



ZPRÁVA Z INSPEKCE NEMOVITOSTI

Byt v bytovém domě
Bučkova 1498/1
627 00 Brno - Slatina

Zadavatel: Petr Turzík
Telefon: +420 602 588 538
Email: petr.turzík@email.cz

Datum: 16. ledna 2025

Vypracoval: Ing. Jan Drška
Telefon: +420 602 525 864
Email: Jan.Drska@dryout.cz

Tato Technická inspekce popisuje dle dostupných informací zřejmý technický stav nemovitosti s přihlédnutím k jejímu stáří, technologii užití k výstavbě a vybavenosti včetně jejího opotřebení ve vztahu k funkčnosti a bezpečnosti jejího užívání a to v době provedení této inspekce bez kontroly a prověření technologií vytápění, ohřevu vody, spalinových cest, chladicích zařízení, rozvodných skříní, statického posouzení konstrukcí, radonu a dalších technologií. Pro kontrolu a posouzení výše uvedených technologií je třeba nechat vypracovat samostatné posudky autorizovanou osobou pro tuto činnost.

U jednotlivých kategorií je graficky vyjádřen jejich stav v % , kde 100% značí novou konstrukci a 0% značí, že konstrukce není v nemovitosti obsažena.

Zpracovatel Technické inspekce prohlašuje, že provedl osobně technické posouzení a průzkum celé nemovitosti v souladu s požadavky objednané Technické inspekce zadavatelem za použití dostupných informací o nemovitosti. Obsah této Technické inspekce není zadavatel oprávněn použít pro jiné technické posudky či zprávy, nebo jakýmkoliv jiným způsobem, bez předchozího souhlasu zpracovatele.

Technická inspekce neslouží jako podklad ke stavebnímu řízení nebo k projektovým a stavebním úpravám. Dle ustanovení § 1728 odst. 2 zákona č. 89/ 2012, Sb., občanského zákoníku v platném znění je obsah této Technické inspekce vypracován za účelem zaznamenání a posouzení aktuálního technického stavu nemovitosti například při prodeji nebo pronájmu nemovitosti a v dalších obdobných případech.

Zpracovatel této Technické inspekce prohlašuje, že se nestává automaticky účastníkem jakéhokoliv sporu či řízení, které může vzniknout mezi vlastníkem či budoucím vlastníkem nemovitosti ani jinými stranami. Veškeré údaje a skutečnosti zjištěné a uvedené v této Technické inspekci se vztahují k datu vyhotovení této Technické inspekce zpracovatelem. Zpracovatel této Technické inspekce nenese žádnou zodpovědnost za údaje, skutečnosti a vady, které vzniknou po zpracování této Technické inspekce.

OBSAH



Úvod	4
Popis objektu	5
Inspekce nemovitosti	
Zpráva z inspekce	6
Stav konstrukcí	63
Závěrečné shrnutí	64

Řešenou nemovitostí je byt 3+kk v bytovém domě z roku 2017 na ulici Bučkova 1498/1 ve městě Brno část Slatina. Dům je umístěn na rovném pozemku u komunikace, byt se nachází ve 4.NP. Dům není podsklepen. Součástí bytu je balkon a sklepní kóje. Na pozemku se nenachází žádné další stavby. Pozemek není oplocen.

Dle vyjádření majitele nemovitosti bylo provedeno následující:

-

Popis objektu



Projektová dokumentace:	Ano
Rozsah dokumentace:	Základní
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Nehospodárná - E
Stav nemovitosti:	Stávající stav
Způsob prohlídky nemovitosti:	Malá inspekce neinvazivní
Revizní a kontrolní zprávy:	Ne
Datum uvedení do provozu:	2017
Typ stavby:	Byt v bytovém domě
Typ konstrukčního řešení:	Zděný
Počet podlaží:	Dům 4 podlaží, Byt 1 podlaží
Garáž:	2 x Parkovací stání
Ostatní stavby na pozemku:	Ne
Inženýrské sítě:	Elektřina, Voda, Kanalizace
Nádrže a studny:	Ne
Oplocení pozemku:	Ne
Přístupová komunikace:	Asfaltová silnice
Umístění objektu:	Dům - u komunikace, Byt - ve 4. NP
Zdroj topení:	Elektrické přímotopy
Primární zdroj palivo:	Elektřina
Zdroj teplé užitkové vody:	Elektrický bojler
Chlazení:	Ne
Tepelná ochrana objektu:	Ano
Podsklepený objekt:	Ne
Technologie OZE:	Ne
Typ střechy:	Plochá
Povrchové úpravy podlah:	Keramická dlažba, Lamino

Zpráva z inspekce

Na místě bylo provedeno stavebně technické posouzení nemovitosti, měření vlhkosti zdiva a měření termokamerou viz fotodokumentace. Zjištěný stav je popsán u jednotlivých kategorií spolu s vhodným doporučením. Dále je uvedeno procentuální hodnocení jednotlivých kategorií, celkové hodnocení nemovitosti a celkové doporučení.



Vlhkost a izolace proti vodě:

Stav:

Zdivo v bytě vykazuje místy mírně zvýšené hodnoty vlhkosti. Tento stav je způsoben provozní vlhkostí spolu s kondenzací vlhkosti uvnitř stěn vlivem tepelných mostů viz následující kategorie Ztráty a tepelné izolace.

Doporučení:

Viz následující kategorie Ztráty a tepelné izolace. Normové hodnoty vlhkosti dle normy ČSN P 73 0610 u nových obytných prostor jsou do 3% a u sklepních prostor do 7,5%. Měření se provádí přístrojem Voltcraft MF-100 v digit bodech s převodem na % vlhkosti ve zdivu.

Ztráty a tepelné izolace:

Stav:

Dům je zateplen. Měřením termokamerou byly odhaleny tepelné mosty zejména v rozích, kolem výplní otvorů a u styku obvodových stěn a stropních konstrukcí. Tento stav v závislosti na užívání nemovitosti může postupně způsobovat kondenzaci vlhkosti uvnitř stěn s možným následným tvořením plísní. Měření se provádí kamerou FLIR ONE Pro. Průkaz energetické náročnosti budovy Nehospodárná - E.

Doporučení:

V případě zvýšené kondenzace je pro zajištění optimální výměny vzduchu v zimním období vhodné do bytu instalovat dostatečný počet trubkových rekuperací, případně provést v místech tepelných mostů tepelně izolační nátěr s dostatečným přesahem.

Vodorovné konstrukce:

Stav:

Vnitřní povrchové úpravy podlah jsou provedeny z keramické dlažby a lamina, místy je viditelné poškození povrchu a neodborně provedené detaily.

Stropy jsou pravděpodobně železobetonové, přesný konstrukční systém nebyl zjištěn, místy je viditelné poškození povrchu.

Doporučení:

Doporučuju provést sanaci poškozených míst.

Svislé konstrukce:

Stav:

Svislé konstrukce jsou pravděpodobně provedeny z keramických tvárnic, přesný typ nebyl zjištěn. Místy je viditelné poškození povrchu a neodborně provedené detaily.

Doporučení:

Doporučuju provést sanaci poškozených míst.

Schodiště:

Schodiště nejsou součástí bytu.

Stav: -

Doporučení: -

Výplně otvorů:

Stav:

Okna v bytě jsou plastová s izolačním dvojsklem. Z měření vlhkosti a z měření termokamerou je pravděpodobné, že při jejich instalaci nebyla správně provedena přípojovací spára a zateplení v úrovni parapetů viz kapitoly Vlhkost a izolace proti vodě a Ztráty a tepelné izolace.

Vstupní dveře do bytu jsou dřevěné, dveře v bytě jsou také dřevěné, místy je viditelné poškození povrchu způsobené užíváním.

Doporučení:

Doporučuju provést sanaci poškozených míst. Pro snížení úniku tepla a snížení kondenzace kolem výplní otvorů je vhodné provést novou přípojovací spáru včetně zateplení.

Střechy a krovy:

Střecha není součástí bytu.

Stav: -

Doporučení: -

Klempířské prvky:

Klempířské prvky nejsou součástí bytu.

Stav: -

Doporučení: -

Zdravotně technické instalace:

Stav:

Byt je připojen na městský vodovod. Vodoměr je umístěn v koupelně. Rozvody vody jsou provedeny z plastového potrubí. Byt je připojen na splaškovou kanalizaci, odpadní potrubí je plastové. Revizní zprávy nejsou k dispozici.

Zařizovací předměty jsou funkční, stav odpovídá jejich stáří bez zjištěných závad bránících v užívání.

Doporučení:

Doporučuju provést revizi potrubí a všech zařízení.

Technické zařízení budov:

Stav:

Byt je vytápěn pomocí elektrických přímotopů, v koupelně je elektrický žebříkový radiátor. Teplá voda je připravována za pomoci elektrického bojleru. Odvětrání je řešeno přirozeně okny a elektrickými ventilátory. Revizní zprávy nejsou k dispozici.

Doporučení:

Doporučujeme provést revizi všech zařízení.

Elektroinstalace:

Stav:

Rozvody elektroinstalace v bytě jsou provedeny z mědi.

Revizní zprávy nejsou k dispozici.

Doporučení:

Doporučujeme provést revizi elektroinstalace.

Ostatní stavby na pozemku:

Součástí bytu nejsou žádné další stavby.

