



PROVĚŘOVÁNÍ
NEMOVITOSTÍ

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Varianta inspekce: Základ



Rodinný dům

Adresa: Tiskařská 257/10
108 00, Praha

Identifikační číslo: 2025-00000-XY

Datum zpracování: 27.09.2025

Verze dokumentu: První verze

Vypracoval: Petr Vencel



1 Identifikační údaje

Informace o technickém průkazu nemovitosti	
Identifikační číslo:	2025-00000-XY
Účel zpracování průkazu:	Posouzení objektu
Úkol průkazu:	Posouzení technického stavu
Varianta inspekce:	Základ
Typ objektu:	Rodinný dům

Základní informace o hodnoceném objektu			
Ulice, č. p. / č. or. (č. ev.):	Tiskařská 257/10		
PSČ, obec:	108 00, Praha		
Okres:	Hlavní město Praha	Kraj:	Hlavní město Praha
Souřadnice GPS:	N 50.08236°, E 14.53337°	Nadmořská výška:	247.42 m.n.m.
Katastrální území:	Malešice [732451]	Parcelní číslo:	721/3
Předpokládaný rok výstavby:	1945	Poslední rekonstrukce:	2020

Objednatel	
Název :	DEKPROJEKT s.r.o.
Identifikační číslo:	27642411
Ulice, č. p. / č. or. (č. ev.):	Tiskařská 257/10
PSČ, obec:	10800, Praha

Dodavatel			
Název :	DEKPROJEKT s.r.o.		
Identifikační číslo:	27642411		
Ulice, č. p. / č. or. (č. ev.):	Tiskařská 257/10		
PSČ, obec:	10800, Praha 10 - Malešice		
Jméno zpracovatele:	Petr Vencľ	Kontrola výstupu:	
Datum prohlídky objektu:	19.09.2025	Datum vydání výstupu:	27.09.2025

2 Popis objektu

2.1 Základní charakteristika budovy

Základní charakteristika budovy			
Typ objektu:	Rodinný dům	Umístění v zástavbě:	Vnitřní řadový objekt
Počet bytových jednotek:	1	Počet nadzemních podlaží:	1
Podkrovní prostor:	Ano, nevytápěná půda	Výšková členitost objektu:	Ne
Počet podzemních podlaží:	0	Půdorysný tvar objektu:	Půdorysný tvar písmene L
Zastřešení objektu: Tvar střechy:	Šikmá střecha (5° < sklon ≤ 45°) Sedlový tvar		
Zastřešení objektu: Tvar střechy:	Plochá střecha (sklon ≤ 5°) Pultový tvar		
Orientace hlavního vstupu do budovy:	Sever	Situování zahrady:	Jih
Profil pozemku:	Rovinatý		
Úprava terénu u paty objektu:	Okapový chodník - prané kamenivo		
Ohraničení pozemku:	Kombinované oplocení		
Vstupní branka:	Křídlová branka		
Vjezdová brána:	Bez brány		
Dostupnost pro osobní automobily:	Zpevněná komunikace		
Možnost parkování:	Na přilehlých komunikacích		
Vedlejší stavby na pozemku: Typ vedlejší stavby: Stavba zakreslena v katastru? Stručný popis technického stavu:	Zahradní domek Ano Ve dvorní části je situován zahradní domek, která je řešen jako zděná stavba se zastřešením šikmou střechou pultového tvaru se střešní krytinou z velkoformátového plechu s prolisem v imitaci tašky. Tato stavba nebyla předmětem podrobnější prohlídky		

2.2 Nosné konstrukce

Nosné konstrukce	
Základní konstrukční systém stavby:	Zděný stěnový systém
Způsob založení objektu: Je známa hloubka založení? Poznámka ke způsobu založení stavby:	Kameno-betonové základové pásy Ne Při vizuální prohlídce nebylo možné určit hloubku založení objektu. Pro ověření doporučujeme provedení kopané sondy.
Nosné svislé konstrukce: Tloušťka nosné části stěn: Zateplovací systém:	Smíšené zdivo 300 - 450 mm Částečné

Nosné konstrukce	
Způsob zateplení stěn:	Vnější kontaktní zateplovací systém
Typ tepelné izolace:	Expandovaný polystyren EPS
Stropní konstrukce:	Dřevěný trámový strop
Nosná konstrukce ploché střechy:	Z důvodu nepřístupnosti nebylo možné ověřit
Způsob vodorovného ztužení objektu:	Prvky krovu - vazné trámy

2.3 Výplně otvorů

Výplně otvorů	
Okenní výplně:	Plastová okna s izolačním dvojsklem
Dveře vnější:	Plastové dveře
Dveře vnitřní:	Standardní s obložkovou zárubní
Vrata:	Otvíravá dřevěná

2.4 Skladby obvodových konstrukcí

Obvodové stěny - nadzemní	
1) Obvodová stěna původní - bez zateplení	Vnitřní omítka Zdivo (smíšené - pravděpodobně kámen x plná cihla) Vnější břízolitová omítka Barevný nátěr S ohledem na dobu výstavby nelze s úplnou jistotou vyloučit přítomnost nepálených cihel
2) Obvodová stěna přístavba - 1a	Vnitřní omítka Zdivo z cihel plných pálených Vnější břízolitová omítka Tepelná izolace z EPS
3) Obvodová stěna přístavba - 1b	Vnitřní omítka Zdivo z cihel plných pálených Vnější břízolitová omítka Tepelná izolace z EPS Výztužná vrstva + výztužná tkanina

Podlahy	
1) Podlaha na terénu	Nášlapná vrstva (dlažba, PVC či vinyl, mazanina) Betonová mazanina Hydroizolace Podkladní beton Skladbu podlah nebyl možné bez provedení sond ověřit, proto se jedná pouze o předpoklad.

