

MARTIN KOČÍ

Prověření nemovitosti č.p.
284 Drásov

HLUCKÁ 13, 687 62 DOLNÍ NĚMČÍ

Prověření nemovitosti číslo 202414:

Všeobecně

1. Objednatel: Rošková Dagmar

2. Účel vyjádření:

Posoudit technický stav

3. Předmětný objekt:

Rodinný dům Hradčanská č.p. 284, 664 24 Drásov

4. Podklady

- Místní šetření ze dne 26. 6. 2024 v čase 10:30 až 14:00 hodin
- Počasí počasí 27 stupňů C
- Info od majitelky
-

5. Stručný popis objektu a předmětných konstrukcí: (všeobecně podrobněji popsáno v jednotlivých částech objektu).

- Samostatně stojící rodinný dům. Jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží, půdní prostor.
- Objekt byl postavený v druhé polovině dvacátého století a byl průběžně udržován, modernizován.
- Obvodové zdivo keramické, nebo smíšené kámen, beton. Bez zateplení.
- Stropy pravděpodobně z válcovaných profilů a keramických tvárnic.
- Základy pravděpodobně z betonu nebo smíšené kámen/beton. Hloubku základů nebylo možno ověřit.
- Železobetonové schodiště spojující prostory 1NP a 2NP+ 1NP a 1PP.
- Šikmá valbová střecha.
- Dřevěná konstrukce krovu s nosnou částí z dřevěných trámů a vaznic. Vaznice ztuženy příčnými trámy a podepřeny šesti sloupky.
- Pozednice uložena na zdivo bez pozedního věnce. Ukotvení pozednice pásovinou.
- Střecha bez pojistné hydroizolace.
- Střecha bez zateplení minerální vatou mezi krokve.
- Krytina skládaná keramická.
- Klempířské konstrukce z FeZn plechu.
- Výplně otvorů původní dřevěné, ocelové s jednoduchým zasklením. Na podestě schodiště luxferové okno.
- Vnitřní MVC omítky + keramický obklad, dlažba.
- Podlahy převážně původní.
- Napojení na vodovod, elektro, plyn, kanalizaci.
- Rozvody vody, topení, kanalizace, elektro původní.
- Posuzovaná nemovitost se nachází v zástavbě obce Drásov.
- Geologické spraš, sprašová hlína a nízký radonový stupeň.
- Objekt je napojen na stávající hlavní komunikaci.
- Parkování před objektem.
- Předložena nebyla revize elektro, plynu, spalinových cest.

Upozornění na rizika, vady v prvním podzemním podlaží hlavní části objektu (1PP):

Místnost 0.01 chodba +schodiště: Podlaha na podestě a chodbě keramická dlažba. Schodišťové stupně z PVC. Prostor pod schodištěm bez povrchové úpravy podlahy a stěn. Povrchy stěn z MVC omítky poškozené od vlhkosti, nebo schází. Ve stěnách diagnostikována velmi nízká vlhkost zdiva 3,6 % hm. Foto číslo 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11.

RH = relativní vlhkost vzduchu 77,6 %. Nevytápěný prostor.
Světlá výška cca 2 200 mm.

Místnost 0.02 prádelna: Podlaha původní keramická dlažba. Část povrchu dlažby je vyvýšena. Lokální poškození dlažby. Foto číslo 12, 13. Povrchy stěn a stropu částečně z MVC omítek, částečně s obkladem výšky cca 1 500 mm. V části omítky schází nebo jsou poškozeny. Foto číslo 14. Od koroze jsou poškozené dvířka + zárubně. Foto číslo 14, 15, 16. Svodné kanalizační potrubí je vedeno volně. Foto číslo 14 a pokračuje do místnosti číslo 0.03 sklepa. Foto číslo 24. Ve stěnách diagnostikována nízká vlhkost zdiva 4,4 % hm a RH = relativní vlhkost vzduchu 76,4 %. Foto číslo 17, 18, 19, 20, 21.

Původní ocelové okno s jednoduchým zasklením. Vytápěný prostor.
Od koroze je poškozené potrubí topení. Foto číslo 22.
Světlá výška cca 2 150 mm

Místnost 0.03 sklep: Podlaha původní betonová mazanina a původní MVC omítky s lokálním poškozením od vlhkosti. Ve stěnách byla diagnostikována nízká vlhkost zdiva 4,5 % hm. Foto číslo 25, 26, 27, 29. V nášlapné vrstvě podlahy byla diagnostikována nízká vlhkost 4,8 % hm. RH = relativní vlhkost vzduchu 75,9 %. Foto číslo 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31.

