

MARTIN KOČÍ

Prověření nemovitosti č.p.
548 Brno Tuřany

HLUCKÁ 13, 687 62 DOLNÍ NĚMČÍ

Prověření nemovitosti číslo 202419:

Všeobecně

1. Objednatel: Horákovský Martin

2. Účel vyjádření:

Posoudit technický stav

3. Předmětný objekt:

Rodinný dům Karkulínova č.p. 548/24 620 00 Brno Tuřany

4. Podklady

- Místní šetření ze dne 14. 8. 2024 v čase 10:30 až 14:00 hodin
- Počasí skoro jasno 31 stupňů C
- Info od majitele

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

- Řadový 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. Bez zateplení.
- Materiálové složení stropu nebylo možno ověřit.
- Základy pravděpodobně z betonu nebo smíšené kámen/beton. Hloubku základů nebylo možno ověřit.
- Železobetonové schodiště spojující prostory 1NP a 1PP + schodiště s ocelovou nosnou konstrukcí a dřevěnými nášlapnými stupni spojující 1NP + 2NP. Vstup do půdního prostoru výlezem ve stropě se shrnovacím schodištěm.
- Šikmá sedlová střecha + plochá střecha s atikou nad terasou 2.
- Dřevěná konstrukce krovu s nosnou částí z dřevěných trámů a vaznic. Vaznice ztuženy příčnými trámy a podepřeny čtyřmi sloupky.
- Pozednice uložena na zdivo bez pozedního věnce. Ztužení vaznými trámy.
- Střecha s pojistnou hydroizolací.
- Střecha bez zateplení minerální vatou mezi krokve.
- Krytina skládaná keramická.
- Klempířské konstrukce z FeZn plechu.
- Výplně otvorů původní převážně plastové s izolačním dvojsklem.
- Vnitřní MVC omítky + keramický obklad, dlažba.
- Podlahy převážně původní.
- Napojení na vodovod, elektro, plyn, kanalizaci. Potrubí kanalizace vedeno původními jímkami.
- Rozvody vody, topení, kanalizace, elektro původní.
- Posuzovaná nemovitost se nachází v zástavbě města Brno v místní části Tuřany.
- Geologické písek, štěrk a nízký radonový stupeň.
- Objekt je napojen na stávající místní komunikaci.
- Parkování před objektem.
- Předložena nebyla projektová dokumentace, revize elektro, plynu, spalinových cest.

- Z důvodu absence projektové dokumentace bylo za účelem zpracování prověření provedeno orientační zaměření objektu a vytvořeny půdorysy prvního a druhého nadzemního podlaží.

Upozornění na rizika, vady v prvním nadzemním podlaží hlavní části objektu (1NP):

Místnost 1.01 závětrí: Podlaha dlažba + keramický obklad soklové části zdiva + břizolitová omítka. Foto číslo 01. Poškození výplně spár dlažby. Foto číslo 02.

Místnost 1.02 chodba 1: Podlaha původní dlažba. Stěny z MVC omítek + z části dřevěný obklad. Bez poškození povrchu. V místnosti je umístěný původní rozvaděč elektro. Foto číslo 03, 04.

Plastové dveře s izolačním dvojsklem. Vytápěný prostor.
Světlá výška cca 2 862 mm

Místnost 1.03 schodiště: Podlaha původní dlažba. Stěny z MVC omítky + dřevěný obklad. Bez poškození povrchu. V místnosti je umístěný plynový kotel. Schází odvětrání. Vytápěný prostor. Dřevěná výplň zábradlí není provedena v soulasu s normou ČSN. Foto číslo 05, 06.

Místnost 1.04 WC: Podlaha původní keramická dlažba + keramický obklad + MVC omítky. Bez poškození povrchu. V místnosti umístěno odvětrání stěnou k sousedovi. Vytápěný prostor.
Světlá výška cca 2 853 mm.

