



ZPRÁVA Z INSPEKCE NEMOVITOSTI

K Lesu 75,
Tuchoměřice
Typ inspekce: **Standard**
28. 4. 2025

Inspektor: Ing. M. Čermák
Revize: Ing. Jan Březina





Celkový stav nemovitosti: **dobrý , v provozu bez úprav**



Oblast	Nehodnoceno	Závada nezjištěna	Nebránící užívání	Nutná oprava	Nutná rekonstrukce	Odhad ceny odstranění závad
Pozemek a umístění objektu		✓	—	—	—	—
Půdorys a výměry		✓	—	—	—	—
Základy a nosné konstrukce	Částečně nehodnoceno		5	1 2 4	3	70 000 Kč
Nenosné příčky a konstrukce		✓	—	—	—	—
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Částečně nehodnoceno		—	6 7 8	—	20 000 Kč
Střecha, hromosvody, okapy	Částečně nehodnoceno		12	9 10 11	—	335 000 Kč
Izolace	Nehodnoceno		—	—	—	—
Vnitřní instalace			13 14	—	—	36 500 Kč
Vytápění a klimatizace	Částečně nehodnoceno		15	—	—	3 500 Kč



Oblast	Nehodnoceno	Závada nezjištěna	Nebránící užívání	Nutná oprava	Nutná rekonstrukce	Odhad ceny odstranění závad
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty	Částečně nehodnoceno		16 17 21 23	18 19 20 22	—	42 000 Kč
Dveře a okna			24 25	26 27 28	—	39 000 Kč
Sklepy, garáže, parkoviště			—	—	29	—
Požární bezpečnost a hygienické podmínky		✓	—	—	—	—
Měření rovinnosti podlah a stěn		✓	—	—	—	—
Měření elektroinstalací		✓	—	—	—	—
Měření vlhkosti			—	30	—	80 000 Kč
Venkovní úpravy			—	31 32	—	17 000 Kč
Celkem počet závad a náklady na jejich odstranění			11	19	2	643 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Základy a nosné konstrukce					
1.	Svislé nosné konstrukce	Praskliny v obvodových stěnách, typicky svislá prasklina v rohu místnosti, případně pokračující do klenby	Nutná oprava	Nutno trhliny v interiéru prověřit statikem v návaznosti na šetření v 1. PP, další postup dle jeho vyjádření	0 Kč
2.	Svislé nosné konstrukce	Četné, různě se křížující vodorovné i svislé praskliny ve štítové stěně nad narušeným 1. PP	Nutná oprava	Nutno prověřit statikem, další postup dle jeho vyjádření.	0 Kč
3.	Vodorovné nosné konstrukce	Keramický strop ve vstupu do sklepa a v 1. místnosti má porušené keramické vložky v místě uložení do nosníků a vložky kolabují. Částečně je strop v místě porušení vložek podepřen.	Nutná rekonstrukce	Je nutná celková rekonstrukce stropu pod zámkovou dlažbou. Konstrukci zhora rozebrat a realizovat nový strop, keramický nebo železobetonový panelový či monolitický. Zároveň je nutné konstrukci 1. PP ochránit před vnikem srážkové vody ze zámkové dlažby.	60 000 Kč
4.	Vodorovné nosné konstrukce	nosníky stropu 1.PP pod zámkovou dlažbou napadené rzí	Nutná oprava	Odstranit rez z nosníků a provést ochranný nátěr ocelových konstrukcí, 1x základním nátěrem a 2 vrchním nátěrem.	10 000 Kč
5.	Střešní konstrukce	Lokální stopy po zatékání na střešních trámech a podbití střechy	Nebránící užívání	Jedná se převážně o starší stopy vlhkosti, již neaktivní. Je třeba krov dále sledovat, zda za deště nezatéká do střechy. Podle zjištění provést nápravná opatření.	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy					
6.	Fasáda	lokální drobné vady štukované fasádní omítky, zejména kolem oken	Nutná oprava	Odstranit uvolněné části omítky a špalety doomítnout.	5 000 Kč
7.	Fasáda	lokálně opadávající fasádní omítka v ploše nebo nad zemí	Nutná oprava	Odstranit narušené a uvolněné části maleb, šuku i omítky a provést nové omítky. V rozsahu cca 10% fasády	15 000 Kč
8.	Fasáda	vícečetné trhliny na omítce fasády	Nutná oprava	S opravou počkat na vyjádření statika, který by měl posoudit zejména stav trhlin v 1. PP a poté se také vyjádřit k trhlinám na fasádě nad sklepním prostorem a uvnitř objektu také nad sklepním prostorem. Viz vyjádření v oddíle svislé konstrukce.	0 Kč
Střecha, hromosvody, okapy					
9.	Střecha	Střešní krytina ze zdravotně závadného materiálu s obsahem azbestových vláken	Nutná oprava	Doporučuji výměnu střešní krytiny. Pokud se šablony nelámou nebo nevrstají, zdravotní rizika jsou menší. Výměnu je nutné svěřit odborné firmě, aby se minimalizovala zdravotní rizika při neodborné manipulaci s krytinou.	300 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
10.	Střecha	komínem prosakující voda se sazemi	Nutná oprava	Provést vyvločkování komína (pokud již nebylo provedeno v minulosti), odstranit nasáklou omítku a provést novou omítku komína.	20 000 Kč
11.	Střecha	oplechování střechy s dožívajícím nátěrem	Nutná oprava	Oplechování střechy přebrousit a opatřit novým nátěrem pro venkovní použití.	5 000 Kč
12.	Okapy	okapy a svody lokálně napadené rzí nebo oprýskává nátěr okapů.	Nebránící užívání	Okapy a svody přebrousit a opatřit novým nátěrem pro venkovní použití.	10 000 Kč
