



Ing. Pavel Hušek

Horní 24, Staré Hodějovice, 370 08 České Budějovice
mobil 775 260 150, e-mail: ssnhusek@seznam.cz

Znalecký posudek **č.5659- 149/22**

posouzení stavebně technického stavu objektu čp.1151 na p.č. 2697 a komína na p.č.2695/2 v Západní ul. v k.ú. a obec Varnsdorf, okr. Děčín



Objednatel posudku:

Město Varnsdorf
Nám. E. Beneše 470
407 47 Varnsdorf

Účel posudku:

posouzení stavebně technického stavu objektu bývalé továrny

Zpracovatel posudku:

Ing. Pavel Hušek
Horní 24
370 08 Staré Hodějovice
tel.: 775 260 150
e-mail: ssnhusek@seznam.cz

posudek obsahuje: 10 stran + 3 strany příloh

počet vyhotovení: 2 x

ve Starých Hodějovicích, 29.8.2022

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Prohlašuji, že tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle § 127a Obč. soudního řádu.
- za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost; nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, včetně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku; předpokládám, že vlastnické právo k majetku je převoditelné,
- převzaté informace z jiných zdrojů, na nichž je založen znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány, proto neposkytuji žádné záruky ani nepřebírám žádnou odpovědnost za přesnost těchto údajů,
- nezodpovídám za změny v tržních podmínkách a nepředpokládám, že by nějaké významné změny nastaly; výrok uvedený v závěru tohoto znaleckého posudku je relevantní pouze k uvedenému datu posouzení,
- tento znalecký posudek byl zpracován pouze za účelem uvedeným v zadání, pro jiné účely a potřeby je použitelný pouze po vyjádření zpracovatele,
- hodnota nebo hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel nebo účely,
- předpokládám, že mohou být získány nebo obnoveny všechny potřebné licence, osvědčení o údržbě, souhlasy, povolení, nebo jiná legislativní či administrativní oprávnění od příslušného úřadu státní správy, samosprávy, soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, z nichž vychází se v tomto znaleckém posudku.

Obecné podmínky poskytnutých služeb

Služby zajišťované znalcem byly provedeny v souladu s uznávanými profesními normami pro znaleckou činnost a oceňování. Pracoval jsem jako nezávislý dodavatel. Platba za mé služby nebyla žádným způsobem závislá na výsledných hodnotách ocenění nebo výroku. Předpokládal jsem, bez nezávislého ověření, že všechny údaje, které mi byly poskytnuty, jsou přesné. Všechny soubory informací, pracovní materiály a dokumenty zpracované při provádění této zakázky budou mým majetkem. Tyto údaje budu uchovávat nejméně pět let.

Můj znalecký posudek je platný pouze pro účel v tomto dokumentu stanovený. Jakékoli jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel je neplatné. Můj znalecký posudek jako celek smíte poskytnout třetím osobám. Vyhrazuji si právo zahrnout osobu objednatele do seznamu našich klientů. Budu, podléhaje příslušným právním předpisům, uchovávat důvěrnost všech našich rozhovorů, dokumentů nám předaných a naší zprávy. Tyto podmínky mohou být změněny pouze písemnou dohodou uzavřenou oběma stranami.

OBSAH

I. Zadání znaleckého osudku	3
II. NÁLEZ	4
III. POSUDEK	6
IV. ZÁVĚREČNÁ ZPRÁVA	9
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	10
VI. POUŽITÁ LITERATURA.....	10

I. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky ze dne 16.8.2022 Ing. Jaroslava Beránka a pí. Evy Kunčarové – odbor správy majetku a investic MěÚ Varnsdorf, které je majitelem objektu bývalé továrny č.p.1151 na p.č. 2697 v Západní ul., v k.ú. a obci Varnsdorf. Znaleckým úkolem je posouzení stavebnětechnického stavu objektu bývalé továrny č.p.1151 jako podkladu pro ***Žádost o posouzení objektu – brownfieldu – pro účely programu Žádost o posouzení objektu – brownfieldu – pro účely programu Brownfieldy na revitalizaci území se starou stavební zátěží v roce 2022 nacházející se na území Karlovarského, Moravskoslezského a Ústeckého kraje, pro jiné než hospodářské využití.***

I.1 Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je zodpovědět následující otázky:

Posouzení stavebně technického stavu objektu č.p.1151 na p.č.2697 a komína na p.č.2695/2 v k.ú. a obci Varnsdorf a vlivu působení srážkových vod a zemní vlhkosti na obě stavby.