Střešní konstrukce	
1) Plochá střecha	Souvrství asfaltových pásů Betonová mazanina Škvarobeton Cementový potěr Tepelná izolace ze skelných vláken Stropní konstrukce - ocelové I nosníky + stropní vložky HURDIS Dutina stropu - ocelivá táhla + tepelná izolace z minerálních vláken Nosná konstrukce SDK podhledu Parotěsnicí vrstva z PE fólie SDK pohled Při prohlídce nebylo možné ověřit skladbu střechy ani typ nosné konstrukce. Uvedená skladba je pouze předpoklad a původní skladba vychází z předané projektové dokumentace.
2) Šikmá střecha	Původní skládaná střešní krytina - betonové tašky Střešní latě Dřevěná nosná konstrukce - tesařsky vázaný krov

Terasa (balkon, lodžie)	
1) Terasa do zahrady	Předmětná konstrukce nemá provedenou systematickou skladbu a je tvořena pouze betonovou mazaninou.

Strop k půdě	
1) Strop k nevytápěné půdě	Betonová mazanina Prkenný záklop Dřevěná konstrukce - stropní trámy Původní záklop Omítka na rákosu SDK podhled - nelze vyloučit přítomnost tepelné izolace Celková skladba nebyla ověřena sondou a jedná se pouze o předpoklad.

Hydroizolace spodní stavby	
Způsob hydroizolační ochrany spodní stavby:	Souvrství oxidovaných asfaltových pásů

2.5 Technická zařízení budovy (TZB)

Elektroinstalace	
Zdroj elektřiny:	Připojeno na místní síť
Stav elektroinstalace:	Pozdější zásah do elektroinstalace - bez doložení revize
Slaboproudé rozvody:	Internet
Slaboproudé rozvody:	Jiné
Vlastní typ slaboproudých rozvodů:	Satelit
Ochrana před bleskem:	Ne

Vodovod	
Zdroj vody:	Připojeno na místní vodovod
Materiál rozvodů:	Plastové rozvody
Ohřev vody:	Zásobníkový ohříváč - elektrický

Likvidace splaškových a dešťových vod

Způsob likvidace splaškových vod:	Připojeno na kanalizaci
Způsob likvidace dešťových vod:	Bez systémové likvidace
Materiál odpadních rozvodů:	Potrubí z PVC

Plyn

Zdroj plynu:	Nepřipojeno na místní plynovod - přivedeno na hranici pozemku
--------------	---

Vytápění objektu

Hlavní zdroj vytápění:	Elektrokotel
Sekundární zdroj vytápění:	Jiné
Vlastní typ zdroje:	příprava pro osazení krbu
Způsob distribuce tepla:	Otopná tělesa - ocelová

Vzduchotechnická zařízení

Větrání obytných prostorů:	Přirozeně okny
Odvětrání WC:	Axiální ventilátor
Odvětrání koupelny:	Axiální ventilátor
Odvětrání kuchyně:	Přirozeně okny

Chlazení objektu

Chlazení obytných prostorů:	Bez systému chlazení
-----------------------------	----------------------

2.6 Geologie a hydrogeologie**Geologie a hydrogeologie**

Typ horniny:	Písek, štěrk	Propustnost zemin:	Propustné
Blízkost rozhraní hornin:	Ne	Radonový index pozemku:	Nízký
Úroveň hladiny spodní vody:	V místě stavby se nevyskytuje	Záplavové území:	Ne

2.7 Podmínky při prohlídce objektu**Podmínky při prohlídce objektu**

Datum prohlídky:	19.09.2025	Čas prohlídky:	10:00 - 12:00
Počasí během prohlídky:	Jasno		

Parametry exteriéru

Teplota:	25 °C
----------	-------

Parametry interiéru

Teplota:	21 °C
----------	-------

2.8 Podklady

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

Revize a zkoušky			
Tlaková zkouška vodovodu ("zkouška těsnosti"):	Ne	Tlaková zkouška vnitřní kanalizace:	Ne
Provozní zkouška topení ("topná zkouška"):	Ne	Tlaková zkouška topení ("zkouška těsnosti"):	Ne
Revize elektroinstalace:	Ne	Revize plynové přípojky:	Ne
Plynová zařízení:	Ne	Revize hasicích přístrojů:	Ne
Revize požárních hydrantů:	Ne	Revize zádržného a zachytného systému střechy:	Ne

2.9 Fotodokumentace a doplňující informace

Předmětem posouzení je objekt rodinného domu, který je součástí řadové zástavby v ulici Tiskařská v obci Praha. Objekt je celkově situována na okraji obce. Dům je vystavěn na půdorysu písmene L. Původní část objektu je zastřešena sedlovou střechou se skládanou střešní krytinou a dřevěnou nosnou konstrukcí. Část objektu vznikla s největší pravděpodobností jako přístavba a je zastřešena pultovou střechou sedlového tvaru. Součástí stavby je rovněž prostor zahraní kůlny, která vznikla při zastřešení průjezdu, které bylo provedeno s největší pravděpodobností v letech 2012 - 2013 (viz mapový portál mapy.cz) Objekt prošel dle zjištěných informací především v interiéru rozsáhlou rekonstrukcí. Z vnější části bylo provedeno částečné zateplení obvodových stěn, které nebylo dokončeno.

