



Ing. Pavel Kratochvíl
znalecká kancelář

Dukelských bojovníků 2635
390 03 Tábor
e-mail: kratochvil.posudky@gmail.com
IČ: 65018079



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4186 – 009 /2021

Předmět posudku, znalecký úkol, účel posudku:

Posouzení o nezpůsobilosti podle §2 odst.1 písm e) NV 496 ze dne 23. listopadu 2020.

Předmětem posouzení je pozemek parc. č. 107, k.ú. Meziříčí, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č.p. 29, k.ú. Meziříčí.

Objednatel: Obec Meziříčí, Meziříčí 70, 391 31 Dražice, IČ: 00667021

Datum místního šetření: 20.5.2021

Účastníci místního šetření: znalec Ing. Pavel Kratochvíl a starosta obce Karel Černý

Posudek obsahuje 18 stran včetně příloh. Předává se ve 3 vyhotoveních.

NÁLEZ

Popis konstrukcí:

1. Základy vč. zemních prací betonové (ŽB) pasy s izolací S 100
2. Svislé konstrukce zděné z plných cihel min. tl. 45 cm S 100
3. Stropy s rovným podhledem S 100
4. Krov, střecha dřevěný krov, neumožňující podkroví S 100
5. Krytiny střech osinkocementové desky P 100
6. Klempířské konstrukce pozinkovaný plech (kompletní) S 100
7. Úprava vnitřních povrchů štuková omítka S 100
8. Úprava vnějších povrchů vápenné dvouvrstvé omítky S 100
9. Vnitřní obklady keramické běžné obklady S 100
10. Schody železobetonové, teraco S 100
11. Dveře náplňové S 100
12. Vrata X 100
13. Okna plastová N 100
14. Povrchy podlah keramická dlažba S 100
15. Vytápění přímotopy S 100
16. Elektroinstalace světelná a třífázová S 100
17. Bleskosvod ano S 100
18. Vnitřní vodovod plastové trubky S 100
19. Vnitřní kanalizace plastové potrubí S 100
20. Vnitřní plynovod chybí C 100
21. Ohřev teplé vody bojler S 100
22. Vybavení kuchyní chybí C 100
23. Vnitřní hygienické vyb. WC, umyvadla, sprchové kouty S 100
24. Výtahy chybí C 100
25. Ostatní mříže S 100

Pozn: P= podstandard, S= standard, C=chybějící konstrukce

Zatřídění pro potřeby posudku dle vyhl. o oc. nemovitého majetku č. 488/2020 Sb. v pl. znění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží Plocha [m²]

Zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 207,68 / 2 = 103,84 m²

Obestavěný prostor

1. NP a podezdívka $(8,90 * 11,80) * (3,45) = 362,32 \text{ m}^3$

Zastřešení $(8,90 * 11,90) * (0,65) = 68,84 \text{ m}^3$

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

1. NP a podezdívka NP 362,32 m³

Zastřešení Z 68,84 m³

Obestavěný prostor - celkem: 431,16 m³

POSUDEK

Popis původního využití, zdůvodnění, proč brownfield není způsobilý sloužit svému původnímu účelu:

Jedná se o budovu bývalé prodejny č.p. 29 (se sortimentem Jednoty), na parc. č. 107, s výměrou 104 m² a pozemek parc. č. 85/3 ostatní plocha manipulační s výměrou 93 m², vše evidováno na listu vlastnictví č. 593, pro obec Meziříčí, k.ú. 632180 Meziříčí.

Od 1. 1. 2017 je prodejna smíšeného zboží uzavřena

Majitelce posuzované nemovitosti se dlouhodobě nedaří posuzovaný objekt prodat nebo pronajmout (viz příloha).

Popis stávajícího stavu brownfieldu

Stavba č.p. 29 je umístěna ve středu obce, vedle obecního úřadu, její využití pro i pro jiný účel než prodej smíšeného zboží se majitelce dlouhodobě nedaří sjednat (viz přílohy posudku).