Místnost 1.05 umývárna: Podlaha původní keramická dlažba. Keramický obklad výšky cca 1 665 mm + původní MVC omítky oškození povrchu. Vytápěný prostor.
Světlá výška cca 2 853 mm.

Místnost 1.06 obývací pokoj: Podlaha vinylová + soklík. Foto číslo 09. Soklová lišta v části schází. Foto číslo 11. MVC povrchy stěn a stropu s lokálním poškozením od velmi nízké vlhkosti 0,8 % hm. RH = relativní vlhkost vzduchu 58 % . Foto číslo 10, 11. Lokální poškození povrchu stěn, stropu. Foto číslo 12.
Plastové okno s izolačním dvojsklem.
Vytápěný prostor.
Světlá výška 2 806.

Místnost 1.07 chodba 2: Podlaha původní dlažba. Stěna od kuchyně skleněná. Další stěny z MVC omítek s diagnostikovanou velmi nízkou vlhkostí zdiva 0,8 % hm. Foto číslo 13, 15, 16, 17. Poškození nátěru zárubně dveří schodiště. Foto číslo 16.

Plastové dveře s izolačním dvojsklem.

Nevytápěný prostor.

Světlá výška cca 2 830 mm.

Místnost 1.08 kuchyň: Vinylová podlaha s lokálním poškozením od tzv zvlnění/propadu podlahy + soklík. Foto číslo 18. Stěny z MVC omítek s diagnostikovanou velmi nízkou vlhkostí zdiva 1,3 % hm. RH = relativní vlhkost vzduchu 58,8 %. Foto číslo 21, 22, 23.

V místnosti je umístěný plynový sporák s digestoří. Foto číslo 19 + elektrický ohřívač vody Ariston. Foto číslo 20.

Vytápěný prostor.

Světlá výška cca 2 820 mm.

Místnost 1.09 spíž: Původní keramická podlaha + soklík. Foto číslo 24. Povrch stěn z MVC omítek s lokálním poškozením povrchu od velmi nízké vlhkosti 0,8 % hm a plísní. RH = relativní vlhkost vzduchu Foto číslo 25, 26, 27, 28, 29. Koroze potrubí. Foto číslo 30.

Plastové okno s izolačním dvojsklem.

Nevytápěný prostor.

Světlá výška cca 2 820 mm.

Místnost 1.10 sklep/sklad: Tato místnost má sníženou úroveň podlahy o výšku cca 1 140 mm. Podlaha je ve spodní části ze šterku/písku. Foto číslo 31, 38.

Schodiště železobetonové bez nášlapné vrstvy a zábradlí. Foto číslo 31.

Povrchy stěn, stropu poškozeny od trhlin. Foto číslo 32, 33, 34.

Ve stěnách diagnostikována velmi nízká vlhkost 1,3 % hm. RH = relativní vlhkost vzduchu 54,6 %. Foto číslo 35, 36, 37.

Dřevěné dveře.

Nevytápěný prostor.

Světlá výška v horní úrovni schodiště cca 2 830 mm.

Světlá výška v místě dolní úrovně schodiště cca 3 972 mm.

Místnost 1.1.dílna: Podlaha původní betonová mazanina, nebo cementový potěr s diagnostikovanou velmi nízkou vlhkostí 1 % hm. Stěny + strop z MVC omítek poškozené od trhlin. Foto číslo 35, 36, 37. Ve stěnách diagnostikována velmi nízká vlhkost zdiva 1,2 % hm. RH = relativní vlhkost vzduchu 53,9 %. Foto číslo 44, 46.

V místnosti jsou umístěny dva radiátory. Aktuálně místnost bez zdroje tepla. Foto číslo 47.

Původní dřevěné dveře + plastové okno s izolačním dvojsklem.

