



ZPRÁVA Z INSPEKCE NEMOVITOSTI

Berounská 780,
Unhošť
Typ inspekce: **Standard**
16. 1. 2026

Inspektor: Bárta Stanislav
Revize: Ing. Jan Březina





Celkový stav nemovitosti: **dobrý**, před rekonstrukcí



Oblast	Nehodnoceno	Závada nezjištěna	Nebránící užívání	Nutná oprava	Nutná rekonstrukce	Odhad ceny odstranění závad
Pozemek a umístění objektu		✓	—	—	—	—
Půdorys a výměry	Částečně nehodnoceno	✓	—	—	—	—
Základy a nosné konstrukce			—	1	—	6 000 Kč
Nenosné příčky a konstrukce			—	2	—	55 000 Kč
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Částečně nehodnoceno		—	3 4	—	20 000 Kč
Střecha, hromosvody, okapy			—	5 6 7	—	15 000 Kč
Izolace	Částečně nehodnoceno	✓	—	—	—	—
Vnitřní instalace	Částečně nehodnoceno		—	11	8 9 10	157 000 Kč
Vytápění a klimatizace	Částečně nehodnoceno		—	12	—	15 000 Kč



Oblast	Nehodnoceno	Závada nezjištěna	Nebránící užívání	Nutná oprava	Nutná rekonstrukce	Odhad ceny odstranění závad
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty	Částečně nehodnoceno		—	14 15 16 17 18 20	13 19	713 000 Kč
Dveře a okna			—	21	—	40 000 Kč
Sklepy, garáže, parkoviště		✓	—	—	—	—
Požární bezpečnost a hygienické podmínky		✓	—	—	—	—
Měření rovinnosti podlah a stěn		✓	—	—	—	—
Měření elektroinstalací		✓	—	—	—	—
Měření vlhkosti			—	22	—	—
Celkem počet závad a náklady na jejich odstranění			0	17	5	1 021 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Základy a nosné konstrukce					
1.	Základy a sokly	Poškozená omítka soklu.	Nutná oprava	Zednická oprava.	6 000 Kč
Nenosné příčky a konstrukce					
2.	Nenosné příčky a konstrukce	Nevyhovující podhledy.	Nutná oprava	Výměna podhledů,	55 000 Kč
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy					
3.	Exteriéry	Chodník pro přístup do bytu a chléva - špatný stav.	Nutná oprava	Provést nový chodník.	15 000 Kč
4.	Fasáda	Fasáda - praskliny a poškozené místo od zatékání.	Nutná oprava	Zednická oprava.	5 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Střecha, hromosvody, okapy					
5.	Střecha	Komín - vydrolené spárování, koroze oplechování.	Nutná oprava	Výměna oplechování, nové spárování.	9 000 Kč
6.	Střecha	Chybějící tašky na rohu.	Nutná oprava	Doplnění tašek.	2 000 Kč
7.	Hromosvody	Chybí revizní zpráva.	Nutná oprava	Provést revizi.	4 000 Kč
Vnitřní instalace					
8.	Vodovod	Původní rozvod vody.	Nutná rekonstrukce	Výměna rozvodů.	40 000 Kč
9.	Kanalizace	Původní odpadní potrubí.	Nutná rekonstrukce	Výměna odpadního potrubí.	30 000 Kč
10.	Elektroinstalace	Byt v 1.NP - nevyhovující elektroinstalace.	Nutná rekonstrukce	Provedení nové instalace.	75 000 Kč
11.	Elektroinstalace	Chybí revize.	Nutná oprava	Provést revize.	12 000 Kč