Vnitřní instalace					
13.	Plyn	Plynové potrubí není označeno žlutým nátěrem	Nebránící užívání	Označit vedení plynového potrubí žlutým nátěrem.	1 500 Kč
14.	Elektroinstalace	elektroinstalace z osmdesátých let minulého století	Nebránící užívání	Nelze úplně považovat za závadu, pokud prošlo revizí. Doporučuji však přepracovat rozvaděč podle současné vyhlášky za použití proudových chráničů.	35 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Vytápění a klimatizace					
15.	Topný systém	Radiátory nejsou osazeny termostatickými ventily.	Nebránící užívání	I když se nejedná o povinnost, doporučuji osadit radiátory termostatickými ventily. Lépe se tak bude regulovat teplo v domě.	3 500 Kč
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty					
16.	Povrchy	průběžné nerovnosti a opravy omítek, omítky lokálně odfouknuté od podkladu	Nebránící užívání	Velké nerovnosti omítek lze řešit rekonstrukcí omítky např. na celé stěně. Lokální opravy nedocílí ucelené rovné plochy.	10 000 Kč
17.	Povrchy	vlasové trhliny v omítkách a stropích	Nebránící užívání	Vlasové trhliny vyčistit a vyplnit trvale pružným materiálem pro interiéry	2 000 Kč
18.	Povrchy	větší trhliny v obývacím pokoji nad sklepem	Nutná oprava	V předchozích částech zprávy bylo doporučeno provést kontrolu trhlin statikem. Doporučuji realizovat opatření dle jeho návrhu.	0 Kč
19.	Povrchy	Lokální stopy po vlhnutí omítek v interiéru	Nutná oprava	Oklepat omítky se stopami vlhkosti, zdívo opatřit novou hydrofobní omítkou a malbou.	15 000 Kč
20.	Povrchy	Stopy starších plísní na omítce kolem vstupních dveří	Nutná oprava	Plísně odstranit a v zimním období zkontrolovat napojení dveří na ostění termokamerou, aby se zjistilo, kde je potřeba přidat tepelnou izolaci.	10 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
21.	Povrchy	neprofesionálně začištěné prostupy instalací omítkami a zdíven	Nebránící užívání	Přebytky omítek nebo maleb odstranit a nově zednický začistit.	5 000 Kč
22.	Povrchy	Lokálně vypadlé obklady koupelny	Nutná oprava	Doplnit chybějící obklad.	0 Kč
23.	Podlahy a schodiště	dlažby podlah položeny nerovně, dlaždice lokálně prohnuty	Nebránící užívání	Ponechat do doby rekonstrukce podlahových krytin v domě. Vyrovnání podlah bude vyžadovat minimálně použití samonivelační hmoty.	0 Kč
Dveře a okna					
24.	Dveře	lokálně poškozený nátěr ocelových zárubní	Nebránící užívání	Zárubně přebrousit a opatřit novým nátěrem.	10 000 Kč
25.	Dveře	lokální drobná znečištění a poškození interiérových dveří	Nebránící užívání	Dveře vyčistit a poté lehce přebrousit a opatřit novým nátěrem z obou stran.	10 000 Kč
26.	Okna	špatně začištěná připojovací spára okna v podkroví	Nutná oprava	Odstranit výplň z degradované PU pěny a prostor vyplnit těsnícím provazcem. Povrch omítnout a přestukovat.	8 000 Kč
27.	Okna	špatně provedené připojovací spáry oken v 1. NP	Nutná oprava	Připojovací spáry se musí vyškrábnout, přesný postup opravy lze zvolit až po rozebrání připojovací spáry okna.	6 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
28.	Okna	lokální stopy plísní pod plastovým oknem v kuchyni/koupelně	Nutná oprava	V zimním období okolí oken prozkoumat termokamerou a podle jejího výsledku určit postup sanace konstrukce.	5 000 Kč
Sklepy, garáže, parkoviště					
29.	Sklepy	Sklep vykazuje statické poruchy stropu nad sklepem, vyboulení obvodové stěny dovnitř sklepa, zatékání ze stropu skrz zámkovou dlažbu a statické poruchy klenby a obvodové zdi.	Nutná rekonstrukce	Nutná rekonstrukce sklepa. Nutno nechat vyprojektovat dokumentaci sanace závad sklepa, statické posouzení a návrh na řešení všech 4 problémů. Cenu rekonstrukce sklepa nelze odhadnout, není-li znám podrobný projekt sanačních prací.	0 Kč
Měření vlhkosti					
30.	Měření vlhkosti	Zjištěna lokálně zvýšená vlhkost na povrchích stěn. Předpokládám zhoršenou funkci hydroizolační vrstvy nadzákladového zdiva, případně absenci nadzákladové izolace.	Nutná oprava	Zajistit řešení vlhkosti v domě za pomoci odborníka na sanaci vlhkosti v domě. Jako celkem spolehlivé řešení by bylo podříznutí objektu v úrovni podlahy 1. NP a doplnění hydroizolace ve formě nerezových plátů.	80 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Venkovní úpravy					
31.	Venkovní úpravy - Detaily	poslední schod venkovního schodiště je značně vyšší	Nutná oprava	Doporučuji upravit schodiště přidáním schodu	5 000 Kč
32.	Venkovní úpravy - Detaily	venkovní schodiště není opatřeno zábradlím	Nutná oprava	Doplnit schodiště alespoň dřevěným zábradlím o výšce 1,1m	12 000 Kč
Celkem počet závad a náklady na jejich odstranění		32			643 000 Kč



