



PROVĚŘOVÁNÍ  
NEMOVITOSTÍ

# TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta inspekce: Základ



## Bytová jednotka

Adresa: Podbranská 2198  
560 02, Česká Třebová

Identifikační číslo průkazu: VZOROVÝ VÝSTUP Vypracoval: Petr Vencel  
Datum zpracování: 18.02.2025  
Verze dokumentu: První vydání





## 1 Identifikační údaje

| Informace o technickém průkazu nemovitosti |                         |
|--|-------------------------|
| Identifikační číslo průkazu:               | VZOROVÝ VÝSTUP          |
| Účel zpracování průkazu:                   | Prodej nemovitosti      |
| Úkol průkazu:                              | Popis technického stavu |
| Varianta inspekce:                         | Základ                  |
| Typ objektu:                               | Bytová jednotka         |

| Základní informace o hodnoceném objektu |                          |                        |              |
|---|--------------------------|------------------------|--------------|
| Ulice, č. p. / č. or. (č. ev.):         | Podbranská 2198          |                        |              |
| PSČ, obec:                              | 560 02, Česká Třebová    |                        |              |
| Okres:                                  | Ústí nad Orlicí          | Kraj:                  | Pardubický   |
| Souřadnice GPS:                         | N 49.90484°, E 16.44606° | Nadmořská výška:       | 365.4 m.n.m. |
| Katastrální území:                      | Česká Třebová [621757]   | Parcelní číslo:        | 4708         |
| Předpokládaný rok výstavby:             | 2000                     | Poslední rekonstrukce: |              |

| Objednatel                      |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Název:                          | Asociace inspektorů nemovitostí z. s. |
| Identifikační číslo:            | 22759069                              |
| Ulice, č. p. / č. or. (č. ev.): | Tiskařská 257/10                      |
| PSČ, obec:                      | 10800, Praha                          |

| Dodavatel                       |                            |                       |            |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------|
| Název:                          | DEKPROJEKT                 |                       |            |
| Identifikační číslo:            | 27642411                   |                       |            |
| Ulice, č. p. / č. or. (č. ev.): | Tiskařská 257/10           |                       |            |
| PSČ, obec:                      | 10800, Praha 10 - Malešice |                       |            |
| Jméno zpracovatele:             | Petr Vencel                | Kontrola výstupu:     |            |
| Datum prohlídky objektu:        | 18.02.2025                 | Datum vydání výstupu: | 18.02.2025 |

## 2 Popis objektu

### 2.1 Základní charakteristika

| Základní charakteristika              |  |                                   |                          |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------|
| Typ objektu:                          | Bytová jednotka  | Umístění v zástavbě:              | Samostatně stojící       |
| Počet bytových jednotek:              | 1  | Počet nadzemních podlaží:         | 3                        |
| Podkrovní prostor:                    | Ano, nevytápěná půda                                     | Výšková členitost objektu:        | Ne                       |
| Počet podzemních podlaží:             | 1  | Rozsah suterénu:                  | Plně podsklepeno         |
| Půdorysný tvar objektu:               | Obdélníkový  |                                   |                          |
| Zastřešení objektu:                   | Šikmá střecha ( $5^\circ < \text{sklon} \leq 45^\circ$ ) |                                   |                          |
| Tvar střechy:                         | Sedlový tvar (plochá a šikmá střecha)                    |                                   |                          |
| Vystupující či ustupující konstrukce: | Balkon   |                                   |                          |
| Orientace:                            | Východ   |                                   |                          |
| Vystupující či ustupující konstrukce: | Balkon   |                                   |                          |
| Orientace:                            | Západ  |                                   |                          |
| Orientace hlavního vstupu do budovy:  | Východ   | Situování zahrady:                |                          |
| Profil pozemku:                       | Rovinatý   | Úprava terénu u paty objektu:     | Okapový chodník - dlažba |
| Ohraničení pozemku:                   | Jiné   |                                   |                          |
| Vlastní typ ohraničení pozemku:       | Bez oplocení pozemku                                     |                                   |                          |
| Vstupní branka:                       | Bez branky   |                                   |                          |
| Vjezdová brána:                       | Bez brány  | Dostupnost pro osobní automobily: | Zpevněná komunikace      |
| Možnost parkování:                    | Na zpevněném pozemku před objektem                       |                                   |                          |

| Bytová jednotka                  |                                     |                           |                                   |
|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Umístění bytové jednotky         |                                     | Charakter bytové jednotky | Standardní byt (v jednom podlaží) |
| Přístup do bytové jednotky       | Centrální chodba - interiér         | Výšková komunikace        | Centrální schodiště - interiér    |
| Vstupní dveře do bytové jednotky | Dřevěné dveře bez požární odolnosti |                           |                                   |