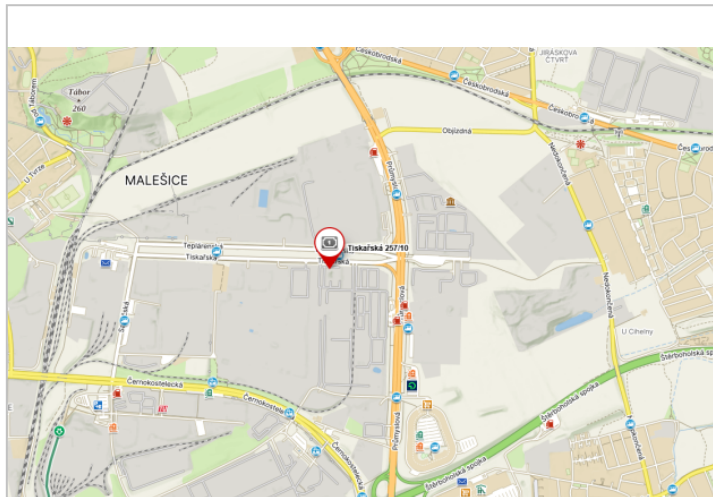


Foto: Situace širších vztahů

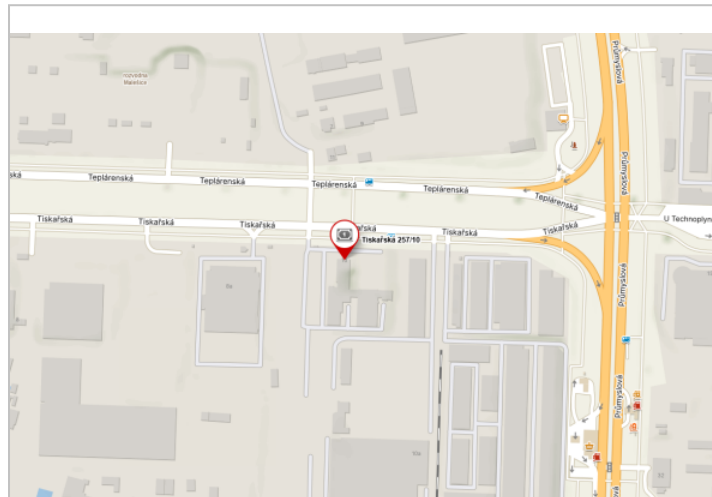


Foto: Celková situace

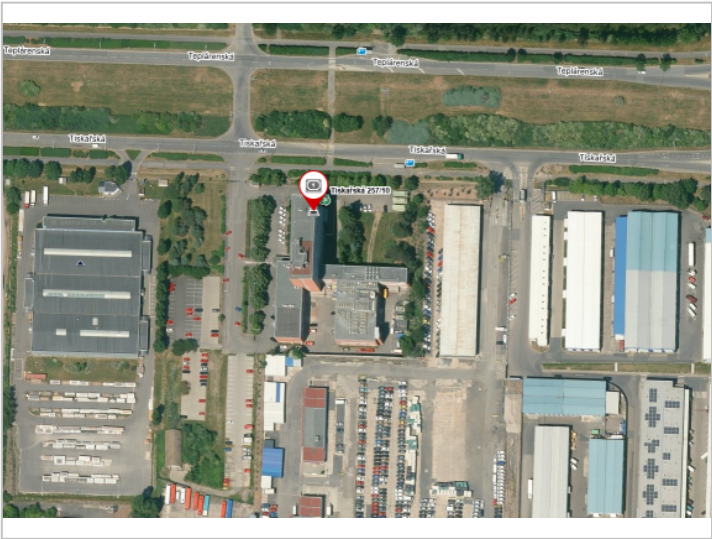


Foto: Letecký snímek



Foto: Katastrální mapa

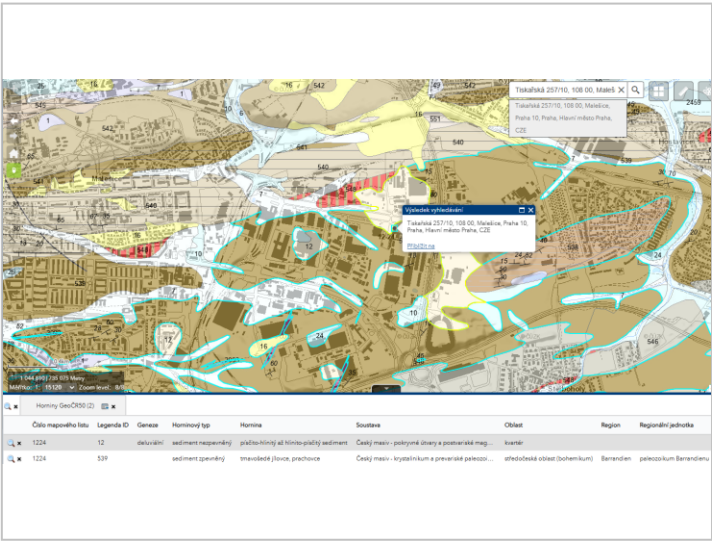


Foto: Geologická mapa

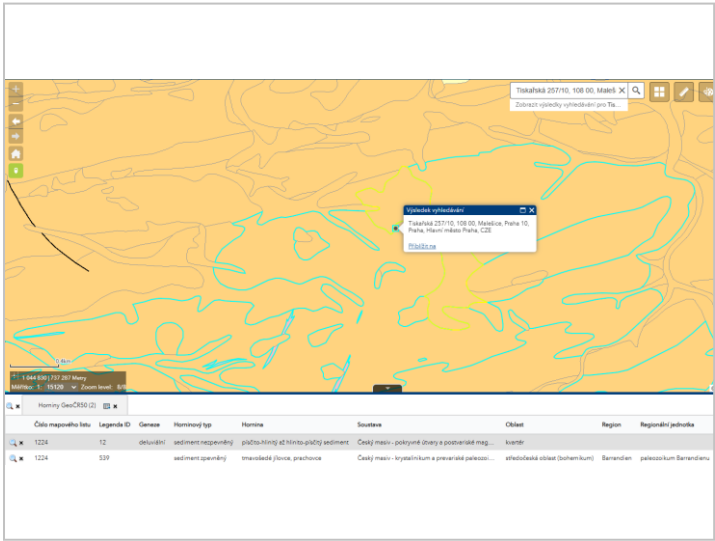


Foto: Radonová mapa - střední index



Foto: Severní pohled na objekt



Foto: Jižní pohled na objekt

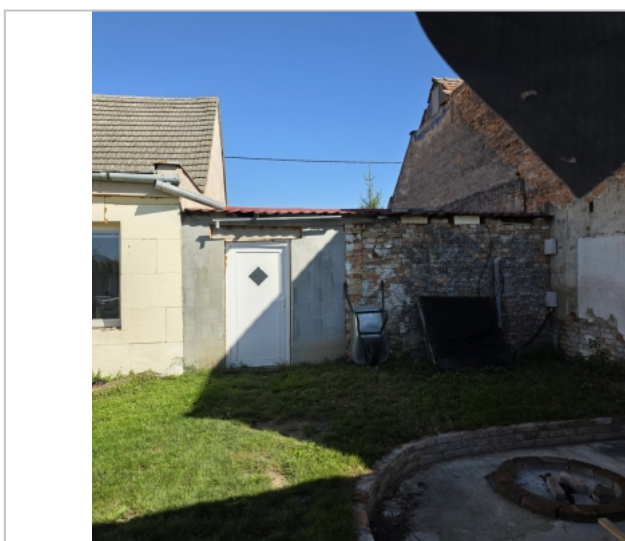


Foto: Zastřešený prostor bývalého průjezdu

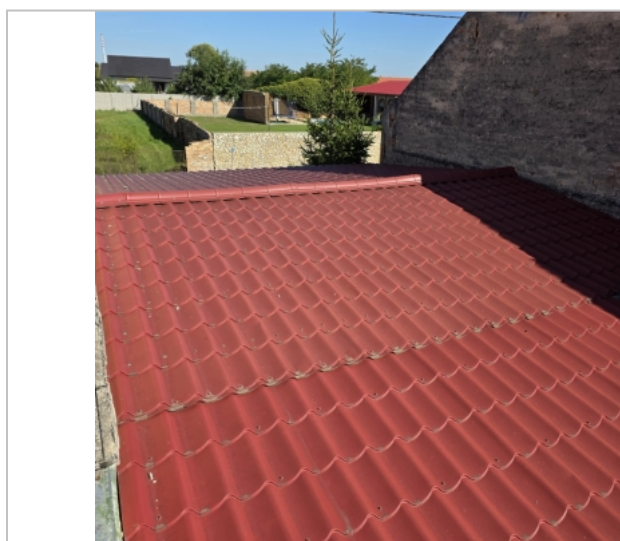


Foto: Střecha v prostoru bývalého průjezdu



Foto: Částečný pohled na plochou střechu



Foto: Půdní prostor

2.10 Rekonstrukce objektu

Stáří objektu

Rok výstavby	1945
Zdroj informace	RUIAN

Rekonstrukce A (1974)

Lze odhadovat, že cca v 70. letech minulého století byla provedena přístavba objektu, která je zastřešena plochou střechou.

Rekonstrukce B (2010)

Údaje o jednotlivých rekonstrukcích nebyly doloženy a proto jsou jejich data pouze odhadována. V roce 2010 byla pravděpodobně provedena výměna oken za nová plastová a bylo provedeno zastřešení původního prostoru průjezdu.

Rekonstrukce C (2020)

Provedení celkové rekonstrukce interiéru která zahrnovala především:

- rekonstrukce vnitřních podlah
- rekonstrukce vnitřních povrchů
- rekonstrukce vnitřních rozvodů
- nedokončená aplikace vnějšího zateplení

3 Hodnocení konstrukcí a systémů

3.1 Základové konstrukce

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Uspokojivý

C

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Statika:



(S01) Statika - základy - rozhraní hornin

Neidentifikována porucha či její riziko



(S02) Statika - základy - promrzání

Pro vyhodnocení je nutná diagnostika



(S03) Statika - základy - zvodnění či vysychání

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

3.2 Hydroizolace spodní stavby

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Rizikový

D

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Izolace proti vodě:



(H04) Hydro - spodní stavba - propustné zeminy

Identifikována porucha

Zdravotní nezávadnost:



