ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	011248/2024
ČÍSLO POSUDKU:	4483–03/2024
ZNALEC:	Ing. Miroslav Kotaška Smaragdová 443 Praha 5 – Slivenec
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	obor ekonomika/odvětví ceny a odhady nemovitostí obor stavebnictví – odvětví stavby obytné a průmyslové
ZADAVATEL:	Městská část Praha 10 Vinohradská 3218/169, Strašnice 100 00 Praha 10 IČ 00063941
ČÍSLO JEDNACÍ:	-
PŘEDMĚT:	bytová jednotka č. 702/5 v budově č. p. 702 na pozemku parc. č. 1180/2, v k. ú. Strašnice, obec Praha, okres Hl. m. Praha, ul. Za Poštou 5, Praha 10
POČET VYHOTOVENÍ:	2, elektronické vyhotovení a jedno do archivu znalce
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	elektronické vyhotovení
DATUM VYPRACOVÁNÍ:	02.02.2024
POČET STRAN:	13
POČET PŘÍLOH:	6

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 3
1.1 Odborná otázka zadavatele 3
1.2 Účel znaleckého posudku 3
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem 3
1.4 Obecné předpoklady zadání 3
2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ A SEBRANÝCH DAT 4
2.1 Prohlídka nemovitosti 4
2.2 Informace o nemovitosti 4
2.3 Stavebně právní dokumentace 4
2.4 Předpisy 4
2.5 Literatura 4
2.6 Jiné 5
3. POSTUPY, POPIS A STAV SEBRANÝCH DAT 5
3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat 5
3.2 Popis sebraných nebo vytvořených dat 7
3.2.1 Celkový popis 7
4. ANALÝZA DAT 9
4.1 Ocenění podle oceňovacího předpisu 9
5. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT 11
6. ODŮVODNĚNÍ 11
7. ZÁVĚR 12
7.1 Citace zadané odborné otázky 12
7.2 Odpověď 12
7.3 Podmínky správnosti 12
8. ZNALECKÁ DOLOŽKA 13
9. SEZNAM PŘÍLOH 13

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je, podle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (dále jen „VoVZČ“) a zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „ZoZ“), odpovědět na odbornou otázku:

Jaké je technické zhodnocení PŘEDMĚTU posudku, provedenými stavebními úpravami podle smlouvy č. 2005/OOM/828 – Smlouva o provedení stavebních úprav, uzavřené mezi Městskou částí Praha 10 se sídlem Vršovická 68, Praha 10 a s[redacted] Kubánské nám. 1271/5, Praha 10 ze dne 01.07.2005?

1.2 Účel znaleckého posudku

Pro vlastní potřebu – ukončení nájemního vztahu a úhrada provedených stavebních prací resp. úhrada za technické zhodnocení předmětné nemovitosti.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:
Jiné skutečnosti, kromě skutečností v posudku uvedených, nebyly předloženy.

1.4 Obecné předpoklady zadání

Znalec prohlašuje, že není k osobě zadavatele posudku v žádném vztahu, který by jakkoliv mohl ovlivnit nezávislost v postupu při zpracování znaleckého posudku.

Znalec prohlašuje, že v současné době nemá a ani budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedený znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo na odhadnutých hodnotách.

Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.

Ve znaleckém posudku není převzatá odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaného majetku. Znalec předpokládá, že vlastnické nebo majetkové právo k těmto hodnotám je pravé nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.

Znalec nepřebírá žádnou zodpovědnost za změny trhu či jiných okolností ať už vnitřní nebo vnější které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ve kterém bylo ocenění provedeno.

Pokud není uvedeno jinak, znalec neprováděl žádné šetření ve věci majetkoprávních, ekologických zátěží a dále ve věci platnosti vydaných správních rozhodnutí. Ve svých závěrech vychází z předpokladu, že dotčené nemovitosti jsou hodnoceny za stavu popsaného dále ve znaleckém posudku (plně ve smyslu zadání zadavatelem), a dále z předpokladu, že nejsou dotčeny jinými rizikovými vlivy, pokud tyto nejsou vymezeny v následujícím textu.

Podklady použité ke zpracování znaleckého posudku považuje znalec za věrohodné. Ve věci pravosti dodaných podkladů však nebyla provedena žádná kontrola.

Veškeré podklady použité pro zpracování tohoto znaleckého posudku opatřené vlastním šetřením nebo získané od zadavatele, považuje znalec za správné, věrohodné a nezpochybnitelné. Nicméně pokud by přesto došlo ke změně jakýkoliv podkladů nebo jejich částí či skutečností použitých v tomto znaleckém posudku, zde specifikované zjištění, analýzy a závěry si vyžádají revizi.

Znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným

účelem.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušným státních orgánů.

2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ A SEBRANÝCH DAT

V následujícím výčtu jsou uvedeny vybrané zdroje dat a data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku v souladu s VoVZČ sbírána a posléze sebrána.

2.1 Prohlídka nemovitosti

Prohlídka spojená se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 04.12.2023.

2.2 Informace o nemovitosti

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	1180/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	2476
Výměra [m²]:	301
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba	
Budova s číslem popisným:	Strašnice [490181]; č. p. 702; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1180/2
Stavební objekt:	č. p. 702
Ulice:	Za poštou
Adresní místa:	Za poštou 702/5

Vlastníci, jiní oprávnění
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

2.3 Stavebně právní dokumentace

Výkresová dokumentace

Část dokumentace stavby Stavební úpravy bytu v 5.NP vypracoval Ing. Ivana Dvořáková v dubnu 2005.

2.4 Předpisy

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (ZoZ).
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (VoVZČ).
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění (ZOM).
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška, v platném znění (OV).

