

ZPRÁVA O STAVU NEMOVITOSTI

Heřmánková 314, Osnice - Jesenice

22. 7. 2021

Inspektor: Ing. Štěpánka Čejdová

Revizor: Ing. Tomáš Zima

Popis nemovitosti

Jedná se o pravou krajní sekci řadového rodinného domu, v klidné rezidenční lokalitě.

RD je dvoupodlažní se sedlovou střechou s vikýřem směrem do ulice a není podsklepen.

Objekt je napojen na veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci, plynovod a elektrickou síť.

Pozemek mezi obslužnou komunikací a RD tvoří přístupový chodník, předzahrádka a parkovací místa. Na hranici pozemku mezi RD je v uliční části sdružený přípojkový a měrný pilíř el. a plynu. Pozemek zahrady je oplocený...



Naměřená užitná plocha	80m ²
Dispozice	4+kk
Celkový stav nemovitosti	velmi dobrý
Fáze životního cyklu nemovitosti	novostavba
Udávaná energetická náročnost	Průkaz energetické náročnosti nebyl doložen.
Materiál	cihla
Počet podlaží	2
Počet bytů	1
Pozice domu	řadový
Umístění v obci	Klidná část obce
Elektroinstalace	230 V
Topení	ústřední
Zdroj vytápění	Plyn
Zdroj vody	Vodovod
Kanalizace	ano
Balkon, lodžie, terasa	ano
Sklep	ne
Plyn	ano
Parkovací stání	2
Garáž	0












Informace z katastru nemovitostí

Adresa:	Heřmánková 314 , Osnice - Jesenice , 252 42
Katastrální území:	Osnice
Číslo listu vlastnictví:	1339
Vlastník nemovitosti:	PhD. Ing. Radim Ballner, Heřmánková 314, 252 42 Jesenice Osnice
Parcela:	st.p.č. 569 - zastavěná plocha, nádvoří - 52m ² , p.č.394/164 - orná půda - 249m ²
Výměra parcely:	301 m ²
Ochrana nemovitosti:	p.č. 394/164 - zemědělský půdní fond, st.p.č. 569 - není uveden žádný způsob ochrany- 249m ²
Omezení vlastnického práva:	zástavní právo smluvní
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.





- J Pozemek a umístění objektu
-  A Nosné konstrukce
-  B Nenosné příčky a konstrukce
-  C Exteriéry, fasády, izolace a balkóny
-  D Vnitřní instalace
-  E Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty
-  F Výplně otvorů (okna, dveře)
-  G Sklepy, garáže, parkoviště
-  H Požární bezpečnost a hygienické podmínky
-  I Střecha, hromosvody, okapy

CELKEM ZJIŠTĚNÍ

46

0

NUTNÁ
REKONSTRUKCE

41

NUTNÁ OPRAVA

5

NEBRÁNÍCÍ UŽÍVÁNÍ





Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění
Pozemek a umístění objektu		
J1	Pozemek a umístění objektu	Pozemek je neudržovaný, na předzahrádce je hustá vegetace těsně u el. přípojkového a plynoměrného typového pilíře - omezuje obsluhu měrných zařízení.
Exteriéry, fasády, izolace a balkóny		
C1	Lodžie, balkony, terasy	Oplechování obvodu balkonu je k dlažbě nekvalitně tmelené, pravděpodobně z důvodu zatékání pod dlažbu. Omítka pod oplechováním je znečištěná a nese zámky po zatékání.
C2	Lodžie, balkony, terasy	Dlaždice na balkonu před dveřmi z jednoho pokoje je prasklá.
C3	Lodžie, balkony, terasy	Zábradlí na balkonu je povrchově zkorodované a znečištěné.



