

**REKONSTRUKCE NEMOVITOSTI-**  
**POSOUZENÍ ZÁMĚRU**  
**RODINNÝ DŮM**

**DŘÍNOVÁ 5, BRNO-DIVIŠOVA ČTVRŤ**

**Objednatel:** Jarmila Šimečková, Brno, Mezírka 8, 602 00  
**Účel:** Posouzení stavebně-technického stavu nemovitosti  
**Datum prohlídky:** 29.10.2012  
**Zjištění vypracoval:** Igor Kropš, konstrukce pozemních staveb, Sušilova 7, 602 00 Brno  
IČ: 471 61 302, telefon/ fax : +420 731 167 049 ,e-mail: [igorkrops@gmail.com](mailto:igorkrops@gmail.com)

V Brně, říjen 2012

# ÚVOD

Předmětem tohoto dokumentu je určení stavebně technického stavu předmětné nemovitosti a posouzení možnosti její rekonstrukce.

1. Identifikační údaje
2. Účel posouzení a podklady
3. Nález – místní šetření neinvazivní metodou se zjištěním skutečného stavu jednotlivých konstrukcí, technických zařízení budovy a posouzení poruch a závad na předmětné nemovitosti
4. Rekapitulace a ocenění nutných opatření
5. Závěr
6. Obrazová příloha

## 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PŘEDMĚTU PASPORTIZACE

Rodinný dům, 66,65 m<sup>2</sup>, Dřínová 5, Brno-Divišova čtvrť

### 1.1. ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastrální území: Brno-Lesná

Parcelní číslo: **457, 456**

Stavba na parcele: **č.p. 82**

### 1.2. POPIS OBJEKTU

Druh: **Rodinný dům**

Umístění: **řadový**

Rok výstavby: **cca 1930**

Rekonstruován: **ne**

Úroveň údržby: **havarijný stav**

Počet podzemních podlaží: **1**

Střecha: **sedlová, část pultová**

Plynovodní přípojka: -

Vodovodní přípojka: **Ano**

Kanalizační přípojka: **Ano**

Elektro přípojka: **Ano**

Slaboproudé přípojky: -

Obýván: **ne**

**Další popis:** Objekt stojí v mírně svažité ulici, uliční stěna je od hranice pozemku oddělená předzahrádkou, přímo navazující na obecní komunikaci. V několika fázích byly přistavěny různé přístavky směrem do zahrady, v KN evidovány obrysem.

## 2. ÚČEL POSOUZENÍ A PODKLADY

Účelem posouzení nemovitosti je definice negativních vlivů, ovlivňujících nebo omezujících další nakládání s objektem podle záměru a požadavků investora.

Rodinný dům není v současné době obýván a má sloužit k bydlení.

### 2.1. POŽADAVKY INVESTORA

Předmětná nemovitosti má sloužit k bydlení.

### 2.2. PODKLADY

- Místní šetření – předběžný neinvazivní stavebně-technický průzkum  
Počasí: mrholení, teplota 3°C

Projektová dokumentace není dostupná.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. METODA PRŮZKUMU

Prohlídka, místní šetření a nálezy jsou provedeny na úrovni předběžného průzkumu, popisují se nepříznivé stavy I. Kategorie – tedy závady a poruchy, zjistitelné metodou prohlídky stavby. Je provedena identifikace kritických nedostatků s ohledem na budoucí bezpečnost a použitelnost konstrukcí a zařízení. Poruchy a závady jsou tříděny na:

- Žádné
- Menší
- Mírné
- Závažné
- Destrukční
- Neznámé

### 3.2. POPIS NEMOVITOSTI

Rodinný dům se nachází v tiché ulici. K původnímu objektu, byly v průběhu jeho existence budovány přístavky různých výšek a druhů materiálů nosné konstrukce.

### 3.3. POPIS KONSTRUKCÍ A ZAŘÍZENÍ

Dále jsou popsány konstrukce a vybavení objektu včetně jejich poruch a závad, jež ovlivňují budoucí využití objektu. Doporučení a opatření se vztahují na tyto stavební konstrukce a zařízení, jejichž funkce je nezbytná pro zvolené nakládání s objektem podle požadavků investora.