Posuzovaná stavba je bývalá prodejna Jednoty, byla vystavěna a uvedena do provozu v roce 1972.

Od té doby je v původním stavu, kromě plastových oken s izolačním dvojsklem a výkladců, které byly vyměněny zhruba před 10ti roky.

Stavebně technický stav stavby této 50tileté stavby odpovídá stáří a tehdejším požadavkům na tento druh staveb. Statically není budova nerušena. Parametry pro vytápění jsou v současnosti negativní (nedostatečný tepelný odpor nezatepleného zdiva tl 0,3 m, nedostatečně zateplený strop). Stavba je zastaralá. Vyžaduje údržbu. Problematická je původní dožilá střešní krytina z vlnitého eternitu (obsahuje azbest).

Pro podání posudku jsou znalci k dispozici Protokoly o stavu spalinové cesty, o způsobu čerpání vody z kopané obecní studny, o kvalitě pitné vody.

V obou případech je vyhodnocení nevyhovující jak pro spalinovou cestu tak kvalita pitné vody.

Závěr:

Posuzovaná stavba č.p. 29k.ú. Meziříčí je NEZPŮSOBILÁ

podle §2 odst.1 písm e) NV 496 ze dne 23. Listopadu 2020

Důvody nezpůsobilosti:

Nejakostní pitná voda,

Nezpůsobilá spalinová cesta

Technicky zastaralá stavba

Dožilá eternitová střešní krytina

Dlouhodobý nezájem o nákup nebo pronájem této stavby

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 17.04.1996, č.j.Spr 534/96 pro základní obor Ekonomika-odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4186-009-21 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 21023 podle připojené likvidace.

V Táboře dne 15.7.2021



Ing. Pavel Kratochvíl
Dukelských bojovníků 2635
Tábor

Fotodokumentace ze dne 20.5.2021









Čestné prohlášení

Já [REDACTED] čestně prohlašuji, že v letech 2018 - 2020 jsem se nikdy nepokoušela pronajmout nebo prodat svoji nemovitost - prodejní smloušeného zboží v obci Mezifíčí čp. 29.

V Makově dne 17. 05. 2021

[REDACTED]

[REDACTED]




Obec Mezíříčí

Mezíříčí čp. 70 • 391 31 Mezíříčí
Tel: 391 001 740 • e-mail: info@obecmezirici.cz • www.obecmezirici.cz
IČ: 00667921

V Mezíříčí dne 17. 05. 2021

Na základě místního šetření obec Mezíříčí potvrzuje, že budova bývalé prodejny č.p. 29 je připojena na obecní studni. Tento zdroj vody nevyhovuje platné legislativě – viz. Protokol o zkoušce č. 6590/2021.


OBEC MEZÍŘIČÍ
MEZÍŘIČÍ ČP. 70, 391 31 MEZÍŘIČÍ
IČ 00667921
TEL. 391 001 740
Karol Černý – starosta obce

Bankovní spojení: Česká spořitelna 2480906379/0800



ČEVAK a.s., se sídlem Severní 2264/8, 370 10 Česká Budějovice
 Laboratoř, pracoviště Tábor
 ÁČOV Tábor, Na Mělké, 390 02 Tábor
 tel./fax: 381 264 708
 e-mail: miroslava.vilimkova@cevak.cz

Strana 1/2

Zkušební laboratoř č. 4113, posouzená ASIAB - Střediskem pro posuzování způsobilosti laboratoří, dle ČSN EN ISO/IEC 17025:2018

PROTOKOL O ZKOUŠCE č. 6590/2021

Zadavatel: Obec Meziříčí
 Meziříčí 70
 39131 Dražice

Vzorek číslo: 12188
 Místo odběru: Meziříčí č.p. 29
 Upřesnění místa odběru: studna
 Předmět zkoušky: pitná voda
 Typ vzorku: prostý
 Typ rozboru: irácený
 Akreditovaný odběr: Ano
 Odebral: Hrubý Zdeněk
 Způsob odběru: manuální
 Postup odběru: SOP-400 (ČSN EN ISO 5687-1, ČSN EN ISO 5687-3, ČSN ISO 5687-5, ČSN EN ISO 5687-14, ČSN EN ISO 19458, Vyhláška MZd ČR č.252/2004 Sb.)
 Datum odběru: 20.04.2021
 Čas odběru: 09:15
 Datum a čas příjmu: 20.04.2021 - 15:30
 Datum provedení analýz: 20.04.2021 - 23.04.2021