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Exteriéry	Podrobněji bude uvedeno u jednotlivých konstrukcí.
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Lodžie, balkony, terasy	Tyto konstrukce dům nemá.
Střecha, hromosvody, okapy	Hromosvody	Dům nemá hromosvod
Základy a nosné konstrukce	Základy a sokly	Konstrukce nepřístupná
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Klimatizace není realizována
Vytápění a klimatizace	Kamna a krby	Další kamna a krby nejsou realizovány
Izolace	Tepelné izolace	Konstrukce je nepřístupná.
Izolace	Hydroizolace	Konstrukce nepřístupná.



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Izolace	Akustické a jiné izolace	Dle dostupných informací není akustická izolace instalována.
Sklepy, garáže, parkoviště	Garáže, parkoviště	Dům nemá garáž



Údaje z katastru nemovitostí

Adresa:	K Lesu 75 , Tuchoměřice , 252 67
Katastrální území:	Tuchoměřice
Číslo listu vlastnictví:	53
Vlastník nemovitosti:	Otčenášková Hana MgA., Angelovova 3166/1, Modřany, 14300 Praha 4 1/2 Šarbochová Markéta PhDr., Nepomucká 1024/9, Košíře, 15000 Praha 5 1/2
Parcela:	st. 60/2
Výměra parcely:	382 m ²
Ochrana nemovitosti:	Není
Omezení vlastnického práva:	Není
Jiné zápisy:	Nejsou

Základní popis nemovitosti

Typ nemovitosti	dům
Podtyp nemovitosti	
Udávaná užitná plocha	106,00
Udávaná zastavěná plocha	90,06
Udávaná plocha pozemku	519



Popis nemovitosti

Dispozice	4+kk
Celkový stav nemovitosti	dobrý
Fáze životního cyklu nemovitosti	v provozu bez úprav
Udávaná energetická náročnost	Klasifikační třída "G"
Ověřená projektová dokumentace	Nebyla doložena
Konstrukce	smíšená
Počet podlaží	3
Počet bytů	1
Pozice domu	samostatný
Příjezdová komunikace	asfaltová
Umístění v obci	Okraj obce
Elektroinstalace	230 V / 400 V
Systém vytápění	ústřední
Zdroj vytápění	plyn
Zdroj vody	veřejný vodovod
Kanalizace	veřejná kanalizace
Balkon, lodžie, terasa	ne
Sklep	ano
Plyn	ano
Venkovní parkování	1
Garážová parkování	0

Stručný popis nemovitosti

Jedná se o jednopodlažní, zděný rodinný dům, se sedlovou střechou, obytným podkrovím a částečným podsklepením. Objekt pochází z 1. 1/3 20. století, okolo roku 1990 prošel rekonstrukcí interiéru a fasády. Střešní krytina z azbestocementových šablon, omítky štukové. Objekt je vybaven samostatným WC, koupelnou s vanou a umyvadlem, kuchyňským koutem. Vytápění objektu je ústřední s kotlem na zemní plyn. Teplá voda se připravuje v elektrickém bojleru.



Čelní pohled



Pohled ze zahrady





Požadavky investora

Inspekce nemovitosti před plánovanou koupí/prodejem.

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

- Pravidelná revizní zpráva elektroinstalace ze dne 14.9.2024
- Zpráva o provedení čištění a kontroly spalínové cesty ze dne 27.1.2025
- pravidelná roční prohlídka plynového zařízení ze dne 9.1.2025
- PENB ze dne 19.11.2024
- Výkresová dokumentace pro stavební povolení - Úprava vstupu do RD

Další informace

Dokumenty, které by měly být doloženy a nebyly k dispozici:

- Stavební dokumentace skutečného provedení stavby, lze využít předloženou dokumentaci, pokud bude doplněn výkres podkroví a podsklepení.

Dům není vybaven hromosvodem.

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. nenese 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
- Venkovní úpravy



Závěry

Závada nezjištěna.

Pozemek a umístění objektu

Jedná se o pozemek ve dvou výškových úrovních, horní část mírně svažité, spodní část převážně rovinatá. Pozemek je situovaný na okraji zastavěné části obce. Pozemek je napojený na přípojky vodovodu, kanalizace, elektrické energie a zemního plynu. Na pozemku nejsou umístěny žádné vedlejší stavby. Stavba domu je řádně zakreslena v katastru nemovitostí.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Závady nezjištěny.

