

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 096/2009/ON-426

o stavebně-technickém stavu nemovitostí ve vlastnictví České republiky – Ministerstva dopravy, nacházejících se ve Spolkové republice Německo, Hamburk, v lokalitách Am Moldauhafen, Am Saalehafen a Peutestrasse 25.

Objednatel posudku: CZ Consulting Alpha GmbH
Peutestrasse 25
D 20539 Hamburg
Spolková republika Německo

Účel posudku: Znalecký posudek o stavebně - technickém stavu nemovitostí, vypracovaný pro potřeby objednatele.

Tento znalecký posudek byl vypracován po místním šetření provedeném 27. – 28.května 2009, v posudku je zhodnocen stavebně - technický stav nemovitostí a jsou specifikovány nutné a doporučené opravy, rekonstrukce či odstranění objektů, k aktuálnímu stavu posudek vypracoval:

Ing. Petr Ondraschek
znalec z oboru ekonomika,
odvětví ceny se zvl. specializací
oceňování nemovitostí
a z oboru stavebnictví,
odvětví stavby obytné, stavby průmyslové
člen Komory soudních znalců ČR
Terronská 49
160 00 Praha 6
mob: 736 487 330

Posudek obsahuje včetně titulního listu 24 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 5.6.2009

A. Nález

Znalecký úkol:

Znalecký posudek o stavebně – technickém stavu nemovitostí ve vlastnictví České republiky – Ministerstva dopravy, nacházejících se ve Spolkové republice Německo, Hamburk, v lokalitách Am Moldauhafen, Am Saalehafen a Peutestrasse 25, vše vypracováno po místním šetření provedeném 27. – 28.května 2009, v posudku je zhodnocen stavebně - technický stav nemovitostí a jsou specifikovány nutné a doporučené opravy, rekonstrukce či odstranění objektů.

Podklady pro vypracování znaleckého posudku:

- informace sdělené vlastníkem nemovitostí
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě 27. – 28.května 2009
- částečná dokumentace

Zvláštní požadavky objednatele:

1. Specifikovat práce nutné k udržení nemovitostí v chodu, či zajištění jejich bezpečnosti z hlediska jejich případné havárie a práce doporučené pro zajištění dalšího bezproblémového chodu nemovitostí.

Seznam položek:

1. Objekty Am Moldauhafen
2. Objekty Am Saalehafen
3. Objekty Peutestrsse 25

B. Posudek

1. Objekty Am Moldauhafen



Jedná se o pozemky se stavbami umístěné v bezcelní zóně Hamburku. Původně byly předmětné nemovitosti využívány jako kotviště a jeho zázemí.

Objekty jsou převážně dřevěné nebo z materiálů na bázi dřevní hmoty, po době své životnosti, s výraznými deformacemi, v havarijním stavu, hrozí jejich zřícení.

Dalby a piloty jsou neudržované, převážně špatně ukotvené do dna (výrazně se odchyľují od kolmice).

Zpevněné živičné plochy jsou popraskané, prorůstající travou, z toho vyplývá, že mají špatný podklad nutno sanovat.

Oplocení, vstupní vrata a vstupní vrátka vykazují značné opotřebení korozi, nelze nebo velice obtížně se s nimi manipuluje, je třeba vše vyměnit.

Trafostanice z hlediska stavebního je jediným objektem bez zjevných deformací, doporučuji udělat revizi el.zařizení.

Vzrostlá zeleň je neudržovaná, doporučuji provést odbornou údržbu, odstranění přeschlých větví hrozících vylomením, odstranění náletových dřevin jak z oplocení, tak z oblasti zasažené kolísáním vodní hladiny

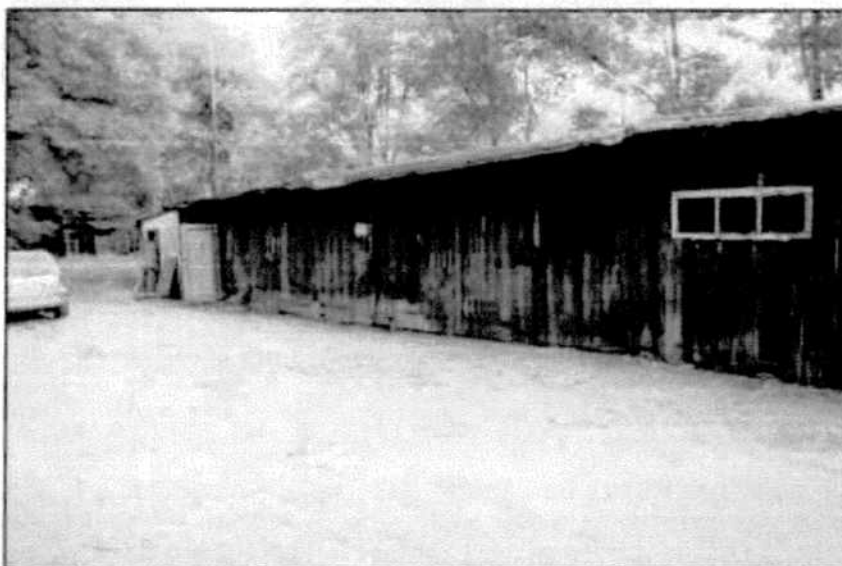
Nutné práce:

- **Vzhledem ke stavebnímu stavu a stáří dřevěných objektů (nebezpečný, havarijní stav) doporučuji tyto objekty demolovat, protože dochází k ohrožení zaměstnanců a případných návštěvníků. Doložená fotodokumentace jednoznačně na tuto skutečnost ukazuje**
- **Je třeba zajistit odborné uložení nebezpečných materiálů (barvy, oleje, atp.) nacházejících se v demolovaných budovách**
- **Sanovat zpevněné plochy**
- **Provést revizi el. zařizení nacházejícího se na dotčených pozemcích**
- **Obnovit umělé osvětlení tak, aby bylo v souladu s místními bezpečnostními předpisy**
- **Zajistit majetek vhodným oplocením, vstupní bránou, vstupními vrátky a označením**