(N08) Nebezpečné koncentrace radonu z podloží

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy



(N11) Nebezpečná úroveň radioaktivity

Neidentifikována porucha či její riziko

3.3 Svislé konstrukce

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Rizikový

D

Vyhodnocení souvisejících rizik:**Statika:**

-  **(S01) Statika - základy - rozhraní hornin**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(S02) Statika - základy - promrzání**
Pro vyhodnocení je nutná diagnostika
-  **(S03) Statika - základy - zvodnění či vysychání**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S10) Nadměrné průhyby trámových stropů**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S11) Uhníla zhlaví trámů dřevěných stropů**
Identifikována porucha
-  **(S15) Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S18) Odpadnutí kontaktního zateplovacího systému vlivem nedostatečného přichycení**
Identifikována porucha

Povrchy:

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

Zvuk a hluk:

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

Zdravotní nezávadnost:

-  **(N02) Riziko růstu plísní v rozích, koutech místností či na stěnách za nábytkem**
Identifikována porucha
-  **(N04) Riziko kondenzace vodní páry a růstu plísní v místech prvků prostupujících obvodovou konstrukcí**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(N07) Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu**
Identifikována porucha
-  **(N10) Nebezpečné koncentrace formaldehydu**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(N11) Nebezpečná úroveň radioaktivity**
Neidentifikována porucha či její riziko

Izolace proti vodě:

-  **(H04) Hydro - spodní stavba - propustné zeminy**
Identifikována porucha

-  **(H11) Hydro - fasáda - oplechování**
Identifikována porucha
-  **(H17) Hydro - mokré provozy v interiéru**
Pro vyhodnocení je nutná diagnostika

Úniky tepla:

-  **(U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy**
Identifikována porucha
-  **(U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích**
Identifikována porucha
-  **(U05) Vysoké náklady na vytápění domu**
Identifikována porucha

3.4 Stropní konstrukce

Celkové hodnocení konstrukce / systému:

**Rizikový****D**

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Statika:

-  **(S10) Nadměrné průhyby trámových stropů**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S11) Uhníla zhlaví trámů dřevěných stropů**
Identifikována porucha

Povrchy:

-  **(P11) Prohýbání podlahy**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Izolace proti vodě:

-  **(H15) Hydro - šikmá střecha - odvodnění**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(H17) Hydro - mokré provozy v interiéru**
Pro vyhodnocení je nutná diagnostika

3.5 Zastřešení

Celkové hodnocení konstrukce / systému:

**Rizikový****D**

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Statika:

 **(S16) Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

 **(S17) Nadměrné deformace krovu**
Identifikována porucha

Izolace proti vodě:

 **(H06) Hydro - plochá střecha (i terasa) - plocha - spád**
Neidentifikována porucha či její riziko

 **(H07) Hydro - plochá střecha (i terasa) - plocha - údržba**
Identifikována porucha

 **(H08) Hydro - plochá střecha - detaily**
Identifikována porucha

 **(H09) Hydro - plochá střecha (i terasa) - odvodnění**
Identifikována porucha

 **(H13) Hydro - šikmá střecha - krytina**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

 **(H14) Hydro - šikmá střecha - doplňková hydroizolace**
Identifikována porucha

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**
Identifikována porucha

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

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

Zdravotní nezávadnost:

 **(N04) Riziko kondenzace vodní páry a růstu plísní v místech prvků prostupujících obvodovou konstrukcí**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

 **(N07) Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu**
Identifikována porucha

 **(N12) Azbest**
Neidentifikována porucha či její riziko

3.6 Komínová tělesa

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Rizikový

D

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Bezpečnost a požární bezpečnost:



(B14) Hořlavé materiály umístěné v okolí krbu nebo komínového tělesa předmětného objektu

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Zdravotní nezávadnost:



(N12) Azbest

Neidentifikována porucha či její riziko

3.7 Klempířské konstrukce

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Rizikový

D

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Izolace proti vodě:



(H11) Hydro - fasáda - oplechování

Identifikována porucha



(H15) Hydro - šikmá střecha - odvodnění

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

3.8 Balkony, terasy, lodžie

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Rizikový

D

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Izolace proti vodě:



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

Identifikována porucha

Úniky tepla:



(U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích

Identifikována porucha

-  **(U05) Vysoké náklady na vytápění domu**
Identifikována porucha

Zdravotní nezávadnost:

-  **(N07) Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu**
Identifikována porucha

3.9 Vnější povrchy

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



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.)**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(P04) Trhliny a boule v povrchové úpravě kontaktních zateplovacích systémů**
Identifikována porucha
-  **(P05) Mechanické poškození ETICS**
Identifikována porucha
-  **(P06) Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(P07) Poruchy v místě styku různých materiálů podkladu**
Identifikována porucha
-  **(P08) Znečištění povrchové úpravy fasády vlivy prostředí**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(P09) Znečištění povrchu fasády vandaly**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(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:

-  **(S01) Statika - základy - rozhraní hornin**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(S02) Statika - základy - promrzání**
Pro vyhodnocení je nutná diagnostika

-  **(S03) Statika - základy - zvodnění či vysychání**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S10) Nadměrné průhyby trámových stropů**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S11) Uhníla zhlaví trámů dřevěných stropů**
Identifikována porucha
-  **(S15) Trhliny ve stěnách vlivem nedostatečného vodorovného ztužení**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S16) Trhliny ve stěnách od nedostatečného zakotvení pozednic**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S18) Odpadnutí kontaktního zateplovacího systému vlivem nedostatečného přichycení**
Identifikována porucha