2.5 Literatura

- Bradáč A., Scholzová V., Krejčíř P.: Úřední oceňování majetku 2010. Akademické nakladatelství Cerm Brno s.r.o., 2010.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2009.

- Technické zhodnocení a opravy, autor PhDr. Milan Skála, 5. vydání, vyd. Nakladatelství Sagit, a.s., Ostrava v říjnu 2008

2.6 Jiné

- Údaje a informace sdělené zadavatelem.
- Údaje a informace získané při místním šetření.
- Server https://nahlizenidokn.cuzk.cz:
  - aplikace *Nahlížení do katastru nemovitostí* umožňující získávat vybrané údaje o parcelách, stavbách, jednotkách (bytech nebo nebytových prostorech) a právech stavby, evidovaných v katastru nemovitostí,
  - aplikace *Dálkový přístup ISKN* – dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí pro registrované uživatele umožňující (v daném případě) získávat kupní smlouvy a informace o cenách zobchodovaných nemovitostí,
- https://mapy.cz, https://www.google.cz/maps - mapové aplikace vč. leteckých snímků a „street view,
- https://riskportal.intermap.cz/,
- https://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html,
- https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/,
- https://geoportal.rsd.cz/apps/silnicni_a_dalnicni_sit_cr_verejna/,
- https://ags.cuzk.cz/av/#wpro_simplechart,
- www.hypotecnibanka.cz,
- /www.sreality.cz, https://reality.idnes.cz/, https://www.reality.cz, https://www.ceskereality.cz,
- https://app.iprpraha.cz/apl/app/ortofoto-archiv,
- Ceník stavebních prací vyd. Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r.o. (s databází cen stavebních prací a materiálů firmy RTS, a.s.),
- Cenová soustava ÚRS https://cs-urs-online.urs.cz/.

3. POSTUPY, POPIS A STAV SEBRANÝCH DAT

V následujícím výčtu jsou popsána data, týkající se PŘEDMĚTU, tak jak byla v rámci přípravy a průběhu posuzování sebrána a vytvořena v souladu s VoVZČ.

3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat

Znalec má určit zhodnocení nebytové jednotky č. 702/5 v 5. NP budovy č. p. 702 na pozemku parc. č. 1180/2, v k. ú. Strašnice, obec Praha, okres Hl. m. Praha, ul. Za Poštou 5, Praha 10 stavebními úpravami provedenými podle předložené Smlouvy a projektové dokumentace, snížené o znehodnocení stavebních úprav užíváním předmětné jednotky ke dni ukončení nájmu tj. k 01.12.2023.

Podle sdělení zadavatele bude náhrada za zhodnocení provedena jako náhrada za technické zhodnocení.

Dohodnuté práce a jejich ceny
Podle smlouvy stavební úpravy bytu spočívaly v:
II. Podmínky pro provedení stavebních úprav

1. Stavebník se zavazuje provést v bytě na vlastní náklady stavební úpravy spočívající v rozšíření a modernizaci stávajícího bytu. Bude vybourán a staticky zajištěn propojovací otvor mezi stávajícím bytem a krovem, snesena příčka mezi stávající komorou a koupelnou a příčka mezi kuchyní a předsíní.

Dále budou odbourány stávající podlahy v předsíni, komoře a koupelně. V koupelně a na WC budou demontovány stávající zařizovací předměty (vana, záchodová mísa a umyvadlo) a nahrazeny novými. V části krovu bude provedeno zateplení stávající štítové zdi, oddělující příčka je navržena s tepelnou izolací. Krov bude tesařsky upraven pro osazení střešních oken. Bude provedena dostatečná tepelná izolace stropu a šikmých stěn, včetně protipožárních sádrokartonových desek. Část podlahy bude zvednuta nad úroveň vaznych trámů. Ostatní nové příčky v bytě jsou navrženy z plných cihel, popř. z tvárnic Ytong. V předsíni a koupelně s WC bude nová podlaha z keramických dlaždic na zvukově-izolační podložku. V kuchyni stávající vlysová podlaha bude opravena a nakonzervována. V pokoji bude plovoucí podlaha. Skladby podlahových konstrukcí vyhoví ČSN-EN-ISO 717-2. Dále budou provedeny opravy všech omítek. V koupelně a za kuchyňskou linkou budou keramické obklady. Okna budou opravena, doplněna a opatřena novým nátěrem. Do nově vzniklého pokoje budou osazena okna Velux. Vnitřní dveře budou vyměněny. V bytě bude instalováno etážové plynové topení s turbokotlem. Rozvody plynu budou nové s napojením na stávající stoupačku v chodbě domu. Bude provedena nová elektroinstalace v celém bytě. Rozvody vody a kanalizace budou nové s napojením na stávající stoupačky. Příprava TUV je z turbokotle. V prostoru kuchyňského koutu bude osazena kuchyňská linka, včetně sporáku. V bytové jednotce bude
provedena revize elektroinstalace a plynovodu. Po provedení stavebních úprav bude celý byt vymalován a uklizen. Veškerá stavební suť bude likvidována na řízené skládce.
Stavební úpravy budou provedeny v bytě č. 10, velikosti 0+1, I. kat., v 5. NP, v byt. domě č.p. 702, k.ú. Strašnice, ulici Za Poštou č. o. 5, Praha 10, podle schválené výkresové (projektové) dokumentace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, s rozpočtovým nákladem (dále jen rozpočtovým nákladem) ve výši 522 690,00 Kč včetně DPH (slovy: pětsetdvacetdvatisícešestsetdevadesát korun českých). ***Vlastní technické zhodnocení*** *stavby představuje částku* ***423 045,00 Kč včetně DPH*** *(slovy: čtyřistadvacettřitisícečtyřicetpět korun českých). Po provedení stavebních úprav nedojde ke změně první kategorie bytu. Dispozice bytu bude rozšířená o půdní vestavbu, sociální zázemí bude upraveno. Bude spojena komora a koupelna v koupelnu. V místě původní místnosti WC je navržena komora (s kotlem plynového topení). Vznikne byt velikosti 1 pokoj + 1 kuchyň + kompletní příslušenství.*
Stavebník je povinen při provádění stavby dodržet dohodnutou výši rozpočtových nákladů, a to s nejvyšší přípustnou tolerancí + 20 % k dohodnutým rozpočtovým nákladům. Stavebník se zavazuje provést předmětné stavební úpravy pouze v rozsahu, dohodnutém v této smlouvě.
V případě, že se stavebník do ukončení výstavby rozhodne ke změnám stavby před dokončením (dále jen změny) oproti projektu schválenému a dohodnutému touto smlouvou, je stavebník povinen znovu, před provedením těchto změn, písemně požádat městskou část Praha 10 o dodatečný souhlas k těmto změnám. Věcný rozsah dohodnutých stavebních úprav nelze oproti původně dohodnutému zužovat, ani změnami snižovat jejich původně dohodnutou finanční hodnotu. Nový souhlas lze stavebníkovi udělit pouze v písemném dodatku k této smlouvě. V případě, že stavební úřad nařídí stavebníkovi nezbytné úpravy dohodnutých stavebních úprav nebo odstranění stavby, je stavebník povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit odboru obecního majetku Úřadu městské části Praha 10, nejpozději však ve lhůtě do 7 dnů ode dne, kdy se tuto skutečnost dozvěděl.
5. Stavebník je povinen předložit odboru obecního majetku Úřadu městské části Praha 10, do zahájení kolaudačního řízení (případně do 10 dnů po skončení stavebních úprav), 3 pare výkresů skutečného provedení stavebních úprav, originály faktur za provedené práce a daňové doklady na zakoupený a skutečně použitý stavební materiál, nebo jejich ověřené kopie. Výkresy skutečného provedení stavby je stavebník povinen předložit jen v případě, že dojde ke změnám v provedení stavebních úprav oproti projektové dokumentaci předložené ke stavebnímu povolení.