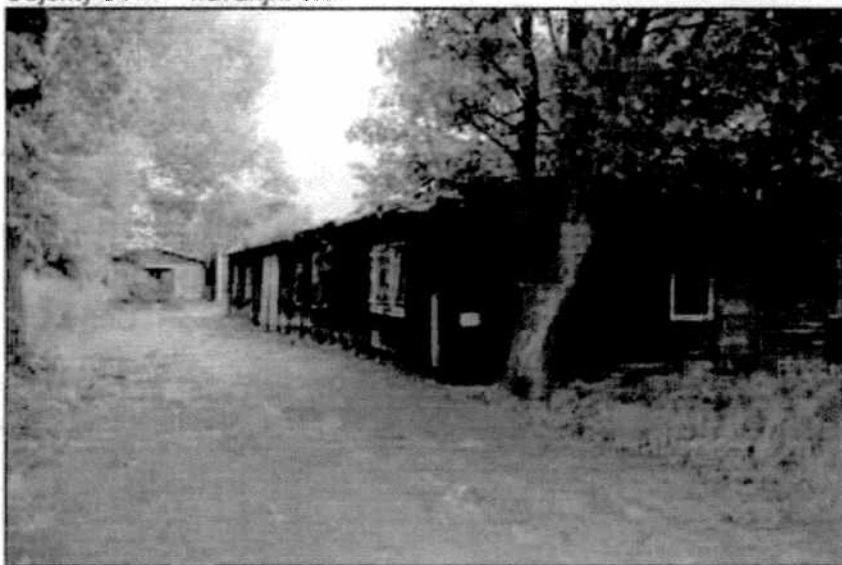
Doporučené práce:

- Likvidace dalb a pilot ve vlastnictví ČR, obnova či odstranění přístupové lávky z vody na pevninu
- Provést celkovou revitalizaci území, včetně údržby porostů, odstranění starých a poškozených dřevin, odstranění náletových porostů z míst kolísání vodní hladiny atp. a to tak aby bylo vyhověno místním předpisům

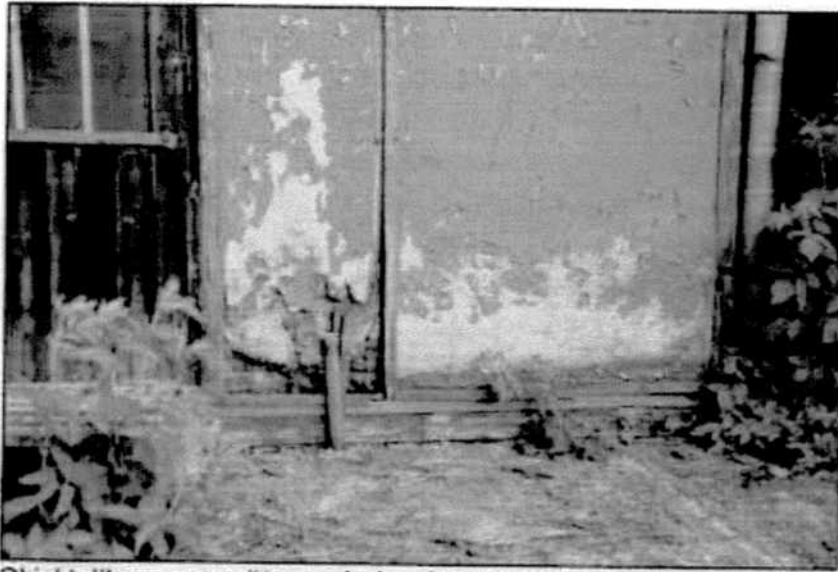
Fotodokumentace stavebního stavu objektů, pořízena 27. – 28.5.2009.



Objekty dílen – havarijní stav



Objekty dílen – havarijní stav



Objekt dílen – rozpadlé nosné obvodové panely – hrozí zřícení



Objekt dílen – poškozený nosný systém – hrozí zřícení



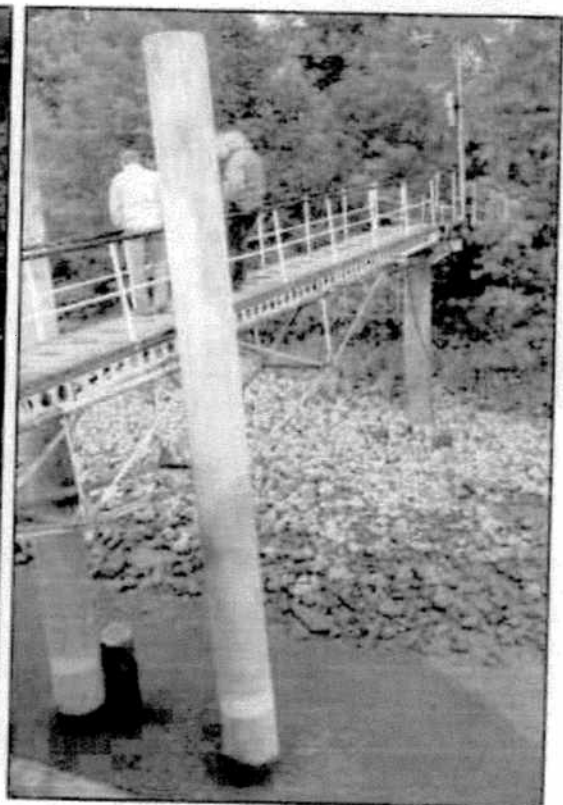
Đalby a piloty, včetně lávky – nutná sanace či odstranění