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění
C4	Exteriéry	Okapové chodníky z vymývaných betonových dlaždic, zámková dlažba přístupového chodníku a zemní terasy u obývacího pokoje je neurovnaná a značně prorostlá travinami.
C5	Exteriéry	Konstrukce pergoly u francouzského okna tvoří sloupky a trámký, chybí zavětrovací pásy sloupků pergoly. Sloupky jsou kotvené do tesařských patek, těsně nad terénem, tj. ve styku s plochou terasy a tím vlhkostí.
C6	Fasáda	Sokl je bez finální povrchové úpravy. Tepelná izolace soklu opatřená tzv. lepidlem je lokálně povrchově poškozená.
C7	Fasáda	U fr. okna směrem do zahrady je proveden tzv. měkký oplechovaný parapet - tepelná izolace soklu tvoří podklad plechového parapetu. Hrozí poškození izolace nášlapem na parapet.
Vnitřní instalace		
D1	Elektroinstalace	V koupelně v podkroví je zásuvka umístěná nad umyvadlem v ochranné zóně.



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění
D2	Elektroinstalace	Nebyla doložena revize elektroinstalace.
D3	Elektroinstalace	V pokojích v patře a obývacím pokoji jsou rozvody TV vedeny po povrchu, včetně tzv. prodlužovacích kabelů pro napájení TV a dalších přístrojů.
D4	Elektroinstalace	Světlo na skříňce v koupelně je nefunkční.
D5	Elektroinstalace	Vedle zahradního ventilu je venkovní jistič se zásuvkou, napojen kabelem vedeným po povrchu opatřený tzv. husím krkem pro interiéry, kabel vychází z terénu.
D6	Kanalizace	Nebyl doložen protokol o provedené zkoušce těsnosti systému vnitřní kanalizace.
D7	Kanalizace	WC mísa v koupelně v podkroví je napojena nekvalitně tzv. flexi potrubím, na spodní hraně nese známky po opravách.



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění
D8	Kanalizace	Umyvadlo ve skřínce v koupelně v podkroví je napojeno do kanalizace flexi potrubím.
D9	Klimatizace	Nebyl doložen protokol o zaregulování a revizi instalované klimatizace, včetně provozní knihy.
D10	Plyn	Nebyl doložen protokol o provedené tlakové zkoušce vnitřního plynovodu.
D11	Plyn	Nebyl doložen protokol o připojení a pravidelné prohlídce plynového zařízení - kotle a varné plotýnky.
D12	Plyn	U plynové plotýnky nebyl umístěn uzávěr plynu.
D13	Topný systém	V kouřovodu u kotle není proveden revizní vstup.
D14	Topný systém	Některá topná tělesa nesou známky povrchové koroze.
D15	Vodovod	Nebyl doložen protokol o provedené tlakové zkoušce vnitřních rozvodů vody.



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty		
E1	Interiéry	V pokojích jsou ve stěnách otvory po nábytku a policích fixovaných do stěn.
E2	Interiéry	V pokoji s balkonem je utržená vodící šňůra žaluzie.
E3	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Zařizovací předměty v koupelně v podkroví jsou opotřebované a mírně podstandardní.
E4	Interiéry	V pokoji s balkonem je tzv. vypraskaná spára mezi rámem okna a ostěním.
E5	Podlahy a schodiště	U vřetenového schodiště není na vnější straně interiérového schodiště madlo.
E6	Povrchy	Malba nad vanou v koupelně v podkroví se loupe.
E7	Povrchy	Silikonové tmelení v koupelně v podkroví je opotřebované, lokálně degradované.
E8	Povrchy	Omítky v interiéru nesou lokálně známky po opravách - na stěnách u balkonových dveří. V době inspekce vykazovaly vlhkost zdiva v podkroví 0,7 - 0,9 % - vlhkost velmi nízká. (Měření provedeno přístrojem Testo 606 -1.)



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění
E9	Povrchy	V rohu obývacího pokoje v místě zahradního ventilu v exteriéru, byla vlhkost při podlaze naměřena 2,3 %, v ostatních částech přízemí se vlhkost pohybovala 0,9 - 1,1%. I když všechny hodnoty odpovídají vlhkosti velmi nízké, je nutné zrevidovat rozvody vody k zahradnímu ventilu, včetně instalace ventilu.
E10	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	V koupelně v přízemí není instalováno umyvadlo. Místo umyvadla je provedeno připojení pro pračku - nevhodné dispoziční řešení.
Výplně otvorů (okna,dveře)		
F1	Dveře	Pod dveřmi do koupelny v podkroví je spára, nesedí k prahové liště.
F2	Dveře	Vstupní dveře nejsou bezpečnostní.
F3	Okna	Některá okna při otvírání mírně drhnou.
Sklepy, garáže, parkoviště		
G1	Garáže, parkoviště	Zpevněná parkovací plocha je prorostlá vegetací, jsou v ní vyjeté tzv. koleje, je výrazně neurovnaná.



