

#### 4 dobré důvody, proč využít služby realitního ekosystému:

##### Maximalizujeme vaše zisky, ať už chcete nemovitost:

- Pronajímat
- Prodat
- Koupit
- Rekonstruovat
- Vlastnit její část skrze dluhopis

##### Vytváříme s klienty dlouhodobá partnerství a zapojujeme je do našeho realitního ekosystému.

- Díky propojení našich služeb dokážeme vymyslet efektivnější řešení vaší potřeby.
- když se vaše potřeby změní, vymyslíme nové řešení - aniž byste museli vyřizovat cokoli navíc.

##### Ekologická udržitelnost je pro nás prioritou.

- Při stavbě, rekonstrukci či úklidu nemovitosti využíváme recyklovatelné materiály a ekologické prostředky.
- Tvoříme takové bydlení, aby se v něm přirozeně žilo v souladu s přírodou.

##### V realitách jsme doma.

- Na realitním trhu se pohybujeme už od roku 2007.
- Spravujeme více než 750 bytů a domů.
- Naše portfolio nemovitostí, služeb i klientů bez přestávky roste – krize nekrize.

#### Sepsali jsme pro Vás nejdůležitější oblasti, na které je dobré se v nemovitosti podívat.

**Zelený sloupec** znamená, že je daná věc v dobrém stavu a není třeba ji měnit.

**Oranžový sloupec** znamená mírné poškození nebo opotřebení, které může způsobovat diskomfort nebo vyžadovat drobnou opravu.

**Červený sloupec** značí, že věc je ve velmi špatném stavu nebo že vyžaduje zásadní opravy.

**Tabulka Vám může sloužit pro základní posouzení stavu**, ale pro odborné posouzení je vždy vhodné pozvat odborníka. Jen ten dokáže rozpoznat, co se pod viditelným projevem skrývá a zásah jakého rozsahu bude závada vyžadovat.

S odborným posouzením a případně i s následnou opravou nebo rekonstrukcí Vám může pomoci zkušený tým odborníků, techniků a řemeslníků Garantovaného nájmu, který umí vyřídit celý proces od začátku do konce

Statika: neporušenost fasády	Rovná neporušená fasád	Drobné prasklinky	Praskliny na fasádě/u otvorů
Vlhkost objektu <i>Zvenčí uvidíte mokré skvrny na zdivu, odloupanou omítku kolem okapů a rýn, podmáčení nad stykem s terénem.</i>	Bez známek vlhkosti	Drobné, lokální známky vlhkosti	Mokré plochy, odloupaná omítka
Neporušenost střechy	Bez porušení a opotřebení	Mech, drobné opotřebení	Porušená střecha, chybějící tašky
Tepelná izolace <i>Poklepejte na fasádu. Izolace bude znít dutě.</i>	Dům je zateplený. Izolace je dostatečná ideálně máme PENB do kategorie C.	Dům je zateplený zčásti, příp. je izolace místy poškozená. Izolace je nedostatečná.	Dům není zateplený.
Balkony	Bez poškození	Povrchové poškození	Prasklina přes tloušťku desky (od uchycení ke stěně)
Vlhkost stěn <i>Zevnitř se dívejte hlavně do rohů místnosti, jestli nevidíte plísně nebo vlhké stěny.</i>	Suché stěny	Drobné, lokální známky vlhkosti	Plísně nebo větší vlhké plochy