Od koroze jsou poškozené zárubně dveří. Foto číslo 23.
Ocelové okno s jednoduchým zasklením. Nevytápěný prostor.
Světlá výška 2 190 mm.

Místnost 0.04 kotelna: Podlaha betonová mazanina/potěr s hydroizolační stěrkou/nátěrem. Původní MVC omítky s lokálním poškozením stěn. Ve stěnách diagnostikována nízká vlhkost zdiva 4,3 % hm. Foto číslo 33, 34, 36. V nášlapné vrstvě podlahy diagnostikována nízká vlhkost 4,8 % hm. Foto číslo 35, 37, 38, 39. RH = relativní vlhkost vzduchu 76,7 % .

V místnosti je umístěný plynový kondenzační kotel, elektrický ohříváč vody OKCE, plynový sporák. Nad sporákem schází digestoř. Ocelové okno s jednoduchým zasklením.
Nevytápěný prostor.
Světlá výška cca 2 150 mm.

Místnost 0.05 dílna: Podlaha betonová mazanina. Původní MVC omítky s lokálním poškozením od vlhkosti, nebo omítky schází. Foto číslo 40. Ve stěnách diagnostikována nízká vlhkost zdiva 4 % hm. Foto číslo 41, 42, 43, 44, 48. V nášlapné vrstvě podlahy diagnostikována nízká vlhkost 4 % hm. Foto číslo 45, 46, 47.

Původní ocelové okna s jednoduchým zasklením. Nevytápěný prostor.
Světlá výška cca 2 118 mm.

Místnost 0.06 venkovní schodiště: Schodiště má poškozený obklad. Foto číslo 49.



foto 01+02 0.01 schodiště



foto 02



foto 03 0.01 schodiště vlhkost 1,1 % hm



foto 04 0.01 schodiště vlhkost 2,9 % hm



foto 05 0.01 schodiště vlhkost 1,9 % hm



foto 06 0.01 schodiště vlhkost 0 % hm



foto 07 0.01 schodiště vlhkost 2,1 % hm



foto 08 0.01 schodiště vlhkost 3,6 % hm



foto 09 0.01 schodiště 2 % hm



foto 10 0.01 schodiště vlhkost 2,4 % hm



foto 11 0.01 schodiště vlhkost 2,7 % hm



foto 12 0.02 prádelna



foto 13 0.02 prádelna poškozený obklad



foto 14 0.02 prádelna koroze dvířek, odpadní potrubí



foto 15 +16 0.02 prádelna koroze zárubní + koroze dvířek foto 16





foto 17 0.02 prádelna vlhkost 4,1 % hm

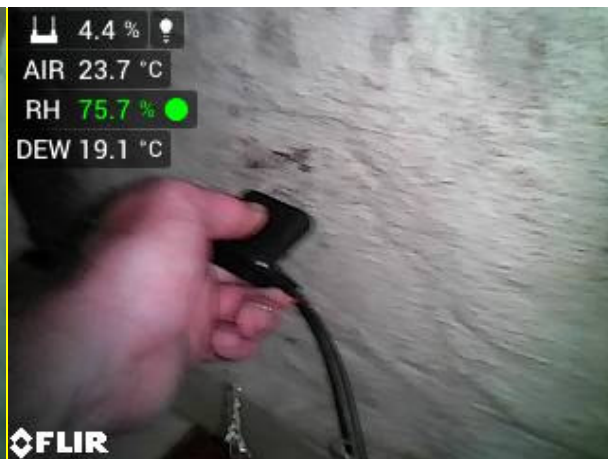


foto 18 0.02 prádelna vlhkost 4,4 % hm



foto 19 0.02 prádelna vlhkost 0 % hm



foto 20 0.02 prádelna vlhkost 1,3 % hm



foto 21 0.02 prádelna vlhkost 3,9 % hm



foto 22 0.02 prádelna koroze potrubí



foto 23 0.03 sklep



foto 24 0.03 sklep volně vedené potrubí kanalizace



foto 25 0.03 sklep vlhkost 4,4 % hm



foto 26 0.03 sklep vlhkost 4,1 % hm



foto 27 0.03 sklep vlhkost 4,5 % hm



foto 28 0.03 sklep netěsnost prostupu



foto 29 0.03 sklep vlhkost 4,5 % hm



foto 30 0.03 sklep vlhkost podlaha 4,8 % hm



foto 31 0.03 sklep podlaha vlhkost 4 % hm



foto 32 0.04 kotelna



foto 33 0.04 kotelna vlhkost 3,7 % hm



foto 34 0.04 kotelna vlhkost 2,6 % hm



foto 35 0.04 kotelna podlaha vlhkost 4,8 % hm foto 36 0.04 kotelna vlhkost 4,3 % hm