Ukazatel	Hodnota	Jednotka	MM	Zkušební metoda	Akr.	Limit	Typ	Hodnocení
Srpně	14	mg/l	20%	SOP-32	A	20	MH	vyhoví
Zákal	0,25	ZTU/l	20%	SOP-38	A	5	MH	vyhoví
Pach	přijatelný			SOP-34	A	přijatelný	MH	vyhoví
Konduktivita (25°C)	62,8	µS/cm	2%	SOP-23	A	50	MH	vyhoví
pH	6,9		0,1	SOP-8	A	6,5 - 9,5	MH	vyhoví
CHSK-Mn	3,6	mg/l	15%	SOP-31	A	2,5	MH	nehodí
Amoniak a NH4+	<0,05	mg/l		SOP-7	A	0,50	MH	vyhoví
Dusičnany	6,5	mg/l	20%	SOP-8	A	30	MH	vyhoví
Chřít	neplátelná			SOP-24	A	přijatelná	MH	nehodí
Chlor volný	<0,02	mg/l		SOP-21	A, M	0,2	MH	vyhoví
Teplota	6,9	°C	±5	SOP-1	A, M	5 - 12	OH	
Železo	<0,050	mg/l		SOP-24	A	0,2	MH	vyhoví
Kořimní bakterie	>97	KTJ/100ml		SOP-101	A	0	MH	nehodí
Faekalichia coli	0	KTJ/100ml		SOP-101	A	0	MH	vyhoví
Počty kolonií při 36°C	22	KTJ/ml		SOP-103	A	100	OH	vyhoví
Počty kolonií při 22°C	>100	KTJ/ml		SOP-103	A	300	OH	nehodí

Limit (zář pro hodnocení): Vyhláška MZd č.252/2004 Sb., příloha č.1 v platném znění

Přehled zkušebních metod:

- SOP-1 (ČSN 75 1342)
- SOP-101 (ČSN EN ISO 930-1)
- SOP-103 (ČSN EN ISO 6022)
- SOP-21 (ČSN EN ISO 7363-2)
- SOP-23 (ČSN EN 27 886)
- SOP-24 (ČSN ISO 6032)
- SOP-31 (testní postka)
- SOP-32 (ČSN EN ISO 7867)
- SOP-33 (ČSN EN ISO 7003-1)
- SOP-34 (ČSN EN 1822)
- SOP-8 (ČSN ISO 10 023)
- SOP-7 (ČSN ISO 1159-1)

ČEVAR a.s.

Protokol č.: 6996/2021
strana 02

Přehled zkoušebních metod:
SOP-A (ČSN EN ISO 7890-3)

Vyvodění:

MM - Největší měřící je rozdílná standardní nejistota při kvantitativní analýze 1-2, což po aplikaci rozdílné nejistoty pro kalibrační metody poskytl přibližně 50%. Uvedené nejistota se nachází na výsledky při analýze vzorků.
MM1 - nejvyšší mezí hodnota, MI - mezní hodnota, DH - doporučená hodnota
Atx - sledovací metody: A - atx, B - atx, S, P1, P2 - zkouška provedení vzorků, poskytovatel

Prohlášení:

Při hodnocení do výše zmíněné vyhlášky bylo použito upravené pravidlo „Dělení nulou“, kde nejistota měření není zohledňována.
Výsledky zkoušek se týkají pouze předmětu zkoušky a nemohou být jiné dokumenty.
Protokol o zkoušce není být bez písemného souhlasu vedoucího pracoviště společnosti Avaron jinak než celý.
Případné náměry budou řešeny na základě dokladů "Vyčíslení nákladů a nákladů v návodě".

