


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3383-53/2015

posouzení výkazu výměr akce *Panelový dům Jablonecká-Praha – Oprava povrchů* v domě č.p. 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 713, 714 na pozemcích parc.č. 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 1197, 1198, a 1199, v k.ú. Střížkov, obec Praha, ul. Jablonecká 40-66, Praha 9



Předmět posudku: budova č.p. 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 713, 714
Jablonecká 40-66
Praha 9

Objednatel posudku: Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409, 713, 714
Jablonecká 417/60
Praha 9

Posudek vypracoval: Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443
Praha 5-Slivenec

Datum ocenění: 12.05.2015

Tento posudek obsahuje 4 strany textu a 10 stran přílohy a předává se ve 2 vyhotoveních.

1. ZADÁNÍ

Úkolem znalce je dle zadání objednatele posoudit správnost rozsahu jednotlivých výměr stavebních prací provedených na akci *Panelový dům Jablonecká-Praha – Oprava povrchů* v domě č.p. 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 713, 714 na pozemcích parc.č. 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 1197, 1198, a 1199, v k.ú. Střížkov, obec Praha, ul. Jablonecká 40-66, Praha 9 podle předloženého rozpočtu.

2. NÁLEZ - podklady pro vypracování posudku

2.1 Podklady pro vypracování ocenění

Jiné

- Údaje a informace sdělené zadavatelem,
- Položkový rozpočet

2.2 Předmět posudku

budova č.p. 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 713, 714 na pozemcích parc.č. 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 1197, 1198, a 1199, v k.ú. Střížkov, obec Praha, ul. Jablonecká 40-66, Praha 9

2.3 Místní šetření

Místní šetření a prohlídka a zaměření byly provedeny dne 10.04.2015 za účasti zástupce objednatele.

2.4 Popis objektu

Jedná se o panelový deskový objekt obdélníkového půdorysu, s jedenácti nadzemními podlažími s plochou střechou se čtrnácti vchody.

3. POSOUZENÍ

Po prostudování podkladů byly zjištěny následující skutečnosti:

Stavební práce spočívaly ve výměně podlahových krytin a provedení nátěrů a maleb v uvedeném objektu.

Byl zpracován výkaz výměr v položkách uvedených v předloženém položkovém rozpočtu podle skutečného zaměření provedených prací při místním šetření.

Zpracovaný výkaz výměr je uveden v příloze.

Byl zjištěn částečný nesoulad mezi skutečně změřenými výměrami a výměrami uvedenými v posuzovaném rozpočtu.

Některé položky byly navýšené, některé chyběly.

Z výraznějších nesouladů - chyběly plochy spojovacích chodbiček a chodbiček sklípků v 7.NP.

Dále (není to však předmětem zadání) byly zjištěny chyby v součtech cen, kde jsou chybně sčítány ceny položek pro běžné podlaží (patro) s cenami celého vchodu.

Položky 16, 22 32 až 36 (spotřeby tmelu, přesuny hmot) nejsou na místě měřitelné a proto nebyly hodnoceny.

Skutečně zjištěné položky výměr byly zapsány do předloženého položkového rozpočtu do pravého sloupce s označením *SKUTEČNĚ ZJIŠTĚNÉ POLOŽKY VÝMĚR* aby je bylo možno porovnat s předloženým rozpočtem. Jednotlivé výměry byly rozepsány tak, aby byly kontrolovatelné.

4. ZÁVĚR

Ze skutečností a zjištění uvedených v předešlých částech tohoto znaleckého posudku činím následující závěr:

Výkaz výměr předloženého rozpočtu se liší od skutečnosti v rozsahu dle jednotlivých položek uvedených v příloze tohoto posudku tak, jak byla zjištěna na místě stavby.

V Praze dne 12.05.2015

ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443
Praha 5 Slivenec
777 02 51 85



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.11.1999 č.j. Spr 2329/99 pro základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové a základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 3383-53/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem.

