ke kondenzaci vlhkosti (zvlášť v místnostech se zvýšenou vlhkostí a za nábýtkem u obvodových stěn). Na místech s kondenzací vlhkosti se může objevit plíseň.

Masivní kondenzace je u střešního okna v horní koupelně (viz foto 11). Zde kondenzát zateká i do dřevěných nosných částí krovu, je potřeba provést podobný průzkum okolo tohoto okna.

Technická zařízení budovy

Stav elektroinstalace je špatný (viz foto 12 a 13). Doporučuji provést rekonstrukci elektrika včetně finálního vstavení revize elektroinstalace. Doporučuji zkontrolovat izolace u rozvodů vody.

Závěr

Za klíčové problémy v nemovitosti považuji:

- odřizení atiky
- zatekání střechou nad jížní přístavbou
- hofavá podlaha tluká křbu
- nebezpečné schodiště do horního patra
- vysoké náklady na vytřpení
- kondenzace u okna v horní koupelně
- stav elektroinstalace

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI KOMPLET

- grafický průkaz nemovitosti s cenou sanace
- popis objektu
- seznam rizik
- listy identifikovaných rizik s naceněním sanace
- vyhodnocení, souhrn, závěr

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta KOMPLET



Prováděná nemovitost

Typ	Rodinný dům
Výstavba	1933
Poslední rekonstrukce	bez rekonstrukce
Adresa	Květilův 31 Město 399 01
Číslo průkazu	D017-021644-00
Datum vyřízení	18.05.2017

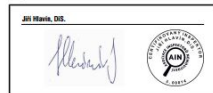


Vyhodnocení

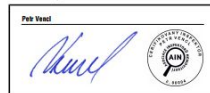
Obrar	Vnitřní obrar	Dobry	Upokojeny	Rizikovy	Nelza hodnotit*	Nalady sanace
Statika						480 500 Kč
Isolace proti vodě						786 400 Kč
Penetrace						440 000 Kč
Bezpečnost a požární bezpečnost						30 000 Kč
Zvuk a blak						0 Kč
Uniky tepla						160 000 Kč
Zdravotní nebezpečnost						13 000 Kč
Technická zařízení						623 000 Kč
Celkové náklady na sanaci						2 532 900 Kč

* Pro více viz tabulku hodnotících náh je doplněna další doplnění

Inspektor



Hlavní inspektor



Popis objektu

Základní charakteristika

- třípodlažní podsklepený rodinný dům
- šikmá sedlová střecha s výhledem a střešními okny
- nad vstupem do domu a nad východní přístavbou plochá střecha
- z jižní strany byla k původnímu objektu přistavěna dvoupodlažní neposklepená přístavba s šikmou valbovou střechou

Nosné konstrukce

- světlé nosné stěny - cihelné zdva
- strop nad sušterem - betonový trámový strop
- strop v dalších patrech - dřevěný trámový
- východní přístavba nad garáží má strop z betonu
- vstupu do domu - má strop z betonu
- šikmá střecha původního objektu je nesena dřevěným krovem
- šikmá střecha přístavby je nesena dřevěnými vazkami a dřevěným krovem

Skladby obvodových konstrukcí

- původní objekt je z nezatepleného cihelného zdva
- přístavba na jihu je cihelného zdva se zateplením
- šikmé střechy jsou zatepleny mezi krokvě (tloušťka bude odpovídat době provedení - ramná 90 let)
- šikmé střechy mají skládanou krytinu z hlínkovitých obdelnkových šablón (Alukryt)
- na plochých střechách je asfaltový pás

Technická zařízení budovy, vstápení

- do domu je přivedena plynová přípojka
- vstápení je zajišeno plynovým kotlem a radiátory v jednotlivých místnostech
- příprava teplé vody je řešena elektrickým kotlem
- voda a kanalizace jsou napojeny obecní vodovod a kanalizaci

Geologické poměry

- objekt je na malém propustných sprašových horninách
- radonové riziko pod objektem je nízké
- pod objektem není hladina spodní vody



letecký pohled na dům

celkový pohled



pohled z jhu - přístavba



pohled ze severu

SEZNAM RIZIK

(Přesný popis jednotlivých rizik - viz listy rizik)

Statika

- (S01) Tříhlny v konstrukcích domu založeného na více různých horninách

Neidentifikována porucha či její riziko

- (S02) Tříhlny v konstrukcích domu od promrznání zeminy pod základy

Neidentifikována porucha či její riziko

- (S03) Tříhlny v konstrukcích domu od vysychání nebo smáčení hornin

Neidentifikována porucha či její riziko

- (S04) Tříhlny v konstrukcích domu způsobené přetíženi základy nebo jejich nerovnoměrným sedáním

Neidentifikována porucha či její riziko

- (S05) Tříhlny stěn domu od koncentrace napětí

Neidentifikována porucha či její riziko

- (S06) Tříhlny zvláštních stěn od smrtižování a dotvarování

Identifikována vada či porucha

- (S07) Porušení cihelných sloupů od tlaku

Neidentifikována porucha či její riziko

- (S08) Tříhlny ve stěnách, sloupech nebo pilířích oslabených ovory

Neidentifikována porucha či její riziko

- (S09) Tříhlny v nemasných konstrukcích vyvolané deformacemi jiných konstrukcí

Neidentifikována porucha či její riziko

- (S10) Nadměrné průhyby trámových stropů

Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření

- (S11) Uhlíná zhlaví trámů dřevěných stropů

Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření

- (S12) Tříhlny mezi krajním nosníkem trámového stropu a stěnou

Neidentifikována porucha či její riziko

- (S14) Rozostoupená klenba

Identifikována vada či porucha

- (S15) Tříhlny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného stučení

Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření

- (S16) Tříhlny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozdicí

Neidentifikována porucha či její riziko

- (S17) Nadměrné deformace krovu

Identifikována vada či porucha

H13 hydro - šikmá střecha - krytina

Popis:	Praníkáni velkého množství vody pod krytinu šikmé střechy	Hodnota:	1
Stav:	Identifikována vada či porucha		

Důvody vady či rizika a jeho projevy :

- Stav krytiny bylo možné podrobně zkontrolovat, půda byla dobře přístupná. Na střechu jsou původní pálené tašky na latkách. Do střechy nyní ve větší míře nezateká.

