



ZPRÁVA Z INSPEKCE NEMOVITOSTI

Jiráskova 1286,
Roztoky u Prahy
Typ inspekce: **Standard**
19. 6. 2026

Inspektor: Němeček Josef

Revize: Ing. Jan Březina



Celkový stav nemovitosti: **havarijný, k demolicí**



Oblast	Nehodnoceno	Závada nezjištěna	Nebrání užívání	Nutná oprava	Nutná rekonstrukce	Odhad ceny odstranění závad
Pozemek a umístění objektu			—	—	1 2 3 4 5	720 000 Kč
Půdorys a výměry		✓	—	—	—	—
Základy a nosné konstrukce			10 12	13	6 7 8 9 11	1 100 000 Kč
Nenosné příčky a konstrukce		✓	—	—	—	—
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Částečně nehodnoceno		—	—	14 15 16	2 250 000 Kč
Střecha, hromosvody, okapy	Částečně nehodnoceno		18	—	17	1 000 000 Kč
Izolace	Částečně nehodnoceno		—	—	19 20	—
Vnitřní instalace	Částečně nehodnoceno	✓	—	—	—	—
Vytápění a klimatizace	Částečně nehodnoceno		—	—	21 22	10 000 Kč



Oblast	Nehodnoceno	Závada nezjištěna	Nebránící užívání	Nutná oprava	Nutná rekonstrukce	Odhad ceny odstranění závad
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty			—	24	23 25	2 500 000 Kč
Dveře a okna			—	—	26 27	360 000 Kč
Sklepy, garáže, parkoviště	Částečně nehodnoceno		—	28	—	200 000 Kč
Požární bezpečnost a hygienické podmínky	Částečně nehodnoceno		—	—	29 30 31	—
Měření rovinnosti podlah a stěn	Částečně nehodnoceno		—	—	32	—
Měření elektroinstalací	Nehodnoceno		—	—	—	—
Měření vlhkosti			—	—	33	1 000 000 Kč
Celkem počet závad a náklady na jejich odstranění			3	3	27	9 140 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Pozemek a umístění objektu					
1.	Pozemek a umístění objektu	otevřená vodovodní šachta	Nutná rekonstrukce	Připravit dle aktuálně platné legislativy „Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.,“	70 000 Kč
2.	Pozemek a umístění objektu	nezapsaná stavba do KN	Nutná rekonstrukce	Doporučuji odstranit s ohledem na její havarijní stav	50 000 Kč
3.	Pozemek a umístění objektu	opadávající sousední stavby na hranici pozemku	Nutná rekonstrukce	Nutno komunikovat se sousedem a dořešit přístup na pozemek za účelem oprav.	0 Kč
4.	Pozemek a umístění objektu	chybějící plot se sousedem	Nutná rekonstrukce	dostavba nového plotu	100 000 Kč
5.	Pozemek a umístění objektu	nedokončený plot, branka, vrata, zpevněné plochy a přístupy do objektu do ulice Jirásková	Nutná rekonstrukce	Dokončit dle PD pro rekonstrukci...odhad ceny	500 000 Kč
Základy a nosné konstrukce					
6.	Základy a sokly	Nespecifikované základy, jejich kompaktnost, hloubka založení.	Nutná rekonstrukce	Zvážit náklady na rekonstrukci a porovnat s výstavbou nového objektu. Cenu nelze určit.	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
7.	Svislé nosné konstrukce	Nedozděné kapsy po bourání	Nutná rekonstrukce	Zvážit náklady na rekonstrukci a porovnat s výstavbou nového objektu. Cenu nelze určit.	0 Kč
8.	Svislé nosné konstrukce	prasklina v obvodové nosné stěně	Nutná rekonstrukce	Zvážit náklady na rekonstrukci a porovnat s výstavbou nového objektu. Cenu nelze určit.	0 Kč
9.	Vodorovné nosné konstrukce	Promočený strop od vody ze střechy	Nutná rekonstrukce	Zvážit náklady na rekonstrukci a porovnat s výstavbou nového objektu. Cenu nelze určit.	0 Kč
10.	Vodorovné nosné konstrukce	skladba základové desky a podlah nelze ověřit	Nebránící užívání	Zvážit náklady na rekonstrukci a porovnat s výstavbou nového objektu. Cenu nelze určit.	0 Kč
11.	Střešní konstrukce	chybějící konstrukce	Nutná rekonstrukce	Kompletní nová střecha, odhad novou střechu	700 000 Kč
12.	Střešní konstrukce	Vlhké konstrukce, deformace	Nebránící užívání	Kompletní nová střecha, odhad na demolice	200 000 Kč
13.	Střešní konstrukce	Absence věnců	Nutná oprava	doplnit při rekonstrukci dle PD	200 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy					