Světlá výška cca 2 834 mm.



foto 01 1.01 závětrí



foto 02 1.01 poškozený obklad schodiště



foto 03 1.02 zádveř



foto 04 1.02 zádveř původní elektro instalace

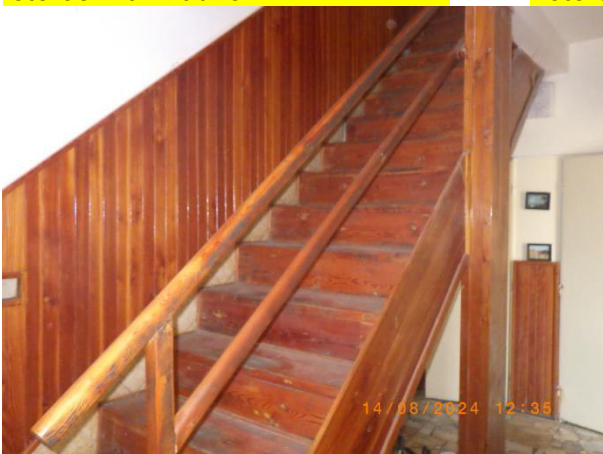


foto 05 1.03 schodiště



foto 06 1.03 schodiště plynový kotel



foto 07 1.04 WC



foto 08 1.05 umývárna

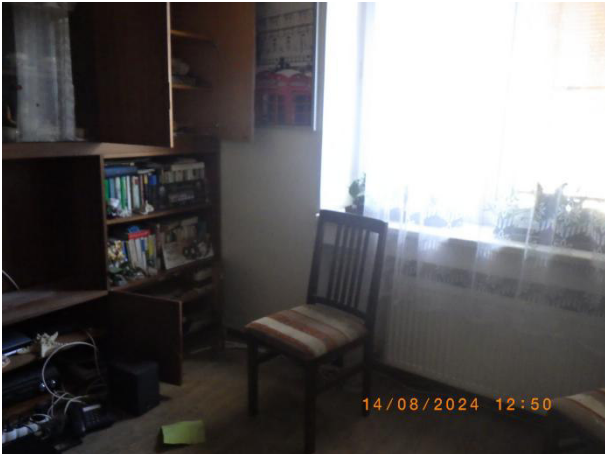


foto 09 1.06 obývací pokoj



foto 10 1.06 obývací pokoj vlhkost 0,8 % hm



foto 11 1.06 obývací pokoj vlhkost 0,8 % hm



foto 12 1.06 obývací nezapravený průstup



foto 13 +14 1.07 chodba 2

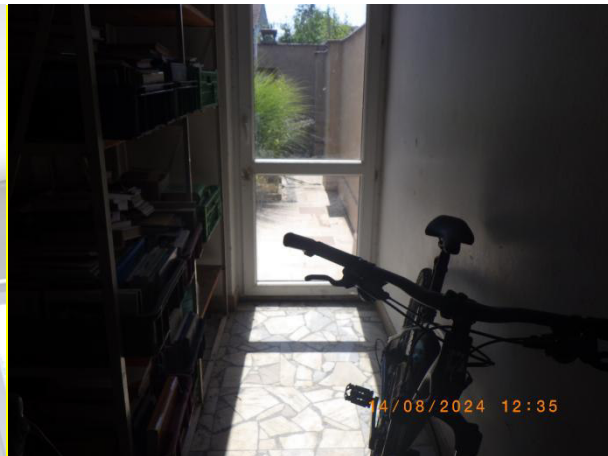


foto 14



foto 15 +16 1.07 chodba vlhkost 0,8 % hm



foto 16



foto 17 1.07 chodba vlhkost 0,8 % hm



foto 18 1.08 kuchyň poškození podlahy



foto 19 1.08 kuchyň plynový sporák s digestoří



foto 20 1.08 kuchyň ohřivač vody Ariston



foto 21 1.08 kuchyň vlhkost 0,9 % hm



foto 22 1.08 kuchyň vlhkost 1,3 % hm



foto 23 1.08 kuchyň vlhkost 0,9 % hm



foto 24 1.09 spíž



foto 25 1.08 spíž plíseň v rohu



foto 26 1.08 spíž vlhkost 0,8 % hm



foto 27 1.08 spíž vlhkost 0,8 % hm



foto 28 1.08 spíž vlhkost 0 % hm



foto 29 1.08 spíž vlhkost 0,8 % hm



foto 30 1.08 spíž koroze potrubí



foto 31 1.09 sklep schází zábradlí



foto 32 1.09 sklep poškození povrchů od trhlin



foto 33 +34 1.09 sklep poškození stropu i stěn od trhlin



foto 34



foto 35 1.09 sklep vlhkost 1 % hm foto



36 1.09 sklep vlhkost 1,3 % hm



foto 37 1.09 sklep vlhkost 1,3 % hm foto 38 1.09 sklep



foto 39 1.10 dílna

foto 40 1.10 dílna trhliny strop,zdivo



foto 41 1.10 dílna trhliny strop

foto 42 1.10 dílna trhliny zdivo



foto 43 1.10 dílna vlhkost podlaha 1 % hm



foto 44 1.10 dílna vlhkost 1,2 % hm



foto 45 1.10 dílna podlaha vlhkost 1 % hm



foto 46 1.10 dílna vlhkost 0 % hm



foto 47 1.10 schází zdroj tepla