5. PŘÍLOHY

1. Rozpočet

10 A4



Ing. Miroslav KOTAŠKA
soudní znalec
Smaragdová 443
Praha 5 - Slivenec
tel.: 251 812 091, 724 025 183

Položkový rozpočet

Stavba :	1 Panelový dům Jablonecká - Praha	Rozpočet: 1	
Objekt :	1 Opravy povrchů	PD Praha-Jablonecká-Opravy povrchů	SKUTEČNĚ ZJIŠTĚNÉ POLOŽKY VÝMĚR

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)	
Díl: 95	Celkem za	Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách					
Díl: 96	Celkem za	Bourání konstrukcí					
2	776200820RT3	Odstranění PVC podlah lepených s podl. ze schodišť z ploch do 5 m2 běžné podlaží 14 stupňů x šířka (14x0,33x1,2)	m2	5,54	30,00	166,20	14 0,300*1,2*14
		11 x11 podlaží	m2	60,94	30,00	1 662,00	11
		11. podlaží 4 stupně x šířka (4x0,33x1,2)	m2	1,58	30,00	47,40	1 (0,42+0,35+0,36)*1,2
		celkem vchod	m2	62,52		1 875,60	
		14 celkem bytový dům (x14)	m2	875,28		26 258,40	14
3	776511820RT3	Odstranění PVC podlah lepených s podložkou z ploch do 10 m2 běžné podlaží	m2	17,88	20,00	357,60	1 16,775
		10 x10 podlaží	m2	178,80	20,00	3 218,40	10 4,74*1,25+(5,8-1,25)*1,2+(4,74-1,2-1,3)*1,65+1,3*1,065+0,12*0,9+0,12*0,9+0,11*0,85
		7.NP	m2	6,34	20,00	126,80	1 32,016
		přízemí sklipky	m2	3,17	20,00	63,40	1 11,84*1,65+3*1,04*4
		celkem vchod	m2	188,31		3 766,20	3*1,04*2
		14 celkem bytový dům (x14)	m2	2 636,34		52 726,80	14 206,01
4	n.c.1	Demontáž PVC lišty - soklik běžné podlaží	m	17,88	8,00	143,04	1 18,540
		10 x10 podlaží	m	178,80	8,00	1 287,36	10 4,74+5,8+4,74+1,25+1,65+2,24-0,9-0,9+0,12+0,12-0,98-0,85+0,45+0,6+0,46
		7.NP	m	15,34	8,00	122,72	1 46,200
		přízemí sklipky	m	4,34	8,00	34,72	1 12,160
		celkem vchod	m	188,31		3 766,20	
		14 celkem bytový dům (x14)	m	2 636,34		52 726,80	14 2 884,08
		10 x10 podlaží	m	178,80	8,00	1 287,36	10 185,40
		7.NP	m	15,34	8,00	122,72	1 46,20
		přízemí sklipky	m	4,34	8,00	34,72	1 12,16
		celkem vchod	m	188,31		3 766,20	
		14 celkem bytový dům (x14)	m	2 636,34		52 726,80	14 57 681,68
		10 x10 podlaží	m	178,80	8,00	1 287,36	10 185,40
		7.NP	m	15,34	8,00	122,72	1 46,20
		přízemí sklipky	m	4,34	8,00	34,72	1 12,16
		celkem vchod	m	188,31		3 766,20	
		14 celkem bytový dům (x14)	m	2 636,34		52 726,80	14 2 884,08
		10 x10 podlaží	m	178,80	8,00	1 287,36	10 185,40
		7.NP	m	15,34	8,00	122,72	1 46,20
		přízemí sklipky	m	4,34	8,00	34,72	1 12,16
		celkem vchod	m	188,31		3 766,20	
		14 celkem bytový dům (x14)	m	2 636,34		52 726,80	14 57 681,68
		10 x10 podlaží	m	178,80	8,00	1 287,36	10 185,40
		7.NP	m	15,34	8,00	122,72	1 46,20
		přízemí sklipky	m	4,34	8,00	34,72	1 12,16

Položkový rozpočet

Stavba : 1 Panelový dům Jablonecká - Praha	Rozpočet: 1	SKUTEČNĚ ZJIŠTĚNÉ POLOŽKY VÝMĚR
Objekt : 1 Opravy povrchů	PD Praha-Jablonecká-Opravy povrchů	

