

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo: 5924-014/21

# ODHAD OBVYKLÉ CENY

- Předmět posudku** : udržovací práce - rekonstrukce elektrické instalace a výmalby společných prostor bytového domu, Zubatého 330/10, Praha 5, k.ú.Smíchov, obec Praha, okres HL.m. Praha
- Objednatel** : Městská část Praha 5 IČ: 00063631  
Náměstí 14.října 1381/4  
150 22 Praha 5  
zastoupená  
CENTRA a.s. IČ: 18628966  
Na Zatlance 1350/13  
150 22 Praha 5
- Účel posudku** : stanovení obvyklé ceny účelně vynaložených finančních prostředků na provedení stavebních úprav, které byly realizovány v rámci udržovacích prací - rekonstrukce elektrické instalace a výmalby společných prostor bytového domu, Zubatého 330/10, Praha 5, zhotovitelem „Vladimír Karban – MTL“ (IČ 12601403), a to v průběhu roku 2017-2018
- Posudek vypracoval** : Ing. Jan Beneš ABBEN – znalecká kancelář s.r.o.  
IČ : 67381235 IČ : 24307611  
Za Strahovem 387/41 Za Strahovem 387/41  
169 00 Praha 6 169 00, Praha 6



Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 8 stran + přílohu.  
V Praze, dne 19.února 2021

## **A) Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny účelně vynaložených finančních prostředků na provedení udržovacích prací - rekonstrukce**

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Není převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
  2. Znalec vycházel z podkladů, poskytnutých objednatelem.
  3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
  4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
  5. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění výše obvyklé ceny účelně vynaložených finančních prostředků na provedení udržovacích prací - rekonstrukce.
  6. Pro vyloučení dodatečného účelového zpochybnování odhadu obvyklé ceny v posudku stanovené, nebude věnována pozornost žádným dodatečným cenovým nabídkám případných poptávajících se speciálními zájmy.
  7. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č.121/2000 Sb. Žádná část tohoto díla nesmí být jakýmkoliv způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli formě nebo jakýmkoli prostředky (elektronickými, mechanizačními kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení autora Ing. Jana Beneše.
- Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1.1. Účel znaleckého posudku (znalecký posudek, str.3). Objednateli znaleckého posudku je vyjádřen generální souhlas s použitím znaleckého posudku v plném rozsahu.

## **B) Osvědčení**

1. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že ani mé zaměstnání ani můj honorář (odměna v souvislosti s touto zprávou) nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách. V této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
2. Znalec prohlašuje, že oceňovací analýzu, její hodnoty a její závěry zde uvedené, zpracoval a stanovil znalec osobně.

Ing.



## C) Analýza

### 1. NÁLEZ

#### 1.1 Účel znaleckého posudku

Předmětem ocenění je stanovení obvyklé ceny účelně vynaložených finančních prostředků na provedení stavebních úprav, které byly realizovány v rámci udržovacích prací - rekonstrukce elektrické instalace a výmalby společných prostor bytového domu, Zubatého 330/10, Praha 5, zhotovitelem „Vladimír Karban – MTL“ (IČ 12601403), a to v průběhu roku 2017-2018.

Znalci byly předloženy podklady správní firmou CENTRA a.s., která mají informativní význam pro vypracování znaleckého posudku

#### 1.2 Bližší údaje o nemovitosti

-----  
Odůvodnění provedených udržovacích prací - rekonstrukce

Bytový dům č.p. 330 je součástí kompaktní blokové zástavby, vymezené ulicemi Zubatého, Drtinova, Holečkova, Kroftova v severní části katastr. území Smíchova. Jedná se o část Prahy s plošnou památkovou ochranou, konkrétně se objekt nachází v památkové zóně Smíchov. Budova byla postavena na přelomu 19. a 20. století jako nájemný bytový dům pavlačového typu se čtyřmi podlažními nadzemními a dvěma podzemními. Zhruba v 80-tých letech byla dostavěna střešní obytná jednopodlažní mansarda a taktéž dříve otevřené pavlače ve dvorní fasádě byly zakryty Feal konstrukcí.

