



Znalecký posudek č. j. 1759 - 004 / 2023

Znalecký posudek prokazující, že stavba není způsobilá sloužit svému původnímu účelu – pavilon I – Mateřská škola Lipová, Lipová ulice 1192, Nejdek na pozemku č. parc. St. 1288 v k. ú. Nejdek ke dni místního šetření (01.03.2023).

Objednatel posudku: Město Nejdek,
Nám. Karla IV. 239,
362 21 Nejdek,
IČO: 00254801

Účel posudku:

Znalecký posudek je vypracován v souladu s písemnou objednávkou Města Nejdek ze dne 21.02.2023.

Použité podklady: uvedeny dále

Znalecký úkol: definován dále

Posudek vypracoval: Ing. František Schejbal, Husova č. pop. 485, 332 03 Štáhlavy

Posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

Posudek zahájen: Štáhlavy, 01.03.2023



Znalecký posudek

Znalecký posudek prokazující, že stavba není způsobilá sloužit svému původnímu účelu – pavilon I – Mateřská škola Lipová, Lipová ulice 1192, Nejdek na pozemku č. parc. St. 1288 v k. ú. Nejdek ke dni místního šetření (01.03.2023).

Znalecký úkol:

Byl definován objednávkou vystavenou Městem Nejdek, Nám. Karla IV. 239, 362 21 Nejdek zastoupené vedoucí odboru OE pí. Alenou Kynclovou ze dne 21.02.2023:

Citace znaleckého úkolu:

Znalecký posudek prokazující, že stavba není způsobilá sloužit původnímu účelu – pavilon I – Mateřská škola Lipová, Lipová ulice 1192, Nejdek na pozemku č. parc. St. 1288 v k. ú. Nejdek.

A/ Nález:

1. Obecně:

Pro zodpovězení výše uvedené znalecké otázky byly znalci předloženy objednatelem znaleckého posudku níže podrobně specifikované materiály.

Znalec podává znalecký posudek na základě předaných podkladů a získaných informací. Dle informace sdělené zástupci objednatele přítomných na místním šetření byl objekt realizován v roce 1967 (písemné podklady nebyly doloženy). Některé konstrukce jsou skryté, a proto v některých případech tudíž znalec vychází pouze ze zprostředkovaných vstupů jak technických (které jsou neměnné, podložené technickými disciplinami), tak z výpovědí účastníků místního šetření (které mohou být subjektivní, ovlivněné různými vztahy), které dle stupně vzdělanosti a funkce jsou různých úrovní. Dále byl předložen projekt na rekonstrukci objektu.

Po shrnutí a po následném posouzení a vyhodnocení veškerých vstupů je provedeno vypracování tohoto znaleckého posudku.

2. Identifikační údaje o objektu, jeho stručná charakteristika a vztahy mezi jednotlivými:

2.1. Název případu:

.....

Znalecký posudek prokazující, že stavba není způsobilá sloužit svému původnímu účelu – pavilon I – Mateřská škola Lipová, Lipová 1192, Nejdek na pozemku č. parc. St. 1288 v k. ú. Nejdek.

2.2. Vztahy mezi účastníky:

.....

2.1. Vlastník nemovitosti a objednatel znaleckého posudku: Město Nejdek, Nám. Karla IV. 239, 362 21 Nejdek (IČO: 00254801).

2.2.2. Zpracovatel znaleckého posudku: Ing. František Schejbal, Husova č. pop. 485, 332 03 Štáhlavy.

3. Podklady:

3.1. Místní šetření provedené dne 01.03.2023 znalcem za účasti pí. Aleny Volné a p. Martina Kuchaře, pracovníků MěÚ Nejdek. Předmětem místního šetření bylo upřesnění znaleckého úkolu včetně prohlídky posuzované objektu. Při místním šetření byla provedena podrobná prohlídka posuzovaného objektu, znalcem byly provedeny poznámky a provedena podrobná fotodokumentace objektu.

3.2. Dále znalci pro vypracování posudku sloužila tato odborná literatura a normy:

- *Zákon č. 36/1967 Sb., vyhl. č. 37/1967 Sb. a vyhl. č. 77/93 Sb.*
- *Stavební zákon v platném znění.*
- *Poruchy a rekonstrukce staveb - autor: M. Vlček a kolektiv.*
- *Osnova: Náležitosti znaleckého posudku – Znalecký posudek prokazující, že stavba není způsobilá sloužit stanovenému účelu.*

4. Důvod zpracování znaleckého posudku (poznatky z místního šetření):

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky vlastníka objektu jako podklad pro jednání se Státním fondem podpory investic.

V předchozích odstavcích je citována úkol pro znalce, který má ve svém znaleckém posudku zodpovědět.

5. Opotřebení staveb a jednotlivých konstrukčních částí stavby:

Ze zadání znalecké otázky vyplývá, že znalec má podat popis stanoveného objektu z hlediska jeho stavu k datu místního šetření jako podkladu pro jednání o dotaci u Státního fondu investic o dalším postupu a budoucnosti tohoto objektu. Proto považuje za nutné rovněž pojednat o životnosti a opotřebení jednotlivých druhů staveb a jejich konstrukčních částí.

Stanovení opotřebení se provádí metodou lineární nebo analytickou. Lineárních metod se využívá u staveb nižšího stáří, případně pro stanovení přibližné hodnoty opotřebení. Analytických metod se užívá pro přesnější vystižení opotřebení celé stavby, jelikož se porovnává opotřebení jednotlivých konstrukčních prvků, jejichž předpokládaná životnost se liší.

Za stáří se považuje počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo se započalo s užíváním stavby, do roku, ke kterému se posouzení provádí. Nelze - li takto stáří zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není - li k dispozici ani ten, určí se odborným odhadem. V tomto případě bylo stáří sděleno účastníky při místním šetření.

Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností.

Předpokládaná teoretická životnost jednotlivých staveb a jejich konstrukčních prvků je stanovena na základě dlouhodobého sledování jednotlivých kategorií staveb a jejich konstrukčních částí.