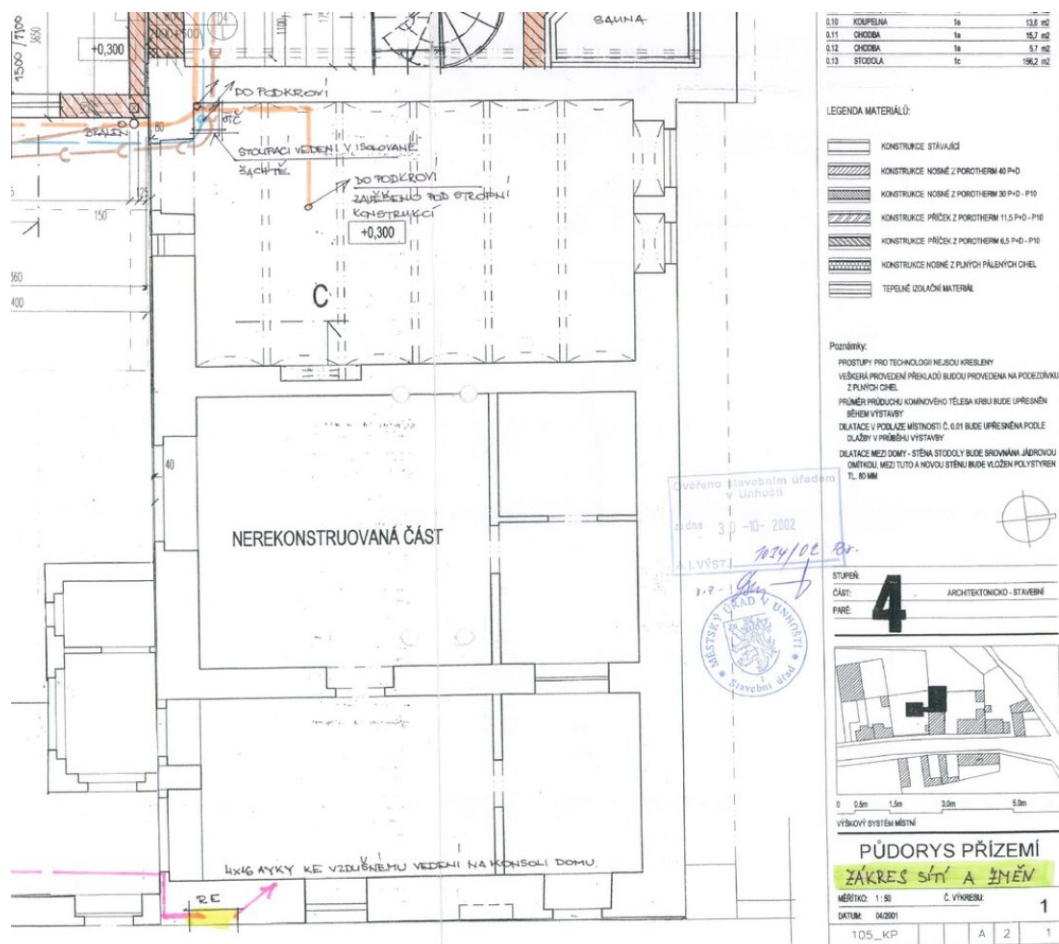
Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Vytápění a klimatizace					
12.	Topný systém	Chybí revize plynových kotlů a doklady o kontrole spalinových cest.	Nutná oprava	Provést všechny revize.	15 000 Kč
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty					
13.	Povrchy	Byt v 1.NP - nevyhovující omítky a obklady, poškozené, nerovné, původní.	Nutná rekonstrukce	Nové povrchy omítky, obklady, výmalba.	270 000 Kč
14.	Povrchy	Byt v 2.NP - praskliny v sádrokartonu i v omítkě.	Nutná oprava	Bandážování a tmelení prasklin.	6 000 Kč
15.	Povrchy	Byt v 2.NP - stopy po zatečení kolem komínu.	Nutná oprava	Penetrace a lokální oprava malby. (Po odstranění příčin zatékání).	2 000 Kč
16.	Povrchy	Byt v 2.NP - oloupaná malba na sádrokartonu v koupelně.	Nutná oprava	Penetrace a lokální oprava malby.	1 000 Kč
17.	Povrchy	Bazén - praskliny v sádrokartonu.	Nutná oprava	Bandážování a tmelení prasklin.	12 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
18.	Povrchy	Bazén - stopy po zatečení kolem odkouření plynového kotle.	Nutná oprava	Penetrace a lokální oprava malby. (Po odstranění příčin zatékání).	2 000 Kč
19.	Podlahy a schodiště	Byt v 1.NP - nevyhovující podlahy.	Nutná rekonstrukce	Výměna všech podlah, včetně podkladních vrstev.	300 000 Kč
20.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Byt v 1.NP nevyhovující zařizovací předměty a kuchyňská linka.	Nutná oprava	Výměna vany a WC, doplnění umyvadla, nová kuchyňská linka.	120 000 Kč
Dveře a okna					
21.	Dveře	Byt v 1.NP - původní, nevyhovující dveře.	Nutná oprava	Výměna dveří a zárubní.	40 000 Kč
Měření vlhkosti					
22.	Měření vlhkosti	Byt v 1.NP - vlhkost v koupelně.	Nutná oprava	Řešeno v sekci "Povrchy". Opravu provést po opravě střechy.	0 Kč
Celkem počet závad a náklady na jejich odstranění		22			1 021 000 Kč