Upozornění na rizika, vady a popis místností v 2NP :

Místnost 2.01 chodba + schodiště : Podlaha původní dlažba. Povrchy stěn z MVC omítek + dřevěný obklad. Průchod místností je omezený dvěma komíny. Foto číslo 48. V místnosti je umístěný výlez do půdního prostoru se stahovacím schodištěm.

Prostor není vytápěný.

Světlá výška cca 2 600 mm.

Místnost 2.02 pracovna : Podlaha původní z PVC + soklík. Povrch stěn, stropu z MVC omítek s lokálním poškozením povrchu od trhlín. Foto číslo 50.

Plastové okno s izolačním dvojsklem.

Vytápěný prostor.

Světlá výška cca 2 616 mm.

Místnost 2.03 pokoj 1: Původní podlaha z OSB desek. Povrchy stěn, stropu z MVC omítek.

Výskyt trhlín v příčce i zdi od souseda. Foto číslo 51, 52.

Plastové okno s izolačním dvojsklem.

Vytápěný prostor.

Světlá výška cca 2 632 mm.

Místnost 2.04 pokoj 2: Původní podlaha z OSB desek. Povrch stěn, stropu z MVC omítek.

Výskyt trhlín v příčce i zdi od souseda. Vytápěný prostor. Foto 57.

Světlá výška cca 2 608 mm.

Místnosti 2.05 koupelna: Podlaha původní keramická + původní keramický obklad výšky cca 1 943 mm. Dlažba i obklad pravděpodobně bez hydroizolační stěrky. Obklad nemá lokálně správně vyplněny styčné spáry, nebo je poškozený. Stěny, strop z MVC s lokálním poškozením povrchů od vlhkosti. Foto číslo 59, 60, 61, 62, 63.

V místnosti je umístěný plynový ohřívač vody.

Plastové okno/dveře s izolačním dvojsklem vedoucí na terasu .

Vytápěný prostor. Světlá výška cca 2 616 mm.

Místnost 2.06 terasa. Podlaha keramická dlažba + keramický obklad stěn. Ze strany skleníku dřevěná stěna, která nemusí mít vyhovující tepelně izolační vlastnosti. Foto číslo 64, 65.

Nevytápěný prostor.

Místnost 2.07 skleník.: Podlaha keramická. Místností prochází komín dílny. Nadstřešní část zdiva komína poškozena. Foto číslo 66, 67.

Světlá výška v nejnižším místě cca 1 697 mm a v nejvyšším cca 2 535 mm.