III. Úhrada nákladů předmětných stavebních úprav

Městská část Praha 10 a stavebník se dohodli na následujících podmínkách úhrady nákladů, spojených s výše uvedenými stavebními úpravami:

1. Náklady spojené s výše uvedenými stavebními úpravami, které představují technické zhodnocení, nahradí městská část Praha 10 stavebníkovi do pěti let po skončení nájmu předmětného bytu. V případě, že stavebník vyklidí předmětný byt až po skončení nájmu, počítá se tato pětiletá lhůta až od data fyzického vyklizení bytu stavebníkem a protokolárního předání předmětného bytu městské části Praha 10. Náhradu nákladů městská část Praha 10 poskytne pouze na základě písemné žádosti stavebníka, doručené městské části Praha 10 ve lhůtě do šesti měsíců ode dne skončení nájmu a vyklizení předmětného bytu.
2. Při určování výše nákladů, spojených s výše uvedenými stavebními úpravami, které představují technické zhodnocení, bude městská část Praha 10 vycházet výlučně z faktur a daňových dokladů, předložených stavebníkem a to pouze ze skutečně vynaložených a včas doložených nákladů (viz. čl. II. odst. 5. této smlouvy), nejvýše však do výše nákladů, dohodnutých s městskou částí Praha 10 dle čl. II. této smlouvy, včetně jejich řádně a včas doloženého překročení v rámci dohodnuté 20 % tolerance pro navýšení.

Na základě výše uvedeného a požadavku zadavatele bylo ocenění provedeno nákladovým principem a to provedením rozpočtu. Rozsah provedených prací byl zjištěn z předaných podkladů, dle sdělení zadavatele a na základě vlastních zjištění a měření při prohlídce.

3.2 Popis sebraných nebo vytvořených dat

V následujícím výčtu jsou uvedena data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku sbírána, sebrána, vytvářena a posléze vytvořena.

3.2.1 Celkový popis

Popis budovy

Stavba je napojena na inženýrské sítě: vodovod, kanalizace, elektro plyn.

Popis konstrukcí a vybavení

Objekt	řadové městské zástavby
Půdorys	přibližně obdélníkový
Počet podzemních podlaží	5
Počet nadzemních podlaží	1
Střecha	sedlová, krov dřevěný vázaný
Podkroví	stavebně využité
Nosná konstrukce	zděná

Popis bytu

Umístění: Byt se nachází v 5. nadzemním podlaží domu bez výtahu.

Popis konstrukcí:

Obvodové zdivo:	zdivo z cihel tl. 45 cm
Vnitřní úprava stěn:	vápenná omítka hladká
Stropy:	s rovným podhledem, omítané
Podlahy a dlažby:	keramická dlažba, lamelová podlaha dýhovaná (tzv. ”plovoucí„), vlýsky
Okna:	plastová s izolačním dvojsklem (původní dřevěná okna byla vyměněna)
Dveře:	dřevěné hladké a rámové, plné a prosklené

Vytápění:	etážové s kotlem na plyn
Rozvod vody:	studené a teplé
Sanitární zařízení:	WC splachovací, vana, umyvadlo
Kanalizace:	odkanalizování všech odběrných míst
Zdroj teplé vody:	kombinovaný s ÚT

Stáří a technický stav objektu a bytu

Stáří domu: 80 roků
V roce 2005-2006 byly provedeny stavební úpravy předmětného bytu spojené s jeho rozšířením v rámci půdní vestavby.

Celkový technický stav:
Celkový technický stav je dobrý.