I.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude vypracován pro potřeby získání a čerpání finančních prostředků pro zajištění demolice posuzovaného objektu.

I.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem

Zadavatelem byly Znalci poskytnuty podrobné informace při místním šetření dne 16.8.2022, dále byla poskytnuta spisová dokumentace demolice objektů č.p.1151 na p.č.2697 a komína na pozemku p.č.2695/2 v Západní ul., v k.ú. a obci Varnsdorf (viz níže).

I.4 Podklady pro zpracování znaleckého posudku

I.4.1 Podklady zajištěné Znalcem

1. Zákon č. 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých;
2. BRADÁČ, A. a kolektiv, 2018. Soudní znaleství ve vybraných technických a ekonomických oborech. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-995-0;
3. Údaje z KN [online], 7.8. 2022, dostupné z www.nablizenidokn.cz;
4. Zákon č. 183/2006 Sb. – Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
5. Vyhl. č.268/2009 Sb.- Vyhláška o technických požadavcích na stavby
6. Mapy.cz dostupné z <https://mapy.cz/letecka?x=14.1820462&y=49.1596143&z=19&q=samoty%20314>

I.4.2 Podklady předané Zadavatelem

1. Průvodní zpráva, Souhrnná technická zpráva demolice objektu č.p.1151, ul. Západní ve Varnsdorfu, vypracovaná p. Pavlem Hruškou v červnu 2019
2. Průvodní zpráva, Souhrnná technická zpráva demolice komína na p.p.č.k.2695/2, ul. Západní ve Varnsdorfu, vypracovaná p. Pavlem Hruškou v červnu 2019
3. *Fotodokumentace provádění stavebních prací*

I.4.3 Prohlídka a zaměření

Prohlídka Posuzované nemovitosti byla provedena dne 16.8. 2022 v rámci místního šetření za účasti zadavatele.

I.4.4 Data a metodika

Znalec bude při zpracování znaleckého posudku vycházet zejména z informací získaných od Zadavatele a dalších veřejně dostupných informací. Nejprve bude vyhodnocen zjištěný stav konstrukce v době místního šetření, který bude následně konfrontován se zjištěními a závěry předložených dokumentů. Nakonec bude stanoven závěr ZP.

I.4.5 Spisový materiál a jiné podklady:

1. Skutečnosti zjištěné na místě samém dne 16.8.2022 za přítomnosti zástupce zadavatele Ing. J. Beránka a pí. Evy Kunčarové.
2. Průvodní a Souhrnná technická zpráva k demolici objektu č.p.1151 na p.č.2697 a objektu komína na p.č.2695/2 obě v Západní ul. v k.ú. Varnsdorf vypracovaná p. Pavlem Hruškou v červnu 2019

I.4.6. Dokumentace a skutečnost:

K vypracování posudku byla předložena Průvodní a Souhrnná technická zpráva k demolici objektu č.p.1151 na p.č.2697 a objektu komína na p.č.2695/2 obě v Západní ul. v k.ú. Varnsdorf vypracovaná p. Pavlem Hruškou- PEARprojects .s.r.o., IČ 062 52 389, Varnsdorf z června 2019. Ověření evidence v KN bylo provedeno pouze z informativní internetové evidence CUZK.

II. Nález:

V části Nález budou detailněji probrány úvodní informace a popis objektů.

II.1. Úvodní informace

Název nemovitosti:	objekt na p.č.2697 a p.č.2695/2
Adresa nemovitosti:	Západní Varnsdorf
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Katastrální území:	Varnsdorf

II.1.2 Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické vztahy k Posuzované nemovitosti v k. ú. Varnsdorf jsou zobrazeny v tabulce níže.

