



Základní prověření Nemopas

Představení programu



Prezentace:
Jan Stašek
www.stavebni-fyzika.cz

Základní prověření Nemopas

Program je založen na metodice NEMOPAS a umožňuje identifikovat rizika spojená s konstrukčním řešením domu, jeho stářím a jeho polohou.

Všechna potenciální rizika technických poruch jsou vysvětlena a jsou doporučeny základní diagnostické metody, jak na objektu dané riziko při prohlídce objektu zhodnotit.

Program ZÁKLADNÍ PROVĚŘENÍ je určen zejména:

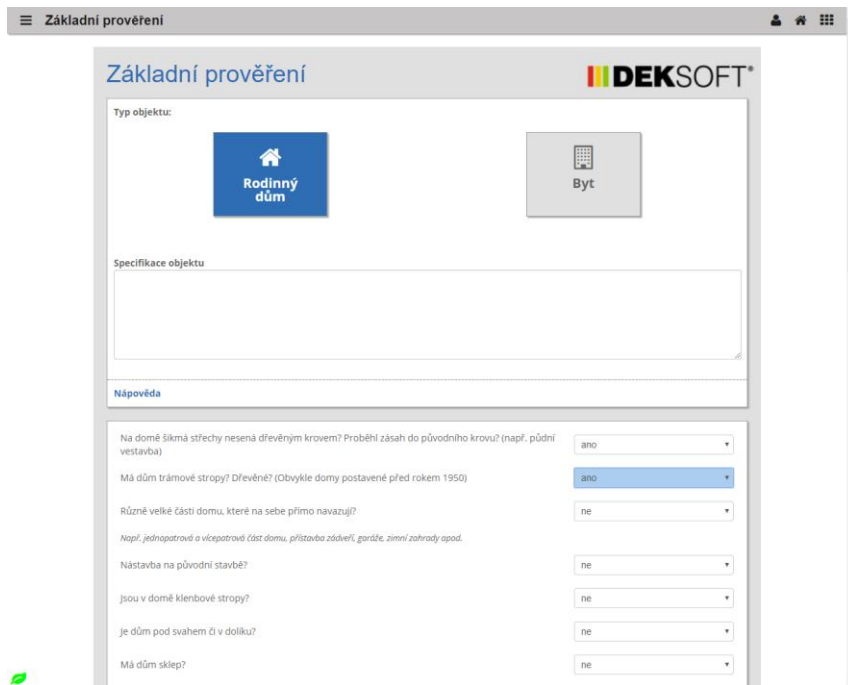
- Pro realitní makléře
- Pro zájemce o nákup nemovitosti




PROVĚŘOVÁNÍ
NEMOVITOSTÍ

Mobilní zobrazení

První program DEKSOFT, který je plně přizpůsoben pro použití na mobilních zařízeních s malou úhlopříčkou



☰ Základní prověření

Základní prověření 

Typ objektu:

Specifikace objektu

Nápověda

Na domě šikmá střecha nesená dřevěným krovem? Proběhl zásah do původního krovu? (např. půdní vestavba)

Má dům trámové stropy? Dřevěné? (Obvykle domy postavené před rokem 1950)

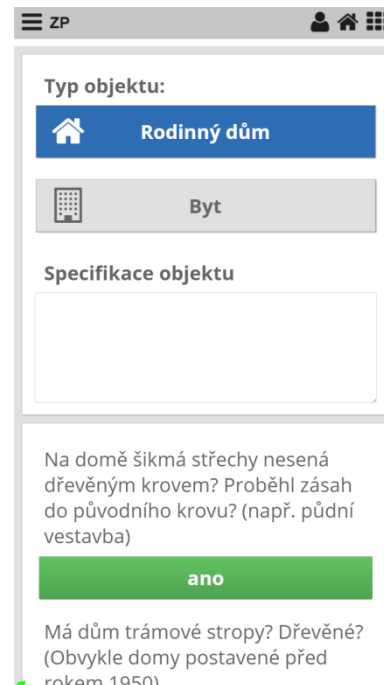
Různé velké části domu, které na sebe přímo navazují?
Např. jednopatrová a vícepatrová část domu, přístavba záďveři, garáže, zimní zahrady apod.