14.	Exteriéry	Exteriér je velice neutěšený, projevuje se dlouhodobé neužívání všech prostor i staveb. Veškeré stavby jsou v havarijním stavu mimo rozestavěného plotu k ulici Jiráskova.	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme oslovit projektanta a následně vytvořit kompletní úpravy	1 500 000 Kč
15.	Fasáda	Kompletní povrch fasády ze 100% je k opravě,	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme zvážit náklady na rekonstrukci nebo výstavbu nového objektu. Před zahájením oprav je nutné mít zajištěnou statiku objektu a vodorovnou hydroizolaci všech stěn .	700 000 Kč
16.	Fasáda	Zateplení polystyrenem je provedeno v rozporu s ETICS	Nutná rekonstrukce	10% sundat a nově aplikovat správnou tl. izolantu dle výpočtu PD	50 000 Kč
Střecha, hromosvody, okapy					
17.	Střecha	Celá střecha je ke kompletní rekonstrukci-havarijní stav.	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme zvážit náklady na rekonstrukci nebo výstavbu nového objektu. Před zahájením oprav je nutné mít zajištěnou statiku objektu.	1 000 000 Kč
18.	Okapy	Ze 100% nefunkční klempířské prvky(lemování, žlaby, svody, parapety.	Nebránící užívání	Doporučujeme zvážit náklady na rekonstrukci nebo výstavbu nového objektu.	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Izolace					
19.	Tepelné izolace	Není realizováno dle ETICS	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme zvážit náklady na rekonstrukci nebo výstavbu nového objektu. Před zahájením oprav je nutné mít zajištěnou statiku objektu a vodorovnou hydroizolaci všech stěn .	0 Kč
20.	Hydroizolace	rozpad hydroizolace	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme zvážit náklady na rekonstrukci nebo výstavbu nového objektu. Před zahájením oprav je nutné mít zajištěnou statiku objektu a vodorovnou hydroizolaci všech stěn .	0 Kč
Vytápění a klimatizace					
21.	Topný systém	Nejsou předloženy platné revize na spalínové cesty a na kamna	Nutná rekonstrukce	doplnit revize,	5 000 Kč
22.	Kamna a krby	Nejsou platné revize na spalínové cesty a kamna	Nutná rekonstrukce		5 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty					
23.	Povrchy	Povrchy omítek jsou z důvodu dlouhodobého neužívání, kdy se prostor dle platné legislativy nevětrá, nevytápí navlhle a prostoru je cítit zatuchlina.	Nutná rekonstrukce	Kompletně nové omítky	900 000 Kč
24.	Podlahy a schodiště	Povrchy jsou různě pokroucené, nejednotné zaplísňené.	Nutná oprava	Kompletní výměna skladby podlah	1 000 000 Kč
25.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Ke kompletní rekonstrukci	Nutná rekonstrukce	Kompletní rekonstrukce	600 000 Kč
Dveře a okna					
26.	Dveře	Dveře jsou na konci životnosti	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme výměnu	160 000 Kč
27.	Okna	Okna jsou na konci životnosti.	Nutná rekonstrukce	doporučujeme výměnu	200 000 Kč
Sklepy, garáže, parkoviště					
28.	Garáže, parkoviště	v době inspekce nebylo parkovací místo vybudováno	Nutná oprava	vybudovat vjezd, bránu a plochu pro parkování	200 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Požární bezpečnost a hygienické podmínky					
29.	Hygienické podmínky	Prostory jsou dlouhodobě nevětrány, nevytápěny.	Nutná rekonstrukce	celková rekonstrukce	0 Kč
30.	Hygienické podmínky	zatékání stropem zapáchají, na stropě v ložnici je plíseň	Nutná rekonstrukce	celková rekonstrukce	0 Kč
31.	Hygienické podmínky	ve stěnách naměřena vlhkost	Nutná rekonstrukce	celková rekonstrukce	0 Kč
Měření rovinnosti podlah a stěn					
32.	Stěny	naměřena vysoká vlhkost stěn	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme řešit spolu s rekonstrukcí objektu	0 Kč
Měření vlhkosti					
33.	Měření vlhkosti	vlhkost stěn je v celém objektu, strop v ložnici je mokrá od protékající vody skrze střechu.	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme řešit při rekonstrukci	1 000 000 Kč
Celkem počet závad a náklady na jejich odstranění		33			9 140 000 Kč