Místnost 2.08 terasa 2 : Podlaha původní keramická. Spád mírný směrem do dvora. Voda stéká podokapního žlabu. Spáry dlažby byly už opravovány, proto bude vhodné stav průběžně kontrolovat. Foto číslo 68, 69.



foto 48 2.01 schodiště



foto 49 2.02 pracovna



foto 50 2.02 pracovna trhliny přička



foto 51 2.03 pokoj 1



foto 52 2.03 pokoj 1 trhliny přička



foto 53 2.04 pokoj 2



foto 54 2.04 pokoj 2 poškození omítek



foto 55 2.04 pokoj 2 detail trhliny



foto 56 2.04 pokoj 2 trhlina příčka



foto 57 2.04 pokoj 2 poškozený povrch omítky



foto 58 2.04 pokoj 2 poškození povrchu



foto 59 2.05 koupelna poškození obkladu



foto 60 + 61 2.05 koupelna poškození povrchu



foto 61



foto 62 2.05 koupelna poškození obkladu vany



foto 63 2.05 koupelna nevylněná spára obkladu



foto 64 + 65 2.06 terasa



foto 65



foto 66 2.07 skleník



foto 67 2.07 poškozené zdivo komína



foto 68 terasa 2



foto 69 terasa 2 detail dlažby

Upozornění na rizika vady v půdním prostoru a ve střešní konstrukci:

Terasa 2 + skleník: Odvodnění je řešeno samospádem do podokapního žlab. Žlab má vyvedený svislý svod na přístavbu skladu ve dvoře. Srážková voda tak ústí na plochu střechu skladu, který je poškozený od zarůstání mechem lišejníky. Foto číslo 70. Vhodné bude svislý svod z terasy zaústit přímo do kanalizace/ jímky.

Půdní prostor: Podlaha betonová bez zateplení:

Střešní konstrukce : Dřevěná konstrukce krovu s vaznice podepřená sloupky. Střecha bez zateplení mezi krokve s pojistnou hydroizolační vrstvou bez viditelného poškození. Foto číslo 72 . Pozednice je uložena na zdivo bez pozedního železobetonového věnce. Foto číslo 73.

Není dodržen 50 mm odstup dřevěné konstrukce od komínového tělesa. Foto číslo 71 + komínový průduch nemá zavřeny komínové dvířka. Foto číslo 74.

Lokální poškození dřevěné konstrukce od dřevokazného hmyzu. Foto číslo 75, 76.



foto 70 odvodnění terasy 2



foto 71 schází 50 mm odstup od komínu



foto 72 půda



foto 73 půda

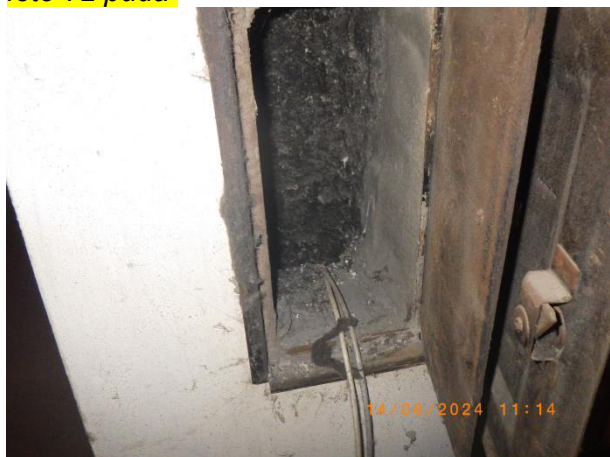


foto 74 otevřené komínové dvířka



foto 75 poškození od dřevokazného hmyzu



foto 76 poškození od dřevokazného hmyzu

Upozornění na rizika, vady v okolí objektu :

Poškozený je povrch fasády. Foto číslo 77, 78, 79, 81.

Schází svislá hydroizolace soklové části zdiva.

Nesprávně jsou utěsněny styčné spáry některých otvorů. Schází izolační pásy. PUR pěna degraduje. Foto číslo 80.