Rovnost a neporušenost stěn <i>Pomůžte vám malá vodováha nebo lačka, kterou přiložíte ke stěně.</i>	Rovné stěny, neporušené omítky	Mírná nerovnost, drobné poškození	Křivé stěny, poškozené omítky
Izolační vlastnosti oken <i>Podívejte se do rámu okna. Má-li okno tři skla, uvidíte uprostřed rámu místo, kde je třetí sklo usazené. Pomocť si můžete i zapalovačem - u dvojskla uvidíte dva odražené plameny, u trojskla tři.</i>	Trojsklo, dřevohliníková nebo plastová okna.	Dvojsklo, plastová či eurookna okna, jeví známky netěsnosti, nebo jsou okna starší výroby.	Okna starší výroby, dvojsklo, viditelné netěsnosti nebo známky plísňe.
Opotřebení podlah <i>Odsuňte koberec nebo kus nábytku - pod nimi bude mít podlaha původní barvu.</i>	Bez porušení a opotřebení, maximálně jemné známky používání (patina).	Vyblednutí, změny barvy	Viditelné poškození, mezery u zámkové podlahy a parket
Rovnost podlah <i>Přineste si kuličku a dejte ji v místnosti na podlahu. Podle toho, zda se kutálí a jak rychle, posoudíte rovnost podlahy.</i>	Podlaha je rovná.	Mírná nerovnost	Výrazná nerovnost
Otvíravost dveří	Jdou zcela otevřít, při otevření se samy nehýbají.	Panty vržou nebo jdou dveře špatně zavírat.	Drhnou/nejdou zcela otevřít/zavírají se samy.
Stáří kotle	1-7 let	8-15 let	Více než 15 let
Stáří radiátorů a rozvodů tepla	Do 15 let (měděné/plastové rozvody)	Radiátory a rozvody starší 15 let	Více než 30 let (litinové, pozinkovaná ocel)
Stáří elektroinstalace a pojistkové skříně <i>Nejbezpečnější je se zeptat, příp. si vyžádat aktuální výkresovou dokumentaci. Není-li to možné, můžete stáří odhadnout podle stáří koncových prvků (radiátory, elektrické zásuvky a vypínače), ale není to stoprocentně spolehlivý způsob.</i>	Do 15 let (měděná elektroinstalace)	Starší do 30 let (měděná)	Starší 30 let (hliníková elektroinstalace)
Voda a baterie	Teče čistá voda, studená i teplá.	Kapající baterie	Někde neteče plným průtokem nebo je voda rezavá.
Odtok a kanalizace	Všude odtéká voda do odpadu.	Někde se částečně zdržuje voda.	Voda neodtéká, ucpaný odpad.
Sanita (vana, umyvadlo, WC...)	Bez opotřebení a moderní (do 10 let)	Vodní kámen	Poškrábané zařízení, opotřebení
Obklad a dlažba	Bez poškození a moderní (do 10 let)	Vodní kámen	Praskliny na obkladu nebo ve spárách
Stav kuchyňské linky	Bez opotřebení a moderní (do 10 let)	Mírné známky opotřebení	Panty vržou, nejdou zavírat skřínky/šuplíky, viklá se.

Stav spotřebičů	Bez opotřebení a omezení funkčnosti a moderní (do 10 let)	Mírné známky opotřebení	Spotřebič nefunguje nebo nefunguje zcela.
Akustika <i>Stoupněte si k vnější stěně a dělicím stěnám k sousedům a do společných prostor. Poslouchejte, zda slyšíte hluk.</i>	Odjinud nic neslyším.	Slyším mírný hluk.	Slyším výrazný hluk.
Orientace nemovitosti podle světových stran <i>Projděte si všechny místnosti a zjistěte, kterým směrem jsou orientovaná okna a posuďte, zda je orientace a s tím spojený dopad přirozeného světla bezvadná.</i>	Nemovitost světlá. (hlavní obytný prostor je orientovaný na jih/západ případně kombinace) Nemovitost není zastíněná. Ložnice mohou být na východ či sever. Optimální je východ.	Do obytných částí dopadá méně světla orientace východ, zastínění jinou stavbou či jiný handicap, který brání přirozenému dopadu světla po většinu dne.	Do obytných částí není přímo dopad slunce. Severní orientace, nebo totální zastínění.
Okolní lokalita (výhody a nevýhody lokality)	Klid i veškerá občanská vybavenost.	Chybí klid, nebo občanská vybavenost.	Ruch a malá občanská vybavenost (např. malá vesnice u cesty)