Výměry

Inspektorovi byla předložena částečná dokumentace, půdorys stavby 1. NP z doby realizace úpravy ve vstupní části domu. K podkroví a sklepu byl doložen pouze textový podklad s uvedeným příslušné výměry. Dále bylo provedeno zaměření domu inspektorem. Porovnání výměr zaměřených inspektorem a vyčtených z výkresové dokumentace je uvedeno v příložené tabulce.

Popis dispozice

1.PP - 2x místnost, vstup

1. NP - 2x pokoj, koupelna s kk, WC, vstup, spíž, chodba

Podkroví - 2x místnost

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.



Výměra domu

RD Tuchoměřice		naměřená užitná plocha	užitná plocha z podkladů
		m2	m2
1.PP	místnost pod domem	16,47	16,47
	místnost pod terasou	8,10	8,10
	vstup pod terasou	2,81	2,81
		27,38	27,38
1.NP	vstup	7,97	10,24
	spíž	1,65	
	WC	1,03	
	chodba	6,29	5,80
	pokoj	16,65	16,80
	kuchyň	8,32	8,40
	pokoj	15,65	16,00
	součet	57,56	57,24
Podkroví	pokoj	19,17	17,55
	pokoj	33,99	31,20
	součet	53,16	48,75
Užitná plocha domu		138,10	133,37
Užitná plocha bez sklepa		110,72	105,99



Závěry

Zjištěny závady na konstrukci stropu a nosného zdiva, zejména v úrovni podsklepení.

Základy a sokly

Základová konstrukce je tvořena zřejmě z kamene, případně smíšená kámen beton. Základová konstrukce však není přístupná a proto nebylo možné skladbu ověřit. Částečně lze dovozovat provedení základů dle provedení sklepa.

Svislé nosné konstrukce

Svislé nosné konstrukce nadzemní části stavby jsou provedeny převážně kamenné, případně smíšené s cihlou plnou.

Svislé konstrukce jsou oboustranně opatřeny omítkou, v některých částech je však omítka na více místech narušena nebo chybí, zejména v 1. PP.

Na povrchu omítek zvenku i zevnitř se vyskytují určité druhy prasklin, které již pravděpodobně nelze vyhodnotit jako praskliny vlasové v omítkách. Některé zjištěné praskliny, kde je opadaná omítka, pokračují i v kamenné části zdiva. Zejména v 1. PP praskliny pokračují přes nadpraží oken a rozvíjejí se i do klenby. Jedná se již o statické poruchy, jejich závažnost a možnost odstranění musí určit statik.



Závěry

Zjištěny závady na konstrukci stropu a nosného zdiva, zejména v úrovni podsklepení.

Vodorovné nosné konstrukce

Konstrukce stropů je zřejmě z části z valených kleneb (nad sklepem) a zřejmě z části dřevěné trémové (nad 1. NP). Část podsklepení pod zpevněnou zámkovou dlažbou má strop z keramických vložek s nabetonávkou. Vlastní nosné části stropů nejsou většinou přístupné (vyjma keramického stropu, který není omítnut) a nebylo možné provedení stropů bezpečně ověřit.

Střešní konstrukce

Střešní konstrukci tvoří dřevěný hambálkový krov, uložený na nosných a obvodových stěnách domu. Konstrukce je z části přístupná přes výstup do půdního prostoru, střešní konstrukce v úrovni podkroví přístupná nebyla. Na viditelných částech byly zjištěny zásadní závady.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Základy a nosné konstrukce	Základy a sokly	Konstrukce nepřístupná



Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
1.	Svislé nosné konstrukce	Praskliny v obvodových stěnách, typicky svislá prasklina v rohu místnosti, případně pokračující do klenby	Nutná oprava	Nutno trhliny v interiéru prověřit statikem v návaznosti na šetření v 1. PP, další postup dle jeho vyjádření	0 Kč
2.	Svislé nosné konstrukce	Četné, různě se křížující vodorovné i svislé praskliny ve štítové stěně nad narušeným 1. PP	Nutná oprava	Nutno prověřit statikem, další postup dle jeho vyjádření.	0 Kč
3.	Vodorovné nosné konstrukce	Keramický strop ve vstupu do sklepa a v 1. místnosti má porušené keramické vložky v místě uložení do nosníků a vložky kolabují. Částečně je strop v místě porušení vložek podepřen.	Nutná rekonstrukce	Je nutná celková rekonstrukce stropu pod zámkovou dlažbou. Konstrukci zhora rozebrat a realizovat nový strop, keramický nebo železobetonový panelový či monolitický. Zároveň je nutné konstrukci 1. PP ochránit před vnikem srážkové vody ze zámkové dlažby.	60 000 Kč
4.	Vodorovné nosné konstrukce	nosníky stropu 1.PP pod zámkovou dlažbou napadené rží	Nutná oprava	Odstranit rez z nosníků a provést ochranný nátěr ocelových konstrukcí, 1x základním nátěrem a 2 vrchním nátěrem.	10 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
5.	Střešní konstrukce	Lokální stopy po zatékání na střešních trámech a podbití střechy	Nebránící užívání	Jedná se převážně o starší stopy vlhkosti, již neaktivní. Je třeba krov dále sledovat, zda za deště nezatéká do střechy. Podle zjištění provést nápravná opatření.	0 Kč



