

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5337-18-065

na posouzení stavebně technického stavu soboru budov Mateřská škola Český Brod, Kollárova 71 postavené na pozemku parc.č. st. 1428 v katastrálním území a obci Český Brod, Středočeský kraj, Česká republika.



**Objednavatel znaleckého posudku:**

Město Český Brod, /IČO: 00235334  
náměstí Husovo 70  
282 01 Český Brod

**Účel znaleckého posudku:**

Posudek se provádí pro účel objednatele.

**Podle stavu ke dni 11.09.2018 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Petr Řepa  
Na Haldě 116  
280 02 Kolín

Počet stran: 5 včetně titulního listu a 19 stran příloh.  
Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Kolíně 15.9.2018

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je vypracování odborného znaleckého posudku - posouzení stavebně technického stavu souboru staveb Mateřská škola Český Brod, Kollárova 71, okres Kolín.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Mateřská škola  
Adresa předmětu ocenění: Kollárova 71  
282 01 Český Brod  
Kraj: Středočeský  
Okres: Kolín  
Obec: Český Brod  
Katastrální území: Český Brod

## 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.08.2018; 29.08.2018; 05.09.2018; 11.09.2018 za přítomnosti Mgr. Jiřiny Zumrové ředitelky MŠ.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- \* informace o pozemku - dálkový bezplatný přístup,
- \* snímek pozemkové mapy - dálkový bezplatný přístup,
- \* šetření v archivu stavebního úřadu Měst. úřadu v Českém Brodě,
- \* neúplná stavební dokumentace vypracovaná v akci Z v roce 1973,
- \* energetický audit z roku 2008 a energetický štítek z roku z roku 2008 od Miroslava Vybírala Poradenství a audit, Turistická 182/20, 466 06 Jablonec nad Nisou,
- \* geodetické zaměření z roku 2012 od Geodetické práce - Ing. Miloš Němec, Kounická 1473 282 01 Český Brod,
- \* předběžný inženýrskogeologický průzkum z dubna 2018 od 2 geolog s.r.o. Čs. armády 1181, 562 01 Ústí nad Orlicí,
- \* místní šetření ve dnech 13.08.2018; 29.08.2018; 05.09.2018; 11.09.2018,
- \* fotodokumentace pořízená znalcem

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod, vlastnictví: výhradní

## 6. Dokumentace a skutečnost

Předložená neúplná výkresová stavební dokumentace odpovídá skutečnosti.

## 7. Celkový popis

Předmětem stavebně technického posouzení je soubor budov (staveb) Mateřská škola Český Brod, Kollárova 71 postavených na pozemku parc.č. st.1428 v kat. území a obci Český Brod. Jedná se o soubor čtyř učebních pavilonů (označených A,B,C,D), pavilonu stravovacího

(označeného E) a spojovacích chodeb (označených F, G). Hlavní vchod je do pavilonu F, vchod ze zahrady je do pavilonu G.

Stavba mateřské školy byla údajně postavena v roce 1981 v tzv. Akci Z. Jednotlivé objekty monobloku jsou přízemní, nepodsklepené se sedlovou střechou.

Základy jsou z prostého betonu, jejich založení je v pevném podloží. Násyp mezi původním terénem a podlahou pavilonů je hutněným násypem o výšce až 600 mm. Svislé nosné konstrukce - obvodový plášť jsou provedeny typové typ CHANOS z velkoplošných dřevěných panelů na bázi dřeva, dřevní hmoty s tepelnou izolací a oboustrannou finální úpravou povrchu panelů. Panely byly dodávány na stavbu kompletní včetně oken nebo dveří. Příčky jsou rovněž z kompletizovaných panelů. Příčky v sociálních místnostech jsou zděné v tl. 100 mm a 150 mm. Strop tvoří kompletizovaný stropní prvek na bázi dřeva a dřevní hmoty. Štítové zdi jednotlivých pavilonů jsou zděné v tl. 300 mm. Sedlová střecha je provedena z střešních dřevěných vazníků. Krytina plechová, prostor není využíván. Vstup do střešního prostoru je ve štítu otvorem pomocí přistaveného žebříku. Pavilony jsou napojeny na všechny inženýrské sítě. Vytápění je z centrálních kotelen, kotle na plyn.

