

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta ZÁKLAD PLUS



Prověřená nemovitost

Typ	RD	
Výstavba	2017	
Poslední rekonstrukce	bez rekonstrukce	
Adresa	VZOROVÝ OBJEKT	
	VZOROVÝ OBJEKT	
Číslo průkazu	2021-000000-VP	
Datum vydání	03.12.2021	

Vyhodnocení

Obor	Velmi dobrý	Dobrý	Uspokojivý	Rizikový	Nelze hodnotit*	DIA OK** Náklady sanace	DIA BAD** Náklady sanace
Statika	①					35 000 Kč	84 000 Kč
Izolace proti vodě			③			275 200 Kč	275 200 Kč
Povrchy			③			142 000 Kč	142 000 Kč
Bezpečnost a požární bezpečnost		②				55 300 Kč	55 300 Kč
Zvuk a hluk	①					0 Kč	0 Kč
Úniky tepla			③			71 000 Kč	71 000 Kč
Zdravotní nezávadnost	①					20 000 Kč	20 000 Kč
Technická zařízení	①					0 Kč	0 Kč
Pozemky	①					0 Kč	0 Kč
Celkové náklady na sanaci						598 500 Kč - 647 500 Kč	

* Pro více než polovinu hodnocených rizik je doporučena další diagnostika

** Celkové náklady na sanaci jsou dány jako interval. Spodní mez intervalu je sumou sanací všech prokázaných rizik s přičtením nákladů na sanaci rizik s diagnostikou pro variantu, kdy se diagnostikou neprokáží žádné problémy (DIA OK). Horní mez intervalu je sumou sanací všech prokázaných rizik s přičtením nákladů na sanaci rizik s diagnostikou pro variantu, kdy se diagnostikou prokáže plný rozsah problémů (DIA BAD).

Inspektor

Petr Vencel

Tento dokument byl vytvořen na základě metodiky Nemopas - DEK

Hlavní inspektor

Ing. Radim Mařík

IDENTIFIKACE

NEMOPAS Typ	Inspekce	
Prověřená nemovitost	Typ:	RD
	Rok výstavby:	2017
	Rok poslední rekonstrukce:	bez rekonstrukce
	Adresa:	VZOROVÝ OBJEKT
		VZOROVÝ OBJEKT
	Evidenční číslo průkazu:	2021-000000-VP
Úkol	Prověření technického stavu	
Inspekce varianta:	☐ ZÁKLAD ☐ STANDARD ☐ KOMPLET ☒ ZÁKLAD PLUS	
Hodnocené technické obory:	☒ Statika ☒ Povrchy ☒ Zvuk a hluk ☒ Zdravotní nezávadnost ☒ Pozemky ☒ Izolace proti vodě ☒ Bezpečnost a požární bezpečnost ☒ Úniky tepla ☒ Technická zařízení	
Objednatel	Název:	DEKPROJEKT s.r.o.
	IČO:	
	Adresa:	Tiskařská 257/10
	Kontaktní osoba:	Petr Vencel
	Telefon:	+420 733 168 006
	E-mail:	petr.vencel@nemopas.cz
Dodavatel	Název:	NEMOPAS - DEKPROJEKT s.r.o.
	Adresa:	Tiskařská 10/257, 10800 Praha 10
	IČO:	27642411
Inspektor	Petr Vencel	
Kontrola	Ing. Radim Mařík	
Datum zpracování	3.12.2021	

POPIS NEMOVITOSTI

Základní charakteristika budovy

Typ objektu:	Rodinný dům
Rok výstavby:	2017
Rok poslední rekonstrukce:	bez rekonstrukce
Umístění nemovitosti k ostatní zástavbě:	Samostatně stojící objekt
Počet nadzemních podlaží (NP):	2.NP
Počet podzemních podlaží (PP):	Bez podsklepení
Půdorysný tvar objektu:	Půdorysný tvar písmene L
Tvar střešní konstrukce:	Šikmá střecha polovalbového tvaru
Vystupující a ustupující konstrukce	Bez ustupujících konstrukcí
Situování hlavního vchodu RD:	Severním směrem v 1.NP
Situování zahrady:	Východním směrem
Dopravní dostupnost pro os. automobily:	Místní zpevněná komunikace
Možnosti parkování:	Na přilehlé komunikaci, na vlastním pozemku, garáž
Umístění objektu v obci:	V okrajové části obce

Popis

Předmětný objekt byl postaven v roce 2013 a od té doby nebyl zásadním způsobem upravován. U předmětného objektu je prostorná zahrada, která je po celém obvodu oplocena a součástí objektu je i samostatně stojící garáž.

Nosné konstrukce

Základy - původní část objektu:	Železobetonové základové pasy
Hloubka založení:	Přesnou hloubku základů nebylo možné při prohlídce ověřit
Poznámka:	

Nosné obvodové konstrukce

Materiál:	Cihelné bloky typu THERM
Tloušťka stěny:	400 mm
Zateplovací systém	Vnější kontaktní zateplovací systém (ETICS) 100 mm tl.
Poznámka:	

Stropní konstrukce:

Trámová stropní konstrukce s keramickými tvárnicemi (HURDIS nebo MIAKO)

Vodorovné ztužení:

Železobetonový věnec v úrovni stropní konstrukce

Nosná konstrukce střechy:

Dřevěná nosná konstrukce - krov

Soustava:

Krokevní soustava - tzv. hambalková (pouze s kleštinami)

Poznámka:

Skladby konstrukcí obálky budovy

Obvodové stěny:

Vnitřní povrchová úprava
Nosné zdivo - tvárnice typu THERM
Vnější kontaktní zateplovací systém

Střešní konstrukce vč. krytiny:

Betonová střešní taška
Střešní laťování
Nosná konstrukce střechy + tepelná izolace
Podhledová konstrukce