Stav: -

Doporučení: -

Inspekce nemovitosti



Exteriér



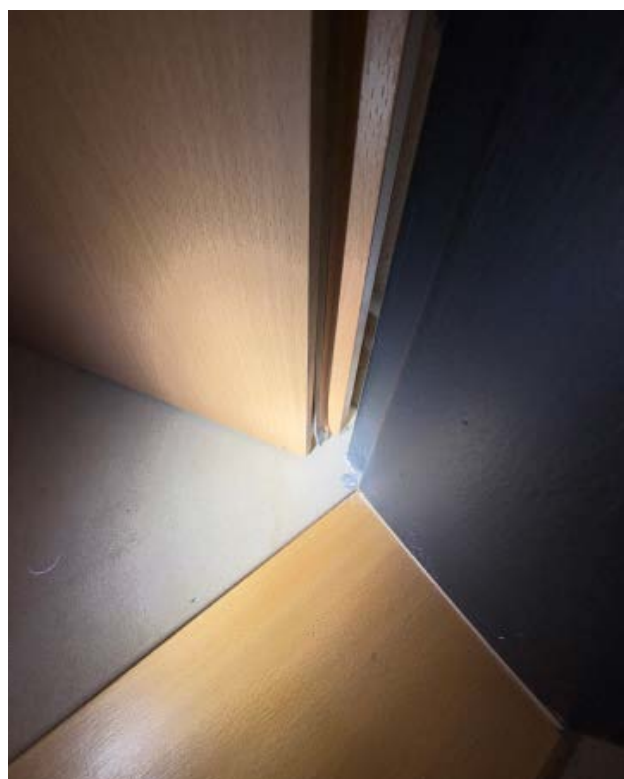




Inspekce nemovitosti

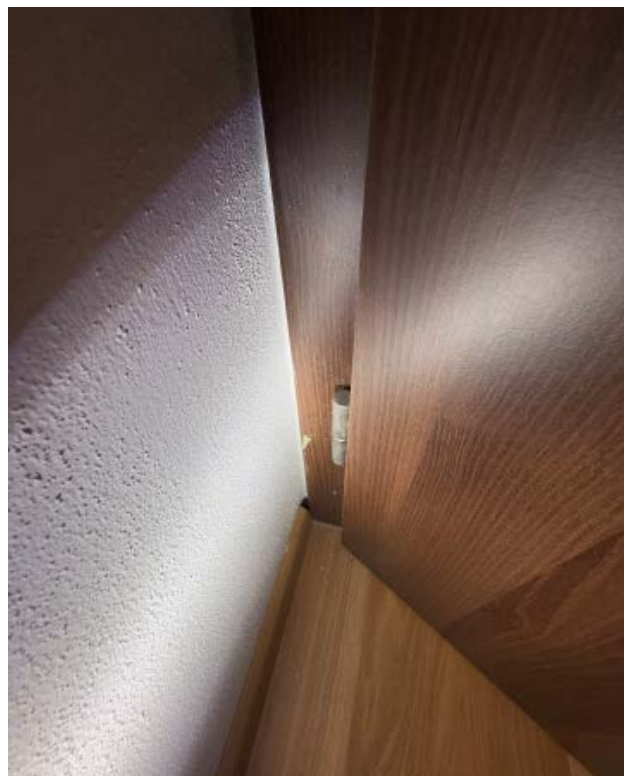
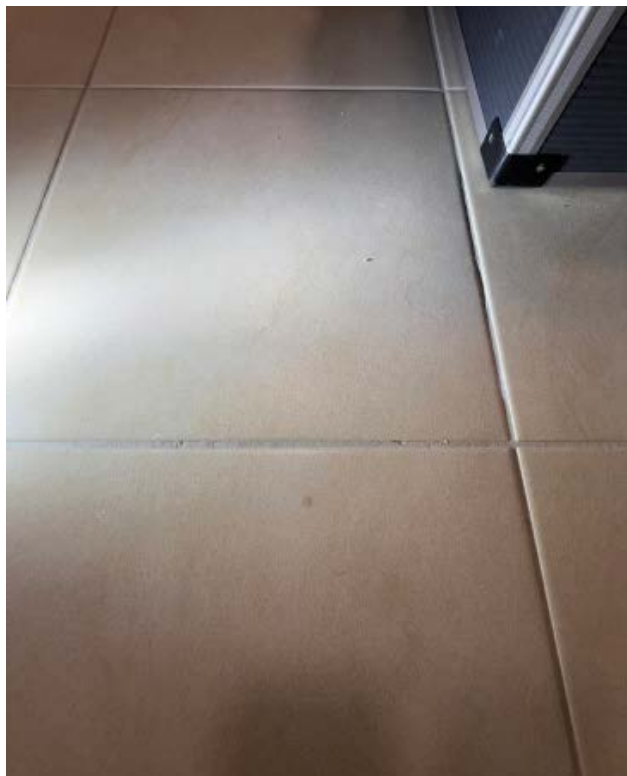


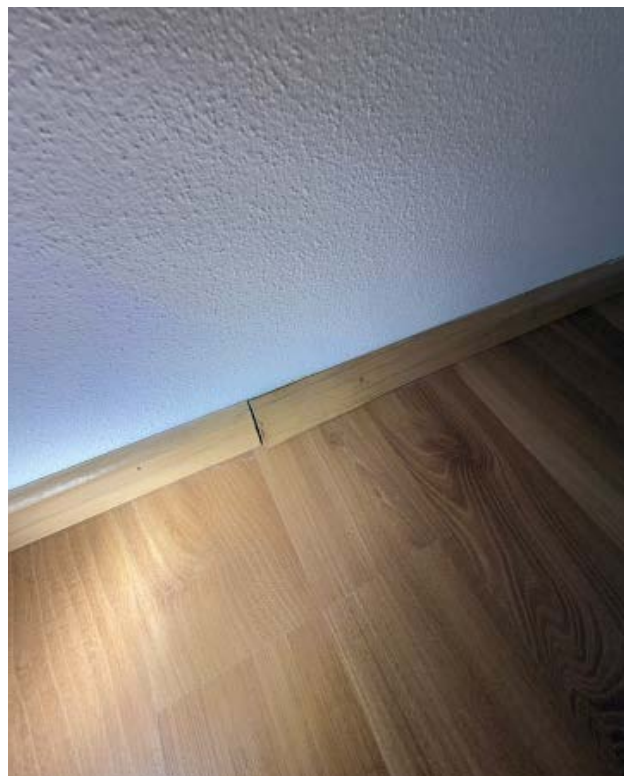
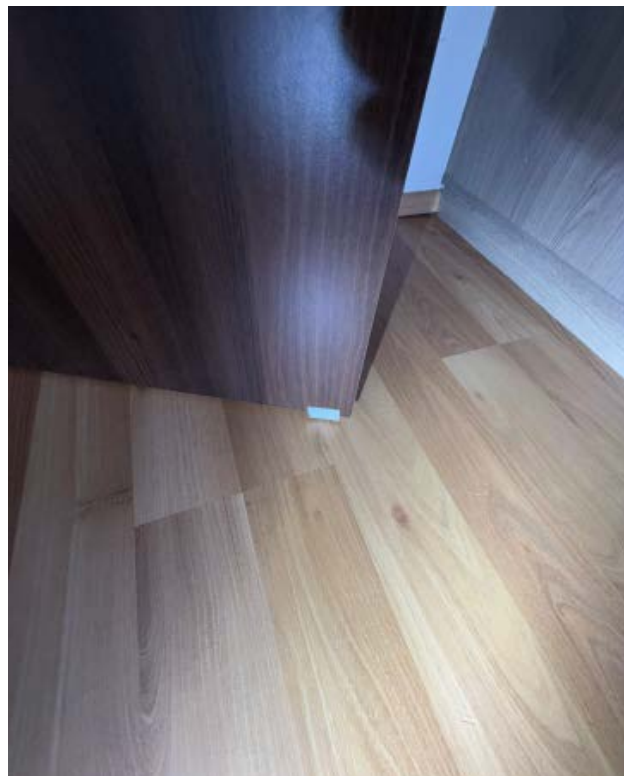
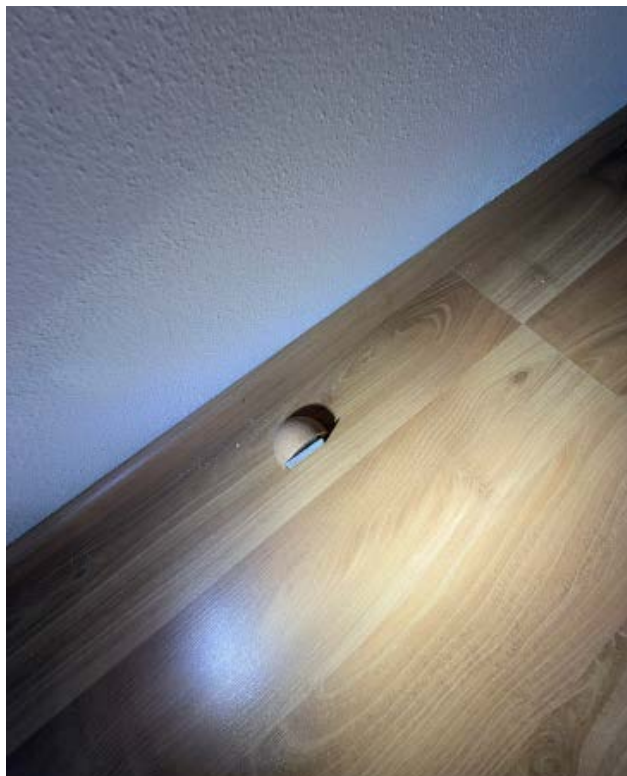
Interiér bytu