## ZÁKLADOVÉ KONSTRUKCE

- Objekt je založen na kamenných základech spojovaných hliněným prosytem. Hlavní objekt není podsklepen mimo sklípku pod vstupní chodbou. Statické poruchy na základových konstrukcích jsou způsobeny rozbředáním jak základové spáry, tak spojovacího materiálu kamenných základů vlivem vlhkosti. Dochází čerstvému sedání domu bez místních extrémů
- Vzlínání vlhkosti se děje prakticky všemi obvodovými i vnitřními zdmi .
- Spodní voda nebyla v nehlubším místě zjištěna (včetně historických vlhkostních map).
- Okolí domu je vybetonováno, podlahy částečně také, částečně pokladeny linoleem, v čemž, za současné absence hydroizolace, lze spatřovat příčinu vlhnutí zdiva.

Zatřídění poškození: **destrukční**

**Opatření a doporučení:** Základové konstrukce se před případnou rekonstrukcí musí kompletně rekonstruovat. Tj. po úsecích cca 0,75m délky vybourat a nahradit pasy z prostého betonu. Všechny vybetonované plochy vybourat, zdivo podřezat, provést nový podkladní beton s výztuží, hydroizolaci procházející zdivem.

## SVISLÉ NOSNÉ KONSTRUKCE

- Konstruktivní systém hlavního objektu je stěnový – zděný z CPP v kombinaci s dalšími materiály, dle místních dobových zvyklostí. Tvoří jej obvodové zdi 300 mm. Zdivo je vlhké, do výšky 80 cm nad podlahou. Omítka místy blátivé konsistence, zpuchřelá oddělená od podkladu. Místně dosaženou 16% vlhkost (měřeno přístrojem Greisinger V305) lze dle ČSN 73 0610 označit za velmi vysokou, při které dochází k rapidnímu úbytku pevnosti cihly a jejímu trvalému poškození.
- Zdivo přístavků je neznámého složení, není posuzováno, investor je chce odstranit.
- Překlady nad otvory jsou v dobrém stavu- bez trhlin.



Zatřídění poškození: **destrukční**

**Opatření a doporučení:** Po úplném otlučení omítek, proškrábnutí spár hl. 2,5cm se nejlépe přes léto nechá stavba vyschnout, následně se změří pevnost cihel v pásu 1,2m nad podlahou, nevyhovující oblasti bude nutné rozebrat a vyzdít z nových cihel.

### VODOROVNÉ NOSNÉ KONSTRUKCE

- Konstrukce stropu nad 1.NP hlavního objektu je trémová se záklopem, násypem a cihelnou podlahou v podkroví.
- Průřezy stropních trámů jsou špatně navrženy nebo nahnilé, strop vykazuje bez užitého zatížení nadměrný průhyb.
- Poškození stropních trámů vlivem zatečení je podle stop na podhledu velmi pravděpodobné

Zatřídění poškození: **destrukční**

**Opatření a doporučení:** Strop v současém stavu bezpečně nenaplňuje ani funkci podhledu. Oprava nepřipadá v úvahu- vybourat a nahradit novou konstrukcí.

### SVISLÉ NENOSNÉ KONSTRUKCE

- Zděné příčky oddělují jednotlivé místnosti v 1.NP a jsou obdobně jako nosné zdi poškozeny vlhkostí.

Zatřídění poškození: **závažné**

**Opatření a doporučení:** Ekonomicky je nevhodné postupovat jako u obvodových zdí, příčky vybourat a nově založit na hydroizolaci na podkladním betonu

### KONSTRUKCE STŘECHY

- Střecha nad hlavním objektem je sedlová, nad přístavky střecha pultová.
- Dřevo je obecně poškozeno lokálními zatečeními. Střešní krytina je tašková v havarijním stavu, bez pojistné hydroizolace, podbití a zateplení. Latě v mírnějším spádu do dvora vykazují mírné prohnutí. Okapová hrana zvlněná.
- Z uliční čáry jsou patrna poškození římsy za a pod okapovým žlabem.

Zatřídění poškození: **destrukční**

**Opatření a doporučení:** Krov v současém stavu bezpečně neplní svou funkci. Oprava nepřipadá v úvahu- demontovat a nahradit novou konstrukcí.

### VÝPLNĚ OTVORŮ

- Vstupní dveře do objektu jsou dřevěné, vnitřní dveře. Vstupní dveře jsou ovládat jen s použitím větší síly a nemají žádné bezpečnostní prvky
- Okna jsou do ulice původní kastlová, do dvora kastlová novějšího původu oba typy jsou v havarijním stavu.

Zatřídění poškození: **destrukční**

**Opatření a doporučení:** Okna jsou v současném stavu nefunkční. Repase nepřipadá v úvahu- demontovat a nahradit novými dřevěnými okny.

## HYDROIZOLACE

- Hydroizolace v domě není.