V tomto konkrétním případě se jedná o objekt občanské vybavenosti, kde nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet založený na železobetonových patkách. Obvodový plášť je z plynobetonových bloků osazených na prefabrikované základové pasy. Stropní konstrukce je ze stropních panelů, schodiště železobetonové prefabrikované. Příčkové zdivo tradiční cihelné zděné tl. 100 a 150 mm. Střecha byla

původně plochá, v pozdějších letech byla provedena pultová - dřevěné příhradové vazníky, plechová střešní krytina je na latích. Předpokládaná životnost u objektů se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi činí cca 80 až 100 roků pro výpočet opotřebení lineární metodou.

Stanovení opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení opotřebení jednotlivých konstrukční částí stavby (v tomto případě dle jednotlivých stavebních dílů).

Předpokládaná životnost jednotlivých konstrukčních částí staveb a vybavení.

Stavby se obecně skládají z prvků dlouhodobé životnosti (základy, svislé konstrukce, stropy, krovy a schodiště) - PDŽ. Tyto prvky obvykle jsou schopny za běžných podmínek setrvat ve stavbě po celou dobu její životnosti, pokud na nich probíhá běžná údržba nebo rekonstrukce. Ostatní prvky uvedené v následující tabulce patří mezi tzv. prvky krátkodobé životnosti - PKŽ. Po dobu celkové životnosti stavby dochází k jejich výměně z důvodů jejich ukončené životnosti nebo z důvodů morálního opotřebení (zpravidla za modernější provedení).

Číslo položky	Název konstrukční části objektu	Předpokládaná životnost (roků)	Prvek
1	Základy včetně zemních prací	100 až 200	HSV, PDŽ
2	Svislé nosné konstrukce včetně obvodového pláště	80 až 200	HSV, PDŽ
3	Vodorovné konstrukce – stropy (podhledy)	80 až 200	HSV, PDŽ
4	Krov, střecha	70 až 150	HSV, PDŽ
5	Krytina střech	40 až 80	PSV, PKŽ
6	Klempířské konstrukce	30 až 80	PSV, PKŽ
7	Úpravy vnitřních povrchů	50 až 80	HSV, PKŽ
8	Úpravy vnějších povrchů	30 až 60	HSV, PKŽ
9	Vnitřní obklady keramické	30 až 50	PSV, PKŽ
10	Schody	80 až 200	HSV, PDŽ
11	Dveře	50 až 80	PSV, PKŽ
12	Vrata	30 až 50	PSV, PKŽ
13	Okna	50 až 80	PSV, PKŽ
14	Povrchy podlah	15 až 80	PSV, PKŽ
15	Vytápění	20 až 50	PSV, PKŽ
16	Elektrická instalace	25 až 50	MON, PKŽ
17	Bleskosvod	30 až 50	MON, PKŽ
18	Vnitřní vodovod	20 až 50	PSV, PKŽ
19	Vnitřní kanalizace	30 až 60	PSV, PKŽ

20	Vnitřní plynovod	20 až 50	PSV, PKŽ
21	Ohřev teplé vody	20 až 40	PSV, PKŽ
22	Vybavení kuchyní	15 až 30	PSV, PKŽ
23	Vnitřní hygienická zařízení	30 až 60	PSV, PKŽ
24	Výtahy	30 až 50	PSV, PKŽ
25	Ostatní	10 až 50	PSV, PKŽ

Životnost a opotřebení jednotlivých konstrukčních částí:

V obecných případech předpokládaná životnost u viditelných konstrukčních částí staveb se stanovuje na základě odborného posouzení a skrytých konstrukčních částí pak dle výše uvedené tabulky (individuálně dle celkového stavu celého objektu).

Je postupováno dle tohoto vzorce: $A = 100:PŽ \cdot S$, kde

A opotřebení (%)

PŽ předpokládaná životnost (roky)

S stáří (roky)

6. Poznatky znalce získané studiem předložených podkladů:

Znalec provedl místní šetření a na základě poznatků získaných z tohoto šetření provedl popis jednotlivých viditelných konstrukčních částí a prvků jednotlivých objektů, jež jsou předmětem posouzení.

B/ Posudek:

V posouzení se znalec zaměří na zodpovězení znalecké otázky mu zadané ve výše uvedené objednávce.

Popis technického stavu vybraného objektu – pavilon I v areálu Mateřské školy Lipová, Lipová 1192, Nejdek na pozemku č. parc. St. 1288 v k. ú. Nejdek ke dni místního šetření (01.03.2023).

Předmětem posouzení je objekt – pavilon I na pozemku č. parc. St. 1288 v areálu Mateřské školy Lipová. Celková zastavěná plocha pavilonu I se spojovacím krčkem činí 367,97 m², obestavěný prostor 2 399,01 m³ a užitná plocha 522,77 m².

Tento konkrétní objekt byl dle sdělení účastníků místního šetření v užívání od roku 1967. Stáří objektu tedy činí 56 roků. Objekt sloužil jako jedna z budov areálu mateřské školy, kde byly umístěny jesle. Od roku 1995 nebyl tento pavilon užíván (28 roků). Na objektu je vidět, že po dobu své dosavadní životnosti neprošel žádnou větší rekonstrukcí, byly prováděny pouze nejnutnější údržbové práce, v poslední době 28 roků nebyly prováděny žádné, kromě zabezpečovacích prací z důvodů zamezení užívání objektu nepovolanými osobami. Těmto skutečnostem odpovídá i současný technický stav jednotlivých konstrukčních částí objektu. V současné době není možné objekt užívat k původnímu účelu bez kompletní výměny PKŽ a bez zásadních rekonstrukcí PDŽ (§ 8 vyhlášky 268/2009).

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem se zastupitelstvo města rozhodlo, že objekt zrekonstruuje a přesune sem učebny z jiných objektů, kde budou probíhat následné postupné rekonstrukce.