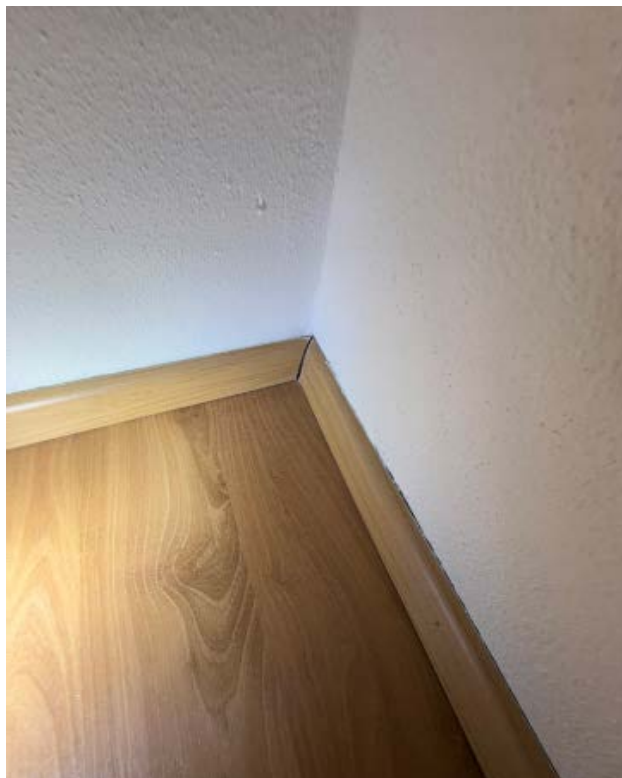
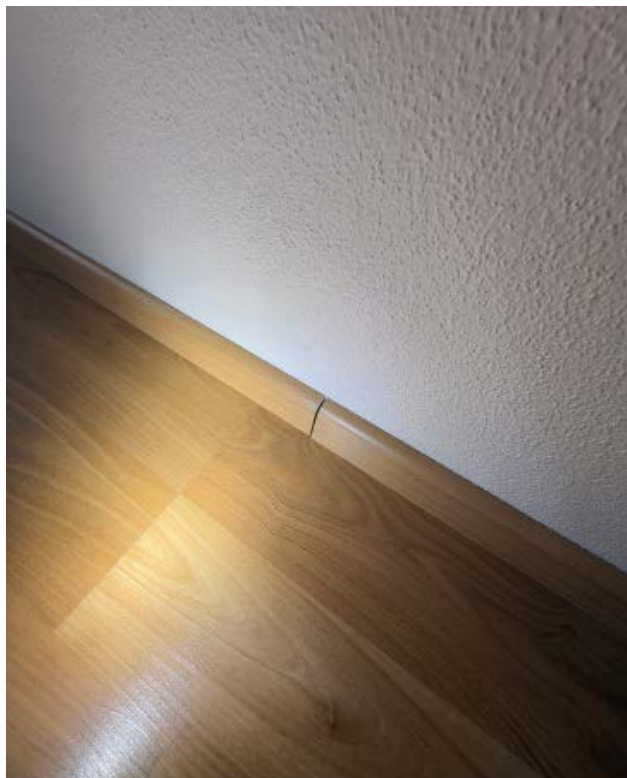


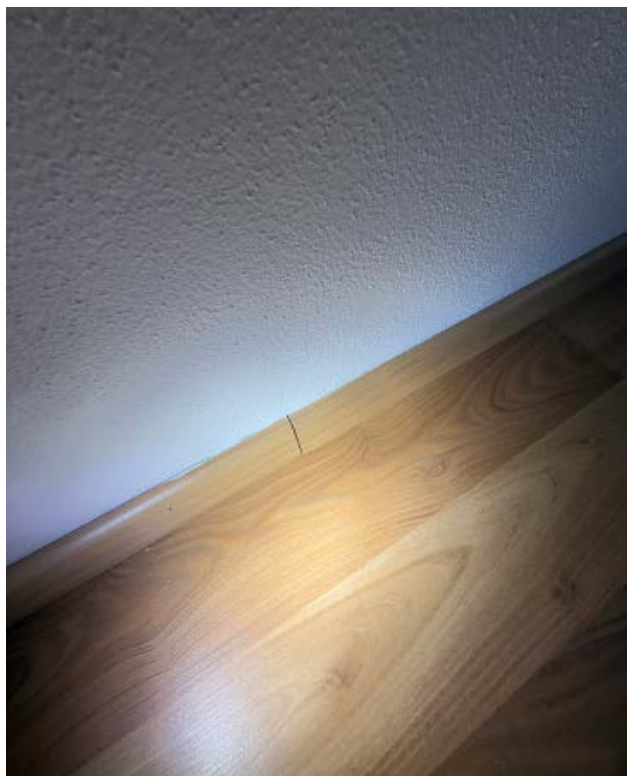
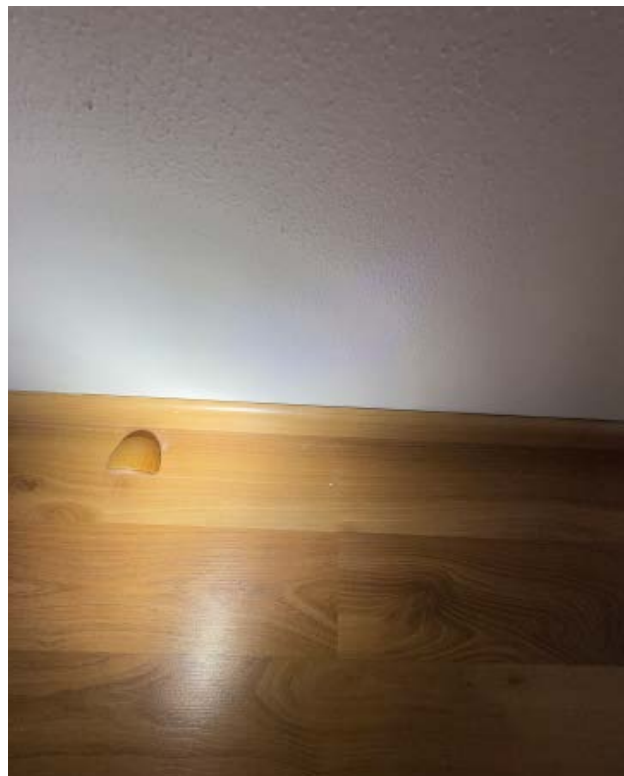