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Izolace	Akustické a jiné izolace	Při inspekci nebyl zajištěn přístup do sklepa v 1PP, uskladněno na schodech spousta odpadu. Foto poskytl prodávající. Dům je dlouhodobě I odpojen od elektřiny-neměřeno
Vnitřní instalace	Vzduchotechnika	
Sklepy, garáže, parkoviště	Sklepy	
Měření elektroinstalací	Měření elektroinstalací	
Střecha, hromosvody, okapy	Hromosvody	
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Lodžie, balkony, terasy	
Měření rovinnosti podlah a stěn	Podlahy	
Požární bezpečnost a hygienické podmínky	Požární bezpečnost	



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Není klimatizace

Údaje z katastru nemovitostí

Adresa:	Jiráskova 1286 , Roztoky u Prahy , 25263
Katastrální území:	Žalov (742511)
Číslo listu vlastnictví:	423
Vlastník nemovitosti:	Kašpar Jiří, Jiráskova 1286, 25263 Roztoky
Budova č.p.:	1286
Jednotka č.:	1
Parcela:	3488
Výměra parcely:	514 m ²
Ochrana nemovitosti:	Ne
Omezení vlastnického práva:	Ne
Jiné zápisy:	Ne

Základní popis nemovitosti

Typ nemovitosti	dům
Podtyp nemovitosti	
Udávaná užitná plocha	180
Udávaná zastavěná plocha	111
Udávaná plocha pozemku	514



Popis nemovitosti

Dispozice	2+1
Celkový stav nemovitosti	havarijní
Fáze životního cyklu nemovitosti	k demolici
Udávaná energetická náročnost	NE
Ověřená projektová dokumentace	NE
Konstrukce	zděná
Počet podlaží	1
Počet bytů	1
Pozice domu	samostatný
Příjezdová komunikace	asfaltová
Umístění v obci	Klidná část obce
Elektroinstalace	není
Systém vytápění	místní (lokální)
Zdroj vytápění	tuhá paliva
Zdroj vody	veřejný vodovod
Kanalizace	septik
Balkon, lodžie, terasa	ne
Sklep	ano
Plyn	ne
Venkovní parkování	ANO
Garážová parkování	NE

Stručný popis nemovitosti

Dům je ve vyhledávané lokalitě, několik let (cca 14l) je dům opuštěn a odpojen od vody (vodoměrná šachta na pozemku) a elektřiny, přípojka kanalizace a plynu je na hranici pozemku (dům na tyto média nebyl napojen). Do domu intenzívně a dlouhodobě zatéká dřevou střešou a dochází k degradaci stropu nad 1NP. Dům vyžaduje kompletní rekonstrukci



Z ulice Jiráskova





Požadavky investora

Inspekce nemovitosti před plánovaným prodejem.

Účel inspekce

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

Podklady poskytnuté majitelem nemovitosti

NE

Další informace

Dům k prodeji, 14 let nikdo neobývá, objekt chátrá.

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 Nemainspekt 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.



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

Rozsah inspekce sjednaný investorem zahrnuje vyhodnocení stavu nemovitosti a další služby v následujícím rozsahu:

- Pozemek a umístění objektu
- Půdorys a výměry
- Základy a nosné konstrukce
- Nenosné příčky a konstrukce
- Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy
- Střecha, hromosvody, okapy
- Izolace
- Vnitřní instalace
- Vytápění a klimatizace
- Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty
- Dveře a okna
- Sklepy, garáže, parkoviště
- Požární bezpečnost a hygienické podmínky
- Měření rovinnosti podlah a stěn
- Měření elektroinstalací
- Měření vlhkosti



Závěry

Zanedbaný pozemek s nutností dořešit oplocení, havarijní stavby, přístupové cesty, parkování, přípojky IS.

Pozemek a umístění objektu

Hranice pozemku tvoří z velké části sousední stavby (špatný stav), rozpadlé a nebo chybějící ploty (různé materiály). V zadním pravém rohu je umístěn zděný altán v havarijním stavu (není zakreslen v KN).

Na pozemku za domem je umístěn septik, podzemní část sklepa.