### 2.2 Nosné konstrukce

| Nosné konstrukce   |   |                                     |                                |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------------|
| Základní konstrukční systém stavby:  | Zděný stěnový systém  |                                     |                                |
| Způsob založení objektu:<br>Je známa hloubka založení?<br>Poznámka ke způsobu založení stavby: | Betonové základové pasy<br>Ne<br>S ohledem na suterén pod objektem lze předpokládat dostatečnou hloubku základů |                                     |                                |
| Nosné svíslé konstrukce:<br>Tloušťka nosné části stěn:<br>Zateplovací systém:                  | Cihelné bloky typu THERM<br>400 mm<br>Ne  |                                     |                                |
| Stropní konstrukce:  | Filigránové nosníky s vložkami MIAKO  |                                     |                                |
| Nosná konstrukce šikmé střechy:<br>Vlastní typ nosné konstrukce šikmé střechy:                 | Jiné<br>Kombinace dřevěné vaznicové soustavy a ocelových vložených nosníků                                      | Způsob vodorovného ztužení objektu: | Železobetonové ztužující věnce |

## 2.3 Výplně otvorů

| Výplně otvorů               |                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Okenní výplně:              | Plastová okna s izolačním dvojsklem |
| Dveře vnější:               | Protipožární dveře                  |
| Dveře vnitřní:              | Standardní s ocelovou zárubní       |
| Vrata:<br>Vlastní typ vrat: | Jiná<br>bez vrat                    |

## 2.4 Skladby obvodových konstrukcí

| Obvodové stěny - nadzemní |   |
|---------------------------|---|
| 1) Obvodové stěny         | - Vnitřní povrchová úprava<br>- Zdivo z keramických tvárnic typu THERM<br>- Vnější omítka |

| Podlahy           |   |
|-------------------|---|
| 1) Podlahy v bytě | - Nášlapná vrstva (keramická dlažba, PVC podlahy)<br>- Betonová mazanina<br>- Nosná konstrukce - stropní systém MIAKO |

| Střešní konstrukce       |  |
|--------------------------|--|
| 1) Skladba šikmé střechy | - Betonová střešní taška<br>- Laťování<br>- Kontralatě<br>- Doplnková hydroizolace<br>- Nosná konstrukce střechy |

| Strop k půdě    |  |
|-----------------|--|
| 1) Strop k půdě | SDK odhled<br>- Parotěsnicí vrstva z PE fólie<br>- Nosná konstrukce podhledu<br>- Tepelná izolace z minerálních vláken |

| Hydroizolace spodní stavby                  |   |
|---|---|
| Způsob hydroizolační ochrany spodní stavby: | Souvrství modifikovaných asfaltových pásů |

## 2.5 Technická zařízení budovy (TZB)

| Elektroinstalace          |                         |                             |                              |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Zdroj elektřiny:          | Připojeno na místní síť | Stav elektroinstalace:      | Původní instalace bez zásahu |
| Ochrana před bleskem:     | Ano                     | Stav elektroinstalace bytu: | Původní instalace bez zásahu |
| Slaboproudé rozvody bytu: | Telefonní linka         | Slaboproudé rozvody bytu:   | Internet                     |
| Slaboproudé rozvody bytu: | Domácí vrátný           |                             |                              |

| Vodovod                            |                             |                               |                            |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Zdroj vody:                        | Připojeno na místní vodovod | Materiál vodovodních rozvodů: | Plastové rozvody           |
| Materiál vodovodních rozvodů bytu: | Plastové rozvody            | Ohřev vody:                   | Centrální zdroj - teplovod |

| Likvidace splaškových a dešťových vod |                         |                     |               |
|---------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------|
| Způsob likvidace splaškových vod:     | Připojeno na kanalizaci |                     |               |
| Způsob likvidace dešťových vod:       | Dešťová kanalizace      |                     |               |
| Materiál odpadních rozvodů:           | Potrubí z PVC           | Rozvody kanalizace: | Potrubí z PVC |

| Plyn         |                    |
|--------------|--------------------|
| Zdroj plynu: | Plyn není dostupný |

| Vytápění objektu                |  |
|---------------------------------|--|
| Hlavní zdroj vytápění:          | Jiné   |
| Vlastní typ zdroje:             | Centrální zásobování teplem                                      |
| Sekundární zdroj vytápění:      | Bez doplňkového zdroje   |
| Hlavní zdroj vytápění bytu:     | Centrální zdroj tepla - viz vytápění objektu - centrální rozvody |
| Sekundární zdroj vytápění bytu: | Bez doplňkového zdroje   |
| Způsob distribuce tepla:        | Otopná tělesa - ocelová  |

| Vzduchotechnická zařízení            |                    |                                       |                    |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------|
| Větrání společných prostor - chodby: | Přirozeně okny     | Větrání společných prostor - suterén: | Přirozeně okny     |
| Větrání obytných prostorů:           | Přirozeně okny     | Odvětrání WC:                         | Axiální ventilátor |
| Odvětrání koupelny:                  | Axiální ventilátor | Odvětrání kuchyně:                    | Odtahová digestoř  |