foto 37 0.04 kotelna podlaha vlhkost 4,1 % hm foto 38 0.04 kotelna podlaha vlhkost 1,8 % hm



foto 39 0.04 kotelna vlhkost podlaha 2,2 % hm foto 40 0.05 dílna



foto 41 0.05 dílna vlhkost 3,7 % hm



foto 42 0.05 dílna vlhkost 3,6 % hm



foto 43 0.05 dílna vlhkost 3,5 % hm



foto 44 0.05 dílna vlhkost 3,6 % hm



foto 45 0.05 dílna podlaha vlhkost 3,4 % hm



foto 46 0.05 dílna podlaha vlhkost 4 % hm



foto 47 0.05 dílna vlhkost podlaha



foto 48 0.05 dílna vlhkost 4 % hm



foto 49 0.06 poškozený obklad schodiště



foto 50 poškozené/nevyplněné spáry obkladu

Upozornění na rizika, vady a popisy místností v 1NP :

Místnost 1.01 předsíň :

Podlaha vinylová + soklík. Omítky z MVC bez viditelného poškození od trhlin. Foto číslo 51. V místnosti je umístěn rozvaděč a elektroměr, který není označený tzv šipkou s bleskem. Foto číslo 52. Schází funkční zvonek. Foto číslo 53. Původní dřevěné dveře i kastlové dřevěné okno. Vytápěný prostor. Světlá výška cca 2 698 mm.

Místnost 1.02 chodba + schodiště : Podlaha na chodbě vinylová se soklíkem. Podlaha na schodišti z PVC se soklíkem. Provedení výplně zábradlí nevyhovuje požadavkům ČSN. Foto číslo 54. Povrchy stěn, stropu z MVC omítek s lokálním poškozením povrchu. Foto číslo 55. Dřevěné i luxferové okno na podestě schodiště. Dřevěné dveře do zahrady. Světlá výška v prostoru chodby 2 840 mm. Vytápěný prostor.

Místnost 1.03 ložnice: Původní parketová podlaha se soklovou lištou. Povrchy stěn, stropu z MVC omítek. Bez poškození od trhlin. Dřevěné kastlové okno. Foto 56. Světlá výška cca 2 641 mm. Vytápěný prostor.

Místnost 1.04 pokoj 1: Podlaha vinylová. Povrch stěn, stropu z MVC omítek. Dřevěné kastlové okno. Vytápěný prostor. Foto 57. Světlá výška cca 2 608 mm.

Místnosti 1.05 obývací pokoj: Podlaha původní parketová. Stěny, strop z MVC s lokálním poškozením povrchů od trhlin, vlhkosti. Foto číslo 58, 60, 61. Původní dřevěné kastlové okno. Vytápěný prostor. Světlá výška cca 2 650 mm.

Místnost 1.06 kuchyň. Podlaha z PVC. Stěny z MVC omítek bez viditelného poškození povrchů. V místnosti je umístěný plynový sporák nad kterým schází digestoř. Dřevěné kastlové okno. Foto číslo 62. Vytápěný prostor. Světlá výška 2 642 mm.

Místnost 1.07 chodba 2: Podlaha z PVC + keramický soklík. Omítky z MVC. Lokální poškození nátěru zárubně. Foto číslo 63. Nevytápěný prostor. Světlá výška 2 640 mm.

Místnost 1.08 spíž: Podlaha z PVC. Omítky z MVC s lokálním poškozením povrchu od trhlin. Foto číslo 64, 65. Dřevěné jednoduché okno. Nevytápěný prostor. Světlá výška 2 640 mm.

Místnost 1.09 WC: Podlaha z PVC. Omítky z MVC + původní keramický obklad výšky cca 1 350 mm. Dřevěné jednoduché okno. Místnost není vytápěna. Prochází jí stoupací potrubí topení se známky koroze. Foto číslo 66, 67. Světlá výška cca 2 650 mm.