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)		
		celkem vchod	m	198,48		1 587,84		243,76
5	n.c.2	14 celkem bytový dům (x14)	m	2 778,72	14	22 229,76		3 412,64
		Demontáž zátěžové hrany běžné podlaží	m	2,40	20,00	48,00	2	1,200
		11 x11 podlaží	m	26,40	20,00	480,00	11	26,400
								2*1,2*11
		celkem vchod	m	26,40	20,00	528,00		26,40
		14 celkem bytový dům (x14)	m	369,60	14	7 392,00		369,60
6	n.c.3	Demontáž PVC schodišťové hrany běžné podlaží	m	14,40	20,00	288,00	13	1,200
		12x1,2	m	158,40	20,00	2 880,00	11	171,600
		11 x11 podlaží	m	4,80	20,00	96,00	2	2,400
		11. NP (výlez na střechu) 4x1,2	m	163,20	20,00	3 264,00		174,00
		ve skutečnosti 2 schody	m	2 284,80	14	45 696,00		2 436,00
		celkem vchod	m	13,40	15,00	201,00	1	12,400
7	n.c.4	14 celkem bytový dům (x14)	m	147,40	15,00	2 010,00	11	136,400
		Demontáž PVC madel zábradlí běžné podlaží	m	147,40	15,00	2 010,00	11	136,400
		11 x11 podlaží	m	147,40	15,00	2 010,00	11	136,400
								11*12,40
		celkem vchod	m	147,40	15,00	2 211,00		136,40
		14 celkem bytový dům (x14)	m	2 063,60	14	30 954,00		1 909,60
		96 Bourání konstrukcí				185 256,96		28 644,00
		Podlahy povlakové						193 593,12
		Lepení podlah z PVC na stupnice rovné běžné patro	m ²	5,54	150,00	831,00	14	55,44
		14x0,33x1,2	m ²	60,94	150,00	8 310,00	11	55,440
		11 x11 podlaží	m ²	1,58	150,00	237,00	1	1,360
		11.NP 4x0,33x1,2	m ²					
								(0,42+0,35+0,36)*1,2
		celkem vchod	m ²	62,52	150,00	9 378,00		56,80
		14 celkem bytový dům (x14)	m ²	875,28	14	131 292,00		795,14
9	776290010U00	Mřz plast hrana schody stupeň běžné patro 12x1,2	m	14,40	40,00	576,00	13	1,200
		11 x11 podlaží	m	158,40	40,00	5 760,00	11	171,600

Položkový rozpočet

Stavba : 1 Panelový dům Jablonecká - Praha	Rozpočet: 1	SKUTEČNĚ ZJIŠTĚNÉ POLOŽKY VÝMĚR
Objekt : 1 Opravy povrchů	PD Praha-Jablonecká-Opravy povrchů	