Celkový pohled



Oplocení, vrata – nefunkční, zkorodované

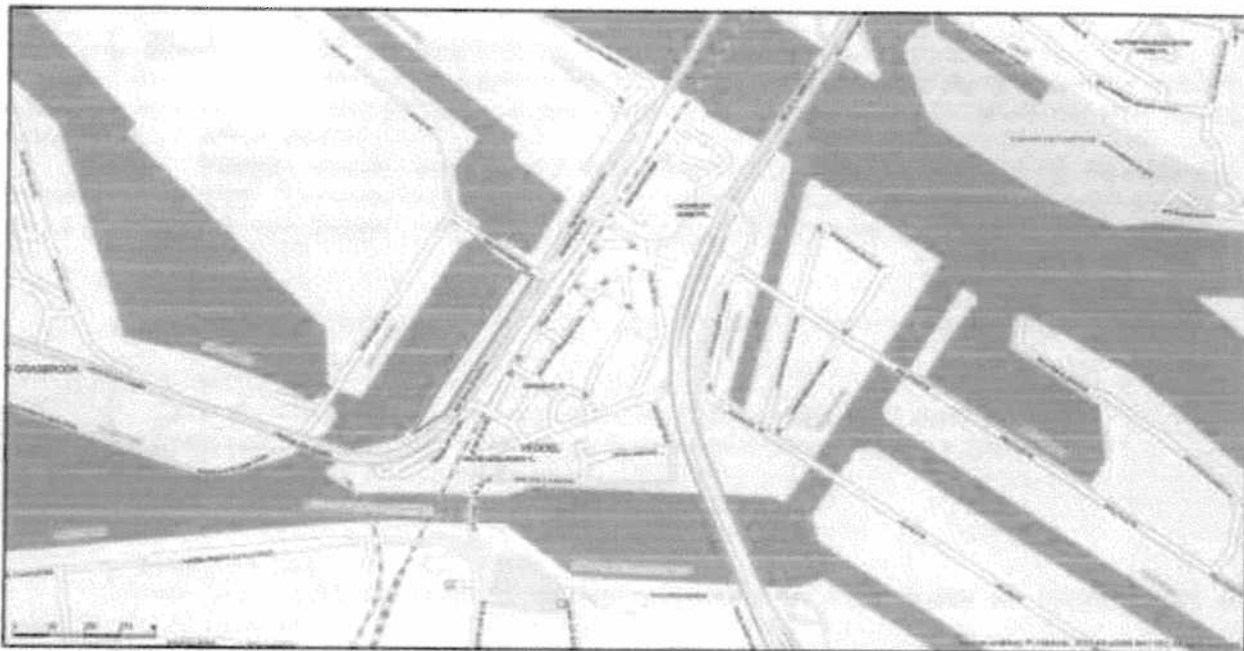


Lávka - zkorodovaná



Identifikace majetku

2. Objekty Am Saalehafen



Jedná se o pozemky se stavbami a to vše umístěné v bezcelní zóně Hamburku. Původně byly předmětné nemovitosti využívány jako kotviště a jeho zázemí. Z důvodu zanešení kotevnických míst bahnem, nelze tyto v současnosti využívat. Dnešní využití nemovitostí je pro kancelářskou činnost, krátkodobé ubytování, skladování a parkování nákladních vozidel.

1. Sociální budova – v provozu

Budova je železobetonový trojtakt skeletový, opláštěná pásy fasádních panelů z vymývaného betonu a pásy dřevěných oken. Příčky jsou zděné či ze sádkokartonu, dveře převážně z materiálů na bázi dřevní hmoty. Střecha plochá, živičná.

Objekt vykazuje značné opotřebení a veškeré prvky krátkodobé životnosti již neodpovídají dnešním standardům. Ze stavebního hlediska objekt vyžaduje celkovou rekonstrukci a to tak, aby byl v souladu s místními zákony a předpisy a současně nabízel dostatečný komfort pro jeho předpokládané další využívání.

Nutné práce:

- Oprava rozvodů kanalizace ve třetím nadzemním podlaží objektu
- Oprava kanalizačního řádu vně budovy
- Výměna vadných uzávěrů vody
- Nezbytné opravy okenních křidel, doplnění lišt parapetů, dotmelení
- Oprava a dotmelení obvodového pláště
- Revize protipožárních pomůcek – v souladu s místními předpisy (hasicí přístroje atp.)
- Revize el.zařízení v budově
- Revize kouřových cest
- Revize topného zařízení
- Revize vodovodních a kanalizačních rozvodů, včetně jejich venkovních částí
- Provést revizi el. zařízení nacházejícího se na dotčených pozemcích

Doporučené práce:

- Komplettní oprava pásů oken v celé budově, výměna některých okenních křidel, oprava kování oken, oprava tmelení, oprava nátěrů včetně odstranění původních, nejlépe výměna za nová okna, s kvalitními tepelné technickými parametry
- Vymalování společných částí budovy

- Kontrola, případná oprava střešního pláště
- Postupná obnova sociálního zařízení budovy
- Zadat stavebně-ekonomickou expertízu na celkovou revitalizaci budovy.

2. Správní budova – mimo provozu

Budova je železobetonový trojtakt skeletový, opláštěná ocelohliníkovými panely s okny a tepelnou izolací. Příčky jsou zděné či ze sádkokartonu, dveře převážně z materiálů na bázi dřevní hmoty. Střecha plochá, živičná.

Objekt vykazuje značné opotřebení a veškeré prvky krátkodobé životnosti již neodpovídají dnešním standardům. Vzhledem ke skutečnosti, že v opláštění budovy jsou použity osinkocementové materiály (vysoce rakovinnotvorné materiály), je třeba zajistit jejich odbornou demontáž a likvidaci.

Nutné práce:

- **Odstranění konstrukcí pláště, které obsahují osinkocementové materiály (azbest)!!!!**

Doporučené práce:

- Zadat stavebně-ekonomickou expertízu na celkovou revitalizaci budovy.
- Zadat statickou expertízu z důvodu deformovaného nosného pilíře v 1.NP budovy

3. Skladová hala

Ocelová hala opláštěná kovovým pláštěm nezatepleným s osvětlením ve štítech. Hala je využívána pro skladování.

Objekt vykazuje částečné opotřebení a veškeré prvky krátkodobé životnosti již neodpovídají dnešním standardům.

Nutné práce:

- **Revize protipožárních pomůcek - v souladu s místními předpisy (hasicí přístroje atp.)**
- **Revize el.zařízení - v souladu s místními předpisy**

Doporučené práce:

- Oprava opláštění budovy včetně opravy zasklení prosvětlovacích pásů
- Oprava podlah budovy – rovinnost podlahy vlivem poklesu podkladních vrstev je značná
- Oprava ramp včetně pojízdných vrstev

4. Ostatní

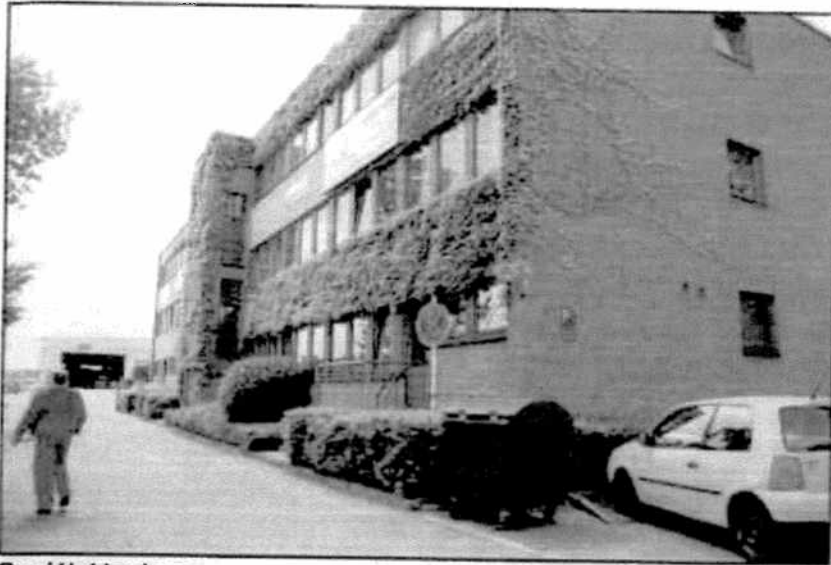
Nutné práce:

- **Opravy výtlačků na zpevněných plochách v celém areálu**
- **Vyčištění kanalizačních košů vpustí po celém areálu**
- **Oprava el.zařízení, rozdělovač a rozvodná skříň – zajištění proti úrazu el.proudem, včetně revize**
- **Obnovit umělé osvětlení tak, aby bylo v souladu s místními bezpečnostními předpisy**
- **Revize el.zařízení**

Doporučené práce:

- **Likvidace dalib a pilot ve vlastnictví ČR**
- **Zpevnění navigace u břehu sociální budovy**
- **Nátěry oplocení**
- **Provést údržbu porostů, odstranění starých a poškozených dřevin, nebo větví**