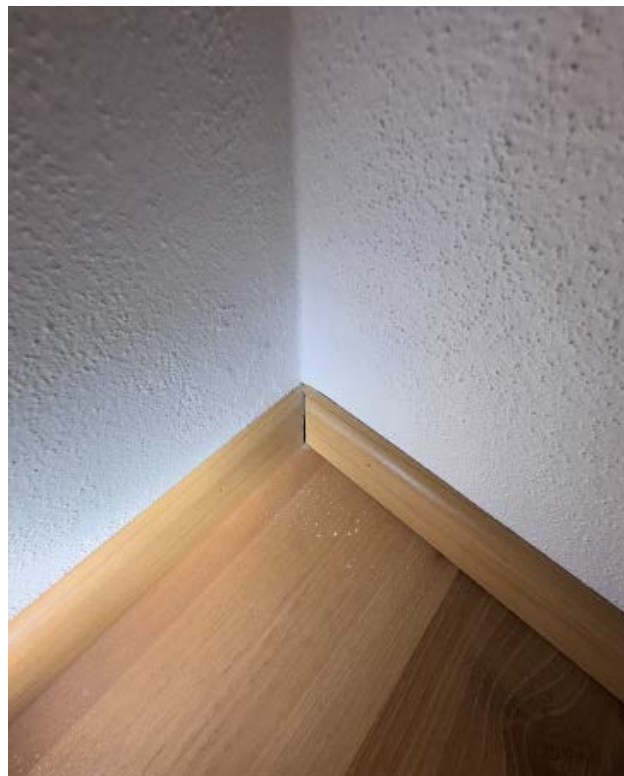




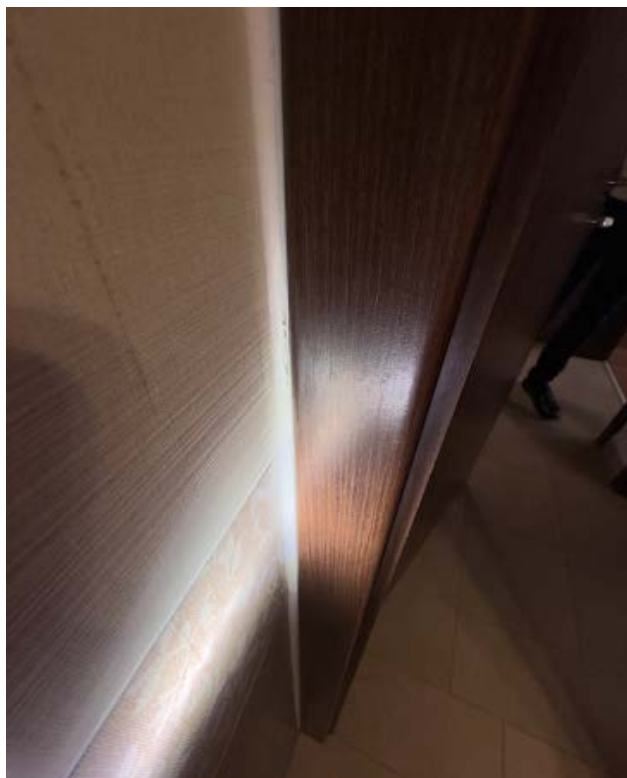


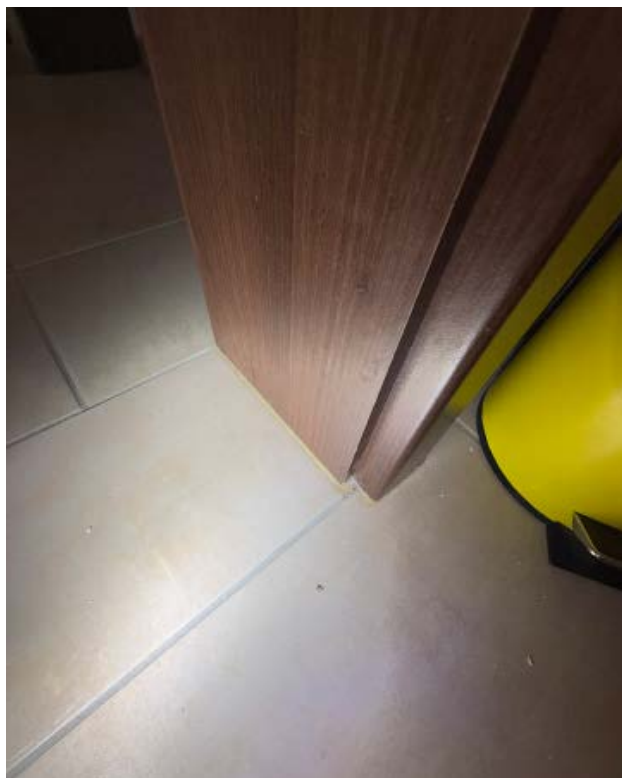


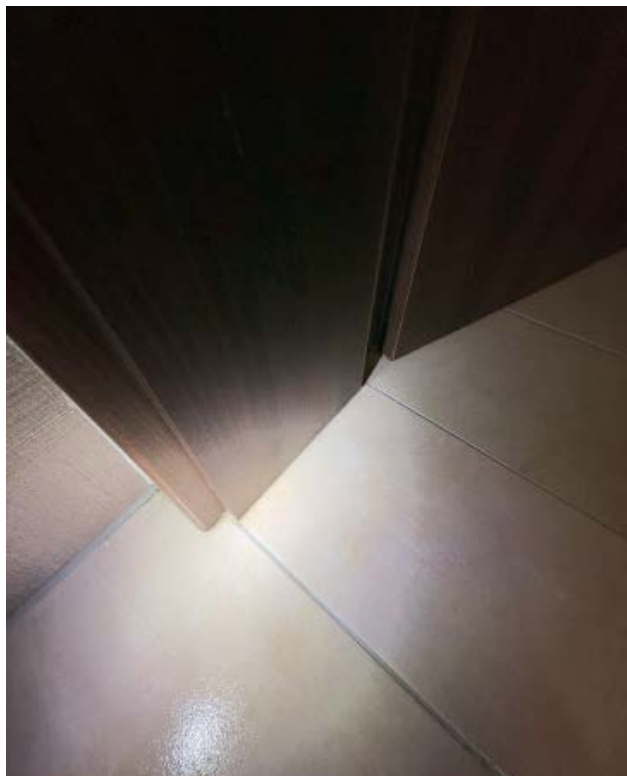




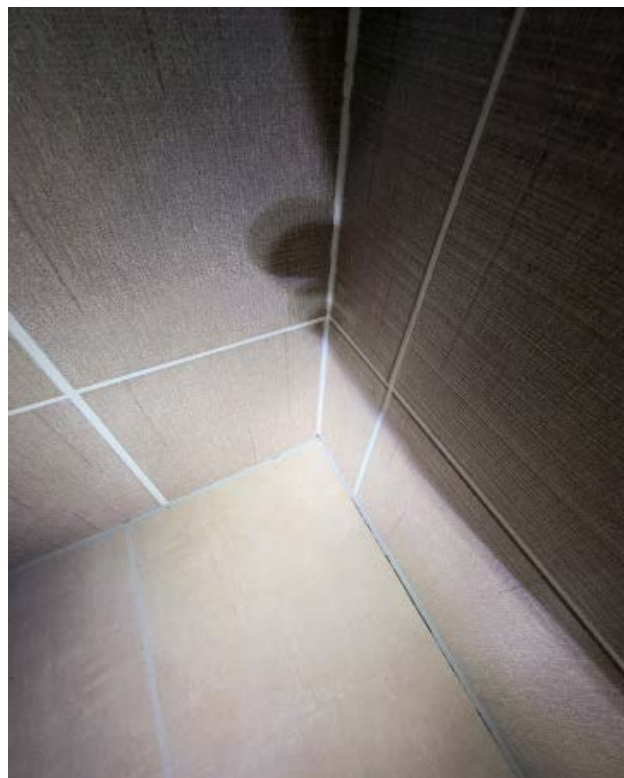


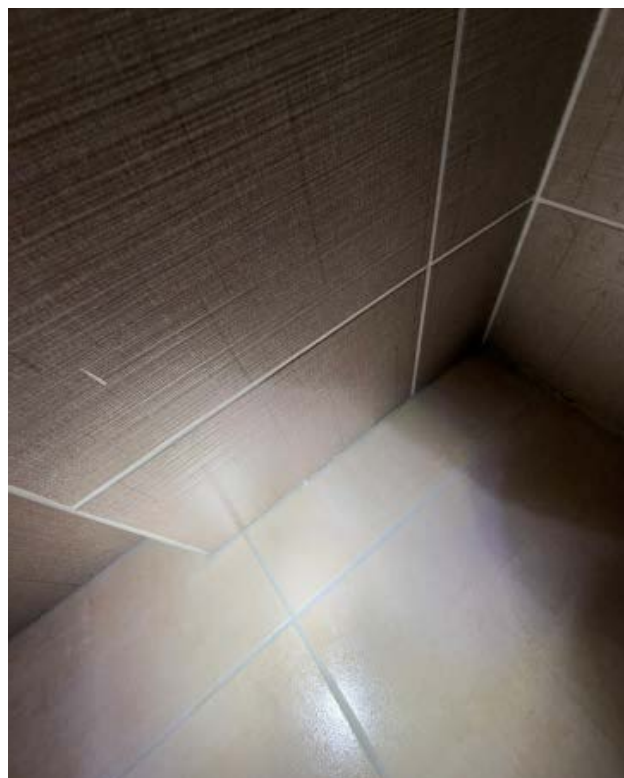














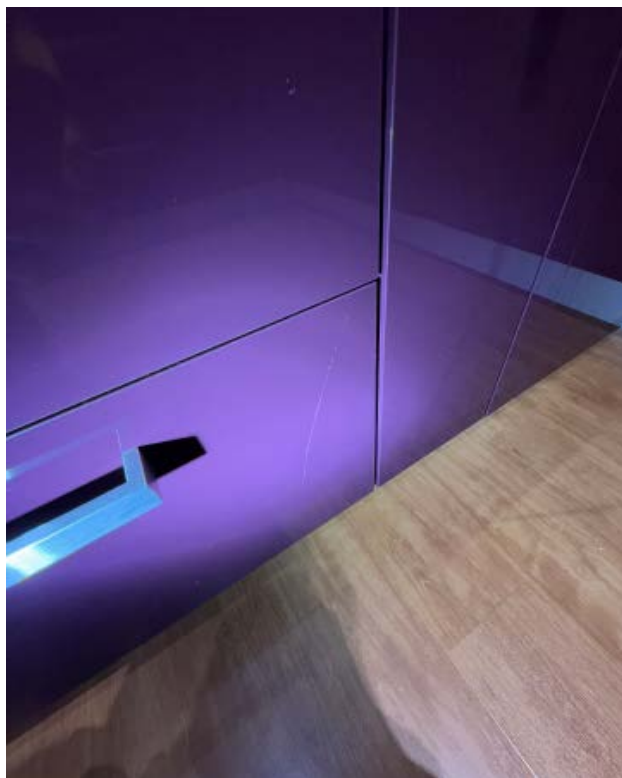
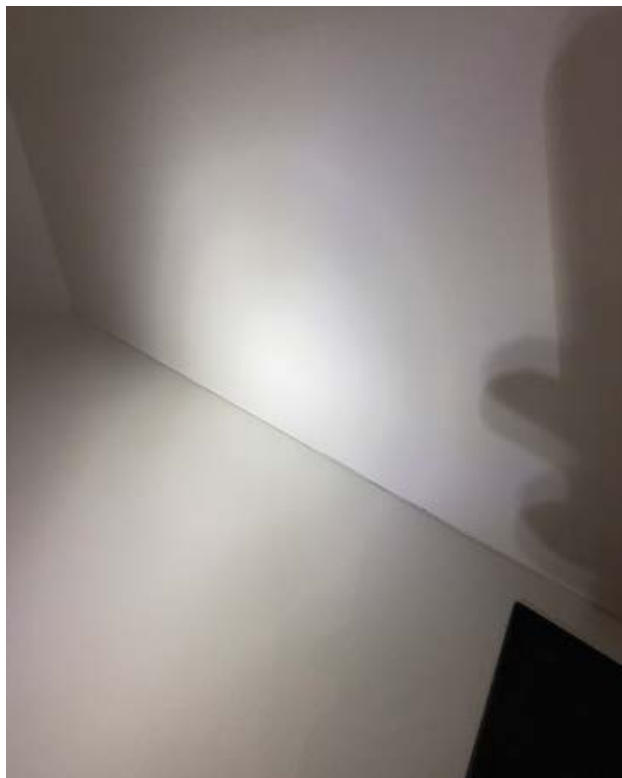




