## 2.6 Geologie a hydrogeologie

| Geologie a hydrogeologie    |                               |                         |             |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|
| Typ horniny:                | Spraš a sprašová hlína        | Propustnost zemin:      | Nepropustné |
| Blízkost rozhraní hornin:   | Ne                            | Radonový index pozemku: | Střední     |
| Úroveň hladiny spodní vody: | V místě stavby se nevyskytuje | Záplavové území:        | Ne          |

## 2.7 Podmínky při prohlídce objektu

| Podmínky při prohlídce objektu |            |                |             |
|--------------------------------|------------|----------------|-------------|
| Datum prohlídky:               | 18.02.2025 | Čas prohlídky: | 8:00 - 9:00 |
| Počasí během prohlídky:        | Oblačno    |                |             |

| Parametry exteriéru |      |          |   |
|---------------------|------|----------|---|
| Teplota:            | 8 °C | Vlhkost: | % |

| Parametry interiéru |       |          |   |
|---------------------|-------|----------|---|
| Teplota:            | 21 °C | Vlhkost: | % |

## 2.8 Podklady

| Podklady                                     |                       |   |                  |
|--|-----------------------|---|------------------|
| Informace sdělené:                           | Zástupcem objednatele | Projektová dokumentace / pasport:           | Není k dispozici |
| Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB): | Ano                   | Kolaudační rozhodnutí / Souhlas s užíváním: | Ne               |

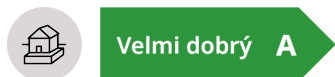
| Revize a zkoušky                               |    |   |    |
|--|----|---|----|
| Tlaková zkouška vodovodu ("zkouška těsnosti"): | Ne | Tlaková zkouška vnitřní kanalizace:       | Ne |
| Revize elektroinstalace:                       | Ne | Revize zařízení pro ochranu před bleskem: | Ne |

## 2.9 Fotodokumentace a doplňující informace



## 3.1 Základové konstrukce

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Vyhodnocení souvisejících rizik:

**Statika:**

- (S02) Statika - základy - promrzání  
Neidentifikována porucha či její riziko

## 3.2 Hydroizolace spodní stavby

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Vyhodnocení souvisejících rizik:

**Izolace proti vodě:**

- (H01) Hydro - spodní stavba - nepropustné zeminy**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (H02) Hydro - spodní stavba - podsklepené objekty - nepropustné zeminy - hromadění vody v zásypech**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (H03) Hydro - spodní stavba - podsklepené i nepodsklepené objekty - nepropustné zeminy**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

**Zdravotní nezávadnost:**

- (N08) Nebezpečné koncentrace radonu z podloží**  
Neidentifikována porucha či její riziko



## 3.3 Svislé konstrukce

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Vyhodnocení souvisejících rizik:

**Statika:**

- (S02) Statika - základy - promrzání**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (S15) Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení**  
Neidentifikována porucha či její riziko

**Povrchy:**

- (P06) Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce**  
Identifikována porucha
- (P07) Poruchy v místě styku různých materiálů podkladu**  
Neidentifikována porucha či její riziko

**Zvuk a hluk:**

- (Z01) Nedostatečná zvuková izolace vnitřních stěn**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (Z04) Nedostatečná zvuková izolace obvodových konstrukcí domu**  
Neidentifikována porucha či její riziko

**Izolace proti vodě:**

- (H02) Hydro - spodní stavba - podsklepené objekty - nepropustné zeminy - hromadění vody v zásypech**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (H03) Hydro - spodní stavba - podsklepené i nepodsklepené objekty - nepropustné zeminy**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (H11) Hydro - fasáda - oplechování**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (H17) Hydro - mokré provozy v interiéru**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

**Úniky tepla:**

- (U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (U05) Vysoké náklady na vytápění domu**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

**Zdravotní nezávadnost:**

- (N02) Riziko růstu plísní v rozích, koutech místností či na stěnách za nábytkem**  
Neidentifikována porucha či její riziko

## 3.4 Stropní konstrukce



Celkové hodnocení konstrukce / systému:




Zjištěný stav:

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Izolace proti vodě:

-  **(H15) Hydro - šikmá střecha - odvodnění**  
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(H17) Hydro - mokré provozy v interiéru**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Zvuk a hluk:

-  **(Z02) Nedostatečná zvuková izolace stropů**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

## 3.5 Zastřešení

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Zjištěný stav:

Vyhodnocení souvisejících rizik:

**Statika:**

- ✓ **(S16) Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic**  
Neidentifikována porucha či její riziko

**Izolace proti vodě:**

- ✓ **(H06) Hydro - plochá střecha (i terasa) - plocha - spád**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- ! **(H07) Hydro - plochá střecha (i terasa) - plocha - údržba**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- ✓ **(H09) Hydro - plochá střecha (i terasa) - odvodnění**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ **(H13) Hydro - šikmá střecha - krytina**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- ! **(H14) Hydro - šikmá střecha - doplňková hydroizolace**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

**Bezpečnost a požární bezpečnost:**

- ! **(B05) Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku pádu sněhu či ledu ze střechy**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- ! **(B17) Ohrožení bezpečnosti a zdraví v důsledku rizika pádu osob ze střechy**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

**Úniky tepla:**

- ! **(U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- ! **(U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- ! **(U05) Vysoké náklady na vytápění domu**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

## 3.7 Klempířské konstrukce



Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Zjištěný stav:

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Izolace proti vodě:

-  **(H11) Hydro - fasáda - oplechování**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(H15) Hydro - šikmá střecha - odvodnění**  
Neidentifikována porucha či její riziko

## 3.8 Balkony, terasy, lodžie

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Rizikový

D

Zjištěný stav:

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Izolace proti vodě:



**(H10) Hydro - terasa, balkón, lodžie - detaily**

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Úniky tepla:



**(U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích**

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy



**(U05) Vysoké náklady na vytápění domu**

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

## 3.9 Vnější povrchy

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Zjištěný stav:

Vyhodnocení souvisejících rizik:

**Povrchy:**

- (P01) Systematické mechanické poškození povrchových úprav na stěnách**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (P02) Trhliny a boule v omítce, opadávání omítek mimo kontaktní zateplovací systémy**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (P03) Poruchy obkladů či dlažeb (trhliny, spárování, podklad apod.)**  
Identifikována porucha
- (P06) Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce**  
Identifikována porucha
- (P07) Poruchy v místě styku různých materiálů podkladu**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (P10) Biotické napadení povrchové úpravy fasády**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (P14) Riziko poškození výplní otvorů**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

**Statika:**

- (S02) Statika - základy - promrzání**  
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

**Izolace proti vodě:**

- (H01) Hydro - spodní stavba - nepropustné zeminy**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (H02) Hydro - spodní stavba - podsklepené objekty - nepropustné zeminy - hromadění vody v zásypech**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (H03) Hydro - spodní stavba - podsklepené i nepodsklepené objekty - nepropustné zeminy**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (H06) Hydro - plochá střecha (i terasa) - plocha - spád**  
Neidentifikována porucha či její riziko

- (H09) Hydro - plochá střecha (i terasa) - odvodnění**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (H10) Hydro - terasa, balkón, lodžie - detaily**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (H11) Hydro - fasáda - oplechování**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (H13) Hydro - šikmá střecha - krytina**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (H14) Hydro - šikmá střecha - doplňková hydroizolace**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (H15) Hydro - šikmá střecha - odvodnění**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (H17) Hydro - mokré provozy v interiéru**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

#### **Bezpečnost a požární bezpečnost:**

- (B07) Přenesení požáru z či do bytu exteriérem**  
Neidentifikována porucha či její riziko

#### **Úniky tepla:**

- (U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (U05) Vysoké náklady na vytápění domu**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

#### **Zdravotní nezávadnost:**

- (N02) Riziko růstu plísní v rozích, koutech místností či na stěnách za nábytkem**  
Neidentifikována porucha či její riziko

## 3.10 Vnitřní povrchy




Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Zjištěný stav:

Vyhodnocení souvisejících rizik:


Izolace proti vodě:

-  **(H02) Hydro - spodní stavba - podsklepené objekty - nepropustné zeminy - hromadění vody v zásypech**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(H03) Hydro - spodní stavba - podsklepené i nepodsklepené objekty - nepropustné zeminy**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(H17) Hydro - mokré provozy v interiéru**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy


Bezpečnost a požární bezpečnost:

-  **(B03) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nerovnosti nebo kluznosti nášlapných vrstev podlah**  
Neidentifikována porucha či její riziko






Zvuk a hluk:

-  **(Z03) Riziko šíření hluku konstrukcí – kročejový hluk**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy


Statika:

-  **(S02) Statika - základy - promrzání**  
Neidentifikována porucha či její riziko

Povrchy:

-  **(P01) Systematické mechanické poškozování povrchových úprav na stěnách**  
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(P03) Poruchy obkladů či dlažeb (trhliny, spárování, podklad apod.)**  
Identifikována porucha
-  **(P06) Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce**  
Identifikována porucha
-  **(P07) Poruchy v místě styku různých materiálů podkladu**  
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(P14) Riziko poškození výplní otvorů**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Úniky tepla:

-  **(U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Zdravotní nezávadnost:

- (N02) Riziko růstu plísní v rozích, koutech místností či na stěnách za nábytkem**





Neidentifikována porucha či její riziko

## 3.11 Výplně otvorů

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Vyhodnocení souvisejících rizik:

**Povrchy:**

- (P01) Systematické mechanické poškození povrchových úprav na stěnách**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (P06) Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce**  
Identifikována porucha
- (P14) Riziko poškození výplní otvorů**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

**Statika:**

- (S02) Statika - základy - promrzání**  
Neidentifikována porucha či její riziko

**Bezpečnost a požární bezpečnost:**

- (B01) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu zábradlí**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (B02) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečné geometrie schodiště**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (B06) Přenesení požáru z či do bytu interiérem**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (B07) Přenesení požáru z či do bytu exteriérem**  
Neidentifikována porucha či její riziko

**Úniky tepla:**

- (U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (U05) Vysoké náklady na vytápění domu**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

**Zdravotní nezávadnost:**

- (N01) Kondenzace vodní páry na okenních rámech a zasklení**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (N09) Nebezpečné koncentrace oxidu uhličitého (CO2)**  
Neidentifikována porucha či její riziko

## 3.12 Schodiště

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Velmi dobrý A

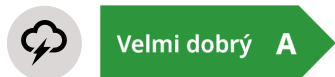
Vyhodnocení souvisejících rizik:

**Bezpečnost a požární bezpečnost:**

- (B01) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu zábradlí**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (B02) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečné geometrie schodiště**  
Neidentifikována porucha či její riziko

## 3.13 Bleskosvod

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Vyhodnocení souvisejících rizik:

Technická zařízení:

- (T08) Elektroinstalace – Ochrana před bleskem  
Neidentifikována porucha či její riziko

## 3.14 Elektroinstalace

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Velmi dobrý A

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Technická zařízení:

- ✓ (T02) Elektroinstalace – Hlavní domovní vedení  
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (T03) Elektroinstalace - Bytové a domovní rozvody silnoproudu  
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ (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
- ✓ (T07) Elektroinstalace – Napětí je na hranici nebo mimo hranici normového požadavku  
Neidentifikována porucha či její riziko

Izolace proti vodě:

- ! (H10) Hydro - terasa, balkón, lodžie - detaily  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

## 3.15 Vodovod


Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Zjištěný stav:

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Technická zařízení:

-  **(T22) Vodovod - Chyby v rozvodech**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Zdravotní nezávadnost:

-  **(N13) Legionella**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy



## 3.16 Kanalizace

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Vyhodnocení souvisejících rizik:

Technická zařízení:

-  **(T24) Kanalizace – Chyby v rozvodech**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(T25) Kanalizace - Chyby v likvidaci odpadních vod**  
Neidentifikována porucha či její riziko

## 3.18 Vytápění

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Velmi dobrý A

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Technická zařízení:

- (T14) Vytápění – Chyby v regulaci zdroje a soustavy  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (T15) Vytápění – Vady v rozvodech vytápění a otopných tělesech  
Neidentifikována porucha či její riziko



## 3.21 Okolí stavby a pozemky

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Velmi dobrý A

### Vyhodnocení souvisejících rizik:

**Izolace proti vodě:**

- (H01) Hydro - spodní stavba - nepropustné zeminy**  
Neidentifikována porucha či její riziko

**Povrchy:**

- (P10) Biotické napadení povrchové úpravy fasády**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

**Bezpečnost a požární bezpečnost:**

- (B10) Nedostatečná vzdálenost předmětného objektu od sousedů**  
Neidentifikována porucha či její riziko

## 3.22 Ostatní části

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Vyhodnocení souvisejících rizik:

**Bezpečnost a požární bezpečnost:**

- (B01) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nebezpečného stavu zábradlí**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (B06) Přenesení požáru z či do bytu interiérem**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- (B07) Přenesení požáru z či do bytu exteriérem**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (B08) Nefunkční vnitřní zdroj vody na hašení v bytovém domě**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (B09) Nedostatečné parametry únikové cesty v bytovém domě**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (B13) Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

**Zvuk a hluk:**

- (Z05) Nevyhovující prostorová akustika obytných místností**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (Z06) Nadměrný hluk technického vybavení bytu**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (Z07) Nadměrný hluk ve společných prostorách bytového domu**  
Neidentifikována porucha či její riziko