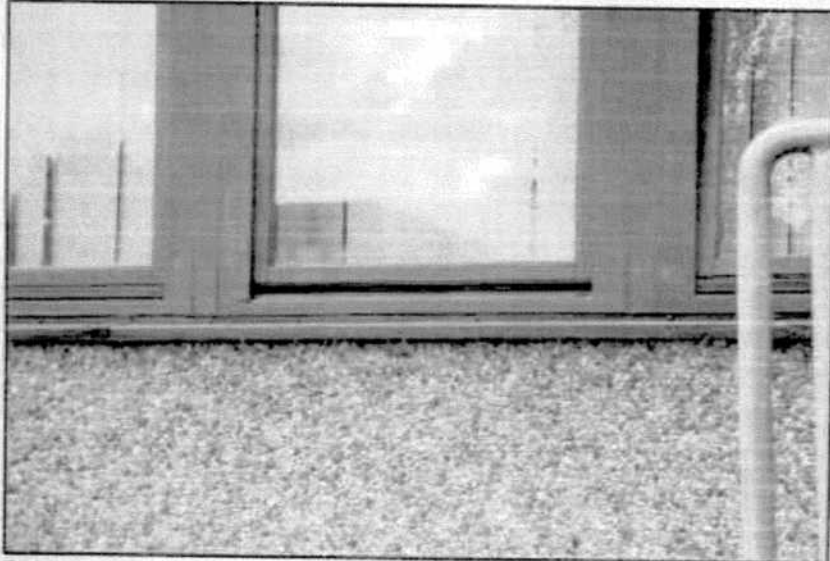
Fotodokumentace stavebního stavu objektů, pořízena 27. – 28.5.2009.



Sociální budova



Sociální budova



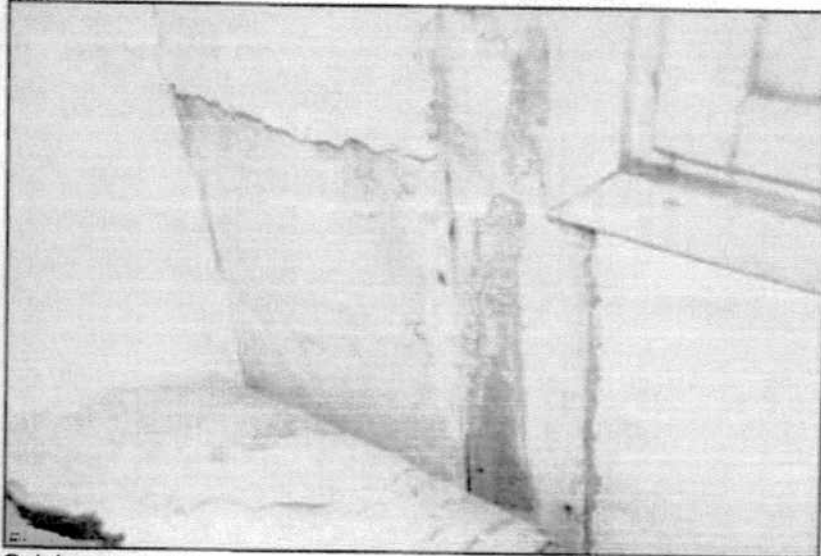
Poškozená okna, chybí lišty, chybí parapety, celková netěsnost