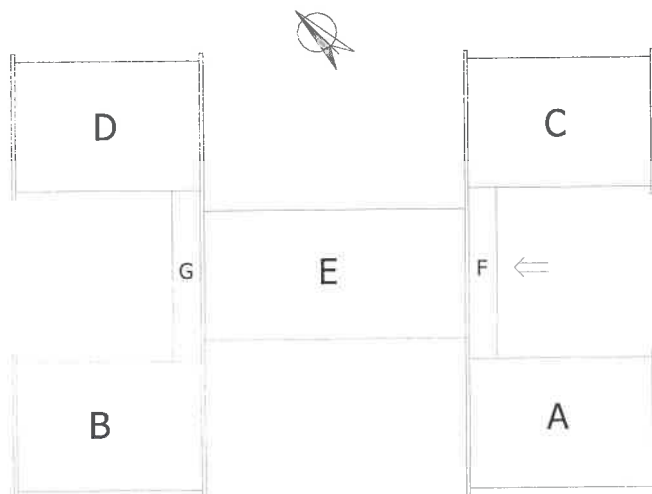
## 8. Základní pojmy

Předmětem posouzení jsou prvky dlouhodobé životnosti : základy, svislé konstrukce, vodorovné konstrukce a krov. Ostatní konstrukce, zařízení a vybavení nejsou předmětem posouzení i když určitě mají záporný vliv na současný technický stav staveb.

## 9. Obsah znaleckého posudku

Posouzení stavebně technického stavu objektu : Mateřská škola Český Brod, Kollárova 71.

Volná kresba :



## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Dnešní stav

Prvotní dojem při příchodu se mateřská škola jeví jako poměrně dobrá udržovaná stavba. Při podrobné prohlídce a v návaznosti na objednatel posudku předaných podkladů - předběžný geologický průzkum (provedený v roce 2018), energetický audit a energetický štítek (provedený v roce 2008) je stavba z hlediska stavebně technického stavu dožitá.

Zpráva z předběžného geologického průzkumu dokladuje pokles podlah v některých pavilonech z důvodu nesourodého podloží a sezonní zvodnění přítomných relativně propustných navážek a tangenciální trhliny ve vnitřních a venkovních zdech to potvrzují. Tuto situaci zhoršuje i špatná možnost vsakování srážkových vod, které podporují sedání násypu pod podlahami jednotlivých pavilonů. Podloží má vysokou plynopropustnost (radon).

Hniloba spodních částí panelů zhoršuje jejich nosnost. Spojení svislých nosných velkoplošných panelů s velkoplošnými stropními panely v horních rozích jsou uvolněné a odklánějí se (spravují se montážní pěnou !). V pavilonu D ve štítové zdi se v blíže neurčené době provedlo stažení zdi ocelovým táhlem.

Okna a dveře osazené ve velkoplošných panelech jsou dožitá, rámy jsou prohnílé, zasklení uvolněné (nebezpečí poranění při jejich mytí). Dveře osazené ve velkoplošných panelech jsou uvolněné, dveře osazené do zárubní ve vnitřních příčkách v sociálních místnostech jsou uvolněné.

V obkladech některých koupelen jsou obklady potrhané. Veškeré tangenciální trhliny ve všech pavilonech jsou zapříčiněny sedáním příslušných konstrukcí vlivem nesourodého podloží.

Již energetický audit z roku 2008 a energetický štítek z roku z roku 2008 dokladují, že stavby jsou z hlediska energetického nevyhovující. V současnosti jsou tepelné izolace dožitá a opláštění nespĺňuje požadavky současně platných předpisů.

### Závěr

**Budovy jsou již na pokraji životnosti a spíše bych řekl, že jsou dožitá. Jejich stavebně technický stav nezaručuje bezpečnost osob, které se pohybují uvnitř i vně budov. Tento stav se bude postupem času zhoršovat a může dojít k destrukci pavilonů.**

**Budovy jsou v současné době velmi nevhodné z hlediska energetického.**

Posouzení dřevěných nosných konstrukcí a krovu z hlediska mykologie a působení dřevokazného hmyzu bylo mnou zadáno znalci s vlastním jmenováním pro tento znalecký obor.

V Kolíně 15.9.2018

Ing. Petr Řepa  
Na Haldě 116  
280 02 Kolín



## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 5.1.1976 číslo jednací Spr. 9/76-k pro základní obor stavebnictví a ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