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Lodžie, balkony, terasy	Lodžie, balkony a terasy k domu nenáleží.
Izolace	Hydroizolace	Hydroizolace nezjištěny.
Izolace	Akustické a jiné izolace	Akustické a jiné izolace nezjištěny.
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Klimatizace není instalována.
Vytápění a klimatizace	Kamna a krby	Kamna a krby nejsou instalovány.
Sklepy, garáže, parkoviště	Garáže, parkoviště	Garáže a parkoviště k domu nenáleží.
Půdorys a výměry	Výměry	V dokumentaci jsou jen dílčí údaje o plochách místností, nelze je porovnat s měřením při inspekci,
Vnitřní instalace	Vzduchotechnika	Vzduchotechnika není instalována.







Údaje z katastru nemovitostí

Adresa:	Berounská 780 , Unhošť ,
Katastrální území:	Unhošť [774499]
Číslo listu vlastnictví:	619
Vlastník nemovitosti:	Whig Projekt 2 s.r.o., Americká 177/35, Vinohrady, 12000 Praha 2
Parcela:	115/2
Výměra parcely:	312 m ²
Ochrana nemovitosti:	Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
Omezení vlastnického práva:	Věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení.
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Základní popis nemovitosti

Typ nemovitosti	dům
Podtyp nemovitosti	
Udávaná užitná plocha	neuvedeno
Udávaná zastavěná plocha	313
Udávaná plocha pozemku	312



Popis nemovitosti

Dispozice	Ostatní
Celkový stav nemovitosti	dobrý
Fáze životního cyklu nemovitosti	před rekonstrukcí
Udávaná energetická náročnost	Předložen Průkaz energetické náročnosti budov. Objekt je zařazen do třídy F.
Ověřená projektová dokumentace	Nebyla předložena ověřená dokumentace skutečného provedení stavby.
Konstrukce	smíšená
Počet podlaží	2
Počet bytů	2
Pozice domu	samostatný
Příjezdová komunikace	asfaltová
Umístění v obci	Klidná část obce
Elektroinstalace	230 V / 400 V
Systém vytápění	místní (lokální)
Zdroj vytápění	plyn
Zdroj vody	veřejný vodovod
Kanalizace	veřejná kanalizace
Balkon, lodžie, terasa	ne
Sklep	ano
Plyn	ano
Venkovní parkování	0
Garážová parkování	0

Stručný popis nemovitosti

Původně se jedná o dům s jedním bytem, stodolou a chlěvy, stáří cca 100 let. Dům má sedlovou střechu, nový krov a krytinu. Při rekonstrukci v roce 2002 byl ve stodole vybudován zapuštěný bazén a sauna. Nad částí stodoly je galerie, přístupná po točitém schodišti. Z galerie se vstupuje do bytu 2+kk v podkroví, který byl nově vybudován při rekonstrukci. Bazén i byt však provozně i stavebně náleží k sousední nemovitosti č.p. 212.





Popis objektu

Hlavní zjištění

Detailní zpráva

Přílohy





Požadavky investora

Prodávající má zájem zdokumentovat skutečný technický stav nemovitosti.

Účel inspekce

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

Podklady poskytnuté majitelem nemovitosti

Průkaz energetické náročnosti budov, půdorys stodoly - výkres pro stavební povolení - pro rekonstrukci stodoly na bazén, schématický půdorys bytu v 1.NP a chléva, bez kót. K bytu v 2.NP nebyla k dispozici žádná dokumentace.

Další informace

Byt v 1.NP není již delší dobu využíván. Mezi bytem a bývalou stodolou (bažén) je nevyužívaný chlév, přístupný samostatnými dveřmi ze dvora. Z chléva lze vybudovat dílnu, skladovací prostor, nebo jej propojit se stávajícím bytem a zřídit další místnost..

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



Závěry

K této sekci nejsou připomínky.

