

MARTIN KOČÍ

Prověření nemovitosti č.p. 31 Brno Komárov



2022

HLUCKÁ 13, 687 62 DOLNÍ NĚMČÍ

Prověření nemovitosti číslo 202322:

Všeobecně

1. Objednatel: Bartošová Věra

2. Účel vyjádření:

Posoudit technický stav

3. Předmětný objekt:

Rodinný dům Hněvkovského č. p.184/ 31, 617 00 Brno Komárov

4. Podklady

- Místní šetření ze dne 17. 10. 2023 v čase 10:30 až 13:30 hodin
- Počasí oblačno 14 stupňů C
- Info od majitelky
- Dílčí projektová dokumentace z roku 1993

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

- Řadový rodinný dům. Dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní + půdní prostor.
- Předpokládaný rok výstavby první polovina dvacátého století to je rok 1927.
- Obvodové zdivo smíšené cihelné keramické, siporexové tloušťky do 45 cm se zateplením fasády do 100 mm.
- Stropy převážně dřevěné trámové a z válcovaných profilů + betonu.
- Základy pravděpodobně z betonu, nebo smíšené. Přesnou hloubku nebylo možno ověřit.
- Šikmá sedlová střecha. Nebyla hodnocena.
- Dřevěná konstrukce krovu.
- Krytina skládaná keramická.
- V prvním a druhém nadzemním podlaží plastové okna s dvojsklem + vstupní dveře. V prvním podzemním podlaží původní výplně otvorů = garážová vrata + okno s jednoduchým zasklením.
- Vnitřní omítky z MVC.
- Podlahy převážně původní.
- Napojení na vodovod, elektro, plyn, veřejnou kanalizaci.
- Hlavní zdroj vytápění plynový kotel umístěný v mezipatře.
- Posuzovaná nemovitost se nachází v zástavbě města Brno Komárov v souladu s územním plánem.
- Geologické podloží hlína, písek, štěrk a nízký radonový stupeň.
- Půdorysný tvar do písmene L.
- Objekt je napojen na stávající hlavní komunikaci.
- Parkování před objektem. Případně v garáži.
- Předložena byla neúplná projektová dokumentace, která neodpovídá skutečnému stavu. Reálný stav jsem se pokusil zakreslit do několik příloh. Na tyto výkresy se budu odkazovat v textové části.
- Majitelka objektu by měla mít k nahlédnutí revize elektro, plynu, spalinových cest. Stav nebyl z mé strany hodnocený.

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

Tato část objektu je zdiva keramického nebo smíšeného (kámen, beton, cihla) . Strop pravděpodobně z betonu, nebo železobetonu.

- **0.01 Schodiště :** Podlaha z dlažby + z části betonová. Stěny z MVC poškozeny od velmi nízké vlhkosti zdiva 0,8 % hm. Bez soklíku. Foto číslo 01, 02, 03, 04. RH = relativní vlhkost vzduchu 63,7 %. Světlá výška při vstupu do garáže 1 950 mm. Šířka schodiště cca 840 mm. Místnost bez zdroje tepla. Pod úrovní podlahy umístěná šachta , která nebyla hodnocena.
- **0.02 Garáž :** Původní výplně otvorů. Foto číslo 05, 06. MVC omítky stěn s diagnostikovanou velmi nízkou vlhkostí 0,8 hm. RH = relativní vlhkost vzduchu 62,5 %. Foto číslo 07, 08, 09, 10. Podlaha betonová +keramický soklík. Povrch podlahy lokálně poškozený od trhlin a velmi vysoké vlhkosti 9,2 % hm. Foto číslo 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18. Místo poškozené od vysoké vlhkosti je u vrat. Příčinou je nevhodně řešený detail odvodnění spádové plochy před garáží. Schází zde odvodňovací žlab, nebo jiné vhodné opatření. Světlá výška místnosti 1 950 mm. Průchodná výška v místě vrat 1 800 mm.

