



ZPRÁVA Z INSPEKCE NEMOVITOSTI

Karmínová 1029,
Kamenice
Typ inspekce: **Standard**
2024-09-11 13:00:00

Inspektor: Ing. M. Čermák
Revize: Ing. Jan Březina





Celkový stav nemovitosti: **dobrý**, v provozu bez úprav



Oblast	Nehodnoceno	Závada nezjištěna	Nebránící užívání	Nutná oprava	Nutná rekonstrukce	Odhad ceny odstranění závad
Pozemek a umístění objektu		✓	—	—	—	—
Půdorys a výměry		✓	—	—	—	—
Základy a nosné konstrukce	Nehodnoceno		—	—	—	—
Nenosné příčky a konstrukce		✓	—	—	—	—
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Částečně nehodnoceno		1	—	—	15 000 Kč
Střecha, hromosvody, okapy			2	—	—	2 000 Kč
Izolace	Nehodnoceno		—	—	—	—
Vnitřní instalace	Částečně nehodnoceno		3 4 5	—	—	10 500 Kč
Vytápění a klimatizace			6	—	—	1 500 Kč



Oblast	Nehodnoceno	Závada nezjištěna	Nebránící užívání	Nutná oprava	Nutná rekonstrukce	Odhad ceny odstranění závad
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty			7 8 9 10 11 12 13	14 15 16	—	36 000 Kč
Dveře a okna			19 20 21	17 18	—	33 500 Kč
Sklepy, garáže, parkoviště	Částečně nehodnoceno	✓	—	—	—	—
Požární bezpečnost a hygienické podmínky		✓	—	—	—	—
Měření rovinnosti podlah a stěn		✓	—	—	—	—
Měření elektroinstalací		✓	—	—	—	—
Měření vlhkosti		✓	—	—	—	—
Ostatní nezařazené úpravy a konstrukce			24	22 23	—	11 500 Kč
Celkem počet závad a náklady na jejich odstranění			17	7	0	110 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy					
1.	Fasáda	Lokálně znečištěná fasáda	Nebrání užívání	Nechat vyčistit fasádu	15 000 Kč
Střecha, hromosvody, okapy					
2.	Okapy	Nedostatečně daleko odvedená voda z okapu mimo dům	Nebrání užívání	Voda z okapu steče po schodech a dále kolem základové konstrukce. Doporučuji potrubí prodloužit ještě cca o 6m až pod dům.	2 000 Kč
Vnitřní instalace					
3.	Elektroinstalace	Nesvítilo jedno světlo v kuchyni	Nebrání užívání	Vyměnit zdroj světla ve svítidle.	500 Kč
4.	Elektroinstalace	Svítidla na 230V a zásuvka topného žebříku v prostoru budoucího sprchového koutu	Nebrání užívání	S ohledem na plánované změny v koupelně je nutné, aby se ke změnám vyjádřil i elektrikář. Potenciálně hrozí kolize plánovaného sprchového koutu s osvětlením 230V a se zásuvkou od topného žebříku.	0 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
5.	Elektroinstalace	Zásuvky 230V nad umyvadlem umístěny v zóně umyvadla	Nebránící užívání	Lze řešit např. osazením menšího umyvadla (menších umyvadel)	10 000 Kč
Vytápění a klimatizace					
6.	Topný systém	Teplé potrubí kotlového rozvodu není opatřeno tepelnou izolací	Nebránící užívání	Z důvodu úspor tepla doporučuji teplé potrubí kotlového rozvodu izolovat potrubní izolací.	1 500 Kč
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty					
7.	Povrchy	Lokálně nerovné a neodborně opravovaný povrch stěn	Nebránící užívání	Povrchy vybrousit, případně vyrovnat nejdříve sádrovou stěrkou, poté přemalovat	4 000 Kč
8.	Povrchy	Prasklý obklad v hlavní koupelně vpravo od umyvadla	Nebránící užívání	Vyměnit obkladačku.	2 500 Kč
9.	Podlahy a schodiště	Vydrolená výplň spár mezi podlahou a soklem podlahy	Nebránící užívání	Uvolněný materiál odstranit, spáru vyčistit a vyplnit trvale pružným materiálem pro interiéry.	4 000 Kč
10.	Podlahy a schodiště	Mírně uvolněné 2 dlaždice zimní zahrady	Nebránící užívání	Vyměnit dlaždice	3 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěná závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
11.	Podlahy a schodiště	Lokálně prasklé dlaždice v obývacím pokoji	Nebránící užívání	Vyměnit dlaždice	3 000 Kč
12.	Podlahy a schodiště	Chybí sokl podlahy za křbovými kamny	Nebránící užívání	Doplnit sokl ke zdivu	2 500 Kč
13.	Podlahy a schodiště	Prasklá dlaždice pod dveřmi hlavní koupelny	Nebránící užívání	Vyměnit dlaždici	1 500 Kč
14.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Chybějící vana nebo sprchový kout v hlavním koupelně	Nutná oprava	Doplnit vanu nebo sprchový kout	10 000 Kč
15.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Nesvítí žárovka na digestoři	Nutná oprava	vyměnit žárovku	500 Kč
16.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Zvedací dvířka horních skříněk nedrží v horní pozici	Nutná oprava	Seřídít nebo vyměnit panty dvířek horních skříněk.	5 000 Kč
Dveře a okna					
17.	Dveře	Lokální drobné oděrky a vrypy na vstupních dveřích z obou stran	Nutná oprava	Dveře nechat u truhláře překytovat, přebrousit a opatřit novým nátěrem	8 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
18.	Dveře	U některých dveří je uvolněná klika dveří	Nutná oprava	Opravit nebo vyměnit kování skleněných dveří (3ks)	9 000 Kč
19.	Okna	Orosené střešní okno zimní zahrady z vnitřní strany	Nebránící užívání	Vyměnit dvojsklo střešního pevného okna	10 000 Kč
20.	Okna	Oprýskané venkovní parapety oken schodiště a WC	Nebránící užívání	Nesoudržné části laku odstranit a parapety přelakovat barvou pro exteriéry.	5 000 Kč
21.	Okna	Na oknech chybí krytky otvorů pro odvod kondenzátu	Nebránící užívání	Osadit krytky na otvory	1 500 Kč
Ostatní nezařazené úpravy a konstrukce					
22.	Ostatní nezařazené úpravy a konstrukce - Detaily	Nepodařilo se spustit centrální vysavač	Nutná oprava	Zkontrolovat přístroj centrálního vysavače. Zásuvka byla měřena a byla funkční.	5 000 Kč
23.	Ostatní nezařazené úpravy a konstrukce - Detaily	Chybějící zábradlí mezipatra v obývacím pokoji	Nutná oprava	Osadit zábradlí mezipatra.	1 500 Kč
24.	Ostatní nezařazené úpravy a konstrukce - Detaily	U vjezdu na pozemek lokálně nerovná zámková dlažba	Nebránící užívání	Nerovnou zámkovou dlažbu sejmout, podsypat štěrkem a znovu položit. Vhodné je zámkovou dlažbu na závěr urovnat a ztuhnout vibrační deskou.	5 000 Kč
Celkem počet závad a náklady na jejich odstranění		24			110 000 Kč