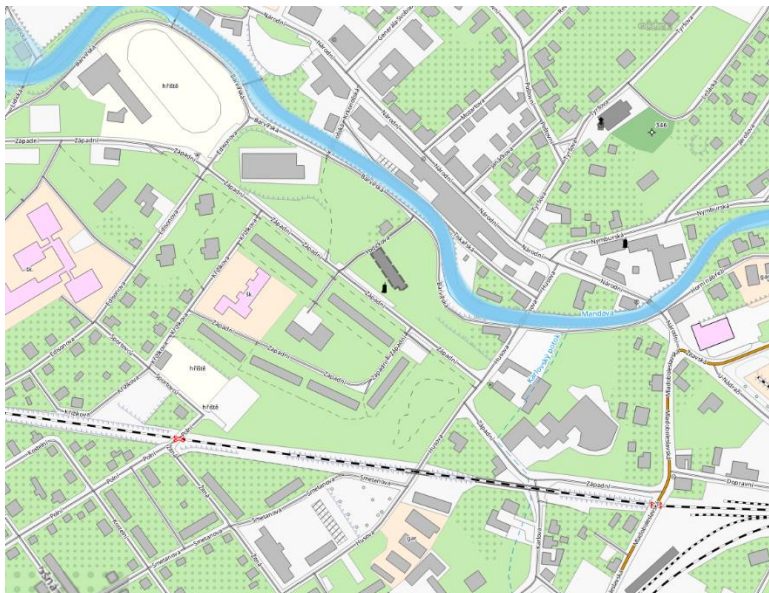
Vlastnické právo	Podíl
Město Varnsdorf, Nám. E. Beneše 470, 40747 Varnsdorf	

II.1.3 Lokalizace předmětu posouzení

Posuzované objekty demolice č.p.1151 se nachází na pozemku p.č. 2697 a komína na p.č.2695/2 v k.ú. Varnsdorf. Dle údajů z katastru nemovitostí se jedná o pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří.

Dle povodňových map Povodňového plánu města Varnsdorf leží Posuzované nemovitosti v zóně **mimo nebezpečí výskytu povodně/záplavy**.

https://www.edpp.cz/var_mapa-povodnoveho-planu-mesta/



II.2 Celkový popis

Objekt č.p.1151, původní textilní továrna, je čtyřpodlažní stavba z cihelného zdiva s dvoupodlažní a přízemní přístavbou. Stropní a současně i střešní konstrukce je tvořena dřevěnými trámovými stropy s jednou řadou dřevěných sloupů s průvlaky a na prkenném záklopu nabetonovanými podlahami. Na střešní vazníkové konstrukci byla původně živičná nefunkční krytina. V suterénu jsou stropy klenuté. Vnitřní dispozice objektu je bez dělicích příček, zděnými stěnami je oddělen pouze prostor betonového schodiště, které umožňuje přístup do každého podlaží. Okna a dveře i vnitřní instalace jsou již v minulosti vybourány. V době posouzení je objekt dlouhodobě neobývaný, nebylo doloženo a lze předpokládat, že se je to doby 90. let 20. století. Původní stáří objektu není doloženo, podle stavebních konstrukcí a jejich provedení znalec předpokládá stáří z konce 19. století. Objekt není napojen na žádné inženýrské sítě města. Zastavěná plocha objektem s přístavbami je 645,70 m².

Objekt komína na p.č.2695/2 pochází podle konstrukce rovněž z konce 19.století. Jedná se o osmiúhelníkový zděný, cihelný komín na čtvercové zděné, cihelné základně. Objekt není napojen na jiné stavby ani inženýrské sítě města. Celková zastavěná plocha komínu je 16 m².

Zatížení pozemku kontaminací škodlivými látkami z minulého provozu nebylo zjištěno. Přístup k objektu je z veřejné zpevněné komunikace obce- Západní ulice.

III. Posudek:

IV.1. Otázka č.1- Posouzení stavebně technického stavu objektu č.p.1151 na p.č.2697 a komína na p.č.2695/2 v k.ú. a obci Varnsdorf a vlivu působení srážkových vod a zemní vlhkosti na obě stavby.

IV.1. Odpověď č.1 -Při místním ohledání dne 16.8.2022 byla provedena podrobná vizuální prohlídka celého objektu bývalé továrny č.p.1151 na p.č. 2697, který je dlouhodobě neužívaný bez jakékoliv stavební údržby. Místní šetření- vizuální prohlídka byla zaměřena zejména na stabilitu jednotlivých konstrukcí- zdiva, stropních a střešní konstrukce a byly jistěny níže uvedené skutečnosti:

- Při detailním zkoumání bylo zjištěno, že obvodové nosné stěny jsou postaveny z plných pálených cihel klasickou metodou zdění.na betonových základech s nefunkční hydroizolací. Vnitřní dělicí příčky v objektu nejsou žádné. Zdivem je oddělený pouze prostor schodiště s betonovými schody. Podesty schodiště jsou na několika místech v důsledku zatékání propadlé. Cihelné zdivo zejména v přízemí objektu vykazuje narušenou stabilitu působením vlhkosti, vydrolení cihel na několika místech stejně jako soklové zdivo provedené ze smíšeného kameno cihelného zdiva. Klenuté překlady nad okenními otvory jsou narušena částečně.