Příklad konstrukce



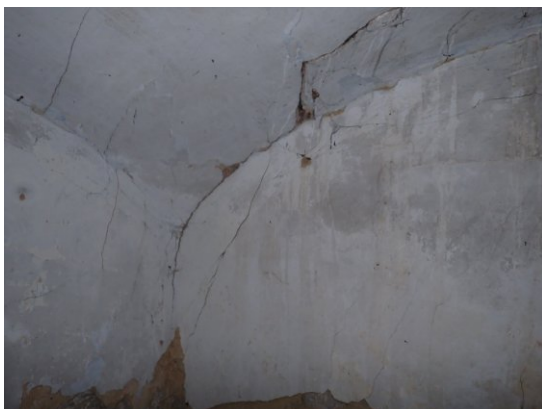
Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Závada nezjištěna.

Nenosné příčky a konstrukce

Nenosné příčky mají být provedeny z příčkových keramických cihel nebo z cihel plných. Příčky jsou oboustranně opatřeny povrchovou úpravou omítkou a proto nebylo možné materiál příček ověřit.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Fasáda je po celé ploše lokálně narušena trhlinami v ploše nebo kolem špalet, lokálně odpadlými částmi omítek. Oprava až po vyjádření statika k hlavním poruchám.

Exteriéry

Exteriér stavby tvoří zejména fasáda, terasy a balkóny. Podrobněji bude uvedeno u jednotlivých konstrukcí.

Fasáda

Fasáda je provedená na celém objektu jako štuková hlazená, z vápenocementové štukové malty. Fasáda je lokálně narušena trhlinami v ploše na štítové zdi nebo kolem špalet, lokálně odpadlými částmi malby nebo šuku.

Lodžie, balkony, terasy

Tyto konstrukce dům nemá.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Exteriéry	Podrobněji bude uvedeno u jednotlivých konstrukcí.



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Lodžie, balkony, terasy	Tyto konstrukce dům nemá.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
6.	Fasáda	lokální drobné vady štukované fasádní omítky, zejména kolem oken	Nutná oprava	Odstranit uvolněné části omítky a špalety doomítnout.	5 000 Kč
7.	Fasáda	lokálně opadávající fasádní omítka v ploše nebo nad zemí	Nutná oprava	Odstranit narušené a uvolněné části maleb, štuky i omítky a provést nové omítky. V rozsahu cca 10% fasády	15 000 Kč
8.	Fasáda	vícečetné trhliny na omítce fasády	Nutná oprava	S opravou počkat na vyjádření statika, který by měl posoudit zejména stav trhlin v 1. PP a poté se také vyjádřit k trhlinám na fasádě nad sklepním prostorem a uvnitř objektu také nad sklepním prostorem. Viz vyjádření v oddíle svislé konstrukce.	0 Kč



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Zjištěny závady na střeše a souvisejících konstrukcích.

Střecha

Střecha je provedena z celoplošného prkenného podbití a krytinou z osinkocementových šablon. Střecha byla částečně viditelná z půdního prostoru a ze dvora, objekt není vysoký. Na pohled je střešní krytina v ucházejícím stavu bez zásadních zjevných závad. V podkroví jsou však stopy po pronikání vlhkosti, lokálně mohou být prasklé jednotlivé střešní šablony.

Hromosvody

Dům nemá hromosvod

Okapy

Konstrukce okapů jsou z pozinkovaného, místy lakovaného plechu. Celkově jsou v dobrém technickém stavu, lokálně vykazují menší povrchová poškození.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Střecha, hromosvody, okapy	Hromosvody	Dům nemá hromosvod



Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
9.	Střecha	Střešní krytina ze zdravotně závadného materiálu s obsahem azbestových vláken	Nutná oprava	Doporučuji výměnu střešní krytiny. Pokud se šablony nelámou nebo nevrtají, zdravotní rizika jsou menší. Výměnu je nutné svěřit odborné firmě, aby se minimalizovala zdravotní rizika při neodborné manipulaci s krytinou.	300 000 Kč
10.	Střecha	komínem prosakující voda se sazemí	Nutná oprava	Provést vyvložkování komína (pokud již nebylo provedeno v minulosti), odstranit nasáklou omítku a provést novou omítku komína.	20 000 Kč
11.	Střecha	oplechování střechy s dožívajícím nátěrem	Nutná oprava	Oplechování střechy přebrousit a opatřit novým nátěrem pro venkovní použití.	5 000 Kč
12.	Okapy	okapy a svody lokálně napadené rží nebo oprýskává nátěr okapů.	Nebránící užívání	Okapy a svody přebrousit a opatřit novým nátěrem pro venkovní použití.	10 000 Kč



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Konstrukce jsou nepřístupné nebo se na objektu ani nevyskytují.

