



ZPRÁVA Z INSPEKCE NEMOVITOSTI

Rodinný dům
Halasova 520/21
679 61 Letovice

Zadavatel: Jiří Korčák
Telefon: +420 777 139 281
Email: jiri.korcak@gmail.com

Datum: 1. července 2024

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

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

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

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

Zpracovatel této Technické inspekce prohlašuje, že se nestává automaticky účastníkem jakéhokoliv sporu či řízení, které může vzniknout mezi vlastníkem či budoucím vlastníkem nemovitosti ani jinými stranami. Veškeré údaje a skutečnosti zjištěné a uvedené v této Technické inspekci se vztahují k datu vyhotovení této Technické inspekce zpracovatelem. Zpracovatel této Technické inspekce nenese žádnou zodpovědnost za údaje, skutečnosti a vady, které vzniknou po zpracování této Technické inspekce.

OBSAH



Úvod	4
Popis objektu	5
Inspekce nemovitosti	
Zpráva z inspekce	6
Závěrečné shrnutí	45



Řešenou nemovitostí je rodinný dům na ulici Halasova 520/21 v obci Letovice. Dům není podsklepen. K domu náleží zděná garáž.

Popis objektu



Projektová dokumentace:	Ne
Rozsah dokumentace:	-
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Ne
Stav nemovitosti:	Stávající stav
Způsob prohlídky nemovitosti:	Malá inspekce neinvazivní
Revizní zprávy:	Ne
Datum uvedení do provozu:	Nezjištěno
Typ stavby:	Rodinný dům
Typ konstrukčního řešení:	Zděný
Počet podlaží:	4
Studna:	Ano
Umístění objektu:	Samostatně stojící dále od komunikace
Tepelná ochrana objektu:	Ne
Podsklepený objekt:	Ne
Typ střechy:	Mansardová
Povrchové úpravy podlah:	Beton, Teraco, Dřevěné vlasy, Keramická dlažba

Zpráva z inspekce

Na místě byla provedena inspekce nemovitosti a měření vlhkosti zdiva, měření termokamerou nebylo z důvodu absence zateplení budovy provedeno. Problémy domu zjištěné inspekci jsou popsány níže a jsou doplněny fotodokumentací.

- V exteriéru i v interiéru jsou na zdivu viditelné statické mikrotrhliny a trhliny.
- V exteriéru je viditelné poškození povrchu i konstrukcí způsobené povětrnostními vlivy a neodborně provedené detaily.
- V interiéru je viditelné poškození povrchu i konstrukcí způsobené užíváním, vlhkostí, zatékáním a neodborně provedené detaily.
- Nefunkční horizontální i vertikální hydroizolace spodní stavby způsobuje pronikání vlhkosti do stěn objektu v 1.NP.
- Měření vlhkosti byly zjištěny zvýšené hodnoty vlhkosti zdiva.
- Dům není zateplen, i bez měření termokamerou je zde zřejmý výskyt tepelných mostů, zejména v rozích, u styku obvodových stěn a stropních konstrukcí a kolem výplní otvorů, tento stav může následně v závislosti na způsobu užívání objektu způsobovat kondenzaci vlhkosti uvnitř stěn, zvýšenou relativní vlhkost vzduchu a tvoření plísní.
- V půdním prostoru jsou místy viditelné stopy po zatékání, degradované dřevěné prvky od vlhkosti a degradovaná krytina, absence železobetonového věnce v úrovni pozednice a jejího kotvení způsobuje statické mikrotrhliny a trhliny.