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Základy a nosné konstrukce	Základy a sokly	Konstrukce nepřístupná.
Základy a nosné konstrukce	Svislé nosné konstrukce	Konstrukce nepřístupná.
Základy a nosné konstrukce	Vodorovné nosné konstrukce	Konstrukce nepřístupná.
Základy a nosné konstrukce	Střešní konstrukce	Konstrukce nepřístupná.
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Exteriéry	Podrobněji bude uvedeno u jednotlivých konstrukcí.
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Lodžie, balkony, terasy	Lodžie, balkóny a terasy dům nemá.
Izolace	Tepelné izolace	Konstrukce nepřístupná.
Izolace	Hydroizolace	Konstrukce nepřístupná.



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Izolace	Akustické a jiné izolace	Dle dostupných informací není akustická izolace instalována.
Vnitřní instalace	Plyn	Plyn není do domu zaveden.
Sklepy, garáže, parkoviště	Garáže, parkoviště	Dům nemá garáž.



Údaje z katastru nemovitostí

Adresa:	Karmínová 1029 , Kamenice , 251 68
Katastrální území:	Těptín
Číslo listu vlastnictví:	2139
Vlastník nemovitosti:	Kaniová Karolína, Pod lysinami 483/22, Hodkovičky, 14700 Praha 4
Parcela:	st. 348
Výměra parcely:	139 m ²
Ochrana nemovitosti:	Není
Omezení vlastnického práva:	Není
Jiné zápisy:	Nejsou

Základní popis nemovitosti

Typ nemovitosti	dům
Podtyp nemovitosti	
Udávaná užitná plocha	156.31
Udávaná zastavěná plocha	139
Udávaná plocha pozemku	1017