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění
Požární bezpečnost a hygienické podmínky		
H1	Požární bezpečnost	V jednotlivých podlažích nejsou instalovány autonomní požární hlásiče.
H2	Požární bezpečnost	V objektu nebyl v době inspekce umístěn ruční hasicí přístroj.
Střecha, hromosvody, okapy		
I1	Střecha	Lokálně je tašková krytina zasažena biotickým znečištěním.
I2	Hromosvody	Nebyla doložena revize hromosvodu.
I3	Okapy	Dešťový svod směrem do ulice je ukončen plastovým potrubím vyvedeným na terén do vegetace, v blízkosti přípojovacích a měrných sloupků.



Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění
14	Okapy	Okap směrem do ulice je v místě pultového vikýře lokálně v místech závěsů povrchově zkorodovaný.
15	Střecha	Na pravé straně pultového vikýře nepřiléhá ke ke krytině přechodový hřebenový pás mezi krytinou vikýře a krytinou sedlové střechy.
16	Střecha	Oplechování parapetu pultového vikýře je lokálně v místech kotvení povrchově zkorodované.
17	Střecha	V podstřeší je lokálně svěšená pojistná hydroizolace.



Fotodokumentace zjištění



svěšená pojistná hydroizolace v podstřeší



oloupaná malba v koupelně



otvory ve zdivu po fixaci nábytku



Koroze na parapetu a okapu



Tmelení oplechování balkonu



Prasklá dlaždice na balkonu



kozose a znečištění zábradlí na balkonu



opravovaná omítka u dveří na balkon



Fotodokumentace zjištění



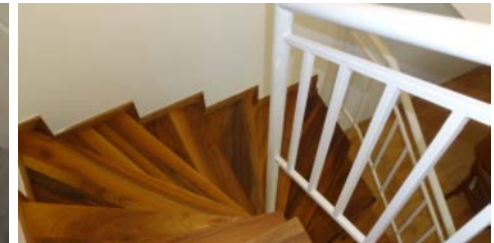
zásuvka nad umyvadlem



napojení umyvadla na kanalizaci flexi potrubím



napojení WC mísy na kanalizaci



vřetenové schodiště bez madla



otvory v omítce



kouřovod bez revizního vstupu



venkovní zásuvka s chráničkou pro interiéry



vedení kabelu z terénu



Fotodokumentace zjištění



tzv. měkký práh u francouzského okna, poškozený povrch soklu



poškozený povrch soklu, sokl bez finální povrchové úpravy



prorostlá a degradovaná zpevněná plocha pro parkování



stojka pergoly bez zavětrovacího pásku



známky po zatékání pod oplechován balkonu



degradovaná plocha parkovacího místa



ukončení dešťového svodu na uliční straně RD



vegetace u přípojovacího a měrného sloupku



Fotodokumentace zjištění



nepřiléhající pásek na hraně pultového vikýře a sedlové střechy



biotické znečištění střechy



Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Základy a nosné konstrukce	Základy a sokly	Základy nejsou pro vizuální prohlídku přístupné. Navazující konstrukce nevykazují viditelné poruchy - poklesy, deformace, průhyby. Sokly jsou tvořené ztraceným bedněním opatřené tepelnou izolací.
Vnitřní instalace	Kamna a krby	V objektu nejsou instalovaná kamna ani krby.
Sklepy, garáže, parkoviště	Sklepy	Objekt RD není podsklepen.



Požadavky a metodika

Požadavky investora

Zpráva o technickém stavu nemovitosti pro potřeby realitního zprostředkování při prodeji nemovitosti.

Účel inspekce

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

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

Podklady poskytnuté majitelem nemovitosti

- prohlídka nemovitosti

Další informace

-

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. nenesou 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.