Tepelné izolace

Dle provedení domu není v domě žádná tepelná izolace použita, vyjma části podkroví se šikmými podhledy, kde dle vyjádření majitele je zateplení podkroví z části provedeno. Pro nepřístupnost však nebylo možné tepelnou izolaci bezpečně ověřit. V předložené projektové dokumentaci se o tepelné izolaci nepíše. Fasáda není tepelně izolována.

Hydroizolace

Hydroizolace by měla být provedena vodorovná na základové konstrukci a poté také nátěrová hydroizolace pod keramickými obklady a dlažbou.

Také by měla být hydroizolací opatřena část sklepa pod zámkovou dlažbou. S ohledem na velký projev vlhkosti v této části sklepa je buď hydroizolace provedena nedostatečně nebo již s ohledem na stáří neplní svoji funkci.



Závěry

Konstrukce jsou nepřístupné nebo se na objektu ani nevyskytují.

Hydroizolace však byla veškerá zabudována a uvedené skutečnosti nebylo možné ověřit.

Akustické a jiné izolace

Dle dostupných informací není akustická izolace instalována.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Izolace	Tepelné izolace	Konstrukce je nepřístupná.
Izolace	Hydroizolace	Konstrukce nepřístupná.
Izolace	Akustické a jiné izolace	Dle dostupných informací není akustická izolace instalována.



Závěry

Na domovních instalacích nebyly zjištěny zásadní závady.

Vodovod

Vodovod je, dle provedení domu, veden ve zdivu v ocelovém potrubí, některé novější části, např. připojení bojleru, jsou však již pomocí plastového potrubí. Potrubí je převážně vedeno ve zdivu a nebylo přístupné. Na viditelných částech vodovodu nebyly zjištěny závady.

Kanalizace

Kanalizace je v domě vedena ve zdivu nebo zaplentována tenkou přizdívkou. Kanalizační potrubí bylo z části viditelné pouze v prostoru sklepa, kde bylo provedeno již z plastového potrubí standardních průměrů. Na viditelných částech nebyly zjištěny závady.

Plyn

Plynové potrubí je vedeno sklepem pouze k plynovému kotli na vytápění. K vaření je využíván elektrický sporák.



Závěry

Na domovních instalacích nebyly zjištěny zásadní závady.

Vzduchotechnika

Vzduchotechnika není v domě využita, odvětrání koupelny a WC je provedeno přirozenou cestou otevíravým oknem.

Elektroinstalace

Elektroinstalace, dle zjištění v zásuvkách a v revizní zprávě, je pravděpodobně vedena v měděných vodičích starší soustavy TN-C se společným PEN vodičem a bez proudových chráničů. Rozvaděč obsahuje elektroměr a několik jističů pro jištění domovních okruhů. Pravidelná revize elektrické instalace byla doložena s výsledkem - zařízení schopno bezpečného provozu.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
13.	Plyn	Plynové potrubí není označeno žlutým nátěrem	Nebránící užívání	Označit vedení plynového potrubí žlutým nátěrem.	1 500 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
14.	Elektroinstalace	elektroinstalace z osmdesátých let minulého století	Nebránící užívání	Nelze úplně považovat za závadu, pokud prošlo revizí. Doporučuji však přepracovat rozvaděč podle současné vyhlášky za použití proudových chráničů.	35 000 Kč



Závěry

Závada nezjištěna.

Topný systém

Vytápění je řešeno teplovodním rozvodem s radiátory, zdrojem tepla je kotel na zemnní plyn. Teplá voda se připravuje v elektrickém bojleru. Topení nebylo v den prohlídky v provozu.

Zpráva o kontrole plynového zařízení i kontrole a čištění spalinových cest byla doložena.

Klimatizace

Klimatizace není realizována

Kamna a krby

Další kamna a krby nejsou realizovány

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Klimatizace není realizována



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vytápění a klimatizace	Kamna a krby	Další kamna a krby nejsou realizovány

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
15.	Topný systém	Radiátory nejsou osazeny termostatickými ventily.	Nebránící užívání	I když se nejedná o povinnost, doporučuji osadit radiátory termostatickými ventily. Lépe se tak bude regulovat teplo v domě.	3 500 Kč



Závěry

Zjištěny závady na površích stěn.

Interiéry

Interiéry objektu jsou v běžném technickém stavu, průměrně udržované, vykazují znaky běžného opotřebení. V suterénu jsou znaky působení vlhkosti na površích obvodového zdiva.

Povrchy

Povrchy stěn - v interiéru jsou provedeny vápenné jádrové omítky s vrchními štukovými omítkami, na povrchu štukových omítek malby. Omítky jsou provedeny v běžné kvalitě, na omítkách jsou lokálně drobné i větších nerovnosti a poškození, některá poškození, zejména nad podlahou, vznikla působením zvýšené vlhkosti. V den místního šetření zvýšená vlhkost na površích stěn byla zjištěna zejména v 1. PP a lokálně nad podlahou v 1.NP

Podlahy a schodiště

Podlahy v domě jsou z keramické dlažby, prkenné podlahy s kobercovými krytinami a PVC. Stav podlah je průměrný, lokálně se podlahy více prohýbají. V obývacím pokoji je podlaha svažita do vzdálenějšího levého rohu místnosti.



Závěry

Zjištěny závady na površích stěn.