Podlahy

Betonové podlahy zateplené EPS tl. 100 mm

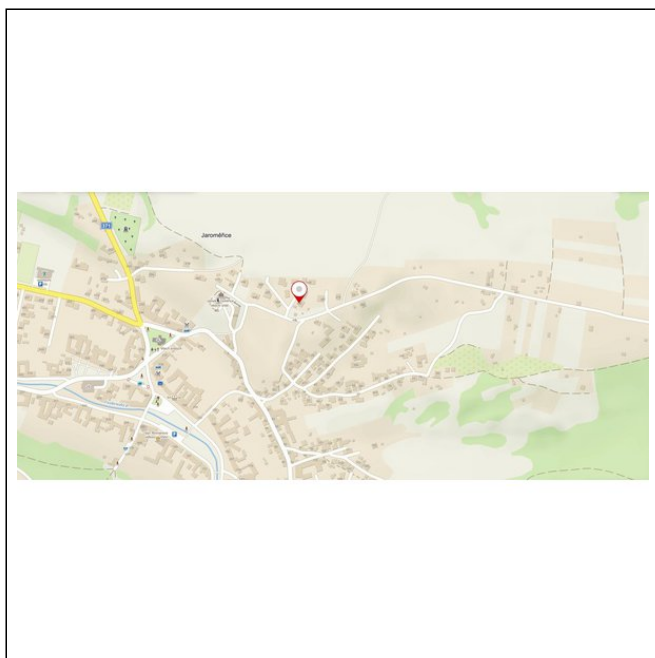
Technická zařízení budovy, vytápění	
Napojení na veřejné rozvody sítí	
Elektroinstalace:	Ano
Vodovod:	Ano
Kanalizace splašková:	Ano
Plyn:	Ano
Slaboproudé rozvody:	
TV:	Ano
Internet:	Ano
Zabezpečovací systém:	Ne
Domácí vrátný aj.	Ne
Vytápění:	
Primární zdroj vytápění:	Plynový kotel
Sekundární zdroj vytápění:	Kotel na tuhá paliva
Ohřev TUV:	Elektrický bojler
Vzduchotechnická zařízení:	Ne
Lokální zdroj vody – studna:	Ne
Likvidace dešťových vod:	Na vlastním pozemku vsakem
Likvidace splaškových vod (Žumpa / septik aj.):	Ne
Geologické poměry	
Hornina (dle orientačních a geologických map):	
Typ horniny:	Sediment nezpevněný
Hornina:	spraš a sprašová hlína
Propustnost zemin:	Málo propustné zeminy
Blízkost rozhraní hornin:	Ne
Radon (dle orientačních a radonových map):	
Radonový stupeň:	Střední radonový index
Úroveň hladiny spodní vody:	Nebyla zjištěna
Záplavové území:	Ne
Prohlídka nemovitosti byla provedena za podmínek	
Datum průzkumu:	14.10.2021
Čas:	10:00 - 11:00
Počasí:	Jasno
Teplota v exteriéru:	cca 25°C
Parametry interiéru:	cca 21°C

Poskytnuté podklady

Projektová dokumentace / Pasport:	Částečná
Kolaudační rozhodnutí / Souhlas s užíváním:	Ano
Informace sdělené:	zástupcem objednatele
Průzkum nemovitosti inspektorem:	14.10.2021
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB):	Ano
Závěr z geologického průzkumu:	Ne
Příslušné tlakové zkoušky:	Ne
Platné revize a kontroly:	Ano
Elektroinstalace:	Ano
Zařízení pro ochranu před bleskem:	Ano
Plynová přípojka:	Ano
Plynová zařízení:	Ano
Kotel na tuhá paliva	Ano
Spalinové cesty:	Ano

Poučení

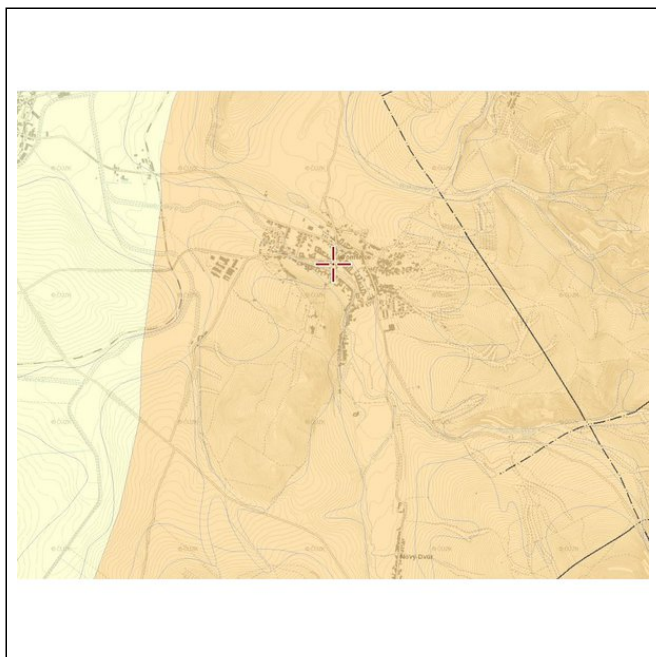
Informace uvedené v technickém průkazu nemovitosti byly získány z výše uvedených dokumentů / informací případně z veřejně dostupných zdrojů a nebyly ve všech případech ověřovány. Informace o zakrytých konstrukcích jsou tedy informativního charakteru. Nebyly prováděny invazivní zkoušky a rozbory materiálů. Informace o území, podloží aj. jsou informativního charakteru.