Pozemek a umístění objektu

Pozemek č.115/2 je téměř rovinatý, má obdélníkový tvar a mírně se svažuje směrem k západu. Přístup na pozemek je z východní strany, z ulice Berounská a budova je umístěna na hranici pozemku, kde k ní přiléhá veřejný chodník. Na severní straně k objektu přiléhá dvorek souseda.

Přípojky plynu a elektřiny jsou přivedeny do štítové zdi. Přípojky kanalizace a vodovodu jsou vedeny z ulice, pod pozemkem do objektu.

Obytné místnosti bytu v přízemí jsou orientovány k východu a jihu, byt v podkroví je osvětlen střešními okny na severní a jižní straně.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

K této sekci nejsou připomínky.

Výměry

Podle výkresové dokumentace byla ověřena podlahová plocha místností pouze ve stodole (nyní bazén) 156,21 m². Měřením při inspekci byla zjištěna plocha 153,90 m².

Byt v 1.NP nemá v projektové dokumentaci žádné kóty, při inspekci naměřena plocha 57,26 m², chlév 31,65 m².

K bytu v 2.NP nebyla poskytnuta žádná dokumentace, při inspekci naměřena plocha 94,13 m².

Celková výměra podlahové plochy, zjištěná při inspekci, činí 336,94 m².

Popis dispozice

Byt v 1.NP - dispozice 2+1. Vstup je z verandy, kde je i malá spíž, dále je zde kuchyně, koupelna a dva pokoje. Z dvorku je přístupný nevyužívaný chlév.

Byt v 2.NP - dispozice 3+kk. Vstup je od bazénu točitým schodištěm na galerii. Je zde obytná hala s kuchyňským koutem, koupelna a dva pokoje.



Závěry

K této sekci nejsou připomínky.

Bazén - je vybudován v prostoru bývalé stodoly. Je zde vestavěna sauna a instalována vířivka. Bazén a byt v 2.NP je přístupný pouze z vedlejší budovy č.p. 212, s níž je propojený stavebně i provozně.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Půdorys a výměry	Výměry	V dokumentaci jsou jen dílčí údaje o plochách místností, nelze je porovnat s měřením při inspekci,

Hodnocení

Závada nezjištěna

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



Závěry

K této sekci nejsou připomínky.

Základy a sokly

Základy jsou zabudované, nepřístupné. V nadzemních konstrukcích budovy nebyly zjištěny žádné poruchy, které by měly souvislost s vadou v základech.

Sokly jsou součástí fasády, soklová část omítky je poškozená vlhkostí.

Svislé nosné konstrukce

Nosné zdivo je provedeno jako smíšené, většinou kamenné. Nové konstrukce jsou zděné. Nebyly zjištěny žádné poruchy, které by měly souvislost s vadami nosného zdiva.

Vodorovné nosné konstrukce

V chlévě jsou viditelné valené klenby do ocelových nosníků. Protože celá tato část domu sloužila původně jako chlévy, lze předpokládat, že i v obytné části jsou stejné stropy. Zde jsou zakryté podhledem.



Závěry

K této sekci nejsou připomínky.

Nebyly zjištěny žádné poruchy, které by měly souvislost s vadami vodorovných nosných konstrukcí.

Střešní konstrukce

Střešní konstrukce jak nad stodolou, tak nad obytnou částí, jsou nové a jsou tvořeny tesařsky vázaným krovem.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
1.	Základy a sokly	Poškozená omítka soklu.	Nutná oprava	Zednická oprava.	6 000 Kč





Závěry

Provedení nových podhledů doporučujeme provést podle návrhu projektanta, už vzhledem k možnosti dodatečného zateplení stropu.

Nenosné příčky a konstrukce

Nenosné příčky jsou z cihelného zdiva o tl. 150mm. Nebyly shledány žádné poruchy ve zdivu příček.

Podhledy šikmých částí mezi krokvemi jsou provedeny jak v části stodoly (bazén), tak v bytě v 2.NP ze sádrokartonu. Nebyly shledány závady. V bytě v 1.NP je podhled provedený z nezjištěného deskového materiálu s popraskanými spárami.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
2.	Nenosné příčky a konstrukce	Nevyhovující podhledy.	Nutná oprava	Výměna podhledů,	55 000 Kč





Závěry

Opravy na fasádě doporučujeme provést až po opravě střechy.