Popis nemovitosti

Dispozice	3+1
Celkový stav nemovitosti	dobrý
Fáze životního cyklu nemovitosti	v provozu bez úprav
Udávaná energetická náročnost	"C"
Ověřená projektová dokumentace	Nebyla k dispozici
Konstrukce	zděná
Počet podlaží	2
Počet bytů	1
Pozice domu	samostatný
Příjezdová komunikace	asfaltová
Umístění v obci	Okraj obce
Elektroinstalace	není
Rozvod topení	ústřední
Zdroj vytápění	elektrické
Zdroj vody	veřejný vodovod
Kanalizace	jímka
Balkon, lodžie, terasa	ne
Sklep	ano
Plyn	ne
Venkovní parkovací stání	1

Stručný popis nemovitosti

Jedná se o jednopodlažní rodinný dům, částečně zděný, částečně podsklepený a bez obytného podkroví. Nadzemní část je provedena jako dřevostavba s 2 pultovými střechami s nestejnou výškou hřebene. Střešní krytina je použita plechová s imitací taškové krytiny. Dům je vytápěn ústředním topením s elektrickým kotlem, teplá voda se ohřívá v elektrickém bojleru. Krbová kamna, v jedné místnosti je klimatizace. Přípojky VO, EL, odpadní jímka.



Čelní pohled





Požadavky investora

Inspekce nemovitosti před plánovanou koupí/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

- PENB ze dne 5.6.2020
- částečná stavební dokumentace
- technická zpráva k projektu TZB
- pravidelná revize elektroinstalace z 22.11.2021
- pravidelná revize hromosvodu z 22.11.2021
- zpráva o revizi spalinové cesty z 8.9.2021
- zpráva o kontrole a čištění spalinové cesty ze dne 27.8.2024

Další informace

- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace zjištěné při místním šetření

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 Nemoinspekt 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
- Ostatní nezařazené úpravy a konstrukce



Závěry

Závada nezjištěna

Pozemek a umístění objektu

Jedná se o převážně svažité pozemek, v nově zastavěné lokalitě pro rodinné domy, napojený na veřejné rozvody elektrické energie a vodovodu, kanalizace svedena do jímky. Na pozemku je situována stavba rodinného domu, pozemek pod domem má své vlastní parcelní číslo. Stavba domu je řádně zapsána v katastru nemovitostí.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Závady nezjištěny.

Výměry

Výměry domu byly předloženy neúplné v částečné v projektové dokumentaci. Bylo provedeno vlastní měření užitné plochy inspektorem. Užitná plocha naměřena celkem 144,31m², z toho plocha 1. PP 19,95m². Podrobněji uvedeno v příložené tabulce.

Popis dispozice

1. PP - sklad/technická místnost, chodba se schodištěm, sprcha s WC
1. NP - chodba, WC, obývací pokoj s kk, zimní zahrada, 2x ložnice, koupelna s WC
2. NP - mezipatro nad částí obývacího pokoje

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.



Výměry domu

RD Karmínová 1029, Kamenice		užitná plocha naměřená	užitná plocha dle podkladů
		m ²	m ²
1.PP	vstup	6,65	7,13
	koupelna	5,42	6,02
	sklad	7,88	8,45
	Celkem	19,95	21,60
1.NP	chodba	5,33	5,55
	koupelna s WC	7,59	10,20
	pokoj s kk	52,38	52,62
	pokoj	13,07	13,57
	ložnice	10,62	10,21
	prostor schodiště	3,39	3,39
	WC (dle PD je spojeno s koupelnou)	1,60	0,00
	Zimní zahrada	15,33	15,33
	Celkem	109,33	110,87
2.NP	mezipatro (reálně menší než v PD)	15,03	23,85
	Celkem	15,03	23,85
	Celkem	144,31	156,31



Závěry

Nosné konstrukce domu jsou zcela zabudovány a proto nejsou přístupné.

Základy a sokly

Základová konstrukce je tvořena původními betonovými základovými pásy, spojenými betonovou základovou deskou. Základová konstrukce však není přístupná a proto nebylo možné skladbu ověřit.

Svislé nosné konstrukce

Svislé nosné konstrukce nadzemní části stavby jsou v úrovni 1.PP provedeny zděné, svislé konstrukce nadzemní části jsou pak provedeny ze systémových dřevěných konstrukcí, tzv. dřevomodulů, které jsou oboustranně opatřeny obkladem z SDK (vnitřní strana) a fasádní izolací se stěrkovou omítkou a jsou převážně nepřístupné.