Zatřídění poškození: **destrukční**

**Opatření a doporučení:** Bez funkční hydroizolace nemá rekonstrukce smysl, musí být doplněna v rámci podřezání zdiva a položení nového podkladního betonu podlahy.

## ZDRAVOTNÍ TECHNIKA

- V objektu není funkční rozvod vody.

Zatřídění poškození: **neznámé**

**Opatření a doporučení:** Zřídít nový systém rozvodu.

## VYTÁPĚNÍ

- V objektu není funkční vytápění

Zatřídění poškození: **neznámé**

**Opatření a doporučení:** Zřídít nový systém UT.

## ELEKTROINSTALACE

- V objektu je veden jednofázový rozvod v havarijním stavu.

Zatřídění poškození: **neznámé**

**Opatření a doporučení:** Zřídít nový rozvod elektřiny.

## HROMOSVOD

Bez jímací soustavy.

Zatřídění poškození: **závažné**

**Opatření a doporučení:** Zřídít nový hromosvod včetně zemění.

## 4. REKAPITULACE A OCENĚNÍ NUTNÝCH OPATŘENÍ

Nutná opatření jsou ta opatření, která je potřeba bezpodmínečně provést pro zajištění primární funkce nemovitosti v souladu s požadavky investora při koupi. Opatření jsou následující.

1. Náhrada základových pasů
2. Podřezání zdiva
3. Oprava zdiva poškozeného vlhkostí
4. Vybourání a instalace nových podlah
5. Vybourání a vybudování nového stropu.
6. Vybourání a vybudování nového krovu vč.krytiny.

### NÁHRADA ZÁKLADOVÝCH PASŮ

Postupné vybourání zákl. pasu, náhrada novými pasy 45 bm á=3.200Kč – **144.000 Kč**

### PODŘEZÁNÍ ZDIVA

45,00 bm.0,3m=13,5m<sup>2</sup> – **40.500Kč**

### OPRAVA POŠKOZENÉHO ZDIVA

Hrubý odhad výměna CP tl. 300-10m<sup>2</sup> otlučení omítek kompletně 200m<sup>2</sup> – **85. 000 Kč.**

### VYBOURÁNÍ A INSTALACE NOVÝCH PODLAH

Vybourání, nový podkladní beton, nová hydroizolace 64m<sup>2</sup> – **192. 000 Kč.**

### VYBOURÁNÍ A VYBUDOVÁNÍ NOVÉHO STROPU

Vybourání, nový strop á=2.200 m<sup>2</sup> Kč/ m<sup>2</sup> celkem 66 m<sup>2</sup> – **211.200 Kč.**

### VYBOURÁNÍ A VYBUDOVÁNÍ NOVÉHO KROVU

Vybourání, nový krov, krytina á=1.575 Kč/ m<sup>2</sup> celkem 81 m<sup>2</sup> – **128.575 Kč.**

### CELKOVÉ NÁKLADY

Cena za odstranění závad a poruch **801.275,- Kč**

Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH.

Ocenění je provedeno podle cenových ukazatelů ve stavebnictví RTS a.s. pro rok 2012 podle účelových měrných jednotek a podle Sborníku cen stavebních prací pro rok 2012. Stanovení předpokládaných cen staveb je prvotní propočet ceny stavebních prací, odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25%, a to podle technické a technologické náročnosti realizace stavby a podle standardu případně

nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka se kterou je nutno kalkulovat je  $\pm 15\%$ . Pro všechny práce je nutno zpracovat projektovou dokumentaci.

## **DALŠÍ PŘEDPOKLÁDANÉ INVESTICE**

K objektu neexistuje projektová dokumentace, což si vyžádá další vyvolanou investici ve výši cca **15 000,-Kč** za podrobné zaměření objektu pro tvorbu výkazů výměr, atd.

## **5. ZÁVĚR**

Po odstranění závad a poruch za výše uvedenou cenu získá investor pouze čistou stavební substanci bez rozvodů, výplní otvorů, tepelných izolací, omítek, podhledů a podlah. Cena za odstranění závad přepočtená na podlažní plochu bude  $12.130 \text{ Kč/m}^2$ , nebo na kubaturu  $4.000 \text{ Kč/m}^3$ .

Jedná se o finálně značně nevýhodný záměr. Hotovou stavbu takto jednoduché konstrukce ve stavu k nastěhování lze nově postavit za  $18.000 \text{ Kč/m}^2$ , nebo na kubaturu  $6.000 \text{ Kč/m}^3$ .

Při opravě této nemovitosti odhaduji výslednou cenu na  $24.000 \text{ Kč/m}^2$ , resp.  $9.000 \text{ Kč/m}^3$ .