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

Inspekce nemovitosti



Exteriér

































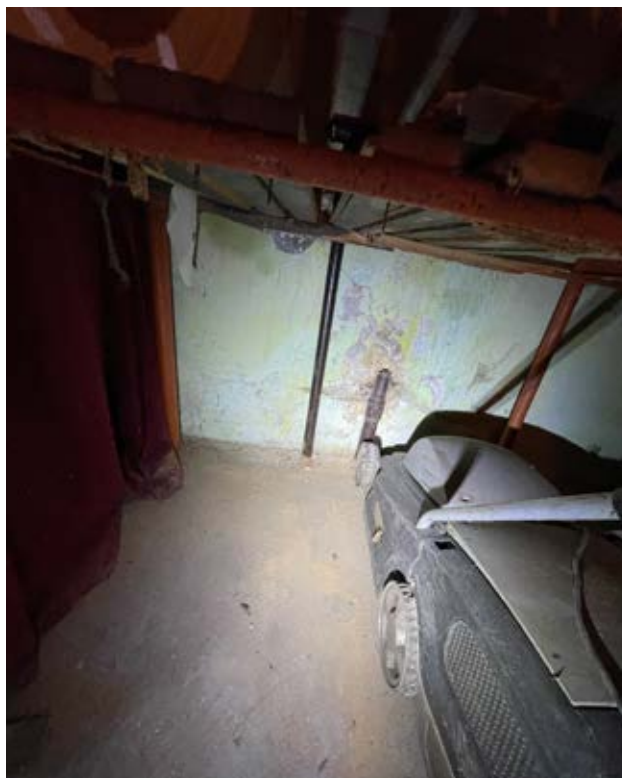
Inspekce nemovitosti

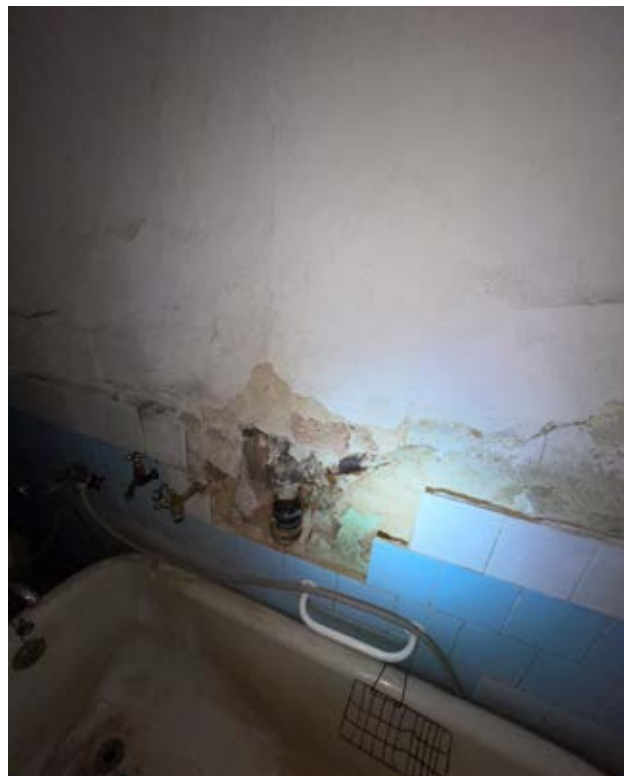


Interiér













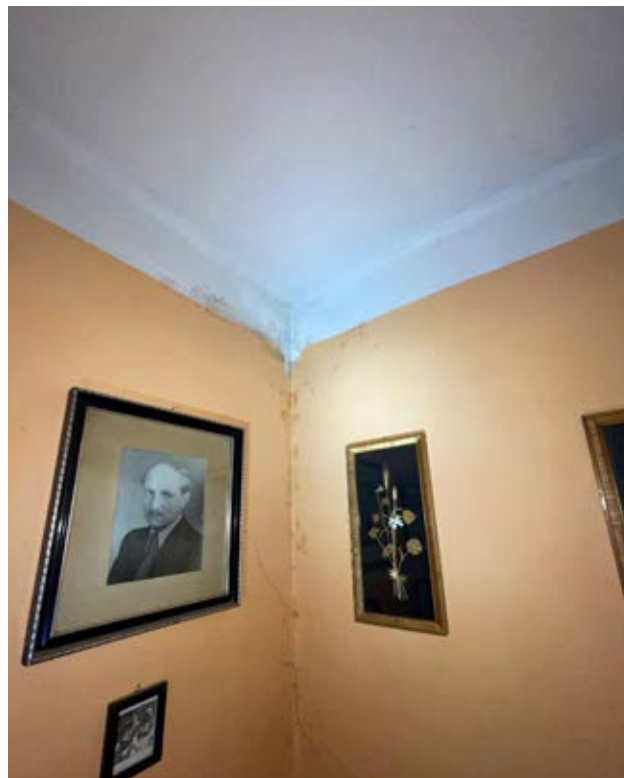


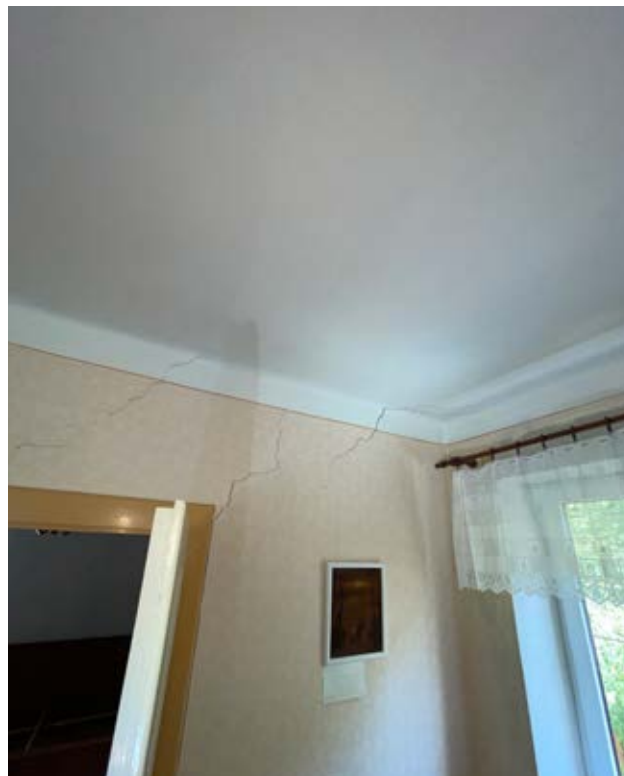
















Inspekce nemovitosti

Měření vlhkosti



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 16%



Střední úroveň - Vlhkost 4%



Horní úroveň - Vlhkost 4%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 22%



Střední úroveň - Vlhkost >24%



Horní úroveň - Vlhkost 5%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost >24%



Střední úroveň - Vlhkost 18%



Horní úroveň - Vlhkost 4%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost >24%



Střední úroveň - Vlhkost >24%



Horní úroveň - Vlhkost 10%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost >24%



Střední úroveň - Vlhkost 14%



Horní úroveň - Vlhkost 20%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 20%



Střední úroveň - Vlhkost 11%



Horní úroveň - Vlhkost 10%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 11%



Střední úroveň - Vlhkost 4%



Horní úroveň - Vlhkost 4%

Závěrečné shrnutí



Stav posuzovaného domu odpovídá jeho stáří, způsobu užívání a údržbě. Zjištěné závady jsou způsobeny částečně nedostatečným nebo neodborným provedením jednotlivých detailů stavby společně s přirozeným opotřebením. Dům je vhodný k celkové rekonstrukci.

Rekonstrukci domu je vhodné řešit jako celek již v projektové části s časovými návaznostmi do budoucna. Zejména se jedná o kompletní statické posouzení a provedení statické sanace dle statického návrhu v závislosti na budoucích požadavcích (jako podklad byl předložen statický posudek), dále o provedení kompletní hydroizolace spodní stavby včetně drenážního systému s napojením na kanalizaci včetně dešťových svodů, provedení nových rozvodů ZTI, TZB, Elektroinstalace a o kompletní zateplení obálky domu spolu s výměnou výplní otvorů a správného provedení připojovací spáry.



Ing. Jan Drška
DRYOUT s.r.o.
Strnadova 2371/1
628 00 Brno
IČ: 07036183
DIČ: CZ07036183

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