Závěry

Nosné konstrukce domu jsou zcela zabudovány a proto nejsou přístupné.

Vodorovné nosné konstrukce

Vodorovné konstrukce tvoří zejména betonový strop nad 1. PP se souvrstvím podlahy a betonová podlaha na terénu v ostatních částech domu. Mezipatro nad obývacím pokojem je tvořeno trémovou nosnou konstrukcí se záklopem. Většina půdorysu 1. NP nemá nad sebou stropní konstrukci, jsou provedeny sádkokartonové podhledy na šikmých plochách krovů.

Střešní konstrukce

Střešní konstrukci pultové střechy tvoří nosné trámy s laťováním pro pokládku střešní krytiny. Střešní konstrukce je nepřístupná, neboť je v celém domě zakryta podhledy ze sádkokartonových desek.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Základy a nosné konstrukce	Základy a sokly	Konstrukce nepřístupná.



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Základy a nosné konstrukce	Svislé nosné konstrukce	Konstrukce nepřístupná.
Základy a nosné konstrukce	Vodorovné nosné konstrukce	Konstrukce nepřístupná.
Základy a nosné konstrukce	Střešní konstrukce	Konstrukce nepřístupná.



Závěry

Závady nezjištěny.

Nenosné příčky a konstrukce

Nenosné příčky mají být provedeny z příčkových dřevomodulů nebo ze sádkartonových konstrukcí. Z příček jsou viditelné pouze jejich povrchy.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Zjištěna menší závada fasády.

Exteriéry

Exteriér stavby tvoří zejména fasáda, terasy a balkóny. Podrobněji bude uvedeno u jednotlivých konstrukcí.

Fasáda

Fasáda je provedená na celém objektu jako tenkovrstvá stěrková, sokl fasády je obložen štípaným kamenem.

Lodžie, balkony, terasy

Lodžie, balkóny a terasy dům nemá.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Exteriéry	Podrobněji bude uvedeno u jednotlivých konstrukcí.



Oblast	Položka	Zdůvodnění
Exteriér, fasáda, balkony, lodžie, terasy	Lodžie, balkony, terasy	Lodžie, balkóny a terasy dům nemá.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
1.	Fasáda	Lokálně znečištěná fasáda	Nebránící užívání	Nechat vyčistit fasádu	15 000 Kč



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Zjištěna menší závady.

Střecha

Střecha je provedena z lakovaného plechu ve tvaru taškové krytiny. Střecha byla částečně přístupná z terénu, na pohled je střešní krytina v dobrém stavu bez zjevných závad.

Hromosvody

Hromosvod je proveden standardní z hliníkového drátu svedeného pod základovou konstrukci. Na viditelných částech nebyly zjištěny závady.

Okapy

Okapy a okapové svody jsou provedeny z lakovaného pozinkovaného potrubí, osazeného na standardní upevňovací prvky. Voda je svedena dešťovým potrubím v zemi mimo objekt.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
2.	Okapy	Nedostatečně daleko odvedená voda z okapu mimo dům	Nebránící užívání	Voda z okapu steče po schodech a dále kolem základové konstrukce. Doporučuji potrubí prodloužit ještě cca o 6m až pod dům.	2 000 Kč



Příklad konstrukce





Závěry

Soubor konstrukcí tohoto oddílu není převážně přístupný, ověření instalace a způsobu provedení izolací není neinvazivní metodou technicky možné.

Tepelné izolace

Dle částečného projektu má být tepelná izolace použita v šikmých střepech pultové střechy. S ohledem na podbití sádkartonem tepelné izolace nebyly přístupné. Dále má být provedeno zateplení fasády, což zřejmě, tloušťka a materiál zateplení však nešlo ověřit, konstrukce je plně zabudována.

Hydroizolace

Hydroizolace by měla být provedena vodorovná na základové konstrukci a poté také nátěrová hydroizolace pod keramickými obklady a dlažbou. Hydroizolace však byla veškerá zabudována a uvedené skutečnosti nebylo možné ověřit.

Akustické a jiné izolace

Dle dostupných informací není akustická izolace instalována.



Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Izolace	Tepelné izolace	Konstrukce nepřístupná.
Izolace	Hydroizolace	Konstrukce nepřístupná.
Izolace	Akustické a jiné izolace	Dle dostupných informací není akustická izolace instalována.



Závěry

Zjištěny menší závady.

Vodovod

Vodovodní instalace je provedena pravděpodobně z plastového potrubí, které je zapuštěno v konstrukci stěn nebo předstěn. Viditelné části nevykazují závady.