Nástavba na původní stavbě?

Jsou v domě klenbové stropy?

Je dům pod svahem či v dolku?

Má dům sklep?






☰ ZP

Typ objektu:


Specifikace objektu


Na domě šikmá střecha nesená dřevěným krovem? Proběhl zásah do původního krovu? (např. půdní vestavba)

Má dům trámové stropy? Dřevěné? (Obvykle domy postavené před rokem 1950)

☰ ZP   




Typ objektu:

 Rodinný dům

 **Byt**

Specifikace objektu

Příklad

☰ ZP   

Nemovitost cca do 20.let minulého století? Dřevěné stropy?

ne

Byt v přízemí nízko nad terénem? Celý dům pod svahem?

ne

Byt v přízemí nad sklepem?

ne

Nad bytem je plochá střecha?

ano

☰ ZP   

Moc velkých oken na jih, moc střešních oken na jih?

ano

Zastiňují byt okolní objekty či zeleň?

ne

Byt nad terénem a na radonu

ne

Uložit

Odeslat na email



ZÁKLADNÍ PROVĚŘENÍ NEMOVITOSTI NEMOPAS INFORMACE O PŘEDPOKLADANÝCH KLÍČOVÝCH RIZICÍCH NA KONKRÉTNÍ NEMOVITOSTI POSKYTOVÁNE REALITNÍM SERVEREM A PROJEKTEM NEMOPAS ZE SKUPINY DEK.

Koupě bytu nebo rodinného domu je pro každého z nás mimořádně závazným rozhodnutím. Ve většině případů je totiž spojena nejen s celoživotními úsporami, ale prostřednictvím hypotéky i s finančními závazky na řadu let dopředu. Není proto divu, že si chceme být jisti, že jsme své peníze investovali dobře a bezpečně. Technický stav nemovitosti je ale často nejvíce podceňovanou skutečností při jejím nákupu. Kupující často věnuje enormní pozornost a energii vyjednávání o ceně, a k jeho škodě naprosto opomíjí samotný technický stav nemovitosti. Ten však může mít zásadní vliv na výslednou cenu. Tato závažící situace se dá trefně vyjádřit lidovým příslovím našich předků „kupovat zajíce v pytli“, a taky je ji možno moderněji přirovnat k nákupu mobilního telefonu nebo počítače bez znalosti jejich základních parametrů. Investici v řádech tisíců korun by bez znalosti parametrů neudělal nikdo, ale nákup nemovitosti za miliony korun bez znalosti jejího technického stavu je bohužel běžnou praxí.



V rámci tohoto ZÁKLADNÍHO PROVĚŘENÍ rizik Vám níže poskytneme informace o tom, jaká rizika spojená s konstrukčním řešením domu, jeho stářím a jeho polohou na nemovitosti hrozí. Všechna potenciální rizika technických poruch jsou vysvětlena a jsou doporučeny základní diagnostické metody, jak na objektu dané riziko při prohlídce zhodnotit. ZÁKLADNÍ PROVĚŘENÍ rizik je pouze první hrubé zhodnocení a předpokládáme, že jej zájemci o nemovitost využijí pouze při první návštěvě.

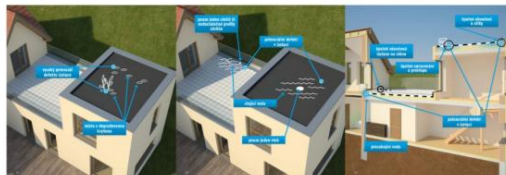
Pokud zájem o nemovitost je stálý a hlubší a začíná vyjednávání o kupní ceně, smlouvě apod., doporučujeme využít již „hlubkové, odborné prověření technického stavu“ – tedy tzv. **INSPEKCI NEMOVITOSTI NEMOPAS**. V rámci této služby školný specialista provede systematickou kontrolu jednotlivých částí nemovitosti a vydá výstupní protokol – tzv. **TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI**. Ten může obsahovat i orientační návrh sanace jednotlivých problémů a zájemce o nemovitost díky tomu získá informace, které uplatní např. při vyjednávání o ceně nebo o úvěru. Při inspekci inspektoři NEMOPAS kontrolují dům nebo byt z hlediska osmi základních kategorií, jsou to: statika, izolace proti vodě (například ve střeších, sklepkách apod.), akustika (laicky „problémy s hukem“), bezpečnost, hygiena a zdraví (sem patří například rizika tvorby plísní a přítomnost škodlivých látek ale například i požární rizika), úniky tepla, technická zařízení budov, což není nic jiného než rozvody vody, elektriny, plynu, kanalizace apod. a kvalita povrchů