Izolace proti vodě:

-  **(H04) Hydro - spodní stavba - propustné zeminy**
Identifikována porucha
-  **(H06) Hydro - plochá střecha (i terasa) - plocha - spád**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(H08) Hydro - plochá střecha - detaily**
Identifikována porucha
-  **(H09) Hydro - plochá střecha (i terasa) - odvodnění**
Identifikována porucha
-  **(H10) Hydro - terasa, balkón, lodžie - detaily**
Identifikována porucha
-  **(H11) Hydro - fasáda - oplechování**
Identifikována porucha
-  **(H13) Hydro - šikmá střecha - krytina**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(H14) Hydro - šikmá střecha - doplňková hydroizolace**
Identifikována porucha
-  **(H15) Hydro - šikmá střecha - odvodnění**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(H17) Hydro - mokré provozy v interiéru**
Pro vyhodnocení je nutná diagnostika

Úniky tepla:

-  **(U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy**
Identifikována porucha
-  **(U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích**
Identifikována porucha
-  **(U05) Vysoké náklady na vytápění domu**
Identifikována porucha

Zdravotní nezávadnost:

-  **(N02) Riziko růstu plísní v rozích, koutech místností či na stěnách za nábytkem**
Identifikována porucha
-  **(N04) Riziko kondenzace vodní páry a růstu plísní v místech prvků prostupujících obvodovou konstrukcí**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(N07) Nadměrná kondenzace vodní páry uvnitř obvodových konstrukcí domu**
Identifikována porucha
-  **(N11) Nebezpečná úroveň radioaktivity**
Neidentifikována porucha či její riziko

3.10 Vnitřní povrchy

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Rizikový

D

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Izolace proti vodě:

-  **(H04) Hydro - spodní stavba - propustné zeminy**
Identifikována porucha
-  **(H17) Hydro - mokré provozy v interiéru**
Pro vyhodnocení je nutná diagnostika

Bezpečnost a požární bezpečnost:

-  **(B03) Ohrožení bezpečnosti a zdraví osob v důsledku nerovnosti nebo kluznosti nášlapných vrstev podlah**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Zvuk a hluk:

-  **(Z03) Riziko šíření hluku konstrukcí – kročejový hluk**
Pro vyhodnocení je nutná diagnostika

Statika:

-  **(S01) Statika - základy - rozhraní hornin**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(S02) Statika - základy - promrzání**
Pro vyhodnocení je nutná diagnostika
-  **(S03) Statika - základy - zvodnění či vysychání**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S10) Nadměrné průhyby trámových stropů**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(S11) Uhníla zhlaví trámů dřevěných stropů**
Identifikována porucha

Povrchy:

-  **(P01) Systematické mechanické poškozování povrchových úprav na stěnách**
Neidentifikována porucha či její riziko

- ✓ **(P03) Poruchy obkladů či dlažeb (trhliny, spárování, podklad apod.)**
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✓ **(P06) Poruchy u napojení povrchových úprav z různých materiálů mezi sebou a na navazující konstrukce**
Neidentifikována porucha či její riziko
- ✗ **(P07) Poruchy v místě styku různých materiálů podkladu**
Identifikována porucha
- ! **(P11) Prohýbání podlahy**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
- ! **(P14) Riziko poškození výplní otvorů**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Úniky tepla:

- ✗ **(U04) Tepelné mosty v obvodových konstrukcích**
Identifikována porucha

Zdravotní nezávadnost:

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

3.11 Výplně otvorů**Celkové hodnocení konstrukce / systému:****Vyhodnocení souvisejících rizik:****Povrchy:**

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

Statika:

- ✓ **(S01) Statika - základy - rozhraní hornin**
Neidentifikována porucha či její riziko
- ? **(S02) Statika - základy - promrzání**
Pro vyhodnocení je nutná diagnostika
- ! **(S03) Statika - základy - zvodnění či vysychání**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Úniky tepla:

- ✗ **(U01) Nedostatečná vzduchotěsnost obálky budovy**
Identifikována porucha

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

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

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 Elektroinstalace

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Vyhodnocení souvisejících rizik:

Technická zařízení:

 **(T03) Elektroinstalace - Bytové a domovní rozvody silnoproudu**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

 **(T04) Elektroinstalace - Zásuvky a svítidla**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

 **(T05) Elektroinstalace – Zónování koupelen a sprch**
Neidentifikována porucha či její riziko

 **(T06) Elektroinstalace – Slaboproudé rozvody**
Neidentifikována porucha či její riziko

 **(T09) Elektroinstalace – Chyby revize elektroinstalace**
Identifikována porucha

Izolace proti vodě:

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

3.13 Vodovod

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Vyhodnocení souvisejících rizik:

Technická zařízení:

 **(T22) Vodovod - Chyby v rozvodech**

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy



(T23) Vodovod – Chyby v zásobování vodou

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Zdravotní nezávadnost:



(N13) Legionella

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

3.14 Kanalizace

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Velmi dobrý A

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Technická zařízení:



(T24) Kanalizace – Chyby v rozvodech

Neidentifikována porucha či její riziko



(T25) Kanalizace - Chyby v likvidaci odpadních vod

Neidentifikována porucha či její riziko

3.15 Vytápění

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Velmi dobrý A

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Technická zařízení:



(T10) Vytápění – Chyby v elektrických zdrojích tepla

Neidentifikována porucha či její riziko



(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

Bezpečnost a požární bezpečnost:



(B14) Hořlavé materiály umístěné v okolí krbu nebo komínového tělesa předmětného objektu

Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

3.16 Okolí stavby a pozemky

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Dobrý

B

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Pozemky:

-  **(L01) Majetkoprávní vztahy k předmětné nemovitosti**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(L02) Stavba bez stavebního povolení**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(L03) Územní plán města či obce**
Neidentifikována porucha či její riziko

Povrchy:

-  **(P08) Znečištění povrchové úpravy fasády vlivy prostředí**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(P10) Biotické napadení povrchové úpravy fasády**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy

Bezpečnost a požární bezpečnost:

-  **(B10) Nedostatečná vzdálenost předmětného objektu od sousedů**
Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy
-  **(B11) Chybějící nebo nedostatečná příjezdová cesta k předmětnému objektu pro hasiče**
Neidentifikována porucha či její riziko
-  **(B12) Chybějící nebo nedostatečný zdroj vnější vody pro hašení předmětného objektu**
Neidentifikována porucha či její riziko

3.17 Ostatní části

Celkové hodnocení konstrukce / systému:



Dobrý

B

Vyhodnocení souvisejících rizik:

Bezpečnost a požární bezpečnost:

-  **(B13) Nedostatečné vybavení předmětného objektu či bytu z hlediska požární bezpečnosti**
Identifikována porucha

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

Úniky tepla:



(U03) Energetický průkaz

Identifikována porucha



(U05) Vysoké náklady na vytápění domu

Identifikována porucha

Zdravotní nezávadnost:



(N10) Nebezpečné koncentrace formaldehydu

Neidentifikována porucha či její riziko



(N11) Nebezpečná úroveň radioaktivity

Neidentifikována porucha či její riziko



(N14) Nedostatečné denní osvětlení

Neidentifikována porucha či její riziko



(N15) Nedostatečné oslunění obytných místností

Neidentifikována porucha či její riziko

Legenda k výstupům Inspekce nemovitostí

Metodika hodnocení

Inspekce nemovitostí je založena na systematické metodice, která se zaměřuje na vyhledávání rizikových a vadných řešení ve stavebních konstrukcích a technických systémech objektu.

Metodika posuzuje více než **120 typických rizik a vad**, a to v rámci následujících **9 technických oborů**:

 Statika	 Bezpečnost a požární bezpečnost	 Zdravotní nezávadnost
 Izolace proti vodě	 Zvuk a hluk	 Technická zařízení
 Povrchy	 Úniky tepla	 Pozemky

Způsob provedení inspekce

Hodnocení je provedeno formou **nedestruktivní, vizuální „zkušební“ diagnostiky**.

To znamená, že:

- není prováděno odkrývání zakrytých konstrukcí,
- nejsou odebírány vzorky ani prováděny laboratorní rozbor,
- využívají se pouze **drobné diagnostické přístroje** (např. vlhkoměry, anemometry, teploměry apod.).

Výsledné hodnocení odráží stav zjištěný při fyzické prohlídce nemovitosti v době inspekce.

Poučení

Informace uvedené v tomto technickém průkazu byly získány na základě prohlídky nemovitosti a z dostupných podkladů. Nebyly ověřovány všechny konstrukce – zejména ty nepřístupné či zakryté. Prohlídka neobsahuje invazivní zkoušky ani laboratorní rozbor.

Hodnocení je informativní a nevylučuje možnost existence dalších vad, které nebyly z důvodu přístupnosti či metodického omezení diagnostikovány.

Doporučujeme provádět veškeré opravy na základě projektové dokumentace a prostřednictvím odborných realizačních firem.

Technický průkaz naplňuje informační povinnost prodávajícího tým, že dokumentuje technický stav nemovitosti dle požadavků zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Legenda – výklad stavů rizik a poruch

Vliv	Ikona	Stav rizika	Popis
Primární		Identifikovány rizikové faktory, zatím bez projevu poruchy	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.
Sekundární			
Primární		Identifikována porucha	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.
Sekundární			
Primární		Pro vyhodnocení je nutná diagnostika	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.
Sekundární			
Primární		Neidentifikována 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.
Sekundární			

Primární riziko je takové riziko, které vzniká přímo v hodnocené oblasti – tedy konstrukčním prvku nebo technickém oboru. Jedná se o vadu nebo poruchu, která bezprostředně ovlivňuje funkci, bezpečnost nebo životnost dané části stavby.

Sekundární riziko je riziko, které vzniká v jiné části objektu, ale svým dopadem zasahuje i hodnocenou oblast. Typicky jde o přenos problému (např. vlhkosti, statické poruchy, tepelného mostu) z jiné konstrukce nebo systému, který zde způsobuje další degradaci či ohrožení.

Legenda hodnocení

Celkové hodnocení

Použité hodnocení (písmena a barvy) označuje technický stav v jednotlivých oblastech (konstrukce, systémy, technické obory). Hodnocení vychází z vizuální inspekce a posouzení závažnosti zjištěných nedostatků.