**Úniky tepla:**

- (U05) Vysoké náklady na vytápění domu**  
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

**Zdravotní nezávadnost:**

- (N05) Riziko růstu plísní na stěnách, které oddělují vytápěné a nevytápěné prostory nebo procházejí z nevytápěného do vytápěného prostoru**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (N14) Nedostatečné denní osvětlení**  
Neidentifikována porucha či její riziko
- (N15) Nedostatečné oslunění obytných místností**  
Neidentifikována porucha či její riziko



## 4 Závěr

### 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.

# TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Identifikační číslo průkazu: VZOROVÝ VÝSTUP

Účel zpracování průkazu: Prodej nemovitosti

Varianta inspekce: Základ

Typ nemovitosti: Bytová jednotka

Ulice, číslo: Podbranská 2198

PSČ, město: 560 02, Česká Třebová

Předpokládaný rok výstavby: 2000

Poslední rekonstrukce objektu:



## CELKOVÉ HODNOCENÍ















































































| HODNOCENÍ OBJEKTU<br>(průměrné hodnocení pro celý objekt) | HODNOCENÍ PO KONSTRUKCÍCH A SYSTÉMECH |                                 |
|---|---------------------------------------|---------------------------------|
| Velmi dobrý <b>A</b>                                      | Základové konstrukce <b>A</b>         | Schodiště <b>A</b>              |
|   | Hydroizolace spodní stavby <b>C</b>   | Bleskosvod <b>A</b>             |
| Dobrý <b>B</b>  | Svislé konstrukce <b>B</b>            | Elektroinstalace <b>A</b>       |
|   | Stropní konstrukce <b>C</b>           | Vodovod <b>D</b>                |
| Uspokojivý <b>C</b>                                       | Zastřešení <b>B</b>                   | Kanalizace <b>B</b>             |
|   | Komínová tělesa <b>N/A</b>            | Plynovod <b>N/A</b>             |
| Rizikový <b>D</b>   | Klempířské konstrukce <b>D</b>        | Vytápění <b>A</b>               |
|   | Balkony, terasy, lodžie <b>D</b>      | Vzduchotechnika <b>N/A</b>      |
| Nelze hodnotit* <b>?</b>                                  | Vnější povrchy <b>C</b>               | Výtahy <b>N/A</b>               |
|   | Vnitřní povrchy <b>C</b>              | Okolí stavby a pozemky <b>A</b> |
|   | Výplně otvorů <b>C</b>                | Ostatní části <b>B</b>          |

## HODNOCENÍ DLE TECHNICKÝCH OBORŮ

|                             |  |                                |
|-----------------------------|--|--------------------------------|
| Statika <b>A</b>            | Bezpečnost a požární bezpečnost <b>B</b> | Zdravotní nezávadnost <b>B</b> |
| Izolace proti vodě <b>C</b> | Zvuk a hluk <b>B</b>                     | Technická zařízení <b>A</b>    |
| Povrchy <b>C</b>            | Úniky tepla <b>D</b>                     | Pozemky <b>N/A</b>             |

## VYHODNOCENÍ STÁŘÍ KONSTRUKCÍ A SYSTÉMŮ

Dle tabulky životnosti konstrukcí zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