Vydáno dne: 29.4.2021

ČEVAR a.s.
Severní 2264/8, 376 10 České Budějovice
IČ: 608 49 857 DIČ: CZ60849857
zápis v OR u KS Č. Budějovice
oddělení E, číslo 657

ing. Miroslava Vilimková
vedoucí laboratoře

Konec protokolu

ŠM

Štípková Marcela, Ing. [REDACTED]

8. 5. 2021, 11:38

Komu: [REDACTED]

Re: Meziflčí - rozbor pitné vody



Dobrý den, pane Černý,

ze zasláního protokolu vyplývá, že voda nevyhovuje pitné legislativě v ukazatelích CHSK-Mn, dusík, koliformní bakterie a počty kolonií při 22°C. Tyto ukazatele mají v legislativě mezní hodnotu. Překročení mezní hodnoty obvykle nepředstavuje akutní zdravotní riziko a takovou vodu lze považovat jako vodu se zhoršenou kvalitou, nikoliv jako vodu zdravotně závadnou.

Ukazatel CHSK-Mn vyjadřuje míru organického znečištění vody látkami rostlinného nebo živočišného živočišného původu. Spolu s vysokou hodnotou koliformních bakterií a běžných chladnomilných bakterií, které pocházejí z půdy ale lze střešního traktu lidí nebo zvířat, svědčí o průniku spíšeškových, zeměděšských či povrchových vod, a tím o nedostatečném zabezpečí zdroje vody. Sice voda v době odběru neoběšovala bakterie Escherichia coli coby indikátor čistoty průniku fekálie, přesto by mohla tato situace nastat. To by vedlo k tomu, že voda by se pak stala zdravotně závadnou a vyloučenou k pitným účelům.

Přestože má voda zatím jen zhoršenou kvalitu, může být její použití do budoucna problematické, neboť by jí bylo třeba upravovat. Jen proě odpouštění a zajištění dostatečného odběru nemuší postačovat. Kvalita vody vždy odráží kvalitu zdroje, jeho okolí a vodonošných vrstev. Voda s vysokým obsahem organických látek je právě na úpravu komplikovaná a při případné dezinfekci chlorovými preparáty vzniká mnoho vedlešších produktů, které jsou zdravotně závadné a vykazují nepříštelný pech.

Pokud byste měli v obci úvahu o použití tohoto zdroje, upozorňuj, že péče o kvalitu vody bude muset být dlouhodobě a zahrnovat také péči o okolí zdroje, což může být finančně náročné.

S pozdravem



Ing. Marcela ŠTÍPKOVÁ

oddělení zákaznického servisu, vstoulař

ZDRAVOTNÍ ÚSTAV
se sídlem v Ústí nad Labem
Moskevská 15
400 01 Ústí nad Labem

Email: marcela.stipkova@zuusti.cz
Pracovišě Tábör
Roháčova 2614
390 03 Tábör

GSM: 606 680 908
Tel.: 381 212 502
www: www.zuusti.cz
IS DS: n75j9jn

Odesílatel: karstecerny@seznam.cz

Datum: 05/06/21 10:32

Příjemce: Marcela Štípková Ing (marcela.stipkova@zuusti.cz)

Předmět: Meziflčí - rozbor pitné vody

Dobrý den,
zasílám protokol o zkoušce, prosím o komentář.
Děkuji mnohokrát.

S pozdravem a přáním hezkého dne

Karel Černý
starosta obce Meziflčí

<https://email.seznam.cz/?hp>

06.05.2021

ZPRÁVA
o provedení čištění a kontroly spalné cesty

Číslo zprávy: 0663/2021

Datum vystavení zprávy: 21.4.2021

Datum provedení čištění a kontroly spalné cesty:
21.4.2021

Název, sídlo a IČ právnické, nebo podnikající fyzické osoby:
Komin-Flux s.r.o.
Kapnova 42/14, Starý Město, 110 00 Praha 1
IČ: 62455331

Jméno a příjmení oprávněné osoby, nebo jejího zástupce, provádějící čištění a kontrolu spalné cesty:
Roman Hájek