Na pozemku k ulici Jirásková jsou napojovací body : voda (zděná šachta), plyn(pilíř), kanalizace (napojovací bod), elektro (přípojka), kopaná studna pažená skruží (bez udání hloubky a kvality vody (provizorně uzavřeno různými deskami) .

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
1.	Pozemek a umístění objektu	otevřená vodovodní šachta	Nutná rekonstrukce	Připravit dle aktuálně platné legislativy „Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.“,	70 000 Kč
2.	Pozemek a umístění objektu	nezapsaná stavba do KN	Nutná rekonstrukce	Doporučuji odstranit s ohledem na její havarijní stav	50 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
3.	Pozemek a umístění objektu	opadávající sousední stavby na hranici pozemku	Nutná rekonstrukce	Nutno komunikovat se sousedem a dořešit přístup na pozemek za účelem oprav.	0 Kč
4.	Pozemek a umístění objektu	chybějící plot se sousedem	Nutná rekonstrukce	dostavba nového plotu	100 000 Kč
5.	Pozemek a umístění objektu	nedokončený plot, branka, vrata, zpevněné plochy a přístupy do objektu do ulice Jirásková	Nutná rekonstrukce	Dokončit dle PD pro rekonstrukci...od had ceny	500 000 Kč



plot Jirásková



napojení na kanalizaci



studna



vodovodní šachta



pilíř pro napojení plynu



sousední stavba a chybějící plot

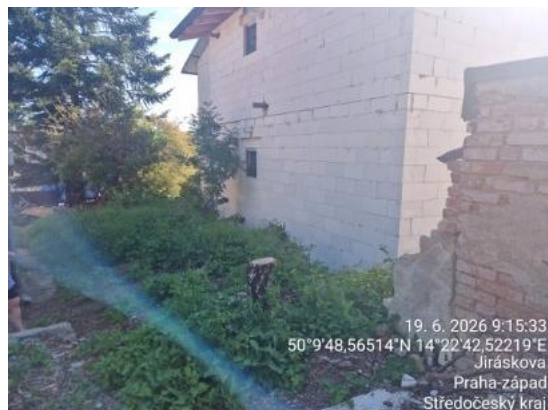




**černá stavba na pozemku v
zadním pravém...**



**pohled na chybějící plot směrem k
ul....**





Závěry

Před ani při inspekci nepředal objednatel žádné projekty a tak nebylo možné porovnat měření s údaji na plánu.

Výměry

RD: plocha m² v stropu

Ložnice 19,78 2,69

obývací pokoj 14,36

chodba 1,65

koupelna 4,68

komora 0,89

kuchyň 9,50

předsíň 4,88

ostatní:

dílna 5,70 2,28



Závěry

Před ani při inspekci nepředal objednatel žádné projekty a tak nebylo možné porovnat měření s údaji na plánu.

kůlna 4,14 2,28
podzemní sklep 4,60

Popis dispozice

Dům je řešen jako 2+1 kdy přístup tvoří předsíň se vstupem do kuchyně následně přes spojovací chodbu do koupelny a obývacího pokoje z kterého lze vstoupit do ložnice.

Ostatní místnosti jsou samostatně přístupné ze zadní části domu.

Do prostoru půdy je přístup po venkovním žebříku ze štítové strany domu.

Hodnocení

Závada nezjištěna

Měření užitné plochy je orientační. Účelem je zjištění hrubých odchylek od udávané výměry. Měřená plocha je užitná bez ploch pod příčkami, ploch pod prahy dveří, ploch odskoků vytvořených parapety balkonových dveří či nízkých parapetů, ploch šachet apod.



Závěry

Konstrukce doporučuji kompletně posoudit od VVUD, statikem. Dle výsledku postupovat.

Základy a sokly

základy nelze specifikovat, nejsou žádné plány k založení stavby, je však patrné různorodé založení pod opadávající omítkou

Svislé nosné konstrukce

Na obvodové stěně je několik prasklin, jedna je významná a zaznamenána k měřítku (stěna průčelí domu v místě římsy.

Z otevřených otvoru na obvodové nosné stěně je patrné, že je konstrukce provedena jako dvouvrstvé cihelné zdivo s provětrávanou (vzduchovou) dutinou mezi vnějším a vnitřním pláštěm.

Vodorovné nosné konstrukce

Promočený strop od vody ze střechy, skladba základové desky a podlah nelze ověřit



Závěry

Konstrukce doporučuji kompletně posoudit od VVUD, statikem. Dle výsledku postupovat.