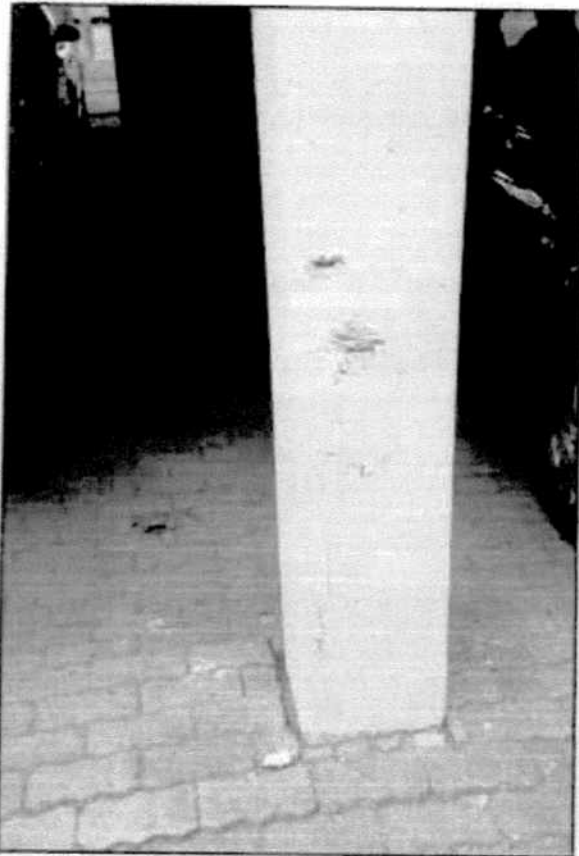
Správní budova



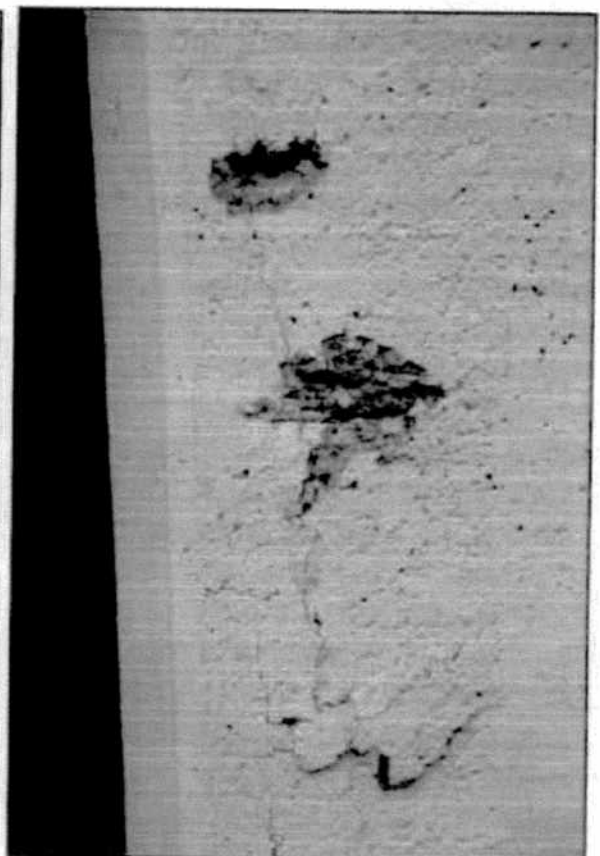
Správní budova



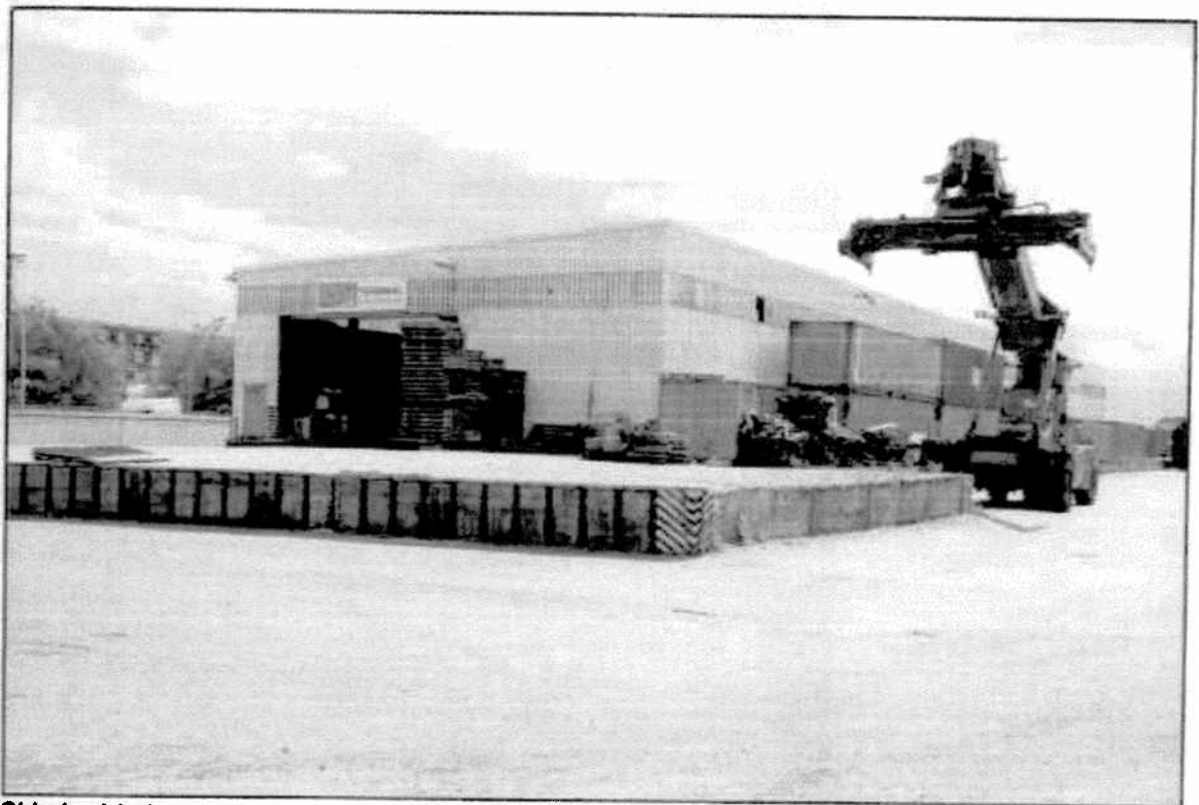
Osinkocementové desky v plášti správní budovy (rakovintvorné)