Stávající stav společných prostor domu č.p.330:

A/ Elektroinstalace

Elektroinstalace je obecně v nevyhovujícím stavu. Kromě samotného vedení z různých etap rekonstrukcí a dopojování, je tématem rekonstrukce i návrh nového osvětlení, neboť stávající typy svítidel a samotného způsobu osvětlení je nevyhovující. Stávající vedení vychází z pojistkové skříně RIS umístěné na fasádě domu (na pravé straně vedle hlavního vchodu do budovy), pak je vedeno HDV kabelem AYKY 4x95+70 mm<sup>2</sup> do rozvaděče s hlavními jističi – pro kotelnu a pro dům (cca 2m na pravé straně od hlavního vstupu do objektu). Od hlavního jističe pro dům vede kabel AYKY 4x70 do rozvaděčů měření RE, které jsou umístěny ve vstupní chodbě domu a dále pak na každém podlaží. Od hlavního jističe pro kotelnu vede kabel AYKY 4x35 do rozvaděče RE ve vstupní chodbě, kde je jistič pro kotelnu EATON B25/3. (Označeno výstražným nápisem POZOR pod napětím i při vypnutém přívodu pro dům.

B/ stávající povrchy stěn + výmalba

Stávající povrchy stěn společných prostor jsou v zanedbaném stavu, proto bylo rozhodnuto o opravě stěn vč. nových nátěrů a výmalby v celém rozsahu. Stávající podoba stěn je tvořena vždy reliéfním olejovým nátěrem do výšky 150cm, zbytek výšky stěny je řešen nátěrem bílou barvou. V některých částech je přechod mezi barvami oddělen tenkou třetí barvou. Ve vstupní hale je barevnost odlišná, zde je nad olejovým nátěrem pastelová barva a navíc část klenby je zdůrazněna žlutým akcentem. Navrhovaná oprava bude provedena po celkové rekonstrukci elektroinstalace v domě a po začistění všech nových tras vedení ve společných prostorech

Znalec konstatuje, že obsahem znaleckého posudku je :

- provedení kontroly předloženého položkového rozpočtu na akci „Udržovací práce - rekonstrukce elektrické instalace a výmalby společných prostor bytového domu, Zubatého 330/10, Praha 5“ .... ve vztahu k provedeným pracem – vícepráce, méněpráce (malování, elektro)
- kontrola logické návaznosti jednotlivých položek

### 1.3 Podklady pro vypracování posudku

- Smlouva o dílo
- Projektová dokumentace
- Technická zpráva definující rozsah provedených prací
- Výňatek ze stavebního deníku pro fázi předání díla
- Zdůvodnění změny ceny díla na akci Zubatého 10, Praha 5, vypracovala firma Landscape4you s.r.o.
- Položkový rozpočet provedených prací – vícepráce, méněpráce
- Katalog popisů a směrných cen stavebních prací – ÚRS pro předmětné období
- Informace poskytnuté objednatelem
- Místní šetření znalce

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Popis provedených prací dle Technické zprávy

Předmětem ocenění je stanovení obvyklé ceny účelně vynaložených finančních prostředků na provedení stavebních úprav, které byly realizovány v rámci udržovacích prací - rekonstrukce elektrické instalace a výmalby společných prostor bytového domu, Zubatého 330/10, Praha 5, zhotovitelem „Vladimír Karban – MTL“ (IČ 12601403), a to v průběhu roku 2017-2018.

Při místním šetření znalce bylo konstatováno provedení udržovacích a rekonstrukčních prací ve společných prostorách domu v rozsahu předložených podkladů správní firmou CENTRA a.s.

Předložený podrobný položkový rozpočet stanovuje rozsah provedených prací a v návaznosti na to i rozsah účelně vynaložených finančních nákladů (viz příloha).