Kanalizace

Kanalizace je provedena dle PD z plastového potrubí průměru 110, 50 a 40mm. Viditelné části odpadního potrubí, zejména tedy napojení na zařizovací předměty, nevykazují závady.

Plyn

Plyn není do domu zaveden.

Vzduchotechnika

VZT je použita z části na odvětrání koupelen nebo WC. Odvětrání bylo vyzkoušeno a větráky jsou funkční.



Závěry

Zjištěny menší závady.

Elektroinstalace

Elektroinstalace je pravděpodobně, dle doby výstavby, provedena měděnými vodiči v soustavě TN-S. Aktuální revizní zpráva byla doložena.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vnitřní instalace	Plyn	Plyn není do domu zaveden.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
3.	Elektroinstalace	Nesvítl jedno světlo v kuchyni	Nebrání užívání	Vyměnit zdroj světla ve svítidle.	500 Kč



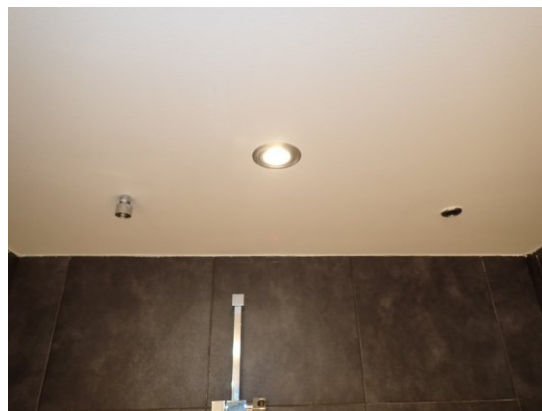
Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
4.	Elektroinstalace	Svítlidla na 230V a zásuvka topného žebříku v prostoru budoucího sprchového koutu	Nebránící užívání	S ohledem na plánované změny v koupelně je nutné, aby se ke změnám vyjádřil i elektrikář. Potenciálně hrozí kolize plánovaného sprchového koutu s osvětlením 230V a se zásuvkou od topného žebříku.	0 Kč
5.	Elektroinstalace	Zásuvky 230V nad umyvadlem umístěny v zóně umyvadla	Nebránící užívání	Lze řešit např. osazením menšího umyvadla (menších umyvadel)	10 000 Kč



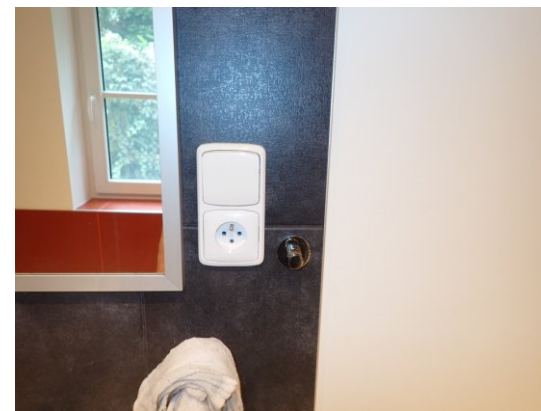
Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Zjištěny menší závady.

Topný systém

Vytápění je řešeno teplovodním rozvodem s plechovými radiátory a elektrickým kotlem. Vytápění nebylo zkoušeno kvůli inspekci mimo topnou sezónu.

Klimatizace

Klimatizace je realizována v jedné z ložnic. Klimatizace byla zkoušena a je funkční.

Kamna a krby

Jsou instalována krbová kamna v obývacím pokoji. Kamna nevykazují viditelné závady. Aktuální zpráva o čištění a kontrole spalinové cesty byla doložena.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
6.	Topný systém	Teplé potrubí kotlového rozvodu není opatřeno tepelnou izolací	Nebránící užívání	Z důvodu úspor tepla doporučuji teplé potrubí kotlového rozvodu izolovat potrubní izolací.	1 500 Kč



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Zjištěny menší závady

Interiéry

Interiéry objektu jsou v běžném technickém stavu, standardně udržované, vykazují však znaky běžného opotřebení.

Povrchy

Povrchy stěn - v interiéru jsou provedeny sádkartonové obklady a na nich malby. Lokálně jsou viditelné drobné i větších nerovnosti, viditelné opravy apod.

Podlahy a schodiště

Podlahy v domě jsou z keramických dlažeb, schodiště dřevěné.