Objekt není podsklepen, má dvě nadzemní podlaží bez podkroví. Stavbu tvoří tradiční materiály, tj. nosné konstrukce jsou ze železobetonového skeletu s vyzdívkami, vnitřní zdivo cihelné. Střecha je pultová mírně sklonitá s vazníky, krytina je plechová. Objekt nelze využívat z hlediska značně zhoršenému technickému stavu jednotlivých konstrukčních částí (podrobně popsáno níže) a rovněž z hlediska morálního opotřebení (úniky tepla, požární bezpečnost, nevhodné uspořádání konstrukcí poplatné době výstavby objektů, atd.). Jak je níže uvedeno, objekt již nelze v současném stavu využívat bez rozsáhlé rekonstrukce především prvků krátkodobé životnosti. U těchto prvků krátkodobé životnosti je jejich životnost vyčerpána, případně je na hraně. U prvků dlouhodobé životnosti není životnost sice zcela vyčerpána, ale tyto vykazují závady (statické trhliny, vlhkost, zatékání do střech, atd.) a je nutné je podrobit rekonstrukci dle předloženého projektu. Objekt je napojen na technické sítě (elektro, voda, horkovoda a kanalizace), nutno provést revize přípojek a rekonstrukce.

Jak je výše uvedeno jednotlivé stavební objekty se skládají z jednotlivých konstrukčních částí. Tyto se dělí na prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti. Jejich charakteristika a zařazení je uvedeno výše.

Stav prvků dlouhodobé životnosti udává celkovou životnost stavby. Prvky krátkodobé životnosti jsou během životnosti staveb obměňovány z důvodů technického nebo morálního opotřebení. Jejich celková životnost se pohybuje mezi 10 až 80 roky. Tato

životnost je stanovena dlouhodobým pozorováním a závisí především na údržbě objektu, intenzitě využívání, meteorologických podmínkách, atd. Stanovení další životnosti posuzované konstrukční části záleží především na výše uvedených skutečnostech a především pak na zkušenostech znalce (jedná se tedy o hodnotu ovlivněnou subjektivním názorem znalce a jeho zkušenostmi). Stáří posuzovaného objektu nebylo doloženo, znalec vychází z informací sdělených účastníky místního šetření a pro posouzení bere hodnotu 56 roků. Stáří je tedy vyšší než cyklus životnosti některých prvků krátkodobé životnosti. Z prohlídky vyplývá, že některé prvky krátkodobé životnosti již mají životnost i za maximální stanovenou hranici.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem se znalec soustředil především na slovní vyhodnocení stavu prvků u jednotlivých objektů. Přesnost jejich vyhodnocení se odvíjí od přístupnosti jednotlivých konstrukcí k pozorování. Posouzení je provedeno pouze na základě vyhodnocení vizuálních poznatků o stavu konstrukce získaných při místních šetřeních (nebyla prováděna žádná měření ani zkoušky destruktivní nebo nedestruktivní).

Lze konstatovat, že u převážné většiny prvků, které je možno kontrolovat pouhou vizuální prohlídkou u posuzovaného objektu se část nachází ve zhoršeném technickém stavu (až havarijním stavu). U některých prvků jsou překročeny mezní stavy únosnosti (trhliny, atd.) a použitelnosti (nadměrné průhyby, pootočení, atd.). Je rovněž patrné vztlínání zemní vlhkosti.

Celkově lze říci, že technický stav sledovaných konstrukčních prvků posuzovaného objektu a jejich opotřebení odpovídá běžným hodnotám vzhledem ke stáří těchto prvků, jejich využívání a stupni prováděné údržby. Shledané vady nebo poruchy jsou uvedeny níže v popisu jednotlivých konstrukcí. V některých případech se jedná o úmyslné poškození vandalismem.

Důvod zpracování tohoto znaleckého posudku je uveden výše. Jak je výše uvedeno pouhé slovní vyhodnocení stavu může být především subjektivním názorem každého posuzovatele, pokud není podloženo zkouškami, měřeními, atd. Na těchto zásadách a principech je vypracován tento znalecký posudek.

Technický stav a opotřebení u konstrukčních částí stavby podléhajících pravidelným revizím by bylo čitelnější z revizních zpráv provedených jednotlivými odborníky: elektrické instalace, bleskosvodu, případně tlakové a topné zkoušky topných systémů, vodovodní instalace, zkoušky těsnosti kanalizačních systémů, plynového potrubí, prvků požárního zabezpečení, tlakových nádob a rozvodů a dalších speciálních zařízení, atd.

Pavilon I - umístěný na pozemku č. parc. St. 1288 – zastavěná plocha 367,97 m²:

Stáří objektu bylo sděleno při místním šetření a činí 56 roků, od roku 1995 není objekt v užívání. Jedná se o objekt dvoupodlažní nepodsklepený bez podkrovní a bez půdy. Objekt má šikmou střechu s nízkým sklonem. Objekt má v půdorysu nepravidelný obdélníkový protáhlý tvar s přístavbami.

Dispozice:

Původní: Tento pavilon sloužil původně jako jesle. V každém podlaží bylo jedno oddělení jeslí se sociálním zázemím pro děti a personál včetně výdejna jídel a úklidových prostor.

Navržená: V tomto pavilonu bude v 1. NP vytvořena učebna se šatnou, sociálním zařízením pro děti a personál, kuchyňka pro servírování a ohřev jídel, šatna pro všestrannou hernu a úklidové zázemí. V 2. NP bude vytvořena všestranná herna, kterou budou využívat všechny třídy MŠ, dále zde bude sociální zařízení pro děti i personál, sklad cvičebních pomůcek a úklidové zázemí.

Objekt je připojen na standardní technické vybavením (voda, kanalizace, elektro, vytápění - horkovod, slaboproud). Na tato technická zařízení je objekt připojen pomocí jednotlivých přípojek

Popis jednotlivých konstrukčních částí objektu:

1. Základy včetně zemních prací (PDŽ): Betonové prefabrikované pasy a patky s izolací proti zemní vlhkosti, v části zřejmě nefunkční. Stav ke dni místního šetření: Stav nelze posoudit (skrytá konstrukce), je však patrné působení zemní vlhkosti na fasádě. Tato konstrukční část ještě nedosáhla minimální hranice své životnosti.
2. Svislé nosné konstrukce včetně obvodového pláště (PDŽ): Nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet. Obvodový plášť je z pěnobetonových bloků. Příčky a dozdivky cihelné a z pěnobetonových tvárníc. Stav ke dni místního šetření: Projevují se statické poruchy (pochybnost o funkčnosti kotvení zděných výplňových fasádních prvků) v rozích mezi skeletem a vyzdívkami (viditelné trhliny) svislé a vodorovné a v části vlhkost zdiva. Nutno provést statická opatření zděných výplňových fasádních prvků především u podélné jihovýchodní stěny např. ocelovými tyčemi ke skeletovým železobetonovým prvkům. Tato konstrukční část ještě nedosáhla minimální hranice své životnosti.
3. Vodorovné nosné konstrukce – stropy /podhledy/ (PDŽ): Stávající nosná stropní konstrukce nad 1. NP a nad 2. NP je ze železobetonových panelů tl. 225 mm s omítkou. Stav ke dni místního šetření: Tato konstrukční část je lokálně porušena, jsou viditelné spáry mezi panely a místy je patrná chybějící krycí vrstva nosné výztuže panelů, což může mít v budoucnu rozvoj případné koroze výztuže. Projevuje se zatékání a plíseň na omítkách. Tato konstrukční část ještě nedosáhla minimální hranice své životnosti.
4. Krov, střecha (PDŽ): Původně se jednalo o plochou střechu se škvárobetonovou a pěnositkatovou izolací. V pozdější blíže neurčené době byl osazen sbíjený pultový vazník o nízkém sklonu (7 %). Tento sklon rovněž jako původní plochá střecha se jeví pro danou oblast jako nevhodný. Stav ke dni místního šetření: Nebyly provedeny žádné další průzkumy (např. dřevomorka, atd.). Dle projektu bude provedena výměna krovu za dřevěný vazníkový sedlový krov se sklonem 25 st. Tato konstrukční část ještě nedosáhla minimální hranice své životnosti.
5. Krytiny střech (PKŽ): Původní krytina na ploché střeše byla živičná. V blíže neurčené době po osazení pultových střešních vazníků byla provedena z falcovaného a vlnitého plechu. Stav k datu místního šetření: Projevuje se její poškození od atmosférických vlivů, část je poškozená. Tato konstrukční část již dosáhla minimální hranice své životnosti.

6. Klempířské konstrukce (PKŽ): Úplné plechové z PZ plechu, oplechování různých prostupů, žlaby, svody a parapety. Stav ke dni místního šetření: Viditelné prvky této konstrukční části vykazují nadměrné opotřebení deformacemi a korozi, v některých částech chybí. Tato konstrukční část již dosáhla minimální hranice své životnosti.

7. Úpravy vnitřních povrchů (PKŽ): Vápenné omítky štukové a nátěry. Stav k datu místního šetření: Omítky vykazují známky opotřebení vzniklé působením především vlhkosti, vznikem statických poruch (trhliny) a vandalismem, nutno odstranit nečistoty a případné mastnoty, místy chybí. Tato konstrukční část již dosáhla minimální hranice své životnosti.

8. Úpravy vnějších povrchů (PKŽ): Břizolitové a vápenné omítky, dřevěné a keramické obklady a nátěry. Stav k datu místního šetření: Omítky vykazují známky opotřebení vzniklé působením především vlhkosti, mechanickým poškozením, vandalismem, vznikem statických poruch (trhliny), dřevěné obklady vykazují poškození nátěrů, keramické obklady pak působení vlhkosti, místy úpravy povrchů chybí. Tato konstrukční část již dosáhla minimální hranice své životnosti.

9. Vnitřní obklady keramické /hygienická zařízení/ (PKŽ): Jedná se o keramické obklady v jednotlivých místnostech (WC, umývárny, přípravná jídla, atd.). Stav k datu místního šetření: Vykazují známky mechanického poškození nebo vandalismu. Tato konstrukční část již dosáhla minimální hranice své životnosti.

10. Schody (PDŽ): Jedná se o železobetonové montované schodiště do 2. NP s povrchem z teraca. Stav k datu místního šetření: Tato konstrukční část vykazuje známky pouze běžného opotřebení. Tato konstrukční část ještě nedosáhla minimální hranice své životnosti.

11. Dveře (PKŽ): Vnitřní dřevěné hladké plné a prosklené s nátěrem do ocelových zárubní, vnější dveře dřevěné palubkové s nátěrem do ocelových zárubní. Stav ke dni místního šetření: Dveře vykazují nadměrné opotřebení nebo poškození, některé chybí. Tato konstrukční část již dosáhla minimální hranice své životnosti.

12. Vrata (PKŽ): Dřevěná svlaková s nátěrem do ocelových zárubní. Stav ke dni místního šetření: Vrata vykazují nadměrné opotřebení nebo poškození. Tato konstrukční část již dosáhla minimální hranice své životnosti.

13. Okna (PKŽ): Okna zdvojená nebo dvojitá dřevěná, poškozená, nátěr nefunkční, rozbité skleněné výplně, některá chybí. Část výplní otvorů je ze skleněných tvárníc. Stav ke dni místního šetření: Značně poškozená (havarijní stav). Tato konstrukční část již dosáhla minimální hranice své životnosti.

14. Povrchy podlah (PKŽ): Betonové podlahy, kryty z PVC a keramické dlažby. Stav ke dni místního šetření: Viditelné prvky této konstrukční části vykazují opotřebení nebo poškození, především kryty z PVC, v dlažbách trhliny, místy kryty chybí. Tato konstrukční část již dosáhla minimální hranice své životnosti.

15. Vytápění (PKŽ): V současné době je do objektu přivedeno topné médium (voda) topným kanálem ocelovým potrubím DN 50 a v šachtě jsou umístěny uzávěry. Po objektu se jedná o teplovodní ústřední vytápění se zdrojem tepla mimo objekt (CZT), s rozvody, tělesy a regulačními ventily. Stav ke dni místního šetření: Topná tělesa jsou z větší části odstraněna, potrubí rovněž a je poškozené. Systém je zcela nefunkční. Konstrukční část již dosáhla minimální hranice své životnosti.

16. Elektrická instalace (PKŽ): Rozvody 230/400 V k osvětlení a zásuvkám, včetně vystrojení rozvaděčů, rozvody celoplastovými kabely pod omítkou a povrchové. Stav

ke dni místního šetření: Viditelné prvky této konstrukční části vykazují vady, chybí zásuvky, vypínače a osvětlovací tělesa, část kabelů vytrhána ze zdi. Systém je zcela nefunkční. Tato konstrukční část již přesáhla maximální hranici své životnosti.