Pro Vás, kteří jste využili možnost získat toto ZÁKLADNÍ PROVĚŘENÍ, nabízíme speciální slevu. Při objednání služeb INSPEKCE NEMOVITOSTI získáte slevu 5% ze základních cen těchto služeb. Slevu uplatněte zapsáním speciálního kódu ZP372016 do poznámky na poprávkovém formuláři či sdělením kódu při telefonickém kontaktu. Více informací o inspekci nemovitosti a dalších službách i kontaktní údaje NEMOPAS naleznete na stránkách www.nemopas.cz.

ZÁKLADNÍ PROVĚŘENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

SPECIFIKACE NEMOVITOSTI TEST

RIZIKO ZATEKÁNÍ PLOCHOU STŘECHOU



Nad bytem je plochá střecha. Pokud má být tato konstrukce spolehlivá a hydroizolačně funkční, je potřeba zkontrolovat následující parametry: jako izolace je použít asfaltový pás, který není zdegradován, a je buď opatřen posypem nebo ochranným nátěrem; jako izolace je na střeše použita fólie, která není zdegradována; střecha je dostatečně vyspádována i. t. netvoří se na ní louže; pokud je střecha odvodněna vnitřními vtoky - měly by být více než jeden; detaily střechy (okraje a prostupy) musí být řešeny spolehlivě vodotěsně a izolace musí být vytažena minimálně 10cm nad úroveň střechy.

RIZIKO PŘEHŘÍVÁNÍ INTERIÉRU



V bytě je relativně velké množství prosklených ploch (i střešních oken) situovaných na jih. Pokud nejsou provedeny dostatečné stínící prvky, hrozí přehřívání interiéru v létě. Tento problém bývá zvláště markantní u dřevostaveb (tedy většinou i v půdních vestavěbách), kde se vyskytují střešní okna a kde lehké obvodové konstrukce nemají akumulací schopnosti. **Doporučujeme zkontrolovat stínící prvky u oken na jih.**

RIZIKO NEVÝHODNÝCH ÚVĚRŮ

Nákup nemovitosti, případně její rekonstrukci, je potřeba při nedostatku vlastních finančních zdrojů řešit tím správným úvěrem. Ušetřit nejenom čas, ale hlavně hodné vlastních peněz. Je dobré vybrat si nejen vhodný produkt, ale i správného partnera. Někteří finanční, často nebankovní instituce poskytují úvěr bez ohledu na finanční situaci klienta. To pak vyvažují vysokým úrokem, smluvními pokutami, nebo tvrdými exekucemi. Pořízení vlastního bydlení patří k nejdůležitějším životním rozhodnutím, která dnes usnadňují historicky nejnižší úrokové sazby, jaké kdy v České republice byly. Skutečně doporučujeme věnovat, kteří ještě váhají s rozhodnutím, zda plát nájem, nebo splácet hypotéku za vlastní dům či byt, aby se rozhodli pro hypotéku nebo úvěr na bydlení. Zde se dostáváme k otázce, čím vlastně nákup nebo stavbu financovat. Jednoznačné je to úvěr zajištěný nemovitostí. Níže měsíční splátky a splatnost úvěru až 30 let vám pomohou získat lepší bydlení, které si budete moci dovládnout.