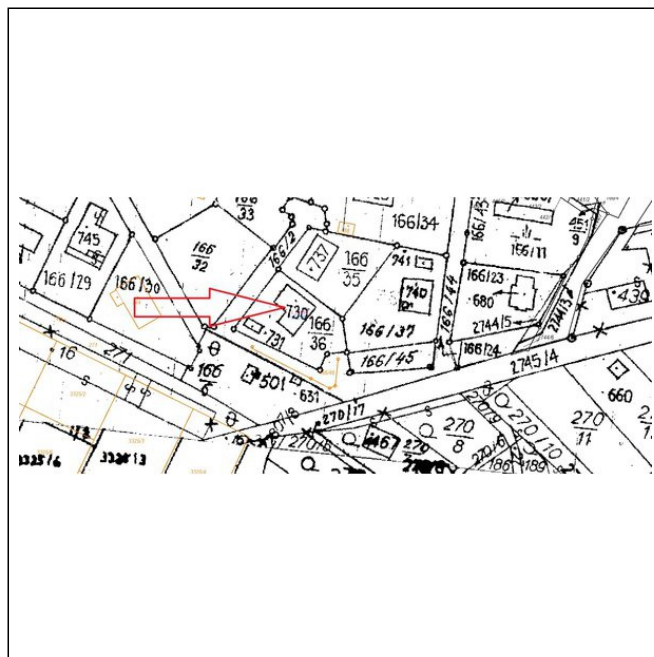
Situace objektu



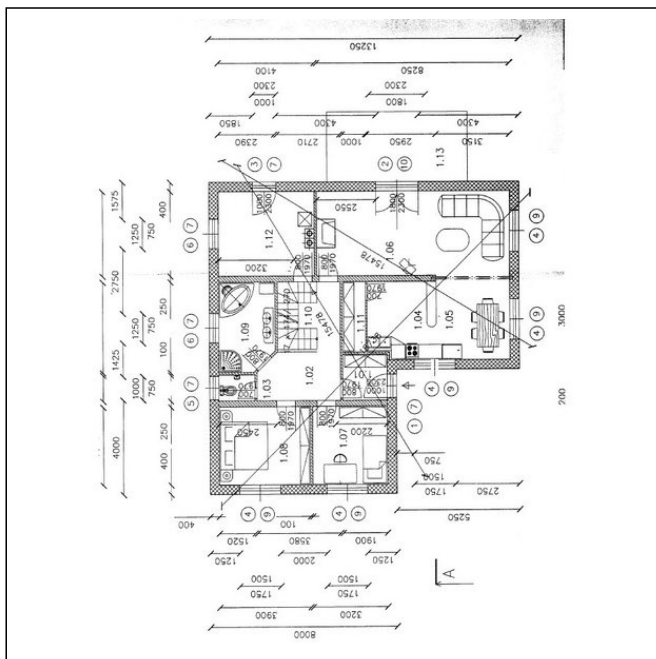
Letecký snímek



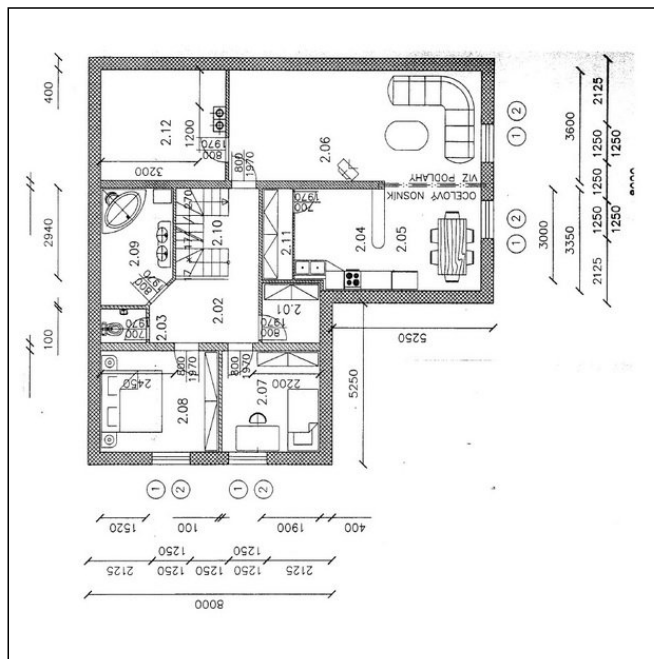
Radonová mapa



Katastrální mapa



Půdorys 1.NP



Půdorys 2.NP



Západní pohled



Severní pohled



Severní pohled - garáž



Východní pohled



Pohled na zahradu



Pohled na zahradu



Pohled na zahradu

SHRNUTÍ

Níže uvedené hodnocení nemovitosti vyplývá z provedené prohlídky nemovitosti, která je prováděna pouze vizuálním způsobem, bez invazivních zkoušek, odkrývání zakrytých konstrukcí, nebo provádění rozboru materiálů, a nemusí tak dojít k odhalení všech rizik či závad posuzované nemovitosti.

Předmětný objekt byl uveden do provozu v roce 2017. Od této doby nebyl zásadním způsobem upravován. Po celkové prohlídce objektu lze konstatovat, že jeho technický stav je dobrý. Při prohlídce byly zjištěny drobné vady a nedodělky a také několik rizik zásadních.

Ta nejzásadnější rizika jsou níže rozepsána a řazena dle jednotlivých technických oborů:

- V technickém oboru **"statika"** se jedná především o rizika:
 - Při vizuální prohlídce nebylo možné identifikovat přesnou hloubku založení.
 - Identifikovány trhliny v místě styku stropní konstrukce a zdiva. Trhliny vznikly pravděpodobně z důvodu dotvarování stropní konstrukce, která je tvořena keramickými tvarovkami MIAKO.
 - Vizuální prohlídkou nebylo možné prověřit způsob kotvení pozednice a případnou přítomnost železobetonového věnce v úrovni pozednice. Prohlídka však neodhalila případné projevy, které by poukazovali na případné nedostatečné ukotvení pozednice.
- V technickém oboru **"hydroizolace"** se jedná především o rizika:
 - Zjištěna absence hydroizolace pod vanou jak v 1.NP a 2.NP
 - Pod skládanou střešní krytinou byla provedena doplňková hydroizolace u které byly identifikovány stopy po vodě, které ukazují na to, že hydroizolace již neplní zcela svojí funkci a je propustná pro vodu.
 - U okapní hrany není provedeno dostatečné vytažení doplňkové hydroizolace mimo půdorys
 - Netěsnosti v místě napojení oplechování parapetů na navazující ostění
 - Některé parapety jsou provedeny v nedostatečném spádu
 - U některých svodů nebyly osazeny lapače nečistot - gajgry
 - Absence centrálního odvodnění zpevněných ploch
 - Absence odvodnění terasy
 - Absence drenážní vrstvy ve skladbě lepeného obkladu u vstupního schodiště, zjištěno uvolnění obkladů z důvodu kumulace vlhkosti a následného působení klimatických podmínek
- V technickém oboru **"povrchy"** se jedná především o rizika:
 - Mechanické poškození fasády
 - Trhliny v podlaze u keramické dlažby podlahy v koupelně v 2.NP
 - Biotické napadení fasády - zjištěn růst řas
 - Nevhodné kotvení brány plorz skrze fasádu - existuje riziko
 - Počínající vznik trhlin u vnějšího zateplovacího systému u rohů výplní otvorů
 - Nedokončená povrchová úprava komínového tělesa - lepidlo absorbuje vlhkosti, dochází k degradaci
 - U poškozených revizních dvířek plynu zjištěno nedostatečná tloušťka vrstev zateplovacího systému - výztužná vrstva s perlinkou pod fasádou
 - Trhliny v místě vnitřních koutů fasády
 - Absence napojení vnitřních omítek na rámy oken
 - Kuchyňská linka nedoléhá k obkladu
 - Trhliny v místě napojení SDK podhledů na navazující konstrukce
 - Mechanické poškození podlahy v prostoru koupelny 2.NP
- V technickém oboru **"bezpečnost a požár"** se jedná především o rizika:
 - Nevhodná výplň zábradlí - velká mezera mezi schodišťovým stupněm a zábradlím
 - Absence zábradlí u terasy - výška 600 mm od terénu
 - Keramická dlažba u vstupního schodiště - riziko pádu
 - Absence zábradlí či madla u vnějšího schodiště
 - Absence protisněhových zábran u plochy střechy přiléhající ke vstupu
 - Kluzká dlažba u vstupu v interiéru

- V technickém oboru "**zvuk a hluk**" se jedná především o rizika:
 - Nebyla zjištěna zásadní rizika
- V technickém oboru "**úniky tepla**" se jedná především o rizika:
 - Identifikovány lokální netěsnosti v parotěsnící vrstvě. Dále bylo zjištěno, že nebylo provedeno uzavření korun prostupujících stěn do půdního prostoru. Zjištěnými netěsnostmi dochází k průniku vlhkosti do skladby střechy a následné kondenzaci. Kondenzace ve skladbě může způsobit degradaci vrstev, na kterých e kondenzaci dochází.
 - Identifikovány stopy po zpětném průniku kondenzátu do interiéru u SDK podhledu
 - Nedostateční vzduchotěsnosti obálky má dále za následek nadměrnou ztrátu tepla větráním
 - Absence ochranné vrstvy tepelné izolace v půdním prostoru
- V technickém oboru "**zdravotní nezávadnost**" se jedná především o rizika:
 - Absence otopných těles pod některými okny - např. v prostoru kuchyně - riziko kondenzace vlhkosti na vnitřním povrchu oken
- V technickém oboru "**TZB (technická zařízení budov)**" se jedná především o rizika:
 - Neupevnění revizní dvířka a absence označení uzávěru plynu u fasády
 - Nedostatečné zateplení vnitřních rozvodů vody
 - Nevhodné řešení odvodu z digestoře
- V technickém oboru "**pozemky**" se jedná především o rizika:
 - Nebyla zjištěna zásadní rizika

S ohledem na zjištěný stav objektu doporučujeme odstranění zjištěných nedostatků především se zaměřením na:

- Měření vzduchotěsnosti a následná oprava nevzduchotěsných míst a to včetně uzavření korun prostupujícího zdiva
- Měření termovizní snímkování
- Oprava vnějšího schodiště
- Doplnění zábradlí u schodiště a terasy v exteriéru
- Oprava zábradlí u schodiště
- Očištění a lokální oprava fasády
- Oprava napojení oplechování parapetů
- Ověření propustnosti doplňkové hydroizolace ve skladbě střechy a její případná výměna
- Oprava komínového tělesa
- Oprava styků SDK podhledů a navazujících konstrukcí
- Zateplení rozvodů vody
- Oprava vyústěné digestoře
- Celková rekonstrukce podlahy v prostoru koupelny ve 2.NP vč. doplnění hydroizolace
- Doplnění hydroizolace v prostoru koupelny v 1.NP

S ohledem na doporučený rozsah rekonstrukce je nutné vypracovat podrobnou projektovou dokumentaci ve stupni pro provedení stavby, která bude výše uvedený rozsah řešit do všech podrobností. Rekonstrukci objektu doporučujeme zadat zkušené realizační firmě.

Technický průkaz nemovitosti naplňuje informační povinnost prodávajícího o technickém stavu nemovitosti.

LEGENDA

Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila, nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev v budoucnosti.

Vysvětlení: Byla identifikována vada – rozpor s ČSN, OTP, nevhodné technické řešení, technologická nekázeň atd. Projev vady je závislý na způsobu namáhání, užívání, údržby apod. Vadné mohou být také související a navazující prvky či konstrukce. Doporučujeme sanaci pro minimalizaci škod. Upozorňujeme, že skutečnost, že se porucha nemovitosti dosud znatelně neprojevila, nemusí mít vliv na její posouzení jako vady věci a možné uplatnění reklamace či práv z vadného plnění.

Identifikována vada či porucha.

Vysvětlení: Byla identifikována vada – rozpor s ČSN, OTP, nevhodné technické řešení, technologická nekázeň atd. Projev vady je již patrný a existuje vysoká pravděpodobnost, že bude docházet k rozšiřování projevu. Vadné mohou být také související a navazující prvky či konstrukce. Doporučujeme sanaci pro minimalizaci škod.

Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.