17. Bleskosvod (PKŽ): Je proveden. Stav ke dni místního šetření: Funkčnost nutno prověřit revizní zprávou. Tato konstrukční část již přesáhla maximální hranice své životnosti.

18. Vnitřní vodovod (PKŽ): Do objektu je přivedena vodovodní přípojka o profilu DN 50 v souběhu s TUV+C v kanálu pod spojovacím krčkem. Vnitřní rozvody studené a teplé vody jsou z PZ potrubí k jednotlivým zařizovacím předmětům. Požární vodovod není do objektu zaveden. Stav k datu místního šetření: Viditelné prvky této konstrukční části vykazují vady, porušena těsnost potrubí, část potrubí odstraněna. Přesný stav by bylo nutno zjistit tlakovou zkouškou. Systém je zcela nefunkční. Tato konstrukční část již přesáhla maximální hranice své životnosti.

19. Vnitřní kanalizace (PKŽ): Celý systém kanalizace je řešen jako jednotná kanalizace. Splaškové a dešťové vody jsou z objektu svedeny do stávající přípojky splaškové kanalizace z kameninového potrubí DN 150. Ležatý svod kanalizace je veden v úrovni základů, svislé potrubí je z kameninových a plastových trub, přípojky k jednotlivým zařizovacím předmětům byly provedeny z plastu. Stav k datu místního šetření: Viditelné prvky této konstrukční části vykazují vady, porušena těsnost potrubí, část potrubí odstraněna. Přesný stav by bylo nutno zjistit tlakovou zkouškou. Systém je zcela nefunkční. Tato konstrukční část již přesáhla maximální hranice své životnosti.

20. Vnitřní plynovod (PKŽ): Nehodnoceno, konstrukční část v objektu není obsažena. Tato konstrukční část by již přesáhla maximální hranice své životnosti.

21. Ohřev vody (PKŽ): Do objektu je přivedena v kanálu přípojka TUV+C v souběhu s rozvodem SV. V samotném objektu není tato konstrukční část osazena. Zdrojem tepla je CZT. Stav k datu místního šetření: Konstrukční část není hodnocena, není zabudována v objektu. Tato konstrukční část by již přesáhla maximální hranice své životnosti.

22. Vybavení kuchyní (PKŽ): Jednalo se jednoduchou přípravnu vydávání jídel pro děti včetně hrubého omývání nádobí a likvidace zbytků. Stav k datu místního šetření: Tato konstrukční část byla již odstraněna. Tato konstrukční část již přesáhla maximální hranice své životnosti.

23. Vnitřní hygienická vybavení (PKŽ): Jedná se o WC mísy, pisoáry, umyvadla, výlevky a sprchové kouty. Tyto prvky byly převážně keramické. Dle charakteru je k nim zavedeno i potrubí se studenou vodou a TUV a odpady. Stav k datu místního šetření: Drtivá většina těchto prvků je již demontována a odstraněna, případně odpojena a poškozena. Tento systém je zcela nefunkční. Tato konstrukční část již dosáhla minimální hranici své životnosti.

24. Výtahy (PKŽ): Nehodnoceno, konstrukční část v objektu není obsažena. Tato konstrukční část by již dosáhla minimální hranice své životnosti.

25. Ostatní vybavení (PKŽ): Požární vodovod, vzduchotechnika, atd. Stav k datu místního šetření: Tyto prvky objekt neobsahuje. Nehodnoceno. Tato konstrukční část by již přesáhla maximální hranice své životnosti.

Jak vyplývá z výše uvedených skutečností, rozhodujícím faktorem pro technický stav celého objektu je technický stav především prvků dlouhodobé životnosti, které vykazují poruchy výše popsané. Náklady na jejich sanaci lze vyčíslit po vypracování podrobného projektu jejich sanace. Celkem cca 50 % konstrukčních částí objektu již přesáhlo maximální hranici své životnosti. Z toho vyplývá, že zhruba polovinu konstrukčních částí objektu je nutno rekonstruovat, jelikož je za dobou své životnosti. Jedná se především o prvky krátkodobé životnosti. Dále je nutno odstranit i poruchy na prvcích dlouhodobé životnosti (vlhkost podlah, statické trhliny, krytina, atd.). Opotřebení analytickou metodou se zohledněním stavu PDŽ činí mezi 70 až 80 %. Technický stav objektu je zhoršený, jak vyplývá z předchozího. Po provedení rekonstrukce a statického zabezpečení by opotřebení mělo činit cca 30 %. Další životnost objektu by měla být cca 40 roků.

Z hlediska platnosti současných předpisů na hospodaření s energiemi u tohoto charakteru budov se jeví objekt jako nevhodný z důvodů nevhodného uspořádání obvodových konstrukcí (obálky objektu), a tudíž i morálně opotřebovaný. Náprava tohoto stavu si vyžádá rekonstrukci obálky objektu.

Z hlediska platnosti současných požárně technických předpisů se jeví objekt rovněž jako nevyhovující. Pro splnění těchto podmínek je nutné provést např. vnější evakuační schodiště z 2. NP objektu, zavedení hydrantového systému v chodbě 2. NP, atd.

Stav tohoto objektu a jednotlivých jeho konstrukčních částí a prvků je dokumentován v příloze tohoto znaleckého posudku.


Závěr:

Jak vyplývá z výše uvedených skutečností, není posuzovaná stavba způsobilá v současné době k stanovenému účelu užití z důvodů nevyhovujícího stavu dle současných požadavků na provoz obdobných objektů z důvodů nutné rekonstrukce odvodnění části základů, rekonstrukce obvodového zdiva (odstranění trhlin mezi vyzdívkami a skeletem a vyzdění nových příček), opravy stropní konstrukce, nového krovu s vyšším sklonem a střešní krytiny, klempířských konstrukcí, všech vnitřních instalací (elektro, slaboproud, voda, kanalizace, vytápění), výměny všech oken a dveří, oprava veškerých povrchů (vnější a vnitřní omítky a obklady), sanitárních předmětů, nášlapných vrstev podlah včetně vyrovnaní, atd.

Dále pak z hlediska požadavků dnešní doby nevyhovuje současným tepelně technickým požadavkům na objekty tohoto typu (nutno provést zateplení obvodového pláště – stěn a stropu nad 2. NP a soklu včetně odvodnění a výměnu výplní otvorů v obvodovém plášti) a požárními předpisy (nutno vybudovat nové ocelové požární únikové schodiště z prostor z 2. NP, hydrantový systém v 2. NP objektu, atd.).