| Typ konstrukce, resp. systému  | Předpokládaná životnost [rok] | Aktuální stáří [rok] | Hodnocení životnosti  | Typ konstrukce, resp. systému  | Předpokládaná životnost [rok] | Aktuální stáří [rok] | Hodnocení životnosti  |
|--|-------------------------------|----------------------|---|--|-------------------------------|----------------------|---|
|  Základové konstrukce                | 150 - 200                     | 25                   |    |  Schodiště domovní              | 80 - 200                      | 25                   |    |
|  Hydroizolace spodní stavby          | 30 - 60                       | 25                   |    |  Schodiště bytové jednotky      | 80 - 200                      | -                    |    |
|  Svislé konstrukce                   | 80 - 200                      | 25                   |    |  Bleskosvod                     | 30 - 50                       | 25                   |    |
|  Stropní konstrukce                  | 80 - 200                      | 25                   |    |  Centrální elektroinstalace     | 25 - 50                       | 25                   |    |
|  Zastřešení mimo krytinu             | 70 - 150                      | 25                   |    |  Domovní elektroinstalace       | 25 - 50                       | 25                   |    |
|  Střešní krytina                     | 40 - 80                       | 25                   |    |  Centrální rozvody slaboproudu  | 25 - 50                       | 25                   |    |
|  Komínová tělesa                   | 80 - 200                      | -                    |  |  Domovní rozvody slaboproudu  | 25 - 50                       | -                    |  |
|  Klempířské konstrukce             | 30 - 80                       | 25                   |  |  Centrální vnitřní vodovod    | 20 - 50                       | 25                   |  |
|  Balkony, terasy, lodžie           | 60 - 100                      | 25                   |  |  Domovní vnitřní vodovod      | 20 - 50                       | 25                   |  |
|  Vnější povrchy                    | 50 - 80                       | 25                   |  |  Centrální zdroj pro ohřev TV | 20 - 40                       | 25                   |  |
|  Vnitřní povrchy bytové jednotky   | 30 - 60                       | 25                   |  |  Domovní zdroj pro ohřev TV   | 20 - 40                       | 25                   |  |
|  Vnitřní povrchy společných částí  | 30 - 60                       | 25                   |  |  Centrální vnitřní kanalizace | 30 - 60                       | 25                   |  |
|  Podlahy bytu a jejich povrchy     | 15 - 80                       | 25                   |  |  Domovní vnitřní kanalizace   | 30 - 60                       | 25                   |  |
|  Podlahy společné a jejich povrchy | 15 - 80                       | 25                   |  |  Centrální vnitřní plynovod   | 20 - 50                       | -                    |  |
|  Okenní výplně                     | 50 - 80                       | 25                   |  |  Domovní vnitřní plynovod     | 20 - 50                       | -                    |  |
|  Vchodové dveře (do objektu)       | 50 - 80                       | 25                   |  |  Centrální vytápění           | 20 - 50                       | 25                   |  |
|  Vstupní dveře bytové jednotky     | 50 - 80                       | 25                   |  |  Domovní vytápění             | 20 - 50                       | 25                   |  |
|  Vnitřní dveře bytové jednotky     | 50 - 80                       | 25                   |  |  Centrální vzduchotechnika    | 10 - 25                       | -                    |  |
|  Vnitřní dveře společných částí    | 50 - 80                       | 25                   |  |  Domovní vzduchotechnika      | 10 - 25                       | -                    |  |
|  Garážová vrata, vjezdové brány    | 30 - 50                       | -                    |  |  Výtahy                       | 30 - 50                       | -                    |  |

## Legenda (pro hodnocení stáří konstrukce / systému):

**A** Nová konstrukce / nový systém  
stáří maximálně 5 let

**B** V první polovině životnosti  
minimální projevy opotřebení

**C** Za polovinou životnosti objevují se známky opotřebení

**D** Blíží se konec životnosti  
opotřebení, nutná rekonstrukce






























**E** Po životnosti  
nutná rekonstrukce

**N/A** Nenachází se v objektu

**CELKOVÝ ODHAD NÁKLADŮ NA SANAČNÍ OPATŘENÍ**

| NÁKLADY BYTOVÉ JEDNOTKY** |            | NÁKLADY SPOLEČNÝCH PROSTORŮ** |            |
|---------------------------|------------|-------------------------------|------------|
| OD                        | DO         | OD                            | DO         |
| 565 900 Kč                | 847 750 Kč | 657 700 Kč                    | 842 300 Kč |

**PODÍL NÁKLADŮ BYTOVÉ JEDNOTKY DLE KONSTRUKCÍ A SYSTÉMŮ\*\***

| KONSTRUKCE / SYSTÉM   | ODHAD NÁKLADŮ |            | VIZUALIZACE PODÍLU ODHADU NÁKLADŮ  |            |            |
|---|---------------|------------|--|------------|------------|
|   | OD            | DO         | 0 Kč   | 250 000 Kč | 500 000 Kč |
|  Základové konstrukce       | 0 Kč          | 0 Kč       |  |            |            |
|  Hydroizolace spodní stavby | 0 Kč          | 0 Kč       |  |            |            |
|  Svislé konstrukce          | 8 000 Kč      | 8 000 Kč   |     |            |            |
|  Stropní konstrukce         | 0 Kč          | 0 Kč       |  |            |            |
|  Zastřešení                 | 122 100 Kč    | 152 750 Kč |    |            |            |
|  Kominová tělesa            | 0 Kč          | 0 Kč       |  |            |            |
|  Klempířské konstrukce    | 5 000 Kč      | 15 000 Kč  |   |            |            |
|  Balkony, terasy, lodžie  | 0 Kč          | 0 Kč       |  |            |            |
|  Vnější povrchy           | 316 000 Kč    | 476 000 Kč |  |            |            |
|  Vnitřní povrchy          | 80 000 Kč     | 140 000 Kč |  |            |            |
|  Výplně otvorů            | 20 000 Kč     | 30 000 Kč  |   |            |            |
|  Schodiště                | 0 Kč          | 0 Kč       |  |            |            |
|  Bleskosvod               | 0 Kč          | 0 Kč       |  |            |            |
|  Elektroinstalace         | 0 Kč          | 0 Kč       |  |            |            |
|  Vodovod                  | 14 800 Kč     | 26 000 Kč  |   |            |            |
|  Kanalizace               | 0 Kč          | 0 Kč       |  |            |            |
|  Plynovod                 | 0 Kč          | 0 Kč       |  |            |            |
|  Vytápění                 | 0 Kč          | 0 Kč       |  |            |            |
|  Vzduchotechnika          | 0 Kč          | 0 Kč       |  |            |            |
|  Výtahy                   | 0 Kč          | 0 Kč       |  |            |            |
|  Okolí stavby a pozemky   | 0 Kč          | 0 Kč       |  |            |            |
|  Ostatní části            | 0 Kč          | 0 Kč       |  |            |            |