Exteriéry

Na východní straně přiléhá k domu veřejný chodník ze zámkové dlažby, na severní straně je pozemek souseda - dvůr. Na jižní straně je dvorek se vstupem do bytu v 1.NP a do chléva. Chodník je zde ve špatném stavu. Na západním štítu je zahrada.

Fasáda

Fasáda domu je provedena hladkou fasádní omítkou a fasádní barvou. Nalezeno několik vlasových prasklin a poškození od zatékání.

Lodžie, balkony, terasy

Lodžie, balkony a terasy k domu nenáleží.



Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Lodžie, balkony, terasy	Lodžie, balkony a terasy k domu nenáleží.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
3.	Exteriéry	Chodník pro přístup do bytu a chléva - špatný stav.	Nutná oprava	Provést nový chodník.	15 000 Kč
4.	Fasáda	Fasáda - praskliny a poškozené místo od zatékání.	Nutná oprava	Zednická oprava.	5 000 Kč





Závěry

Opravy střechy doporučujeme provést v co nejbližším termínu k zamezení vzniku dalších škod ze zatékání.

Dále doporučujeme provést revizi hromosvodu.

Střecha

Střecha je sedlová, stešní krytina je z pálených tašek. Na rohu u okapu, směrem do ulice chybí několik tašek, do budovy zatéká, je poškozena fasáda, v bytě v 1.NP v koupelně je mokrá skvrna. Do střechy jsou osazena střešní okna, v celkově dobrém stavu. Komín vyžaduje nové spárování a opravu oplechování. Kolem komína zatéká do bytu v 2.NP.

Hromosvody

Na střeše je instalován hromosvod, svedený do země s uchycením do fasády. Vizuálně nebyly shledány závady.

Nebyla předložena revizní zpráva.

Okapy

Okapy a dešťové svody jsou provedeny z měděného plechu.

Vizuálně nebyly shledány závady.



Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
5.	Střecha	Komín - vydrolené spárování, koroze oplechování.	Nutná oprava	Výměna oplechování, nové spárování.	9 000 Kč
6.	Střecha	Chybějící tašky na rohu.	Nutná oprava	Doplnění tašek.	2 000 Kč
7.	Hromosvody	Chybí revizní zpráva.	Nutná oprava	Provést revizi.	4 000 Kč





Závěry

Byt v 1.NP je v zanedbaném stavu. Při případné rekonstrukci doporučujeme provést i hydroizolaci a tepelnou izolaci v podlahách.

Tepelné izolace

Je provedena tepelná izolace mezi krokvemi, jak v bývalé stodole (nyní bazén), tak i v podkrovním bytu (2.NP). Tloušťka izolace nezjištěna, v dokumentaci je izolace zakreslena bez označení tloušťky.

Izolace podlahy na terénu, v bytu v 1.NP, není pravděpodobně provedena vzhledem k stáří objektu.

Hydroizolace

Hydroizolace nezjištěny. Pokud jsou provedeny, jsou zabudované, nepřístupné.

Akustické a jiné izolace

Akustické a jiné izolace nezjištěny. Pokud jsou provedeny, jsou zabudované, nepřístupné.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Izolace	Hydroizolace	Hydroizolace nezjištěny.



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Izolace	Akustické a jiné izolace	Akustické a jiné izolace nezjištěny.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

V bytě v 1.NP doporučujeme provést všechny nové instalace vzhledem k stáří. U elektroinstalace je důvodem i nedostatečný počet zásuvek.

Vodovod

Dům je napojený na veřejný vodovod, přípojka je z polyetylenu a je zavedena do suterénu, kde je i vodoměr. Rozvody po bytu jsou původní, ocelové, nevyhovující.

Ohřev teplé vody je zajištěn elektrickým bojlerem.

Kanalizace

Dům je napojený na veřejnou kanalizaci. Odpadní potrubí v domě je původní, nevyhovující.

Plyn

Dům je napojený na veřejný plynovod. Plyn slouží k zásobování tří plynových kotlů - jeden k vytápění prostoru bazénu, druhý k vytápění bytu v 2.NP a třetí k vytápění bytu v 1.NP, zde je ještě instalovaný plynový sporák.

Vzduchotechnika

Vzduchotechnika není instalována.

Větrání koupelen je zajištěno přímo okny.