Zařizovací předměty a kuchyňská linka

Kuchyňská linka původní sektorová, v celkově dobrém technickém stavu se stopami běžného opotřebení. V koupelně vana, umyvadlo, samostatná místnost s WC. Zásadní závady nebyly zjištěny.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
16.	Povrchy	průběžné nerovnosti a opravy omítek, omítky lokálně odfouknuté od podkladu	Nebránící užívání	Velké nerovnosti omítek lze řešit rekonstrukcí omítky např. na celé stěně. Lokální opravy nedocílí ucelené rovné plochy.	10 000 Kč
17.	Povrchy	vlasové trhliny v omítkách a stropěch	Nebránící užívání	Vlasové trhliny vyčistit a vyplnit trvale pružným materiálem pro interiéry	2 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
18.	Povrchy	větší trhliny v obývacím pokoji nad sklepem	Nutná oprava	V předchozích částech zprávy bylo doporučeno provést kontrolu trhlin statikem. Doporučuji realizovat opatření dle jeho návrhu.	0 Kč
19.	Povrchy	Lokální stopy po vlhnutí omítek v interiéru	Nutná oprava	Oklepat omítky se stopami vlhkosti, zdivo opatřit novou hydrofobní omítkou a malbou.	15 000 Kč
20.	Povrchy	Stopy starších plísní na omítce kolem vstupních dveří	Nutná oprava	Plísně odstranit a v zimním období zkontrolovat napojení dveří na ostění termokamerou, aby se zjistilo, kde je potřeba přidat tepelnou izolaci.	10 000 Kč
21.	Povrchy	neprofesionálně začištěné prostupy instalací omítkami a zdivem	Nebránící užívání	Přebytky omítek nebo maleb odstranit a nově zednický začistit.	5 000 Kč
22.	Povrchy	Lokálně vypadlé obklady koupelny	Nutná oprava	Doplnit chybějící obklad.	0 Kč
23.	Podlahy a schodiště	dlažby podlah položeny nerovně, dlaždice lokálně prohnuty	Nebránící užívání	Ponechat do doby rekonstrukce podlahových krytin v domě. Vyrovnání podlah bude vyžadovat minimálně použití samonivelační hmoty.	0 Kč



Příklad konstrukce



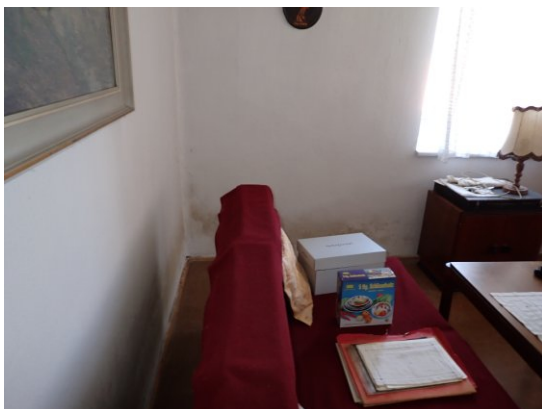
Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Příklad konstrukce





Závěry

Okna a dveře v domě vyžadují pozornost.

Dveře

Dveře jsou převážně náplňové do ocelových zárubní. Dveře jsou v celkově dobrém stavu, lokálně povrchově poškozené, ocelové zárubně jsou lokálně napadeny rží.

Okna

Okna jsou v 1. NP plastová s izolačním sklem, část oken je původní, dřevěná špaletová, průměrném technickém stavu. Tepelně technické vlastnosti původních oken nevyhovují současným požadavkům na stavby k bydlení. Doporučuji výměnu zbývajících oken.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
24.	Dveře	lokálně poškozený nátěr ocelových zárubní	Nebránící užívání	Zárubně přebrousit a opatřit novým nátěrem.	10 000 Kč
25.	Dveře	lokální drobná znečištění a poškození interiérových dveří	Nebránící užívání	Dveře vyčistit a poté lehce přebrousit a opatřit novým nátěrem z obou stran.	10 000 Kč
26.	Okna	špatně začištěná připojovací spára okna v podkroví	Nutná oprava	Odstranit výplň z degradované PU pěny a prostor vyplnit těsnícím provazcem. Povrch omítnout a přeštukovat.	8 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
27.	Okna	špatně provedené připojovací spáry oken v 1. NP	Nutná oprava	Připojovací spáry se musí vyškrábnout, přesný postup opravy lze zvolit až po rozebrání připojovací spáry okna.	6 000 Kč
28.	Okna	lokální stopy plísní pod plastovým oknem v kuchyni/koupelně	Nutná oprava	V zimním období okolí oken prozkoumat termokamerou a podle jejího výsledku určit postup sanace konstrukce.	5 000 Kč



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



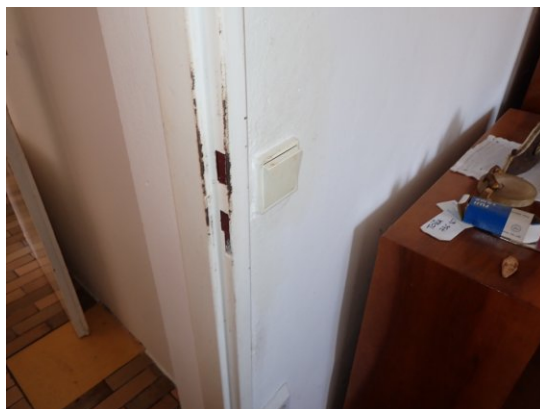
Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Je nutná rekonstrukce sklepních prostor a zřejmě i části nosných zdí.