Zařizovací předměty a kuchyňská linka

Zařizovací předměty koupelny a WC jsou standardní, běžně udržované, s menšími znaky průběžného opotřebení. Kuchyňská linka na míru s vestavěnými spotřebiči, v celkově dobrém technickém stavu.



Závěry

Zjištěny menší závady

V hlavní koupelně probíhá výměna původní vany za sprchový kout. Je třeba dohlédnout na instalaci sprchového koutu tak, aby nekolidoval se stávající elektroinstalací. Viz oddíl elektro.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
7.	Povrchy	Lokálně nerovné a neodborně opravovaný povrch stěn	Nebránící užívání	Povrchy vybrousit, případně vyrovnat nejdříve sádrovou stěrkou, poté přemalovat	4 000 Kč
8.	Povrchy	Prasklý obklad v hlavní koupelně vpravo od umyvadla	Nebránící užívání	Vyměnit obkladačku.	2 500 Kč
9.	Podlahy a schodiště	Vydrolená výplň spár mezi podlahou a soklem podlahy	Nebránící užívání	Uvolněný materiál odstranit, spáru vyčistit a vyplnit trvale pružným materiálem pro interiéry.	4 000 Kč
10.	Podlahy a schodiště	Mírně uvolněné 2 dlaždice zimní zahrady	Nebránící užívání	Vyměnit dlaždice	3 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
11.	Podlahy a schodiště	Lokálně prasklé dlaždice v obývacím pokoji	Nebránící užívání	Vyměnit dlaždice	3 000 Kč
12.	Podlahy a schodiště	Chybí sokl podlahy za křbovými kamny	Nebránící užívání	Doplnit sokl ke zdivu	2 500 Kč
13.	Podlahy a schodiště	Prasklá dlaždice pod dveřmi hlavní koupelny	Nebránící užívání	Vyměnit dlaždici	1 500 Kč
14.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Chybějící vana nebo sprchový kout v hlavním koupelně	Nutná oprava	Doplnit vanu nebo sprchový kout	10 000 Kč
15.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Nesvítí žárovka na digestoři	Nutná oprava	vyměnit žárovku	500 Kč
16.	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Zvedací dvířka horních skříněk nedrží v horní pozici	Nutná oprava	Seřídit nebo vyměnit panty dvířek horních skříněk.	5 000 Kč



Příklad konstrukce



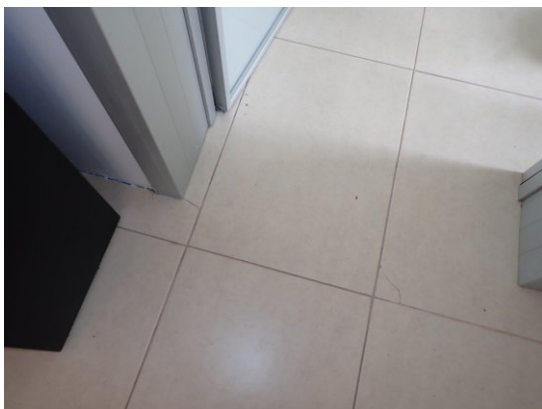
Příklad konstrukce



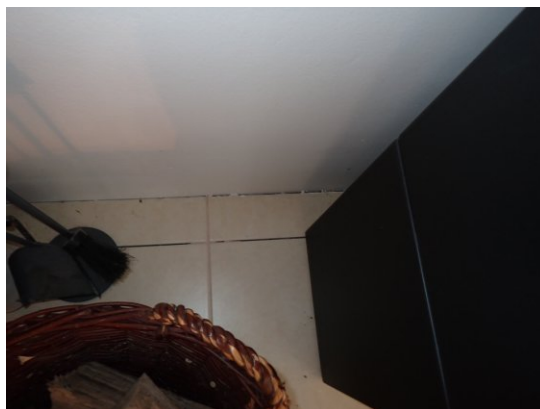
Příklad konstrukce



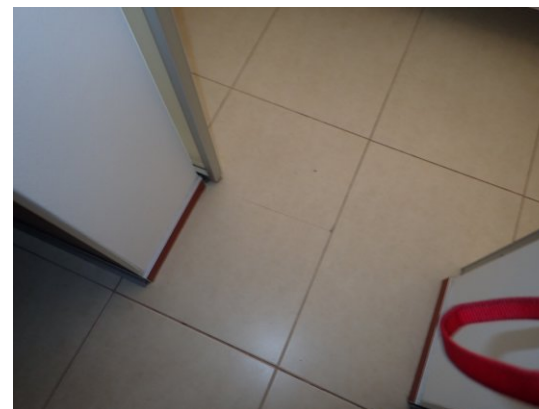
Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce

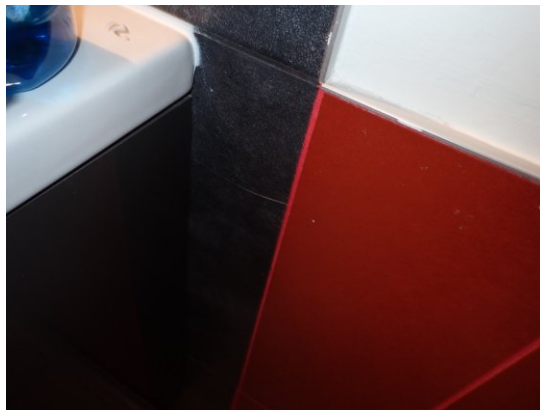




Příklad konstrukce



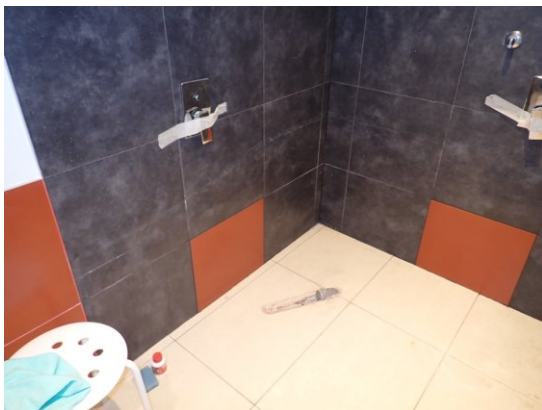
Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Příklad konstrukce





Závěry

Zjištěny menší závady.

Dveře

Dveře jsou převážně skleněné do obložkových zárubní, v 1.PP náplňové, vstupní dveře jsou dřevěné.

Okna

Okna jsou plastová s izolačním sklem, bílá z obou stran. Okna jsou v celkově dobrém technickém stavu.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
17.	Dveře	Lokální drobné oděrky a vrypy na vstupních dveřích z obou stran	Nutná oprava	Dveře nechat u truhláře překytovat, přebrousit a opatřit novým nátěrem	8 000 Kč
18.	Dveře	U některých dveří je uvolněná klika dveří	Nutná oprava	Opravit nebo vyměnit kování skleněných dveří (3ks)	9 000 Kč
19.	Okna	Orosené střešní okno zimní zahrady z vnitřní strany	Nebránící užívání	Vyměnit dvojsklo střešního pevného okna	10 000 Kč



Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
20.	Okna	Oprýskané venkovní parapety oken schodiště a WC	Nebránící užívání	Nesoudržné části laku odstranit a parapety přelakovat barvou pro exteriéry.	5 000 Kč
21.	Okna	Na oknech chybí krytky otvorů pro odvod kondenzátu	Nebránící užívání	Osadit krytky na otvory	1 500 Kč



Příklad konstrukce



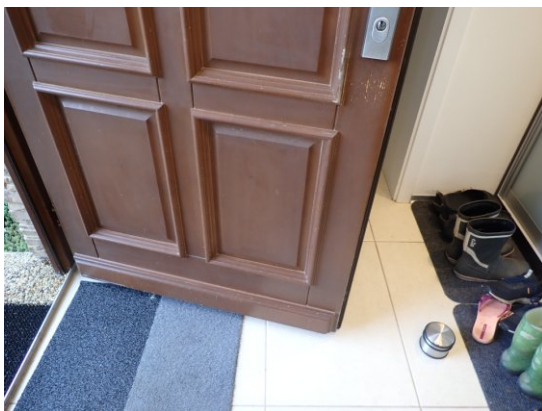
Příklad konstrukce



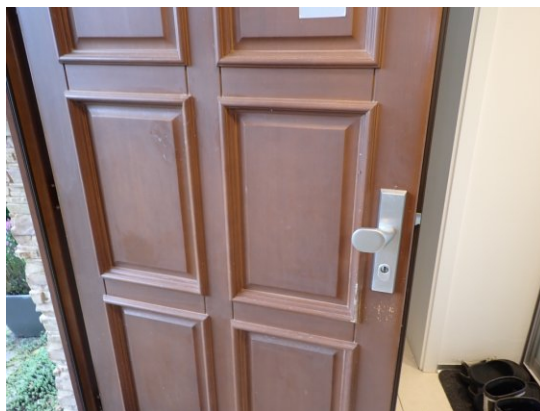
Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Závěry

Závady nezjištěny.