Technická specifikace provedených prací :

#### Navrhované řešení elektroinstalací

Navrhované řešení odpovídá podnikové normě PRE číslo PN: MM501 10 (1.9.2017). Stávající přípojková skříň RIS zůstane zachována včetně osazení 3x PN01 poj. I25A. Z pojistkové skříně bude vedeno hlavní domovní vedení (vodiči 4x H07V/CYA 70 mm<sup>2</sup>+CY25 mm<sup>2</sup> zž) do nových elektroměrových rozvaděčů RE1 až RE5. Nově bude zajištěn přístup jednotce požární ochrany k ovládacímu prvku TOTAL STOP – pro zajištění bezpečného zásahu musí být umožněno bezpečné odpojení elektrické energie. Vypínací prvek TOTAL STOP musí být umístěn nejdále 5 m od místa vstupu do objektu. Vypínací prvek bude instalován v prostoru CHÚC. Prvek musí být zabezpečený proti nežádoucí aktivaci, např. zakryt dvířky. Dvířka však musí být označena tabulkou TOTAL STOP. Vypínací prvek TOTAL STOP musí umožnit 3 vypnutí elektrické energie všech elektrických zařízení bez ohledu na funkčnost při požáru. Kabelové trasy pro vypínací prvek TOTAL STOP musí vykazovat požární odolnost alespoň P30-R, B2ca, s1, d1. A dále na volně vedené kabely v CHÚC je kladena požadovaná požární odolnost alespoň B2ca, s1, d1. V případě umístění elektrického rozvaděče v CHÚC musí rozvaděč tvořit samostatný PÚ. PÚ těchto rozvaděčů se zatřídí do II. SPB s požadavkem na požární odolnost požárně dělicích konstrukcí alespoň EI 30 DP1 a s požárními uzávěry v provedení EI 15 DP1 Sa (S200) - elektrické rozvaděče musí mít požární uzávěry kouřotěsné. Dle podnikové normy PRE číslo PN MM501 10 (1.9.2017), Díl I – Distribuční síť nn, Odst. 12 – umístění požárně technických zařízení TOTAL STOP a CENTRAL STOP musí být vždy předem projednáno s PREdÍ (email: podporasp@pre.cz). Při tvorbě tohoto projektu byl dotaz učiněn 2x. Do termínu odevzdání projektové dokumentace, nebyla ze strany PRE žádná odezva. Z tohoto důvodu je nutné, aby firma, která bude rekonstrukci provádět, si předem dohodla způsob provedení ovládacího prvku TOTAL STOP s PREdÍ. Elektroměrové rozvaděče jsou navrženy od firmy ELROZ a.s. RE1 až RE5 jsou typ RPE 23, 6x elektroměr, s požadavkem na požární odolnost požárně dělicích konstrukcí alespoň EI 30 DP1 a s požárními uzávěry v provedení EI 15 DP1 Sa (S200) - elektrické rozvaděče musí mít požární uzávěry kouřotěsné. RE1b – typ RPE 23 + rozvaděč RD, 6x elektroměr, s požadavkem na požární odolnost požárně dělicích konstrukcí alespoň EI 30 DP1 a s požárními uzávěry v provedení EI 15 DP1 Sa (S200) - elektrické rozvaděče musí mít požární uzávěry kouřotěsné. Vlastní dveře rozvaděčů budou osazeny zavíráním běžným v provozu PRE. Před každou rozvodnicí RE musí být prostor alespoň 800mm. Výška okének elektroměrů, musí být ve výšce 700-1700mm nad podlahou. Při napojování jednotlivých bytů i nebytových prostorů budou v nových

elektroměrových rozvaděčích použité stejné hodnoty hlavních jističů, jaké jsou nyní – dle platných smluv s PRE distribuce. Případné navýšení příkonu v jednotlivých bytech si budou jednotliví majitelé nebo nájemníci bytů projednávat samostatně na oblastní správě PRE.

Každý byt, režie domu bude napojen z elektroměrového rozvaděče kabelem CYKY-J 4x10 mm<sup>2</sup>. Spolu s tímto silovým kabelem bude veden ovládací kabel CYKY-J 3x1,5 pro případný impuls od HDO a vodič CY10 k ochr. pospoj. bytu. Kabelové trasy budou uloženy pod omítkou.