Závěry

V bytě v 1.NP doporučujeme provést všechny nové instalace vzhledem k stáří. U elektroinstalace je důvodem i nedostatečný počet zásuvek.

Elektroinstalace

Elektroinstalace v prostoru bazénu a v bytě v 2.NP je nová, bez viditelných vad.
Elektroinstalace v bytě v 1.NP je původní, nevyhovující.
Nebyly doloženy revizní zprávy.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vnitřní instalace	Vzduchotechnika	Vzduchotechnika není instalována.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
8.	Vodovod	Původní rozvod vody.	Nutná rekonstrukce	Výměna rozvodů.	40 000 Kč
9.	Kanalizace	Původní odpadní potrubí.	Nutná rekonstrukce	Výměna odpadního potrubí.	30 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
10.	Elektroinstalace	Byt v 1.NP - nevyhovující elektroinstalace.	Nutná rekonstrukce	Provedení nové instalace.	75 000 Kč
11.	Elektroinstalace	Chybí revize.	Nutná oprava	Provést revize.	12 000 Kč





Závěry

K bezpečnému provozu plynových zařízení a spalinových cest je nutné provést revize.

Topný systém

V budově jsou celkem 3 plynové kotle. Slouží pro vytápění prostoru s bazénem, bytu v 2.NP a bytu v 1.NP.

Rozvody jsou měděné, radiátory plechové, deskové. Pouze v bytě v 1.NP jsou rozvody původní, ocelové a radiátory litinové, článkové.

Vizuálně nebyly shledány závady.

Nebyly předloženy doklady o pravidelném servisu kotlů a kontrole spalinových cest.

Klimatizace

Klimatizace není instalována.

Kamna a krby

Kamna a krby nejsou instalovány.



Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Klimatizace není instalována.
Vytápění a klimatizace	Kamna a krby	Kamna a krby nejsou instalovány.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
12.	Topný systém	Chybí revize plynových kotlů a doklady o kontrole spalinových cest.	Nutná oprava	Provést všechny revize.	15 000 Kč





Závěry

Při rekonstrukci podlah v bytě v 1.NP doporučujeme provést zároveň hydroizolaci a tepelnou iziaci.

Interiéry

Byt v 1.NP, delší dobu nevyužívaný , prázdný - interiér bytu je celkově ve velmi špatném stavu, s vysokým opotřebením.

Byt v 2.NP - interiér bytu je celkově ve velmi dobrém stavu, pouze s nízkým opotřebením běžným užíváním.

Bazén - interiér bazénu je celkově ve velmi dobrém stavu, pouze s nízkým opotřebením běžným užíváním.

Povrchy

Povrchy stěn obytných místností jsou z vnitřních vápenocementových omítek s malbou. V koupelnách a WC je proveden keramický obklad. Šikminy jsou opatřeny sádkartonem a výmalbou.



Závěry

Při rekonstrukci podlah v bytě v 1.NP doporučujeme provést zároveň hydroizolaci a tepelnou iziaci.

Podlahy a schodiště

Byt v 1.NP - podlahy jsou původní, mají různou podlahovou krytinu - lino, papír, keramickou dlažbu- nevyhovují současným standardům.

Byt v 2.NP - podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné, prkenné, pouze s mírným opotřebením odpovídajícím době používání. V koupelně je keramická dlažba - bez závad.

Bazén - podlahy kolem bazénu jsou pokryty dřevoplastovými prkny - bez závad.

Zařizovací předměty a kuchyňská linka

Byt v 1.NP - v koupelně je původní vana, WC, umyvadlo není instalováno

- v kuchyni je plynový sporák a jednoduchá linka pouze s dřezem.

Byt v 2.NP - v koupelně je sprchový kout, umyvadlo a WC - vše zánovní, funkční, pouze s mírným opotřebením.

- v hale je jednoduchá kuchyňská linka s dřezem.



Závěry

Při rekonstrukci podlah v bytě v 1.NP doporučujeme provést zároveň hydroizolaci a tepelnou iziaci.

Bazén - v době inspekce byl bazén vypuštěný. Vedle bazénu je ještě vestavěná sauna a vířivka.