Vysvětlení: Bylo identifikováno riziko výskytu vady, které nebylo možné vizuálním způsobem potvrdit či vyloučit. Projev a skutečný stav není patrný. Potvrzení či vyvrácení výskytu vady je závislé na provedení doporučené diagnostiky. Existuje však vysoké riziko výskytu vady či poruchy dotčené konstrukce, její části či prvku nemovitosti a doporučujeme z opatrnosti k zjištěnému riziku přistupovat jakožto k vadě, nebude-li provedením doporučené diagnostiky výskyt vady vyvrácen. Doporučujeme co nejdříve provést doporučenou diagnostiku a ověřit skutečný stav pro případnou minimalizaci škod.

Neidentifikovaná porucha či její riziko.

Vizuálním způsobem nebyla identifikována vada ani riziko vadného provedení. Doporučujeme konstrukci či prvek i nadále kontrolovat pro případné zachycení degradace či výskytu vady/poruchy. Doporučujeme provádět dostatečnou údržbu pro zajištění funkčnosti prvků nebo konstrukce nemovitosti po dobu jejich běžné životnosti.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04

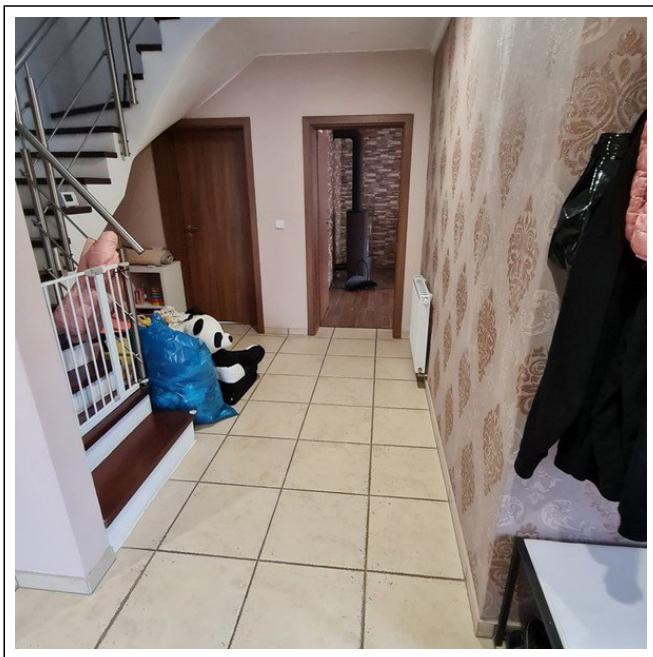


Foto 05



Foto 06



Foto 07

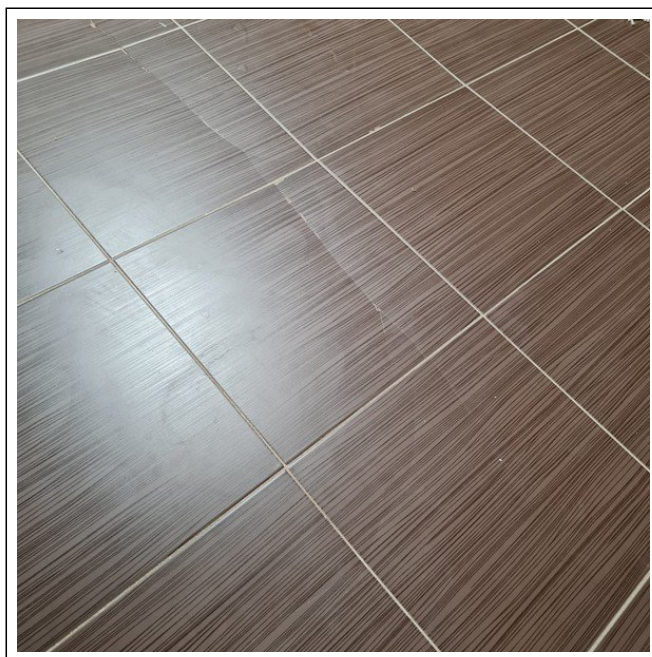


Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29

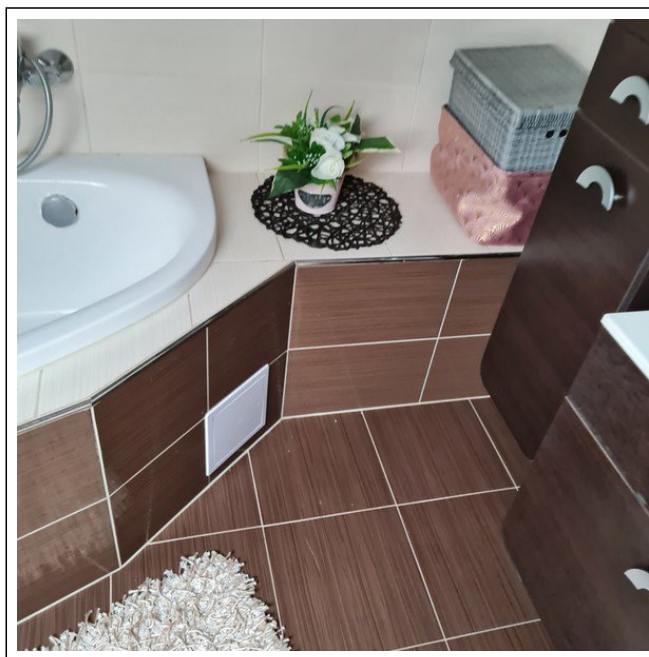


Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33

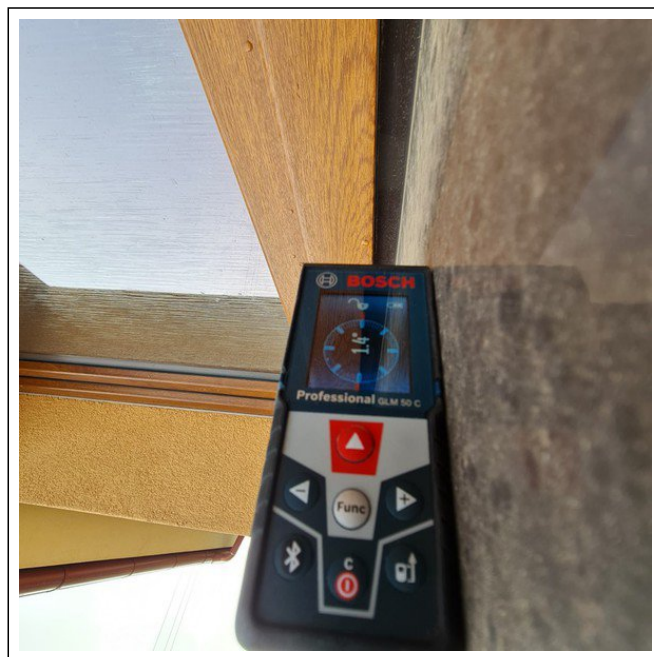


Foto 34



Foto 35



Foto 36

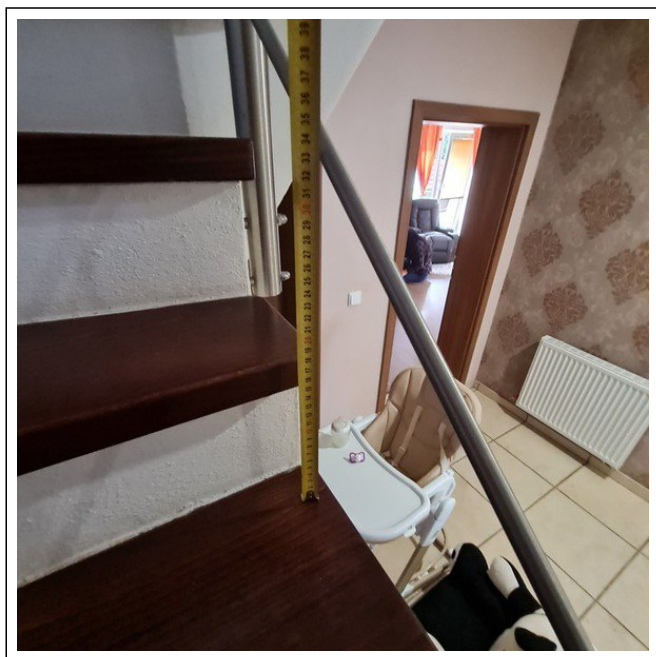


Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54

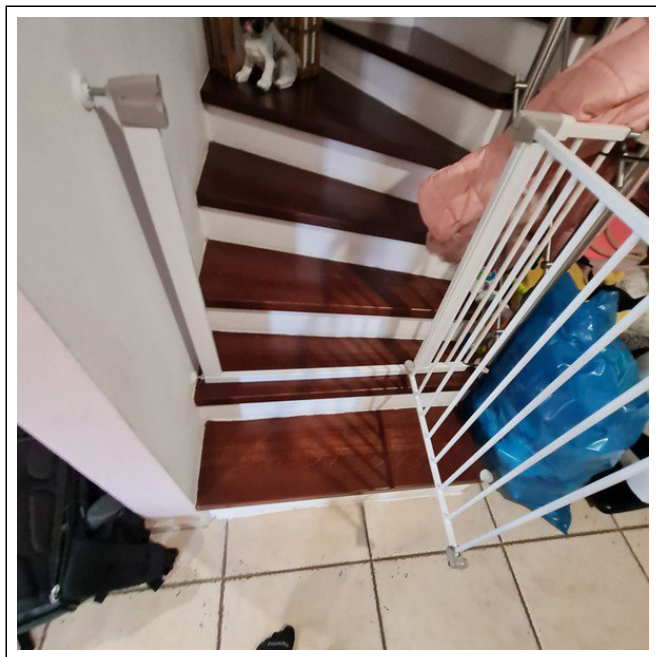


Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59

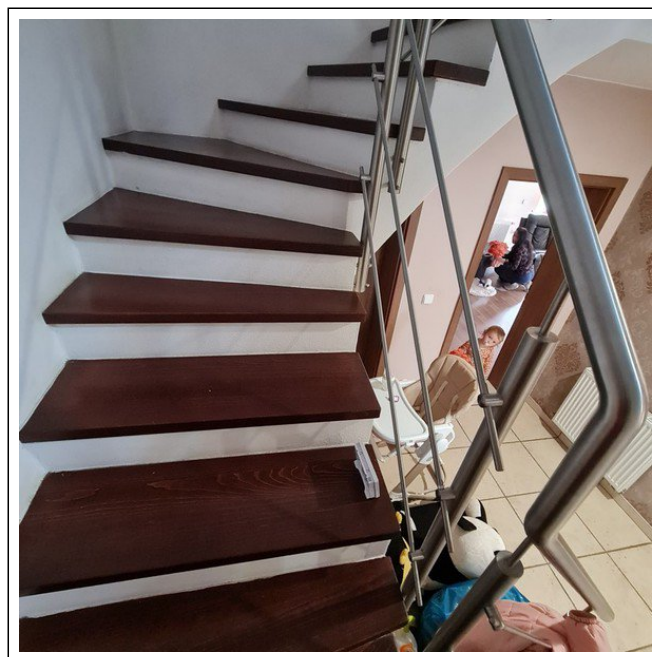


Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63

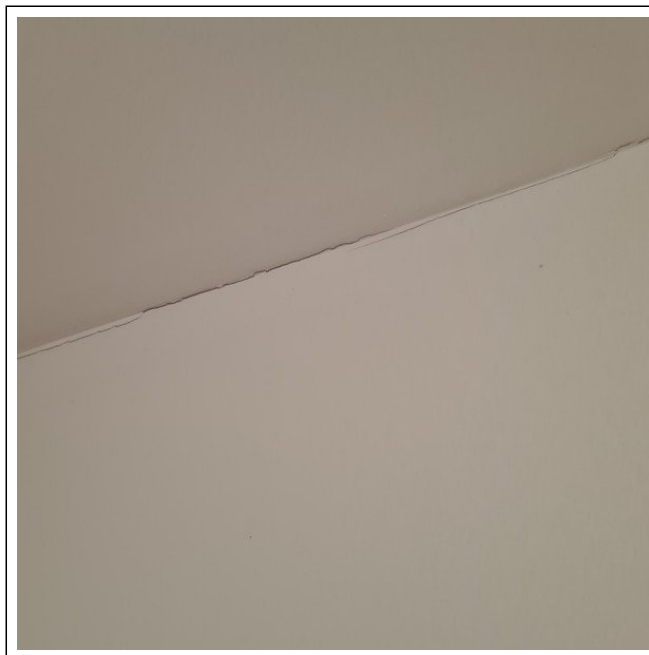


Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68



Foto 69

SEZNAM RIZIK

(Přesnější popis jednotlivých rizik - viz listy rizik)