Zjištěné provedené práce

Podle předložených podkladů a zjištění na místě byly provedeny následující práce a stavební úpravy:
Stavební úpravy spočívaly v rozšíření a modernizaci stávajícího bytu.
Byl vybourán propojovací otvor mezi stávajícím bytem a krovem, zbourána příčka mezi stávající komorou a koupelnou a příčka mezi kuchyní a předsíní.
Byly demontovány stávající podlahy v předsíni, komoře a koupelně. V koupelně a na WC byly demontovány stávající zařizovací předměty (vana, záchodová mísa a umyvadlo) a nahrazeny novými.
V části krovu bylo provedeno zateplení stávající štítové zdi, oddělující příčka byla navržena s tepelnou izolací.
Krov byl tesařsky upraven pro osazení střešních oken.
Byla provedena tepelná izolace stropu a šikmých stěn, včetně protipožárních sádrokartonových desek.
Část podlahy ložnice byla zvednuta nad úroveň vazných trámů.
Ostatní nové příčky v bytě byly navrženy z plných cihel, popř. z tvárnic Ytong.
V předsíni a koupelně s WC je položena nová podlaha z keramických dlaždic.
V kuchyni byla stávající vlysová podlaha opravena a nakonzervována. V ložnici je plovoucí podlaha.
Byly provedeny opravy omítek.
V koupelně a za kuchyňskou linkou jsou keramické obklady.
Okna byla opravena, doplněna a opatřena novým nátěrem (v mezidobí byly okna vyměněna za nová plastová). V ložnici jsou osazena okna Velux. Vnitřní dveře jsou nové.
Bylo provedeno nové etážové topení s plynovým turbokotlem. Rozvody plynu jsou nové s napojením na stávající stoupačku v domovní chodbě.
Byla provedena nová elektroinstalace. Rozvody vody a kanalizace jsou nové s napojením na stávající stoupačky. Příprava TUV je z turbokotle. V prostoru kuchyňského koutu byla osazena kuchyňská linka, včetně sporáku.
Byly provedeny revize elektro a plynu. Byt byl vymalován a uklizen. Stavební suť byla likvidována na řízené skládce.

Stavební úpravy bytové jednotky byly provedeny v roce 2006.
Skončení nájmu bylo ke dni 01.12.2023.

4. ANALÝZA DAT

4.1 Ocenění podle oceňovacího předpisu

Vzhledem k zadání a na základě smluvních podmínek je ocenění zhodnocení bytové jednotky provedeno jako technické zhodnocení a to nákladovým způsobem. Provedené práce jsou oceněny rozpočtem v současné cenové úrovni a tato cena je snížená o opotřebení od data provedení do současnosti.

Jako základ pro provedení rozpočtu byly použity ceníky Ústavu pro racionalizaci ve stavebnictví (ÚRS), ceníky RTS Brno a.s. a bylo rovněž přihlédnuto k obvyklým cenám na trhu. Rozpočet je uveden v příloze posudku.
Znehodnocení stavebních úprav, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání předmětného bytu, se z hlediska ocenění považuje za opotřebení.

Opotřebení je určeno podle metodiky oceňovací vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. v platném znění, kde je v příloze č. 21 Opotřebení staveb uvedena životnost jednotlivých konstrukcí pro výpočet opotřebení. Byl také zohledněn charakter konstrukce jednotlivých úprav.

Životnost a potažmo opotřebení jsou pro různé konstrukce různé. Výpočet celkového opotřebení je proto proveden podle jednotlivých konstrukcí resp. skupin prací, které byly provedeny. V následující tabulce je v řádcích uveden součet jednotlivých prací z rozpočtu pro danou konstrukci. Tím je zohledněna jejich váha.

Podle **Smlouvy o provedení stavebních úprav** byl rozpočtový náklad plánovaných úprav 522.690,00 Kč s DPH. Ve smlouvě je uvedeno technické zhodnocení 423 045,00 Kč vč. DPH není však jasné jak bylo této částky dosaženo.
Podle předloženého vyúčtování činila hodnota provedených prací 674.525,00 Kč vč. DPH.
Podle smlouvy mohly být uvedené rozpočtové náklady na stavební úpravy bez souhlasu MČ Praha 10 navýšeny maximálně o 20 %. Takový souhlas nebyl předložen. Maximální hodnota provedených prací bez souhlasu MČ Praha 10 mohla tedy činit 522.390,00 × 1,2 = 632.028,00 Kč
Dle předloženého vyúčtování je navýšení schváleného rozpočtu 674.525,00 / 526.690,00 = 1,29 tj. 29 %.
Protože v předloženém vyúčtování není uvedena kuchyňská linka, není s ní v provedeném rozpočtu uvažováno.
Podle provedeného rozpočtu uvedeného v příloze je hodnota provedených stavebních úprav **512.190,81** Kč bez DPH tj. 589.019,43 Kč vč. DPH.

Výpočet opotřebení podle jednotlivých konstrukcí (v úrovni ZRN) je stanoveno následovně:

č. položky	úprava	cena *[Kč]*	*stáří [rok]*	*životnost [rok]*	*opotřebení*		*cena po opotřebení*
					[%]	*[Kč]*	*[Kč]*
2	Svislé konstrukce	49 716,70	18	40	45,00%	22 372,52	27 344,19
4	Zastřešení mimo krytinu	3 000,00	18	70	25,71%	771,43	2 228,57
7	Úpravy vnitřních povrchů	133 494,37	18	50	36,00%	48 057,97	85 436,40
9	Vnitřní obklady keramické	41 482,96	18	30	60,00%	24 889,78	16 593,18
11	Dveře	50 000,00	18	50	36,00%	18 000,00	32 000,00
13	Okna	48 060,00	18	50	36,00%	17 301,60	30 758,40