Spisová značka: C 219769 vedená u Městského soudu v Praze

Název, sídlo a IČ, případně jméno a příjmení občana/ovatelce:

Název, sídlo a IČ, případně jméno a příjmení vlastníka objektu:

Název, sídlo a IČ právnické, nebo podnikající fyzické osoby, případně jméno a příjmení fyzické osoby, u které byl proveden čištění a kontrola spalné cesty:

Adresa objektu, ve kterém bylo provedeno čištění a kontrola spalné cesty:
Bývalá prodejna Mezihříb ep. 29

Specifikace spalné cesty, u které bylo provedeno čištění a kontrola, včetně druhu paliva a druhu, typu, provedení a výkonu připojeného spotřebiče paliv:
Individuální zděný komin o průměru 150 mm. Celková výška komína 4,5m. Spotřebič v provedení typu B-krbová kamna. Umístěn v 1 NP, v přízemí prodejny. Kautovod do 1,5m o průměru 150 mm, 1x koleno 90°. Přívod vzduchu není zajištěn. Čištění z předního prostoru. Na půdě dílka betónová.

Číslo zprávy o revizi spalné cesty (je-li k dispozici): xxxxxxxx

Zjištěné nedostatky, které byly odstraněny na místě: žádné

Zjištěné nedostatky, které nebyly odstraněny na místě: dřevěná kotruška od kominární, 5cm, při tlakové zkoušce kouřem dochází k úniku kouře stropem v předním prostoru. Není zajištěn přívod vzduchu ke spotřebiči.
Termín odstranění zjištěných nedostatků: do 31.4.2021

ZÁVĚR

Spalňovací cesta z hlediska bezpečného provozu

NEVYHOVUJE

podpis a razítko oprávněné osoby

Komin-Flux s.r.o.

A.142029.22/14

Sídlo společnosti: 110 01 Praha 1

IČ: 62455331 DIČ: C.020486331

tel. 773 604 015 fax 471 547

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2021 08:35:23

Vyhledáno elektronicky přístrojem na bázi dat z katastrálního úřadu z elektronického systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 305/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Okres: 320117 Tábor

Obec: 543204 Mezifíče

ENL.území: 632180 Mezifíče

Územ. vlastnictví: 155

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou řízených fázích 1st. = stavební parcelai

A Vlastník, jiné oprávnění

Parcel. číslo

Podíl

Vlastnický podíl

B. Nemovitosti

Komplex

Parcela

Výměra(m) Sluh pozemek

Episod využití

Episod ochrany

St. 107

104 zastavěná plocha a nádvoří

Spolužitel je stavební: Mezifíče, s.p. 29, obč.vyb. stavba stáží na pozemku p.č.7 St. 107

85/3

33 ostatní plocha

municipální plocha

B1 Věcná práva nabytí ve případech nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva nabytí nemovitosti v části B včetně konvizečních úprav - Bez zápisu

D Věcná práva a další obdobná práva - Bez zápisu

Hraný a ipozarování - Bez zápisu

F Nabyvatel titulu a jiné podíly zápisu

Disciplína

o Smlouva darovací ze dne 08.10.2019. Reálné účinky zápisu k ukázkám 14.10.2019 15:38:03. Zápis proveden dne 03.11.2019.

Záv.

V-7039/2019-308

číslo: 825426/1918

F Věcná práva nabytí nemovitosti v části B včetně konvizečních úprav - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává účelně veřejnou správu Katastrální úřad Česká katastrální území pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód 309.

Vyhledání

Vyhledáno: 29.06.2021 11:34:07

Číslo úřad. oznámení a katastrální - 010

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává účelně veřejnou správu Katastrální úřad Česká katastrální území pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód 309.

Katastr nemovitostí - částečný výpis

Ověřuji pod pořadovým číslem OUD 403/2021, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 1 listů, se obsahově shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Ověřující osoba: **ČITKOVÁ BLANKA**

Obecní úřad Dražice dne 29.06. 2021

Podpis