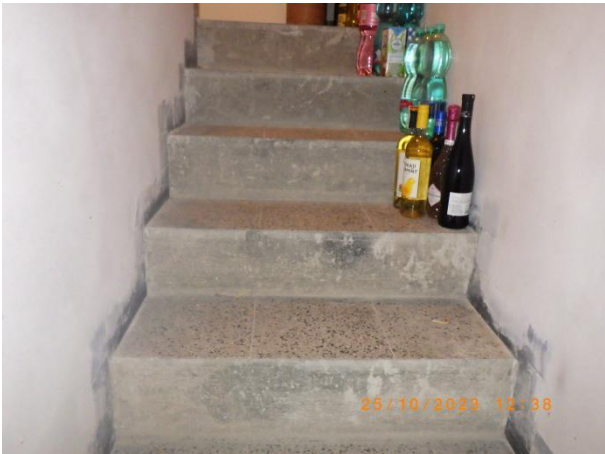


foto 01 +02 místnost 0.01 schodiště



foto 02



foto 03 0.01 schodiště vlhkost 0,8 % hm



foto 04 0.01 schodiště vlhkost 0 % hm



foto 05 +06 místnost 0.02 garáž původní výplně otvorů



foto 06



foto 07 +08 místnost 0.02 garáž vlhkost 1.5 % hm



foto 06



foto 09 0.02 garáž vlhkost 0 % hm



foto 10 0.02 garáž vlhkost 0,8 % hm



foto 11 +12 0.02 garáž vlhkost podlaha 0 % hm



foto 12



foto 13 +14 0.02 garáž vlhkost podlaha 0 % hm



foto 14



foto 15 0.02 garáž vlhkost podlaha 9,2 % hm



foto 16 0.02 garáž podlaha vlhkost 9 % hm



foto 17 nevhodně řešený detail odvodnění



foto 18 0.02 garáž poškozený povrch podlahy

**Upozornění na rizika, vady v prvním nadzemním podlaží (1NP) :
Popis + hodnocení pro původní část objektu:**

Zdivo pravděpodobně keramické tlušťky zdiva do 450 mm se zateplením stěn tl. cca 80 a 100 mm. Stropy dřevěné trámové. Jednotlivá podlaží spojená spojená železobetonovými schodišti.

Střecha sedlová z dřevěného krovu s vikýřem. Krytina keramická. Klempířské konstrukce z Fezn plechu. Výlez do půdního prostoru. Z důvodu nedostupnosti střecha podrobněji nehodnocena. Výplně v 1NP a 2NP plastové s izolačním dvojsklem. V 1PP původní okno s jednoduchým zasklením a původní ocelová garážová vrata.

- * **1.01 Chodba 1:** Podlaha z keramické dlažby se soklíkem. Foto číslo 19, 20. V prostorách chodby dvě schodišťová ramena. Diagnostikována velmi nízká vlhkost zdiva 1 % hm a RH = relativní vlhkost vzduchu 64 %. Foto číslo 21, 22, 23, 24, 25,26. Omítky stěn z MVC. Schází označení elektrorozvaděče tzv šipkou s bleskem. Rozvaděč je umístěný hned za vstupními dveřmi po pravé straně. Světlá výška cca 2 910 v místě u dveří do pracovny.
- * **1.02 Točité schodiště:** Šířky cca 1 000 mm. MVC omítky. Foto číslo 27.
- * **1.03 WC:** Původní keramická dlažba + obklad + MVC omítka. Šířka místnosti cca 840 mm, délka 1 090 mm. Světlá výška 2 580 mm. V rohu místnosti umístěný ventilátor. Foto číslo 26.
- * **1.04 Pracovna:** Podlaha vinylová. Stěny z MVC omítky lokálně poškozené od trhlin. Foto číslo 27, 28, 29. Výskyt trhlin ve fasádě. Foto číslo 30, 31. Světlá výška 2 917 mm.
- * **1.05 Kuchyň:** Místnost po celkové rekonstrukci. Vinylová podlaha. Omítky stěn z MVC. Foto číslo 32. Světlá výška 2 932 mm.
- * **1.06 Pokoj:** Podlaha vinylová. MVC omítky stěn s lokálním výskytem trhlin. Foto číslo 33, 34. Světlá výška místnosti 2 896 mm.



