Nemoinspekt



ZPRÁVA O STAVU NEMOVITOSTI

Jiráskova 368, Bílovice

23. 9. 2026

Inspektor: Ing. Michal Baumann

Revizor: Ing. Jan Březina

Popis nemovitosti

Samostaně stojící rodinný dům se suterénem, jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Stavba je dle předložené dokumentace z roku cca 1926. Většina konstrukcí je v původním stavu. Nemovitost je vhodná k celkové rekonstrukci. Z důvodu trhlin ve zdivu je třeba, aby nemovitost byla prohlédnuta statikem.



Naměřená užitná plocha	m^2
Dispozice	Ostatní
Celkový stav nemovitosti	špatný
Fáze životního cyklu nemovitosti	před rekonstrukcí
Udávaná energetická náročnost	PENB nepředložen
Ověřená projektová dokumentace	Ano
Konstrukce	zděná
Počet podlaží	3
Počet bytů	1
Pozice domu	samostatný
Příjezdová komunikace	asfaltová
Umístění v obci	Klidná část obce
Elektroinstalace	230 V / 400 V
Systém vytápění	ústřední
Zdroj vytápění	plyn
Zdroj vody	veřejný vodovod
Kanalizace	veřejná kanalizace
Balkon, lodžie, terasa	ano
Sklep	ano
Plyn	ano
Venkovní parkování	ne
Garážová parkování	ne

Informace z katastru nemovitostí

Adresa:	Jiráskova 368 , Bílovice ,
Katastrální území:	Bílovice nad Svitavou [604551]
Číslo listu vlastnictví:	226
Vlastník nemovitosti:	Dvořáková Jana, č. p. 134, 28002 Žabonosy, Hrubá Věra, Lipová 75, 25072 Kojetice
Budova č.p.:	368
Jednotka č.:	
Parcela:	346, 229/3
Výměra parcely:	2250 m^2
Ochrana nemovitosti:	zahrada- zemědělský půdní fond
Omezení vlastnického práva:	Nejsou evidována žádná omezení.
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.





- A Nosné konstrukce
- B Nenosné příčky a konstrukce
- C Exteriér, fasáda, balkony, lodžie a terasy
- D Střecha, hromosvody, okapy
- E Izolace
- F Vnitřní instalace
- G Vytápění a klimatizace
- H Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty
- I Výplně otvorů (okna,dveře)
- J Sklepy, garáže, parkoviště
- K Požární bezpečnost a hygienické podmínky
- L Pozemek a umístění objektu

CELKEM ZJIŠTĚNÍ

32

16	10	6
NUTNÁ REKONSTRUKCE	NUTNÁ OPRAVA	NEBRÁNÍCÍ UŽÍVÁNÍ

ODBORNĚ NEMOINSPEKT PROVĚŘENO

1) Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
		Nosné konstrukce	
A1	Svislé nosné konstrukce	U arkýře jsou viditelné trhliny viz kapitola Balkony.	Nutná oprava
A2	Svislé nosné konstrukce	V místnosti v podkroví jsou viditelné trhliny na stěnách. Možnou příčinou může být nedostatečné prostorové ztužení krovu. Zhodnocení trhlin, posouzení jejich aktivity a návrh nápravných opatření musí provést statik.	Nutná oprava
A3	Střešní konstrukce	U některých dřevěných prvků krovu jsou viditelná jeho biotická poškození. Vzhledem k viditelným netěsnostem střešní krytiny je nutné provést celkovou kontrolu krovu a jeho opravu. Vzhledem k viditelným trhlinám zdiva v podkroví doporučuji zhodnotit prostorové ztužení krovu statikem.	Nutná oprava

Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
		Exteriér, fasáda, balkony, lodžie a terasy	
C1	Exteriéry	Betonové prvky na venkovních schodištích jsou degradované a drolí se. U betonových opěrných stěn jsou viditelná poškození způsobená vlhkostí a zatékající vodou. U některých opěrných stěn nejsou viditelné u paty průvrty pro odtok vody.	Nutná rekonstrukce
C2	Fasáda	Na fasádě jsou viditelné trhliny. Fasáda je poškozena od odstřikující a vzlínající vody. Na římsách je viditelné opadávání omítky pravděpodobně z důvodu zatékání.	Nutná rekonstrukce
C3	Lodžie, balkony, terasy	U arkýře jsou viditelné trhliny zejména v místě jeho napojení na hlavní budovu. Šířka trhlin cca od 0,7 do 2,7 mm. Je patrné zkřížení oken. Jako možná příčina se jeví prosedání nosných pilířů (umístění ve svahu, nedostatečný odvod dešťových vod od budovy). Zhodnocení trhlin, posouzení jejich aktivity a návrh nápravných opatření musí provést statik.	Nutná oprava

Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
		Střecha, hromosvody, okapy	
D1	Střecha	Střešní taška je pravděpodobně původní, nyní na konci své životnosti. Některé střešní tašky chybí nebo jsou popraskané, do nemovitosti zatéká. V některých místech je instalována DHV podstřešní fólie, která však není ukončena u okapové hrany, ale končí na římse - viz opadávající její omítka. U střechy je nutná její co nejrychlejší celková rekonstrukce.	Nutná rekonstrukce
D2	Hromosvody	Revize hromosvodu nebyla předložena. Vzhledem k jeho předpokládanému stáří bude nutná jeho celková výměna při rekonstrukci střechy.	Nutná rekonstrukce
D3	Okapy	Okapy a další klempířské prvky se blíží nebo již jsou na konci životnosti. Je nutné také vyřešit správný odvod dešťových vod od nemovitosti.	Nutná rekonstrukce
		Izolace	
E1	Tepelné izolace	Obálka budovy není zateplena moderními zateplovacími materiály.	Nebránící v užívání
E2	Hydroizolace	V suterénu budovy byla zjištěna zvýšená/vysoká vlhkost konstrukcí svědčící o poškozené/nedostatečné hydroizolaci spodní stavby. U dřevěných konstrukcí je jejich vysoká vlhkost riziková zejména z hlediska jejich možného rozvoje biotického poškození.	Nutná rekonstrukce

Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
		Vnitřní instalace	
F1	Vodovod	Viditelné rozvody vnitřního vodovodu jsou z pozinkovaných trubek, odhadované stáří více jak 50 let. Při dalším jeho používání mohou vznikat poruchové oblasti vyžadující výměnu.	Nutná rekonstrukce
F2	Vodovod	Vnitřní vodovod má jeden rozvod pro studniční i veřejný vodovod. Domovní rozvod vody (tzv. vnitřní vodovod) připojený na veřejný vodovod se nesmí propojovat s rozvodem zásobovaným z jiného zdroje (domovní studny).	Nutná oprava
F3	Vodovod	Ke studni nebyla předložená žádná dokumentace ani doklad o aktuálním rozboru vody. Dle sdělení realitního makléře se studna nevyužívá z důvodu nedostatku vody.	Nutná rekonstrukce

Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
F4	Kanalizace	Rozvody vnitřní kanalizace jsou z různých materiálů, různého stáří, většina však bude na konci své předpokládané životnosti. Stav ležaté kanalizace není znám, je třeba ověřit kamerovou zkouškou, případně opravit.	Nutná rekonstrukce
F5	Kanalizace	V době prohlídky byly na pozemku viditelné dvě žumpy/jímky na vodu naplněné vodou. Jsou v nich viditelné trhliny betonu, prorůstání kořenů. Je třeba provést celkovou kontrolu, zjistit způsob jejich využití a zabezpečit proti pádu.	Nutná rekonstrukce
F6	Plyn	Rozvody plynoinstalace jsou pravděpodobně z roku cca 1992 (dle předloženého povolení ke zřízení plynové přípojky). Nebyla předložena revize vnitřního plynovodu. Pilíř pro hlavní uzávěr plynu je popraskaný a bude potřebovat obnovu.	Nutná oprava
F7	Elektroinstalace	Elektroměr společně s jistícími prvky je umístěn na fasádě domu. Rozvody elektroinstalace v domě jsou pravděpodobně původní a lze je hodnotit jako dožilé. Bylo sejmuto cca 5 krytů zásuvek, u žádné nebyl zapojený ochranný kolík. Revize elektroinstalace nebyla předložena.	Nutná rekonstrukce

Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
		Vytápění a klimatizace	
G1	Topný systém	Celý systém ústředního vytápění se bude blížit konci své předpokládané životnosti a je vhodný k celkové rekonstrukci.	Nutná rekonstrukce
G2	Kamna a krby	Ke kamnům na tuhá paliva nebyly předloženy revize spalinových cest ani zprávy o jejich pravidelné kontrole. Vzhledem k jejich stáří je třeba počítat s jejich celkovou kontrolou a případnou opravou/rekonstrukcí.	Nutná oprava
		Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty	
H1	Povrchy	Omítky jsou na některých místech nerovné. 0mítky jsou na některých místech na poklep duté (zejména místa se zvýšenou vlhkostí).	Nutná oprava
H2	Podlahy a schodiště	Podlahy jsou na řadě míst nerovné, některá prkna jsou uvolněná.	Nebránící v užívání
H3	Podlahy a schodiště	Podlahy jsou většinou pravděpodobně původní (dřevěná palubky, dlažby). Jejich opotřebení odpovídá jejich stáří. Pro dosažení dnešních standardů je nutná jejich celková rekonstrukce.	Nebránící v užívání

Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
H4	Podlahy a schodiště	Dřevěné podlahy v suterénu vykazují vysokou vlhkost (zejména v místech kolem stěn). Vysoká vlhkost dřeva je riziková z hlediska rozvoje jejich biotického poškození.	Nutná rekonstrukce
H5	Zařizovací předměty a kuchyňská linka	Koupelnu, WC a kuchyňskou linku lze vzhledem k jejich předpokládanému stáří hodnotit jako dožilé, vhodné k rekonstrukci.	Nutná rekonstrukce
		Výplně otvorů (okna,dveře)	
I1	Dveře	Dveřní výplně jsou pravděpodobně původní, vzhledem ke svému stáří vhodné k celkové repasi či výměně.	Nutná rekonstrukce
I2	Okna	Okenní výplně jsou pravděpodobně původní, vzhledem ke svému stáří vhodné k celkové repasi či výměně.	Nutná rekonstrukce
		Sklepy, garáže, parkoviště	
J1	Sklepy	Ve sklepních prostorech včetně pobytových místností byla zjištěna zvýšená vlhkost konstrukcí (stěn, podlah), viz. kapitola hydroizolace.	Nutná oprava

Shrnutí zjištění

Č. zjištění	Oblast zjištění	Popis zjištění	Kategorie zjištění
		Požární bezpečnost a hygienické podmínky	
K1	Požární bezpečnost	Nemovitost není vybavena hlásičem požáru a přenosným hasícím přístrojem.	Nebránící v užívání
K2	Hygienické podmínky	Během prohlídky nebyl zjištěn výskyt plísní. Zvýšená vlhkost konstrukcí je však rizikovým faktorem pro jejich vznik.	Nutná oprava
		Pozemek a umístění objektu	
L1	Pozemek a umístění objektu	Přes pozemek vede zatrubněná kanalizační stoka.	Nebránící v užívání
L2	Pozemek a umístění objektu	Některé hranice parcel jsou v katastru nemovitostí evidovány s nižší přesností (červeně zobrazená hranice).	Nebránící v užívání

2) Závada nezjištěna

Oblast	Položka	Závada nezjištěna
Interiéry, povrchy, podlahy a zařizovací předměty	Interiéry	✓

3) Nehodnocené oblasti

Oblast	Položka	Zdůvodnění
Vytápění a klimatizace	Klimatizace	Není instalována.
Sklepy, garáže, parkoviště	Garáže, parkoviště	Nemovitost nemá garáž ani parkoviště.
Izolace	Akustické a jiné izolace	Informace o použitých akustických izolacích nebyly v době prohlídky dostupné.
Nenosné příčky a konstrukce	Nenosné příčky a konstrukce	Nenosné příčky a konstrukce jsou zabudovány pod povrchovými úpravami.
Základy a nosné konstrukce	Základy a sokly	Základy nejsou přístupné.
Základy a nosné konstrukce	Vodorovné nosné konstrukce	Konstrukce nejsou přístupné. Stropní konstrukce tvořené dřevěnými trámovými stropy byly chráněné proti působení vlhkosti, avšak v lokálních místech mohlo docházet k zatékání vody vlivem netěsnosti střešní krytiny (viditelné mapy na omítkách po zatečení). Pro stanovení přesného stavebně-technického stavu stropní konstrukce bude nutné provést průzkumné sondy za účelem zjištění případného rozsahu poškození dřevěných trámů vlhkostí.
Vnitřní instalace	Vzduchotechnika	Není instalováno.