Statika

-  (S01) Statika - základy - rozhraní hornin
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S02) Statika - základy - promrzání
Pro posouzení tohoto rizika je nutné provést další odborné posouzení či měření.
-  (S03) Statika - základy - zvodnění či vysychání
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (S05) Trhliny stěn domu od koncentrace napětí
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S06) Trhliny zděných stěn od smršťování a dotvarování
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S08) Trhliny ve stěnách, sloupech nebo pilířích oslabených otvory
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S09) Trhliny v nenosných konstrukcích vyvolané deformacemi jiných konstrukcí
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S10) Nadměrné průhyby trámových stropů
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S15) Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S16) Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S17) Nadměrné deformace krovu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (S18) Odpadnutí kontaktního zateplovacího systému vlivem nedostatečného přichycení
Neidentifikována porucha či její riziko

Izolace proti vodě

-  (H01) Hydro - spodní stavba - nepropustné zeminy
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (H03) Hydro - spodní stavba - podsklepené i nepodsklepené objekty - nepropustné zeminy
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (H05) Hydro - spodní stavba - dodatečné zásahy do konstrukce
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (H11) Hydro - fasáda - oplechování
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (H13) Hydro - šikmá střecha - krytina
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (H14) Hydro - šikmá střecha - doplňková hydroizolace
Identifikována porucha

-  (H15) Hydro - šikmá střecha - odvodnění
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (H16) Hydro - šikmá střechy - ledové valy
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (H17) Hydro - mokré provozy v interiéru
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.

Povrchy

-  (P01) Systematické mechanické poškození povrchových úprav na stěnách
Identifikována porucha
-  (P02) Trhliny a boule v omítce, opadávání omítek mimo kontaktní zateplovací systémy
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P04) Trhliny a boule v povrchové úpravě kontaktních zateplovacích systémů
Identifikována porucha
-  (P05) Mechanické poškození ETICS
Identifikována porucha
-  (P06) Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce
Identifikována porucha
-  (P08) Znečištění povrchové úpravy fasády vlivy prostředí
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P09) Znečištění povrchu fasády vandaly
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (P10) Biotické napadení povrchové úpravy fasády
Identifikována porucha
-  (P11) Prohýbání podlahy
Identifikována porucha

Bezpečnost a požární bezpečnost

-  (B01) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu zábradlí
Identifikována porucha
-  (B02) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečné geometrie schodiště
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B05) Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku pádu sněhu či ledu ze střechy
Identifikována porucha
-  (B06) Přenesení požáru z či do bytu interiérem
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B07) Přenesení požáru z či do bytu exteriérem
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B09) Nedostatečné parametry únikové cesty v bytovém domě
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B11) Chybějící nebo nedostatečná příjezdová cesta k předmětnému objektu pro hasiče
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (B12) Chybějící nebo nedostatečný zdroj vnější vody pro hašení předmětného objektu
Neidentifikována porucha či její riziko

-  (B13) Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti
Identifikována porucha
-  (B14) Hořlavé materiály umístěné v okolí krbu nebo komínového tělesa předmětného objektu
Neidentifikována porucha či její riziko

Zvuk a hluk

-  (Z06) Nadměrný hluk technického vybavení bytu
Neidentifikována porucha či její riziko

Úniky tepla

-  (U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy
Identifikována porucha
-  (U03) Energetický průkaz
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (U05) Vysoké náklady na vytápění domu
Identifikována porucha

Zdravotní nezávadnost

-  (N01) Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (N02) Riziko růstu plísní v rozích, koutech místností či na stěnách za nábytkem
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N04) Riziko kondenzace vodní páry a růstu plísní v místech prvků prostupujících obvodovou konstrukcí
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N06) Riziko přehřívání prostor v domě v letním období
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N07) Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N08) Nebezpečné koncentrace radonu z podloží
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N09) Nebezpečné koncentrace oxidu uhličitého (CO₂)
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
-  (N10) Nebezpečné koncentrace formaldehydu
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N11) Nebezpečná úroveň radioaktivity
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N12) Azbest
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N13) Legionella
Neidentifikována porucha či její riziko
-  (N14) Nedostatečné denní osvětlení
Neidentifikována porucha či její riziko

- ✓ (N15) Nedostatečné oslunění obytných místností
Neidentifikována porucha či její riziko

Technická zařízení

- ✓ (T04) Elektroinstalace - Zásuvky a svítidla
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (T05) Elektroinstalace – Zónování koupelen a sprch
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (T06) Elektroinstalace – Slaboproudé rozvody
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (T08) Elektroinstalace – Ochrana před bleskem
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (T09) Elektroinstalace – Chyby revize elektroinstalace
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (T11) Vytápění – Chyby v plynových zdrojích tepla
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (T12) Vytápění – Chyby v kotlích, kamnech a krbech na tuhá paliva
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (T15) Vytápění – Vady v rozvodech vytápění a otopných tělesech
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (T16) Vzduchotechnika – Chyby v odtahu vzduchu z kuchyní a hygienických místností
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (T18) Plyn – Chyby ve vnějším plynovodu
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (T19) Plyn – Chyby v rozvodech vnitřního plynovodu
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (T20) Plyn – Chyby ve spotřebičích
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (T21) Plyn – Chyby v revizi plynového zařízení
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (T22) Vodovod - Chyby v rozvodech
Neidentifikována porucha či její riziko
- ! (T23) Vodovod – Chyby v zásobování vodou
Identifikovány rizikové faktory. Porucha se dosud neprojevila nebo není zjevná. Nelze vyloučit projev poruchy v budoucnosti.
- ✓ (T24) Kanalizace – Chyby v rozvodech
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (T25) Kanalizace - Chyby v likvidaci odpadních vod
Neidentifikována porucha či její riziko