Střešní konstrukce

Stav krovu se v přístupné části jeví jako významně neporušený. Je zjevné dotvarování nosné trámové a laťové konstrukce (průhyb). Zadní část krovu nebyla z důvodu nepřístupnosti a dlouhodobého zatékání skrze strop z bezpečnostních důvodů (propad stropem) kontrolován. Dá se však předpokládat, že v těchto místech bude nosná dřevěná konstrukce mokrá, napadena hnilobou, houbou. Doporučujeme nechat udělat laboratorní zkoušky na přítomnost hub a plísní (např. dřevomorka)

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
6.	Základy a sokly	Nespecifikované základy, jejich kompaktnost, hloubka založení.	Nutná rekonstrukce	Zvážit náklady na rekonstrukci a porovnat s výstavbou nového objektu. Cenu nelze určit.	0 Kč
7.	Svislé nosné konstrukce	Nedozděné kapsy po bourání	Nutná rekonstrukce	Zvážit náklady na rekonstrukci a porovnat s výstavbou nového objektu. Cenu nelze určit.	0 Kč
8.	Svislé nosné konstrukce	prasklina v obvodové nosné stěně	Nutná rekonstrukce	Zvážit náklady na rekonstrukci a porovnat s výstavbou nového objektu. Cenu nelze určit.	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
9.	Vodorovné nosné konstrukce	Promočený strop od vody ze střechy	Nutná rekonstrukce	Zvážit náklady na rekonstrukci a porovnat s výstavbou nového objektu. Cenu nelze určit.	0 Kč
10.	Vodorovné nosné konstrukce	skladba základové desky a podlah nelze ověřit	Nebránící užívání	Zvážit náklady na rekonstrukci a porovnat s výstavbou nového objektu. Cenu nelze určit.	0 Kč
11.	Střešní konstrukce	chybějící konstrukce	Nutná rekonstrukce	Kompletní nová střecha, odhad novou střechu	700 000 Kč
12.	Střešní konstrukce	Vlhké konstrukce, deformace	Nebránící užívání	Kompletní nová střecha, odhad na demolice	200 000 Kč
13.	Střešní konstrukce	Absence věnců	Nutná oprava	doplnit při rekonstrukci dle PD	200 000 Kč



Základy



základy



krov





krov



dutina ve stěně





Závěry

Stěny jsou bez viditelných velkých prasklin.

Nenosné příčky a konstrukce

Konstrukce nenosného zdiva není možné ověřit. Nebyla předána PD a stěny nejsou opadané, nebo porušené natolik, aby byl viděn použitý materiál. Dle stáří stavby se dá předpokládat, že se jedná o zděné příčky.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Dům je velice špatném stavu určený ke kompletní rekonstrukci. Doporučujeme zvážit náklady na rekonstrukci nebo výstavbu nového objektu. Před zahájením oprav je nutné mít zajištěnou statiku objektu a vodorovnou hydroizolaci všech stěn .

Exteriéry

Exteriér je velice neutěšený, projevuje se dlouhodobé neužívání všech prostor i staveb. Veškeré stavby jsou v havarijním stavu mimo rozestavěného plotu k ulici Jiráskova.

Fasáda

Povrch fasády je zcela ke kompletní renovaci. Omítka je narušena například sekáním přípojek elektro, tak povětrnostními vlivy. Na přístavbě (vchod) je provedené zateplení stěn (ne základů) polystyrénem bez finální stěrky.

Lodžie, balkony, terasy

Ne

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Lodžie, balkony, terasy	



Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
14.	Exteriéry	Exteriér je velice neutěšený, projevuje se dlouhodobé neužívání všech prostor i staveb. Veškeré stavby jsou v havarijním stavu mimo rozestavěného plotu k ulici Jiráskova.	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme oslovit projektanta a následně vytvořit kompletní úpravy	1 500 000 Kč
15.	Fasáda	Kompletní povrch fasády ze 100% je k opravě,	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme zvážit náklady na rekonstrukci nebo výstavbu nového objektu. Před zahájením oprav je nutné mít zajištěnou statiku objektu a vodorovnou hydroizolaci všech stěn .	700 000 Kč
16.	Fasáda	Zateplení polystyrenem je provedeno v rozporu s ETICS	Nutná rekonstrukce	10% sundat a nově aplikovat správnou tl. izolantu dle výpočtu PD	50 000 Kč