Stropní konstrukce objektu č.p.1151 provedené jako dřevěné trámové s vnitřní středovou podpěrou dřevěnými trámy- průvlaky na dřevěných sloupech jsou z důvodu dlouhodobého zatékání srážkových vod do objektu bývalé továrny. Zatékání je z důvodu několika požárů poškozené střešní konstrukce, které naprosto neplní svou funkci ochrany objektu právě proti srážkovým vodám. Stropní konstrukce jsou na několika místech propadlé



- Cihelné zdivo samostatně stojícího komínu na p.č.2695/2 při běžném ohledání nevykazuje poškození. Při podrobné prohlídce byl zjištěn nepatrný náklon komínového tělesa v jeho horní čtvrtině severozápadním směrem. Toto se obvykle projevuje v důsledku působení povětrnostních jevů- deště a větrů, které způsobují erozi maltoviny ze spár cihelného zdiva.



- Současně při podrobné prohlídce paty komína byly zjištěny trhliny ve zdivu zděné paty komínu, lze důvodně předpokládat, že tyto jsou rovněž způsobeny působením povětrnosti a srážkovými vodami spolu s působením mrazu



IV. Závěr:

S ohledem na zjištěné skutečnosti je nutné konstatovat, že CELKOVÝ STAVEBNĚ TECHNICKÝ STAV objektu bývalé textilní továrny č.p.1151 na pozemku p.č. 2697 a komínu na p.č.2695/2 v Západní ul. v k.ú. a obci Varnsdorf, okr. Děčín odpovídá době užívání s dlouhodobě neprováděnou stavební údržbou a ohrožující bezpečnost a zdraví osob pohybujících se v jeho blízkosti. Byť jsou vlastníkem nemovitosti a současně zadavatelem ZP provedena opatření zabráňující vstupu nepovolaných osob do jejich prostor.

Po konzultaci se statikem lze konstatovat, že náklady na případnou sanaci a zajištění objektu před dalším narušováním stability konstrukcí by byly nepřiměřeně vysoké s ohledem na výsledek sanace a případné další využití. Stejně tak i náklady na případnou kompletní rekonstrukci, které při zohlednění stavebně technického stavu obou objektů a využití dané lokality podle územního plánu, by byly nesrovnatelně vysoké s výsledným stavem a případným využitím, když objekty jsou umístěny v blízkosti objektů bydlení v centru zastavěné oblasti města. Nelze ani předpokládat s ohledem na současné stavebně technické, provozně technické, hygienické a dopravní předpisy opětovné využití pro původní využití textilní, případně jiné výroby.

V. Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11.10.1995 pod č.j.Spr.1281/95 pro základní obor stavebnictví – vady a poruchy staveb a rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 5. 1. 2018 pod č. j. Spr. 1543/2017 pro základní obor stavebnictví všeobecné- odvětví stavby dopravní, zemědělské a inženýrské.

Tento znalecký posudek jsem vypracoval objektivně, nestranně, dle nejlepšího vědomí a svědomí, vědom si trestněprávních následků za vypracování vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalecký posudek všemi svými formálními náležitostmi a výše uvedeným prohlášením znalce, plně v souladu s ustanovením zák. č. 141/1961 Sb., § 110a, rozsudkem Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 3928/2013 a ustanovením občanského soudního řádu dle § 127a splňuje podmínky právoplatného soudně znaleckého posudku, nikoliv pouhého listinného důkazu.

Ve Starých Hodějovicích, 30.8.2022

Ing. Pavel Hušek
Horní 24
370 08 Staré Hodějovice
tel.: 775 260 150
e-mail: ssnhusek@seznam.cz

VI. Použitá literatura:

1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
2. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
3. Vyhláška MF ČR č. 279/1997 Sb., k zákonu o oceňování majetku
4. Zákon č. 185/2001 Sb., o nakládání s odpady
5. BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; KREJČÍŘ, P.: Úvod do soudního znalcetví. Brno: CERM 2008, s. 217.
6. zákon č. 350/2012 Sb., kterým se novelizuje zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2697
Obec:	Varnsdorf [562882]
Katastrální území:	Varnsdorf [776971]
Číslo LV:	2990
Výměra [m²]:	660
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Varnsdorf [407828] ; č. p. 1151; stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2697
Stavební objekt:	č. p. 1151
Ulice:	Západní
Adresní místa:	Západní č. p. 1151

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk**