Dle zjištění nelze v současném stavu tento objekt využívat z důvodů jejich zhoršeného technického stavu (některé konstrukce jsou v havarijním stavu). Pro zprovoznění nutno provést rozsáhlé rekonstrukční práce.

Posudek dokončen: Štáhlavy, 08.03.2023


Ing. Štěpán P. Jurek - znalec v obor:
- Ekonomika, obchodu
- Geny a metody (nemovitosti a projektových prací ve stavebnictví)
- Stavebnictví, odvětví:
- stavby obytné, dopravní, inženýrské a průmyslové
- Průmyslování
Husova 445, 339 03 Štáhlavy, t. tel. 019 - 7969424

C. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 20.10.1992 pod č. j. Spr. 2898/92, ze dne 25.03.1996 pod č. j. Spr. 161/96 a ze dne 08.02.2000 pod č. j. Spr. 285/2000 pro základní obor EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady (nemovitostí a oceňování projektových prací ve stavebnictví), STAVEBNICTVÍ, stavby obytné, stavby dopravní, stavby inženýrské a stavby průmyslové a PROJEKTOVÁNÍ.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 1759 - 004 / 2023 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem číslo 014 - 2023.

D. Přílohy:

Příloha č. 1: Fotodokumentace objektu dle požadavku – 8 f A4.

Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí – 2 f A4.

Příloha č. 3: Katastrální mapa s vyznačením posuzovaného objektu – 1 f A4.



Příloha č. 1:

Foto exteriéru



Obrázek 1 - Pohled na fasádu



Obrázek 2 - Pohled na fasádu



Obrázek 3 - Pohled na fasádu



Obrázek 4 - Pohled na fasádu



Obrázek 5 - Pohled na fasádu

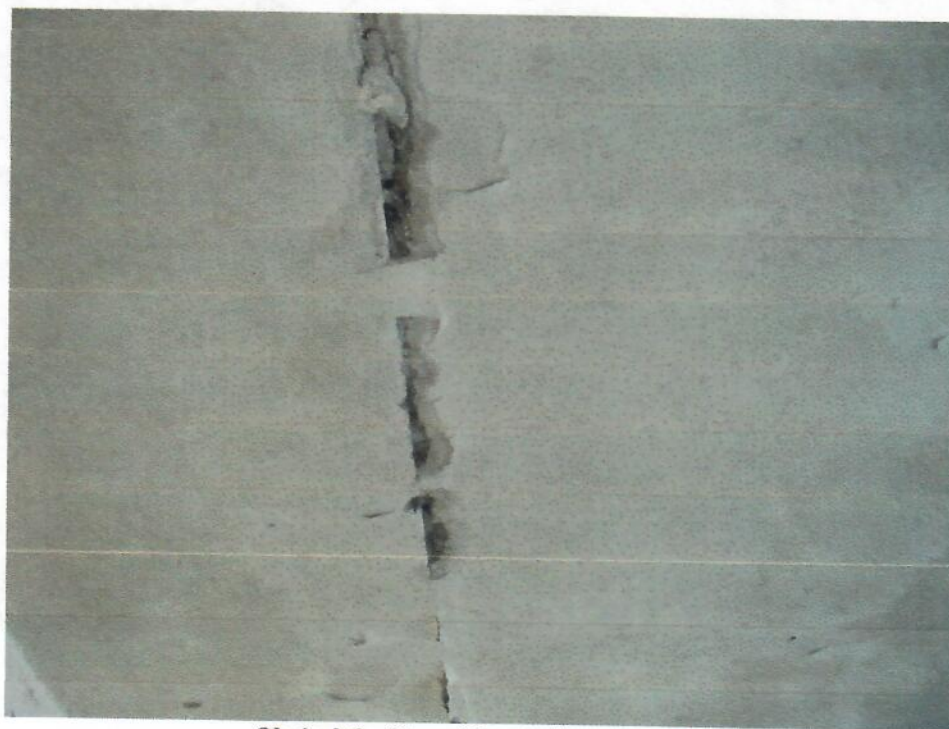


Obrázek 6 - Pohled na fasádu

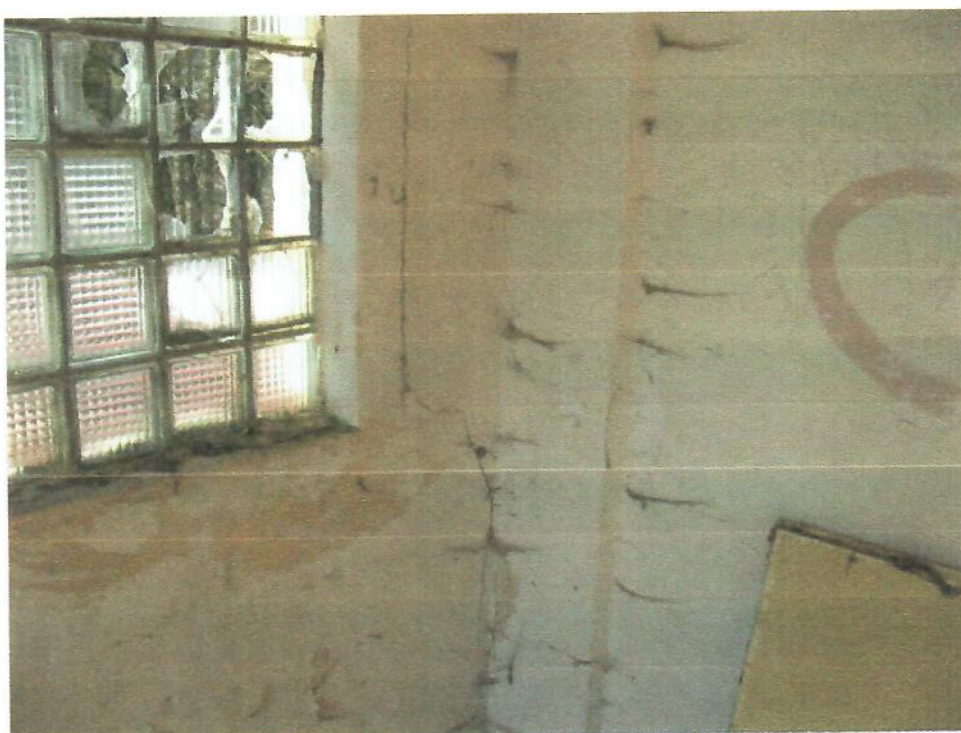
Foto interiéru



Obrázek 1 - Schodiště



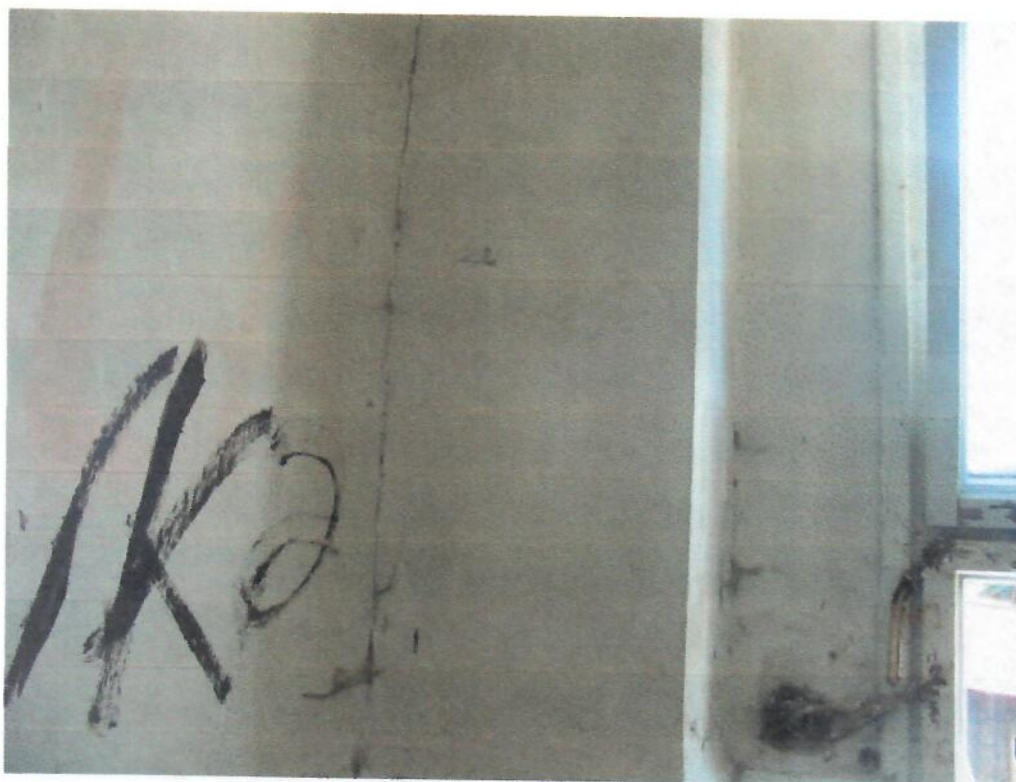
Obrázek 2 - Stropní konstrukce nad 1. NP