Místnost 1.10 koupelna: Podlaha z PVC. Omítky z MVC + původní keramický obklad výšky cca 1 350 mm. Obklad s lokálním poškozením obkladu, spár. Foto číslo 68, 69. Obklad a podlaha pravděpodobně bez hydroizolační stěrky. Dřevěné jednoduché okno. Vytápěný prostor. Světlá výška cca 2 650 mm.



foto 51 1.01 předsíň



foto 52 1.01 schází označení elektrorozvaděče



foto 53 1.01 předsíň schází zvonek



foto 54 1.02 schodiště



foto 55 1.02 poškození omítky



foto 56 1.03 ložnice



foto 57 1.04 pokoj 1



foto 58 1.05 obývací pokoj trhlina nad otvorem



foto 59 1.05 obývací pokoj

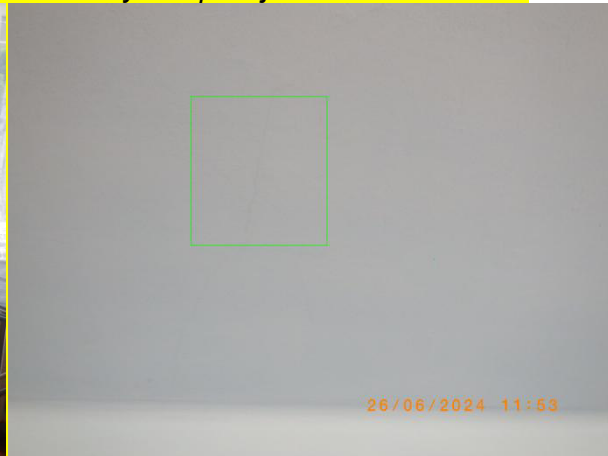


foto 60 1.05 obývací pokoj trhlina strop



foto 61 1.05 obývací pokoj poškození povrchu



foto 62 1.06 kuchyň schází digestoř



foto 63 1.07 chodba 2 poškození nátěru zárubně



foto 64 1.08 spíž



foto 65 1.08 spíž trhлина



foto 66 1.09 WC



foto 67 1.09 WC koroze potrubí

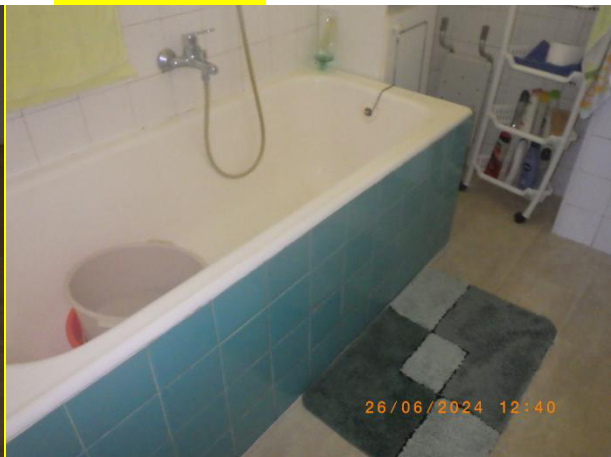


foto 68 1.10 koupelna



foto 69 1.10 koupelna poškozený obklad

Upozornění na rizika vady v druhém nadzemním podlaží (2NP) a střešní konstrukci:

Terasa : Podlaha z keramické dlažby s lokálním poškozením dlaždic, spár. Spáry zarůstají mechem/lišejníky. Poškozená je omítka stěny. Foto číslo 70, 71, 72. Odvodnění terasy je řešeno samospádem se sklonem do do žlabu. Spád nášlapné vrstvy je mírný. Foto číslo 73, 74.

Půdní prostor : Podlaha betonová s lokálním poškozením povrchů: Foto číslo 75, 76. Původní dřevěné okno a dveře na terasu. Nezateplený nevytápěný prostor.

Střešní konstrukce : Dřevěná konstrukce krovu s vaznice podepřená sloupky. Střecha bez zateplení a pojistné hydroizolační vrstvy s lokální netěsností. Foto číslo 78, 81. Pozednice je uložena na zdivo bez pozedního železobetonového věnce. Foto číslo 79. Není dodržen 50 mm odstup dřevěné konstrukce od komínového tělesa. Foto číslo 79, 80. Lokální poškození dřevěné konstrukce od dřevokazného hmyzu. Foto číslo 82. Krytina zarůstá mechem/lišejníky. Foto číslo 83. Poškození nátěru klempířských konstrukcí. Foto číslo 84. Schází lapače střešních splavenin. Foto 85. Poškození podbití římsy. Foto 86.



foto 70+ 71 2NP terasa poškození dlažby/spárování



foto 72



foto 73 2NP terasa poškození povrchu



foto 74 2NP terasa mírný spád



foto 75 2NP terasa mírný spád



foto 76 půda od trhlin poškození podlaha



foto 77 půda od trhlin poškozená podlaha



foto 78 půda



foto 79+ 80 schází 50 mm odstup dřevěné konstrukce od komínového tělesa foto 78



foto 81 netěsnost



foto 82 poškození od dřevokazného hmyzu



foto 83 krytina zarůstá mechem/lišejníky foto 84 poškození nátěru svodu, schází lapače splavenin



foto 85 schází lapače střešních splavenin foto 86 poškození podbití římsy

Upozornění na rizika, vady v okolí objektu :

Poškozený je povrch venkovního schodiště. Foto číslo 87.