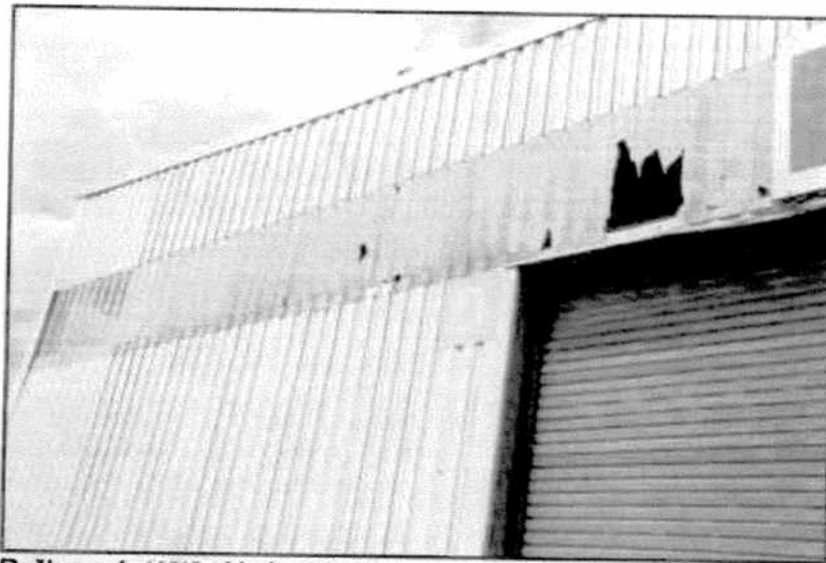
Poškozený pilíř v 1.NP



Detail pilíře – vydrolený beton



Skladová hala



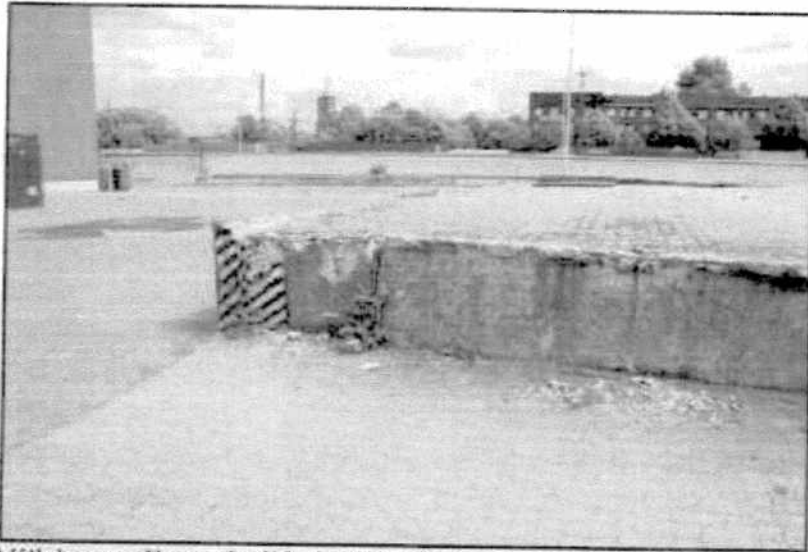
Poškození pláště skladové haly



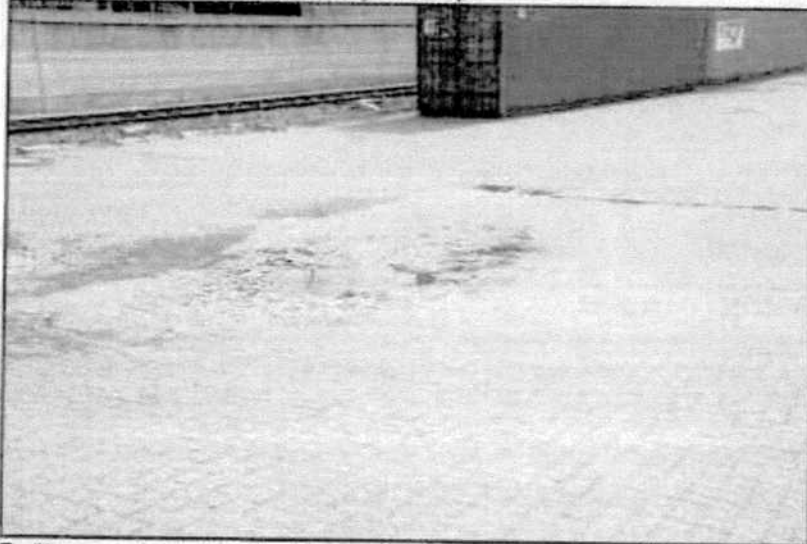
Nerovnost podlah haly



Poškození nákladových ramp



Výtluky a poškození nákladových ramp



Poškození zpevněných ploch



Poškození zpevněných ploch

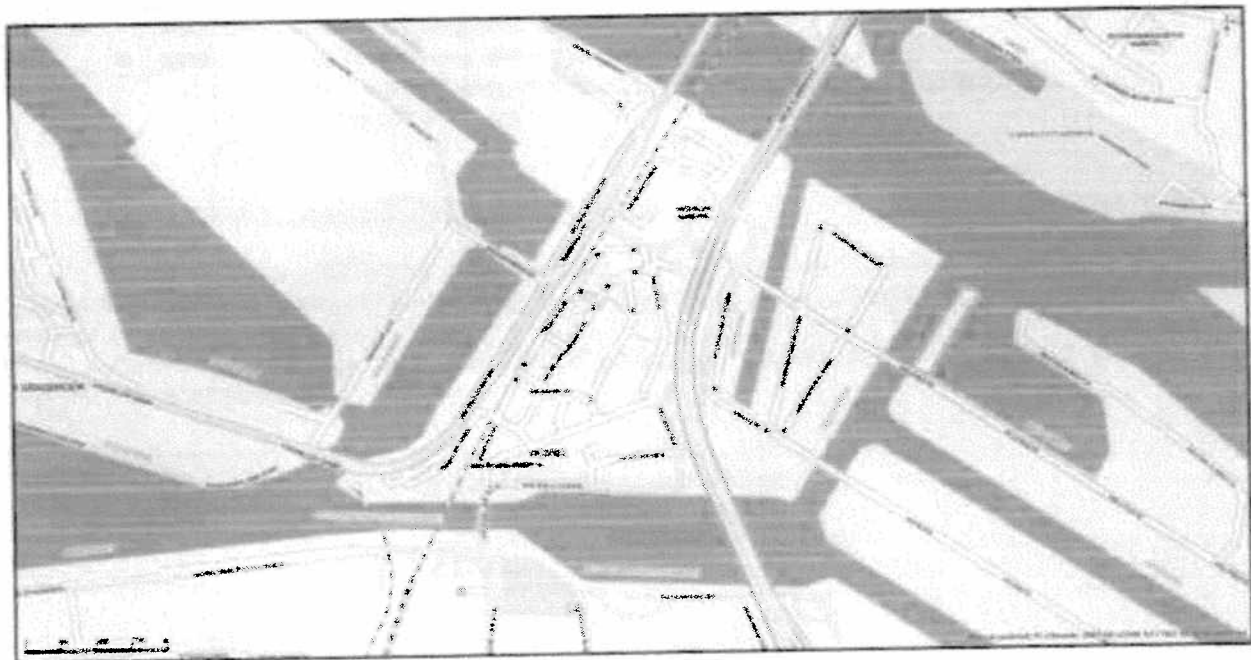


Poškození navigace



poškození pláště skladové haly

3. Objekty Peutestrasse 25



Jedná se o pozemky se stavbami, a to vše umístěné v blízkosti bezcelní zóny Hamburku. Objekty byly původně využívány pro ubytování zaměstnanců ČPL. V současné době jsou objekty částečně pronajímán pro účely bydlení a zajištění chodu majetku ČR v SRN, Hamburk.

1. Hlavní budova

Budova je pětipodlažní zděný objekt na železobetonovém základu. Fasáda je převážně keramická a z pohledového betonu, objekt je na straně převládajících větrů opatřen tepelnou izolací. Okna jsou plastová, dveře dřevěné, střecha plochá z živých pásů.

Objekt vykazuje částečné opotřebení a prvky krátkodobé životnosti již neodpovídají dnešním standardům.

Vlivem sedání pozemku, došlo k deformaci vnější kanalizační přípojky, kterou je nutné velice často čistit tlakovou vodou z důvodu její propustnosti – došlo k porušení sklonových poměrů uložení kanalizačního řadu.

Zpevněné plochy vykazují značné deformace, nutno provést jejich opravu. Deformace a nerovinnost zpevněných ploch je zapříčiněná sedáním pozemku, doporučuji zámkové a další dlažby sejmut, dosypat a zhutnit podkladové plochy, správně výškově osadit vpusti a znova zámkové a další dlažby položit.

Nutné práce:

- Oprava kanalizačního řadu vně budovy, od paty domu do uličního řadu
- Výměna vadných uzávěrů vody – veškeré
- Výměna kotle ústředního topení – oprava je nerentabilní
- Oprava venkovního osvětlení pod domem
- Oprava kování a těsnění plastových oken
- Oprava, obnova a dotmelení obvodového pláště
- Oprava sociálního zařízení budovy – zvláště trhlíny v obkladech na soc.zázemí bytů

- Revize el.zařzení
- Revize kouřových cest
- Revize topného zařízení
- Revize vodovodních a kanalizačních rozvodů, včetně jejich venkovních částí
- Revize protipožárních pomůcek - v souladu s místními předpisy (hasicí přístroje atp.)

Doporučené práce:

- Vymalování společných částí budovy
- Kontrola, případná oprava střešního pláště
- Zadat stavebně-ekonomickou expertízu na celkovou revitalizaci budovy
- Oprava střešního pláště garáží

2. Domek domovníka u ulice Peutestrasse

Jedná se o původní zděný objekt bydlení, vzhledem k terénním posuvům je objekt již značně vyosen od kolmice a hrozí jeho zhroucení. Zřícení objektu do prostoru vodní cesty by zapříčinilo dalších nákladů na jeho odstranění.

Objekt neobyvatelný, vykazuje značné poškození, deformace a trhliny, jejichž příčinou jsou pohyby v podloží objektu.