## CELKOVÝ ODHAD NÁKLADŮ NA SANAČNÍ OPATŘENÍ

| NÁKLADY BYTOVÉ JEDNOTKY** |            | NÁKLADY SPOLEČNÝCH PROSTORŮ** |            |
|---------------------------|------------|-------------------------------|------------|
| OD                        | DO         | OD                            | DO         |
| 565 900 Kč                | 847 750 Kč | 657 700 Kč                    | 842 300 Kč |

### PODÍL NÁKLADŮ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU DLE KONSTRUKCÍ A SYSTÉMŮ\*\*

| KONSTRUKCE / SYSTÉM        | ODHAD NÁKLADŮ |            | VIZUALIZACE PODÍLU ODHADU NÁKLADŮ  |  |            |
|----------------------------|---------------|------------|--|--|------------|
|                            | OD            | DO         | 0 Kč   | 250 000 Kč   | 500 000 Kč |
| Základové konstrukce       | 0 Kč          | 0 Kč       |  |  |            |
| Hydroizolace spodní stavby | 0 Kč          | 0 Kč       |  |  |            |
| Svislé konstrukce          | 7 500 Kč      | 12 500 Kč  | <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: #0070C0; display: inline-block;"></div> |  |            |
| Stropní konstrukce         | 336 000 Kč    | 452 000 Kč | <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0070C0; display: inline-block;"></div> | <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #D32F2F; display: inline-block;"></div> |            |
| Zastřešení                 | 187 000 Kč    | 212 500 Kč | <div style="width: 70%; height: 10px; background-color: #0070C0; display: inline-block;"></div>  | <div style="width: 80%; height: 10px; background-color: #D32F2F; display: inline-block;"></div>  |            |
| Komínová tělesa            | 0 Kč          | 0 Kč       |  |  |            |
| Klempířské konstrukce      | 0 Kč          | 0 Kč       |  |  |            |
| Balkony, terasy, lodžie    | 13 000 Kč     | 18 000 Kč  | <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: #0070C0; display: inline-block;"></div> | <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: #D32F2F; display: inline-block;"></div> |            |
| Vnější povrchy             | 0 Kč          | 0 Kč       |  |  |            |
| Vnitřní povrchy            | 10 200 Kč     | 15 300 Kč  | <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: #0070C0; display: inline-block;"></div> | <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: #D32F2F; display: inline-block;"></div> |            |
| Výplně otvorů              | 64 000 Kč     | 72 000 Kč  | <div style="width: 20%; height: 10px; background-color: #0070C0; display: inline-block;"></div>  | <div style="width: 20%; height: 10px; background-color: #D32F2F; display: inline-block;"></div>  |            |
| Schodiště                  | 0 Kč          | 0 Kč       |  |  |            |
| Bleskosvod                 | 0 Kč          | 0 Kč       |  |  |            |
| Elektroinstalace           | 0 Kč          | 0 Kč       |  |  |            |
| Vodovod                    | 40 000 Kč     | 60 000 Kč  | <div style="width: 15%; height: 10px; background-color: #0070C0; display: inline-block;"></div>  | <div style="width: 15%; height: 10px; background-color: #D32F2F; display: inline-block;"></div>  |            |
| Kanalizace                 | 0 Kč          | 0 Kč       |  |  |            |
| Plynovod                   | 0 Kč          | 0 Kč       |  |  |            |
| Vytápění                   | 0 Kč          | 0 Kč       |  |  |            |
| Vzduchotechnika            | 0 Kč          | 0 Kč       |  |  |            |
| Výtahy                     | 0 Kč          | 0 Kč       |  |  |            |
| Okolí stavby a pozemky     | 0 Kč          | 0 Kč       |  |  |            |
| Ostatní části              | 0 Kč          | 0 Kč       |  |  |            |