foto 19 +20 1.01 chodba 1

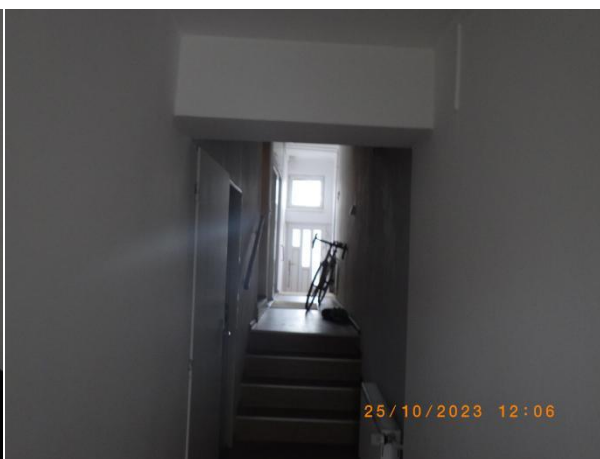


foto 20



foto 21 +22 1.01 chodba 1 vlhkost 0,8 % hm



foto 22



foto 23 +24 1.01 chodba 1 vlhkost 0,9 % hm



foto 24



foto 25 1.01 chodba 1 vlhkost 0,8 % hm



foto 26 1.01 chodba 1 vlhkost 1 % hm



foto 25 1.02 schodiště



foto 26 1.03 WC

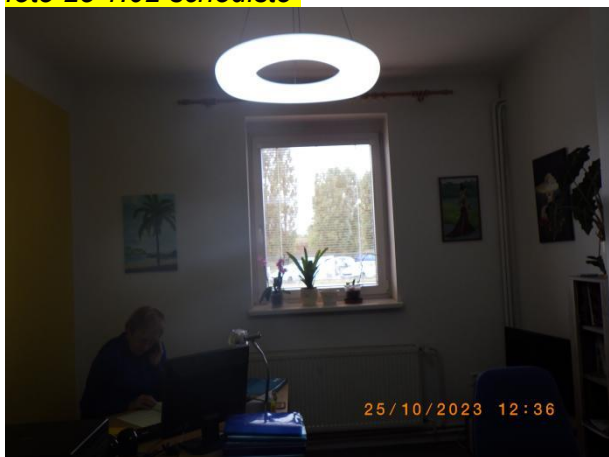


foto 27 1.04 pracovna

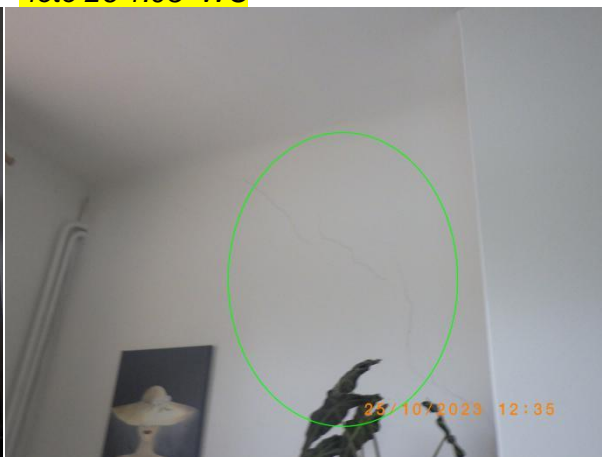


foto 28 1.04 pracovna trhliny zdivo



foto 29 1.04 pracovna trhliny zdivo



foto 30 1.04 pracovna trhliny fasáda



foto 31 1.04 pracovna trhliny fasáda

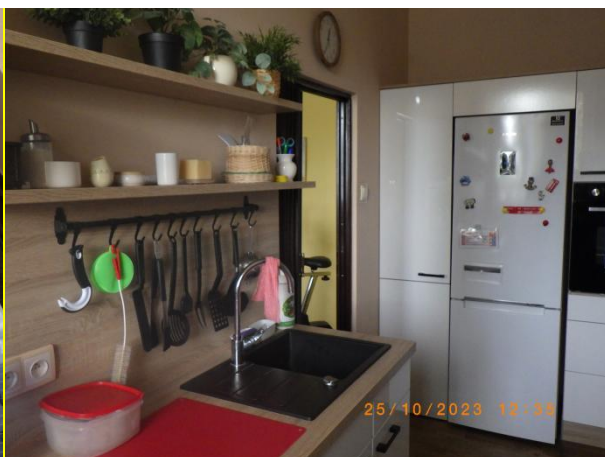


foto 32 1.05 kuchyň

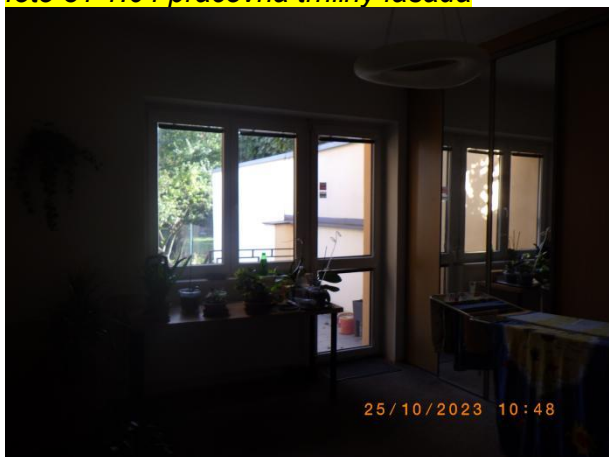


foto 33 1.06 pokoj

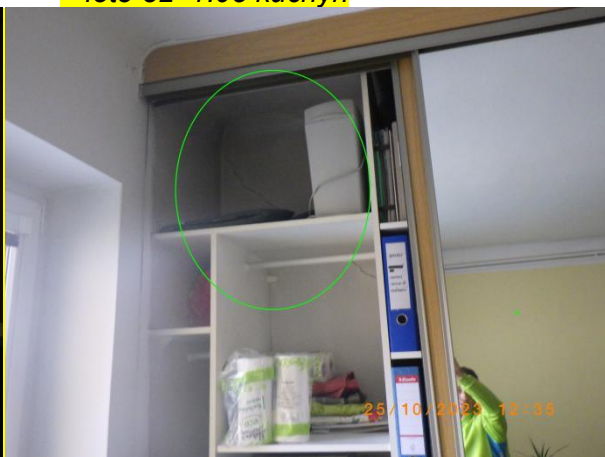


foto 34 1.06 pokoj trhlinka na zdi od souseda

Upozornění na rizika , vady přístavby v prvním nadzemním podlaží 1NP + hodnocení:

Přístavba má být provedena ze siporexového zdiva tl. 300 mm. Zdivo z pohledu ze zahrady a boku s tepelnou izolací tl. cca 80 mm. Stropy dle vyjádření bývalého majitele z válcovaných profilů a betonu. Nebylo detailněji zkoumáno. Střeška sedlová. Nebyla hodnocena. Výplně otvorů plastové s izolačním dvojsklem.

- * **1.07 Chodba 2:** Podlaha PVC . MVC omítky stěn. Foto číslo 35. Nevhodně je řešený detail dveří vedoucích na zahradu = práh dveří není 150 mm nad úroveň venkovní zámkové dlažby. Foto číslo 36.
- * **1.08 Koupelna:** Původní keramická dlažba + obklad. Stěny z části i z MVC. Dlažba i obklad pravděpodobně bez hydroizolační stěrky. Foto číslo 37, 38.