Případná vlhkost na půdě se volně odpařuje.

- Samostatná věšička má krytinu z hlínkovitých šablón, konstrukce byla provedena svépomocí a vady nevykazuje.

Spodní část věšičky je kryta původními taškami - bobrovka, zde jsou některé vypadané, nebo popraskané, FOTO 2. Výměna je poměrně náročná. Vyhodou je, že náhradní tašky jsou uskladněny ve věšičce.

- Okapy a svody jsou zachovalé.

- Krytina je na hranici své životnosti. Některé tašky jsou prasklé, plechy v úžlabí jsou zkorodované.

PUR pěna v otvorech má zabránit zafoukávání snhu a vody při větru.

- Střecha v tomto stavu bude degradovat rychleji a vyžaduje pečlivější údržbu.

Sanační opatření vedoucí k odstranění příčin toho rizika a následků poruch	300,- Kč / m ²	300,00m ²	450 000,- Kč
• výměna střední krytiny	1 500,- Kč / m ²	300,00m ²	450 000,- Kč
• výměna bobrovky, lokální opravy atd.	300,- Kč / práce	50,00práce	15 000,- Kč
Celkové orientační cena sanace po zakoupení nahoru			465 000,- Kč



Hodnocení objektu, závěr

Statika

Mezi přístavbou nad garáží a původním objektem je tříhlna (viz foto01). Vzhledem ke stáří objektu ale již došlo k srazbě a tříhlna není aktivní. Na rastru mezi původním objektem a jím přístavbou se objevují intenzivní tříhlny (viz foto02). Doporučuji jejich sledování (např. sadrovými terčí). Krov nad přístavbou vykazuje vodorovné síly, které způsobují ovny tříhln pod pozdicí (viz foto03). Tříhlny jsou ale stabilizovány. Akcia na garáži je určena - očekávek nesprávného osázení od vrtav ve střeše (viz foto04). Doporučuji řešit, aby akcia neupadla. V domě jsou dřevěné trámové stropy a je otázkou, jak vypadají vnitřní nosných trámů do st. Zde by byla vhodná diagnostika

Penetrace vody

V suterénu jsou stopy pronikání vlhkosti (viz foto 05). Je to "vlástonost" suterénu ve starším domě. Rampa před garáží přivádí vodu do garáže, kde vlnou garážové stě (viz foto 06). Je potřeba s touto "vlástoností" suterénu při vstupu objektu počítat.

Šikmá střecha vzhledě nad přístavbou na jihu má malý spád a pravděpodobně pod krytinou není správně doplněná izolace. Na stropě pod střechou jsou stopy zatékání (viz foto 07). V koupelně v nejvyšším patře není stoprocentně těsná vana a podlaha. Voda může zatékat do okolních dřevěných konstrukcí.

Povrchy

V domě je řada popraskaných dlažeb a obkladů, drobné tříhlny na rastru podklati, mísa, kde dříve či žulové systematicky naráží na stěnu. Jedná se o estetické nedostatky.

Bezpečnost, požární bezpečnost

Přístup do nejvyššího patra je po schodišti, jehož geometrie je "nebezpečná" a hroší pád (viz foto 08). Zábřehl u tohoto schodiště má relativně velké ovory, kterými by mohl např. dítě propadnout (viz foto 09). Z pohledu požární bezpečnosti je rizikem malý odstup nehořlavé podlahy od krbu (viz foto 10). V domě by měl být požární přístroj, ideálně v každém patře.

Uniky tepla

Větlé část domu je nezateplená. Zateplení šikmé střechy odpovídá pravidlopodobně "vyzkoušené 90 let". Okna jsou původní, dřevěná, netěsná. Na objektu bude řada nevyřešených a nedělných nákladů na výstavbě budou vysoké.

Kondenzace, hygienické požadavky, zdraví škodlivé látky

Vzhledem k výše uvedenému (tepelné mosty, netěsnosti, stará okna) bude na domě na některých místech v jarní době často ke kondenzaci vlhkosti (zvláště v místnostech se zvýšenou vlhkostí a za nábytkem u obvodových stěn). Na místech s kondenzací vlhkosti se může objevit plíseň. Masivní kondenzace je u středního okna v horní koupelně (viz foto 11). Zde kondenzát zatéká i do dřevěných nosných částí krovu. Je potřeba provést podobnější průzkum okolo tohoto okna.

Technická zařízení budovy

Stav elektroinstalace je špatný (viz foto 12 a 13). Doporučuji provést rekonstrukci elektrika včetně finálního vstavení revize elektroinstalace. Doporučuji zkontrolovat izolace u rozvodů vody.

Závěr

Za klíčové problémy v nemovitosti považují:

- odřazení atiky
- zanikání střechou nad jím přístavbou
- hoflavá podlaha bílkou krbu
- nebezpečně schodiště do horního patra
- vysoké náklady na vytápění
- kondenzace u okna v horní koupelně
- stav elektroinstalace