Inspekce nemovitosti

Měření vlhkosti



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 11%



Střední úroveň - Vlhkost 7%



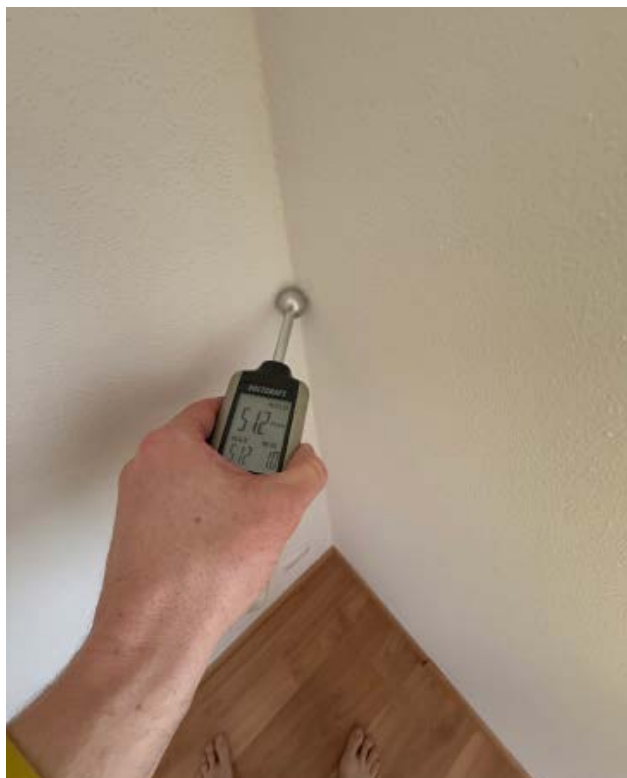
Horní úroveň - Vlhkost 11%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 8%



Střední úroveň - Vlhkost 7%



Horní úroveň - Vlhkost 13%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 11%



Střední úroveň - Vlhkost 6%



Horní úroveň - Vlhkost 11%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 12%



Střední úroveň - Vlhkost 6%



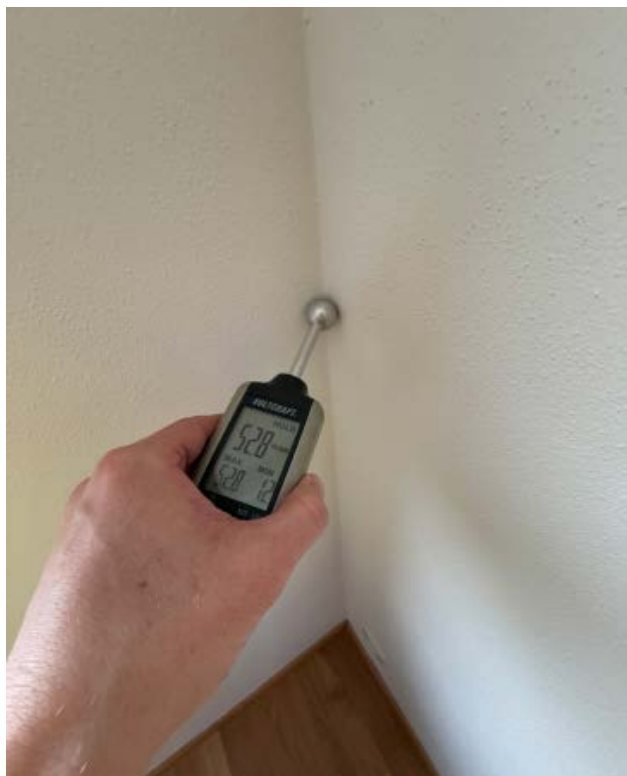
Horní úroveň - Vlhkost 11%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 7%



Střední úroveň - Vlhkost 7%



Horní úroveň - Vlhkost 14%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 10%



Střední úroveň - Vlhkost 5%



Horní úroveň - Vlhkost 11%



Místo měření



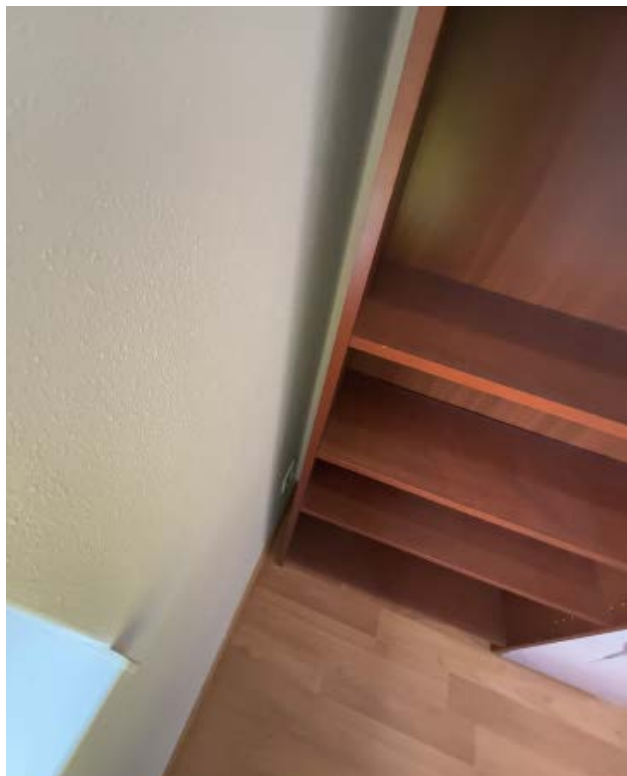
Spodní úroveň - Vlhkost 11%



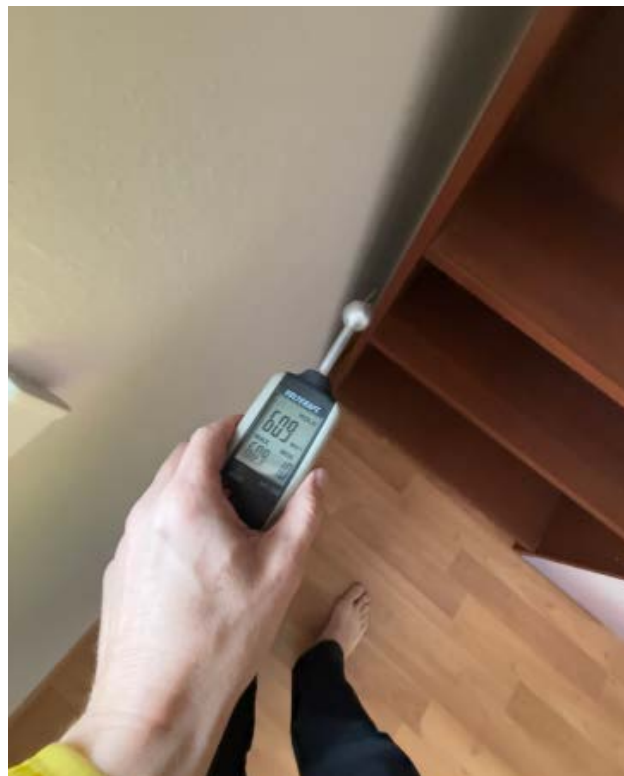
Střední úroveň - Vlhkost 4%



Horní úroveň - Vlhkost 11%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 10%



Střední úroveň - Vlhkost 7%



Horní úroveň - Vlhkost 11%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 11%



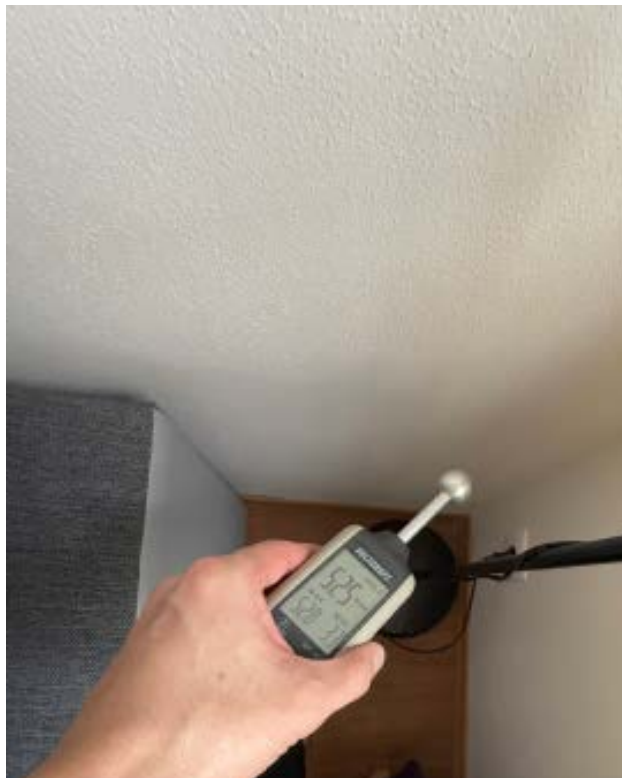
Střední úroveň - Vlhkost 7%



Horní úroveň - Vlhkost 6%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 7%



Střední úroveň - Vlhkost 8%



Horní úroveň - Vlhkost 11%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 8%



Střední úroveň - Vlhkost 6%



Horní úroveň - Vlhkost 12%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 8%