14	Povrchy podlah	38 814,36	18	20	90,00%	34 932,92	3 881,44
15	Vytápění	71 408,84	18	30	60,00%	42 845,30	28 563,54
16	Elektroinstalace	38 440,00	18	30	60,00%	23 064,00	15 376,00
18	Vnitřní vodovod	3 000,00	18	25	72,00%	2 160,00	840,00
20	Vnitřní plynovod	7 111,00	18	30	60,00%	4 266,60	2 844,40
23	Vnitřní hygienická zařízení vč. WC	27 662,58	18	30	60,00%	16 597,55	11 065,03
		512 190,81				255 259,67	**256 931,14**
	Vážený průměr	255 259,67 / 512 190,81 = 49,84%					
	Celková cena technického zhodnocení podle smlouvy						**423 045,00**
	Opotřebení		49,84%				210 832,22
	Celková cena po opotřebení včetně DPH		423 045,00 – 210 832,22 =				212 212,78
	Celková cena po opotřebení vč. DPH						212 212,78
	Celková cena po opotřebení vč. DPH po zaokrouhlení [Kč]						**212 213,00**

Technické zhodnocení

Technické zhodnocení stanovené na základě rozpočtu a maximální ceny podle smlouvy:

Technické zhodnocení : 212 213,00 Kč

5. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

REKAPITULACE

Technické zhodnocení	**212 213,00 Kč**

6. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY DAT

Na základě verifikace posbíraných a vytvořených dat byla po jejich validaci provedena analýza těchto dat.
Provedením konfrontace a obsahovou analýzou (content analysis) jednotlivých kvalitativních a kvantitativních parametrů posbíraných a vytvořených dat o oceňované entitě s kvalitativními a kvantitativními parametry posbíraných a vytvořených dat porovnávacích entit (tj. oceněním jednotlivých zjištěných provedených prací jednotkovými ceníkovými cenami dle ceníků ÚRS v cenové úrovni 2023/II), jak je uvedeno v přiloženém rozpočtu, byla indikovaná výsledná porovnávací cena.

TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ:

Porovnáním všech dostupných informací o hodnocené nemovitosti, s přihlédnutím k danému místu a času a k danému typu nemovitosti, s uvážením celkové situace v regionu a vyhodnocením těchto skutečností, indikuji technické zhodnocení předmětné nemovitosti tj.:
bytová jednotka č. 702/5 v budově č. p. 702 na pozemku parc. č. 1180/2, v k. ú. Strašnice, obec Praha, okres Hl. m. Praha, ul. Za Poštou 5, Praha na:

TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ	**212 213,00 Kč**

7. ZÁVĚR

7.1 Citace zadané odborné otázky

Jaké je technické zhodnocení PŘEDMĚTU posudku, provedenými stavebními úpravami podle smlouvy č. 2005/OOM/828 – Smlouva o provedení stavebních úprav, uzavřené mezi Městskou částí Praha 10 se sídlem Vršovická 68, Praha 10 a [redacted] Kubánské nám. 1271/5, Praha 10 ze dne 01.07.2005?

7.2 Odpověď

Technické zhodnocení PŘEDMĚTU posudku – bytová jednotka č. 702/5 v budově č. p. 702 na pozemku parc. č. 1180/2, v k. ú. Strašnice, obec Praha, okres Hl. m. Praha, ul. Za Poštou 5, Praha – provedenými stavebními úpravami podle smlouvy č. 2005/OOM/828 ze dne 01.07.2005 je:

Obvyklá cena:
212 213,00 Kč

slovy: dvěstědvanácttisícdvěstětřináct korun českých

7.3 Podmínky správnosti

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:
Správnost závěru je dána současnými (tj. k datu vypracování) podmínkami na trhu realitami, platností použitých ceníků, platnými předpisy a stavem nemovitosti tak, jak uvedené znalec zjistil při prohlídce nemovitosti a při zpracovávání posudku.

Cena je stanovena k datu 01.12.2023.

V Praze dne 02.02.2024

Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443, Praha 5
telefon: 724 02 51 83

[redacted]

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu ustanovení § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu, ve znění pozdějších předpisů, tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

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 ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a základní obor stavebnictví – odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem položky 011248/2024 evidence znaleckých posudků a pod pořadovým číslem posudku 4483–03/2024.

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem.

9. SEZNAM PŘÍLOH

	počet listů	formát
1. Rozpočet	6	A4

KRYCÍ LIST SOUPISU PRACÍ

Stavba:
stavební úpravy bytu č. 10 v domě č.p. 702, Za Poštou 5, Praha 10
Objekt:

Soupis:

Úroveň 3:

KSO:
Místo:

CC-CZ:
Datum:

Zadavatel:

IČ:
DIČ: 31.12.2023

Zhotovitel:

IČ:
DIČ:

Projektant:

IČ:
DIČ:

Zpracovatel:

IČ:
DIČ:

Poznámka:

Náklady z rozpočtu	512 190,81
Ostatní náklady	0,00
Cena bez DPH	**512 190,81**

	Základ daně	Sazba daně	Výše daně
DPH základní	0,00	21,00%	0,00
snížená	512 190,81	15,00%	76 828,62

Cena s DPH	**v**	**CZK**	**589 019,43**

Projektant		**Zpracovatel**	
Datum a podpis:	Razítko	Datum a podpis:	Razítko

Objednavatel		**Zhotovitel**	
Datum a podpis:	Razítko	Datum a podpis:	Razítko

REKAPITULACE ČLENĚNÍ SOUPISU PRACÍ

Stavba:
stavební úpravy bytu č. 10 v domě č.p. 702, Za Poštou 5, Praha 10
Objekt:

Soupis:

Úroveň 3:

Místo: Datum: 31.12.2023

Zadavatel: Projektant:
Zhotovitel: Zpracovatel:

Kód dílu - Popis	Cena celkem [CZK]
1) Náklady ze soupisu prací	**512 190,81**
HSV - Práce a dodávky HSV	103 660,77
3 - Svislé a kompletní konstrukce	11 627,84
6 - Úpravy povrchů	68 445,43
9 - Bourání	9 354,73
997 - Přesun sutě	14 232,77
PSV - Práce a dodávky PSV	408 530,04
721 - zdravotně technické instalace přesu hmot	29 959,38
731 - Ústřední vytápění	72 519,84
741 - Elektroinstalace - silnoproud	36 000,00
742 - Elektroinstalace - slaboproud	5 000,00
763 - Konstrukce suché výstavby	167 082,88
771 - Podlahy z dlaždic	14 408,19
775 - Podlahy skládané	17 699,04
781 - Obklady keramické	42 296,96
784 - Malby a tapety	23 563,75
2) Ostatní náklady	**0,00**
Celkové náklady za stavbu 1) + 2)	**512 190,81**

SOUPIS PRACÍ

Stavba:
stavební úpravy bytu č. 10 v domě č.p. 702, Za Poštou 5, Praha 10
Objekt:

Soupis:

Místo: Datum:

Zadavatel: Projektant:
Zhotovitel: Zpracovatel:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
Náklady soupisu celkem							**512 190,81**	
	D	HSV	Práce a dodávky HSV				103 660,77	
	D	3	Svislé a kompletní konstrukce				11 627,84	
1	K	310 23-8411	Zazdívka otvorů pl přes 0,25 do 1 m2 ve zdivu nadzákladovém cihlami pálenými na MC	m2	0,546	8 040,00	4 389,84	
	VV		0,3*0,3*2,8+(0,60+0,1+0,35)*0,1*2,8		0,546			
2	K	317 12-1101	Montáž prefabrikovaných překladů délky do 1500 mm	kus	2,000	217,00	434,00	
	VV							
3	K	317 14-3452	Překlad nosný z pórobetonu ve zdech tl 300 mm dl přes 1300 do 1500 mm	kus	1,000	3 040,00	3 040,00	
	VV							
4	K	317142424.PFX	Překlad nenosný pórobetonový PORFIX 250x100 dl přes 1250 do 1500 mm	kus	1,000	634,00	634,00	
	VV							
5	K	460 94-1212	Vyplnění a omítnutí rýh při elektroinstalacích ve stěnách hl do 3 cm a š přes 3 do 5 cm	m	50,000	62,60	3 130,00	
	VV							
	D	6	Úpravy povrchů				68 445,43	
	VV							
6	K	612 31-5413	Oprava vnitřní vápenné hladké omítky stěn v rozsahu plochy přes 30 do 50 %	m2	87,071	395,00	34 393,16	
	VV							
	VV	kuchyně	(5,32+4,89)*2*2,86-2,08*2,34-1,25-2,4-(2,45+2,05)*1,5+0,40*2,8*2+0,4*2*2,41+0,93*2*0,1		47,488			
	VV	koupelna	(2,864+1,46)*2*2,86-0,7*2+1,54*0,3*2		24,257			
	VV	ložnice	4,46*2,86		12,756			
	VV	kotelna	(1,26*1,02)*2		2,570			
	VV				87,071			
7	K	611 31-5413	Oprava vnitřní vápenné hladké omítky stropů v rozsahu plochy přes 30 do 50 %	m2	43,077	453,00	19 513,86	
	VV	předsíň	4,0*2,77		11,080			
	VV	koupelna	2,864*1,64		4,697			
	VV	kotelna	1,26*1,02		1,285			
	VV	kuchyně	5,32*4,89		26,015			
	VV				43,077			
8	K	771 15-1011	Samonivelační stěrka podlah pevnosti 20 MPa tl 3 mm	m2	17,062	242,00	4 129,04	
	VV	předsíň	4,0*2,77		11,080			
	VV	koupelna	2,864*1,64		4,697			
	VV	kotelna	1,26*1,02		1,285			
	VV				17,062			
9	K	998 01-8003	Přesun hmot pro budovy ruční pro budovy v přes 12 do 24 m	t	4,753	2 190,00	10 409,37	
	VV							
	D	9	Bourání				9 354,73	
	VV							
10	K	962 03-1133	Bourání příček nebo přizdívek z cihel pálených tl přes 100 do 150 mm	m2	17,440	151,00	2 633,44	
	VV		1,25*2,4*2		6,000			
	VV		1,64*2,86		4,690			
	VV		(1,25+0,1+0,66+0,35)*2,86		6,750			
	VV				17,440			
11	K	776 20-1812	demontáž PVC	m2	15,914	162,00	2 578,09	
	VV	předsíň	4,0*2,77		11,080			
	VV	koupelna, WC	2,164*1,64		3,549			
	VV	kotelna	1,26*1,02		1,285			
	VV				15,914			
12	K	725 21-0821	demontáž umyvadel bez výtokových armatur	kpl	1,000	165,00	165,00	
	VV		1		1,000			
	VV				1,000			
13	K	725 11-0811	Demontáž klozetů splachovací s nádrží	kpl	1,000	250,00	250,00	
	VV		1		1,000			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV				1,000			
14	K	725 81-0811	Demontáž ventilů výtokových nástěnných	kpl	2,000	52,10	104,20	
	VV		2		2,000			
	VV				2,000			
15	K	725 22-0842	Demontáž van ocelových volně stojících	kpl	1,000	184,00	184,00	
	VV		1		1,000			
	VV				1,000			
16	K	468 11-1111	Frézování drážek pro vodiče ve stěnách z cihel do 3x3 cm	bm	50,000	68,80	3 440,00	
	D	997	Přesun sutě				14 232,77	
	VV							
17	K	997 01-3112	Vnitrostaveništní doprava suti a vybouraných hmot pro budovy v přes 6 do 9 m s použitím mechanizace	t	4,772	885,00	4 223,44	