Fotodokumentace zjištění


Exteriéry


Exteriéry


Exteriéry

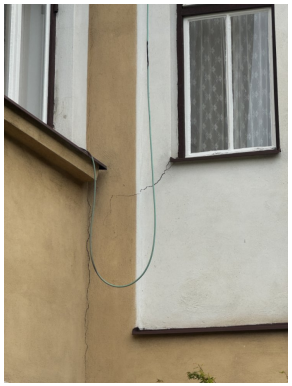

Exteriéry


Exteriéry


Exteriéry

Fotodokumentace zjištění


Trhliny


Trhliny

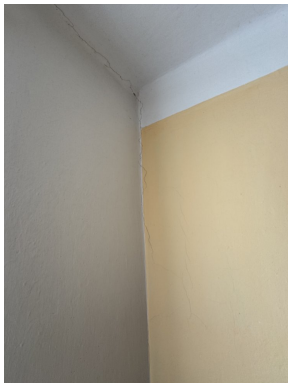

Trhliny


Trhliny


Trhliny


Trhliny

Fotodokumentace zjištění


Trhliny


Trhliny



Střecha


Střecha


Střecha



Střecha

Fotodokumentace zjištění


Střecha


Střecha


Střecha


Střecha


Střecha


Střecha

Fotodokumentace zjištění


Střecha


Střecha


Střecha


Střecha


Zatékání střechou do podkroví


Elektroinstalace

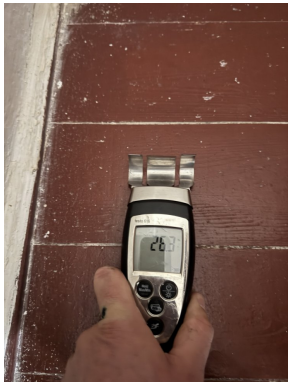
Fotodokumentace zjištění


Elektroinstalace


Elektroinstalace


Elektroinstalace


Měření vlhkosti konstrukcí


Měření vlhkosti konstrukcí



Měření vlhkosti konstrukcí

Fotodokumentace zjištění

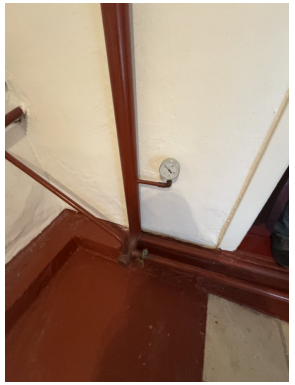

Měření vlhkosti konstrukcí


Měření vlhkosti konstrukcí

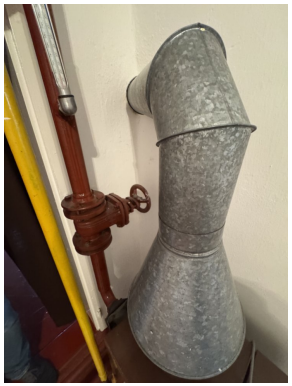

Vytápění, instalace


Vytápění, instalace


Vytápění, instalace


Vytápění, instalace

Fotodokumentace zjištění


Vytápění, instalace


Vytápění, instalace


Fasáda


Fasáda


Kanalizace na pozemku


Kanalizace na pozemku

Fotodokumentace zjištění

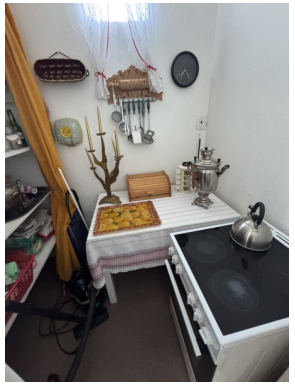

Kanalizace na pozemku


Kanalizace na pozemku


Koupelna, wc, kuchyň. linka


Koupelna, wc, kuchyň. linka


Koupelna, wc, kuchyň. linka


Koupelna, wc, kuchyň. linka

Fotodokumentace zjištění


Koupelna, wc, kuchyň. linka


Žumpa


Žumpa


Žumpa


Stavební výplně


Stavební výplně

Fotodokumentace zjištění



Stavební výplně



Stavební výplně

Požadavky a metodika

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.

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

Podklady poskytnuté majitelem nemovitosti

Byla poskytnuta dobová ověřená stavební dokumentace a stavební povolení (projekt z roku 1926). K vedlejším stavbám (přístřeškům) nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

Další informace

Užitná plocha nemovitosti nebyla kontrolována.

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. nenese 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.