Střední úroveň - Vlhkost 7%



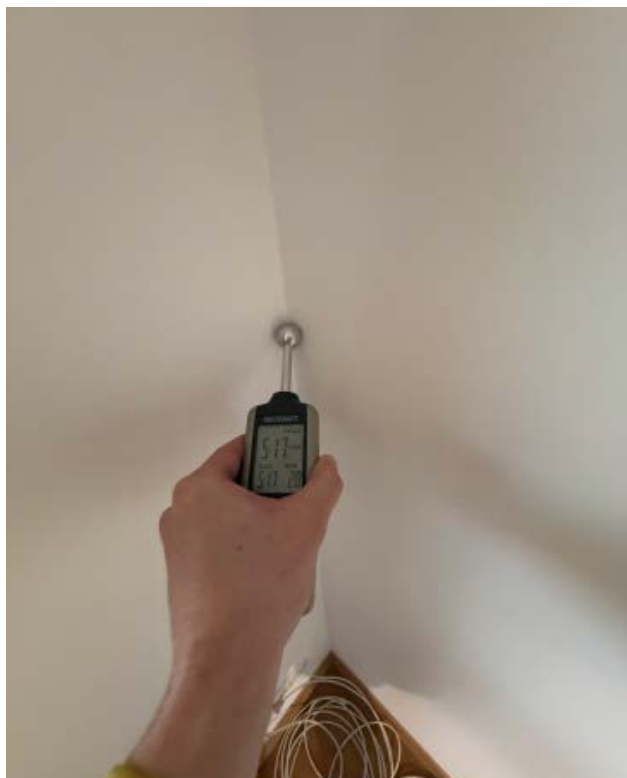
Horní úroveň - Vlhkost 8%



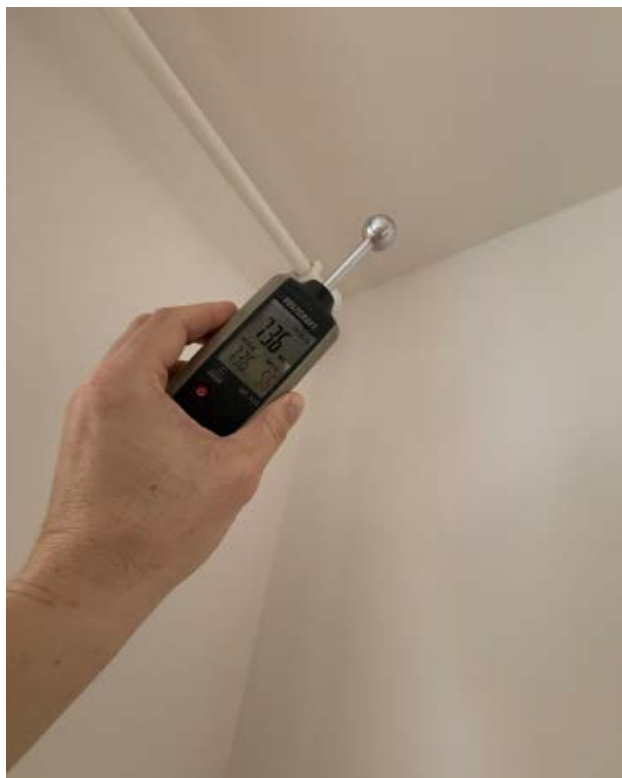
Místo měření



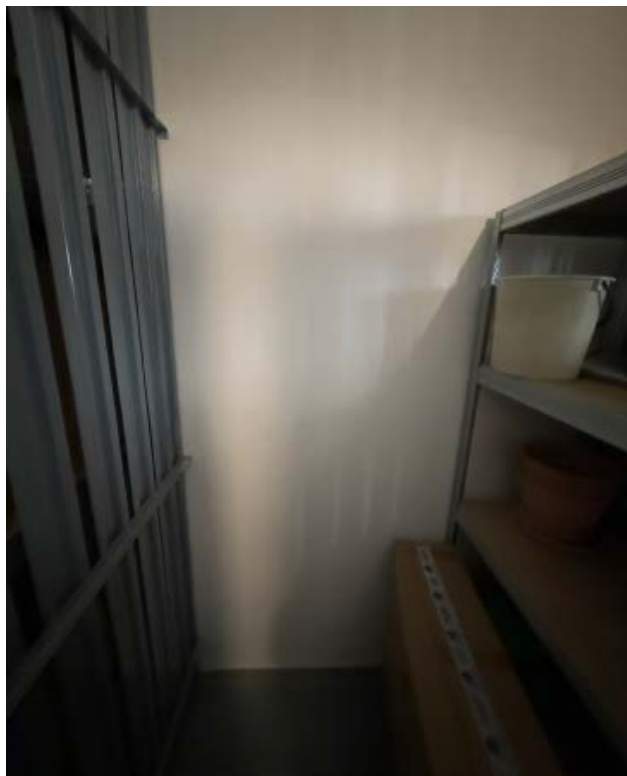
Spodní úroveň - Vlhkost 8%



Střední úroveň - Vlhkost 7%



Horní úroveň - Vlhkost 13%



Místo měření



Spodní úroveň - Vlhkost 9%



Střední úroveň - Vlhkost 3%

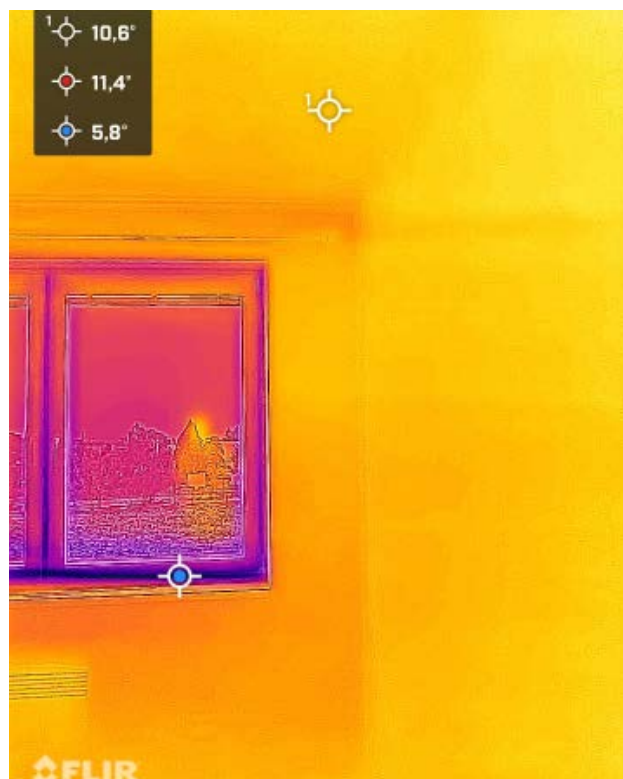
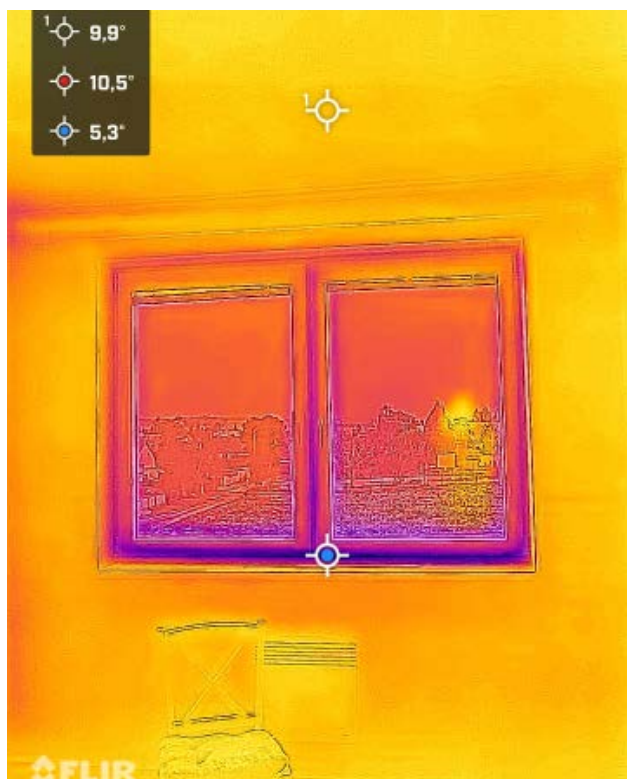
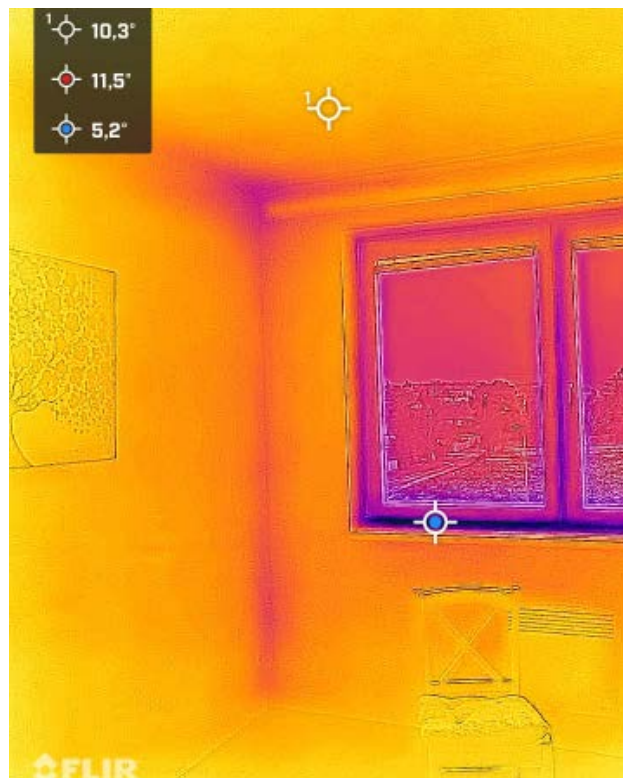
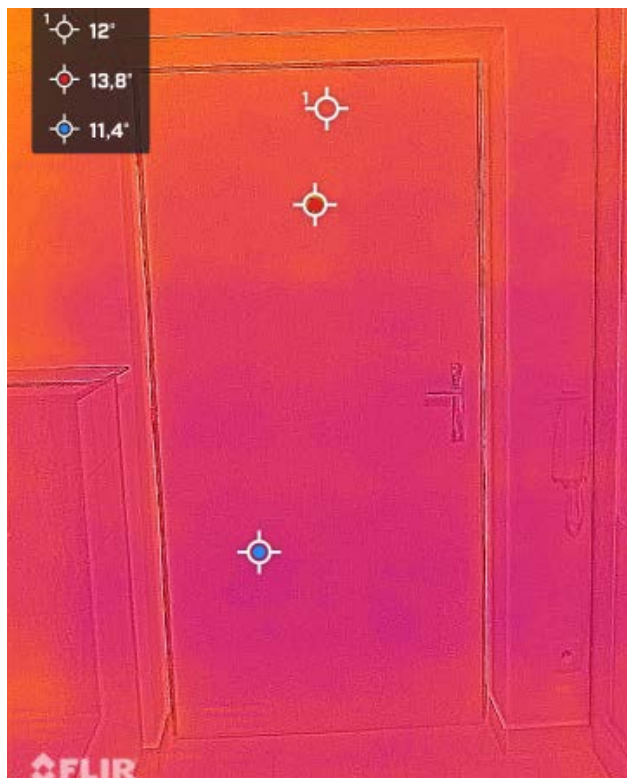