Sklepy

sklep je proveden ve stejném stavebnětechnickém řešení, jako zbytek domu. Případné závady byly uvedeny u jednotlivých konstrukcí.

Garáže, parkoviště

Dům nemá garáž.

Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Sklepy, garáže, parkoviště	Garáže, parkoviště	Dům nemá garáž.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

I přes vyhovující legislativní stav doporučuji doplnit do objektu alespoň po jednom autonomním kouřovém čidle do každého podlaží domu a práškový hasící přístroj.

Požární bezpečnost

Požární bezpečnost je v objektu řešena v souladu s požárně-bezpečnostním řešením stavby.

Hygienické podmínky

Hygienické podmínky v objektu jsou v pořádku, nebyly zjištěny závady, které by mohly ohrozit hygienické podmínky.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Závěry

Závady nezjištěny.

Podlahy

Rovinnost podlah byla měřena namátkově a u podlah nebyly zjištěny lokální nerovnosti přesahující současné normové hodnoty.

Stěny

Rovinnost stěn byla měřena namátkově a stěny ani obklady nevykazují nerovnosti nad limitní normové hodnoty.

Hodnocení

Závada nezjištěna



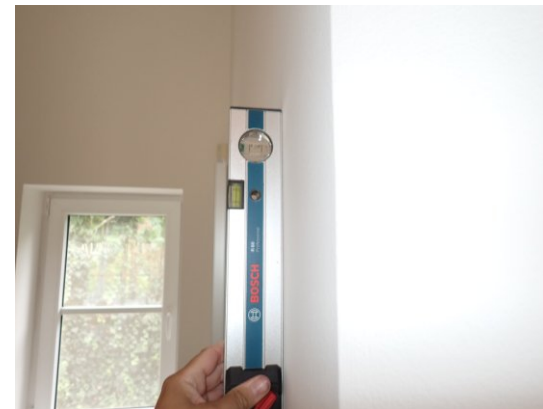
Příklad měření



Příklad měření



Příklad měření





Závěry

Závady nezjištěny.

Měření elektroinstalací

Měření v zásuvce bylo provedeno namátkově nejméně 1x v každé místnosti a nebyly zjištěny závady.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Příklad měření



Příklad měření



Příklad měření





Závěry

Závady nezjištěny.

Měření vlhkosti

Měření vlhkosti bylo provedeno v místě potenciálních tepelných mostů a v náhodných místech v ploše stěn a na povrchu stěn a v obytné části ani v 1.PP nebyla ke dni prohlídky zjištěna zvýšená vlhkost stěn.

Hodnocení

Závada nezjištěna



Příklad měření



Příklad měření



Příklad měření





Závěry

Zjištěny menší závady.

Ostatní nezařazené úpravy a konstrukce - Detaily

Zejména systém centrálního vysavače, zábradlí a zpevněné plochy.

Hodnocení

Č.závady	Položka	Zjištěna závada	Kategorie závady	Návrh opravy	Odhad nákladů
22.	Ostatní nezařazené úpravy a konstrukce - Detaily	Nepodařilo se spustit centrální vysavač	Nutná oprava	Zkontrolovat přístroj centrálního vysavače. Zásuvka byla měřena a byla funkční.	5 000 Kč
23.	Ostatní nezařazené úpravy a konstrukce - Detaily	Chybějící zábradlí mezipatra v obývacím pokoji	Nutná oprava	Osadit zábradlí mezipatra.	1 500 Kč
24.	Ostatní nezařazené úpravy a konstrukce - Detaily	U vjezdu na pozemek lokálně nerovná zámková dlažba	Nebránící užívání	Nerovnou zámkovou dlažbu sejmout, podsypat štěrkem a znovu položit. Vhodné je zámkovou dlažbu na závěr urovnat a zhutnit vibrační deskou.	5 000 Kč



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce



Příklad konstrukce





Ortofotomapa



Katastr nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 348
Obec:	Kamenice [538299]
Katastrální území:	Těptín [662500]
Číslo LV:	2139
Výměra [m ²]:	139
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Kamenice [62421] ; č. p. 1029; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 348
Stavební objekt:	č. p. 1029
Ulice:	Karmínová
Adresní místa:	Karmínová č. p. 1029

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kaniová Karolína, Pod lysinami 483/22, Hodkovičky, 14700 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro](#)



Aby byl zachován vysoký standard dovedností a praxe v oboru inspekcí 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.