RIZIKO NEČEKANÝCH UDÁLOSTÍ

Pokud budete, nebo již jste, vlastníkem nemovitosti, je potřeba mít tuto hodnotu dostatečně a kvalitně pojistěnou. Je několik možností, které s nemovitostí nebo jejím financováním souvisí. Je proto vhodné obrátit se na odborníky, kteří dokážou posoudit každý případ individuálně a co nejvhodněji. V Modré pyramidě si můžete pojistit nejen svůj majetek, ale také sebe a své nejbližší. Nestáť mít jen pojistku uzavřenou, ale možná ještě důležitější je správné nastavení pojistného krytí. Například v případě pojištění nemovitosti by pojistka měla minimálně krytí pořízení nové nemovitosti, a to za aktuální ceny stavebních prací a materiálů. Někteří lidé dokonce platí pojistku a vůbec nevědí, co konkrétně mají pojištěno a kolik peněz by jim měla pojistovna vyplácet při nečekané události - ať způsobené větrem, povodní, požárem, nebo třeba jen prasklým vodovodním potrubím. Dejte si také pozor na tzv. podpojištění nemovitosti (pojištění je vypočítáno a placeno na nižší hodnotu nemovitosti, než jakou ve skutečnosti má). V takovém případě některé pojistovny nemusí vyplácet celou částku škody, ale mohou jí výrazně pokrýt.

Kdy a jak je dobré využít služeb NEMOPAS, aby jste nekoupili či neprodali nemovitost jako "zajíce v pytli" ?

Pokud hledáte vhodnou nemovitost na reálném serverech, či máte tip na nemovitost odjinud, můžete se tzv. ZÁKLADNÍ PROVĚŘENÍ. Díky této službě si můžete sami nebo odborněji a hlouběji s podporou inspektora nemovitosti na základě fotografií, plánu a polohy nemovitosti vyhodnotit, jaká rizika se mohou na nemovitosti vyskytovat, jak je poznat a na co si dát při první prohlídce pozor.

Chcete-li si znova prohlédnout vtipované nemovitosti "z úžehno výběru", vezměte inspektora NEMOPAS na PROHLÍDKU NEMOVITOSTI S INSPEKTOREM. Pokud potřebujete zkontrolovat více nemovitostí, které se vám líbí, poskytneme vám inspektor možnostem slevu.

Pokud jste již skoro finálně rozhodnutí a chystáte se k vyjednávání o ceně a podmínkách reálné transakce, objednejte si INSPEKCI NEMOVITOSTI, která vám dá úplnou informaci o technickém stavu a případně poskytne předzvěst o dalších nákladech spojených se daní.

Pokud kupujete nový byt či dům, pozvěte inspektora NA PROHLÍDKU S INSPEKTOREM do dne, kdy vám realitní firma nebo developer nemovitost předává. Inspektor Vám mimo jiné pomůže uplatnit všechny vady a nedodělky do předávacího protokolu.

Pokud prodáváte nemovitost a nechcete nést nepříjemné riziko spojené s přelétlou odpovědností za skryté vady (na základě Nového občanského zákoníku), nechte si na prodáváném nemovitosti provést INSPEKCI NEMOVITOSTI a nechte vystavit TECHNICKÝ PRŮKAZ NEMOVITOSTI, který předáte kupujícímu. Tím naplníte povinnost prodávajícího z pohledu skrytých vad.

Inspektoři nemovitosti na Vaší straně

Nemopas zastřešuje a garantuje tým odborníků Znaleckého ústavu DEKPROJEKT s více než 20 letou tradicí v průzkumu staveb, odhalování jejich poruch a navrhování sanace. Odhalování vad a řešení problémů budov je pro nás zároveň koníčkem, a proto se angažujeme v řadě dobrovolných nehonorovaných aktivitách, které kultivují technické povědomí a pozdvíhají celý náš obor. Veškeré fungování naší společnosti je založeno na principech absolutní nestrannosti, celoživotního vzdělávání a zvyšování odbornosti. Naším základním mottem je spolehlivost a odpovědnost jsme držitelé státních akreditací Znalecký ústav, Centrum technické normalizace a Akreditovaná