Horní úroveň - Vlhkost 3%

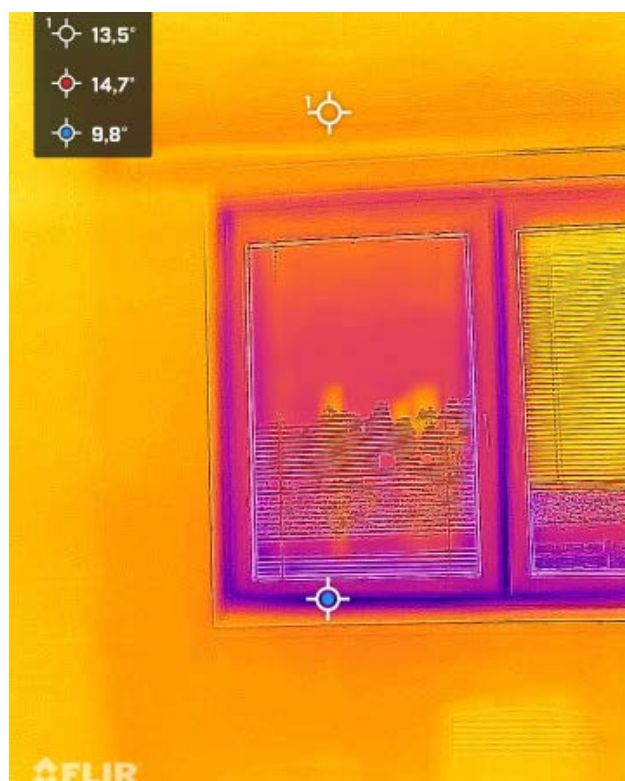
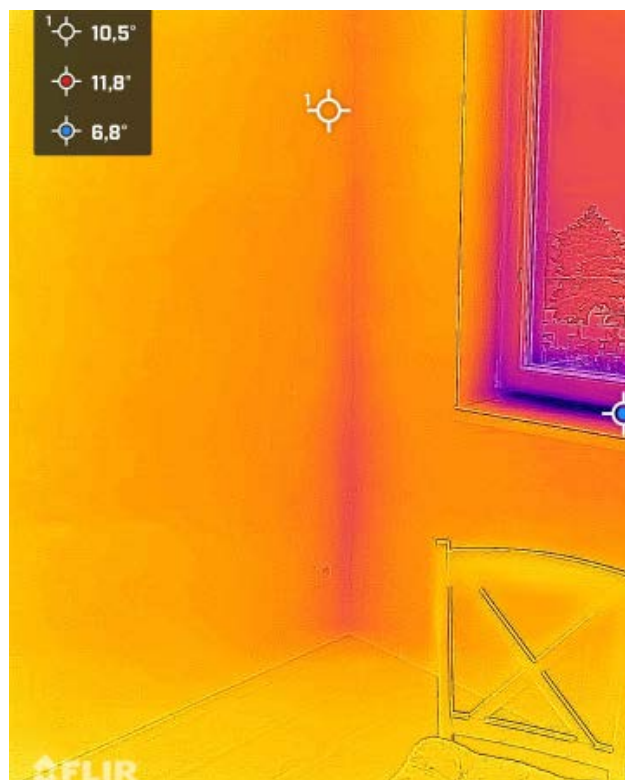
Inspekce nemovitosti



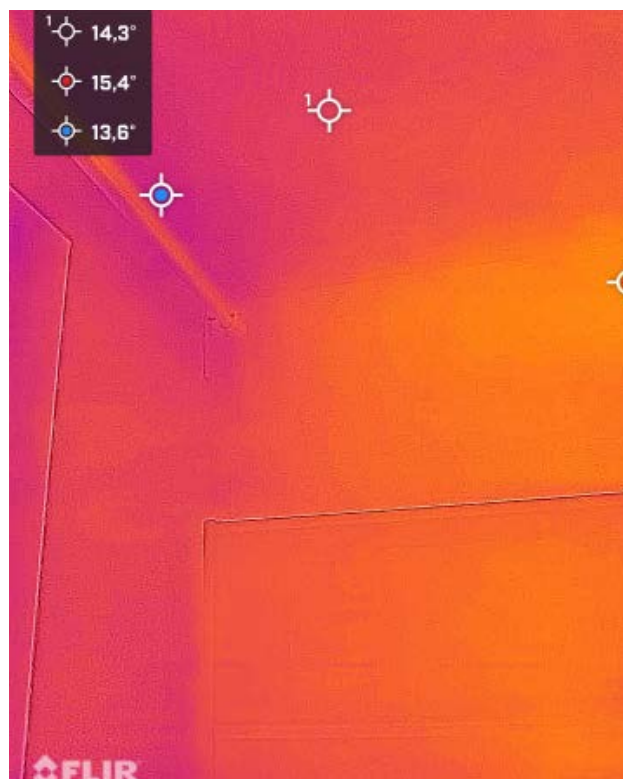
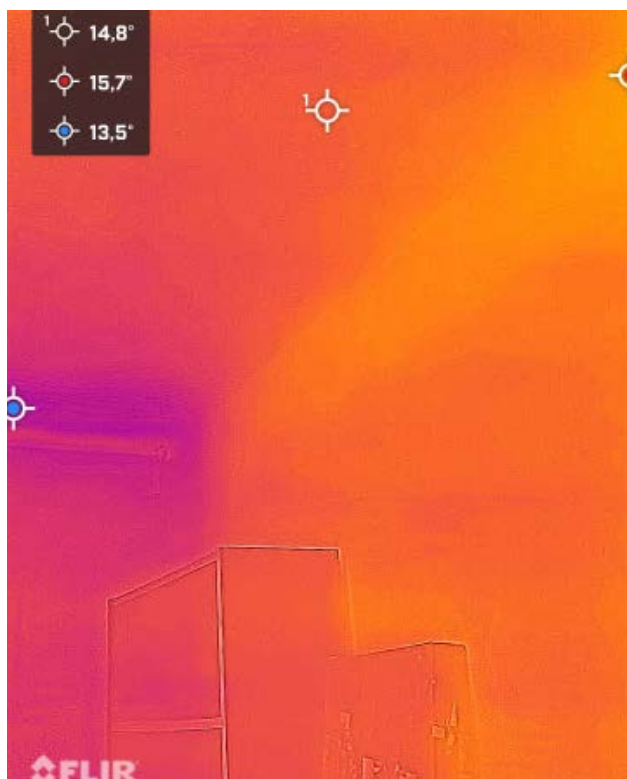
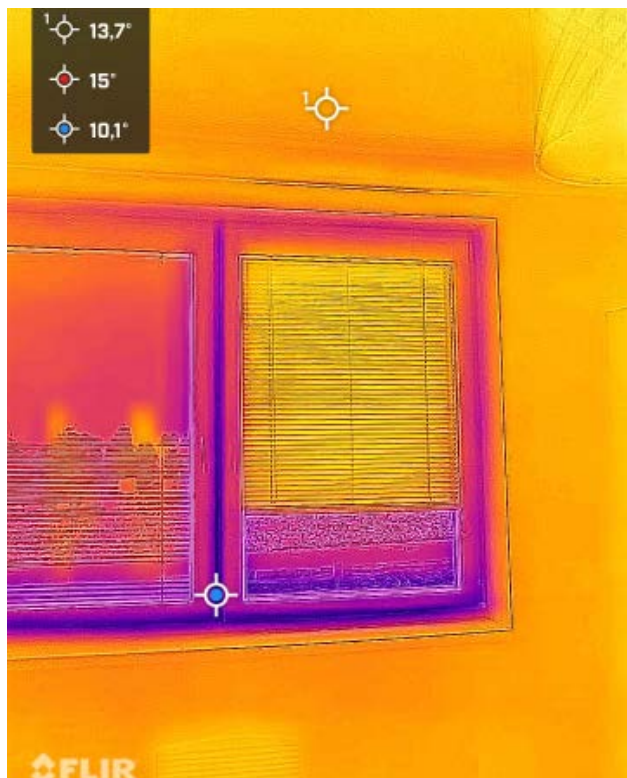
Měření termokamerou