18	K	997 01-3511	Odvoz suti a vybouraných hmot z meziskládky na skládku do 1 km s naložením a se složením	t	4,772	370,50	1 768,12	
19	K	997 01-3509	Příplatek k odvozu suti a vybouraných hmot na skládku ZKD 1 km přes 1 km	t	47,723	11,19	534,02	
20	K	997 01-3631	Poplatek za uložení na skládce (skládkovné) stavebního odpadu směsného	t	4,772	1 615,00	7 707,19	
	D	HSV	Práce a dodávky HSV				408 530,04	
	D	721	zdravotně technické instalace přesu hmot				29 959,38	
21	K		rozvody napojovacího potrubí vody a kanalizace	kpl	1,000	3 000,00	3 000,00	
22	K	726 11-1204	Instalační předstěna pro montáž klozetu do masivní zděné kce	kpl	1,000	1 530,00	1 530,00	
23	K	725112022.LFN	Klozet keramický Jika DEEP BY závěsný na nosné stěny s hlubokým splachováním odpad vodorovný	kus	1,000	5 720,00	5 720,00	
24	K	725 21-1603	Umyvadlo keramické bílé šířky 600 mm bez krytu na sifon připevněné na stěnu šrouby (vč. sifonu a roháčků)	kpl	1,000	4 950,00	4 950,00	
25	K	721226511.HLE	Zápachová uzávěrka HL 400 ECO podomítková pro pračku a myčku DN 40	kus	1,000	991,00	991,00	
26	K	725 83-1323	Baterie vanová nástěnná klasická s roztečí 150 mm otočný výtok	kus	1,000	1 530,00	1 530,00	
27	K	725822613.RAF	Baterie umyvadlová RAF TM21X stojánková páková s výpustí	kus	1,000	2 100,00	2 100,00	
28	K	725 22-4137	Vana bez armatur výtokových ocelová smaltovaná Kaldewei se zápachovou uzávěrkou délka 1600 mm	kpl	1,000	10 000,00	10 000,00	
29	K	998 72-5121	Přesun hmot tonážní pro zařizovací předměty ruční v objektech v do 6 m	t	0,086	1 600,00	138,38	
	VV							
	VV							
	VV		Součet		0,000			
	K			%			0,00	
	D	731	Ústřední vytápění				72 519,84	
30	K		rozvody topení Cu	kpl	1,000	5 000,00	5 000,00	
31	K		kotel kombi Vailant	ks	1,000	27 000,00	27 000,00	
32	K	735152479.KRD	Otopné těleso panelové VK dvoudeskové 1 přídavná přestupní plocha KORADO Radik VK typ 21 výška/délka 600/1200 mm výkon 1546 W	ks	1,000	6 860,00	6 860,00	
33	K	735151580.KRD	Otopné těleso panelové dvoudeskové 2 přídavné přestupní plochy KORADO Radik Klasik typ 22 výška/délka 600/1400 mm výkon 2351 W	ks	1,000	7 120,00	7 120,00	
34	K	735151591.KRD	Otopné těleso panelové dvoudeskové 2 přídavné přestupní plochy KORADO Radik Klasik typ 22 výška/délka 900/400 mm výkon 925 W	ks	1,000	4 710,00	4 710,00	
35	K	R	Otopné těleso topný žebříček	ks	1,000	2 800,00	2 800,00	
36	K	R	regulační ventily + hlavice	kpl	3,000	500,00	1 500,00	
37	K	723181012.GBT	Potrubí měděné polotvrdé spojované lisováním Geberit Mapress D 18x1 mm - přívod plynu ke kotli a sporáku	bm	13,000	547,00	7 111,00	
38	K	R	vložkování komínu	bm	10,000	1 000,00	10 000,00	
39	K	998 73-5122	Přesun hmot tonážní pro otopná tělesa ruční v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,136	3 070,00	418,84	
	D	741	Elektroinstalace - silnoproud				36 000,00	
40	K		Podlahové vytápění - rohož (koupelna, ovl. termostat)	m2	3,000	2 000,00	6 000,00	
	VV		2,0*1,5		3,000			
	VV		Součet		3,000			
41	K		Rozvody elektro vč. rozvodnice, přístrojů (zásuvky, vypínače)	kpl	1,000	30 000,00	30 000,00	
	D	742	Elektroinstalace - slaboproud				5 000,00	
42	K		Rozvody slaboproud	kpl	1,000	5 000,00	5 000,00	
	VV							
	VV		Součet		0,000			
	D	763	Konstrukce suché výstavby				167 082,88	
43	K	763 13-1533	SDK podhled deska 1xDF 15 s izolací jednovrstvá spodní kce profil CD+UD	m2	30,309	1 400,00	42 432,54	
	VV	ložnice	(3+3)*4,46		26,760			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV	koupelna	2,164*1,64		3,549			
	VV				30,309			
44	K	763 12-1415	SDK stěna předsazená tl 112,5 mm profil CW+UW 100 deska 1xA 12,5 bez izolace EI 15	m2	11,619	680,00	7 901,19	
	VV		5,33*(1,5+2,86)/2		11,619			
	VV							
	VV				11,619			
45	K	763 11-	Příčka tl 100 mm profil CW+UW 75 desky Cetris 12 s izolací - mezi půdou a ložnicí	m2	11,619	1 200,00	13 943,28	
	VV		5,33*(1,5+2,86)/2		11,619			
	VV				11,619			
46	K	R	dveře vnitřní hladké 70/197 do ocelových zárubní vč. zárubní, vč. kování	kus	2,000	7 000,00	14 000,00	