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)	SKUTEČNĚ ZJIŠTĚNÉ POLOŽKY VÝMĚR	206,01	2 884,08	346 090,08
		celkem vchod	m2	188,31	120,00	22 597,20				
	14	celkem bytový dům (x14)	m2	2 636,34		316 360,80	14			
13	776590120U00	Trmelení podkladu náslapná plocha- schodiště běžné patro 14x0,33x1,2	m2	5,54	50,00	277,00	14	5,040		
		11 x11 podlaží	m2	60,94	50,00	2 770,00	11	55,440	55,44	
		11.NP 4x0,33x1,2	m2	1,58	50,00	79,00	1	1,356	1,36	
		celkem vchod	m2	62,52	50,00	3 126,00			56,80	
	14	celkem bytový dům (x14)	m2	875,28		43 764,00	14		795,14	39 757,20
14	776590125U00	Podlahy stěrkování vyrovnávací trmel běžné patro 10 x10 podlaží	m2	17,88	50,00	894,00	1	16,775		
		7.NP	m2	178,80	50,00	8 046,00	10	4,74*1,25+(5,8-1,25)*1,2+(4,74-1,2-1,3)*1,65+1,3*1,065+0,12*0,9+0,12*0,9+0,11*0,85	167,75	
		přízemí sklípky	m2	6,34	50,00	317,00	1	32,016	32,02	
		11,84*1,65+3*1,04*4	m2	3,17	50,00	158,50	1	6,240	6,24	
		3*1,04*2	m2	188,31	50,00	9 415,50			206,01	
	14	celkem bytový dům (x14)	m2	2 636,34		131 817,00	14		2 884,08	144 204,20
15	n.c.	Plastové madlo včetně koncovek- dodávka běžné patro	m	13,40	90,00	1 206,00	1	12,400		
		11 x11 podlaží	m	147,40	90,00	12 060,00	11		136,40	
		11.NP	m	1,00	90,00	90,00	1		136,40	
		celkem vchod	m	148,40	90,00	13 356,00			1 909,60	171 864,00
	14	celkem bytový dům (x14)	m	2 077,60		186 984,00	14		5 167,00	87 839,00
16	n.c.	Trmel disperzní rychleschnoucí celkem bytový dům	kg	5 167,00	17,00	87 839,00		NEHODNOCENO		
17	n.c.	Hrana na schody TK 25/30/4,5 varinta k 25/25 běžné patro	m	3,80	130,00	494,00	1	3,2+0,6		
		10 x10 podlaží	m	38,00	130,00	4 446,00	10	38,000	38,00	
		celkem vchod	m	38,00	130,00	4 940,00			38,00	
	14	celkem bytový dům (x14)	m	532,00		69 160,00	14		532,00	69 160,00

Položkový rozpočet

Stavba :	1 Panelový dům Jablonecká - Praha			Rozpočet: 1	SKUTEČNĚ ZJIŠTĚNÉ POLOŽKY VÝMĚR		
Objekt :	1 Opravy povrchů			PD Praha-Jablonecká-Opravy povrchů			

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)	SKUTEČNĚ ZJIŠTĚNÉ POLOŽKY VÝMĚR
18	n.c.	Hrana schodová TK 35/403R-protiskluz zátežová (dva stupně v rameni) běžné patro	m	2,40	129,00	309,60	2,400
		11 x11 podlaží	m	26,40	129,00	3 096,00	26,40
		celkem vchod	m	26,40	129,00	3 405,60	26,40
19	28342400	14 celkem bytový dům (x14) Soklik profil z měkčeného PVC č. h. 1357 lišta 50/50 běžné patro	m	369,60		47 678,40	369,60
		17,88	m	17,88	10,30	184,16	18,540
		4,74+5,8+4,74+1,25+1,65+2,24+0,9+0,12+0,12-0,98-0,85+0,45+0,6+0,46	m	178,80	10,30	1 657,48	185,40
		10 x10 podlaží	m	15,34	10,30	158,00	46,200
		7.NP	m	4,34	10,30	44,70	12,160
		přízemí sklipky	m	198,48	10,30	2 044,34	243,76
		celkem vchod	m	2 778,72		28 620,82	3 412,64
20	28342412.A1	14 celkem bytový dům (x14) Hrana na schody PVC č. h. 1870 šedá 65/33 varianta k 50/50 12x1,2	m	14,40	211,80	3 049,92	15,600
		11 x11 podlaží	m	158,40	211,80	30 499,20	171,600
		11.NP	m	4,80	211,80	1 016,64	2,400
		celkem vchod	m	163,20	211,80	34 565,76	174,00
21	28412245	14 celkem bytový dům (x14) Podlahovina PVC Novoflor Standard schodiště + podlaha běžné patro 5,54+17,88	m2	23,42	202,00	4 730,84	2 436,00
		10 x10 podlaží	m2	234,20	202,00	42 577,56	228,690
		5,54*11+16,775*10	m2				228,69
		celkem vchod	m2				515 944,80

Položkový rozpočet

Stavba : 1 Panelový dům Jablonecká - Praha	Rozpočet: 1	SKUTEČNÉ ZJIŠTĚNÉ POLOŽKY VÝMĚR
Objekt : 1 Opravy povrchů	PD Praha-Jablonecká-Opravy povrchů	