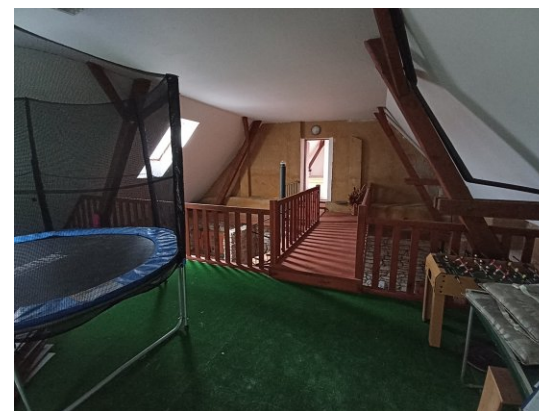
Hodnocení

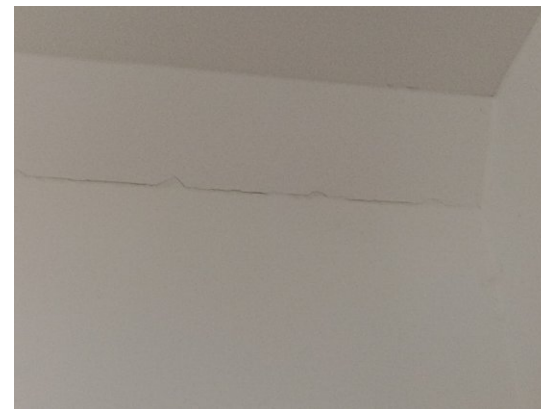
Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
13.	Povrchy	Byt v 1.NP - nevyhovující omítky a obklady, poškozené, nerovné, původní.	Nutná rekonstrukce	Nové povrchy omítky, obklady, výmalba.	270 000 Kč
14.	Povrchy	Byt v 2.NP - praskliny v sádrokartonu i v omítce.	Nutná oprava	Bandážování a tmelení prasklin.	6 000 Kč
15.	Povrchy	Byt v 2.NP - stopy po zatečení kolem komínu.	Nutná oprava	Penetrace a lokální oprava malby. (Po odstranění příčin zatékání).	2 000 Kč
16.	Povrchy	Byt v 2.NP - oloupaná malba na sádrokartonu v koupelně.	Nutná oprava	Penetrace a lokální oprava malby.	1 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
17.	Povrchy	Bazén - praskliny v sádrokartonu.	Nutná oprava	Bandážování a tmelení prasklin.	12 000 Kč
18.	Povrchy	Bazén - stopy po zatečení kolem odkouření plynového kotle.	Nutná oprava	Penetrace a lokální oprava malby. (Po odstranění příčin zatékání).	2 000 Kč
19.	Podlahy a schodiště	Byt v 1.NP - nevyhovující podlahy.	Nutná rekonstrukce	Výměna všech podlah, včetně podkladních vrstev.	300 000 Kč
20.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Byt v 1.NP nevyhovující zařizovací předměty a kuchyňská linka.	Nutná oprava	Výměna vany a WC, doplnění umyvadla, nová kuchyňská linka.	120 000 Kč













Závěry

Výměnu dveří v bytě v 1.NP doporučujeme v případě celkové rekonstrukce bytu.

Dveře

Byt v 1.NP - vstupní dveře dřevěné, palubkové, vnitřní dveře dřevěné, hladké, původní.

Chlív - vstupní dveře nové, plastové.

Byt v 2.NP - dveře hladké prosklené, osazené do ocelových zárubní, nové.

Bazén - balkonové dveře pro vstup na terasu plastové, nové.

Okna

Byt v 1.NP - původní okna vyměněna za nová, plastová.

Byt v 2.NP - osvětlení zajištěno novými střešními okny, bez vad.

Bazén - osvětlení zajištěno dvěma novými okny ve štítu a novými střešními okny, bez vad.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
21.	Dveře	Byt v 1.NP - původní, nevyhovující dveře.	Nutná oprava	Výměna dveří a zárubní.	40 000 Kč



Závěry

K této sekci nejsou připomínky.

Sklepy

Na východní straně, směrem do ulice je byt v 1.NP částečně podsklepený, přístup do sklepa je poklopem v podlaze koupelny. Sklep má plochu 12 m², stěny i klenba jsou kamenné.