47	K	R	dveře dvoukřídlé 1145/1970+680 vnitřní rámové prosklené vč. kování atyp	kus	2,000	18 000,00	36 000,00	
48	K	766 67-1024	Montáž střešního okna do krytiny tvarované 78 x 118 cm	kus	3,000	2 080,00	6 240,00	
49	K	R	úprava krovu	kpl	1,000	3 000,00	3 000,00	
50			Střešní okno velux 78×118	kus	3,000	9 440,00	28 320,00	
51			Lemovací sada	kus	3,000	4 500,00	13 500,00	
52	K	998 76-3302	Přesun hmot tonážní pro sádrokartonové konstrukce v objektech v přes 6 do 12 m	t	1,229	1 420,00	1 745,87	
	D	771	Podlahy z dlaždic				14 408,19	
53	K	771 57-4415	Montáž podlah z keramických dlaždic hladkých lepených standardním lepidlem přes 9 do 12 ks/m2	m2	19,811	556,00	11 015,03	
	VV	koupelna	2,164*1,64		3,549			
	VV	komora	1,02*1,262		1,287			
	VV	předsíň	2,77*4		11,080			
	VV	kuchyně	1,9*2,05		3,895			
	VV							
	VV				19,811			
54	K	771 47-3112	Montáž soklů z dlaždic keramických lepených cementovým standardním lepidlem rovných v přes 65 do 90 mm	m2	8,740	129,00	1 127,46	
	VV		(4+2,77)*2-0,7-0,7-1,25-0,9-1,25		8,740			
	VV				8,740			
55	K	771 15-1011	Samonivelační stěrka podlah pevnosti 20 MPa tl 3 mm	m2	8,740	242,00	2 115,08	
	VV		(4+2,77)*2-0,7-0,7-1,25-0,9-1,25		8,740			
	VV				8,740			
56	K	998 77-1102	Přesun hmot tonážní pro podlahy z dlaždic v objektech v přes 6 do 12 m	t	0,193	780,00	150,62	
	D	775	Podlahy skládané				17 699,04	
57	K	762 51-1264	Podlahové kce podkladové z desek OSB tl 18 mm nebroušených na pero a drážku šroubovaných	m2	23,776	431,00	10 247,57	
	VV		4,46*5,331		23,776			
	VV				23,776			
58	K	775 54-1151	Montáž podlah plovoucích z lamel	m2	23,776	297,00	7 061,55	
	VV		4,46*5,331		23,776			
	VV				23,776			
59	K	998 77-5103	Přesun hmot tonážní pro podlahy skládané v objektech v přes 12 do 24 m	t	0,269	1 450,00	389,92	
	D	781	Obklady keramické				42 296,96	
60	K	781 47-2324	Montáž obkladů vnitřních keramických hladkých lepených cementovým flexibilním rychletuhnoucím lepidlem přes 85 do 100 ks/m2	m2	17,100	1 100,00	18 810,00	
	VV	koupelna	(1,64+2,7)*2*2,0-0,7*0,5*2*0,7*2+0,3*0,8+0,3*0,8*2		17,100			
	VV		Součet		17,100			
61			obklady keramické 10/10	m2	18,810	870,00	16 364,70	
	VV	koupelna	((1,64+2,7)*2*2,0-0,7*0,5*2*0,7*2+0,3*0,8+0,3*0,8*2)*1,1		18,810			
	VV							
	VV		Součet		18,810			
62	K	781 48-4413	Montáž obkladů stěn z keramické mozaiky nebo dekoru na síti lepených cementovým flexibilním lepidlem základní prvek přes 200 do 400 ks/m2	m2	2,700	946,00	2 554,20	
	VV		(2,45+2,05)*0,6		2,700			
	VV		Součet		2,700			
63	K		dlaždice 47×47×8 mm mozaika	m2	2,970	1 200,00	3 564,00	
	VV		((2,45+2,05)*0,6)*1,1		2,970			
	VV		Součet		2,970			
64	K	781 49-	Revizní nerezová dvířka	kus	2,000	407,00	814,00	
65	K	998 78-1102	Přesun hmot tonážní pro obklady keramické v objektech v přes 12 do 24 m	t	0,243	781,00	190,06	
	D	784	Malby a tapety				23 563,75	
66	K	784 18-1101	Základní akrylátová jednonásobná bezbarvá penetrace podkladu v místnostech do 3,80 m	m2	206,157	19,60	4 040,68	
67	K	784 21-1101	Dvojnásobné bílé malby ze směsí za mokra výborně oděruvzdorných v místnostech v do 3,80 m	m2	206,157	94,70	19 523,07	
	VV	stěny						
		kuchyně	(5,32+4,89)*2*2,86+0,40*2,8*2+0,4*2*2,41+0,93*2*0,1		62,755			
	VV	odpočty						
	VV	za linkou	-(2,05+2,45)*1,5		-6,750			
	VV	okna a dveře	-2,08*2,34-1,25*2,4		-7,867			
	VV	koupelna nad obklady	(2,864+1,46)*2*0,86		7,437			

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]	Cenová soustava
	VV	kotelna	(1,26+1,05)*2*2,8		12,936			
	VV	předsíň	(4+2,77)*2*2,86		38,724			
	VV	odpočty dveří	-0,7*2*2-1,25*2,4*2-0,9*2		-10,600			
	VV	ložnice	4,46*2,86+(5,33*(1,5+2,86)/2)*2+1,5*4,46		42,684			
	VV	odpočty dveří	-1,25*2,4		-3,000			
	VV	stropy						
	VV	předsíň	4,0*2,77		11,080			
	VV	koupelna	2,864*1,64		4,697			
	VV	kotelna	1,26*1,02		1,285			
	VV	kuchyně	5,32*4,89		26,015			
	VV	ložnice (okna=cca ostění)	(3+3)*4,46		26,760			
	VV		Součet		**206,16**			
	VV							
	VV							
	VV							