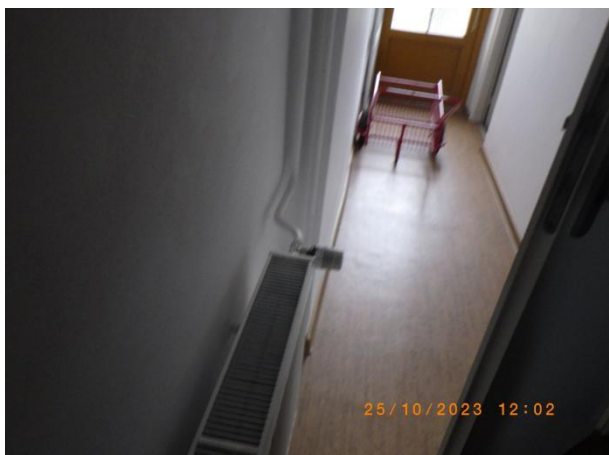


foto 35 1.07 chodba 2

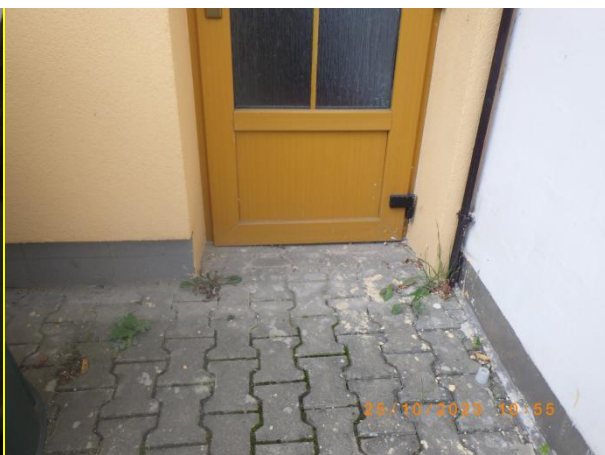


foto 36 práh dveří není 150 mm nad zámkovou dlažbou



foto 37 + 38 1.08 koupelna



foto 38

Upozornění na rizika, vady v druhém nadzemním podlaží 2NP u hlavního objektu:

- * **2.01 Schodiště vestibul:** Keramická dlažba + soklík s lokálně poškozenými, nebo nevyplněnými spárami. Foto číslo 39, 40. Zdivo i strop poškozeno od trhlin. Foto číslo 41, 42.
- * **2.02 Kotelna:** Místnost tzv. v mezipatře. V místnosti je kotel na plyn. Podlaha z části keramická dlažba. MVC omítky stěn. Světlá výška 2 221 mm.
- * **2.03 Pokoj 1:** Místnost s vikýřem. Vinylová podlaha + soklík. MVC omítky stěn. V místnosti výlez do půdního prostoru s půdními schody. Vysunutí schodů brání osazená skříň. Foto číslo 45,46. Šikmý pohled stropu = světlá výška v nižším bodě cca 2 370 mm. Vyšší cca 3 150 mm.
- * **2.04 Pokoj 2:** PVC podlaha (linoleum ?). MVC omítky stěn s lokálním výskytem trhlin. Foto číslo 47,48. Světlá výška 2 820 mm.

* **2.05 Pokoj 3:** PVC podlaha. MVC omítky stěn. Foto číslo 49, 50. Světlá výška 2 830 mm.



foto 39 2.01 schodiště poškození omítky



foto 40 schodiště 2.01 nevyplněné spáry



foto 41+42 2.01 schodiště stěny i strop s trhlinami



foto 42



foto 43 +44 2.02 kotelna



foto 44



foto 45 2.03 pokoj 1

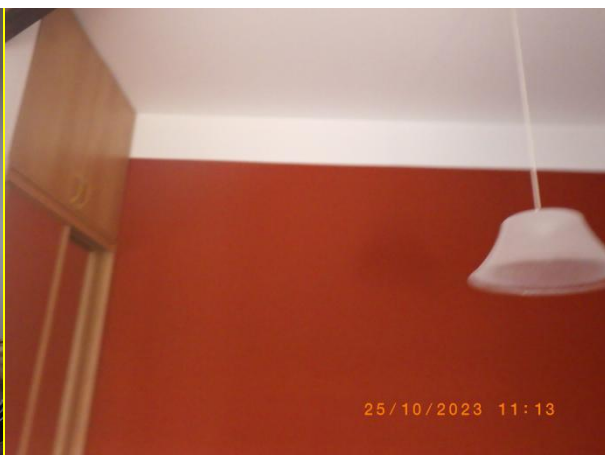


foto 46 2.03 pokoj 1 skříň



foto 47 2.04 pokoj 2

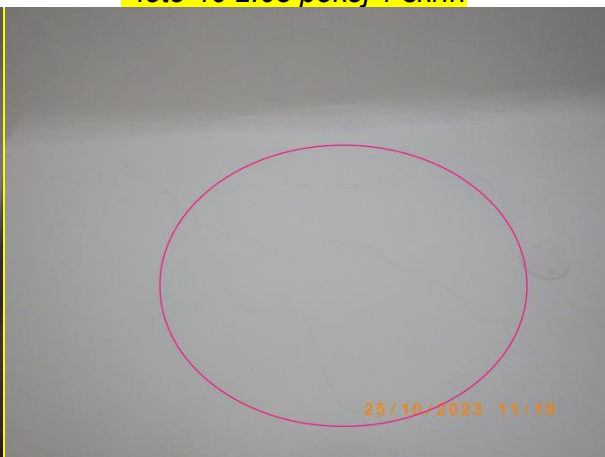


foto 48 2.04 pokoj 2 trhliny



foto 49 2.05 pokoj 3



foto 50 2.05 pokoj 3 okno

Upozornění na rizika vady v druhém nadzemním podlaží 2NP přístavby:

* **2.06 Chodba:** Podlaha keramická dlažba + soklík. MVC omítky stěn s lokálním výskytem trhlin. Foto číslo 51, 52, 53. Poškozená je styčná spára okna. Foto číslo 54. Světlá výška 2 294 mm.