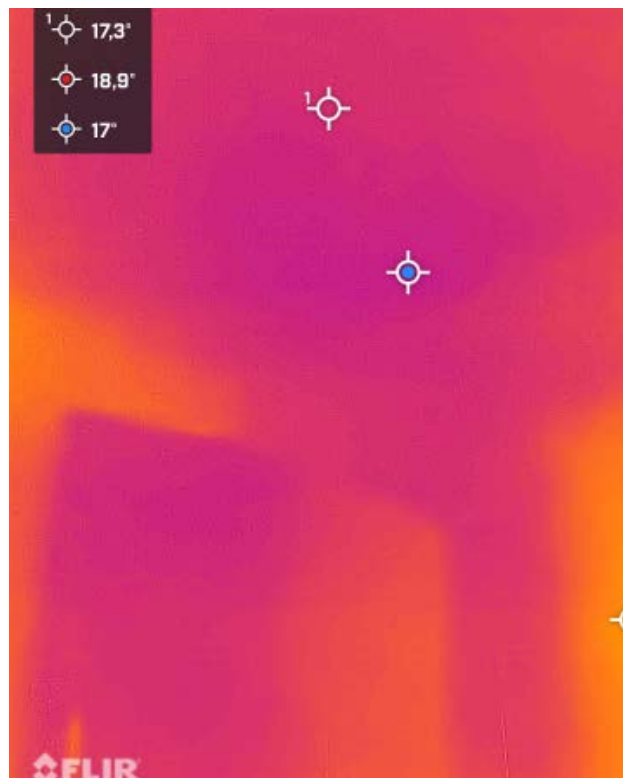
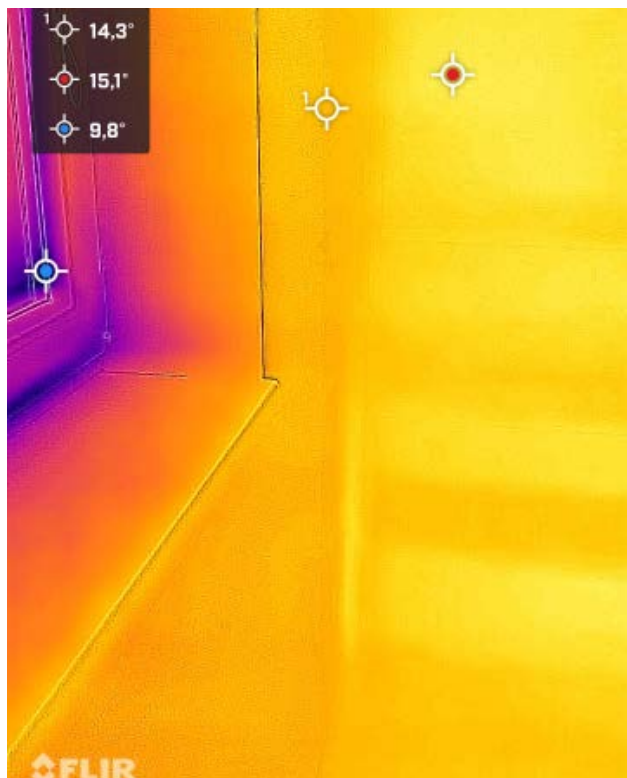
Inspekce nemovitosti



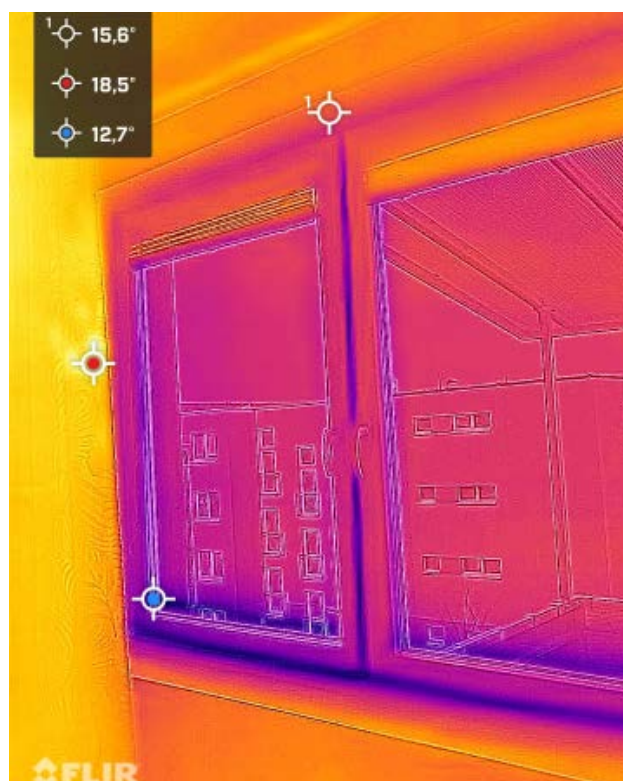
Inspekce nemovitosti



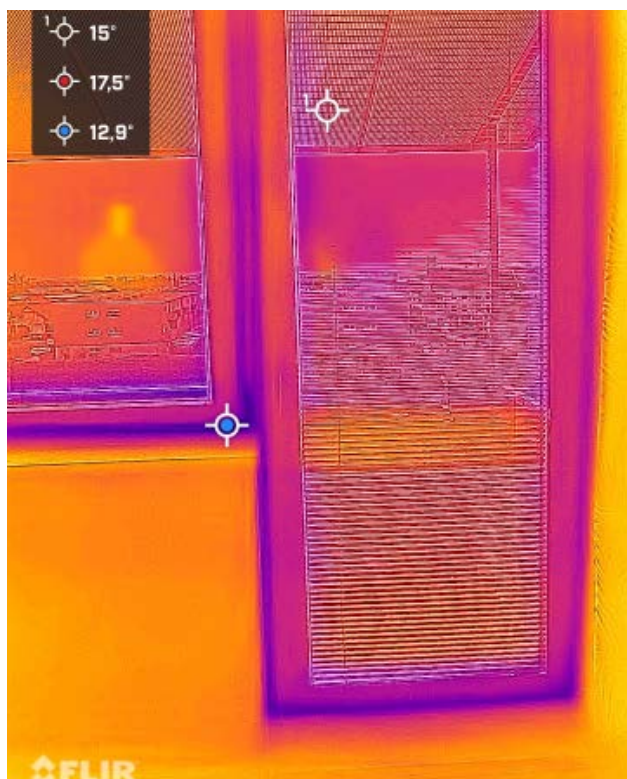
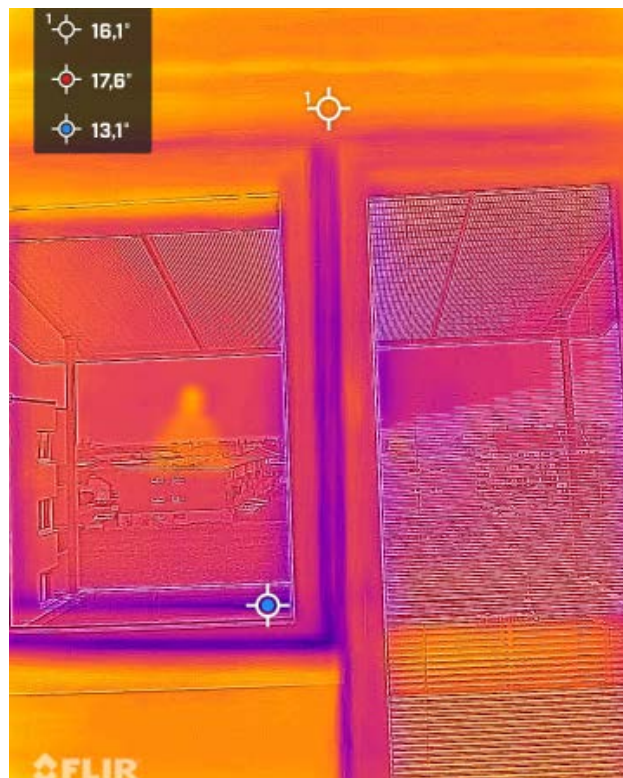
Inspekce nemovitosti



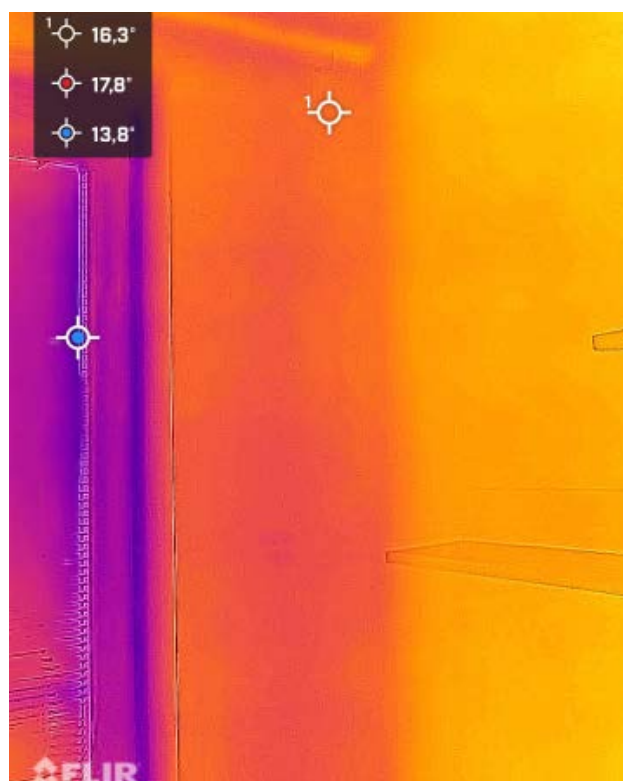
Inspekce nemovitosti



Inspekce nemovitosti



Inspekce nemovitosti



Stav konstrukcí



Vlhkost a izolace proti vodě 60%



Ztráty a tepelné izolace 60%



Vodorovné konstrukce 80%



Svislé konstrukce 80%



Schodiště 0%



Výplně otvorů 70%



Střechy a krov 0%



Klempířské prvky 0%



Zdravotně technické instalace 80%



Technické zařízení budov 80%



Elektroinstalace 80%



Ostatní stavby na pozemku 0%



Celkový stav objektu: **73,75%**

Závěrečné shrnutí



Stav posuzovaného bytu odpovídá jeho stáří, způsobu užívání a údržbě. Zjištěné závady jsou způsobeny částečně nedostatečným nebo neodborným provedením jednotlivých detailů stavby společně s přirozeným opotřebením.

Byt je s celkovým hodnocením 73,75% vhodný k provedení údržby nebo částečné rekonstrukce v závislosti na požadavcích budoucího majitele.

Doporučujeme provést navrhovaná řešení uvedená v jednotlivých kategoriích.



Ing. Jan Drška
DRYOUT s.r.o.
Strnadova 2371/1
628 00 Brno
IČ: 07036183
DIČ: CZ07036183

mobil: +420 602 525 864
e-mail: info@dryout.cz
web: www.dryout.cz