#### Osvětlení

Osvětlení společných prostor bude provedeno svítidly od společnosti OSMONT a jejich ovládání bude pomocí PIR detektorů CR-4. Svítidla jsou vždy ve dvou typech- s nouzovým zdrojem 1h nebo bez nouzového zdroje viz výkresová dokumentace. Osvětlení bude možné trvale zapnout i z domovního rozvaděče RE1b – rozvaděč RD, kde bude možné zapnout osvětlení pomocí spínačů na DIN liště viz výkres RE1b. 4

#### Domácí telefon

Jako domácí telefon je zde instalována pobočková telefonní ústředna Panasonic, která zcela vyhovuje režimu tohoto bytového domu. Rozvody zůstanou zachovány, pouze budou-li někde rozvody na povrchu, budou uloženy pod omítku.

Slaboproudé rozvody v domě

V domě jsou některé slaboproudé rozvody uloženy na povrchu – během rekonstrukce budou tyto rozvody zachovány, ale uloženy pod omítku.

#### Navrhované stavební úpravy

V rámci rekonstrukce budou provedeny drobné stavební úpravy. V přízemí bude pro nové poštovní schránky vytvořena nová stavební nika v rozměru o 2-3 cm větším, než je požadovaný rozměr sestavy nových schránek 9x4 ks. Sestava schránek bude smontována do celku. Schránky vyrobeny z mosazného broušeného plechu. Sklapka stejného materiálu. Schránky budou opatřeny mosaznou jmenovkou a cylindrickým zámkem. Otvírání dvířek doprava. Dvířka s perforací. Rozměr jednotlivých schránek 350 x 300 x 70. Hloubka niky 65mm Sestava bude olemována rámečkem nepravidelným L profilem Referenční výrobek např. GAMA – výrobce Evžen Ludvík

Pro vytvoření nové reprezentativní podoby vstupu bude po obou stranách vstupní haly v úrovni paty klenby vytvořena z dekorační lišty (tvrzený polystyrénový prvek v profilaci řezu do 120 x 120mm) Světelná rampa pro nepřímé nasvětlení klenební části LED osvětlením teplé barvy. Výběr lišty a výška umístění bude určena architektem při kontrolním dnu k tomu určeném. Jako referenční výrobek může být použit výrobek společnosti NMC – produkt Z 19 nebo wall styl WT 11 Tato lišta bude z vnitřní strany natřena neprůhlednou stříbrnou barvou ve 2 vrstvách pro lepší vedení světla. Z vnější strany budou spoje přetmeleny, začištěny a natřeny bílou barvou. V jednotlivých patrech bude pro potřeby nových elektroinstalací vystavena z klasických zdících materiálu stavební nika pro nové rozvaděče.

#### Navrhované řešení výmalby

Původní olejové reliéfní emailové nátěry budou odstraněny opálením, všechny plochy pak očištěny odmaštěny, po rekonstrukci elektro stavebně začištěny, penetrovány a připraveny na nové malby a nátěry. Kromě tzv. relax čtenářského koutku a vstupní haly v přízemí budou ve všech společných prostorech opět aplikovány omyvatelné nátěry do výšky 148cm, tentokrát však hladké, optimálně v matném provedení a v nových barevných tónech. Na přání uživatele domu budou pro každé patro zvoleny odlišné barevné kombinace spodní omyvatelné barvy a barvy doplňkové do výše 148cm. Vždy bude tato kombinace oddělena barevnou linkou šíře 2cm, která bude ve všech podlažích stejná. Tyto varianty jsou schematicky zobrazeny ve výkresové části PD – samostatný výkres maleb stěn a v půdorysech je vyznačen rozsah kombinací pro dané patro. Barevný předěl mezi patry bude mít hranici na zadní ploše schodišťového ramene, kdy tato plocha bude ve všech patrech stejného barevného řešení.

Ve vstupní hale bude využit dekorativní nátěrový systém na bázi akrylátových pryskyřic a 100% přírodních barviv – referenční výrobek: společnost Tollens Signe du Temp odstín Zephyr nebo Silex Aplikace na celou výšku stěny až do úrovně dekorační lišty s LED osvětlením. Strop kleneb vyspraven a vymalován číste bílou barvou. Stropy společných prostor a podhledů schodišťových ramen – čistě bílá. Napojení doplňkové barvy na bílou barvu podhledů bude řešen pod úrovní rohových fabiónů – cca 20cm pod úrovní stropů a podhledů – viz schéma barev. Barevné řešení bude řešeno při realizaci se zástupci architekta, projektanta a investora, u maleb budou vždy provedeny vzorky rozměr cca 0,8 x 0,8 m.