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)		
	11.NP		m2	1,58	202,00	319,16	1	1,356
	7.NP		m2	6,34	202,00	1 280,68	1	32,016
		přízemí skřípký celkem vchod	m2	3,17	202,00	640,34	1	6,24
		14 celkem bytový dům (x14)	m2	245,29	202,00	49 548,58		268,30
		14 celkem bytový dům (x14)	m2	3 434,06		693 680,12	14	3 756,23
22	998776106R00	Přesun hmot pro podlahy povlakové, výšky do 60 m	t	18,55				758 758,06
		Celkem za 776 Podlahy povlakové				2 418 046,38		2 557 712,73
		Díl: 783						
23	783224900R0a	Údržba, nátěr syntetický kov. konstr.1x + 1x email skříně běžné patro	m2	11,48	180,00	2 066,40	1	11,960
		10 x10 podlaží	m2	114,80	180,00	18 597,60	10	119,645
		celkem vchod	m2	114,80	180,00	20 664,00		
		14 celkem bytový dům (x14)	m2	1 607,20		289 296,00	14	119,65
24	n.c.	Údržba, nátěr syntetický kov. konstr.1x + 1x email zábradlí běžné patro	m2	7,80	180,00	1 404,00	1	5,373
		celkem vchod	m2	78,00	180,00	12 636,00	11	59,098
		10 x10 podlaží	m2	78,00	180,00	12 636,00	11	59,098
		11.NP mříž do nástavby					1	2,961
		přízemí celkem vchod	m2	4,50	180,00	810,00		2,96
		14 celkem bytový dům (x14)	m2	82,50	180,00	14 850,00		62,06
		14 celkem bytový dům (x14)	m2	1 155,00		207 900,00	14	868,82
		Celkem za 783 Nátěry				497 196,00		156 387,80
		Díl: 784						457 893,20
		Malby						

Položkový rozpočet

Stavba :	Rozpočet: 1			SKUTEČNÉ ZJIŠTĚNÉ POLOŽKY VÝMĚR	
Objekt :	PD Praha-Jablonecká-Opravy povrchů				

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)	
		přízemí (strop, schody) 36,97+6,86	m2	43,83	30,00	1 314,90	5,8*4,7-2,24*2,9 34,261+7,152
		celkem vchod	m2	303,01	30,00	9 090,30	41,413
		14 celkem bytový dům (x14)	m2	4 242,14		127 264,20	2,776*2,497+4,21*2,809-0,26*1,64- 0,38*1,69+5,82*4,7-2,24*2,55- 3,9*1,3+4,8*(0,85+0,2+0,2+0,12+0,12)
28	784453633U0a	Malba 2xdisp PRIMALEX ot bílá m -8m stěny běžné patro	m2	26,64	28,00	745,92	1
		10 x10 podlaží	m2	266,40	28,00	6 713,28	10
	7.NP		m2	41,46	28,00	1 160,88	51,632
							20,637
							206,370
							299,48
							4 192,68
							125 780,32
	11.NP		m2	37,85	28,00	1 059,80	70,877
		spojovací chodba vč. chodbičky sklepů					70,88
							97,567
							97,57
		přízemí	m2	84,41	28,00	2 363,48	84,392
							17,488
							84,39
							28,0877

Položkový rozpočet

Stavba :	1 Panelový dům Jablonecká - Praha	Rozpočet: 1	SKUTEČNĚ ZJIŠTĚNÉ POLOŽKY VÝMĚR				
Objekt :	1 Opravy povrchů	PD Praha-Jablonecká-Opravy povrchů					
č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)	NEHODNOCENO
33	97908111R00	Odvoz sutí a výbour. hmot na skládku do 1 km	t	20,00	3 360,00	67 200,00	
34	979081121R00	Příplatek k odvozu za každý další 1 km	t	20,00			67 200,00
35	979082111R00	Vnitrostaveništní doprava sutí do 10 m	t	20,00			
36	979999997R00	Poplatek za skládku čistá sut'	t	20,00			
Celkem za D96 Přesuny sutí a vybouraných hmot						179 200,00	
ELKOVÝ SOUČET						4 739 784,68	
PH 15%				0,15		710 967,70	
ELKOVÁ CENA						5 450 752,38	0,15
						179 200,00	
						4 816 397,56	
						722 459,63	
						5 538 857,19	