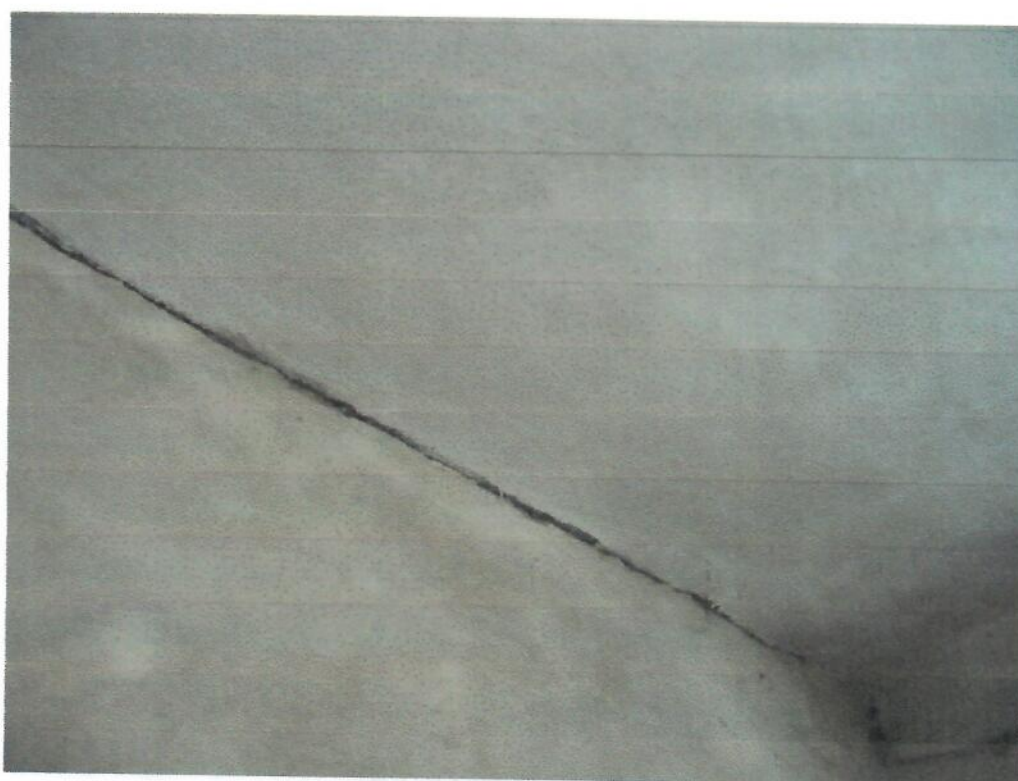
Obrázek 3 – Sklobetonová výplň otvorů



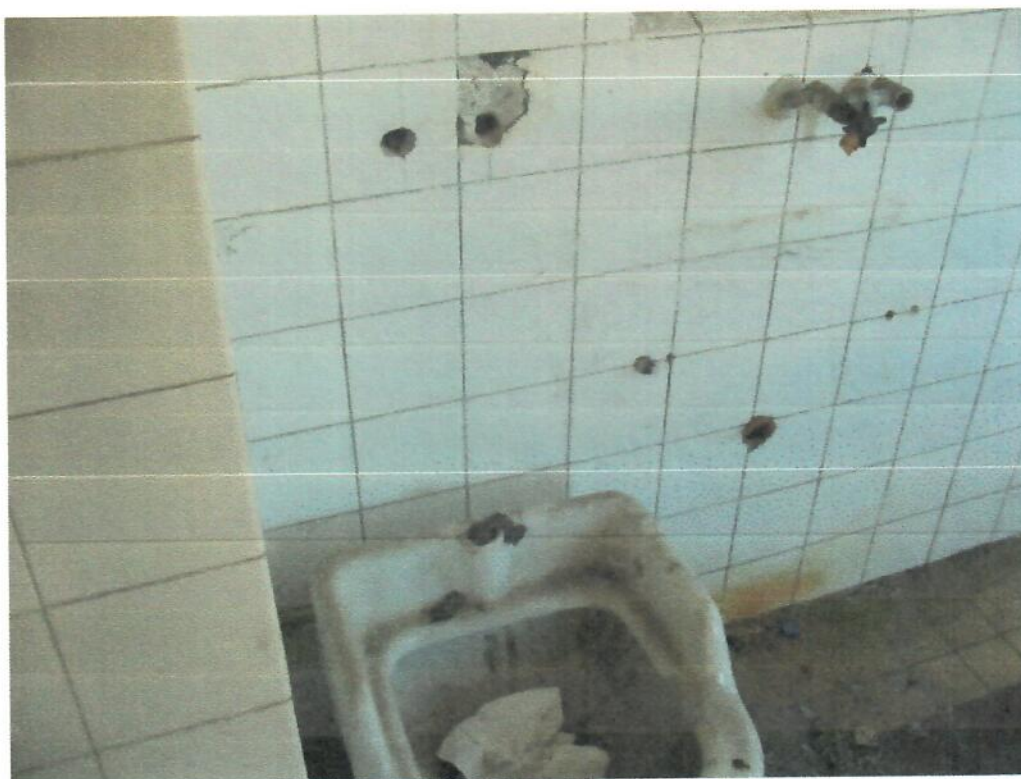
Obrázek 4- Stropní konstrukce nad 2. NP



Obrázek 5 - Svislá trhlina



Obrázek 6 - Trhlina ve fabionu



Obrázek 7- Nefunkční zařizovací předměty



Obrázek 8 - Bývalá učebna v 1. NP



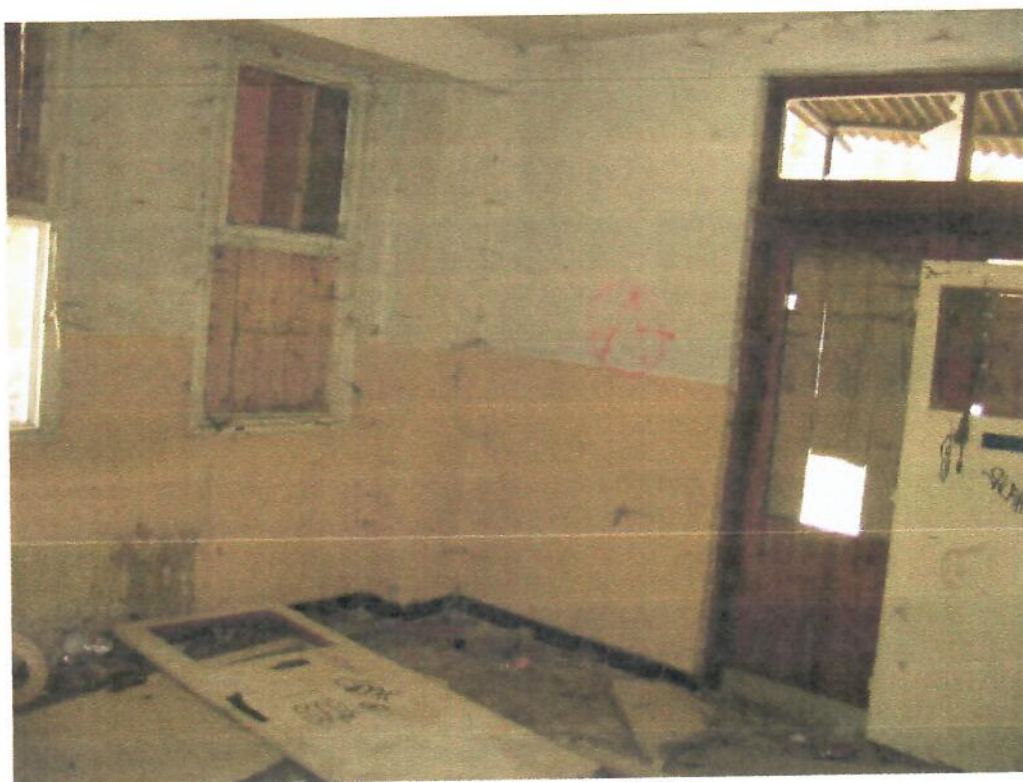
Obrázek 9 - Stav elektrické instalace



Obrázek 10- Trhlina ve fabionu v 2. NP



Obrázek 11 - Chybějící topné těleso



Obrázek 12 - Vstup do objektu

PRÍLOHA 8. 2:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2023 10:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555380 Nejdek

Kat.území: 702625 Nejdek

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Město Nejdek, náměstí Karla IV. 239, 36221 Nejdek

00254801

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1288

350 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1288

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 1288

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Jiná listina ze dne Potvrzení o existenci stavby ze dne 27.01.1997.

POLVZ:40/1997

Z-12300040/1997-403

Pro: Město Nejdek, náměstí Karla IV. 239, 36221 Nejdek

RČ/IČO: 00254801

o Jiná listina číslo 788/1992 Žádost o zápis dle zák.č.172/91 Sb. ze dne 10.12.1991.

POLVZ:300/2000

Z-12300109/1992-403

Pro: Město Nejdek, náměstí Karla IV. 239, 36221 Nejdek

RČ/IČO: 00254801

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2023 10:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555380 Nejdek

Kat.území: 702625 Nejdek

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotovili:

Vyhotoveno: 06.03.2023 10:56:18

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