## U rodinného domu

Nutnost údržby domu z venku <i>Obejděte celý dům a podívejte se na stav oplechování střechy, podbití střechy, barvu fasády, nátěr plotu, funkčnost branky atd. Jednoduše se podívejte, zda je o dům pravidelně postaráno a vypadá stále jako nový (i přes případný věk) nebo je třeba něco natřít, seřadit, vyměnit.</i>	Vše bylo pravidelně udržováno, dům ani jeho okolí nepotřebuje údržbu.	Během následujícího roku bude vhodné provést údržbu nemovitosti, avšak nebrání běžnému užívání.	Před nastěhováním je nutné provést údržbu, či opravu některých prvků, aby nedocházelo k poškození.
Krovy (konstrukce střechy)	Krovy či kovová konstrukce je pevná, bez narušení, trámy se nedrolí jsou pevné, nepráší se.	Bylo by vhodné během dalších 10 let některé nosné části střechy vyměnit.	Před nastěhováním je třeba provést opravu či údržbu konstrukce střechy.

## U bytů

Stav bytového domu <i>Zjistěte, zda jsou v pořádku stupačky, elektroinstalace na chodbách, sklepy, střecha, výtah, chodby a pozemky kolem domu.</i>	Všechno je v pořádku (např. novostavba), nebo věci, které jsou v nepořádku jsou mají již naplánované datum rekonstrukce a je vyřešené i financování.	Některé prvky jsou v nepořádku a plánují se jejich opravy.	Většina prvků je v nepořádku, dům potřebuje rychlý technický zásah. Nebo jde vidět absolutní zanedbání.
Finanční situace bytového domu. <i>Kolik je naspořeno ve fondu oprav, je vytvořena rezerva? Je na domě úvěr?</i>	Bytový dům má finanční rezervu a na případné opravy nebude brát žádný úvěr (dostatečně rychle šetří)	Dům má úvěr na opravy, který však zvládá splácet s běžným fondem oprav - tzn. fond oprav do 20,-Kč na m2.	Dům nemá naspořeno a plánované rekonstrukce a není možné je provést bez navýšení fondu oprav nad 20,-/m2.

## Tipy

- Zeptejte se, z čeho jsou vnitřní příčky - jsou zděné, nebo ze sádkartonu? Každému může vyhovovat něco jiného. Sádkartonové příčky se snadno demontují a přesunou, to oceníte při změně dispozice. Zděné stěny mají lepší nosnost pro kotvení nábytku a lepší akustické vlastnosti.
- Zjistěte, jestli má digestoř odtah ven (do komína/na fasádu), nebo je cirkulační.
- Na obklady a dlažbu poklepejte. Pokud zní dutě, obklad není dobře přilepený a může při nárazu snadno prasknout.
- Pokud je sprchový kout vydlážděný, celý ho osprchujte a sledujte, zda voda dobře odtéká nebo se někde zdržuje. Pokud má naopak plastovou vaničku, stoupněte si do ní a podívejte se, zda se někde při zatížení neodchlípuje od stěn.
- Má-li nemovitost někde dřevěný nosný prvek (trám, sloup), dloubněte do něj a ujistěte se, že se nerozpadá.
- U panelového domu se podívejte, zda má byt původní jádro, nebo je nově vyzděný. Původní stěny budou mít tloušťku do 3-5 cm, nové zděné stěny kolem 10 cm. Také zkontrolujte větrání v šachtě na záchodě nebo v koupelně - najdete tam větráček a je funkční?
- Posuďte orientaci nemovitosti ke světovým stranám. Obytné místnosti je vhodné situovat k jihu, západu, východu.

## Co si ještě zjistit/ověřit?

- Zda se k objektu neváže věcné břemeno - na ČÚZK v katastru nemovitostí (<https://nahlizenidokn.cuzk.cz>).
- U nových staveb a rekonstrukcí:
  - Výkresy stávajícího stavu objektu.
  - Průkaz energetické náročnosti budovy.
  - Skladby konstrukcí a tepelně technický výpočet.
  - Studie denního osvětlení.
- U rodinného domu:
  - Zda je dům připojen k obecní kanalizaci, nebo využívá septik/jímku.
  - V případě odběru vody ze studny, zda je k dispozici rozbor vody.
  - Radonový průzkum.