Znalec konstatuje, že byl zadokumentován současný stavebně technický stav společných prostor domu č.p.330. Je nesporné, že provedená stavba je provedená bez zjevných vad a v kvalitním provedení. Znalec konstatuje použití standardních, případně nadstandardních materiálů. Nadstandardní materiály, použité investorem jsou pro potřeby stanovení účelně vynaložených nákladů na výstavbu uvažované a hodnocené znalcem v úrovni standardu. Veškeré použité materiály na stavbu jsou osazené nové.

## 2.2 Odůvodnění méněprací a víceprací pro provedené stavebních úpravy

Znalec konstatuje, že objednatel doložil dokument „Zdůvodnění změny ceny díla na akci Zubatého 10, Praha5“, který vypracovala firma LANDSCAPE 4U s.r.o. ze dne 2.2.2021

Znalec provedl kontrolu daného dokumentu a konstatuje s textem a odůvodněním méněprací a víceprací pro provedené stavebních úpravy shodu.

Dokument .... viz příloha znaleckého posudku

## 2.3 Stanovení obvyklé ceny provedených stavebních úprav

Při stanovení obvyklé ceny účelně vynaložených finančních prostředků na provedení stavebních úprav, které byly realizovány v rámci udržovacích prací - rekonstrukce elektrické instalace a výmalby společných prostor bytového domu, Zubatého 330/10, Praha 5, a to v průběhu roku 2017- 2018, bylo vycházeno z podkladů poskytnutých znalci objednatelem znaleckého posudku, z poznatků získaných při místním šetření a z katalogů popisů a směrných cen stavebních prací ÚRS, platných pro dané období

Znalec provedl kontrolu za součinnosti expertů z oboru stavebních rozpočtů. Pro posuzované stavební (udržovací a rekonstrukční) práce v daném rozsahu díla, je konstatována shoda s ceníky ÚRS Praha pro dané období roků 2017 a 2018.

## 3. ZÁVĚR

Na základě znalci zpřístupněných podkladů a informací byl zpracován odhad obvyklé ceny účelně vynaložených finančních prostředků na provedení stavebních úprav, které byly realizovány v rámci udržovacích prací - rekonstrukce elektrické instalace a výmalby společných prostor bytového domu, Zubatého 330/10, Praha 5, a to v průběhu roku 2017- 2018.

Z výše uvedeného důvodu (zpřístupněné podklady a informace) si znalec vyhrazuje právo možné odchylky od skutečné obvyklé ceny provedených stavebních a rekonstrukčních prací na posuzovaném objektu. Zpřesnění tohoto posouzení je závislé na úrovni dále poskytnutých podkladů (projektové dokumentace) a dalších informací.

Celková obvyklá cena účelně vynaložených finančních prostředků na provedení stavebních úprav, které byly realizovány v rámci udržovacích prací - rekonstrukce elektrické instalace a výmalby společných prostor bytového domu, Zubatého 330/10, Praha 5, a to v průběhu roku 2017- 2018, je celkem

**Celkem (bez DPH) ... Kč 2.291.463,-**

Slovy : Dva Miliony Dvěstě Devadesát Jeden Tisíc Čtyřista Šedesát Tři Kč

SoD .....	1.765.545,- Kč (bez DPH)
Méněpráce .....	15.417,- Kč (bez DPH)
Vícepráce .....	541.335,- Kč (bez DPH)
Méněpráce a vícepráce .....	525.918,- Kč (bez DPH)
Celková NOVÁ cena .....	2.291.463,- Kč (bez DPH)

V Praze, dne 19.února 2021

Ing. Jan Beneš  
IČ : 673 81 235  
Za Strahovem 41  
169 00, Praha 6

ABBEN – znalecká kancelář s.r.o.  
IČ : 243 07 611  
Za Strahovem 41  
169 00, Praha 6