Pozemky

- ✓ (L01) Majetkoprávní vztahy k předmětné nemovitosti
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (L02) Stavba bez stavebního povolení
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (L03) Územní plán města či obce
Neidentifikována porucha či její riziko

SOUHRN SANACÍ

Níže je uveden "HRUBÝ CENOVÝ ODHAD". Tento odhad vychází především z vlastních zkušeností odhadce s oceňováním sanací a z provedené rešerše aktuálních cen materiálu a stavebních prací a z položkových cen stavebních prací cenové soustavy ÚRS. Cenová soustava ÚRS, která slouží jako základ pro stanovení odborného odhadu, je nejpoužívanějším a nejvíce aktualizovaným uceleným systémem pro oceňování stavební produkce. Je využívána předními českými investory, stavebními firmami, architekty a projektanty, makléři i soudními znalci. Ve výsledném hrubém cenovém odhadu nejsou zohledněny náklady spojené se zařízením staveniště, dopravou, případným skládkováním a další režie firmy provádějící sanace. Stejně tak nejsou zohledněny případné dodatečné náklady dané stavem podloží domu.

Pro určení výměr jednotlivých sanovaných konstrukcí byly využívány podklady získané při prohlídce objektu (zjištěný stav a měření při samotné prohlídce objektu, případně předaná projektová dokumentace, satelitní mapy apod.)

Adresa objektu: VZOROVÝ OBJEKT
VZOROVÝ OBJEKT

Číslo průkazu: 2021-000000-VP

Číslo rizika	Obor	Riziko poruchy	Popis sanace	Typ sanace	Jednotka	Jednotková cena	Výměra	Částka sanace
S02	Statika	Trhliny v konstrukcích domu od promrzání zeminy pod základy	Navýšení okolního terénu pro zakrytí základů.	DIA BAD	m3	2 450,00 Kč	20	49 000,00 Kč
S03	Statika	Trhliny v konstrukcích domu od vysychání nebo smáčení hornin	Doplnění dešťových svodů u stříšky nad vstupem + napojeno do nové kanalizace	DIA BAD	soubor	5 000,00 Kč	1	5 000,00 Kč
S03	Statika	Trhliny v konstrukcích domu od vysychání nebo smáčení hornin	Provedení vodorovné dešťové kanalizace pro odvodnění dešťových svodů včetně napojení do kanalizace.	DIA BAD	soubor	30 000,00 Kč	1	30 000,00 Kč
Celkem sanace za obor: Statika								84 000,00 Kč
H11	Izolace proti vodě	Zatékání do fasád s omítkou nebo se zateplovacím systémem vadnými krycími konstrukcemi (oplechování, krycí desky apod)	Demontovat a provést nové oplechování	DIA BAD	m	650,00 Kč	15	9 800,00 Kč
H14	Izolace proti vodě	Zatékání do konstrukcí vlivem chybějící nebo vadně odvodněné hydroizolace umístěné pod krytinu šikmých střech	Rozebrání krytiny a oprava nefunkční doplňkové izolace či jejího odvodnění.	DIA BAD	m2	564,00 Kč	45	25 400,00 Kč

H17	Izolace proti vodě	Zatékání vody z koupelny (mokrého provozu) do podlah a stěn	Demontáž zařizovacích předmětů oprava podkladu (vyspravení omítek nebo betonů), provedení hydroizolace, nové zařizovací předměty.	DIA BAD	ks	120 000,00 Kč	2	240 000,00 Kč
Celkem sanace za obor: Izolace proti vodě								275 200,00 Kč
P04	Povrchy	Trhliny a boule v povrchové úpravě kontaktních zateplovacích systémů	Sanace zateplovacího systému pomocí sanačního systému weber.therm retect®700.	DIA BAD	m2	2 300,00 Kč	60	138 000,00 Kč
P06	Povrchy	Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce	Zapravení trhlin - očištění, vyplnění akrylovým tmelem, výmalba - rozsah do 30 trhlin.	DIA BAD	m	200,00 Kč	20	4 000,00 Kč
Celkem sanace za obor: Povrchy								142 000,00 Kč
B01	Bezpečnost a požární bezpečnost	Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu zábradlí	Rekonstrukce zábradlí schodiště.	DIA BAD	ks	30 000,00 Kč	1	30 000,00 Kč
B05	Bezpečnost a požární bezpečnost	Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku pádu sněhu či ledu ze střechy	Doplnění protisněhových zábran - liniový sněhový zachytavač.	DIA BAD	m	3 850,00 Kč	5	19 300,00 Kč
B13	Bezpečnost a požární bezpečnost	Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti	Doplnění autonomního požárního hlásiče.	DIA BAD	ks	1 500,00 Kč	2	3 000,00 Kč
B13	Bezpečnost a požární bezpečnost	Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti	Doplnění přenosného hasícího přístroje.	DIA BAD	ks	3 000,00 Kč	1	3 000,00 Kč
Celkem sanace za obor: Bezpečnost a požární bezpečnost								55 300,00 Kč
U01	Úniky tepla	Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy	Lokální oprava parotěsnicí vrstvy - demontáž sádkokartonu, dotěsnění PZB, nový SDK podhled.	DIA BAD	m2	700,00 Kč	50	35 000,00 Kč

U01	Úniky tepla	Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy	Provedení dotěsnění připojovacích spár oken.	DIA BAD	m	600,00 Kč	60	36 000,00 Kč
Celkem sanace za obor: Úniky tepla								71 000,00 Kč
N01	Zdravotní nezávadnost	Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení	Doplnění otopného tělesa pod okno.	DIA BAD	ks	20 000,00 Kč	1	20 000,00 Kč
Celkem sanace za obor: Zdravotní nezávadnost								20 000,00 Kč
Celkem sanace za nemovitost								647 500,00 Kč