* **2.07 Koupelna:** Podlaha keramická dlažba + obklad pravděpodobně v provedení bez hydroizolační stěrky. Foto číslo 55. Světla výška 2 280 mm.



foto 51 2.06 chodba



foto 52 2.06 chodba trhlina strop



foto 53 2.06 chodba trhliny



foto 54 2.06 chodba poškozená styčná spára



foto 55 2.07 koupelna



Upozornění na rizika, vady střešní konstrukce :

Hodnocena pouze viditelná venkovní část.

* Schází lapače střešních splavenin. Foto číslo 56.



foto 56 schází lapač střešních splavenin

Upozornění na rizika, vady v okolí objektu :

- Poškozená je venkovní dlažba. Foto číslo 57.
- Možné zvýšení hluku z důvodu provozu na silnici I/41.



foto 57 poškozená venkovní dlažba terasy

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 všeobecně pro obě části RD č. p. 31:

- Vlastnické vztahy nemovitost nejsou omezeny zástavním právem smluvním.
- Objekt je po rekonstrukci.
- Nebyl diagnostikován výskyt nebezpečných látek = azbestu.
- Radonové riziko je nízké.
- Krytina keramická.
- Stav střešní konstrukce nebylo možno ověřit.
- Klempířské konstrukce z FeZn plechu.
- Schází lapače střešních splavenin.
- Obvodové zdivo smíšené. Tloušťky cca do 450 mm lokálním výskytem trhlin.
- Fasáda objektu je zateplena z fasádního systému EPS tl.cca 80 mm až 100 mm.

- Není známo, zda je provedeno zateplení stropu, střechy, podlahy, soklové části objektu.
- Není k dispozici informace, zda byla osazena svislá hydroizolace soklové části zdiva.
- Vnitřní i venkovní omítky původní. Lokálně poškozený povrch.
- Obklady, dlažby původní s lokálním poškozením povrchu, spár.
- Nebylo možno ověřit provedení hydroizolační stěrky v koupelnách.
- Diagnostikována byla velmi nízká vlhkost zdiva 1 % hm. RH = relativní vlhkost vzduchu 64 %.
- Nevhodně je řešen detail u vchodových dveří na zahradu a vrat do garáže.
- V garáži diagnostikována velmi vysoká vlhkost 9,2 % hm v nášlapné vrstvě podlahy.
- Identifikováno biotické poškození fasády = poškození od hnízda ptáků z pohledu z ulice.
- Oslunění denním světlem je vyhovující.
- Původní plastové, ocelové i měděné rozvody vody, topení vč. kotle.
- Rozvody vody zatepleny.
- Schází označení elektrorozvaděče tzv šípkou.
- Schází čidla automatické detekce požáru a přenosný hasící přístroj.

Celkový stav nemovitosti odpovídá době výstavby a průběžné údržbě. Vhodné bude odstranit některé nedostatky zejména jde o dozateplení objektu aj.

Doporučení sanace RD č. p. 31.

- Opravit povrchy omítek, obkladů, podlah.
- Upravit detail u dveří chodby 2 vedoucí na zahradu. Případně dveře vyměnit.
- Upravit detail u vjezdu do garáže = například zřídit nový drenážní žlab apod.
- Zateplit obvodové konstrukce. To je zejména osadit tepelnou izolaci po celé části stropu nad 2NP + vyměnit výplně otvorů v 1PP.
- Před případnou opravou povrchů omítek to je trhlin v 1NP v pokoji a pracovním může být vhodné vyloučit aktivitu trhlin zřízením sádrových terčů + případně následně trhliny „ sešít “ vložením helikální výztuže. Viz přílohy sledování trhlin ve stěnách + sešívání trhlin.
- Osadit lapače střešních splavenin.

V Dolním Němčí 1. 11. 2023
Martin Kočí inspektor nemovitostí