Možné zvýšení hladiny hluku z důvodu blízkého mezinárodního letiště.

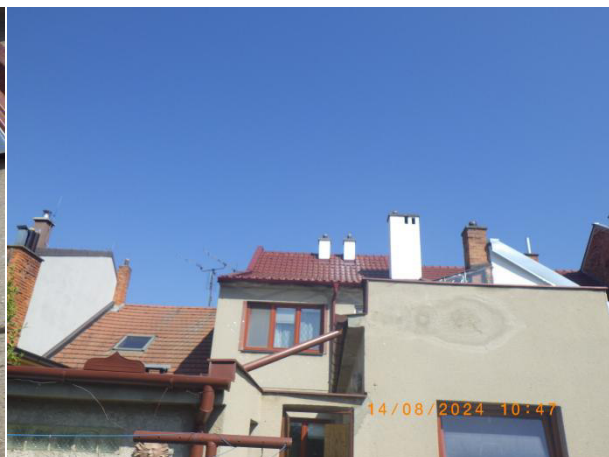


foto 77 +78 poškození povrchu omítek fasády foto 78



foto 79 trhlina fasáda



foto 80 nedostatečně utěsněné styčné spáry



foto 81 poškození omítky



foto 82 poškození od trhlín plotová zeď

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. 548:

- Vlastnické vztahy nemovitost nejsou omezeny zástavním právem smluvním.
- Nebyl diagnostikován výskyt nebezpečných látek = azbestu.
- Radonové riziko je nízké.
- Střecha bez zateplení.
- Krytina keramická s pojistnou hydroizolací bez nálezu netěsnosti.
- Klempířské konstrukce z FeZn plechu.
- U dřevěných konstrukcí krovu bylo diagnostikováno lokální poškození od dřevokazného hmyzu.
- Pozednice jsou osazeny na zdivo bez pozedního železobetonového věnce.
- Hlavní schodiště z ocelové nosné konstrukce a dřevěnými stupnicemi.
- Zdivo pravděpodobně keramické, nebo smíšené. Zdivo bez zateplení.
- Zatepleny nejsou podlahy, stropy.
- Vnitřní i venkovní omítky původní. Lokálně poškozený povrch od vlhkosti/trhlin.
- Trhliny se objevují i ve stropní konstrukci.
- Obklady, dlažby původní s lokálním poškozením povrchu. V koupelně pravděpodobně bez hydroizolační stěrky.
- Diagnostikována byla nízká vlhkost zdiva 1,3 % hm + v nášlapné vrstvě podlahy nízká vlhkost 1 % hm. RH = relativní vlhkost vzduchu 62,4 %.
- Schází svíslá hydroizolace soklové části zdiva.
- Požadavkům ČSN nevyhovuje výplň zábradlí vedoucí z 1NP do 2NP.
- Plastové výplně otvorů s izolačním dvojsklem s výjimkou dveří sklepa,dílňy.
- Původní rozvody vody, topení, elektřiny.
- Schází 50 mm odstup dřevěné konstrukce od komína + komínové dvířka nejsou uzavřena.
- Koroze potrubí.
- Osvětlení denním světlem pro obytné místnosti vyhovující.
- Schází čidla automatické detekce požáru a přenosný hasící přístroj.

Celkový stav nemovitosti odpovídá době výstavby a průběžné údržbě.

Doporučení sanace rodinného domu č. p. 548.

- Opravit povrchy omítek, obkladů, podlah.
- Opravit poškozené zdivo komína dílny.
- Doplnit svíslou hydroizolaci soklové části zdiva. Případně zřídit funkční drenáž.
- Realizovat ochranný nátěr všech dřevěných konstrukcí.
- Dozateplit konstrukce.
- Opravit výplň zábradlí schodiště.

V Dolním Němčí 27. 8. 2024
Martin Kočí inspektor nemovitostí