fasáda



fasáda



fasáda



fasáda



fasáda

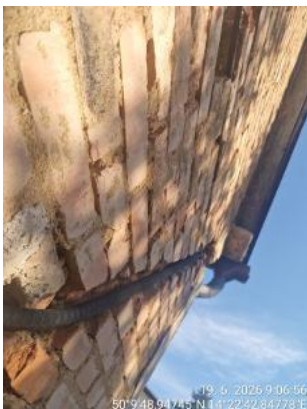


fasáda





fasáda



fasáda



fasáda



fasáda



fasáda



fasáda





fasáda





Závěry

Střecha a KP jsou v haváriím stavu, Doporučujeme zvážit náklady na rekonstrukci nebo výstavbu nového objektu. Před zahájením oprav je nutné mít zajištěnou statiku objektu a vodorovnou hydroizolaci všech stěn .

Střecha

Krytina na mnoha místech chybí, chybějící střešní výlez, poškozené prosvětlení v taškách. Střechou masivně zatéká až do přízemí. Střecha je v havarijním stavu na kompletní výměnu a revizi krovu.

Hromosvody

Nejsou

Okapy

Původní, zcela nefunkční, netěsné, místy úplně chybí

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Střecha, hromosvody, okapy	Hromosvody	



Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
17.	Střecha	Celá střecha je ke kompletní rekonstrukci-havarijní stav.	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme zvážit náklady na rekonstrukci nebo výstavbu nového objektu. Před zahájením oprav je nutné mít zajištěnou statiku objektu.	1 000 000 Kč
18.	Okapy	Ze 100% nefunkční klempířské prvky(lemování, žlaby, svody, parapety.	Nebránící užívání	Doporučujeme zvážit náklady na rekonstrukci nebo výstavbu nového objektu.	0 Kč



střecha, KP



střecha, KP



střecha, KP



střecha, KP



střecha, KP



střecha, KP





střecha, KP



střecha, KP



střecha, KP



střecha, KP



střecha, KP



střecha, KP



Závěry

Doporučujeme zvážit náklady na rekonstrukci nebo výstavbu nového objektu. Před zahájením oprav je nutné mít zajištěnou statiku objektu a vodorovnou hydroizolaci všech stěn .

Tepelné izolace

Na RD je tepelná izolace pouze na fasádě (tl.80mm) přístavba vchodu do domu.

Hydroizolace

Fragmenty vodorovné hydroizolace jsou patrné mezi základem a stěnou, nelze však popsat o jaký materiál se jedná, dle poruch je materiál dožitý.

Akustické a jiné izolace

NE

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Izolace	Akustické a jiné izolace	

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
19.	Tepelné izolace	Není realizováno dle ETICS	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme zvážit náklady na rekonstrukci nebo výstavbu nového objektu. Před zahájením oprav je nutné mít zajištěnou statiku objektu a vodorovnou hydroizolaci všech stěn .	0 Kč

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
20.	Hydroizolace	rozpad hydroizolace	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme zvážit náklady na rekonstrukci nebo výstavbu nového objektu. Před zahájením oprav je nutné mít zajištěnou statiku objektu a vodorovnou hydroizolaci všech stěn .	0 Kč





Závěry

Objekt je dlouhodobě odpojený od všech médií, z důvodu dlouhodobého nepoužívání se dá předpokládat, že nebudou funkční rozvody vody. Doporučujeme porovnat náklady na rekonstrukci s nákladem na výstavbu nového objektu.

Vodovod

Veškeré rozvody jsou dle prodávajícího původní (mimo vodovodní přípojky). Dům je dlouhodobě odpojený od vodovodní přípojky a není tedy možné provést funkční kontrolu.

Kanalizace

Veškeré rozvody jsou dle prodávajícího původní (mimo přípojky na hranici pozemku-nenapojeno). Dům je dlouhodobě odpojený od vodovodní přípojky a není tedy možné provést funkční kontrolu.

Plyn

Ne, pouze příprava v pilíři v plotě.

Vzduchotechnika

NE

Závěry

Objekt je dlouhodobě odpojený od všech médií, z důvodu dlouhodobého nepoužívání se dá předpokládat, že nebudou funkční rozvody vody. Doporučujeme porovnat náklady na rekonstrukci s nákladem na výstavbu nového objektu.