Hodnocení	Symbol	Popis hodnocení
Velmi dobrý A	A	Bez vad nebo jen s drobnými nedostatky, které neovlivňují funkci, životnost ani bezpečnost.
Dobry B	B	Stav s běžnými známkami opotřebení nebo mírnými technickými nedostatky, bez nutnosti okamžitého zásahu.
Uspokojivý C	C	Výskyt zhoršeného technického stavu, omezené funkce nebo zvýšeného rizika budoucí poruchy. Doporučena údržba či oprava.
Rizikový D	D	Závažné poruchy nebo technické vady, které mají negativní dopad na funkci, bezpečnost nebo životnost. Nutné řešení.
Nelze hodnotit* ?	?	Konstrukce nebo systém nebyl přístupný nebo nebylo možné provést dostatečné posouzení. Stav nelze objektivně zhodnotit.
Není dostupné N/A	N/A	Konstrukce nebo systém se v hodnocené nemovitosti nenachází.

Hodnocení životnosti

Hodnocení životnosti vyjadřuje odhad aktuální fáze životního cyklu dané konstrukce nebo technického systému, a to s ohledem na obvyklou dobu užívání, známky opotřebení a potřebu údržby či rekonstrukce.

Hodnocení	Symbol	Popis hodnocení
Nová konstrukce / nový systém Stáří maximálně 5 let	A	Prvek je nový nebo téměř nový, jeho stáří nepřesahuje 5 let. Nevykazuje žádné známky opotřebení a jeho životnost je prakticky celá před ním.
V první polovině životnosti Minimální projevy opotřebení	B	Prvek je v dobrém technickém stavu, projevují se pouze minimální známky běžného opotřebení. Zbývá více než polovina jeho předpokládané životnosti.
Za polovinou životnosti Objevují se známky opotřebení	C	Dochází k viditelnému opotřebení, konstrukce nebo systém má za sebou více než polovinu své životnosti. Zatím plní svou funkci, ale bude vhodné plánovat údržbu nebo výměnu.
Blíží se konec životnosti Opotřebení, nutná rekonstrukce	D	Technický stav prvku je zhoršený, funkčnost může být omezená. Dochází k častějším poruchám nebo degradaci. Doporučena příprava na opravu či rekonstrukci.
Po životnosti Nutná rekonstrukce	E	Prvek je za hranicí své použitelnosti, neplní požadovanou funkci nebo je ve velmi špatném technickém stavu. Nutná výměna nebo celková rekonstrukce.

TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI

Identifikační číslo: 2025-00000-XY
Účel zpracování průkazu: Posouzení objektu
Varianta inspekce: Základ
Typ nemovitosti: Rodinný dům
Ulice, číslo: Tiskařská 257/10
PSČ, město: 108 00, Praha
Předpokládaný rok výstavby: 1945
Poslední rekonstrukce objektu: 2020



CELKOVÉ HODNOCENÍ

HODNOCENÍ OBJEKTU (průměr pro celý objekt)	HODNOCENÍ KONSTRUKCÍ A SYSTÉMŮ	
Velmi dobrý A	Základové konstrukce	Schodiště
	Hydroizolace spodní stavby	Bleskosvod
Dobrý B	Svislé konstrukce	Elektroinstalace
	Stropní konstrukce	Vodovod
Uspokojivý C	Zastřešení	Kanalizace
	Komínová tělesa	Plynovod
Rizikový D	Klempířské konstrukce	Vytápění
	Balkony, terasy, lodžie	Vzduchotechnika
Nelze hodnotit * ?	Vnější povrchy	Výtahy
	Vnitřní povrchy	Okolí stavby a pozemky
	Výplně otvorů	Ostatní části

HODNOCENÍ DLE TECHNICKÝCH OBORŮ

Statika	Bezpečnost a požární bezpečnost	Zdravotní nezávadnost
Izolace proti vodě	Zvuk a hluk	Technická zařízení
Povrchy	Úniky tepla	Pozemky

Legenda: * Pro více než polovinu hodnocených rizik je pro vyhodnocení doporučena další diagnostika

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: Přístavba	150 - 200	51		 Balkony, terasy, lodžie	60 - 100	51	
 Základové konstrukce: Ostatní	150 - 200	80		 Vnější povrchy: Zateplená fasáda	50 - 80	5	
 Hydroizolace spodní stavby: Přístavba	30 - 60	51		 Vnější povrchy: Ostatní	50 - 80	15	
 Hydroizolace spodní stavby: Ostatní	30 - 60	80		 Vnitřní povrchy	30 - 60	5	
 Svislé konstrukce: Přístavba	80 - 200	51		 Podlahy a jejich povrchy	15 - 80	5	
 Svislé konstrukce: Ostatní	80 - 200	80		 Okenní výplně	50 - 80	15	
 Stropní konstrukce	80 - 200	80		 Vstupní dveře	50 - 80	15	
 Zastřešení mimo krytinu: Přístavba	70 - 150	51		 Vnitřní dveře	50 - 80	5	
 Zastřešení mimo krytinu: Průjezd	70 - 150	15		 Garážová vrata, vjezdové brány	30 - 50	80	
 Zastřešení mimo krytinu: Ostatní	70 - 150	80		 Elektroinstalace	25 - 50	5	
 Střešní krytina: Přístavba	40 - 80	51		 Vodovod	20 - 50	5	
 Střešní krytina: Průjezd	40 - 80	15		 Zdroj pro ohřev TV	20 - 40	5	
 Střešní krytina: Ostatní	40 - 80	80		 Kanalizace	30 - 60	5	
 Komínová tělesa	80 - 200	5		 Vytápění	20 - 50	5	
 Klempířské konstrukce	30 - 80	80					