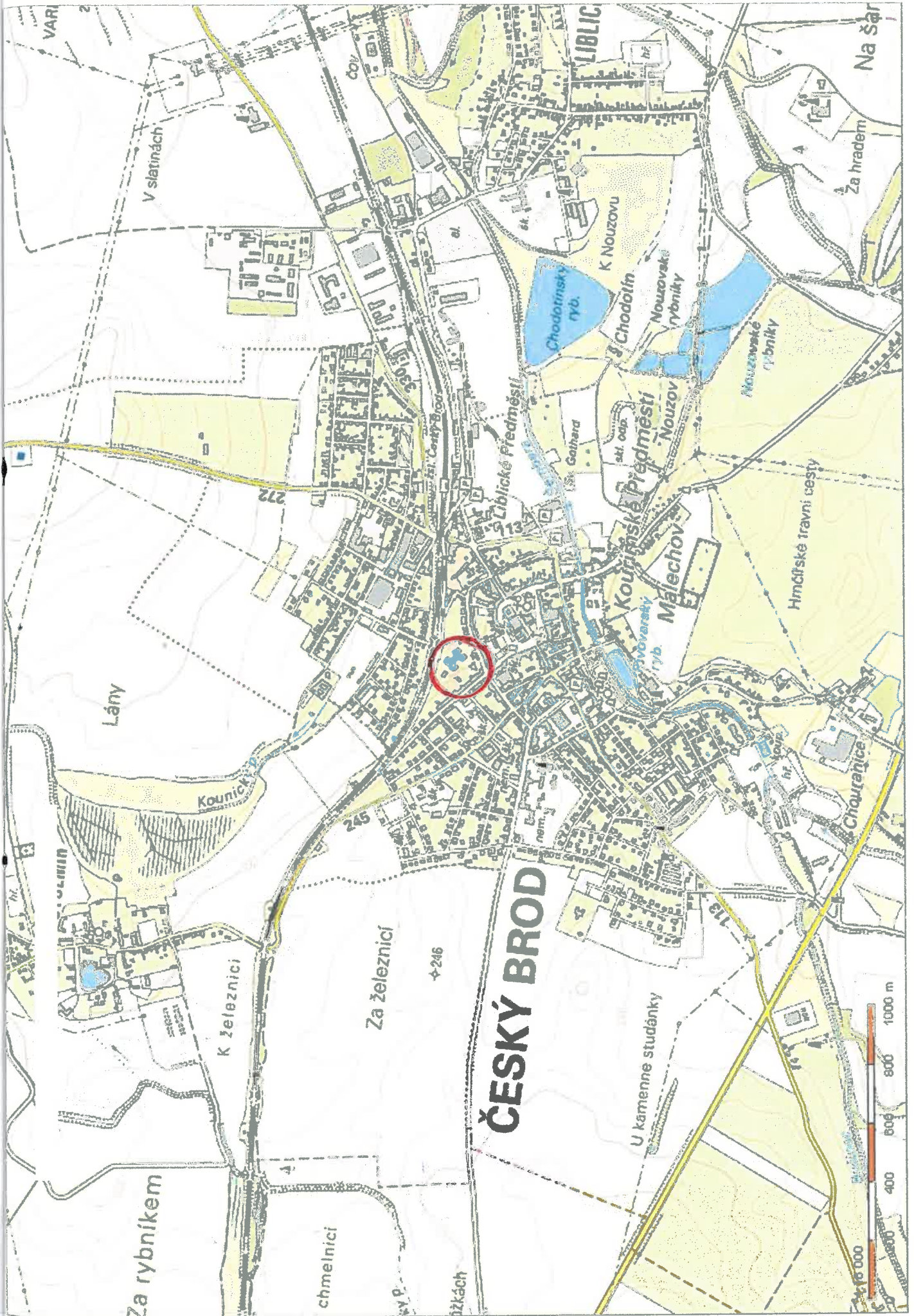
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5337-18-065 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z2018-065.

## E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

* umístění nemovitosti v obci	1
* letecký snímek zájmové oblasti	1
* informace o pozemku - dálkový bezplatný přístup	1
* snímek pozemkové mapy - dálkový bezplatný přístup	1
* mapa ulic v zájmové oblasti	1
* fotodokumentace pořízená znalcem	12
* fotodokumentace převzatá z energetického auditu	2





## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 1428</a>
Obec:	<a href="#">Český Brod [533271]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Český Brod [622737]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Plošná měra [m <sup>2</sup> ]:	2100
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Metoda měření:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Užití pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Učastí je stavba

Adresa s číslem popisným:	<a href="#">Český Brod [402141]</a> ; č. p. 71; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 1428</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 71</a>
Ulice:	<a href="#">Kollárova</a>
Adresní místa:	<a href="#">Kollárova č. p. 71</a>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Adresa: [Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod](#)

## Úslob ochrany nemovitosti

Úslob ochrany: památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně

## Stav BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Parcela nemá evidovaná žádná omezení.

## Právní zápisy

Parcela nemá evidované žádné jiné zápisy.

Informace o katastru nemovitostí: [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální úřad Kolín](#)

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální úřad Kolín

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 15.09.2018 05:00:00.

© 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Pro bližší informace kontaktujte katastrální úřady a pracovištěm zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.2 build 0





Účastník katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.  
Podrobnější informace ke každé mapě, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápoověš (PDF soubor).  
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nalezte využít pro vytvoření hranic pozemků v terénu.