Elektroinstalace

Veškeré rozvody jsou dle prodávajícího původní (mimo přípojky). Dům je dlouhodobě odpojený od měření a není tedy možné provést funkční kontrolu.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vnitřní instalace	Vzduchotechnika	

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Doporučujeme zvážit náklady na rekonstrukci s nákladem na výstavbu novou.

Topný systém

Objekt se vytápěl pomocí kamen v kuchyni, v obývacím pokoji a v ložnici. Aktuálně osazeny kamna v obývacím pokoji.

Klimatizace

NE

Kamna a krby

kamna jsou osazena v obývacím pokoji. Nejsou předloženy platné revize

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Není klimatizace

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
21.	Topný systém	Nejsou předloženy platné revize na spalínové cesty a na kamna	Nutná rekonstrukce	doplnit revize,	5 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
22.	Kamna a krby	Nejsou platné revize na spalínové cesty a kamna	Nutná rekonstrukce		5 000 Kč



kamna



kamna





Závěry

Doporučujeme porovnat náklad na rekonstrukci s nákladem na výstavbu nového domu.

Interiéry

Prostory jsou nevyklizené, zatuchlé, neudržované.

Povrchy

Na stěnách je výmalba a v místě kuchyně kamna je obklad stěny.

Podlahy a schodiště

Schodiště objekt nemá.

Povrchy omítek jsou z důvodu dlouhodobého neužívání, kdy se prostor dle platné legislativy nevětrá, nevytápí navlhle a prostoru je cítit zatuchlina.

Zařizovací předměty a kuchyňská linka

WC bylo suché na dvorku.

V koupelně je vana, umyvadlo, které dle informace prodávajícího, byl odpad napojen na septik a voda na vodovodní přípojku. kuchyň je zařízena pomocí kamen na tuhá paliva.



Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
23.	Povrchy	Povrchy omítek jsou z důvodu dlouhodobého neužívání, kdy se prostor dle platné legislativy nevětrá, nevytápí navlhle a prostoru je cítit zatuchlina.	Nutná rekonstrukce	Kompletně nové omítky	900 000 Kč
24.	Podlahy a schodiště	Povrchy jsou různě pokroucené, nejednotné zaplísňené.	Nutná oprava	Kompletní výměna skladby podlah	1 000 000 Kč
25.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Ke kompletní rekonstrukci	Nutná rekonstrukce	Kompletní rekonstrukce	600 000 Kč



povrchy a zařizovací předměty



povrchy a zařizovací předměty



povrchy a zařizovací předměty



povrchy a zařizovací předměty



povrchy a zařizovací předměty



povrchy a zařizovací předměty





Závěry

Doporučujeme 100% výměnu

Dveře

Vchodové dveře, do dílny, sklepa jsou dřevěné interiérové dveře jsou plné i prosklené do ocelových zárubní.

Okna

Stávající dřevěné na konci životnosti

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
26.	Dveře	Dveře jsou na konci životnosti	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme výměnu	160 000 Kč
27.	Okna	Okna jsou na konci životnosti.	Nutná rekonstrukce	doporučujeme výměnu	200 000 Kč



okna



okna



okna



okna



deveře



deveře





dveře





Závěry

Sklep je v havarijním stavu k celkové náročné rekonstrukci, parkovací místo je potřeba vybudovat.

Sklepy

Při inspekci nebyl zajištěn přístup do sklepa v 1PP, uskladněno na schodech spousta odpadu. Foto poskytl prodávající. Je patrné, že omítky jsou zvlhlé a opadávají.

Garáže, parkoviště

Garáž není. Parkovací místo na pozemku je možné vybudovat, v době inspekce nebylo parkovací místo vybudováno

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Sklepy, garáže, parkoviště	Sklepy	Při inspekci nebyl zajištěn přístup do sklepa v 1PP, uskladněno na schodech spousta odpadu. Foto poskytl prodávající.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
28.	Garáže, parkoviště	v době inspekce nebylo parkovací místo vybudováno	Nutná oprava	vybudovat vjezd, bránu a plochu pro parkování	200 000 Kč



přístup do sklepa



vjezd



vjezd





Závěry

Dům je v havarijním stavu, prostory z důvodu zatékání stropem zapáchají, na stropě v ložnici je plíseň, ve stěnách naměřena vlhkost. Prostory jsou dlouhodobě nevětrány, nevytápěny. Doporučujeme porovnat náklady na rekonstrukci oproti výstavbě nové.