Sklepy

Sklep je pod částí domu v místě obývacího pokoje a částečně vystupuje pod zámkovou dlažbou před domem. Sklep vykazuje statické poruchy stropu nad sklepem, vyboulení obvodové stěny dovnitř sklepa, zatékání ze stropu skrz zámkovou dlažbu a statické poruchy klenby a obvodové zdi.

Garáže, parkoviště

Dům nemá garáž

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Sklepy, garáže, parkoviště	Garáže, parkoviště	Dům nemá garáž

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
29.	Sklepy	Sklep vykazuje statické poruchy stropu nad sklepem, vyboulení obvodové stěny dovnitř sklepa, zatékání ze stropu skrz zámkovou dlažbu a statické poruchy klenby a obvodové zdi.	Nutná rekonstrukce	Nutná rekonstrukce sklepa. Nutno nechat vyprojektovat dokumentaci sanace závad sklepa, statické posouzení a návrh na řešení všech 4 problémů. Cenu rekonstrukce sklepa nelze odhadnout, není-li znám podrobný projekt sanačních prací.	0 Kč



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

I přes vyhovující legislativní stav doporučuji doplnit do objektu alespoň po jednom autonomním kouřovém čidle do každého podlaží domu a práškový hasící přístroj.

Požární bezpečnost

Požární bezpečnost je v objektu řešena v souladu s požárně-bezpečnostním řešením stavby.

Hygienické podmínky

Hygienické podmínky v objektu jsou v pořádku, nebyly zjištěny závady, které by mohly ohrozit hygienické podmínky.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

S ohledem na stáří a provedení domu nelze zjištěné skutečnosti vykazovat jako závady, neboť dříve nebyly na stavby kladeny požadavky, jako v současnosti.

Podlahy

Rovinnost podlah nemusela být měřena, u podlah byly zjištěny pouhým okem viditelné lokální nerovnosti přesahující současné normové hodnoty.

Stěny

Rovinnost podlah nemusela být měřena, u stěn byly zjištěny pouhým okem viditelné lokální nerovnosti přesahující současné normové hodnoty.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Závada nezjištěna

Měření elektroinstalací

Měření elektroinstalace v zásuvkách bylo provedeno namátkově alespoň jednou v každé místnosti. Další závady nezjištěny, vyjma závad, které jsou již uvedeny v části elektroinstalace.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Příklad měření



Příklad měření



Příklad měření





Závěry

Zjištěna zvýšená vlhkost zdiva, pro další užívání objektu doporučuji sanaci vlhkosti alespoň v nadzemní části domu.

Měření vlhkosti

Měření vlhkosti bylo provedeno v místě potenciálních tepelných mostů a v náhodných místech v ploše stěn a v místech viditelně poškozených vlhkostí. Na povrchu stěn byla v den místního šetření zjištěna zvýšená vlhkost zejména ve sklepních prostorech, v obývacím pokoji i v druhé obytné místnosti.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
30.	Měření vlhkosti	Zjištěna lokálně zvýšená vlhkost na površích stěn. Předpokládám zhoršenou funkci hydroizolační vrstvy nadzákladového zdiva, případně absenci nadzákladové izolace.	Nutná oprava	Zajistit řešení vlhkosti v domě za pomoci odborníka na sanaci vlhkosti v domě. Jako celkem spolehlivé řešení by bylo podříznutí objektu v úrovni podlahy 1. NP a doplnění hydroizolace ve formě nerezových plátů.	80 000 Kč



Příklad měření



Příklad měření



Příklad měření



Příklad měření





Závěry

Zjištěny závady na venkovním schodišti.

Venkovní úpravy - Detaily

Jedná se zejména o venkovní schodiště a zámkové dlažby.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
31.	Venkovní úpravy - Detaily	poslední schod venkovního schodiště je značně vyšší	Nutná oprava	Doporučuji upravit schodiště přidáním schodu	5 000 Kč
32.	Venkovní úpravy - Detaily	venkovní schodiště není opatřeno zábradlím	Nutná oprava	Doplnit schodiště alespoň dřevěným zábradlím o výšce 1,1m	12 000 Kč



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Ortofotomapa



Katastr nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 60/2](#)
Obec: [Tuchoměřice \[539767\]](#)
Katastrální území: [Tuchoměřice \[771341\]](#)
Číslo LV: [53](#)
Výměra [m²]: 382
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Tuchoměřice \[403202\]](#); č. p. 75; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku: [p. č. st. 60/2](#)
Stavební objekt: [č. p. 75](#)
Ulice: [K Lesu](#)
Adresní místa: [K Lesu č. p. 75](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Otčenášková Hana, Angelovova 3166/1, Modřany, 14300 Praha 4	1/2
Šarbochová Markéta, Nepomucká 1024/9, Košíře, 15000 Praha 5	1/2

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	ZDR-224/2023-210

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



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.