Schází svislá hydroizolace soklové části zdiva. Foto číslo 88.

Severovýchodní část fasády (od sousedního domu č.p. 197) je provedena z hrubé omítky. Omítka je poškozena od trhlin. Foto číslo 89.

Poškozená od trhlin je římsa, fasáda. Foto číslo 90, 91.



foto 87 poškození povrchu schodiště od trhlin foto 88 schází svislá hydroizolace soklové části zdiva



foto 89+90 trhliny fasáda



foto 90



foto 91 trhlina římsa, fasáda

Shrnutí:

Níže uvedené hodnocení nemovitosti vyplývá z provedené prohlídky nemovitosti, která byla provedena vizuálním způsobem, bez invazních zkoušek. Zjištěný stav byl hodnocený k datu provedené prohlídky. Při prohlídce nemovitosti bylo zjištěno několik méně závažných vad a rizik a několik vad a rizik zásadnějších.

Vysvětlení hodnocení údajů z vlhkoměru vlhkosti:

Hodnocení vlhkosti zdiva v % hm. 0 - 3 % velmi nízká vlhkost.
3 – 5 % nízká vlhkost
5 – 7, 5 % zvýšená vlhkost
7,5 – 10 % velmi vysoká

Hodnocení RH – doporučená relativní vlhkost vzduchu RH pro obytné prostory 40 – 60 %.

DEW – vypočtená hodnota rosného bodu. Rosný bod je teplota, kdy začíná kondenzovat voda na povrchu.

MIX – vypočtená hodnota směsového poměru = množství vodní páry ve vzduchu.

Hodnocení technického stavu rodinného domu č.p. 284:

- Vlastnické vztahy nemovitost nejsou omezeny zástavním právem smluvním.
- Nebyl diagnostikován výskyt nebezpečných látek = azbestu.
- Radonové riziko je nízké.
- Střecha bez zateplení a pojistné hydroizolace.
- Lokální netěsnost střešní krytiny.
- Klempířské konstrukce z FeZn plechu s lokálně poškozením nátěru.
- Schází lapače střešních splavenin.

- U dřevěných konstrukcí krovu bylo diagnostikováno lokální poškození od dřevokazného hmyzu.
- Pozednice jsou osazeny na zdivo bez pozedního železobetonového věnce.
- Poškození podbití římsy.
- Železobetonová vnitřní schodiště s původními nášlapnými vrstvami z PVC.
- Stropy pravděpodobně s valcovaných nosníků + keramických tvárnic s betonovou zálivkou nad 1NP s výskytem trhlin v podlaze 2NP (půdy).
- Zdivo pravděpodobně keramické + 1PP může být i smíšené, kámen, beton, cihla. Zdivo bez zateplení.
- Zatepleny nejsou podlahy, strop.
- Vnitřní i venkovní omítky původní. Lokálně poškozený povrch od vlhkosti/trhlin.
- Obklady, dlažby původní s lokálním poškozením povrchu, pravděpodobně bez hydroizolační stěrky.
- Diagnostikována byla nízká vlhkost zdiva 4,5 % hm + v nášlapné vrstvě podlahy nízká vlhkost 4,8 % hm. RH = relativní vlhkost vzduchu 77,6 %.
- Schází svíslá hydroizolace soklové části zdiva.
- Požadavkům ČSN nevyhovuje výplň zábradlí vedoucí z 1NP do 2NP.
- Původní dřevěné, ocelové, i luxferová okna, s jednoduchým zasklením.
- Původní rozvody vody, topení, elektřiny. Rozvody vody topení z části nezatepleny + se objevuje koroze.
- Schází označení elektrorozvaděče tzv šipkou s bleskem.
- Koroze zárubní dveří v 1PP a komínových dvířek.
- Schází čidla automatické detekce požáru a přenosný hasící přístroj.

Celkový stav nemovitosti odpovídá době výstavby a průběžné údržbě.

Doporučení sanace rodinného domu č. p. 284.

- Opravit povrchy omítek, obkladů, podlah.
- Doplnit svíslou hydroizolaci soklové části zdiva. Případně zřídit funkční drenáž.
- Realizovat ochranný nátěr všech dřevěných konstrukcí.
- Dozateplit konstrukce.
- Doplnit lapače střešních splavenin.
- Opravit nátěry klempířských, ocelových konstrukcí.

V Dolním Němčí 3. 7. 2024
Martin Kočí inspektor nemovitostí