Nutné práce:

- Demolice objektu z důvodu možnosti jeho zřícení

3. Ostatní

Nutné práce:

- Oprava zpevněných ploch – zvláště pod obytnou budovou
- Vyčištění kanalizačních košů vpustí po celém areálu
- Odstranění poškozených některých přístupových lávek z vody – hrozí zřícení nebo úraz

Doporučené práce:

- Likvidace daň a pilot ve vlastnictví ČR, obnova či odstranění přístupových lávek z vody na pevninu
- Nátěry oplocení
- Provést údržbu porostů, odstranění starých a poškozených dřevin, nebo větví

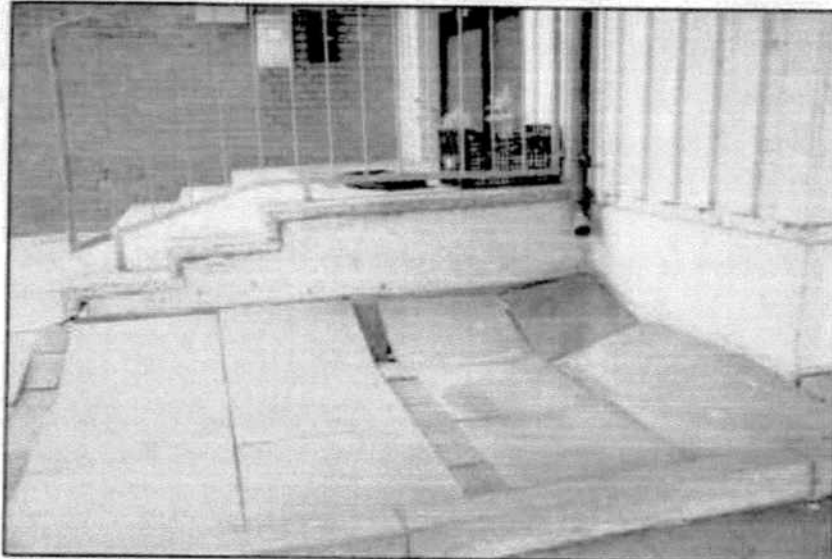
Fotodokumentace stavebního stavu objektů, pořizena 27. – 28.5.2009.



Hlavní budova



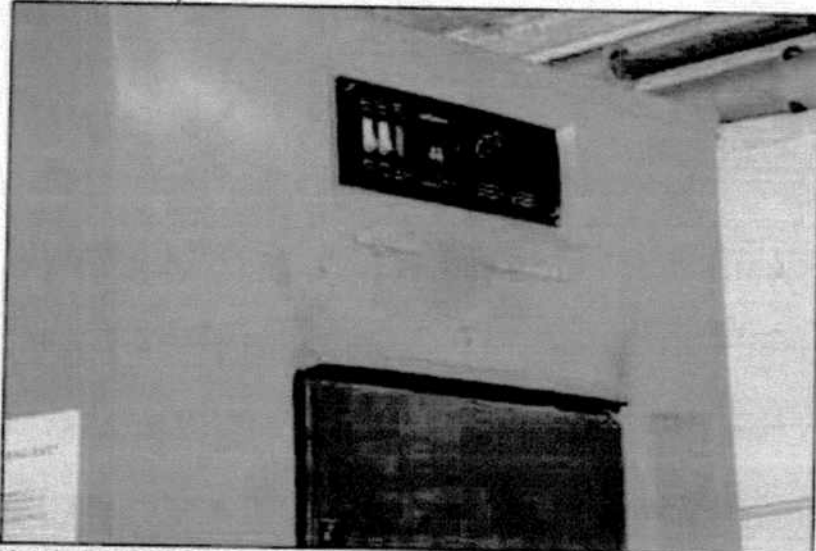
Hlavní budova



Poklesy dlažby



Poklesy dlažby

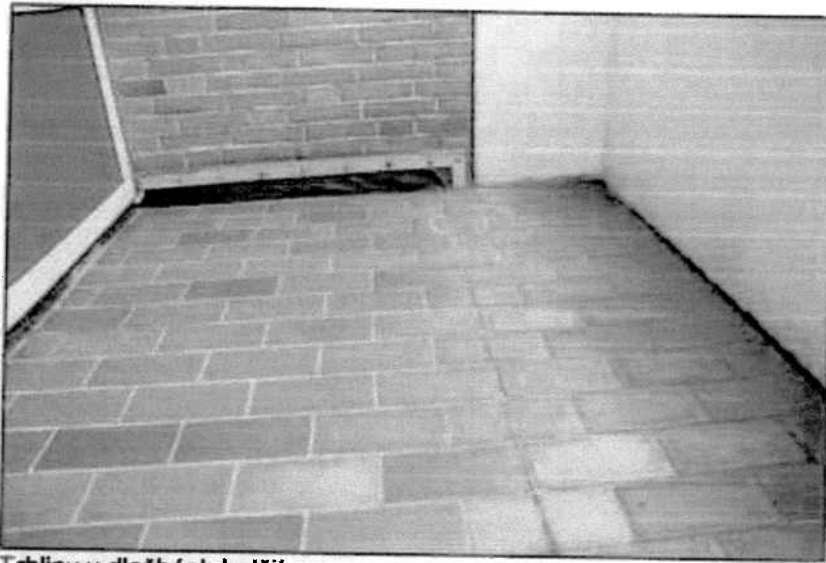


Kotel - havarijní stav

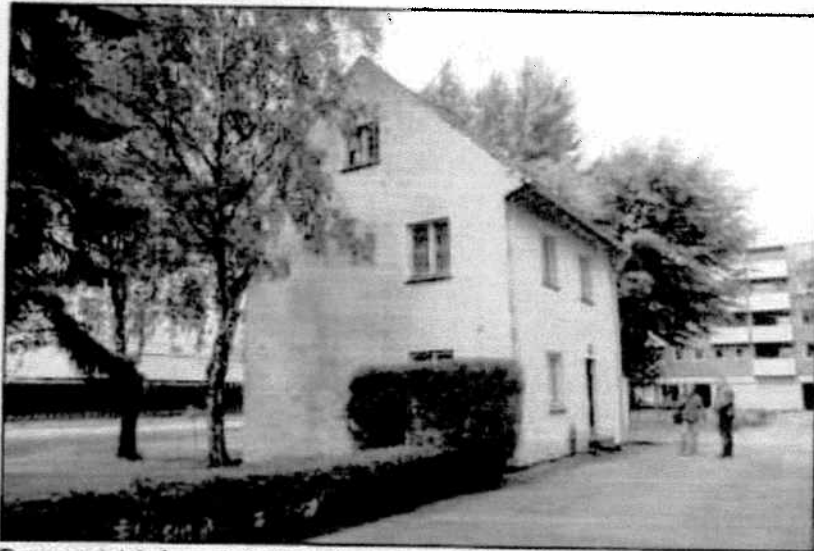


Opravy nutné v bytech - zatékání

...
...
...
...
...