Další suterénní prostory jsou na západní straně a jsou přístupné přímo z úrovně zahrady. Jsou zde dvě místnosti k skladování zahradního nářadí o ploše 14,65 m² a 9,00 m² a chodba podél stěny bazénu s bazénovou technologií, o ploše 17,45 m²

Garáže, parkoviště

Garáže a parkoviště k domu nenáleží.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Sklepy, garáže, parkoviště	Garáže, parkoviště	Garáže a parkoviště k domu nenáleží.

Hodnocení

Závada nezjištěna





Závěry

K této sekci nejsou připomínky.

Požární bezpečnost

Z hlediska požární ochrany nebyly zjištěny závady.

Hygienické podmínky

Z hlediska hygienických podmínek nebyly zjištěny závady.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

K této sekci nejsou připomínky.

Podlahy

Rovinnost podlah byla měřena pomocí dvoumetrové latě a měřického klínu. Nebyly zjištěny nerovnosti větší než 2 mm. V bytě v 1.NP nebyla rovinnost podlah měřena. Podlahy jsou pokryty různorodými materiály a vzhledem k nutné rekonstrukci, by měření postrádalo smysl.

Stěny

Rovinnost stěn byla měřena pomocí dvoumetrové latě a měřického klínu. Nebyly zjištěny nerovnosti větší než 2 mm. V bytě v 1.NP nebyla rovinnost stěn měřena. Na stěnách jsou původní omítky, částečně poškozené a vzhledem k nutné rekonstrukci by měření postrádalo smysl.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

K této sekci nejsou připomínky.

Měření elektroinstalací

Přístrojem Socket Tester HT 106D bylo měřeno napětí na referenčních zásuvkách. Vždy bylo naměřeno odpovídající napětí 236 V.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

K této sekci nejsou připomínky.

Měření vlhkosti

V bytě v 1.NP zjištěna vlhkost v koupelně v rohu pod stropem, způsobená zatékáním ze střechy (viz sekce Střechy).

Přístrojem Stanley STHT 77030 byla v tomto místě naměřena hodnota velmi vysoké vlhkosti 2,2%, přičemž hraniční hodnota pro suchou omítku je pro tento typ přístroje do 0,8%.

Hodnocení

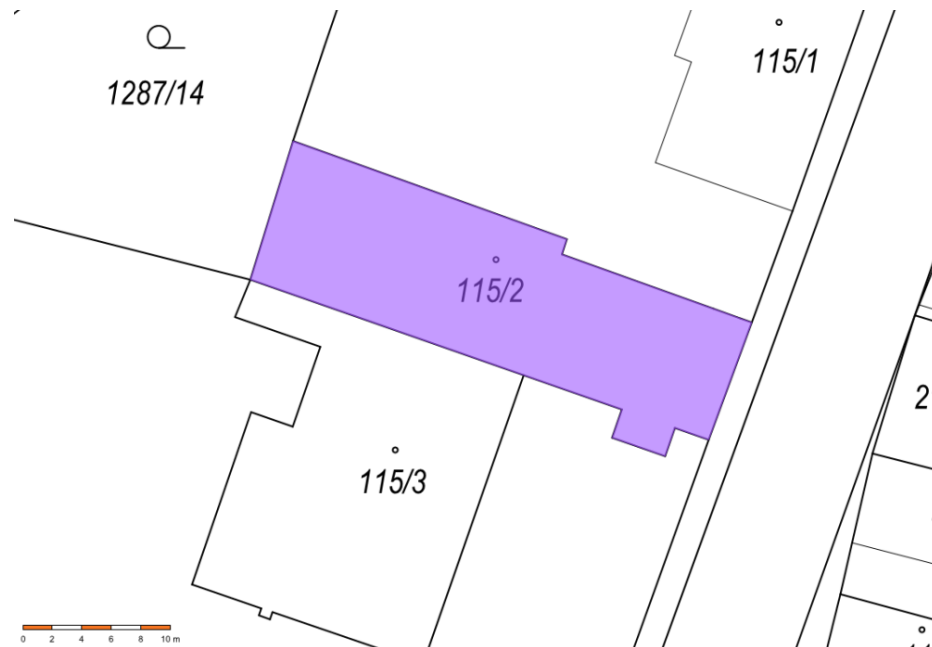
Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
22.	Měření vlhkosti	Byt v 1.NP - vlhkost v koupelně.	Nutná oprava	Řešeno v sekci "Povrchy". Opravu provést po opravě střechy.	0 Kč



Ortofotomapa



Katastr nemovitostí





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

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