Požární bezpečnost

Objekt uzamčený a je neobývaný 14 let.

Hygienické podmínky

Velice špatné hygienické podmínky, prostory z důvodu zatékání stropem zapáchají, na stropě v ložnici je plíseň (naměřena vysoká vlhkost), ve stěnách naměřena vlhkost (měřeno na třech místech nad sebou po 150mm). Prostory jsou dlouhodobě nevětrány, nevytápěny.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Požární bezpečnost a hygienické podmínky	Požární bezpečnost	

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
29.	Hygienické podmínky	Prostory jsou dlouhodobě nevětrány, nevytápěny.	Nutná rekonstrukce	celková rekonstrukce	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
30.	Hygienické podmínky	zatékání stropem zapáchají, na stropě v ložnici je plíseň	Nutná rekonstrukce	celková rekonstrukce	0 Kč
31.	Hygienické podmínky	ve stěnách naměřena vlhkost	Nutná rekonstrukce	celková rekonstrukce	0 Kč







Závěry

S ohledem na havarijní stav domu, doporučujeme vše řešit komplexně, rozsáhlou a nákladnou rekonstrukcí a nebo zvážit stavbu novou.

Podlahy

Podlahy jsou různorodé, dlažba, PVC a na konci životnosti. Jednotlivé místnosti na sebe výškově nenavazují.

Stěny

Stěny vykazují nerovnosti odpovídající stáří, místy naměřena vysoká vlhkost stěn

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Měření rovinnosti podlah a stěn	Podlahy	

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
32.	Stěny	naměřena vysoká vlhkost stěn	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme řešit spolu s rekonstrukcí objektu	0 Kč



Závěry

Dům je dlouhodobě I odpojen od elektřiny-neměřeno

Měření elektroinstalací

Dům je dlouhodobě I odpojen od elektřiny-neměřeno

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Měření elektroinstalací	Měření elektroinstalací	Dům je dlouhodobě I odpojen od elektřiny-neměřeno



Závěry

Doporučujeme provést opravu při celkové rekonstrukci domu.

Měření vlhkosti

Naměřena nadměrné vlhkost:

- prostorová,
- stěnová (měřeno hrotovým měřákem po 150mm nad sebou).
- na stropě v ložnici

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
33.	Měření vlhkosti	vlhkost stěn je v celém objektu, strop v ložnici je mokrá od protékající vody skrze střechní konstrukci.	Nutná rekonstrukce	Doporučujeme řešit při rekonstrukci	1 000 000 Kč



měření



Ortofotomapa



Katastr nemovitostí



Aby byl zachován vysoký standard dovedností a praxe v oboru inspekci nemovitostí, jsou následující pravidla závazná pro všechny inspektory Nemoinspekt:

- Inspektor provádí inspekce nemovitostí na základě své odbornosti a podle standardů Nemoinspekt.
- Inspektor jedná jako nestranná třetí strana realitní transakce a plní úkoly inspektora s osobní integritou a zodpovědností ke klientovi.
- Inspektor může vyjádřit svůj názor na jakékoli prvky prověřované nemovitosti pouze na základě své praxe, výcviku, vzdělání a profesně odborného stanoviska.
- Inspektor nesmí poskytovat služby, které představují neoprávněné provádění profesí vyžadujících zvláštní povolení či autorizaci.
- Inspektor nesmí přijmout finanční ani jinou odměnu za provedení inspekce od více stran transakce bez písemného sdělení této informace klientovi / klientům.
- Inspektor nesmí provádět opravy nebo doporučit dodavatele oprav či stavebních úprav konstrukcí a komponentů prověřených v rámci inspekce nemovitosti. Inspektor může doporučit nebo nabízet doplňkové kontrolní a prověřovací služby.
- Inspektor neprovede inspekci nemovitosti ani nepřipraví zprávu o stavu nemovitosti, pokud by jeho odměna byla závislá na výsledku inspekce či závěrech uvedených ve zprávě.
- Inspektor nezveřejní žádné informace o výsledcích inspekce bez souhlasu klienta, pro kterého byla inspekce provedena. Inspektor může zveřejnit tyto informace na výzvu státních orgánů.
- Inspektor vynaloží veškeré úsilí k udržení a zlepšení své kvalifikace a odborné praxe, osobní integrity a pověsti inspektorů Nemoinspekt. Inspektor musí nahlásit případné porušování tohoto kodexu jinými inspektory, aby mohla být učiněna nápravná opatření.