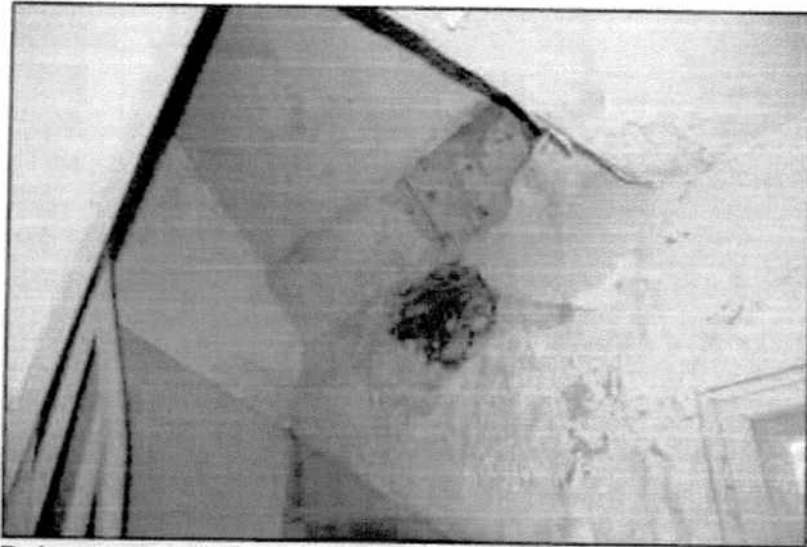
Trhliny v dlažbách ložní



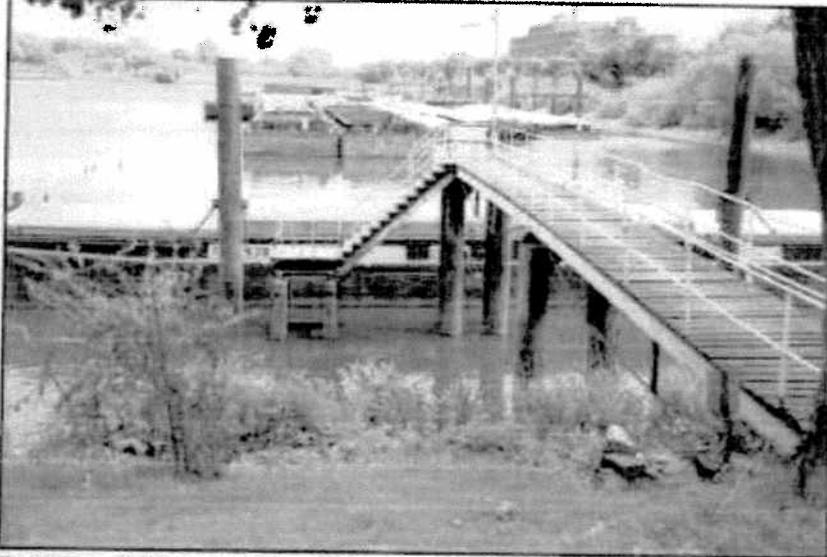
Domovníček k demolici – vyosení od kolmé



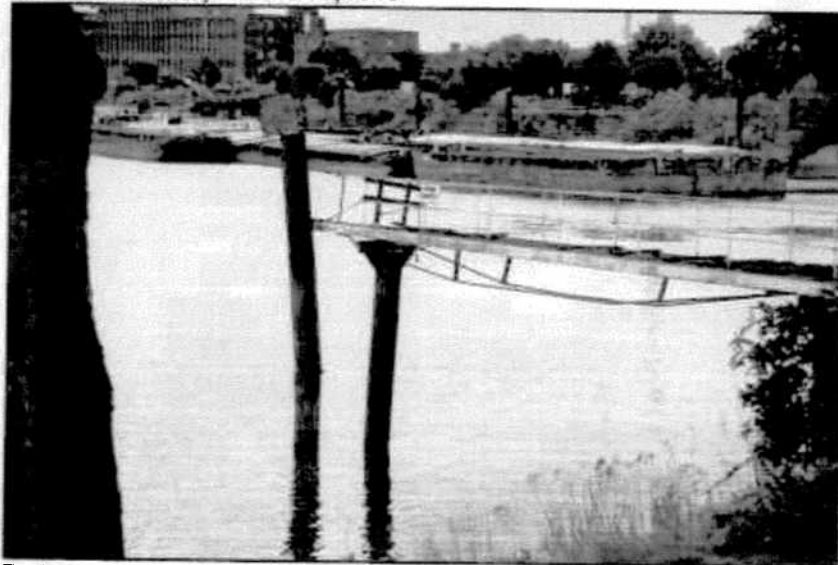
Trhliny v patě domu



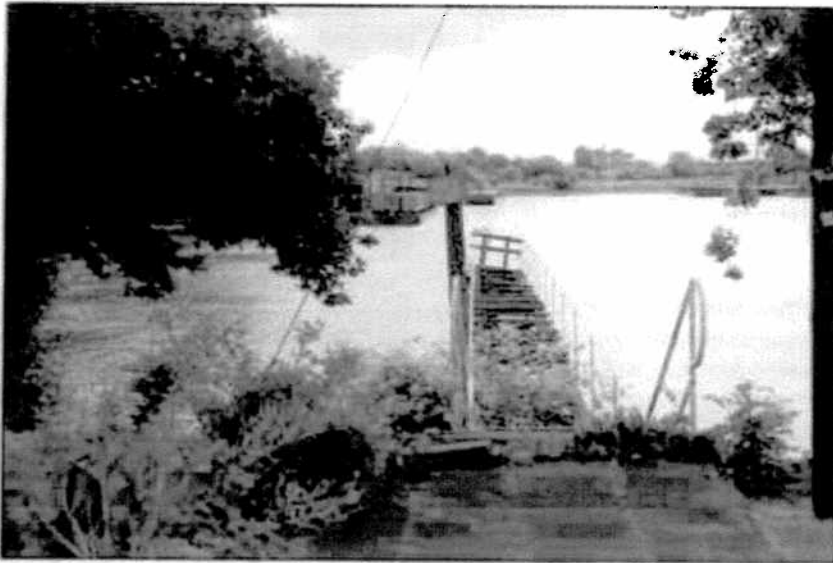
Deformace střechy



Poškozené lávky – nutná oprava



Poškozené lávky – havarijní stav (nebezpečí úrazu)



Poškozené lávky – havarijní stav (nebezpečí úrazu)

Posudek byl zpracován po podrobné prohlídce a vyhodnocení dostupných informací, na základě zkušeností znalce a s ohledem na stavebně technický stav jednotlivých objektů.

V Praze dne 5.6.2009

Vypracoval: **Ing. Petr Ondraschek**
znalec z oboru ekonomika,
odvětví ceny se zvl. specializací
oceňování nemovitostí
a z oboru stavebnictví,
odvětví stavby obytné, stavby průmyslové
člen Komory soudních znalců ČR
Terronská 49
160 00 Praha 6
mob: 736 487 330

Otisk znalecké pečeti:



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 23.1.2007, čj.Spr 2476/2006, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 426 ve znaleckém deníku.